Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 10

Bebouwingswijzigingen

Voorlopige versie oktober 2004

inhoudsopgave

hoofdstuk 1: algemene toelichting **3**

1.1 publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemming

1.2 de algemene bepalingen en privaatrechtelijke toestemming

hoofdstuk 2: bebouwingswijziging **5**

2.1 wat is een bebouwingswijziging?

2.2 horizontale en verticale bebouwingswijzigingen

hoofdstuk 3: berekening van de canon **7**

3.1 wijze waarop de nieuwe canon wordt berekend

3.2 vrijstelling van 15 m²

3.3 resultaat van de berekening

3.4 prijspeil

3.5 ingangsdatum van de bebouwingswijziging

3.6 rekenvoorbeelden

3.7 samenloop bebouwingswijzigingen en bestemmingswijzigingen

3.8 noot met betrekking tot het grondprijsbeleid

hoofdstuk 4: procesgang in de praktijk **12**

bijlagen **25**

1. besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001, nummer 1
2. overzicht van beleidswijzigingen inzake bebouwingswijzigingen (1994-2000)
3. advies van 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e (korte samenvatting)
4. overzicht van standaardbrieven voor bebouwingswijzigingen

hoofdstuk 1
algemene toelichting

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

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

1.1 publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemming

Eén van de redenen om een recht van erfpacht te wijzigen is een verandering van de bebouwing op het betreffende erfpachtperceel, een bebouwingswijziging. Om een bebouwingswijziging tot stand te brengen, is toestemming nodig van het gemeentebestuur. De toestemming heeft zowel een publiekrechtelijke kant als een privaatrechtelijke kant.

De publiekrechtelijke kant
De publiekrechtelijke toestemming heeft betrekking op het volgende:
- de bebouwingswijziging moet binnen het geldende bestemmingsplan passen en voldoen aan bouwtechnische eisen, hetgeen door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht (BWT) van het stadsdeel wordt beoordeeld. Als de aanvraag een erfpachtrecht in een grootstedelijk gebied betreft dan wordt dit beoordeeld door dienst Milieu- en Bouwtoezicht (DMB).

De privaatrechtelijke kant
De privaatrechtelijke toestemming ziet toe op de toestemming die voortvloeit uit het erfpachtcontract. De toestemming wordt verleend door het bevoegde bestuursorgaan. Voor bebouwingswijzigingen in de binnenstad of in grootstedelijke gebieden is dat Burgemeester en Wethouders en in stadsdelen het Dagelijks Bestuur.

Privaatrechtelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders of het Dagelijks Bestuur is vereist, indien en voorzover dat voortvloeit uit de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen uit het erfpachtcontract.

Als de waarde van het erfpachtperceel door de bebouwingswijziging toeneemt, kan de geldende canon worden verhoogd. Of een bebouwingswijziging leidt tot een waardevermeerdering van het perceel en een verhoging van de canon wordt bepaald door het geldende gemeentelijk grondprijsbeleid dat jaarlijks door de gemeenteraad wordt bijgesteld en vastgelegd in de Nota gemeentelijk grondprijsbeleid. De geldende canon kan eveneens worden verhoogd als de bebouwingswijziging tot een wijziging in de bestemming leidt (bijv. een deel van de tuin wordt bebouwd). In dit laatste geval is toestemming van het gemeentebestuur vereist wegens het wijzigen van de bestemming. Indien op basis van de Algemene Bepalingen géén toestemming is vereist, kan de canon niet worden verhoogd.

1.2 de algemene bepalingen en privaatrechtelijke toestemming

Zoals hiervoor reeds is vermeld, is het afhankelijk van de algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen uit het erfpachtcontract of toestemming nodig is van het gemeente-bestuur. In hoofdstuk 4 wordt hierop uitgebreid ingegaan. Hieronder volgt slechts een korte introductie.

- de Algemene Bepalingen van 1896 en 1915
  Slechts voor het slopen van opstallen is een vergunning van Burgemeester en Wethouders vereist. De erfpachter mag zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders de bebouwing wijzigen.

- de Algemene Bepalingen van 1934, 1937 en 1955
  Er is toestemming van het gemeentebestuur vereist, indien het bouwvolume afwijkt van de in de akte bindend verklaarde tekeningen. Als deze tekeningen ontbreken, is de erfpachter bevoegd om zonder toestemming de bebouwingswijziging te realiseren.

- de Algemene Bepalingen van 1966, 1994 en 2000
  Toestemming van Burgemeester en Wethouders is een voorwaarde voor het wijzigen van de bebouwing. Bovendien is uitdrukkelijk bepaald dat de canon wegens een bebouwingswijziging kan worden herzien.

Als de Algemene Bepalingen zwijgen over de toestemmingsvereiste, kan het zo zijn dat in de bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract is vastgelegd dat de erfpachter toestemming nodig heeft van het gemeentebestuur om de bebouwing te veranderen.

hoofdstuk 2
bebouwingswijziging

In het vorige hoofdstuk hebben we gezien dat een erfpachter over het algemeen niet zonder toestemming van het gemeentebestuur de bebouwing op het erfpachtperceel mag uitbreiden. Dit hoofdstuk gaat over de vraag wat nu precies onder een bebouwingswijziging wordt verstaan.

2.1 wat is een bebouwingswijziging?

Het besluit van 12 januari 2001 (nummer 1) omschrijft een bebouwingswijziging als *'een wijziging van de op grond van de erfpachtovereenkomst toegestane bebouwing van een perceel'*. Het gaat hierbij om een intensievere bebouwing van het erfpachtperceel: een uitbreiding van het bouwvolume binnen de grenzen van het erfpachtperceel. Als de grens van het erfpachtperceel wordt overschreden, hebben we te maken met een perceelsuitbreiding en is er sprake van een nieuw recht. Hiervoor geldt een andere procedure die in de werkinstructie over perceelsuitbreidingen is uitgewerkt.

2.2 horizontale en verticale bebouwingswijzigingen

Een erfpachter kan de bebouwing in de hoogte en in de breedte uitbreiden. We spreken dan van verticale bebouwingswijzigingen en horizontale bebouwingswijzigingen.

Horizontale bebouwingswijziging
Een horizontale bebouwingswijziging is een wijziging van de bebouwing naast de bestaande bebouwing en binnen de grenzen van het erfpachtperceel, bijvoorbeeld: het plaatsen van een garage, berging of tuinhuisje, het realiseren van een aanbouw, serre of erker.

Verticale bebouwingswijziging
Een verticale bebouwingswijziging is een uitbreiding van de bebouwing boven op de bestaande bebouwing en binnen de grenzen van het erfpachtperceel, bijvoorbeeld: het toevoegen van bouwlagen, het realiseren van een dakopbouw, dakterras of het maken van een dakkapel.

Belang van het onderscheid
Het onderscheid tussen horizontale en verticale bebouwingswijzigingen speelt met name bij de Algemene Bepalingen 1934, 1937 en 1955. Op grond van deze Algemene Bepalingen heeft een erfpachter voor het realiseren van een bebouwingswijziging toestemming nodig van het gemeentebestuur, indien de bebouwingswijziging afwijkt van de in de akte van vestiging bindend verklaarde tekeningen. Uit deze tekeningen moet blijken of het bouwvolume is veranderd. Dit kan echter niet altijd worden beoordeeld, omdat de kwaliteit van de tekeningen niet altijd goed is. Zijn er kadastrale of contourtekeningen aan de akte gehecht, dan kan alleen de omtrek van de bebouwing worden vastgesteld. Een wijziging in het bouwvolume kan niet uit dergelijke tekeningen worden afgeleid. Hieruit volgt dat alleen bij horizontale bebouwingswijzigingen aan de hand van de kadastrale of contourtekening kan worden bepaald wat de uitbreiding is. Dit betekent dat alleen voor horizontale bebouwingswijzigingen toestemming is vereist en een canonverhoging in rekening kan worden gebracht (hierover meer in hoofdstuk 4 bij stap 2).

