***Kern van eeuwigdurende stelsel en overstap*[1]**

- Tot juli 2016 bood de gemeente enkel voortdurende erfpacht aan, waarbij juridische en financiële afspraken voor een periode van 50 jaar golden en daarna telkens opnieuw voor een periode van 50 jaar werden overeengekomen, met onzekerheid over de erfpachtkosten tot gevolg.
- Vanaf juli 2016 biedt de gemeente eeuwigdurende erfpacht aan waarbij juridische en financiële afspraken gelden voor altijd. Nu geldt dit enkel nog voor nieuwe erfpachters, maar nadat de Overstapregeling is vastgesteld kunnen ook bestaande erfpachters hier gebruik van maken.
- De gemeente heeft met huidige erfpachters een contract afgesloten voor een periode van 50 jaar.
- Na die periode sluit de gemeente een nieuw contract met de erfpachter af, waarbij de erfpachter kan kiezen tussen opnieuw een periode van 50 jaar (Voortdurende erfpacht; AB2000) of een eeuwigdurende periode (Eeuwigdurende erfpacht; AB2016).
- In beide gevallen geldt dat, voor de volgende periode die in het contract komt, bij de start van die periode de hoogte van de canon wordt berekend aan de hand van de actuele grondwaarde en het actuele canonpercentage.
- Als de erfpachter nu al weet dat hij/zij na de huidige periode van 50 jaar een eeuwigdurende periode wil, kan de erfpachter dit al tussentijds (dus gedurende zijn huidige periode van 50 jaar) met de gemeente regelen. Dit heeft geen consequenties voor het contract dat de erfpachter nu met de gemeente heeft afgesloten, want dat contract laat de gemeente ongemoeid tot het einde van de periode van 50 jaar.
- Bij een tussentijdse overstap schuift de erfpachter het moment van het afsluiten van het eeuwigdurende contract, dat normaal gesproken na afloop van zijn huidige periode wordt afgesloten, naar voren in de tijd.
- Als de erfpachter dit wil, dan wordt de hoogte van de canon voor de eeuwigdurende periode, die na zijn huidige periode komt, bepaald aan de hand van de actuele grondwaarde en het actuele canonpercentage.
- Hiermee krijgt de erfpachter zekerheid over zijn toekomstige erfpachtkosten, dus de erfpachtkosten die de erfpachter aan de gemeente verschuldigd is nadat zijn huidige periode is afgelopen. Voor zijn huidige periode verandert er financieel niets. In juridische zin krijgt de erfpachter alvast bepalingen die bij Eeuwigdurende erfpacht horen. Hij heeft dus al wel eeuwigdurende erfpacht en alle rechten en plichten die daarbij horen.
- Als de erfpachter dat wil, kan hij zijn toekomstige erfpachtkosten nu al afkopen, zodat de erfpachter (en zijn rechtsopvolgers) de gemeente nooit meer erfpachtkosten verschuldigd is.
- Het voortdurende stelsel biedt niet de mogelijkheid om tussentijds de canon voor de volgende periode van 50 jaar met de gemeente af te spreken. Deze kan enkel berekend en afgesproken worden bij de start van de volgende periode.

Voordelen voor de erfpachter:

- Zekerheid over toekomstige erfpachtkosten
- Makkelijkere financiering
- Geen contractvernieuwing meer aan het begin van elke nieuwe periode, dus ook niet meer telkens opnieuw tijd en geld nodig voor het afsluiten van een nieuw contract.
- Onbeperkte uitbreidingsmogelijkheden voor woningerfpachters

[1] Dit is de hoofdlijn. Hier horen nog wel randvoorwaarden, zijpaden, aandachtspunten, consequenties en aanvullende regels bij. Zijn er niet bijgeplaatst, omdat het dan lastig is om de hoofdlijn er nog uit te filteren.

- Bij tussentijdse overstap wordt de toekomstige prijs berekend op basis van actuele parameters, anno nu. Grondwaardestijgingen komen ten goed aan de erfpachter. Dit geldt overigens ook voor grondwaardedalingen.
- Eventueel iets zeggen over het gunstige moment met laag canonpercentage en WOZ?