Conversie en Vicarie – fase 1 of 2 in VES?
BE, 16 januari 2015

Besloten is om de VES in twee fasen op te knippen:

1. nieuwe AB2015 voor nieuwe uitgiften
2. overstapregeling voor bestaande rechten naar AB2015

Voor het aanvullend beleid moet daarom worden gekeken, wat in fase 1 en wat in fase 2 thuishoort.

Er zijn twee beleidsstukken, die niet over erfpachtrechten met bestaande voortdurende AB's gaan: Conversiebeleid (tijdelijk → voortdurend) en het (nog vast te stellen) Vicariebeleid.

Conversiebeleid
Het conversiebeleid betreft – juridisch gezien – een nieuwe uitgifte op het perceel van een geëindigd tijdelijk recht. Er is geen sprake van een overstapregeling of een verrekening met het bestaande tijdvak.
Inhoudelijk is er geen bezwaar om, vanaf de ingang van de AB2015, aflopende tijdelijke rechten (reeds voordat het overstapbeleid gereed is) naar de AB2015 te converteren, omdat er bij deze conversies feitelijk (en financieel) geen sprake is van een overstap, maar van een nieuw erfpachtrecht. Op de conversies naar de AB2015 zal het (nog op te stellen) grondprijsbeleid voor de AB2015 van toepassing zijn.
Voorstel: het conversiebeleid (tijdelijk – voortdurend) reeds in fase 1 naar AB2015 om te zetten

Vicariebeleid
Het vicariebeleid is een specifiek conversiebeleid voor eveneens tijdelijke rechten, met als groot verschil, dat voor deze rechten de canon als afgekocht wordt beschouwd tot 2053 resp. 2064. Hierdoor is er, op het moment van overstap naar AB2015, voor deze rechten een overstapberekening nodig, om de waarde van deze afkoopperiode te verrekenen.
Conclusie: voor definitief vicariebeleid is de overstapregeling nodig.