Tot 2000 speelde het onderscheid horizontaal – verticaal ook een rol bij de berekening van de canon. Bij een verticale uitbreiding van een woning werd sinds 1998 voor de eerste 15 vierkante meter uitbreiding geen canonverhoging berekend. Per 1 januari 2000 geldt deze vrijstelling ook voor *horizontale* uitbreidingen van woningen en per 1 januari 2001 geldt deze vrijstelling van 15 vierkante meter gebruiksvloeroppervlak (GBO) voor horizontale en verticale uitbreidingen van zowel woningen als kleinschalige bedrijfsruimten in woonmilieus (zie ook hoofdstuk 3). De voornoemde regeling geldt met ingang van het vierde jaar na ingangsdatum van het betreffende recht van erfpacht.

hoofdstuk 3
het berekenen van de canon

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

3.1 wijze waarop de nieuwe canon wordt berekend

De nieuwe canon wordt berekend met de volgende formule (zie besluit van B en W van 12 januari 2001, nummer 1):

A + ((B - C) x D)

waarbij voorstelt:

A. *de geldende canon op het moment van herziening (bebouwingswijziging)*
Onder de geldende canon moet worden verstaan de canon die geldt *vóór de vervaldatum* waarop de verhoogde canon van toepassing wordt en is te vinden in het EBS.

B. *de op het moment van herziening geldende grondwaarde met het oog op de gewijzigde bebouwing*
De op het moment van herziening geldende grondwaarde met het oog op de gewijzigde bebouwing is de actuele grondwaarde *nadát de bebouwingswijziging* is gerealiseerd.

Deze grondwaarde (B) wordt als volgt berekend:
aantal m² bebouwing inclusief het aantal m² uitbreiding x *de actuele grondprijs* (zie handleiding grondprijsbepaling) x *een depreciatiefactor* (zie genoemde handleiding).

C. *de op het moment van herziening geldende grondwaarde met het oog op de volgens de akte van vestiging toegestane bebouwing*
De op het moment van herziening geldende grondwaarde met het oog op de volgens de akte van vestiging toegestane bebouwing is de geactualiseerde grondwaarde vóór de bebouwingswijziging.

C wordt als volgt berekend:
aantal m² bebouwing exclusief uitbreiding x *de actuele grondprijs* x *een depreciatiefactor*.

D. het op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage
Hierbij wordt het percentage van de jaarlijks geïndexeerde canon als uitgangspunt genomen.

Opmerkingen:
- Bij het berekenen van de grondwaarde bij B en C moet rekening gehouden worden met de ouderdom de erfpacht (depreciatie). Welke depreciatiefactor gehanteerd moet worden is afhankelijk van het aantal verstreken jaren van de erfpacht sinds de eerste uitgifte (zie handleiding grondprijsbepaling).
- Volgens het geldende grondprijsbeleid is de depreciatiefactor niet van toepassing als er sprake is van een substantiële wijziging. De volgende uitbreidingen van het vloeroppervlak worden volgens het grondprijsbeleid als substantieel aangemerkt:
  - uitbreidingen die groter zijn dan 25% van het bestaande vloeroppervlak,

  - uitbreidingen die groter zijn dan 2.500 m² brutovloeroppervlak (BVO) (ook al zijn ze kleiner dan 25% van het bestaande vloeroppervlak) worden per definitie als substantieel beschouwd.
- Als het aantal m² bebouwing vóór de bebouwingswijziging niet bekend is, wordt het verschil in grondwaarde (B – C) als volgt berekend:
  het aantal m² uitbreiding x *de actuele grondprijs in het jaar van uitbreiding* x *een depreciatiefactor*.
  Zijn er tekeningen, dan kan het aantal m² bebouwing vóór en na de wijziging mogelijk aan de hand van de tekeningen worden bepaald.

Paragraaf 3.6 geeft een aantal rekenvoorbeelden waarbij deze formule wordt gebruikt.

3.2 vrijstelling 15 m²

Indien door de bebouwingswijziging de waarde van het erfpachtperceel toeneemt, is de erfpachter in beginsel een canonverhoging verschuldigd (ongeacht het aantal vierkante meters uitbreiding).

Er geldt echter een vrijstelling van de eerste 15 vierkante meter voor horizontale en verticale uitbreidingen van woningen en kleinschalige bedrijfsruimten in woonmilieus. Uitbreidingen tot 15 vierkante meter GBO, kunnen zonder canonverhoging worden gerealiseerd. Van uitbreidingen tot 15 vierkante meter wordt een akte opgesteld waarin wordt vermeld dat de bebouwing is gewijzigd, zodat bij een volgende bebouwingswijziging geen aanspraak gemaakt kan worden op de vrijstellingsregeling. Voor het aantal vierkante meters boven de grens van 15 vierkante meter wordt wel een canonverhoging in rekening gebracht. In de akte wordt vermeld dat de bebouwing is gewijzigd en dat de canon is verhoogd.

De korting is eenmalig en gaat in vanaf het vierde jaar na ingangsdatum van het betreffende recht van erfpacht.

3.3 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 herziening: de erfpachter is de verhoogde canon verschuldigd.

3.4 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[1] 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 bebouwingswijziging, *tenzij* de erfpachter kiest voor de datum van aanbieding (zie punt 11 en 12 besluit van B en W van 12 januari 2001, nummer 1).

[1] De aanvraag voor een bouwvergunning beschouwen wij als aanvraag voor de privaatrechtelijke toestemming. In verband met de verzendtermijn van twee maanden dient de datum waarop de bouwvergunning is aangevraagd wel bekend te zijn.

3.5 ingangsdatum van de bebouwingswijziging

De bebouwingswijziging gaat in en de erfpachter is de verhoogde canon verschuldigd met ingang van de eerstvolgende vervaldatum van de canon, nadat de bebouwingswijziging is gerealiseerd. In twee gevallen wordt de ingangsdatum door Burgemeester en Wethouders bij benadering vastgesteld:

a. indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de bebouwingswijziging is gerealiseerd,
b. indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de bebouwingswijziging nog niet is gerealiseerd (zie punt 10 besluit van B en W van 12 januari 2001, nummer 1).

3.6 rekenvoorbeelden

voorbeeld 1: verticale uitbreiding van een woning

Gegevens:
- Op 1 juni 1999 is een perceel met een eengezinswoning van 100 m² in erfpacht uitgegeven
- de huidige canon is € 2.042
- de actuele grondprijs is € 340 per m² GBO
- de erfpachter heeft in juni 2001 besloten de eengezinswoning uit te breiden met een dakopbouw van 30 m²

- canonpercentage: 5,12
- depreciatiefactor: 0,92 (twee jaren na uitgifte zijn verstreken)
- vrijstelling eerste 15 m² is hier niet van toepassing. De vrijstellingsregeling geldt pas met ingang van het vierde jaar na de ingangsdatum van het recht van erfpacht.

De nieuwe canon wordt als volgt berekend:

- de geldende canon (A)			€ 2.042
- de actuele grondwaarde inclusief de uitbreiding (B): 130m² x € 340 x 0,92 =	€ 40.664		
- de actuele grondwaarde exclusief de uitbreiding (C): 100 m² x € 340 x 0,92 =	€ 31.280	-/-	
- verschil in grondwaarde (B – C):	€ 9.384		
- (B – C) x het canonpercentage (D): € 9.384 x 5,12%		€ 480	+/+
- de nieuwe canon			**€ 2.522**

-

voorbeeld 2: horizontale uitbreiding van een woning

Gegevens:
- in juni 1998 is een perceel met een eengezinswoning van 100 m² in erfpacht uitgegeven
- de huidige canon (A) is € 2500
- de actuele grondprijs is € 400 per m² GBO
- in het tweede kwartaal van 2001 heeft de erfpachter besloten zijn eengezinswoning uit te breiden met een aanbouw van 20 m²

- het canonpercentage is 5,12
- de depreciatiefactor is 0,88 (drie jaren na uitgifte zijn verstreken)

Opmerkingen:
- De vrijstelling van de eerste 15 m² uitbreiding is hier niet van toepassing. Zie opmerking bij voorbeeld 1.

