Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 8

Bestemmingswijzigingen

Voorlopige versie oktober 2004
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

inhoudsopgave

hoofdstuk 1: algemene toelichting **3**

1.1 bestemming in het publiekrecht en het privaatrecht

1.2 bestemming en waarde erfpachtperceel

1.3 juridisch kader

hoofdstuk 2: bestemmingswijziging **6**

2.1 wat is een bestemmingswijziging?

2.2 soorten bestemmingswijzigingen

2.3 voorwaarden voor bestemmingswijziging

2.4 tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming

hoofdstuk 3: berekening van de canon **8**

3.1 wijze van berekenen nieuwe canon

3.2 resultaat berekening

3.3 prijspeil

3.4 ingangsdatum van de bestemmingswijziging en de nieuwe canon

3.5 canonverhoging en afkoop

3.6 voorbeelden

hoofdstuk 4: procesgang in de praktijk **11**

bijlagen **22**

1. besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001, nummer 2
2. overzicht van beleidswijzigingen inzake bestemmingswijzigingen (1994-2000)
3. overzicht van standaardbrieven voor bestemmingswijzigingen

hoofdstuk 1
algemene toelichting

In deze werkinstructie wordt de bestemmingswijziging behandeld. Deze werkinstructie geldt niet voor woningcorporaties, omdat voor woningcorporaties aparte afspraken gelden die in het Uitvoeringsbesluit erfpacht woningcorporaties zijn vastgelegd.

Hoofdstuk 1 is bedoeld als inleiding op het onderwerp bestemmingswijziging. In hoofdstuk 2 wordt uitgelegd wat een bestemmingswijziging is. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de methodiek voor de canonberekening uitgelegd. Hoofdstuk 4 beschrijft per stap het verloop van de procedure voor een bestemmingswijziging. Tot slot zijn in de bijlage diverse overzichten opgenomen.

1.1 bestemming in het publiekrecht en het privaatrecht

In de Algemene Bepalingen voor erfpacht van 1896 is voor het eerst sprake van het vastleggen van de **bestemming** van een erfpachtperceel in het erfpachtcontract. Sindsdien kan in de erfpachtovereenkomst worden vastgelegd hoe de grond gebruikt zal worden en wat daarop gebouwd is of gebouwd zal worden.

Door de ontwikkeling van het publiekrecht heeft het privaatrechtelijk regelen van de bestemming aan betekenis ingeboet. Met name de wijziging in 1931 van de Woningwet (1901) en de invoering van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (1965) geven een publiekrechtelijk kader voor het regelen van de bestemming. Deze wetten maken het mogelijk om publiekrechtelijk de bestemming van de grond vast te leggen. Dit gebeurt doordat er verschillende bouwvoorschriften (bouwbesluit) of bestemmingsregelingen (bestemmingsplan) op een bepaald terrein van toepassing kunnen zijn. Voordat deze ontwikkeling van het publiekrecht plaatsvond had men slechts het privaatrecht om het grondgebruik op een doeltreffende wijze te regelen.

Deze ontwikkeling in het publiekrecht kan overigens een directe uitwerking op de ontwikkeling van het begrip ‘bestemming’ in de algemene bepalingen hebben. Zo heeft de wijziging van de Woningwet in 1931 tot gevolg gehad dat in de Algemene Bepalingen van 1934 voor het eerst werd gesproken over het ‘gebruik’ in plaats van de bestemming, zoals bij voorgaande algemene bepalingen het geval was. Onder de nieuwe Woningwet kon men voorschriften omtrent het gebruik vaststellen waar dat onder de oude wet niet mogelijk was. Daarom nam men in de Algemene bepalingen van 1934 op dat zonder de toestemming van Burgemeester en Wethouders geen verandering mocht worden gebracht in het gebruik van het erfpachtgoed en wat daarop gebouwd was.

De ontwikkeling van de huidige publiekrechtelijke regelingen betekent geenszins dat het privaatrecht overbodig is geworden voor het regelen van de bestemming. De instrumenten die de hierboven genoemde wetten bieden voor het afdoende regelen van de bestemming zijn vrij globaal. Bestemmingsplannen geven vaak heel globale regelingen voor het gebruik van de grond. Bij het opstellen van bestemmingsplannen zijn grondgebruikers vaak nog niet bekend. Oudere bestemmingsplannen vormen dan ook vaak een lappendeken van moeilijk controleerbare vrijstellingen van voorschriften. Voorts is het publiekrecht veelal niet doeltreffend als gevolg van langdurige beroepsprocedures. Door gebruik te maken van het privaatrecht kan men ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen op een effectievere wijze tegengaan.

1.2 bestemming en waarde erfpachtperceel

Een van de doelstellingen van het erfpachtstelsel is om de waardevermeerdering van de onroerende zaak ten goede te laten komen van de gemeenschap. Om deze doelstelling te kunnen realiseren, is het vastleggen van de bestemming van een perceel zeer belangrijk. De waarde van een perceel wordt immers voor een groot deel bepaald door het gebruik dat men ervan kan maken. Een bestemmingswijziging kan tot een waardeverandering van het perceel leiden. Indien de wijziging van de bestemming een economisch hoogwaardiger bestemming tot gevolg heeft (bijvoorbeeld van woning naar kantoor) bedingt de gemeente hierbij een canonverhoging. Bij de invoering van de Algemene Bepalingen van 1966 is dan ook expliciet vastgelegd dat de canon kan worden verhoogd als het gebruik van het erfpachtperceel zodanig wordt veranderd dat het meer oplevert (art. 3 lid 6).
De bestemming is de belangrijkste factor waaraan de hoogte van de canon is gerelateerd. Vandaar dat er bij een bestemmingswijziging die een economische meerwaarde oplevert, een canonverhoging wordt opgelegd.

1.3 juridisch kader

Regels over de bestemming van een erfpachtperceel zijn onder meer te vinden in de wet, de jurisprudentie en de algemene en bijzondere bepalingen van een erfpachtovereenkomst.

Burgerlijk Wetboek
De regeling van de wet (titel 5.7) is voor een groot deel van dwingend recht. Met name de artikelen 89 en 97 van boek 5 BW zijn belangrijk. Het tweede lid van artikel 89 bepaalt dat de erfpachter zonder toestemming van de eigenaar niet een andere bestemming aan de zaak mag geven of een handeling in strijd met de bestemming mag verrichten. Artikel 97 geeft een regeling voor onvoorziene omstandigheden in relatie tot erfpacht. Als er na 25 jaren sprake is van onvoorziene omstandigheden, die van dien aard zijn dat gezien de redelijkheid en billijkheid een ongewijzigde instandhouding van een bepaling niet gevergd kan worden, kan een bepaling uit de vestigingsakte gewijzigd of opgeheven worden door de rechter. Dit kan zowel op verzoek van de eigenaar als van de erfpachter gebeuren.

Algemene en bijzondere bepalingen
In de erfpachtovereenkomst worden algemene bepalingen van toepassing verklaard. Naast deze algemene bepalingen worden bijzondere bepalingen opgenomen. Deze bepalingen hebben zakelijke werking. Zij volgen de onroerende zaak, tenzij er strijd is met het wezen van het recht van erfpacht.

