Bespreking: 21 september 2016
Onderwerp: ingangsdatum bestemmings-en bebouwingswijzigingen en perceel- en tuinuitbreidingen
Aanleiding: AB2016 en nieuwe (concept)beleid VES
Aanwezig: 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e

---

1. Ingangsdatum bestemmings- en bebouwingswijzigingen

In de AB2016 staat (artikel 20 lid 6):
De gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop:
a. Met de wijziging van de bebouwing, de bestemming en/of het gebruik is gestart, of
b. Van de verleende vrijstelling of toestemming gebruik kan worden gemaakt.
In het nieuwe (concept) beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen (artikel 8, lid 1) is een soortgelijke tekst opgenomen.

In de AB2000 was een aanvulling opgenomen (artikel 12 lid 1 onder a en b) die er in de AB2016 uit is gehaald:
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 oude beleid (het huidige beleid) was een soortgelijke tekst opgenomen.

Probleem: in de praktijk weet je niet wanneer met de wijziging is gestart, en ook niet wanneer van de toestemming gebruik kan worden gemaakt.

Besproken: in feite is hier geen probleem. Moet alleen nader worden uitgewerkt in de werkinstructie. Bij AB2016 wordt het 3 á 4 maanden na ontvangst aanvraag (zie notitie 5.1.2e), bij AB's voor voortdurende en tijdelijke erfpacht wordt het de eerstvolgende vervaldatum na de aanvraag.
Bij het schrijven van het beleid is men er van uit gegaan dat de erfpachter tijdig privaatrechtelijke toestemming aanvraagt. Het beleid is dus niet geschreven voor die gevallen waar later wordt geconstateerd dat het veranderd gebruik of de veranderde bebouwing al is gerealiseerd. Omdat we (bijna) nooit met terugwerkende kracht een canonverhoging in rekening brengen, is het logisch om aan te sluiten bij wat hiervoor staat, alleen dan wordt het 3 á 4 maanden danwel de eerstvolgende vervaldatum na de constatering van de overtreding.
Onder 'toestemming' in de AB2016 en het nieuwe concept beleid wordt verstaan de privaatrechtelijke toestemming. Dit wordt door 5.1.2e verduidelijkt in de werkinstructie.

2. Ingangsdatum perceel- en tuinuitbreidingen

In de AB2016 (en andere AB's) staat niets over de ingangsdatum voor perceel- en tuinuitbreidingen.

In het nieuwe (concept) beleid perceel- en tuinuitbreidingen (artikel 5) staat het als volgt verwoord:
3. De door de perceeluitbreiding gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop de perceeluitbreiding:
a. aan de erfpachter wordt geleverd (economische verkrijging), of
b. de erfpacht daarop wordt gevestigd.

Als deze datum niet samenvalt met de vervaldatum van een canon, wordt voor de periode tot de eerstkomende vervaldatum een canon berekend naar rato van het nog niet verstreken gedeelte van de canontermijn.

Probleem met a: bij erfpachtbeheer wordt niet gewerkt met een economische levering. Er is (vaak) geen GREX en dus valt de uitbreiding in de sfeer van de overdrachtsbelasting. Ook wordt de grond zelden bouwrijp gemaakt. Hierbij speelt mee dat de grond soms al in gebruik is genomen (bijv. bij illegale tuinuitbreidingen of verhuurde tuinen).
Probleem met b: de datum waarop de akte wordt gepasseerd is van tevoren niet vast te stellen. De verschuldigdheid van de canon wordt afhankelijk gesteld van een toekomstige gebeurtenis. Bovendien is deze gebeurtenis afhankelijk van de medewerking van de erfpachter. Als de erfpachter niet meewerkt, zou de canon dus later verschuldigd zijn.

Besproken: er is met deze formulering aangesloten bij de uitgifte in erfpacht. Verschil is echter dat bij uitgifte in erfpacht wel sprake is van een economische levering / ingebruikname en BTW afdracht. Ook zijn de aantallen/financiële belangen perceels- en tuinuitbreidingen per jaar bij erfpachtbeheer niet te vergelijken met die van erfpachtuitgiften.
De vraag wordt gesteld waarom er niet is gekozen voor meer algemene bewoordingen zoals bij bestemmings- en bebouwingswijzigingen en wat hierop tegen zou zijn. Hier is niet een heel duidelijk antwoord op gegeven.

5.1.2e en 5.1.2e vinden dat de tekst van het beleid niet persé hoeft te worden aangepast, maar dat in de werkinstructie en in de aanbieding moet komen te staan per welke datum de canon verschuldigd is. Ook hier geldt dat het beleid niet is geschreven voor gevallen waarbij de erfpachter niet tijdig de benodigde toestemming is gevraagd. Vanwege de tijd wordt afgesproken dat 5.1.2e en 5.1.2e met een voorstel komen.

NB: 5.1.2e merkt op dat niet economisch opleveren van een perceel eventueel tot aansprakelijkheidsproblemen zou kunnen leiden. . Omdat er geen economische levering plaatsvindt, is de gemeente gedurende de tijd dat er nog geen juridische levering heeft plaatsgevonden aansprakelijk. Dit is echter een ander probleem, dat op een ander tijdstip moet worden besproken.

Voorstel: canon is verschuldigd:

- Bij AB2016: per de eerste van de maand, 3 á 4 maanden na datum aanvraag
- Bij AB's voortdurende erfpacht: per de eerstvolgende vervaldatum

Voorstel: (concept)beleid perceels- en tuinuitbreiding aanpassen:
Artikel 5 lid 3: "De door de perceeluitbreiding gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop van de toestemming tot perceeluitbreiding gebruik kan worden gemaakt. Als deze datum niet samenvalt met de vervaldatum van een canon, wordt voor de periode tot de eerstkomende vervaldatum een canon berekend naar rato van het nog niet verstreken gedeelte van de canontermijn."

Gevraagde beslissing:
Aanpassen (concept)beleid perceels- en tuinuitbreiding zoals hiervoor is aangegeven.