- Door het aanbouwen van de serre neemt het aantal m² tuin af (bestemmingswijziging van tuin naar woning). In dit geval wordt de actuele grondwaarde (C) op het moment van herziening als volgt bepaald:
  - voor eengezinswoningen: (aantal m² BVO x 0,9 x 0,4) x eenheidsprijs x depreciatiefactor
  - voor meergezinswoningen: (aant. m² BVO x 0,8 x 0,4) x eenheidsprijs x depreciatiefactor

  De factor 0,9 geldt voor eengezinswoningen, de factor 0,8 voor meergezinswoningen. De factor 0,4 is de tuinfactor. Meer informatie hierover is te vinden in de handleiding grondprijsbepaling.

De nieuwe canon wordt als volgt berekend:

- de geldende canon (A):			€ 2.500
- de actuele grondwaarde inclusief de uitbreiding (B): 20 m² x € 400 x 0,88	€ 7.040		
- de actuele grondwaarde exclusief de uitbreiding (C): (20 m² x 0,9 x 0,4) x € 400 x 0,88	€ 2.534 -/-		
- verschil in grondwaarde (B – C)	€ 4.506		
- (B – C) x canonpercentage (D): € 4.506 x 5,12%		€ 231 +/+	
- nieuwe canon			**€ 2.731**

voorbeeld 3: substantiële wijzigingen

Gegevens:
- in 1999 is een perceel met een eengezinswoning van 100 m² in erfpacht uitgegeven
- de huidige canon (A) is € 2.500
- de actuele grondprijs is € 400 per m² GBO
- de erfpachter heeft in het eerste kwartaal van 2001 besloten de eengezinswoning uit te breiden met een aanbouw van 35 m².
- het canonpercentage is 5,12

Opmerkingen:
- De vrijstelling van de eerste 15 m² uitbreiding is niet van toepassing. Zie opmerking bij voorbeeld 1.
- De depreciatiefactor is hier niet van toepassing, omdat er sprake is van een substantiële wijziging. De uitbreiding is meer dan 25%. Zie hierover de handleiding grondprijsbepaling.

De nieuwe canon wordt als volgt berekend:

- de geldende canon (A):			€ 2.500
- de actuele grondwaarde inclusief de uitbreiding (B): 135 m² x € 400 =	€ 54.000		
- de actuele grondwaarde exclusief de uitbreiding (C):			
- 100 m² x € 400 =	€ 40.000 -/-		
- het verschil in grondwaarde (B – C):	€ 14.000		
- (B – C) x het canonpercentage: € 14.000 x 5,12 %		€ 717 +/+	
- de nieuwe canon:			**€ 3.217**

3.7 samenloop bebouwingswijzigingen en bestemmingswijzigingen

Een bebouwingswijziging kan tevens een bestemmingswijziging inhouden (bijvoorbeeld: een woning wordt zodanig uitgebreid dat de uitbreiding de gehele tuin bestrijkt; de bestemming tuin zal dan gewijzigd moeten worden in woonruimte). Doorgaans zal hierbij de canon worden verhoogd en is het noodzakelijk ook toestemming van DMB/BWT te vragen.

3.8 bedrijfsruimten

Bij de bedrijfsterreinen werd tot en met 1994 onderscheid gemaakt in D- en C-typen. Het onderscheid is van belang voor de maximale toegelaten bebouwing op het terrein. Voor het D- type gold een maximaal bebouwingspercentage van 20, en voor het C-type een percentage van 30. In 1995 is dit onderscheid vervallen. Sindsdien wordt een prijsafhankelijke maximale bebouwingsgraad gehanteerd voor maxima tot 20, 30, 40 en 50%. De prijs stijgt naarmate er een hoger percentage van toepassing is. Raadpleeg hiervoor de handleiding grondprijsbepaling.

Het komt soms voor dat projectontwikkelaars rechten van erfpacht verwerven met het doel deze te herontwikkelen tot nieuwbouwkwaliteit. Vaak gaat dit gepaard met een bebouwingswijziging. Als er sprake is van een substantiële bebouwingswijziging, is depreciatie niet langer aan de orde. De wijziging wordt dan gezien als een nieuwe uitgifte met bijbehorende actuele grondprijs. Voorbeelden hiervan zijn: het herontwikkelen van scholen tot appartementen of bouwplannen die een aanzienlijke stijging van de *Floor/Space-index* (FSI) met zich meebrengen. Advies van de afdeling GPB kan gewenst zijn.

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 over het Beleid inzake bebouwingswijzigingen. Per stap wordt beschreven welke handelingen verricht moeten worden om een bebouwingswijziging te realiseren. Aan het eind van het hoofdstuk is een stappenplan en een stroomschema opgenomen.

stap 1: aanvraag

De procedure voor een bebouwingswijziging kan op verschillende manieren beginnen:

a. *schriftelijke aanvraag*:
de erfpachter of zijn gemachtigde dient een schriftelijke aanvraag in. De erfpachtbeheerder bekijkt of de aanvraag voldoende gegevens bevat en vraagt zonodig om aanvullende informatie. Indien de erfpachter of zijn gemachtigde telefonisch om informatie vraagt, kan hem worden meegedeeld dat de erfpachter een schriftelijk verzoek moet indienen met opgave van de benodigde gegevens.

b. *via de afdeling Bouw- en Woningtoezicht of dienst Milieu- en Bouwtoezicht*:
meestal komt een aanvraag binnen via BWT of DMB in het kader van de behandeling van een bouwvergunning. De aanvraag voor een bouwvergunning wordt beschouwd als aanvraag voor de privaatrechtelijke toestemming.

c. *via erfpachtcontrole*:
bij een erfpachtcontrole kan geconstateerd worden dat de erfpachter zonder privaatrechtelijke toestemming veranderingen in de bebouwing heeft aangebracht. De erfpachter zal alsnog de privaatrechtelijke toestemming moeten aanvragen, waarbij de voorwaarde kan worden gesteld dat de canon wordt verhoogd. Om te voorkomen dat gerealiseerde bebouwingswijzigingen achteraf bij een erfpachtcontrole worden geconstateerd, is een goede afstemming met BWT/DMB belangrijk. Zo kan worden nagegaan voor welke erfpachtrechten een bouwvergunning is aangevraagd en waarvoor vervolgens ook toestemming volgens het erfpachtcontract moet worden aangevraagd.

- □ *Standaarddocument 1a: ontvangstbevestiging, gevolgen i.v.m. erfpacht*
- □ *Standaarddocument 1b: ontvangstbevestiging, verzoek om informatie (nog te maken)*
- □ *Standaarddocument 1c: reeds gerealiseerde bebouwingswijziging (nog te maken)*

stap 2: nagaan of toestemming is vereist

Raadpleeg de Algemene Bepalingen die op het recht van toepassing zijn en de bijzondere voorwaarden in de akte van vestiging om te kijken of voor de bebouwingswijziging toestemming van Burgemeester en Wethouders of van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel is vereist.

A. Toestemming vereist op grond van de algemene bepalingen

- de Algemene Bepalingen 2000
Uit artikel 12 lid 1 sub b AB 2000 kan worden afgeleid dat toestemming van Burgemeester en Wethouders nodig is om een bebouwingswijziging te realiseren. Het artikel bepaalt dat de canon kan worden herzien 'indien een met toestemming van

Burgemeester en Wethouders gerealiseerde wijziging van de bestaande opstallen en/of met toestemming van Burgemeester en Wethouders gestichte nieuwe bebouwing, gelet op de door deze wijziging en/of bebouwing tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft […]'.

