Erfpachtbeleid met betrekking tot de bestemmings- en bebouwingswijziging van erfpachtrechten

Onderwerp

Vaststellen beleid bestemmings- en bebouwingswijziging

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

In te trekken per @@

Het erfpachtbeleid bestemmingswijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 14 september 2010 (Gemeenteblad 29 september 2010, afdeling 3B, nr. 146), zij het dat het toen ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 113) ingetrokken blijft.

Het erfpachtbeleid bebouwingswijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 114), zij het dat het toen ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2007 (Gemeenteblad 31 januari 2007, afdeling 3B, nr. 5) ingetrokken blijft.

Vast te stellen per @@ en in te laten gaan per @@ het beleid met betrekking tot bestemmings- en bebouwingswijziging:

Algemeen

Toepasselijkheid

Dit beleid 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 tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;

de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;

de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Definities

In dit beleid wordt verstaan onder:

Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht:
de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam.

Erfpachtbeleid met betrekking tot de bestemmings- en bebouwingswijziging van erfpachtrechten

bebouwingswijziging:
een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde toegestane bebouwing van een perceel;

bestemming:
de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik van een perceel;

bestemmingswijziging:
een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik van een perceel;

erfpachtakte:
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht.

(erfpacht)grondwaarde:
de waarde van het perceel die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Deze waarde is vastgesteld op basis van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte zoals opgenomen in de erfpachtakte.
Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn.

Voorwaarden en toestemming

Voorwaarden voor bestemmings- en bebouwingswijziging

De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor een bestemmings- en bebouwingswijziging.

De gemeente verleent alleen toestemming voor een bestemmings- en bebouwingswijziging als:

het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en

met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

In afwijking van wat is bepaald in lid 2b geldt voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing zijn, dat de gemeente geen voorwaarden kan verbinden aan de toestemming. In plaats daarvan kan de gemeente bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging een herziening van de voorwaarden en van de canon vorderen op grond van wat is bepaald in artikel 3 lid 6 van die algemene bepalingen . Als leidraad geldt daarbij de inhoud van dit beleid.

Nadere bepalingen met betrekking tot de toestemming

Als in de erfpachtakte de (maximale) toegestane bebouwing en/of bestemming niet zijn/is vastgelegd, zal de gemeente uitgaan van de feitelijke situatie zoals die bestond voordat de wijziging tot stand kwam. Daarbij geldt dat de wijziging(en) ook publiekrechtelijk toegestaan moet(en) zijn.

Bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht met woonbestemming naar een andere bestemming is de vloeroppervlakte uit de meest recente erfpachtakte het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe (erfpacht)grondwaarde voor de gewijzigde bestemming De canonverhoging wordt vervolgens gebaseerd op dit verschil.

Erfpachtbeleid met betrekking tot de bestemmings- en bebouwingswijziging van erfpachtrechten

Toestemming wordt in principe verleend voor een bebouwingswijziging

Toestemming tot bebouwingswijziging, bij gelijkblijvende bestemming, wordt in principe verleend als:

de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht op het erfpachtrecht van toepassing zijn en voldaan is aan de voorwaarden die daarin zijn vastgelegd in artikel 10 lid 5. Artikel 6 tot en met 12 van dit beleid is dan niet van toepassing;

andere algemene bepalingen dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht op het erfpachtrecht van toepassing zijn mits :

sprake is van een erfpachtrecht dat in de erfpachtakte uitsluitend is bestemd tot 'wonen', en

de woning niet commercieel of door een toegelaten instelling als bedoeld in de woningwet (woningcorporatie) wordt geëxploiteerd, en

de woning tenminste vier jaar bewoond is, en

de vloeroppervlakte van het erfpachtrecht na uitbreiding niet groter is dan 100% van de bebouwing zoals vastgelegd in de erfpachtakte, en

de bebouwingsuitbreiding niet leidt tot de toevoeging van een extra woning, en

in de bijzondere bepalingen in de erfpachtakte geen andere regeling is opgenomen, waarin wordt afgeweken van wat in dit artikel is bepaald.

Als aan deze zes voorwaarden is voldaan, leidt de bebouwingswijziging niet tot een canonverhoging voor het lopende tijdvak.

