Gemeente Amsterdam
B&W
Gemeenteblad

B&W-besluit 29 juni 2010

B&W

Jaar	**2010**
Afdeling	**3B**
Nummer	**116**
Publicatiedatum	**9 juli 2010**

Onderwerp

Erfpachtbeleid inzake tijdelijke bestemmingswijziging

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Brengen ter algemene kennis dat zij in hun vergadering van 29 juni 2010 hebben besloten:

I in te trekken per 1 juli 2010 het besluit van het college van burgemeester en wethouders inzake Tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming van 23 januari 2007 (BD2007-000005, Gemeenteblad 31 januari 2007, afdeling 3B, nr. 7);

II vast te stellen en per 1 juli 2010 in te laten gaan het navolgende:

Erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming.

1. 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 en van de Algemene Voorwaarden van de Haven Amsterdam.

2. Onder tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming in de zin van dit besluit wordt verstaan: een tijdelijke toestemming, voor maximaal tien jaar, voor een gebruik in afwijking van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming, welke slechts geldt voor de erfpachter die de toestemming aanvraagt dan wel diens rechtsopvolger onder algemene titel.

3. Toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming 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 tijdelijke toestemming verzet.

4. De tijdelijke toestemming wordt verleend voor een periode van maximaal tien jaar, met dien verstande dat de tijdelijke toestemming niet wordt verleend voor een langere periode dan de periode waarvoor de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen, noch voor een langere periode dan het nog resterende deel van het lopende erfpachttijdvak.

5. Indien de erfpachter het gebruik in afwijking van de bestemming na het verstrijken van de termijn waarvoor de tijdelijke toestemming is verleend, wil continueren, dient daarvoor uiterlijk een half jaar vóór het verstrijken van die termijn een nieuwe aanvraag door de erfpachter te worden ingediend. Als er vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de tijdelijke toestemming is verleend geen nieuwe aanvraag door de erfpachter is ingediend, dient de erfpachter het gebruik weer in overeenstemming te brengen met de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming.

6. Indien de erfpachter het gebruik in afwijking van de bestemming gedurende de termijn waarvoor de tijdelijke toestemming is verleend, wil omzetten naar een permanente bestemmingswijziging, dient daarvoor uiterlijk een half jaar vóór het verstrijken van die termijn een aanvraag door de erfpachter te worden ingediend. Indien Burgemeester en Wethouders daartoe toestemming verlenen, zullen zij de canon na permanente bestemmingswijziging baseren op het in punt 13 bedoelde bedrag.

7. Een nieuwe tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming als bedoeld in punt 5 wordt slechts verleend indien er geen permanente bestemmingswijziging mogelijk is doordat daarvoor geen toestemming kan worden verleend op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en tevens een permanente afwijking van het bestemmingsplan niet mogelijk is.

8. Aan de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

9. In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:
   a. de termijn gedurende welke de aanbieding geldig is;
   b. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   c. de huidige bestemming van het perceel;
   d. het nieuwe tijdelijke gebruik in afwijking van de bestemming van het perceel;
   e. de periode waarvoor de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming geldt;
   f. het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon voor de periode van de tijdelijke afwijking van de bestemming;
   g. de eventuele stijging van de grondwaarde van het perceel die het gevolg is van de tijdelijke bestemmingswijziging.

10. De onder punt 9 sub f, genoemde verhoging van de jaarlijkse canon vindt plaats in het geval dat de waarde van het perceel door de tijdelijke afwijking van de bestemming toeneemt.

11. Indien er in de periode waarvoor de tijdelijke toestemming is verleend een aanpassing van de canon plaatsvindt als gevolg van de op het recht van erfpacht van toepassing zijnde betalingswijze, wordt ook het bedrag van de verhoging van de jaarlijkse canon als gevolg van een tijdelijke afwijking van de bestemming aangepast.

12. De verhoging van de canon als gevolg van het tijdelijk afwijken van de bestemming vervalt als de periode waarvoor de tijdelijke toestemming is verleend, is verstreken en het perceel weer overeenkomstig de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming wordt gebruikt.

13. De nieuwe canon voor de periode van de tijdelijke afwijking van de bestemming wordt berekend door toepassing van de formule:
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.

14. Indien de berekening, bedoeld in punt 13, 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.

15. Indien de berekening, bedoeld in punt 13, resulteert in een hogere canon dan wanneer er op basis van de nieuwe bestemming tegen actueel prijspeil zou worden uitgegeven, dan wordt de verhoging van de canon naar aanleiding van de wijziging beperkt tot de hoogte van de canon conform de nieuwe bestemming, met inachtneming van het bepaalde in punt 14. Indien de canon afgekocht is, wordt de verhoging van de schaduwgrondwaarde naar aanleiding van de wijziging beperkt tot de hoogte van de schaduwgrondwaarde conform de nieuwe tijdelijke bestemming.

16. De verhoging van de jaarlijkse canon is 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.

17. Indien op de dag dat besloten wordt de tijdelijke 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.

18. Voor de berekening van de canonverhoging zoals vermeld in punt 13, wordt als het moment van de herziening de datum van de in punt 8 genoemde aanbieding gehanteerd, zolang deze aanbieding nog geldig is.

19. Een besluit tot het verlenen van toestemming tot het afwijken van de bestemming wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard. Een afschrift van het besluit wordt gestuurd aan de erfpachter.

20. Aanvang van het veranderd gebruik van het perceel wordt beschouwd als voornoemde schriftelijke aanvaarding van de aanbieding.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

(10)(2e)

L.F. Asscher, waarnemend burgemeester