- de Algemene Bepalingen 1994
  De vereiste van toestemming kan worden afgeleid uit artikel 13 lid 1 sub b: de canon kan worden herzien 'indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders gerealiseerde wijziging van de bestaande opstallen en/of met toestemming van Burgemeester en Wethouders gestichte nieuwe bebouwing, gelet op de door deze wijziging en/of bebouwing tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft […]'.

- de Algemene Bepalingen 1966
  Artikel 6 sub b bepaalt dat het de erfpachter niet is toegestaan 'in het op de grond gebouwde verandering te brengen, zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders'. Op basis van artikel 3 lid 6 kunnen de voorwaarden en de canon worden herzien, indien de bebouwingswijziging naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders daartoe aanleiding geeft.

- de Algemene Bepalingen 1934, 1937 en 1955
  Er is toestemming van Burgemeester en Wethouders nodig indien het bouwvolume afwijkt van de in de akte bindend verklaarde tekeningen. De akte van vestiging moet worden geraadpleegd om te kijken welk soort tekeningen zijn aangehecht en om te zien of de tekeningen bindend zijn verklaard.

  De tekeningen dienen uitsluitsel te geven over het oorspronkelijke bouwvolume, zodat bekeken kan worden of er sprake is van een wijziging in het bouwvolume. Dit is van belang voor de berekening van de canonverhoging. Lang niet altijd kan het oorspronkelijke bouwvolume uit de tekeningen worden afgeleid. Of dat mogelijk is, hangt af van de kwaliteit van de tekening.

  Meestal is een kadastrale tekening aan de akte gehecht. Deze tekening geeft de omtrekken weer van het perceel en het gebouwde, waaruit het oorspronkelijke bouwvolume niet altijd kan worden afgeleid. Als een kadastrale tekening aan de akte is gehecht, is het onderscheid tussen horizontale en verticale bebouwingswijziging van belang.
  Bij een verticale bebouwingswijziging wordt de canon niet verhoogd. Bij een horizontale bebouwingswijziging kan de canon wel worden verhoogd, omdat de contouren wijzigen en daaraan de verandering in het bouwvolume kan worden afgemeten (zie de toelichting in het advies van 5.1.2e 5.1.2e, bijlage X).

B. Er is géén toestemming vereist op grond van de algemene bepalingen

- de Algemene Bepalingen 1934, 1937 en 1955
  Onder deze algemene bepalingen kan de erfpachter in de volgende gevallen zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders wijzigingen in de bebouwing aanbrengen:
  a. er zijn geen tekeningen aan de akte gehecht, of
  b. er zijn tekeningen aan de akte gehecht die echter niet bindend zijn verklaard, of
  c. er zijn tekeningen aan de akte gehecht die in de akte bindend zijn verklaard, maar er is geen sprake van een wijziging van het bouwvolume.

  NB. Indien de bebouwingswijziging tevens een bestemmingswijziging inhoudt, heeft de erfpachter voor deze wijziging toestemming nodig van Burgemeester en Wethouders.

Een voorbeeld: de bestemming is in de akte omschreven als woning met tuin. Als de erfpachter zijn hele tuin bebouwd, heeft hij hiervoor toestemming nodig van B en W.

- de Algemene Bepalingen 1915
  Er is geen toestemming vereist voor het aanbrengen van wijzigingen in de bebouwing. Indien het aanbrengen van wijzigingen het geheel of gedeeltelijk slopen van de bebouwing inhoudt, is er wel toestemming van Burgemeester en Wethouders vereist (zie artikel 9 sub b AB 1915).

- de Algemene Bepalingen van 1896
  De erfpachter kan zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders wijzigingen in de bebouwing aanbrengen, met uitzondering van sloop.

C. Toestemming op grond van het erfpachtcontract

Ook al volgt uit de Algemene Bepalingen dat de erfpachter zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders de bebouwing mag wijzigen, in het erfpachtcontract kunnen bijzondere bepalingen zijn opgenomen die voor het aanbrengen van veranderingen in de bebouwing toestemming van Burgemeester en Wethouders eisen. De bijzondere bepalingen kunnen tevens aangeven in welke gevallen de canon kan worden verhoogd.

stap 3: nagaan of er bezwaren tegen de bebouwingswijziging zijn

a. *Publiekrechtelijke toestemming*
   Of de erfpachter nu met of zonder privaatrechtelijke toestemming de bebouwing kan wijzigen, in alle gevallen moet de aanvraag van de erfpachter door DMB/BWT aan de publiekrechtelijke regels worden getoetst (het bestemmingsplan en bouwtechnische eisen). Het verlenen van de privaatrechtelijke toestemming betekent niet dat daarmee tevens de publiekrechtelijke toestemming is verleend.

   Is de publiekrechtelijke toestemming verleend en zijn er verder geen bezwaren tegen de bebouwingwijziging: ga naar stap 4.
   Als de publiekrechtelijke toestemming is geweigerd, dan moet aan de erfpachter worden medegedeeld dat de aanvraag voor de privaatrechtelijke toestemming wordt afgewezen. Het verkrijgen van de publiekrechtelijke toestemming is een voorwaarde voor het verlenen van de privaatrechtelijke toestemming.

b. *Dringend gemeentebelang*
   De privaatrechtelijke toestemming wordt geweigerd als er sprake is van een dringend gemeentebelang dat zich tegen de bebouwingswijziging verzet. Wanneer er precies sprake is van een dringend gemeentebelang is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Daarom moet per geval worden bekeken of er sprake is van een dringend gemeentebelang.

c. *Betalingsachterstand*
   Als de erfpachter een achterstand heeft in de betaling van de canon of de afkoopsom (incl. boete) te laat heeft voldaan, kan de bebouwingswijziging niet worden gerealiseerd. De erfpachter moet de achterstand eerst hebben aangezuiverd, voordat de toestemming voor de bebouwingswijziging kan worden verleend. Bij de bedrijfsadministratie van het Ontwikkelingsbedrijf kan worden nagegaan of er sprake is van een betalingsachterstand. De erfpachter wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

stap 4: nagaan of de bebouwingswijziging tot een canonverhoging leidt

Het besluit Beleid inzake bebouwingswijzigingen bepaalt in artikel 5 dat de canon wordt verhoogd indien:

a. de AB 1966, 1994 of 2000 van toepassing zijn en de waarde van het perceel door de bebouwingswijziging toeneemt,
b. de AB 1934, 1937 of 1955 van toepassing zijn én door de bebouwingswijziging wordt afgeweken van de in de akte bindend verklaarde tekeningen én de waarde van het perceel is toegenomen,
c. op grond van het erfpachtcontract toestemming nodig is van Burgemeester en Wethouders en de waarde van het perceel door de bebouwingswijziging is toegenomen.

Kortom, als de bebouwingswijziging tot een waardevermeerdering van het perceel leidt, wordt de canon verhoogd. In dit verband is het gemeentelijk grondprijsbeleid (zie Handleiding Grondprijsbepaling) van belang. Voor de vaststelling van een waardevermeerdering van het perceel en de canonverhoging is volgens het huidige grondprijsbeleid de definitie van het gebruiksvloeroppervlak bepalend.

Als de horizontale of verticale bebouwingswijziging niet onder de definitie van het GBO valt wordt de canon niet verhoogd. De erfpachter blijft de geldende canon verschuldigd. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen kan de canon worden verlaagd. Zie hiervoor besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001, nummer 4.
Dat de canon niet wordt verhoogd, betekent niet dat de bebouwingswijziging zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders gerealiseerd kan worden. Ook in dit geval moet een notariële akte worden opgesteld en ingeschreven in de openbare registers.

□ *Standaarddocument 2: toestemming zonder canonverhoging*

Valt de horizontale of verticale bebouwingswijziging wel onder de definitie van het GBO dan wordt de canon verhoogd. Hierbij geldt dat voor een horizontale en verticale bebouwingswijziging van woningen en kleinschalige bedrijfsruimte de eerste 15 m^2 niet wordt meegerekend. Ga naar stap 5.

