p.9.

1. *Conversiemoment vrijwillig*

De huidige erfpachters krijgen de mogelijkheid om gedurende een tijdvak vrijwillig over te stappen naar eeuwigdurend. Overstappen is vrijwillig, het voortdurende erfpachtcontract kan niet door de gemeente eenzijdig worden opengebroken.

Pagina 22/23

Overstap en overgangsregeling

Uitgangspunt is dat nieuwe erfpachtrechten worden uitgegeven onder de (nog op te stellen) nieuwe AB's, als eeuwigdurende erfpachtrechten. Daarnaast zijn er op dit moment ongeveer 230.000 bestaande erfpachtrechten uitgegeven onder het regime van voortdurende erfpacht met periodieke canonherziening. Deze bestaande voortdurende erfpachtrechten gaan bij invoering van de nieuwe AB's niet automatisch over op het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Daarvoor is een omzetting (conversie) vereist.
Belangrijk is om te constateren dat een erfpachtrecht een zeer sterk recht is en dat er slechts tussentijds in deze rechten kan worden gewijzigd als beide partijen (zowel de erfpachter als de gemeente) daarmee instemmen. Een erfpachter kan niet tussentijds worden gedwongen om over te stappen op het nieuwe systeem. Erfpachters met bestaande rechten hebben recht op een canonherziening "oude stijl" (meestal door drie taxateurs) op basis van hun bestaande contract.

Als het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht (met de mogelijkheid tot eeuwigdurende afkoop) aantrekkelijk genoeg is (of het huidige stelsel onaantrekkelijker) dan is de verwachting dat veel erfpachters bereid zullen zijn om vrijwillig over te stappen op het nieuwe stelsel. Een logisch overstapmoment zou het transactiemoment van vastgoed kunnen zijn.

In het overstap- en overgangsbeleid zal worden weergegeven hoe en wanneer (en welke) erfpachters kunnen overstappen naar de nieuwe algemene bepalingen, welke stappen door de erfpachter moeten worden doorlopen en wat de eventuele financiële gevolgen voor de erfpachter en de gemeente zijn.

Het uitschrijven van het overstap- en overgangsbeleid wordt parallel gestart aan het uitschrijven van de nieuwe algemene bepalingen. Het advies van de grondwaardecommissie bepaalt de wijze van berekening van evt. financiële consequenties van het overstap- en overgangsbeleid.

Gedurende het proces van uitschrijven zal er voortdurend een juridische toetsing moeten plaatsvinden. Een belangrijke juridisch component bij dit beleid zal zijn of er per appartementsrecht kan worden overgestapt naar de nieuwe algemene bepalingen of per erfpachtrecht. Veel van de 230.000 erfpachtrechten zijn appartementsrechten. Als een erfpachtrecht in appartementsrechten wordt gesplitst blijft er zuiver juridisch gezien sprake van één erfpachtrecht. Juridisch gezien ligt het aantal uitgegeven erfpachtrechten veel lager dan de 230.000. Om in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten te converteren naar het eeuwigdurende stelsel is in beginsel medewerking van alle appartementseigenaren binnen een complex vereist.

Een tweede kader is de uitvoerbaarheid. De overstap- en overgangsregeling dient uiteraard goed uitvoerbaar te zijn, door o.a. de notarissen. Afstemming met de notarissen is daarom van groot belang gedurende het gehele proces. Als laatste belangrijke kader is dat de Rijksbelasting vooraf aangeeft welke fiscale gevolgen zij gaat verbinden aan het overstap- en overgangsbeleid. Ook dit is een belangrijke processtap om tot goed beleid te komen.