Wat is nodig voor de Algemene Bepalingen 2016 uit het SPB

- De grondprijzenbrief (moeten we in de tijd zetten, in ieder geval bij invoering nieuw stelsel)
- De berekening van de vaste canon
- De berekening van de indexcanon
- De aanpassingsfactor bij indexcanon
- De afkoopsom bij uitgifte
- De afkoopsom bij afkopen tijdens het eeuwigdurende tijdvak
- De financiële WG- WG SPB zal nog een keer door de AB moeten om te kijken of alles zo klopt en kan. Belangrijkste
    - Hebben we bijv nog een schaduwgrondwaarde? Voor het artikel over boete

      Artikel 19. Boete

      Als gevolg van het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen, kan de gemeente besluiten de erfpachter een boete op te leggen. De boete bedraagt ten hoogste tienmaal het bedrag van de dan geldende canon. De erfpachter moet de boete betalen binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.

    - In een aantal gevallen hebben we een canonherziening voorgesteld. In oude AB staat dit namelijk niet goed, er wordt verwezen naar de ABCD formule maar dat kan niet. Vraag is of deze formule kunnen opnemen voor de volgende gevallen:

      Formule:
      X x Y, waarin voorstelt:
      X de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de toegestane bebouwing, bestemming en gebruik;
      Y het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het op het erfpachtrecht van toepassing zijnde canontype (indexering of vast).

      gevallen
      bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel,
      artikel 5 overdracht voor ingebruikneming,
      artikel 9 gebruik volgens de bestemming,
      artikel 10 instandhouden van de opstallen,
      artikel 11 splitsen en samenvoegen van de erfpacht ,en
      artikel 12 0ndererfpacht,

    - Is artikel over de canon juist geformuleerd

Welke beleidsstukken kunnen gelijk met de AB de inspraak mee en wat is daar nog voor nodig uit de SPB

Eerder afgesproken om gelijktijdig met AB te doen

- Afkoopinstructie (Instructie voor de vaststelling en aanpassing van schaduwgrondwaarden en instructie voor het berekenen van afkoopsommen, 16 oktober 2012)
- Uitgiftebeleid

Wat nog meer gelijk zou kunnen met AB

Onderstaande beleidsstukken zouden qua onderwerp gelijk met de AB kunnen lopen. Wel vraag ik mij af of het haalbaar is qua tijd, vooral met oog op eindredactie.

2 nieuwe onderwerpen die nog niet zijn ondergebracht

- Ondererfpacht kan mee met AB maar moet nog worden ondergebracht

- De geschillencommissie ? aan de ene kant pas bij overstap maar stel dat iemand het niet eens is met bestemmingswijziging?

- Erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten, 29 juni 2010
  SPB: net als nu 2 canons bij elkaar optellen?
  Geen nieuwe AB

- Beleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht, 12 januari 2000
  SPB: geen verschil huidige werkwijze? Wellicht aansluiten bij uitgifte?

- Beleid inzake splitsing van erfpachtrechten in appartementsrechten
  3x vraag (10)(2e) , besproken met (10)(2e).
  - **Bij splitsing aansluiten bij uitgifte?**
  - **Is het wel zo logisch dat de gemeente bij een erfpachtrecht met de bestemming huurwoningen die wordt gesplitst in appartementsrechten een bestemmingswijziging naar koopwoningen doorvoert?**
  - **Ook bij het vraagstuk of splitsing van een erfpachtrecht (zowel horizontaal als verticaal) een meerwaarde met zich meebrengt is het nieuwe grondprijsbeleid van belang, mede ivm de aansluiting op de WOZ-waarde. Als de WOZ-waarde een perceel van 100m2 waardeert op €100,-- en twee percelen van 50m2 op €60,-- dan zal ik dit ook invloed kunnen hebben op een splitsing.**

- Beleid inzake tuinuitbreidingen, 1 augustus 2005 **SPB; hoe wordt grondprijs betaald?**

- Beleid inzake perceelsuitbreidingen **SPB; hoe wordt grondprijs bepaald?**

- Erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging, 29 juni 2010 **SPB: De ABCD formule**

- Besluit inzake Tijdelijke Bestemmingswijziging, 29 juni 2010 **SPB: De ABCD formule**

- Erfpachtcontrolebeleid, 31 maart 1998

- Beleid inzake de toepassing van canonverlaging ingeval van wijziging van het gebruik of de bebouwing, 12 januari 2001 **SPB: De ABCD formule**

- Beleid inzake het uitsluiten van de canonindexering, 12 januari 2001 (alleen voor oude AB)
- Besluit tot vaststelling van het canonpercentage, per kwartaal **voorstel is per jaar** SPB
- Erfpachtbeleid inzake het delen van aktekosten, 29 juni 2010, **deze moet dan wellicht 2x worden opgesteld**
- Aanpassingscoëfficiënten erfpachtcanon en schaduwgrondwaarde, toeslagpercentages en reductiefactoren voor 2007, 3 november 2006 SPB

Bij Overstap

- Beleid inzake canonherziening einde tijdvak (waaronder aanwijzing deskundigen en ingroeiregeling) **hangt af van de overstap, dit betekent dus wel dat de nieuwe AB al van kracht zijn maar zolang de overstap er niet is, erfpachters de oude AB 2000 krijgen aangeboden.**
- Diverse beleidsstukken over conversie Wijziging van artikel II van het conversiebesluit 1990, 2 november 2004. Beleid inzake de conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende, 12 januari 2001, Beleid inzake conversie van vicarie-erfpachtrechten. **Hangt allemaal af van de overstap**
- Besluit vervroegde herziening erfpachttijdvakken, 1 oktober **2008 voorstel WG dit beleidsstuk laten vervallen**
- Vervroegde wijziging erfpacht, 4 februari 1998 **2008 voorstel WG dit beleidsstuk laten vervallen**
- Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling i.v.m. de verhoging van erfpacht, 20 februari 2000 **alleen van toepassing bij CHET**