Eerste concept
Erfpachtbeleid inzake bestemmings- en bebouwingswijziging

In het kader van de nieuwe Algemene Bepalingen 2016, is er ook nieuw beleid gemaakt voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen. Voornoemde twee beleidsstukken die voorheen van toepassing waren zijn nu samengevoegd tot één beleidsstuk. Daarnaast is ook het 'beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing' opgenomen in het beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen.

Begrippen

Eerste ingebruikname:
Woonmilieu:

Leeswijzer

Indien alleen bebouwingswijziging (bij gelijkblijvende bestemming): →
Indien alleen bestemmingswijziging (bij gelijkblijvende bebouwing): → art. 4 is n.v.t.

Algemeen

Artikel 1. (was 1 en 1) Toepasselijkheid
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 met uitzondering van erfpachtrechten die zijn uitgegeven door de Haven Amsterdam.

Artikel 2. (was 2 en 2) Definitie bestemmingswijziging en bebouwingswijziging

a. Onder bebouwingswijziging in de zin van dit besluit wordt verstaan: een wijziging van de op grond van de erfpachtakte toegestane bebouwing van een perceel.
b. Onder bestemmingswijziging in de zin van dit besluit wordt verstaan: een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming dan wel het toegestane gebruik van een perceel.
c. Indien er in de erfpachtakte de toegestane bebouwing en/of wijziging niet zijn vastgelegd, zal de gemeente uitgaan van de feitelijke situatie, waarbij die situatie ook toegestaan moet zijn door het bestemmingsplan.

Toestemming

Artikel 3. (was 3 en 3) Toestemming

a. Toestemming tot bestemmings- of bebouwingswijziging wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen en er geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de bestemmings- of bebouwingswijziging verzet.
b. De gemeente is gemachtigd om, als voorwaarde voor de bestemmings- of bebouwingswijziging, aanvullende bijzondere bepalingen van toepassing te verklaren.

Artikel a: geen inhoudelijke wijzigingen
Artikel b. en c.: deze artikelen zijn toegevoegd.

Artikel 4 (was Best 11-12-15 en Bebo 12-15) Nadere voorwaarden aan de toestemming tot wijziging
Voor de in dit besluit bedoelde toestemming geldt voorts het volgende:

a. de toestemming voor bestemmings- en of bebouwingswijziging dient door de erfpachter tijdig en schriftelijk te worden aangevraagd;

b. de toestemming wordt verleend bij bestuurlijk besluit;
c. de gemeente kan aan toestemming de voorwaarden stellen, dat aan alle financiële verplichtingen uit hoofde van de erfpacht zijn voldaan;
d. Wanneer de bebouwingswijziging tot een canonverhoging leidt, zal de toestemming niet eerder worden verleend dan nadat de erfpachter de in artikel 11 bedoelde aanbieding schriftelijk heeft aanvaard; Indien de erfpachter, zonder privaatrechtelijke gemeentelijke toestemming, de gewijzigde bestemming dan wel bebouwing in gebruik neemt, behoudt de gemeente zich het recht voor, om deze ingebruikname te beschouwen als voornoemde schriftelijke aanvaarding van de aanbieding;
e. De ingangsdatum van de in dit besluit bedoelde wijziging(en) wordt vastgesteld op de eerstvolgende vervaldatum nadat de gewijzigde bestemming en/of bebouwing is gerealiseerd. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de gewijzigde bestemming en/of bebouwing is gerealiseerd, of wanneer op de dag dat de toestemming wordt verleend, de gewijzigde bebouwing nog niet is gerealiseerd, stelt de Gemeente die datum bij benadering vast;
f. Indien de erfpachter de toestemming niet tijdig aanvraagt (nadat de gewijzigde bebouwing of het gewijzigde gebruik is voltooid), wordt de ingangsdatum met terugwerkende kracht door de Gemeente bij benadering vastgesteld. In dat geval blijft de erfpachter de nieuwe canon verschuldigd vanaf de in artikel 9 van dit besluit bedoelde ingangsdatum en is de erfpachter vanaf deze datum tevens wettelijke rente verschuldigd over het bedrag van de canonverhoging.

Artikel 5 (was 1b. alsmede 4, 7 en 9 Bebo) Geen toestemming vereist voor een bebouwingswijziging → let op : anders geformuleerd !!!

In de zes onderstaande situaties mag de bebouwingsomvang worden aangepast zonder toestemming van de Gemeente, en hoeft de gewijzigde bebouwingsomvang niet notarieel te worden vastgelegd:

a. indien in de van toepassing zijnde algemene bepalingen niet is opgenomen, dat medewerking van de Gemeente nodig is voor een bebouwingswijziging; nachecken!!
b. indien in de van toepassing zijnde bijzondere bepalingen expliciet is opgenomen, dat medewerking van de Gemeente niet vereist is voor een bebouwingswijziging;
c. indien het erfpachtrecht is uitgegeven onder de AB2015 en een particuliere woonbestemming heeft, en minimaal drie jaren zijn verstreken sinds de eerste ingebruikname van het erfpachtrecht, waarbij de bebouwingsuitbreiding niet leidt tot de toevoeging van een extra woning;
d. indien het erfpachtrecht is uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan de AB2015 en een particuliere woonbestemming heeft, de oppervlakte van het erfpachtrecht na uitbreiding niet groter is dan 100% van de in de erfpachtakte vastgelegde bebouwingsomvang, en minimaal drie jaren zijn verstreken sinds de eerste ingebruikname van het erfpachtrecht, waarbij de bebouwingsuitbreiding niet leidt tot de toevoeging van een extra woning;
e. indien 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, van toepassing zijn op het erfpachtrecht, de bebouwingsuitbreiding – bij gelijkblijvende bestemming – niet leidt tot een afwijking van in de akte van uitgifte bindend verklaarde tekeningen;
f. indien het erfpachtrecht de bestemming heeft van bedrijfsruimte binnen woonmilieu, en minimaal drie jaren zijn verstreken sinds de eerste ingebruikname van het erfpachtrecht, en en de bebouwingswijziging niet leidt tot een afwijking van méér dan 18 m² bruto vloeroppervlak ten opzichte van het toegestane metrage dat is opgenomen in de in de laatstelijk opgestelde erfpachtakte;

let op, bovenstaand artikel is gewijzigd. De verschillende aspecten, die voorheen in art. 4 en 9 van Bebouwingswijziging werden genoemd, zijn nu in 1 artikel gebracht.
Artikel c. is expliciet aangepast aan de VES (niet meer bijbetalen voor woninguitbreiding) voor AB2015. Artikel d. regelt hetzelfde voor oudere AB's
Artikel e. is het oude artikel 7b. van bebouwingswijziging.

Artikel f. (over die 18 m2) is iets vereenvoudigd weergegeven --> wordt nog onderzocht wat er hiermee moet gebeuren.

Financieel

Artikel 6 (was art. 6 best. wijz.+art. 7 en bebouwingswijz) Wijziging van de canon

a. Indien de waarde van het perceel toeneemt door de wijziging van de bestemming en/of de bebouwing, kan de gemeente een verhoging van de jaarlijkse canon als voorwaarde verbinden aan de toestemming tot desbetreffende wijziging van de bestemming en/of de bebouwing;
b. Indien de erfpachtgrondwaarde van de nieuwe bestemming lager is dan van de huidige, en beide bestemmingen publiekrechtelijk toegestaan zijn, kan de Gemeente besluiten, de huidige bestemming ongewijzigd te laten, en tevens een gebruik volgens de nieuwe bestemming toe te staan.

geen inhoudelijke wijzigingen; wel anders geformuleerd / gehergroepeerd;

Artikel 7 (was 8+13 en 8+13) De berekening van de aangepaste canon

De nieuwe canon 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 erfpachtgrondwaarde met het oog op het veranderd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;
C: de op het moment van de herziening geldende erfpachtgrondwaarde met het oog op de op het moment van herziening toegestane gebruik en/of de toegestane bebouwing;
D: het op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.

Voor deze berekening wordt het canonbedrag, de erfpachtgrondwaarden alsmede het canonpercentage gebruikt, zoals deze geldig zijn op de datum van de dagtekening van de in artikel 11 genoemde aanbieding.

geen inhoudelijke wijzigingen

Artikel 8 (was Best 9-10 en Bebo 10-11) Nadere bepalingen bij de canonaanpassing

Met betrekking tot de canon, die volgt uit de berekening bedoeld in punt 7, geldt voorts het volgende:

a. Indien de berekening, bedoeld in punt 7, resulteert in een lagere canon dan de huidige, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd, tenzij het gemeentelijk belang anders vordert.
b. Indien de berekening, bedoeld in artikel 7, resulteert in een hogere canon dan wanneer er op basis van de nieuwe bestemming en/of bebouwing tegen actueel prijspeil fictief zou worden uitgegeven, dan wordt de verhoging van de canon naar aanleiding van de wijziging beperkt tot de hoogte van de canon conform fictieve uitgifte tegen de nieuwe bestemming en/of bebouwings, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8a. Bij de in dit lid bedoelde berekening wordt uitgegaan van een 'canonpercentage ten behoeve van de aftopping' dat periodiek door de Gemeente wordt vastgesteld.
c. Indien de canon voor het bestaande erfpachtrecht is vooruitbetaald voor een bepaalde periode of voor een oneindige periode, kan de Gemeente vorderen, dat de toename van de canon eveneens wordt vooruitbetaald voor dezelfde periode.