Tot de bijzondere bepalingen behoort de bepaling waarin de bestemming van het erfpachtperceel wordt vastgelegd. Ook in de algemene bepalingen staan regels omtrent de bestemming. Zo kennen alle algemene bepalingen een verbod om het perceel in strijd met de bestemming te gebruiken en is in alle algemene bepalingen de voorwaarde opgenomen dat voor een bestemmingswijziging toestemming van Burgemeester en Wethouders nodig is. Als voorwaarde bij het verlenen van deze toestemming bedingt de gemeente vaak een canonverhoging.

Gemeentelijk beleid
Op 12 januari 2001 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam het beleid inzake bestemmingswijzigingen vastgesteld. Met dit beleid wordt een uniforme werkwijze in de gehele gemeente Amsterdam nagestreefd. Het beleid geeft regels omtrent de wijze waarop een bestemmingswijziging behandeld moet worden, die gelden voor de hele stad Amsterdam.

Jurisprudentie: Göbel-Van Veeren
Een belangrijke uitspraak in het kader van bestemmingswijzigingen is de zaak Göbel-Van Veeren. In deze zaak ging het om de vraag of de gemeente aan de toestemming tot bestemmingswijziging een hogere canon mocht verbinden. De rechter oordeelde dat de gemeente wel degelijk een hogere canon mocht vragen. Volgens de rechter was het algemeen belang gediend bij het beleid dat de canon bij een bestemmingswijziging wordt verhoogd, omdat er zodoende een compensatie was voor de gemeente voor geldontwaarding en gestegen grondprijzen.

hoofdstuk 2
bestemmingswijziging

Als een terrein in erfpacht wordt uitgegeven, wordt de bestemming in de akte van vestiging vastgelegd. Het terrein dient te worden gebruikt overeenkomstig de in de akte vastgelegde bestemming. De bestemming die in de akte is vastgelegd, mag niet zonder toestemming van de grondeigenaar worden gewijzigd.

2.1 wat is een bestemmingswijziging?

Een *bestemmingswijziging* is een wijziging van de in de vestigingsakte vastgelegde bestemming.

Een bestemmingswijziging wordt niet altijd direct bij het Ontwikkelingsbedrijf/Grondzaken aangevraagd. Het Ontwikkleingsbedrijf/Grondzaken kan bij een bestemmingswijziging worden betrokken doordat verschillende diensten en afdelingen advies vragen in het kader van:

- een bouwaanvraag,
- een aanvraag voor woningonttrekking,
- een aanvraag voor een garage- of hinderwetvergunning,
- een melding door een derde of een gemeentelijke dienst,
- een aanvraag tot conversie: bij een conversie kan blijken dat de erfpachter voornemens is het terrein op een andere wijze te gaan gebruiken, bijvoorbeeld als de erfpachter bij een conversie van een tijdelijk naar een voortdurend recht tevens de bestemming wil veranderen van industrie of bedrijf naar kantoor.

Daarnaast kan een gebruik in strijd met de bestemming geconstateerd worden bij een erfpachtcontrole. Het feitelijk gebruik van het perceel kan afwijken van de in de akte van vestiging vastgestelde bestemming. In dit geval moet worden bezien of voor deze afwijking al dan niet achteraf toestemming kan worden verleend en wat het gevolg hiervan is voor de hoogte van de canon. De toestemming en de daaraan gekoppelde canonaanpassing vinden plaats vanaf het moment van wijziging van het recht van erfpacht.

2.2 soorten bestemmingswijzigingen

Er zijn verschillende bestemmingen en bestemmingswijzigingen mogelijk. De soort bestemmingswijziging is bepalend voor de grondprijsberekening (zie ook hoofdstuk 3). De bestemming kan worden veranderd in een bestemming met een hogere waarde. Omgekeerd kan een bestemming met een hoge waarde worden veranderd in een laagwaardiger bestemming. Enkele voorbeelden:

- woning → kantoor
- woning → kantoor + woning; kantoor aan huis
- woning → winkel; winkel + woning
- woning → bedrijf; bedrijf + woning
- kantoor → woning
- kantoor → industrie
- kantoor → bedrijf
- industrie → andere industrie
- bedrijf → kantoor

2.3 voorwaarden voor een bestemmingswijziging

Voordat de bestemming van een erfpachtperceel gewijzigd kan worden, moet eerst gekeken worden of de bestemmingswijziging niet in strijd is met de publiekrechtelijke regels.
De bestemming die in het erfpachtcontract wordt opgenomen, mag niet in strijd zijn met publiekrechtelijke bestemmingsbepalingen. De dienst Milieu- en Bouwtoezicht (DMB) of de afdeling Bouw- en Woningtoezicht zal de privaatrechtelijke bestemming moeten toetsen aan het bestemmingsplan en andere ruimtelijke ordeningsvoorschriften.

Als er publiekrechtelijk geen bezwaren zijn, kunnen Burgemeester en Wethouders of het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel de privaatrechtelijke toestemming verlenen.

Vervolgens dient de bestemmingswijziging in een notariële akte te worden vastgelegd.
Als de bestemmingswijziging een verhoging van de economische waarde van het erfpachtperceel en daarmee een canonverhoging tot gevolg heeft, worden de bestemming én de canon bij notariële akte gewijzigd. Wordt de canon niet verhoogd dan wordt slechts de bestemming bij notariële akte gewijzigd.

Voor een bestemmingswijziging is vaak ook een bouwvergunning of een andere vergunning vereist. Bij het behandelen van de bestemmingswijziging is het verstandig aan de erfpachter mee te delen dat het verlenen van de privaatrechtelijke toestemming niet inhoudt dat andere vereiste vergunningen niet meer nodig zijn of afgegeven hoeven te worden.

2.4 tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming

De bestemmingswijziging moet niet worden verward met de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming. In het laatste geval krijgt de erfpachter een tijdelijke toestemming om het perceel of de opstal in afwijking van de in de erfpachtovereenkomst vastgelegde bestemming te gebruiken. De tijdelijke toestemming wordt verleend voor een periode van maximaal 10 jaar en indien er geen permanente bestemmingswijziging mogelijk is. De tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming is geregeld in het besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001, nummer 3.

hoofdstuk 3
het berekenen van de canon

Indien door de bestemmingswijziging de waarde van het perceel toeneemt, wordt de canon verhoogd. In dit hoofdstuk wordt uitgelegd hoe de nieuwe canon wordt berekend.

3.1 wijze van berekenen van de nieuwe canon

De nieuwe canon wordt berekend met de volgende formule (zie besluit van B en W van 12 januari 2001, nummer 2):

A + ((B – C) x D)

1. bepaal de actuele grondwaarde van de nieuwe bestemming (B)
2. bepaal de actuele grondwaarde van de oude bestemming (C)
3. bepaal het verschil tussen de oude en nieuwe bestemming (B – C); bepaal vervolgens de canonverhoging door het verschil (B – C) te vermenigvuldigen met het canonpercentage (D). Hierbij wordt het percentage van de jaarlijks geïndexeerde canon als uitgangspunt genomen.
4. bepaal tot slot de nieuwe canon door de op het moment van herziening geldende canon (A) bij de canonverhoging berekend bij stap 3 ((B – C) x D) op te tellen.

3.2 resultaat berekening

De berekening kan tot twee resultaten leiden;
1. de nieuwe canon is *lager* dan de canon op het moment van herziening: de erfpachter blijft de geldende canon verschuldigd. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen kan de canon worden verlaagd (zie besluit van B en W van 12 januari 2001, nummer 4)
2. de nieuwe canon is *hoger* dan de canon op het moment van wijziging: de erfpachter is de verhoogde canon verschuldigd.

