Onderwerp
Vaststellen beleid tijdelijke bestemmingswijziging

Het college van burgemeester en wethouders besluit

I. In te trekken per @datum@
Het erfpachtbeleid tijdelijke bestemmingswijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr 116), het toen ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2007 (Gemeenteblad 31 januari 2007, afdeling 3B, volgnummer 7) ingetrokken blijft.

II Vast te stellen per @@ en in te laten gaan per @@ het volgende:

Erfpachtbeleid tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming.

Artikel 1 Geldigheid van dit beleid
Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam. Met uitzondering van:

- de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor woningcorporaties;
- de erfpachtrechten in het havengebied van Amsterdam die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente beheert;
- de erfpachtrechten die zijn uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam N.V.

Artikel 2 Definities

a. *Tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming:* 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.
b. *Bestemming*:
c. *Publiekrechtelijke toestemming:*

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming

De gemeente verleent alleen toestemming tot tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming als:

a. de erfpachter de vereiste publiekrechtelijke toestemming heeft verkregen, en
b. burgemeester en wethouders oordelen dat er geen gemeentelijke belang is dat zich tegen de tijdelijke toestemming verzet, en
c. het feitelijke gebruik op het moment van de aanvraag tot de tijdelijke toestemming overeenkomt met wat er in de erfpachtakte staat over de bestemming, en
d. de erfpachter voldoet aan de extra voorwaarden die de gemeente aan de tijdelijke toestemming kan verbinden. Deze staan dan in de aanbieding die de erfpachter ontvangt.

Artikel 4 Termijn voor de tijdelijke toestemming en het eindigen van deze termijn

a. 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 – indien andere Algemene Bepalingen van toepassing zijn dan de AB2016 – voor een langere periode dan het nog resterende deel van het lopende erfpachttijdvak;
b. 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;
c. 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 @@ bedoelde bedrag;
d. een nieuwe tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming als bedoeld in sub f 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 ook een permanente afwijking van het bestemmingsplan niet mogelijk is.

Artikel 5 Aanbieding

De gemeente stuurt de erfpachter een schriftelijke aanbieding tot tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming. In deze aanbieding staat in ieder geval:

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 erfpachtgrondwaarde van het perceel die het gevolg is
van de tijdelijke bestemmingswijziging.

Artikel 6 Berekening nieuwe canon

de in artikel 4 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. 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 erfpachtgrondwaarde met het oog op het
veranderd gebruik;
C: de op het moment van de herziening geldende erfpachtgrondwaarde met het oog op
de op het moment van herziening toegestane gebruik;
D: het op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.
Hierbij geldt voorts:

a. Indien de berekening, 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;
b. indien de berekening, 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.;
c. Voor de berekening van de nieuwe canon , wordt als het moment van de herziening de datum van de in artikel 4 genoemde aanbieding gehanteerd, zolang deze aanbieding nog geldig is.

Artikel 7 Betaling nieuwe canon

a. 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;
b. 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;

c. 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;

d. 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.

Artikel 9 Besluit

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.

Artikel 10 Aanvang veranderd gebruik

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

III Overgangsbeleid

Memorie van toelichting conceptbeleid tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming

I. Algemeen

Doel van het beleidsstuk

Het beleid over tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming heeft als doel invulling te geven aan wat in de AB2016 is bepaald en nadere uitvoeringsinstructies te geven voor tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn.

Samenhang met andere stukken

Overige stukken die verband houden met dit beleidsstuk zijn:

- @@@@

Hierna wordt per artikel een korte toelichting gegeven.

II. Artikelen

Artikel 1: Toepasselijkheid
In dit artikel is punt 1 van het oude beleid verwoord en deze is nagenoeg gelijk gebleven. Ten opzichte van het oude beleid is de toepasselijkheid van het beleid voor erfpachtrechten van de Haven Amsterdam geconcretiseerd.

Artikel 2: Begripsbepaling
Er is een afzonderlijk artikel met definities opgenomen om de leesbaarheid te vergroten en eventuele discussies over definities te voorkomen.

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming
Dit artikel is gelijk aan punt 3 van het oude beleid met dien verstande dat sub c en d zijn toegevoegd.

Artikel 4 Termijn voor de tijdelijke toestemming en het eindigen van deze termijn
Punt 4,5,6 en 7 zijn verwoord in dit artikel. Er zijn geen grote wijziging in dit artikel.

Artikel 5 Aanbieding
Punt 8,9, geen noemenswaardige veranderingen.

Artikel 6 Berekening nieuwe canon
Punt 10, 13, 14, 15 en 18.

Artikel 7 Betaling nieuwe canon
Punt 11, 12, 16 en 17

Artikel 9 Besluit
Punt 19

Artikel 10 Aanvang veranderd gebruik
Punt 20

III. Niet opgenomen in het beleid
@@@

IV Overgangsbeleid
@@@