Inhoudelijk overleg – conversiebeleid

Het conversiebeleid is bedoeld voor de omzetting van tijdelijke erfpachtrechten (niet-woco) naar voortdurende dan wel eeuwigdurende rechten.
Er zijn momenteel nog ca. 30 tijdelijke rechten voor niet-corporaties. De meeste hiervan lopen af tussen nu en 2020 en hebben een bedrijfsbestemming. Na 2020 resteren er nog enkele tijdelijke rechten.

In rechtszaken (5.1.2e) heeft de rechter min of meer aangegeven, dat een conversie meer op een CHET moet lijken dan op een nieuwe uitgifte.
De zaak 5.1.2e betrof de omzetting van een woning op tijdelijke erfpacht naar voortdurende. Er is geen definitieve uitspraak (omdat er een schikking is getroffen) maar de Advocaat-generaal (AG) heeft geadviseerd, om een conversie wat meer CHET-achtige zekerheden in te bouwen.
De zaak 5.1.2e betrof de omzetting van een woning op tijdelijke erfpacht naar voortdurende. De rechtbank heeft verwezen naar het AG-advies inzake 5.1.2e maar de gemeente gaat hiertegen in beroep. Er ligt dus nog geen definitieve jurisprudentie.

De te bespreken onderwerpen:

- In huidig beleid kan de gemeente een conversie weigeren bij dringend gemeentebelang. Nadenken over definiëring van "(dringend) gemeentebelang", voorstel is om dit te wijzigen in "gemeentebelang". (Is hier ook iets over opgenomen in de AB?)
- Mogelijkheden om meer aansluiting te vinden bij de CHET-procedure kunnen zijn:
    - Taxatie door deskundigen: Hebben we goede redenen om tegen taxateurs te zijn bij conversie?
    - Termijnen: Kunnen we bij conversie dezelfde termijnen (aanzegging) hanteren als bij de CHET (3 jaar voor einde)?
    - Grondprijsbeleid: Geldt voor conversiebeleid het VES-grondprijsbeleid voor nieuwe uitgifte, of voor bestaande erfpacht? Wat wordt de depreciatiefactor bij VES-conversies?
    - Ingroeiregeling: Wordt deze regeling voor alle rechten ingetrokken, of blijven we dit aanbieden en kan dit dan uitgebreid worden naar conversies?
- Overgangsbeleid: wanneer stellen we het nieuwe beleid vast? Per 1-7-2016, is er dan grondprijsbeleid beschikbaar, of later? Wat wordt de depreciatie naar AB2016? Wat wordt de overgangstermijn (alle erfpachters nog informeren met optie "nog snel even AB2000"?

Achtergrondinfo:
Nog een open vraag: hoe gaan andere gemeenten om met conversies van tijdelijke rechten?

- Rotterdam laat grondwaarde door makelaars taxeren: http://www.rotterdam.nl/smartsite.dws?id=1256174
- Vlaardingen: laat grondwaarde door makelaars taxeren: http://www.vlaardingen.nl/Inwoners/Bouwen_en_wonen/Wonen/Erfpacht
- Leiden: grondwaarde door gemeente bepaald o.b.v. de WOZ. http://www.google.nl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjPz8idyNbLAhUEcw8KHcCwDGUQFggrMAM&url=http%3A%2F%2Fgemeente.leiden.nl%2Fnc%2Fbestuur%2Fcollegebesluiten%2Fraad%2Factie%2Ffile%2Fdatum%2Fo6062006%2Fbestand%2F1001203%2Ftype%2Fword%2Fshash%2Fca5caa74%2F&usg=AFQjCNHpvoTpqrkHboPqnYoA2LpqHdhoNA&bvm=bv.117218890,d.ZWU