3.3 prijspeil

Bij de berekening van de nieuwe canon wordt uitgegaan van de *datum van aanbieding*. De datum van aanbieding geldt als moment van herziening. Hierop wordt een uitzondering gemaakt indien de aanbieding door toedoen van de gemeente niet binnen twee maanden na aanvraag van de toestemming aan de erfpachter is verzonden. In dit geval gelden het prijspeil en het canonpercentage op het *moment van de schriftelijke aanvraag* voor de bestemmingswijziging, *tenzij* de erfpachter kiest voor de datum van aanbieding (zie punt 10 en 11 besluit van B en W van 12 januari 2001, nummer 2).

3.4 ingangsdatum van de bestemmingswijziging en de nieuwe canon

De bestemmingswijziging gaat in en de erfpachter is de verhoogde canon verschuldigd met ingang van de eerstvolgende vervaldatum van de canon nadat het veranderd gebruik is aangevangen. In twee gevallen wordt de ingangsdatum door Burgemeester en Wethouders bij benadering vastgesteld:
a. als niet met zekerheid is vast te stellen wanneer het veranderd gebruik is aangevangen,
b. als op de dag dat besloten wordt de bestemmingswijziging te verlenen, de bestemmingswijziging nog niet is gerealiseerd (zie punt 9 besluit van B en W van 12 januari 2001, nummer 2).

3.5 canonverhoging en afkoop

Is er sprake van een canonverhoging en is de canon afgekocht, dan moet ook de canonverhoging bij vooruitbetaling worden voldaan (zie art. 1 sub c afkoopinstructie).

3. 6 voorbeelden

voorbeeld 1

Gegevens:
- een erfpachtperceel heeft de bestemming woonruimte
- de canon die daarvoor betaald moet worden, is € 272 (A)
- de erfpachter wil de bestemming wijzigen van woning naar kantoor, deze wijziging vindt plaats 10 jaar na uitgifte
- de actuele grondwaarde van het perceel met de bestemming woning bedraagt € 54.454 (C)
- de actuele grondwaarde van het perceel met de bestemming kantoor is € 68.067 (B)
- het canonpercentage in 2001 is 5,26 (D)

De nieuwe canon wordt als volgt berekend:
1. B = 68.067
2. C = 54.454
3. B – C = 13.613, (B – C) x D x depreciatiefactor = 13.613 x 5,26% x 0,6 = 430 (de depreciatiefactor van 0,6 wordt toegepast, omdat wordt aangenomen dat het recht 10 jaar na uitgifte wordt gewijzigd)
4. A = 272, A plus de verhoging berekend bij 3 levert de nieuwe canon op: € 272 + € 430 = **€ 702**

voorbeeld 2

Gegevens:
- een erfpachtperceel heeft de bestemming bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoorvloer
- de canon die daarvoor betaald moet worden, bedraagt € 13.613 (A)
- de actuele grondwaarde van dit perceel is € 181.512 (C)
- drie jaar na uitgifte besluit de erfpachter de bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoor te wijzigen naar kantoor (100% kantoorvloer)
- de actuele grondwaarde van het perceel met de bestemming kantoor bedraagt € 374.369 (B)
- het canonpercentage in 2001 is 5,26 (D)

De nieuwe canon wordt als volgt berekend:
1. B = 374.369
2. C = 181.512
3. B – C = 192.857, (B – C) x D x depreciatiefactor = 192.857 x 5,26% x 0,88 = 8.927 (een depreciatie van 0,88 wordt toegepast omdat de wijziging drie jaar na uitgifte plaatsvindt)
4. A = 13.613, A plus de verhoging berekend bij 3 levert de nieuwe canon op: € 13.613 + € 8.927 = **€ 22.540**

Indien de bestemmingswijziging een substantieel karakter heeft, wordt er geen depreciatiefactor toegepast. Als substantiële wijzigingen worden aangemerkt:
- bestemmingswijzigingen waarbij de grondwaarde per relevante meeteenheid (m² kavel, BVO of GBO) van de nieuwe bestemming meer dan 150% is van de grondwaarde van de huidige bestemming (beide op actueel prijspeil),
- bestemmingswijzigingen met een toename van meer dan € 227,-- (prijspeil 2003) per relevante meeteenheid (zie handleiding grondprijsbepaling 2003).

voorbeeld 3: substantiële bestemmingswijziging

Gegevens:
- een erfpachtperceel heeft een bestemming voor maatschappelijke doeleinden
- de canon die daarvoor betaald moet worden, bedraagt € 1.089 (A)
- de actuele grondwaarde van dit perceel is € 29.042 (C)
- vier jaar na uitgifte besluit de erfpachter de bestemming van het perceel te wijzigen in kantoor (100% kantoorvloer)
- de actuele grondwaarde van het perceel met de bestemming kantoor is € 87.126 (B)
- het canonpercentage in 2001 is 5,26 (D)

De nieuwe canon wordt als volgt berekend:
1. B = 87.126
2. C = 29.042
3. B – C = 58.084, (B –C) x D = 58.084 x 5,26% = 3.055 (er wordt geen depreciatie toegepast, omdat het een substantiële bestemmingswijziging betreft)
4. A = 1.089, A plus de verhoging berekend bij 3 levert de nieuwe canon op: € 1.089 + € 3.055 = **€ 4.144**

hoofdstuk 4
procesgang in de praktijk

Dit hoofdstuk beschrijft de procesgang in de praktijk en is een uitwerking van het procedurele kader dat is vastgelegd in het besluit van Burgemeester en Wethouders aangaande het beleid inzake bestemmingswijzigingen. Per stap wordt beschreven welke handelingen verricht moeten worden om een bestemmingswijziging te realiseren. Aan het eind van het hoofdstuk is een stappenplan en een stroomschema opgenomen.

stap 1: aanvraag

De procedure tot bestemmingswijziging begint
- met een, bij voorkeur schriftelijk, verzoek van de erfpachter, de aanstaande erfpachter of zijn gemachtigde (makelaar c.q. notaris), of
- door een signaal van de dienst Milieu- en Bouwtoezicht (DMB) of de afdeling Bouw- en Woningtoezicht (BWT) bij de behandeling van een bouwvergunning, of
- door het ontdekken van een gebruik in strijd met de bestemming.

De erfpachter wordt schriftelijk medegedeeld dat het verzoek in behandeling is genomen dan wel dat de procedure gestart is.

□ *Standaarddocument 1: ontvangstbevestiging*

stap 2: toetsing aanvraag aan het erfpachtcontract

De aanvraag voor bestemmingswijziging wordt eerst getoetst aan de bepalingen uit het erfpachtcontract: de bestemmingsbepalingen en overige bijzondere bepalingen. Als het een reeds gerealiseerde verandering in het gebruik betreft, moeten ook de dossiers worden geraadpleegd om zien of voor de wijziging toestemming is vereist dan wel of het gebruik valt binnen de in de akte van vestiging geformuleerde bestemmingsvoorwaarden.