Financieel

Wijziging van de canon

De waarde van een erfpachtrecht kan door een wijziging van de bestemming en/of de bebouwing toenemen. Als hiervoor in artikel 3 uiteengezet, kan de gemeente aan een dergelijke wijziging van de bestemming en/of de bebouwing een verhoging van de jaarlijkse canon verbinden op grond van de algemene bepalingen die op dat erfpachtrecht van toepassing zijn.

alternatief:

De waarde van een erfpachtrecht kan door de wijziging van de bestemming en/of de bebouwing toenemen. Op grond van de algemene bepalingen die op dat erfpachtrecht van toepassing zijn. kan de gemeente een verhoging van de jaarlijkse canon als voorwaarde verbinden aan de toestemming tot deze betreffende wijziging van de bestemming en/of de bebouwing.

In afwijking van wat is bepaald in lid 1 geldt voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing zijn, dat de gemeente geen voorwaarden kan verbinden aan de toestemming. In plaats daarvan kan de gemeente bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging een herziening van de voorwaarden en van de canon vorderen op grond van wat is bepaald in artikel 3 lid 6 van die algemene bepalingen . Als leidraad geldt daarbij de inhoud van dit beleid.

Berekening van de canon

Na een wijziging van de bebouwing en/of bestemming zoals bedoeld in artikel 6, wordt de canon berekend door toepassing van de formule:

A + (B - C) x D, waarin voorstelt:

A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon (eeuwigdurend) is afgekocht, wordt er bij factor A uitgegaan van de canon alsof deze niet is afgekocht.
B de (erfpacht)grondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het gewijzigde erfpachtrecht;
C de (erfpacht)grondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het bestaande erfpachtrecht;
D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het canontype dat op het erfpachtrecht van toepassing is.

Hierbij geldt verder:

Voor de berekening wordt het canonbedrag, de (erfpacht)grondwaarden en het canonpercentage gebruikt, zoals deze gelden op de datum van de dagtekening van de schriftelijke aanvraag voor toestemming;

Als de berekening een lagere canon oplevert dan de huidige, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd, tenzij het gemeentelijk belang anders vordert;

Als de berekening een hogere canon oplevert dan wanneer de canon op basis van een fictieve uitgifte van de nieuwe bestemming en/of bebouwing tegen actueel prijspeil zou worden vastgesteld, danwordt de verhoging van de canon beperkt tot de hoogte van de canon die uit de fictieve uitgifte volgt. Daarbij wordt de bepaling in artikel 7b in acht genomen. De berekening die in dit lid wordt bedoeld, wordt gebaseerd op 'een canonpercentage ten behoeve van aftopping' die de gemeente periodiek vaststelt;

Als de canon voor het bestaande erfpachtrecht vooruitbetaald is voor een bepaalde periode of voor een eeuwigdurende periode, kan de gemeente vorderen dat de toename van de canon ook voor dezelfde periode vooruit wordt betaald.

Betaling gewijzigde canon

De gewijzigde canon zoals bedoeld in artikel 7, is verschuldigd met ingang van de datum waarop:

met de wijziging van de bebouwing, de bestemming en/of het gebruik is gestart, of

van de verleende toestemming gebruik kan worden gemaakt.

Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Aanbieding

Aan de bestemmings- en/of bebouwingswijziging gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.

In deze aanbieding staat in ieder geval:

de oppervlakte van de perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;

de huidige bestemming, het huidige toegestane gebruik en de huidige toegestane vierkante meters bebouwing op het erfpachtrecht;

de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van het gewijzigde erfpachtrecht;

de eventuele financiële voorwaarden voor de wijziging, waaronder het canonbedrag en het bijbehorende canonpercentage, het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon voor de wijziging en de ingangsdatum en, als dat van toepassing is, de aanvullende afkoopsom;

de eventuele toename van de (erfpacht)grondwaarde van het erfpachtrecht als gevolg van de wijziging;
de termijn dat de (financiële) voorwaarden gelden. De gemeente is bevoegd om de (financiële) voorwaarden te veranderen als de termijn van de aanbieding verstrijkt zonder dat de wijziging is vastgelegd in een notariële akte.
de eventuele bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan haar toestemming tot wijziging;
de geplande ingangsdatum van de wijziging;
de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht kan opschorten, geheel of gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;
het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 10.

Besluit

De gemeente neemt pas het besluit tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging nadat de erfpachter de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd.

Erfpachtakte

De bestemmings- en/of bebouwingswijziging wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers.