In schema:

horizontale uitbreiding:	**valt onder definitie GBO?**	**Canonverhoging?**
aanbouw erker serre	Ja	Ja, behalve voor de eerste 15 m^2 voor woningen en kleinschalige bedrijfsruimten
garage	Nee	**Ja**, op basis van maatwerk GPB
tuinhuisje buitenberging	Nee	Nee
verticale uitbreiding:		
etage dakopbouw dakkapel	Ja	Ja, behalve voor de eerste 15 m^2 Voor woningen en kleinschalige bedrijfsruimten
dakterras	Nee	Nee

stap 5: berekening van de canonverhoging

Nadat is vastgesteld dat de bebouwingswijziging tot een canonverhoging leidt, kan de nieuwe canon worden berekend. Hoe de nieuwe canon moet worden berekend, is reeds in het vorige hoofdstuk uitgelegd.

stap 6: aanbiedingsbrief opstellen en versturen

Een bebouwingswijziging komt tot stand door een schriftelijke aanbieding en een schriftelijke aanvaarding. De erfpachter kan de aanbieding accepteren door het insturen van het acceptatiebericht dat bij 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*: deze gegevens zijn noodzakelijk om het betreffende stuk grond nauwkeurig te kunnen bepalen.
2. *de termijn gedurende welke de aanbieding geldt*: meestal wordt een termijn van twee maanden gehanteerd om de aanbieding te accepteren. Deze termijn kan eenmalig met een maand worden verlengd, indien er omstandigheden zijn die een verlenging van de termijn noodzakelijk maken.
3. *het huidige aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel*: dit moet in de aanbieding worden opgenomen, zodat het later ook in de akte wordt opgenomen. Het gegeven zal echter niet altijd bekend zijn.
4. *het nieuwe aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel*: dit gegeven kan alleen bekend zijn als het huidige aantal maximaal toegestane vierkante meters bekend is. Met deze gegevens kan het aantal vierkante meters uitbreiding worden bepaald. Het vastleggen van het aantal vierkante meters uitbreiding is van belang voor het berekenen van de canonverhoging en mogelijke toekomstige uitbreidingen.
5. *het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon voor de bebouwingswijziging en de ingangsdatum*: zie hoofdstuk 3 van deze werkinstructie.
6. *de nieuwe grondwaarde en 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.

Kosten notariële akte
In de brief moet worden aangegeven dat de kosten voor het opmaken en het inschrijven van de notariële akte in de openbare registers voor een gelijk deel worden gedeeld tussen de erfpachter en de gemeente.

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.

Overige aandachtspunten
Voordat de aanbieding wordt verstuurd, moet de publiekrechtelijke toestemming door DMB/BWT zijn verleend. Het is niet verstandig de erfpachter een aanbieding te doen als daarna blijkt dat hij op publiekrechtelijke gronden geen toestemming krijgt.

□ *Standaarddocument 3: aanbieding, bericht van acceptatie*

stap 7 en 8: rappel

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 ongeveer twee weken voor het verstrijken van termijn van twee maanden telefonisch contact op de met de erfpachter en/of stuurt hem een brief waarin een nieuwe termijn (eenmalig één maand) gesteld kan worden om de aanbieding te accepteren. Indien de erfpachter binnen de verlengde termijn nog steeds niet heeft gereageerd, vervalt de aanbieding. De erfpachter kan daar later geen rechten meer aan ontlenen.

□ *Standaarddocument 4: rappel*
□ *Standaarddocument 5: verstrijken termijn*

stap 9: bericht van 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 wee 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 met de bebouwingswijziging wordt beschouwd als schriftelijke aanvaarding van de aanbieding.

Zodra het bericht van acceptatie bij het Ontwikkelingsbedrijf of stadsdeel is binnengekomen, verstuurt de erfpachtbeheerder een nota aan de erfpachter. De nota kan de erfpachtbeheerder 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 bij overmaking vermeld moet worden,
- het verschuldigde bedrag,
- de valutadatum.

stap 10: bestuurlijke besluitvorming

Nadat de erfpachter met de aanbieding akkoord is gegaan, kan het besluit genomen worden waarmee het gemeentebestuur de toestemming voor de bebouwingswijziging 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 bebouwingswijzigingen is dat doorgaans Burgemeester en Wethouders of het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel.

□ *Standaarddocument 6: modelbesluit*

Let op: het besluit kan pas genomen worden als DMB/BWT de publiekrechtelijke toestemming hebben verleend en de erfpachter de achterstand in de betaling van de canon heeft aangezuiverd.
Het verlenen van de privaatrechtelijke toestemming is echter géén voorwaarde voor het verlenen van de publiekrechtelijke toestemming. Het is van belang dit aan de erfpachter te melden.

stap 11: na besluitvorming

Na besluitvorming stuurt de erfpachtbeheerder een kopie van de aanbieding, het bericht van acceptatie en het besluit aan de bedrijfsadministratie en de vastgoedadministratie. 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. De gegevens zijn nodig om een correcte rekening naar de erfpachter te kunnen sturen die hij vóór de vervaldatum moet betalen.

stap 12: conceptakte laten opmaken

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

□ *Standaarddocument 7: verzoek akte*

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,
c) de nieuwe grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het perceel,
d) de bestemming en het toegestane gebruik,
e) de maximaal toegestane bebouwing.

Het is raadzaam om daarnaast de volgende gegevens in de akte te vermelden:
- het aantal m² GBO/BVO van de uitbreiding,
- het aantal maximaal toegestane m² GBO/BVO,
- bij bedrijfsruimte: de bepaling opnemen dat de canon wordt verhoogd als de erfpachter de verhouding 30% kantoor – 70% bedrijfsruimte overschrijdt. (of eventueel andere verhouding).

De bebouwingswijziging is een goed moment om het aantal m^2 GBO/BVO in de akte vast te leggen, omdat er zo een duidelijke vergelijkingsbasis voor toekomstige uitbreidingen ontstaat. Ook wanneer de erfpachter gebruik kan maken van de éénmalige vrijstelling van de eerste 15 m^2, moet in de akte het aantal bijkomende m^2 worden vastgelegd.

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 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 13: goedkeuring conceptakte

Na ontvangst wordt de conceptakte nauwkeurig gecontroleerd om te kijken of de akte overeenstemt met het genomen besluit. Met name de juiste canonbedragen en de kadastrale nummers moeten correct in de akte zijn vermeld.

Als in de conceptakte veel fouten of belangrijke fouten staan, moet de conceptakte met de gewenste correcties aan de notaris worden teruggestuurd en wordt de notaris om een nieuw concept verzocht. Als de conceptakte weinig fouten bevat, kunnen de correcties in de marge worden aangegeven. De conceptakte kan worden goedgekeurd onder de voorwaarde dat de verbeteringen correct in de akte worden verwerkt. Het is raadzaam van de gecorrigeerde conceptakte een kopie te maken, voordat deze aan de notaris wordt teruggestuurd. Aan de hand van de kopie kan later gecontroleerd worden of de correcties juist zijn aangebracht.

- *Standaarddocument 8: correctie conceptakte*
- *Standaarddocument 9: goedkeuring conceptakte*
- *Standaarddocument 10: modelvolmacht*

stap 14: akte laten passeren

Nadat de conceptakte is goedgekeurd, wordt de goedgekeurde akte met een volmacht aan de notaris aangeboden. Voor het passeren van de akte wordt aan een medewerker van het notariskantoor de volmacht gegeven om namens de gemeente de akte te tekenen.

NB: de brief en de volmacht mogen niet worden verzonden als er nog sprake is van een betalingsachterstand van de canon. Het is het laatste moment dat het verlijden van de akte kan worden opgehouden. Desgewenst kan een nota naar de notaris worden gestuurd.

stap 15: 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 bebouwingswijziging op de hoogte gesteld door middel van een mutatie in het EBS. De inning van vergoedingen voor verleende privaatrechtelijke toestemmingen verloopt binnen het Ontwikkelingsbedrijf 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 bebouwingswijziging.