Bestemmingswijziging past binnen het erfpachtcontract
Als blijkt dat de gewenste bestemmingswijziging of reeds gerealiseerde verandering in het gebruik binnen de erfpachtbepalingen valt, wordt de erfpachter schriftelijk medegedeeld dat de gewenste of gerealiseerde bestemmingswijziging mogelijk is en dat het bestaande erfpachtcontract ongewijzigd blijft. De procedure wordt beëindigd.

□ *Standaarddocument 2a: bestemmingswijziging zonder economische meerwaarde*
□ *Standaarddocument 2b: bestemmingswijziging met economische meerwaarde*

Bestemmingswijziging past niet binnen het erfpachtcontract
Als de gewenste bestemmingswijziging of de gerealiseerde gebruiksverandering niet past binnen het erfpachtcontract, moet bekeken worden of het erfpachtcontract via een bestemmingswijziging kan worden aangepast: *ga naar stap 3*.

stap 3: toetsing aan het publiekrecht; advies DRO/BWT

De erfpachtbeheerder moet DMB of BWT om advies vragen over de vraag of de bestemmingswijziging in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan en andere ruimtelijke ordeningsregels.

□ *Standaarddocument 3: advies DMB/BWT*

DMB of BWT adviseert dat:

a. ***de voorgenomen/reeds gerealiseerde bestemmingswijziging past binnen het publiekrechtelijk kader***: *ga verder met stap 4*.

b. ***de voorgenomen/reeds gerealiseerde bestemmingswijziging binnen het publiekrechtelijk kader niet mogelijk is***.
   De erfpachter wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.
   - Als er geen sprake is van een reeds gerealiseerde bestemmingswijziging wordt het verzoek afgewezen.
   - Is er sprake van een reeds gerealiseerde bestemmingswijziging die niet past binnen het publiekrechtelijk kader dan moet het strijdige gebruik worden gestaakt en de feitelijke situatie in overeenstemming worden gebracht met de oorspronkelijke situatie. Als de erfpachter weigert de oorspronkelijke situatie te herstellen, kan de volgende procedure worden gevolgd (*zie ook stroomschema deel B*):
     - De erfpachter wordt aangeschreven met het verzoek om de bestemmingswijziging ongedaan te maken binnen een termijn die afhankelijk van de omstandigheden van het geval.
     - Als na controle blijkt dat de oude situatie binnen de gestelde termijn is hersteld, wordt de procedure beëindigd. Is de oorspronkelijke situatie niet binnen de gestelde termijn hersteld, dan wordt de erfpachter een boete opgelegd conform de algemene bepalingen.
     - Als blijkt dat hij de boete niet heeft voldaan en de oorspronkelijke situatie niet heeft hersteld, kan een civiele procedure worden gestart.

□ *Standaarddocument 4: afwijzing bestemmingswijziging*

stap 4: toetsing aan het gemeentelijk grondprijsbeleid; canonberekening

Als blijkt dat een voorgenomen bestemmingswijziging in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan dan wel door DMB akkoord is bevonden, moet het verzoek tot bestemmingswijziging worden getoetst aan het gemeentelijk grondprijsbeleid (zie hoofdstuk 3 van deze werkinstructie voor de berekening van de canon). Met deze toetsing wordt de hoogte van de nieuwe canon vastgesteld.

stap 5: aanbieding

Zijn er publiekrechtelijk geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging en is de nieuwe canon berekend, dan kan de aanbiedingsbrief worden opgesteld. Een bestemmingswijziging komt tot stand door een schriftelijke aanbieding en een schriftelijke aanvaarding. De erfpachter kan de aanbieding accepteren door het insturen van het acceptatiebericht dat met de aanbieding is meegestuurd.

Inhoud aanbieding
De aanbieding moet in ieder geval de volgende gegevens bevatten:
1. de kadastrale aanduiding, de plaatselijke aanduiding en de oppervlakte van het perceel;
2. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
3. de huidige bestemming van het perceel;
4. de nieuwe bestemming van het perceel;
5. het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel;
6. het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon en de ingangsdatum;
7. de nieuwe grondwaarde en de schaduwgrondwaarde van het perceel.

Geldigheidsduur aanbieding en voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring
De aanbieding is maximaal twee maanden geldig en moet altijd geschieden onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming.

Bericht van acceptatie
Bij de aanbieding wordt een bericht van acceptatie meegestuurd, dat de erfpachter getekend terug kan sturen als hij besluit de aanbieding te accepteren. Er geldt een termijn van twee maanden waarbinnen de erfpachter de aanbieding kan accepteren.

- □ *Standaarddocument 5a: aanbieding bestemmingswijziging met economische meerwaarde*
- □ *Standaarddocument 5b: aanbieding bestemmingswijziging zonder economische meerwaarde*

stap 6 en 7: rappel, verstrijken termijn

Eerder is al aangegeven dat voor het accepteren van de aanbieding een termijn van twee maanden is gesteld. Heeft de erfpachter binnen deze termijn (nog) niet op de aanbieding gereageerd, dan neemt de erfpachtbeheerder telefonisch contact op met de erfpachter en/of stuurt hem een brief waarin een nieuwe termijn gesteld kan worden om de aanbieding te accepteren. Indien de erfpachter binnen de genoemde termijn nog steeds niet heeft gereageerd, vervalt de aanbieding. De erfpachter kan daar later geen rechten meer aan ontlenen.

- □ *Standaarddocument 6: rappel*
- □ *Standaarddocument 7: verstrijken termijn*

stap 8: acceptatie; versturen nota

Het acceptatieformulier geeft een summiere omschrijving van de aanbieding. Als de erfpachter het eens is met de voorwaarden in de aanbieding en vervolgens besluit de aanbieding te accepteren, moet hij het bericht van acceptatie invullen, ondertekenen en binnen twee maanden na datum aanbieding terug sturen. Op het bericht van acceptatie moet de erfpachter aangeven in welke hoedanigheid hij de overeenkomst aangaat (het kan zijn dat de erfpachter een B.V. is en dat de directeur namens de B.V. tekent). Tevens moet hij aangeven door welke notaris hij de akte wil laten passeren.

NB.: aanvang van het veranderd gebruik van het perceel wordt beschouwd als schriftelijke aanvaarding van de aanbieding.

Zodra het bericht van acceptatie bij het Ontikkelingsbedrijf of stadsdeel is binnengekomen, verstuurt de erfpachtbeheerder een nota aan de erfpachter. De nota kan de erfpacht-beheerder bij de bedrijfsadministratie opvragen. Op de nota staat in ieder geval vermeld:
- het E-dossiernummer;
- het gironummer waarop het bedrag gestort moet worden;
- een factuurnummer dat vermeld moet worden bij het overmaken;
- het verschuldigde bedrag;
- de valutadatum.

stap 9: bestuurlijke besluitvorming

Nadat de erfpachter met de aanbieding akkoord is gegaan, kan het besluit genomen worden waarmee het gemeentebestuur de toestemming voor de bestemmingswijziging verleent. In het besluit moet vermeld staan hetgeen tussen de erfpachter en de gemeente Amsterdam in de aanbieding is overeengekomen. Het besluit moet door het bevoegde bestuursorgaan worden genomen. Voor bestemmingswijzigingen is dat doorgaans Burgemeester en Wethouders of het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel.

