Bij CHET verplicht over naar nieuwe stelsel?

Een belangrijke vraag is, of we erfpachters, die de komende decennia CHET krijgen, verplichten om naar het nieuwe stelsel over te stappen.

Mogelijkheden bij CHET zijn:

1. *We verplichten overstap naar het nieuwe stelsel, op basis van de gemeentelijke overstapmethode cf. de commissie*

Voordeel:
- iedereen gaat op dezelfde manier over naar het nieuwe stelsel
- geen nieuwe voortdurende tijdvakken meer

Risico:
- op basis van de vigerende AB's kunnen we niemand dwingen om onze aanbieding te accepteren → deze optie is in de praktijk niet haalbaar, en zal bij de rechter geen stand houden

2. *We verplichten overstap naar het nieuwe stelsel, maar geven de erfpachter de keuze: ofwel overstappen met canonbepaling via gemeentelijke methode, ofwel overstappen met canonbepaling door 3 taxateurs*

Voordeel:
- de keuze voor taxateurs (in de AB's) wordt gerespecteerd
- iedereen stapt over op dezelfde manier (nl. via een aanbieding, gebaseerd op de cie-grondwaarde)

Risico:
- niet iedereen stapt over
- wanneer taxateurs (voor een 50-jrg tijdvak) op een lagere canon uitkomen dan wij (voor altijd), kiezen veel erfpachters voor het korte termijn voordeel → in deze variant weinig overstappers bij CHET
- doordat we taxateurs houden, blijven we rechtszaken houden over (de kwaliteit van) taxatierapporten

3. *we geven de erfpachter de keuze: ofwel overstap naar het nieuwe stelsel, op basis van de gemeentelijke overstapmethode cf. de commissie; ofwel een nieuw 50-jrg tijdvak, met canonvaststelling door 3 taxateurs*

Voordeel:
- iedereen stap bij CHET meteen over (geen nieuwe voortdurende tijdvakken meer)
- de keuze voor taxateurs (in de AB's) wordt gerespecteerd

Risico:
- als taxateurs structureel lager uitkomen dan wij (volgens de methode van de cie-grondwaarde), kan een (groot) deel van de erfpachters voordeliger overstappen dan de anderen (dit ondergraaft dus de methode van de commissie-grondwaarde)
- als taxateurs structureel lager uitkomen dan wij (volgens de methode van de cie-grondwaarde), zullen veel erfpachters niet tussentijds overstappen, maar wachten tot de CHET, om dan voordeliger over te stappen → dit werkt overstap-remmend voor de grootste groep erfpachters (die voorlopig nog geen CHET hebben)
- doordat we taxateurs houden, blijven we rechtszaken houden over (de kwaliteit van) taxatierapporten

Achtergrond info:
Van onze 250.000 erfpachters hebben er ca. 30.000 CHET in de komende 20 jaar (ca. 10-15%).
Wanneer het doel is dat veel erfpachters overstappen, dan is de CHET-groep dus slechts een relatief beperkte groep.