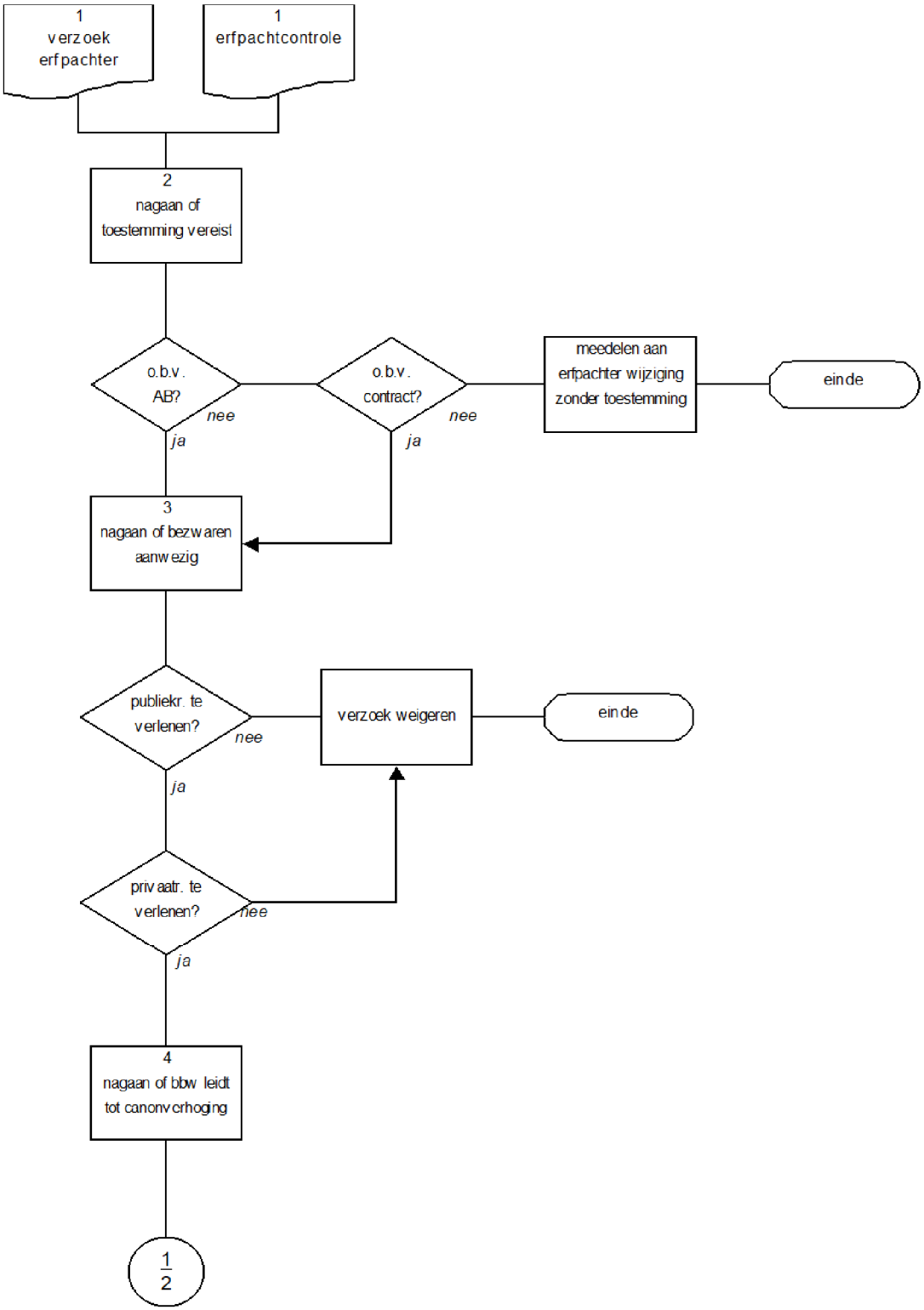
NB. Stadsdelen kunnen op grond van de *Vindersloonregeling* een inspanningspremie vragen voor activiteiten die tot een economische meerwaarde van de erfpacht leiden, of een stimuleringspremie voor beheersactiviteiten die onvoldoende plaatsvinden, maar waarvan het gemeentebelang vraagt die te stimuleren.