- □ *Standaarddocument 8a: besluit bestemmingswijziging met economische meerwaarde*
- □ *Standaarddocument 8b: besluit bestemmingswijziging zonder economische meerwaarde*

stap 10: na besluitvorming

Na besluitvorming stuurt de erfpachtbeheerder een kopie van de aanbieding, het bericht van acceptatie en het besluit aan de bedrijfsadministratie en aan de vastgoedregistratie. Een kopie van het besluit stuurt hij toe aan de notaris (zie ook stap 11).

Vervolgens voert de erfpachtbeheerder de gegevens in, in het CBB, STAR en EBS, zodat het voor iedereen die deze systemen raadpleegt duidelijk is wat er met het recht is gebeurd (wie het dossier in behandeling heeft, in welke fase de procedure is).

stap 11: opmaken conceptakte

De bestemmingswijziging moet bij notariële akte worden vastgelegd. Pas na inschrijving van deze akte in de daartoe bestemde registers is de bestemmingswijziging en de canon voor een ieder kenbaar en heeft de bestemmingswijziging zakelijke werking. De notaris wordt verzocht om overeenkomstig het besluit een conceptakte op te maken en deze ter goedkeuring te retourneren aan de erfpachtbeheerder.

In de akte moet in ieder geval worden vermeld:
a) de kadastrale aanduiding, de plaatselijke aanduiding en de oppervlakte van het perceel,
b) het bedrag van de canon en de ingangsdatum van de bestemmingswijziging,
c) de bestemming en het toegestane gebruik,
d) de maximaal toegestane bebouwing,
e) de nieuwe grondwaarde en de schaduwgrondwaarde van het perceel.

- □ *Standaarddocument 9: verzoek opmaken akte*
- □ *Standaarddocument 10: modelvolmacht*

Opmerking I: met het verzoek aan de notaris om de akte op te maken, wordt een kopie van het besluit meegestuurd. Als de notaris daarom heeft verzocht, kunnen een modelakte en een modelvolmacht worden meegestuurd.

Opmerking II: de kosten die verbonden zijn aan het opmaken en de inschrijving van de notariële akte komen voor **de helft** voor rekening van de erfpachter. De resterende helft van deze kosten wordt door de gemeente betaald. Dit geldt niet voor de belastingen die de erfpachter moet betalen.

stap 12: goedkeuring conceptakte

Nadat de conceptakte door de erfpachtbeheerder is goedgekeurd, wordt de goedgekeurde akte met een volmacht aan de notaris aangeboden.

- *Standaarddocument 11: correctie conceptakte*
- *Standaarddocument 12: goedkeuring conceptakte*

stap 13: akte laten passeren

Bij het passeren van de akte wordt aan een medewerker van het notariskantoor de volmacht gegeven om namens de gemeente de akte te tekenen.

stap 14: administratieve afhandeling

Na ontvangst van de definitieve akte, stuurt de erfpachtbeheerder de originele akte naar de aktenadministratie van Bureau Erfpacht. Tot slot moet alle relevante correspondentie in het E-dossier worden opgeborgen en moet in het EBS worden aangegeven dat de procedure is afgehandeld.

De Bedrijfsadministratie debiteuren wordt van de bestemmingswijziging op de hoogte gesteld door middel van een mutatie in het EBS. De inning van vergoedingen voor verleende privaatrechtelijke toestemmingen verloopt binnen het Grondbedrijf via deze afdeling. Voor stadsdelen geldt dat Bureau Erfpacht door toezending van een kopie van de aanbieding, het bericht van acceptatie en het besluit en door een mutatie in het EBS op de hoogte gebracht wordt van de bestemmingswijziging.

NB. Stadsdelen kunnen op grond van de *Vindersloonregeling* een inspanningspremie vragen voor activiteiten die tot een economische meerwaarde van de erfpacht leiden, of een stimuleringspremie voor beheersactviteiten die onvoldoende plaatsvinden, maar waarvan het gemeentebelang vraagt die te stimuleren.

Stappenplan deel A

1	**aanvraag**
	a. rechtstreeks van erfpachter of zijn gemachtigde (makelaar of notaris) b. via DMB of BWT bij de behandeling van een bouwaanvraag c. via erfpachtcontrole
2	**toetsing aanvraag aan het erfpachtcontract**
	a. gewenste/reeds gerealiseerde verandering valt binnen het erfpachtcontract: mededeling aan erfpachter dat de bestemmingswijziging mogelijk is, beëindiging procedure b. gewenste/reeds gerealiseerde verandering valt niet binnen het erfpachtcontract: *ga naar stap 3*
3	**toetsing aan publiekrecht; advies DRO/BWT**
	a. op grond van het publiekrecht is er géén bestemmingswijziging mogelijk: *zie deel B* b. op grond van het publiekrecht kan de bestemming gewijzigd worden: *ga naar stap 4*
4	**toetsing aan gemeentelijk grondprijsbeleid; canonberekening**
	a. economische meerwaarde: canonverhoging b. geen economische meerwaarde: canon ongewijzigd (canonverlaging)
5	**aanbiedingsbrief opstellen en versturen**
	- twee maanden geldig - bijlage: bericht van acceptatie en een financieel overzicht - kopie aanbiedingsbrief naar postregistratie
6	**rappelbrief opstellen en versturen**
	- vóór verstrijken termijn: bellen voor reactie - indien gewenst één maand verlenging, anders rappelbrief
7	**brief verstrijken termijn opstellen en versturen**
	termijn verstreken, geen reactie erfpachter: aanbieding vervalt
8	**ontvangst bericht van acceptatie**
	- is het volledig ingevuld? - is het bericht van acceptatie ondertekend? - kopie van de aanbiedingsbrief naar BA (OGA) en naar Vastgoedregistratie - nota verzenden naar erfpachter
9	**bestuurlijke besluitvorming**
	opstellen besluit en laten ondertekenen
10	**na besluitvorming**
	- besluit opsturen aan BA (OGA) - gegevens invoeren in CBB, STAR en EBS
11	**conceptakte opmaken**
	Brief aan de notaris versturen met de volgende bijlagen: - (eventueel) modelakte en modelvolmacht - kopie legitimatiebewijs en volmacht
12	**goedkeuring conceptakte**
	- Juistheid gegevens controleren - Controleren of kosten zijn betaald
13	**akte laten passeren**
	Brief aan de notaris versturen met de volgende bijlagen: - conceptakte met evt. correcties - aktetekening - ondertekende volmacht
14	**administratieve afhandeling**
	- Gegevens invullen op de aktekaart - EBS muteren - Originele akte opsturen aan Bureau Erfpacht - Correspondentie in E-dossier

