Gemeente Amsterdam

Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging

Onderwerp

Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging

De gemeenteraad stemt in met het navolgende besluit van het college van burgemeester en wethouders dd 9 mei 2017:

I. In te trekken per 1 januari 2018:

1. Het erfpachtbeleid inzake bestemmingswijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 14 september 2010 (Gemeenteblad 29 september 2010, afdeling 3B, nr. 146), zij het dat het daarmee ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 113) ingetrokken blijft.
2. Het erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 114), zij het dat het daarmee ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2007 (Gemeenteblad 31 januari 2007, afdeling 3B, nr. 5) ingetrokken blijft.
3. Het erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 1 juli 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 116), zij het dat het daarmee ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2007 (Gemeenteblad 31 januari 2007, afdeling 3B, nr. 7) ingetrokken blijft.
4. Het erfpachtbeleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing is , vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afdeling 3B, nr. 23).

II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het beleid met betrekking tot bestemmings- en bebouwingswijziging:

A. Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

1. Dit beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
   a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
      - de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;
   b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
   c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
      - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en

- waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Artikel 2 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:
   a. **bebouwingswijziging:**
   een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde toegestane bebouwing van een perceel;
   b. **bestemming**:
   de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik van een perceel;
   c. **bestemmingswijziging:**
   een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik van een perceel;
   d. **erfpachtakte:**
   de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;
   e. **erfpachtgrondwaarde:**
   de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn. Waar in algemene bepalingen ouder dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam "grondwaarde" is vermeld, wordt daaronder verstaan "erfpachtgrondwaarde".

B. Voorwaarden en toestemming

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging

1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor een bestemmings- en/of bebouwingswijziging. Als de gemeente een aanbieding doet op basis van dit beleid, is dit een aanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (artikel 9). Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, komt de overeenkomst tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. De bestuurlijke goedkeuring of de onthouding daarvan vindt plaats met een besluit van het bevoegd bestuur (artikel 10). Door een goedkeurend bestuurlijk besluit komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking. De wijziging van het erfpachtrecht wordt vervolgens vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 11).
2. De gemeente verleent alleen toestemming voor een bestemmings- en/of bebouwingswijziging als:
   a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
   b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een volledige en onvoorwaardelijke, schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

3. In afwijking van wat is bepaald in lid 2 sub b geldt voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing zijn, dat de gemeente geen voorwaarden kan verbinden aan de toestemming. In plaats daarvan kan de gemeente bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging een herziening van de voorwaarden en van de canon vorderen op grond van wat is bepaald in artikel 3 lid 6 van deze algemene bepalingen. Als leidraad geldt daarbij de inhoud van dit beleid.

Artikel 4 Nadere bepalingen met betrekking tot de toestemming

1. Als in de erfpachtakte de (maximaal) toegestane bebouwing en/of bestemming niet zijn/is vastgelegd, zal de gemeente uitgaan van de feitelijke situatie zoals die vóór realisatie van de wijziging bestond.
2. Bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht met woonbestemming naar een andere bestemming is de vloeroppervlakte uit de meest recente erfpachtakte het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtgrondwaarde voor de gewijzigde bestemming. De canonverhoging wordt vervolgens gebaseerd op dit verschil.

Artikel 5 Toestemming wordt in beginsel verleend voor een bebouwingswijziging

1. Toestemming tot bebouwingswijziging, bij gelijkblijvende bestemming, wordt in beginsel verleend als:
   a. de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam op het erfpachtrecht van toepassing zijn en voldaan is aan de voorwaarden die in deze algemene bepalingen zijn vastgelegd in artikel 10 lid 5 Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam.
   b. andere algemene bepalingen dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam op het erfpachtrecht van toepassing zijn en:
      - het erfpachtrecht een woonbestemming heeft, en
      - de oppervlakte van de bebouwing na uitbreiding niet groter is dan 100% van de bebouwing zoals vastgelegd in de erfpachtakte, en
      - de bebouwingsuitbreiding niet leidt tot de toevoeging van een extra woning, en
      - in de bijzondere bepalingen in de erfpachtakte geen andere regeling is opgenomen, waarin wordt afgeweken van wat in dit artikel is bepaald.

   Als aan deze vier voorwaarden is voldaan, leidt de bebouwingswijziging niet tot een canonverhoging voor het lopende tijdvak.
2. Als aan de in lid 1 gestelde voorwaarden wordt voldaan en toestemming is verleend, dan is artikel 6 tot en met 12 van dit beleid niet van toepassing.

C. Financieel

Artikel 6 Wijziging van de canon

1. De waarde van een erfpachtrecht kan door de wijziging van de bestemming en/of de bebouwing toenemen. Op grond van de algemene bepalingen die op het betreffende erfpachtrecht van toepassing zijn, kan de gemeente een verhoging van de jaarlijkse canon als voorwaarde verbinden aan de toestemming tot deze betreffende wijziging van de bestemming en/of de bebouwing.