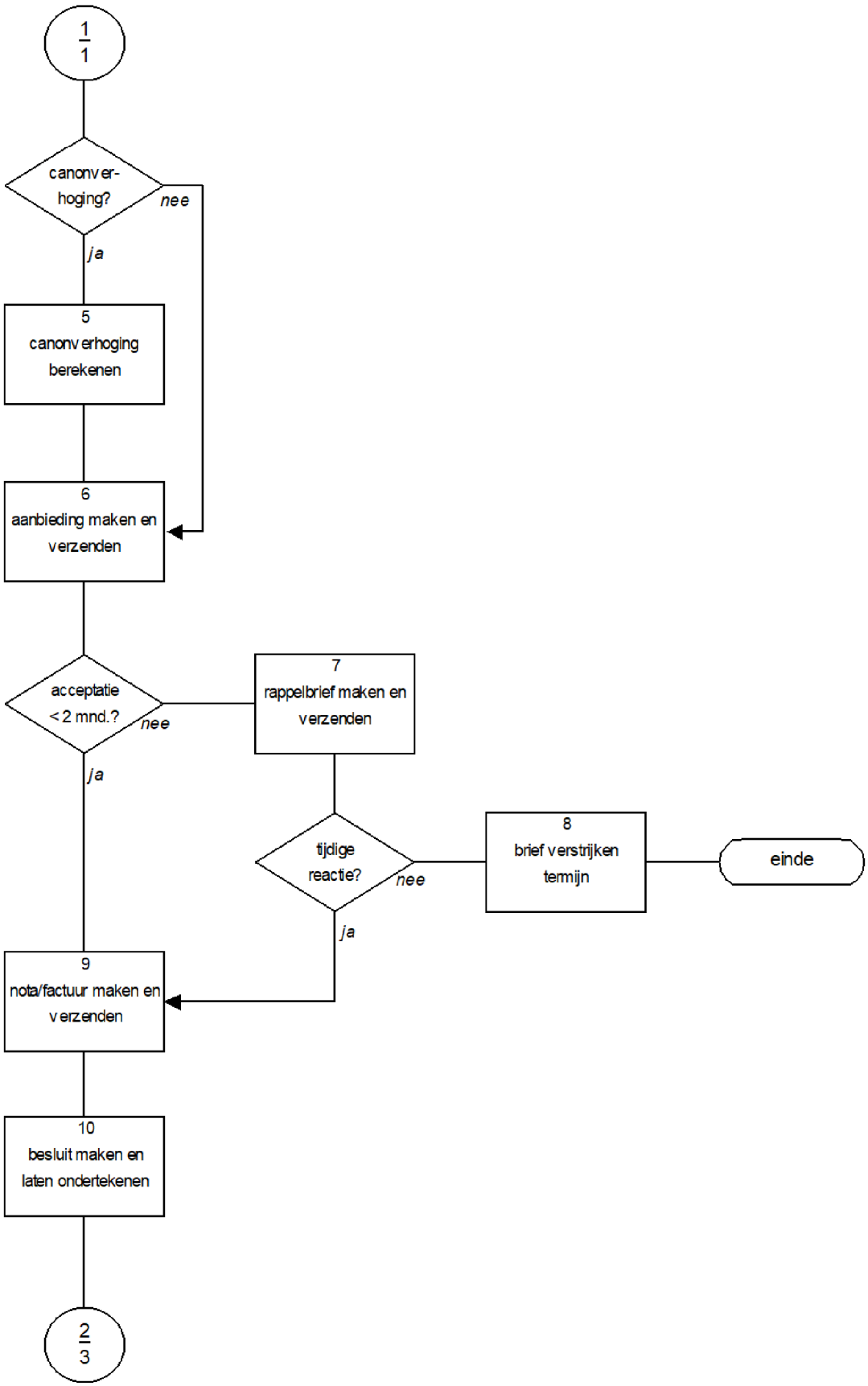
Stappenplan

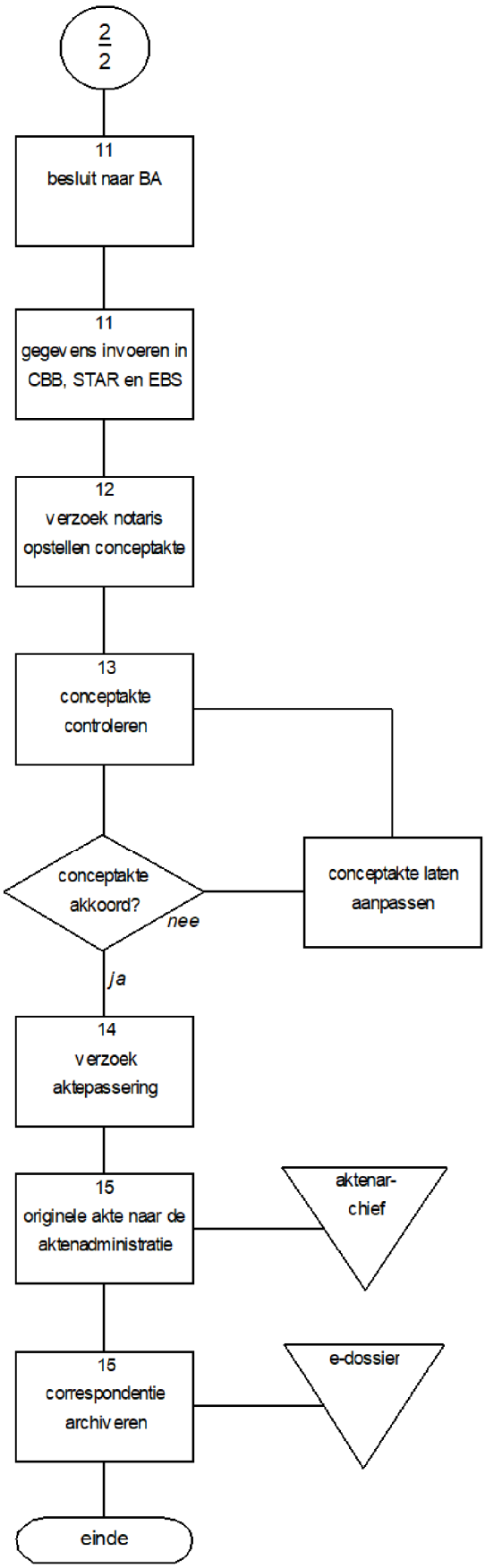
1	**Aanvraag**
	a. rechtstreeks d.m.v. schriftelijk verzoek van de erfpachter of zijn gemachtigde (makelaar of notaris) b. via DMB of BWT bij de behandeling van een aanvraag voor een bouwvergunning c. via erfpachtcontrole
2	**nagaan of toestemming is vereist**
	a. op grond van de AB is toestemming van B en W vereist: *ga verder met stap 3* b. op grond van de AB is géén toestemming van B en W vereist: aan erfpachter meedelen dat hij zonder toestemming de bebouwing kan wijzigen en dat de canon niet wordt verhoogd (tenzij c), publiekrechtelijke toestemming blijft echter vereist, *ga verder met stap 3* c. op grond van het erfpachtcontract is toestemming nodig van B en W: *ga verder met stap 3*
3	**nagaan of er bezwaren tegen de bebouwingswijziging bestaan**
	a. de publiekrechtelijke toestemming is verleend: *ga verder met stap 4* b. de publiekrechtelijke toestemming is geweigerd: aan erfpachter meedelen dat zijn verzoek wordt geweigerd, einde procedure c. een dringend gemeentebelang verzet zich tegen de bebouwingswijziging: aan erfpachter meedelen dat zijn verzoek wordt geweigerd, einde procedure
4	**nagaan of de bebouwingswijziging tot een canonverhoging leidt**
	a. de bebouwingswijziging leidt niet tot een vermeerdering in waarde van het perceel: *geen canonverhoging, ga verder met stap 6* b. de bebouwingswijziging leidt tot een economische meerwaarde van het perceel: *canonverhoging, ga verder met stap 5*
5	**berekening van de canonverhoging**
	- bereken voor horizontale en verticale uitbreidingen het aantal m^2 GBO - bij horizontale en verticale uitbreidingen van woningen en kleinschalige bedrijfsruimten wordt eenmalig de eerste 15 m^2 niet meegeteld - depreciatie toepassen - slechts bij hoge uitzondering kan een bebouwingswijziging tot een canonverlaging leiden
6	**aanbiedingsbrief opstellen en versturen**
	- twee maanden geldig - bij betalingsachterstand gevolgen melden - bijlage: bericht van acceptatie - kopie aanbiedingsbrief naar postregistratie
7	**rappelbrief opstellen en versturen**
	- vóór verstrijken termijn: bellen voor reactie - indien gewenst één maand verlenging, anders rappelbrief versturen
8	**brief verstrijken termijn opstellen en versturen**
	termijn verstreken, geen reactie erfpachter: aanbieding vervalt
9	**ontvangst bericht van acceptatie**
	- is het volledig ingevuld? - is het bericht van acceptatie ondertekend? - kopie van de aanbieding en bericht van acceptatie naar BA (GRB) en vastgoedregistratie - nota verzenden naar erfpachter
10	**bestuurlijke besluitvorming**
	- besluit pas nemen, nadat DMB/BWT de publiekrechtelijke vergunning heeft verleend - besluit laten ondertekenen
11	**na besluitvorming**
	- besluit opsturen aan BA (OGA) - gegevens invoeren in CBB, STAR en EBS
12	**conceptakte laten opmaken**
	brief aan de notaris versturen met de volgende bijlagen: - kopie besluit - (eventueel) modelakte en modelvolmacht

	- kopie legitimatiebewijs en volmacht - delen aktekosten met erfpachter per 1 januari 2000 voor alle rechten van erfpacht
13	**goedkeuring conceptakte**
	- juistheid gegevens controleren - controleren of kosten zijn betaald
14	**akte laten passeren**
	brief aan de notaris versturen met de volgende bijlagen: - conceptakte met evt. correcties - aktetekening - ondertekende volmacht
15	**administratieve afhandeling**
	- gegevens invullen op de aktekaart - originele akte opsturen aan Bureau Erfpacht - EBS muteren - correspondentie in E-dossier

stroomschema




1
1
canonver-
hoging?
nee
ja
5
canonverhoging
berekenen
6
aanbieding maken en
verzenden
acceptatie
< 2 mnd.?
nee
ja
7
rappelbrief maken en
verzenden
tijdige
reactie?
nee
ja
8
brief verstrijken
termijn
einde
9
nota/factuur maken en
verzenden
10
besluit maken en
laten ondertekenen
2
3


2
2
11
besluit naar BA
11
gegevens invoeren in CBB, STAR en EBS
12
verzoek notaris opstellen conceptakte
13
conceptakte controleren
conceptakte akkoord?
nee
conceptakte laten aanpassen
ja
14
verzoek aktepassering
15
originele akte naar de aktenadministratie
aktenar-chief
15
correspondentie archiveren
e-dossier
einde

bijlagen

bijlage 1
besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001, nummer 1

Beleid inzake bebouwingswijzigingen.