In de erfpachtakte staat in ieder geval:
de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing;
de bedragen van de eventuele canonverhoging en van de eventuele aanvullende afkoopsom;
de eventuele verhoging van de (erfpacht)grondwaarde;
de (gewijzigde) jaarlijkse canon, de (gewijzigde) (erfpacht)grondwaarde, als dat van toepassing is de (gewijzigde) afkoopsom en de betaalwijze van de canon;
de ingangsdatum van de wijziging van het erfpachtrecht;de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn.

Niet passeren erfpachtakte

De gemeente kan de overeenkomst tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.

Als het erfpachtrecht de bestemming heeft van bedrijfsruimte binnen woonmilieu, en minimaal drie jaren zijn verstreken sinds de eerste ingebruikname van het erfpachtrecht, 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;

Overgangsbeleid

Voor aanvragen voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen die voor @@ door de gemeente zijn ontvangen, kan de erfpachter kiezen voor toepassing van:

Erfpachtbeleid met betrekking tot de bestemmings- en bebouwingswijziging van erfpachtrechten

het beleid met betrekking tot:
bestemmingswijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 14 september 2010 (Gemeenteblad 29 september 2010, afdeling 3B, nr. 146) en
bebouwingswijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 114)
of het bij dit vastgestelde beleid.

Toelichting conceptbeleid bestemmings- en bebouwingswijziging

Algemeen

Doel van het beleidsstuk

Het beleid over bestemmings- en bebouwingswijziging heeft als doel invulling te geven aan wat in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht is bepaald en nadere uitvoeringsinstructies te geven voor bestemmings- en/of bebouwingswijziging voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn en waar in de van toepassing zijnde algemene of bijzondere bepalingen staat, dat medewerking van de gemeente nodig is voor de bestemmings- en/of bebouwingswijziging. 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.

Samenhang met andere stukken

Overige stukken die verband houden met dit beleidsstuk zijn:

n.v.t.

Belangrijkste wijzigen ten opzichte van het oude beleidsstuk Samenvoeging van de beleidsstukken bestemmingswijziging en bebouwingswijziging.

Punt 6 van het ingetrokken beleid bestemmingswijziging is niet opgenomen in dit beleidsstuk. Een gebruik dat afwijkt van de bestemming uit de erfpachtakte wordt niet toegestaan.

Punt 9 van het ingetrokken beleid bebouwingswijziging is niet opgenomen in dit beleidsstuk. Er wordt geen uitzondering meer gemaakt voor de selecte groep erfpachters binnen een woonmilieu met de bestemming bedrijfsruimte om 18 m2 uit te breiden zonder canonconsequenties.

Punt 14 van het ingetrokken beleid bestemmingswijziging en bebouwingswijziging is niet overgenomen in het beleidsstuk. Als datum voor de berekening geldt de datum van schriftelijke aanvraag van de toestemming.

Aftopping

Aansluiten bij feitelijke bestemming of bebouwing?

Artikelen

Toepasselijkheid

In dit artikel is punt 1 van het oude beleid verwoord en deze is nagenoeg gelijk gebleven.

Ten opzichte van de ingetrokken beleidsstukken is toegevoegd dat het beleid niet van toepassing is op erfpachtrechten in het havengebied die beheerd worden door Havenbedrijf Amsterdam N.V. en erfpachtrechten die zijn uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam N.V.

De zinssnede ' waar in de van toepassing zijnde algemene of bijzondere bepalingen staat, dat medewerking van de gemeente nodig is voor de bestemmings- en/of bebouwingswijziging' uit het beleid bebouwingswijziging is geschrapt.

Definities

Er is een afzonderlijk artikel met definities opgenomen om de leesbaarheid te vergroten en eventuele discussies over definities te voorkomen. Punt 2 van het ingetrokken beleid is hier terug te vinden.

Voorwaarden voor toestemming tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging

In dit artikel is punt 3 terug te vinden van het ingetrokken beleid. Verwijderd uit de tekst is dat het college van Burgemeester en Wethouders beslist over of er sprake is van het gemeentelijk belang wat zich tegen de wijziging verzet.

Verder wordt dit artikel expliciet benoemd dat de erfpacht een schriftelijk verzoek dient in te dienen voor de privaatrechtelijke toestemming en dat er overeenstemming dient te zijn tussen de gemeente en erfpachter over de voorwaarden. Voor AB1966 is in sub 3 een afwijkende regeling opgenomen die aansluit op die betreffende AB.

