Van: werkgroep CHET
Aan: aanwezigen inhoudelijk overleg 3 november 2016
Onderwerp: overgangsbeleid voor vervroegde herziening en vervroegde wijziging
Datum: ter bespreking in het inhoudelijk overleg van 3 november 2016

Beleidsstuk	Geldt voor:	Bijzonderheden:	Gemeentelijke aanbieding:
Vervroegde wijziging	Tussen 13e en 4e jaar voor ET	Canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart.	Nee, direct deskundigen taxatie (kosten deels of geheel voor erfpachter)
Vervroegde herziening	Tussen 30e en 2e jaar voor ET	Canon kan omlaag, nieuw tijdvak wordt direct gestart. Investering in het erfpachtrecht is vereist.	Ja (geen deskundigen mogelijk)

Dilemma's overgangsregeling
In de BT notitie 'Wijziging beleid n.a.v. overstapregeling" wordt bij 3.2 voorgesteld om de vervroegde herziening en vervroegde wijziging af te schaffen. Dit zal medio november 2016 in een voorwaardelijk besluit vastgesteld worden door het college. Medio maart 2017 (?) zal de raad het definitieve besluit nemen.

Vragen: is het wenselijk om overgangsbeleid vast te stellen binnen welke tijd erfpachters nog gebruik kunnen maken van vervroegde wijziging en vervroegde herziening? En in welke periode wordt de erfpachter dit overgangsbeleid geboden?
Zo ja hoe gaan wij dit communiceren? Via de dagbladen, alle erfpachters die het aangaat een brief sturen, alleen op de website vermelden etc. ?

Wat betreft het moment dat de overstapregeling gaat gelden zijn er 3 opties:

1. **Tussen medio november 2016 en medio maart 2017 overgangsbeleid van toepassing verklaren (oftewel tussen het Collegebesluit en het Raadsbesluit).**
   Nadeel: als de raad niet akkoord gaat maak je beleid voor iets wat niet doorgaat. De vervoegde wijziging en vervroegde herziening worden dan immers niet ingetrokken. Erg kort dag, slechts 4 maanden dat er gebruik van kan worden gemaakt.
   Voordeel: er is vroegtijdig duidelijkheid voor de erfpachters dat vervroegde wijziging en vervroegde herziening afgeschaft worden en vanaf maart 2017 er geen gebruik meer van kan worden gemaakt. Als je dit overgangsbeleid tot maart 2017 laat bestaan, is er naast CHET geen extra mogelijkheid om te kiezen voor voortdurende erfpacht. Dit is gezien de wens dat zoveel mogelijk erfpachters kiezen voor eeuwigdurende erfpacht een groot voordeel.
2. **Na maart 2017 (het Raadsbesluit) overgangsbeleid van toepassing verklaren.**
   Voordeel: het is vastgesteld door de raad dat de vervroegde wijziging en vervroegde herziening worden afgeschaft. Erfpachters hebben wellicht langer de tijd dan 4 maanden om nog gebruik te maken van vervroegde wijziging en vervroegde herziening (hoe lang is een keuze).
   Nadeel: de overgangsregeling is ook van toepassing is. En je wil dat erfpachters overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Nu blijft er naast de CHET een extra mogelijkheid bestaan om een nieuw voortdurend tijdvak in te laten gaan. En de vraag is dan nog 'hoe lang mogen erfpachters dan van dit overgangsbeleid gebruik maken?'
   Voordeel: door gedurende een beperkte periode vervroegde herziening/wijziging te bieden geeft je ruimer betekenis aan de keuzevrijheid
3. **Geen overgangsbeleid**

Nadeel: erfpachters die van de vervroegde wijziging of vervroegde herziening gebruik willen maken en niet op de hoogte waren dat dit werd afgeschaft, vallen buiten de boot.
Voordeel: naast CHET geen extra mogelijkheid van voortdurende erfpacht.

N.a.v. inhoudelijk overleg 18 oktober:
Er is gekozen voor optie 2, met een termijn van 3 maanden. Er zou nog uitgezocht worden om hoeveel rechten het gaat en hoeveel werk het zou kosten als alle erfpachters hier gebruik van zouden maken. Daarnaast zou ik beeld gebracht worden welke invloed dit kan hebben op de financiën als al deze erfpachters een vervroegde wijziging aanvragen.

Aantallen
(10)(2e) heeft uitgezocht dat het om 13.687 rechten gaat die in de periode tussen 1 april 2017 en 1 juli 2017 een vervroegde wijziging aan kunnen vragen. Het kost een beheerder gemiddeld 7 uur om een aanvraag te kunnen behandelen. Indien alle erfpachters hiervan gebruik willen maken zou dit 95.809 uur kosten.

Financieel
Het zou veel tijd en uitzoekwerk kosten om de financiële gevolgen in beeld te brengen. Tot nu toe komt de canon uit de rapporten in de meeste gevallen lager uit dan de huidige canon. Kosten van de rapporten liggen tussen de €1.200 en €3.000, waarvan de gemeente de helft vergoedt. Dat komt uit op een potentiële kostenpost voor de gemeente van €8,2 mln (uitgaande van €1.200 per rapport). Voor vergoeding van de akte moet rekening gehouden worden van €6,8 mln, op basis van een vergoeding van de helft van de aktekosten (gerekend met €1000 per akte).
Daarnaast moet meegenomen worden dat de inkomsten uit de canon voor de gemeente lager worden. Hoeveel dit zal zijn, valt moeilijk te voorspellen. Daarvoor moeten de 13.687 rechten worden bekeken: in welke gebieden liggen deze rechten?, gaat het om commerciële rechten?, etc. Een ander belangrijk financieel aspect zijn de terug te betalen afkoopsommen van het resterende tijdvak. Dit wordt niet direct terugbetaald, maar wordt op dit moment verrekend met de canon in het nieuwe tijdvak.

Communicatie
Het is natuurlijk zeer de vraag of alle 13.687 rechten gebruik zullen maken van het overgangsbeleid van de vervroegde wijziging. De kosten voor een taxatierapport kan een belemmering vormen of het simpelweg niet op de hoogte zijn van de regeling zorgt voor weinig overstappers. De mate van communicatie hierover is daarom erg belangrijk. Op dit moment wordt door Rob van Trappen geflyerd voor de vervroegde wijziging. Als de gemeente ervoor kiest om de overgangsregeling nauwelijks te communiceren, bestaat de kans dat makelaars dit alsnog op zullen pakken. Dat kan het beeld geven dat de gemeente iets achter heeft proberen te houden.