2. In afwijking van wat is bepaald in lid 1 geldt voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing zijn, dat de gemeente geen voorwaarden kan verbinden aan de toestemming. In plaats daarvan kan de gemeente bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging een herziening van de voorwaarden en van de canon vorderen op grond van wat is bepaald in artikel 3 lid 6 van deze algemene bepalingen. Als leidraad geldt daarbij de inhoud van dit beleid.

Artikel 7 Berekening van de canon

Na een wijziging van de bestemming en/of bebouwing wordt de canon berekend door toepassing van de formule:

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

A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon (eeuwigdurend) is afgekocht, wordt er bij factor A uitgegaan van de canon alsof deze niet is afgekocht;

B de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het gewijzigde erfpachtrecht;

C de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het bestaande erfpachtrecht;

D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het canontype dat op het erfpachtrecht van toepassing is.

Hierbij geldt verder:

- Voor de berekening wordt het canonbedrag, de erfpachtgrondwaarden en het canonpercentage gebruikt, zoals deze gelden op de datum van de dagtekening van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming.
- Als de berekening een lagere canon oplevert dan de huidige, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd, tenzij het gemeentelijk belang anders vordert.
- De verhoging van de canon naar aanleiding van de bestemmings- en/of bebouwingswijziging, wordt beperkt tot de hoogte van de canon die volgt uit de berekening van een fictieve nieuwe uitgifte van de gewijzigde bestemming en/of bebouwing. Hierbij kan de nieuwe canon niet lager worden dan de huidige canon.
- Als de canon voor het bestaande erfpachtrecht vooruitbetaald is tot het einde van het tijdvak of afgekocht voor een eeuwigdurende periode, kan de gemeente vorderen dat de toename van de canon ook voor dezelfde periode vooruit wordt betaald of afgekocht.

Artikel 8 Betaling gewijzigde canon

De gewijzigde canon zoals bedoeld in artikel 7, is verschuldigd met ingang van de datum waarop:

a. met de wijziging van de bebouwing en/of de bestemming is gestart, of
b. van de verleende toestemming gebruik kan worden gemaakt.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 9 Aanbieding

1. Aan de bestemmings- en/of bebouwingswijziging gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
   b. de huidige bestemming, het huidige toegestane gebruik en de huidige maximaal toegestane vloeroppervlakte van de bebouwing op het erfpachtrecht;
   c. voor zover dat van toepassing is de nieuwe bestemming, het toegestane gebruik en de nieuwe maximaal toegestane vloeroppervlakte van de bebouwing op het erfpachtrecht;
   d. de eventuele financiële voorwaarden voor de wijziging, waaronder het canonbedrag en het bijbehorende canonpercentage, het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon voor de wijziging en de ingangsdatum en, als dat van toepassing is, de aanvullende afkoopsom;
   e. de eventuele toename van de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht als gevolg van de wijziging;
   f. de termijn dat de (financiële) voorwaarden gelden;
   g. de eventuele bijzondere bepalingen die de gemeente als voorwaarde verbindt aan haar toestemming tot wijziging;
   h. de geplande ingangsdatum van de wijziging;
   i. de termijn dat de aanbieding geldt;
   j. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 10;
   k. de termijn waarbinnen de erfpachtakte gepasseerd dient te zijn.
3. In de aanbieding kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging is slechts mogelijk tot het moment dat de bestemmings- en/of bebouwingswijziging wordt vastgelegd in een erfpachtakte (artikel 11).

Artikel 10 Besluit

De gemeente neemt pas het bestuurlijk besluit over de toestemming tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging nadat de erfpachter de aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk heeft geaccepteerd.

Artikel 11 Erfpachtakte

1. De bestemmings- en/of bebouwingswijziging wordt vastgelegd in een erfpachtakte en ingeschreven in de openbare registers.
2. In de erfpachtakte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing;

c. de bedragen van de eventuele canonverhoging en van de eventuele aanvullende afkoopsom;
d. de eventuele verhoging van de erfpachtgrondwaarde;
e. de (gewijzigde) jaarlijkse canon, de (gewijzigde) erfpachtgrondwaarde en als dat van toepassing is de (gewijzigde) afkoopsom en de betaalwijze van de canon;
f. de ingangsdatum van de wijziging van het erfpachtrecht;
g. de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
h. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn.

Artikel 12 Niet passeren erfpachtakte

De gemeente kan de overeenkomst tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.

Artikel 13 Toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming en/of bebouwing

Als naar het oordeel van de gemeente de verlening van de in artikel 3 bedoelde toestemming voor de duur van het erfpachtrecht:

- voor de erfpachter onredelijk bezwarend is, of
- een wijziging volgens de geldende publiekrechtelijke regelgeving niet permanent is toegestaan,

kan de gemeente de erfpachter toestemming verlenen tot het tijdelijk afwijken van de bestemming en/of de bebouwing onder daarbij door de gemeente te bepalen voorwaarden. Onder deze voorwaarden valt ook herziening van de canon zoals bedoeld in artikel 6 en 7 voor de looptijd van de tijdelijke afwijking dan wel een daarmee vergelijkbare vergoeding.