Nadere bepalingen omtrent de toestemming

Dit artikel is nieuw.

Lid 1 verwoordt wat de uitgangspunten zijn voor de bestemmingswijziging als geen (maximale) oppervlakte in een erfpachtakte is genoemd.

In lid 2 is verwoord van welke vloeroppervlakte de gemeente uitgaat bij een bestemmingswijziging van een woonbestemming naar een andere. Deze leden zijn toegevoegd om speculatie te voorkomen.

toestemming voor een bebouwingswijziging van een koopwoning wordt in principe verleend

Punt 4 van het ingetrokken beleid voor bebouwingswijziging is hier overgenomen. Dit artikel kent enkele tekstuele aanpassingen en toegevoegd is de voorwaarde dat dit artikel slechts van toepassing als de woning niet commercieel wordt geëxploiteerd. In lid 1 is een verwijzing te vinden naar de onbeperkte vrijstelling voor bebouwingswijzigingen van woningen in de AB2016.

Wijziging van de canon

Punt 7 van het ingetrokken beleid bestemmingswijziging komt hier in andere bewoordingen in terug. Voor erfpachtrechten waarop de AB1966 van toepassing zijn is in sub b een afwijkende regeling opgenomen.

berekening van de canon

De toelichting van de ABCD-formule is aangepast om op die manier aan te sluiten op de AB2016 (punt 8 van het ingetrokken beleid).

artikel 13, slechts tekstuele aanpassingen en als datum voor de berekening wordt uitgegaan van de dagtekening van de schriftelijke aanvraag voor toestemming;
artikel 9 uit het ingetrokken beleid bestemmingswijziging en artikel 10 uit het beleid bebouwingswijziging, slechts tekstuele aanpassingen;
artikel 10 uit het ingetrokken beleid bestemmingswijziging en artikel 11 uit het beleid bebouwingswijziging, slechts tekstuele aanpassingen. Aan het college van Burgemeester en Wethouders wordt in een aparte notitie voorgelegd wat te doen met het bepaalde in deze sub.
toegevoegd ten opzichte van het ingetrokken beleid.

Betaling gewijzigde canon

Artikel 8 vindt zijn oorsprong uit punt 11 en 12 van het ingetrokken beleid bestemmingswijziging en punt 12 van het ingetrokken beleid bebouwingswijziging. Deze artikelen zijn tekstueel in zijn geheel aangepast om aan te sluiten bij de AB2016.

Aanbieding

Respectievelijk punt 4 en 5 van het ingetrokken beleid bestemmingswijziging en punt 5 en 6 van het ingetrokken beleid bebouwingswijzigingen zijn hierin overgenomen. Toegevoegd is dat er een integriteitsclausule en een voorbehoud voor bestuurlijke goedkeuring in de aanbieding opgenomen dient te worden, hiernaast zijn er tekstuele wijzigingen aangebracht.

Besluit

Verwoord is wanneer de gemeente een besluit tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging neemt (punt 15). Er zijn enkele redactionele wijzigingen en verwijderd is de volgende zin:

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

Erfpachtakte

In dit artikel is bepaald dat de bestemmings- en/of bebouwingswijziging vastgelegd dient te worden in een erfpachtakte en wat de notaris minimaal dient op te nemen in de erfpachtakte. Ten opzichte van het ingetrokken beleid (punt 16) zijn er slechts redactionele wijzigingen.

Niet passeren erfpachtakte

Dit betreft een nieuwe bepaling om te verduidelijken dat de gemeente de overeenkomst kan ontbinden als de erfpachter niet meewerkt met het passeren van de erfpachtakte.

Niet opgenomen in het beleid

Punt 7 van het ingetrokken beleid bebouwingswijziging. De genoemde voorwaarden komen ook terug in de betreffende Algemene Bepalingen en in het kader van duidelijk en eenduidig beleid is deze geschrapt. Er worden erfpachter geen rechten ontnomen door het schrappen van dit artikel.

Punt 6 van het ingetrokken beleid bestemmingswijziging, toestemming afwijkend gebruik.

Punt 17. Dit komt ook voor in alle AB's dus hoeft niet nogmaals in het beleid te worden geregeld.

Punt 15 de volgende zin 'Aanvang van het veranderd gebruik van het perceel wordt beschouwd als voornoemde schriftelijke aanvaarding van de aanbieding'

Overgangsbeleid

Aangeven of er overgangsbeleid is.