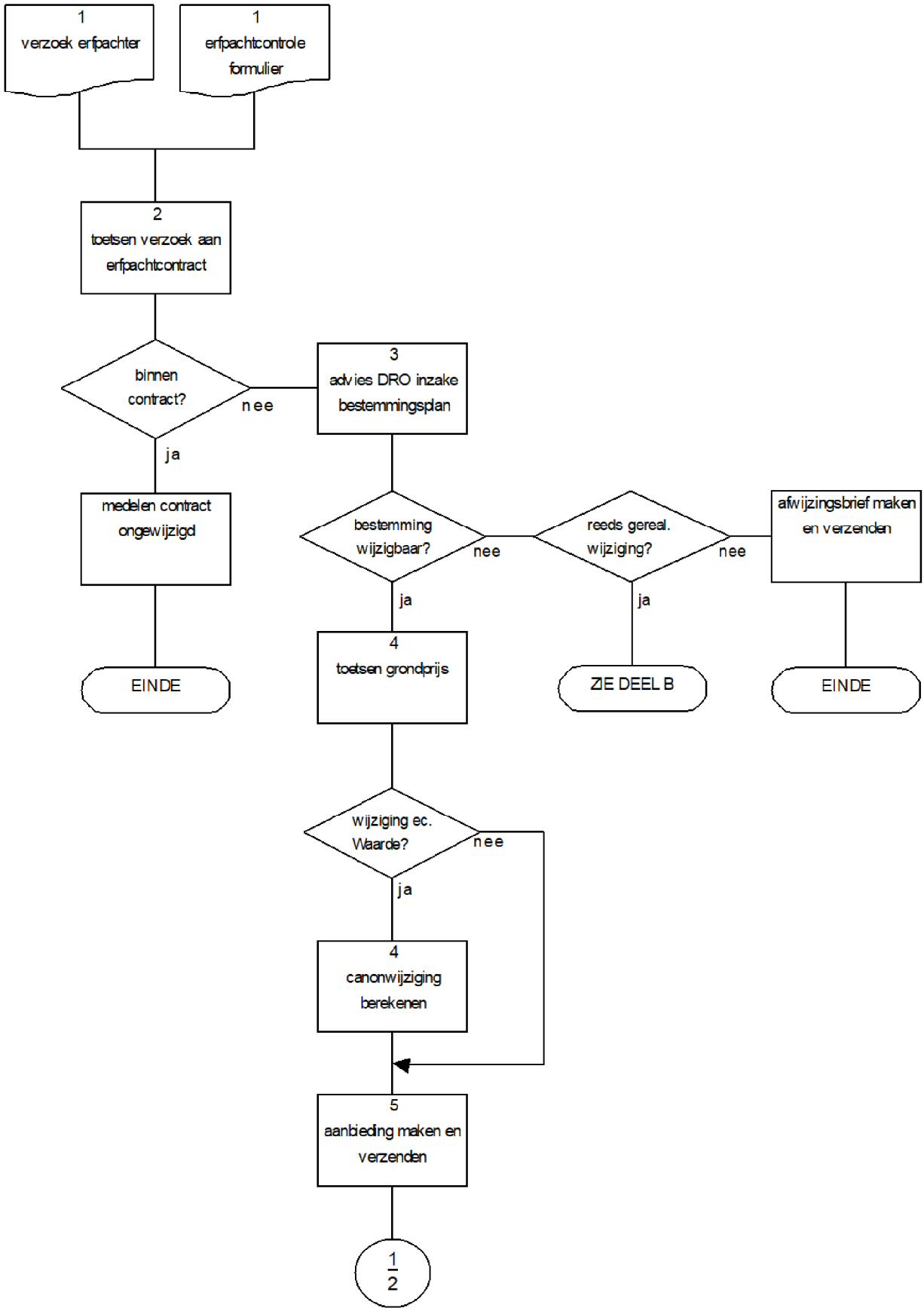
NB. Op grond van de Vindersloonregeling komen stadsdelen in aanmerking voor een stimulerings-premie voor het realiseren van een bestemmingswijziging

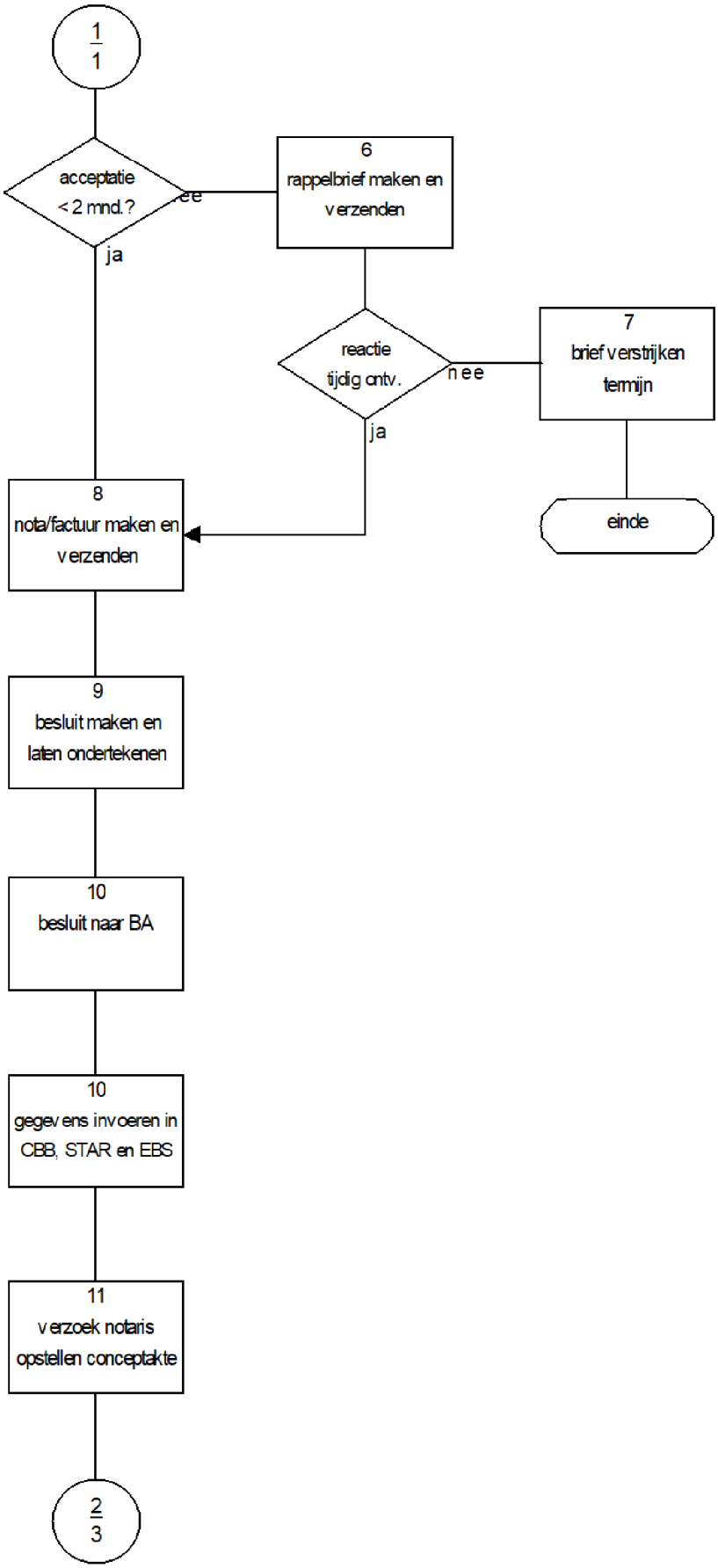
Vervolg van stap 3 schema A:
Als na advies van de dienst Milieu- en Bouwtoezicht of de afdeling Bouw- en Woningtoezicht blijkt dat de bestemming niet gewijzigd kan worden:
a. geen reeds gerealiseerde bestemmingswijziging: *het verzoek wordt afgewezen*
b. reeds gerealiseerde bestemmingswijziging: *volg schema B*