Toegevoegd:

- *de mogelijkheid dat BenW afkoop verplichten indien reeds was afgekocht*
- *dat aftopping plaatsvindt tegen een daartoe geldend canonpercentage (ipv nu tegen het actuele canonpercentage voor die AB's); de aparte (complexe) regeling voor afkoop kan daardoor vervallen.*

Verder geen inhoudelijke wijzigingen

Artikel 9 (was Best/Bebo Artikel 11/12 en 14) Ingangsdatum verhoogde canon

Inzake de in Artikel 7 bedoelde canonstijging geldt voorts:

a. De erfpachter is de verhoogde jaarlijkse canon, bedoeld in Artikel 7, 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, stelt de Gemeente die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend.
b. Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen twee maanden nadat de toestemming tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging schriftelijk is aangevraagd aan de erfpachter is verzonden, dan geldt voor de berekening van de canonverhoging zoals vermeld in artikel 7, het prijspeil en het canonpercentage geldend op het moment dat de toestemming tot wijziging schriftelijk is aangevraagd, tenzij de erfpachter kiest voor een berekening op basis van hetgeen is vermeld in artikel 9a. De jaarlijkse canonverhoging is in deze gevallen verschuldigd per eerstvolgende vervaldatum van de canon, nadat het besluit tot wijziging door de gemeente is genomen.

In dit Artikel zijn verschillende bepalingen uit de vm. artikelen 11-12-15 samengevoegd tot één Artikel. De formulering is hier en daar gewijzigd. Artikel b. is toegevoegd.

Artikel 10 (was beleid Canonverlaging) Verlaging van de canon

In aanvulling op het bepaalde in Artikel 8a kan, indien de berekening, bedoeld in Artikel 7, resulteert in een lagere canon, de canon uitsluitend naar beneden toe worden aangepast indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de wijziging van het gebruik heeft betrekking op een door de Gemeente gewenste ontwikkeling of herontwikkeling van gebieden dan wel op een door de Gemeente gewenste stimulering van sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen;
b. de Gemeente is expliciet akkoord gegaan met de verlaging van de canon;
c. de canon voor het erfpachtrecht is niet per vooruitbetaling voldaan

In dit Artikel is de essentie van het beleid voor canonverlaging samengevat

Aanbieding

Artikel 11 (was 4/5 Best. en 5/6 Bebo) Aanbieding tot wijziging

Aan de bestemmings- dan wel bebouwingswijziging gaat een schriftelijke aanbieding vooraf. In deze aanbieding wordt in ieder geval vermeld:

- de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het erfpachtrecht en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
- de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen op het erfpachtrecht;
- de huidige bestemming van het erfpachtrecht alsmede dehuidige maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het erfpachtrecht;
- de nieuwe bestemming van het erfpachtrecht alsmede de nieuwe maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het erfpachtrecht;
- het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon voor de wijziging en de ingangsdatum en, indien van toepassing, het bedrag waartegen deze canonstijging kan worden vooruitbetaald, conform de van toepassing zijnde algemene bepalingen;
- de eventuele toename van de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht als gevolg van de wijziging;

- de eventuele bijzondere bepalingen die verbonden zijn aan de gemeentelijke toestemming tot wijziging;
- de ingangsdatum van de bestemmings- dan wel bebouwingswijziging
- de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;

geen inhoudelijke wijzigingen – alleen het voorlaatste artikel (bijzondere bepalingen) is toegevoegd.

Transformaties

Artikel 12 Afwijkingsbevoegdheid ingeval van transformatie VOORSTEL

Ingeval van een door de gemeente gewenste transformatie kan de gemeente besluiten om af te wijken van één of meer bepalingen in dit besluit. Hierbij geldt dat:

a. De gemeente maakt periodiek in de Grondprijzenbrief bekend, voor welke categorieën transformaties dit artikel van toepassing is;
b. De transformatie naar het oordeel van de gemeente een voldoende omvang en effect moet hebben om bij te dragen aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van transformatie;
c. De algemeen manager van de RVE Grond en Ontwikkeling is gemachtigd om, namens de Gemeente, uitvoering te geven aan dit artikel;
d. Erfpachters kunnen geen rechten ontlenen aan hetgeen in dit artikel is bepaald;

Dit artikel beoogt de Experimentenregeling Erfpacht en Transformatie te vervangen door een structurele regeling

Notariële vastlegging

Artikel 13 (was art. 16-17 in beide stukken) Vastlegging van de wijziging in erfpachtakte

De gewijzigde bestemming en/of bebouwingsomvang, de nieuwe canon en eventueel de aangepaste bijzondere bepalingen worden vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. Hierbij geldt het volgende:

a. In de akte worden in ieder geval de volgende gegevens vermeld:
    - de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het erfpachtrecht en, indien mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
    - de ingangsdatum van de gewijzigde bestemming en/of bebouwingsomvang;
    - de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het erfpachtrecht;
    - de nieuwe jaarlijkse canon, de nieuwe grondwaarde, indien van toepassing de nieuwe afkoopsom, alsmede de betaalwijze van de canon;
    - indien van toepassing: de einddatum van het tijdvak;
    - de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen.
b. De gemeente kan de toestemming tot de wijziging intrekken, wanneer de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de notariële akte inzake de in dit besluit bedoelde wijzigingen.
c. Burgemeester en Wethouders bepalen, of en in welke mate het honorarium van de notaris voor het opmaken van de akte en de kosten van inschrijving in de openbare registers voor rekening van de gemeente komen. Tot die kosten behoren niet eventueel verschuldigde belastingen en andere lasten; deze komen voor rekening van de erfpachter.

grotendeels ongewijzigd overgenomen; wel is artikel b. toegevoegd.