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

Amsterdam,

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. 96/278/5 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 bebouwingswijzigingen aan te passen aan de eindrapportage en aan de nieuwe algemene bepalingen en dat tevens van de gelegenheid gebruik gemaakt wordt om het beleid 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. 96/278/5 SO/GZ;

II vast te stellen het navolgende

BELEID INZAKE BEBOUWINGSWIJZIGINGEN

Dit besluit is van toepassing op alle rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties, van de gemeente Amsterdam, waar in de van toepassing zijnde algemene of bijzondere bepalingen staat dat medewerking van Burgemeester en Wethouders nodig is voor een bebouwingswijziging.

1. Onder bebouwingswijziging in de zin van dit besluit wordt verstaan; een wijziging van de op grond van de erfpachtovereenkomst toegestane bebouwing van een perceel.

2. Toestemming tot bebouwingswijziging 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 bebouwingswijziging verzet.

3. Aan de bebouwingswijziging 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. het huidige aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel;
d. het nieuwe aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel;
e. het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon voor de bebouwingswijziging en de ingangsdatum;
f. de nieuwe grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het perceel.

5. De onder punt 4 sub e. genoemde verhoging van de jaarlijkse canon vindt plaats indien:
   a. de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966, 1994 of 2000 op de erfpacht van toepassing zijn en de waarde van het perceel door de bebouwingswijziging toeneemt, dan wel;
   b. op de erfpacht van toepassing zijn de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1934, de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937, al dan niet gewijzigd in 1955, de Algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor andere dan industriële doeleinden 1937, al dan niet gewijzigd in 1955 en door bebouwingsuitbreiding wordt afgeweken van in de akte van uitgifte bindend verklaarde tekeningen en tevens de waarde van het perceel door de bebouwingswijzing toeneemt, dan wel;
   c. er in de erfpachtakte een bijzondere bepaling opgenomen is op grond waarvan toestemming van Burgemeester en Wethouders nodig is voor de bebouwingswijziging en tevens de waarde van het perceel door de bebouwingswijziging 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 de gewijzigde bebouwing;
   C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op de op het moment van herziening toegestane bebouwing;
   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. Bebouwingswijzigingen van woningen en bedrijfsruimten binnen woonmilieus tot 15 m2 gebruiksvloeroppervlak (NEN 2580 art. 4.5) mogen, al dan niet fasegewijs, worden gerealiseerd zonder dat een canonverhoging plaatsvindt. Voor het aantal vierkante meters boven de 15 m2 gebruiksvloeroppervlak grens wordt wel een canonverhoging in rekening gebracht, berekend op grond van de onder punt 6 genoemde formule. De voornoemde regeling geldt met ingang van het **vierde jaar** na ingangsdatum van het betreffende recht van erfpacht.

9. 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.

10. De verhoging van de jaarlijkse canon is verschuldigd met ingang van de eerstvolgende vervaldatum van de canon nadat de bebouwingswijziging is gerealiseerd. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de bebouwingswijziging is gerealiseerd, 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 bebouwingswijziging nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van bebouwingswijziging eveneens bij benadering vast.

11. 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.

12. Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen 2 maanden nadat de toestemming tot bebouwingswijziging 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 bebouwingswijziging schriftelijk is aangevraagd, tenzij de erfpachter kiest voor een berekening op basis van hetgeen is vermeld in punt 11. De jaarlijkse canonverhoging is in deze gevallen verschuldigd per eerstvolgende vervaldatum van de canon, nadat het besluit tot bebouwingswijziging door de gemeente is genomen.

13. Een besluit tot bebouwingswijziging wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard. Aanvang met de bebouwingswijziging wordt beschouwd als voornoemde schriftelijke aanvaarding van de aanbieding.

14. De bebouwingswijziging 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;
    c. de nieuwe grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het perceel;
    d. de bestemming en het toegestane gebruik;
    e. de maximaal toegestane bebouwing.

15. 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 bebouwingswijzigingen 1994-2000

1994

- Op grond van de Algemene Bepalingen 1986, 1915 geen toestemming vereist voor bebouwingswijziging
- Op grond van de Algemene Bepalingen 1934, 1937, 1955 wel toestemming vereist voor bebouwingswijziging, waarbij afgeweken wordt van de aan de akte gehechte tekening.
- Op grond van de Algemene Bepalingen 1966, 1994 altijd toestemming vereist voor wijziging van de bebouwing

- Wanneer er sprake is van economische waardevermeerdering: *A+((B - C) x D)*

- Grondslag in geval van de Algemene Bepalingen 1994: Art. 13 en 17 AB 1994
- Grondslag in geval van de Algemene Bepalingen 1966: Art. 6b en 3; lid 6 AB 1966
- Grondslag in geval van de Algemene Bepalingen 1934, 1937, 1955: Göbel van Veeren

1995 – 1996 Zie 1994

1997 Zie 1994, vastgelegd in aanwijzing 96/278/5

1998 1e 15 m² bij verticale bebouwingsuitbreidingen van woningen gratis.
Uitbreiding moet wel in een akte worden vastgelegd.
Berekening grondprijs *horizontale* uitbreiding: aantal (aantal m² GBO - (aantal m² tuin/0,9x0,4)) x grondprijs/m2

1999 Zie 1998

2000 Zie 1998,
1e 15 m² voor *horizontale* uitbreiding woningen gratis

2001 1e 15 m² GBO verticaal en horizontaal bij kleinschalige bedrijfsruimten gratis
Vrijstelling geldt pas vanaf 4 jaar na uitgifte

Inwerkingtreding bebouwingswijziging
Bebouwingswijziging treedt in werking met ingang van de vervaldatum na de datum van de realisatie van de bebouwingswijziging.
Uitzondering 1: Indien deze datum niet met zekerheid vast te stellen, wordt de ingangsdatum bij benadering vastgesteld.
Uitzondering 2: Indien bebouwing 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
advies van [redacted] en [redacted] (de essentie)

Bindend verklaarde tekeningen in de Algemene bepalingen 1934, 1937 en 1955 en het advies van [redacted] en [redacted] (gemeenteadvocaat) inzake de canonverhoging bij wijziging van de bebouwing onder het regime van de Algemene bepalingen van 1934

Voor bebouwingswijzigingen zijn de verschillende algemene bepalingen niet eensgezind. In de Algemene bepalingen van 1934, 1937 en 1955 staat dat de erfpachter geen wijziging in de bebouwing mag aanbrengen indien daarbij wordt afgeweken van de in de akte van uitgifte bindend verklaarde tekeningen. Onduidelijk blijft welke tekeningen worden bedoeld: bouwtekeningen of kadastrale tekeningen waarop de contouren van het perceel en de bebouwing zijn aangegeven?

In het advies van [redacted] en [redacted] wordt aangegeven hoe met deze problematiek moet worden omgegaan. Op grond van het Burgerlijk Wetboek is de erfpachter vrij om de bebouwing op het erfpachtperceel te veranderen, tenzij in de akte anders is bepaald. In artikel 9 sub b van de Algemene bepalingen van 1934 staat dat de erfpachter de bebouwing niet mag veranderen als wordt afgeweken van de in de akte bindend verklaarde tekeningen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders. De adviseurs hebben gekozen voor een beperkte uitleg van deze bepaling: omdat het recht overdraagbaar is, moet het ook gekend kunnen worden door de nieuwe erfpachter. Dit is alleen mogelijk wanner er bij de akte van vestiging tekenen zijn gevoegd. In de meeste gevallen gaat het hierbij om kadastrale contourtekeningen.

bijlage 4

overzicht van standaarddocumenten

1a	ontvangstbevestiging, gevolgen i.v.m. erfpacht
1b	*ontvangstbevestiging, verzoek om informatie (nog te maken)*
1c	*reeds gerealiseerde bebouwingswijziging (nog te maken)*
2	toestemming zonder canonverhoging
3	aanbieding, bericht van acceptatie
4	rappel
5	verstrijken termijn
6	modelbesluit
7	verzoek akte
8	modelvolmacht
9	correctie conceptakte
10	goedkeuring conceptakte