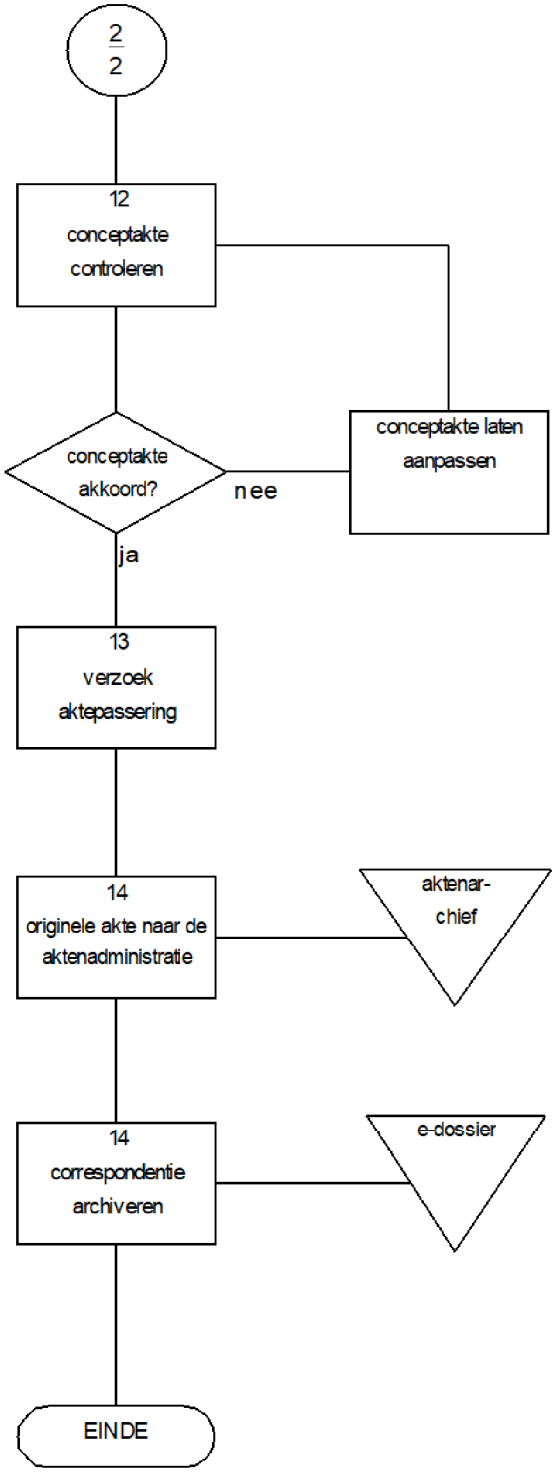
Stappenschema deel B

1	**aanschrijven, verzoek oude situatie te herstellen**
	termijn voor herstel in de oude situatie: … weken
2	**controle**
	a. oude situatie binnen de gestelde termijn hersteld: *einde procedure* b. oude situatie niet binnen de gestelde termijn hersteld: *stap 3*
3	**opleggen sanctie**
	boete conform de algemene bepalingen termijn
4	**controle**
	a. sanctie betaald en oude situatie hersteld: *einde procedure* b. sanctie niet betaald en oude situatie niet hersteld: *civiele procedure*

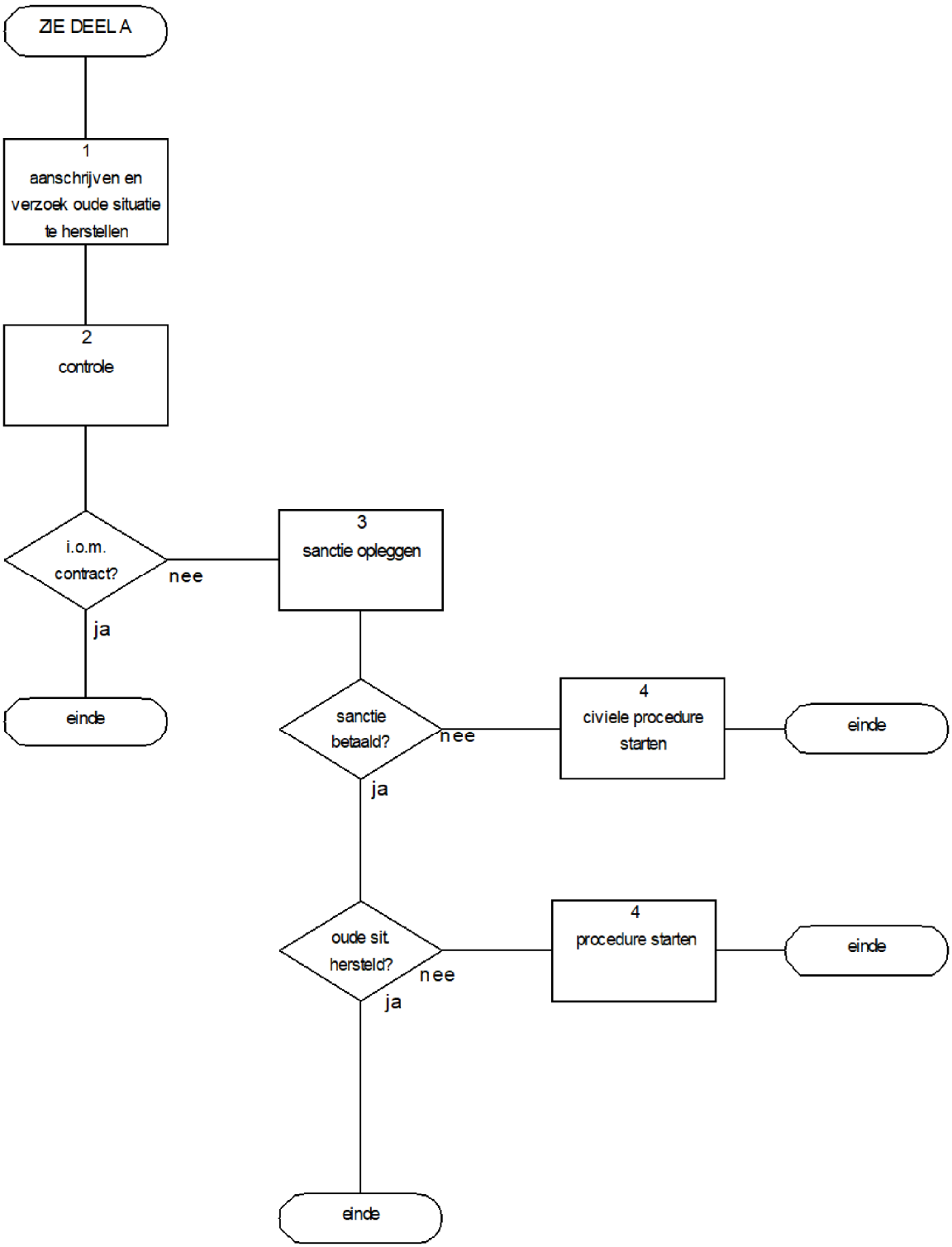
Stroomschema deel A: procedure bestemmingswijziging




1
1
acceptatie
< 2 mnd.?
nee
ja
6
rappelbrief maken en
verzenden
reactie
tijdig ontv.
nee
ja
7
brief verstrijken
termijn
einde
8
nota/factuur maken en
verzenden
9
besluit maken en
laten ondertekenen
10
besluit naar BA
10
gegevens invoeren in
CBB, STAR en EBS
11
verzoek notaris
opstellen conceptakte
2
3


2
2
12
conceptakte
controleren
conceptakte
akkoord?
nee
conceptakte laten
aanpassen
ja
13
verzoek
aktepassering
14
originele akte naar de
aktenadministratie
aktenar-
chief
14
correspondentie
archiveren
e-dossier
EINDE

stroomschema deel B: procedure herstel in de oorspronkelijke situatie



bijlagen

bijlage 1
beleid inzake bestemmingswijzigingen
(besluit van B en W van 12 januari 2001, nummer 2)

Nr. 2

Beleid inzake bestemmingswijzigingen.

Extract
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam

Amsterdam, 12 januari 2001

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/6 SO/GZ,

Overwegende, dat:

- de Gemeenteraad op 26 januari 2000 de Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud voor kennisgeving heeft aangenomen;
- de eindrapportage ondermeer tot gevolg heeft gehad dat de Gemeenteraad op 15 november jl. de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam heeft vastgesteld;
- het noodzakelijk is om het beleid inzake bestemmingswijzigingen aan te passen aan de eindrapportage en de nieuwe algemene bepalingen en dat tevens van de gelegenheid gebruik gemaakt wordt om het op een aantal punten te verbeteren.

B E S L U I T E N:

I in te trekken hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/6 SO/GZ;

II vast te stellen het navolgende

BELEID INZAKE BESTEMMINGSWIJZIGINGEN

Dit besluit is van toepassing op alle rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties,

1. Onder bestemmingswijziging in de zin van dit besluit wordt verstaan; een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming van een perceel.

2. Toestemming tot bestemmingswijziging wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen en er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de bestemmingswijziging verzet.

3. Aan de bestemmingswijziging gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

4. In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
   c. de huidige bestemming van het perceel;
   d. de nieuwe bestemming van het perceel;
   e. het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel;
   f. het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon voor de bestemmingswijziging en de ingangsdatum;
   g. de nieuwe grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het perceel.

5. De onder punt 4 sub f. genoemde verhoging van de jaarlijkse canon vindt plaats in het geval dat de waarde van het perceel door de bestemmingswijziging toeneemt

6. De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule zoals vastgelegd in artikel 12 lid 2 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam:

   A + ((B-C) x D), waarin voorstelt:

   A de op het moment van de herziening geldende canon;
   B de op het moment van herziening geldende grondwaarde met het oog op het veranderd gebruik;
   C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op de op het moment van herziening toegestane gebruik;
   D het op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage;

7. Bij de in punt 6 bedoelde berekening wordt, in het geval dat het een recht van erfpacht met een vijfjaarlijkse canonaanpassing betreft, rekening gehouden met het tijdstip waarop de eerstvolgende vijfjaarlijkse canonaanpassing plaatsvindt en zal er eventueel een reductie op het bedrag van de verhoging van de canon worden toegepast. Een nadere uitwerking hiervan zal opgenomen worden in een door de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf vast te stellen werkinstructie.

8. Indien de berekening, bedoeld in punt 6, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders anders vordert.

9. De verhoging van de jaarlijkse canon is de erfpachter verschuldigd met ingang van de eerstvolgende vervaldatum van de canon nadat het veranderd gebruik is aangevangen. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum het veranderd gebruik tot stand is gekomen, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de gebruiksverandering nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van verandering eveneens bij benadering vast.

10. Voor de berekening van de canonverhoging zoals vermeld in punt 6, wordt als het moment van de herziening de datum van de in punt 3 genoemde aanbieding gehanteerd, zolang deze nog geldig is.

11. Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen 2 maanden nadat de toestemming tot bestemmingswijziging schriftelijk is aangevraagd aan de erfpachter is verzonden, dan geldt

voor de berekening van de canonverhoging zoals vermeld in punt 6, het prijspeil en het canonpercentage geldend op het moment dat de toestemming tot bestemmingswijziging schriftelijk is aangevraagd, tenzij de erfpachter kiest voor een berekening op basis van hetgeen is vermeld in punt 10. De jaarlijkse canonverhoging is in deze gevallen verschuldigd per eerstvolgende vervaldatum van de canon, nadat het besluit tot bestemmingswijziging door de gemeente is genomen.

12. Een besluit tot bestemmingswijziging wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard. Aanvang van het veranderd gebruik van het perceel wordt beschouwd als voornoemde schriftelijke aanvaarding van de aanbieding.

13. De bestemmingswijziging en de eventueel daaraan verbonden verhoging van de jaarlijkse canon worden vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
    a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk de plaatselijke aanduiding;
    b. het bedrag van de canon en de ingangsdatum van de bestemmingswijziging;
    c. de bestemming en het toegestane gebruik;
    d. de maximaal toegestane bebouwing;
    e. de nieuwe grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het perceel.

14. Burgemeester en Wethouders bepalen of en in welke mate het honorarium van de notaris voor het opmaken van de notariële akte en de kosten van inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de gemeente komen. Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

III. om met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C sub I onder c., het in dit besluit verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

IV. dat dit besluit in werking treedt met ingang van 1 januari 2001;

V. te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd.3 van het gemeenteblad.

afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de sectoren ROIB en Concern (Financiën), de stadsdelen en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris

bijlage 2
overzicht van beleidswijzigingen inzake bestemmingswijziging (1994-2000)

1994

- Op grond van alle algemene bepalingen is toestemming vereist voor wijziging van de bestemming;
- In geval van economische waardevermeerdering: *A+(B-C) x D*
  In geval van algemene bepalingen 1994 grondslag: Art. 13 en 16 AB 1994,
  In geval van algemene bepalingen 1966 grondslag: Art. 6a en 3; lid 6 AB 1966
  In geval van andere algemene bepalingen grondslag: Göbel – Van Veeren

1995 - 1996 Zie 1994

1997 Zie 1994 vastgelegd in aanwijzing 96/278/6

1998 – 2000 Zie 1997

2001

Inwerkingtreding bestemmingswijziging

- Bestemmingswijziging treedt in werking met ingang van de vervaldatum na de datum van de realisatie van de bestemmingswijziging.
- *Uitzondering 1:* Indien deze datum niet met zekerheid vast te stellen, wordt de ingangsdatum bij benadering vastgesteld.
- *Uitzondering 2:* Indien bestemming op die dag niet is gerealiseerd, dan wordt de ingangsdatum vastgesteld in overleg met erfpachter.

Te hanteren prijspeil

- Prijspeil van de aanbieding is bepalend.
- *Uitzondering:* indien niet binnen 2 maanden na aanvraag de aanbieding is verstuurd, wordt het prijspeil van de aanvraagdatum gehanteerd. *Tenzij* de erfpachter kiest voor de datum van aanbieding.

bijlage 3
overzicht van standaarddocumenten

1	ontvangstbevestiging
2a	bestemmingswijziging zonder economische meerwaarde
2b	bestemmingswijziging met economische meerwaarde
3	advies DMB/BWT
4	afwijzing bestemmingswijziging
5a	aanbieding bestemmingswijziging met economische meerwaarde
5b	aanbieding bestemmingswijziging zonder economische meerwaarde
6	rappel
7	verstrijken termijn
8a	besluit bestemmingswijziging met economische meerwaarde
8b	besluit bestemmingswijziging zonder economische meerwaarde
9	verzoek notariële akte, modelvolmacht
10	modelvolmacht
11	correctie conceptakte
12	goedkeuring conceptakte