Onderwerp
Vaststellen beleid bestemmings- en bebouwingswijziging

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. 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.

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

Erfpachtbeleid bestemmings- en bebouwingswijziging

Artikel 1 Toepasselijkheid
Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, 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.

Artikel 2 Definities
In dit beleid wordt verstaan onder:

a. *bebouwingswijziging:* een wijziging van de op grond van de erfpachtakte toegestane bebouwing van een perceel;
b. *bestemming:* de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming dan wel het toegestane gebruik van een perceel;

c. *bestemmingswijziging*: een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming dan wel het toegestane gebruik van een perceel;
d. *erfpachtakte:* De notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:
- de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;
- de akte van omzetting waarbij op een bestaand erfpachtrecht de Algemene Bepalingen van toepassing worden verklaard; en
- alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd;

e. *erfpachtgrondwaarde:* de tussen de gemeente en de erfpachter overeengekomen waarde van het perceel die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn;
f. *erfpachtrecht:* het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtakte (evenals het onverdeeld aandeel daarin);
g. *Particuliere woonbestemming :*
h. *Perceel:* de onroerende zaak die in erfpacht is uitgegeven;
i. Woonmilieu:

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging

a. De erfpachter dient tijdig een schriftelijk verzoek in bij de gemeente voor privaatrechtelijk toestemming voor de bestemmings- en/of bebouwingswijziging;
b. De gemeente verleent alleen toestemming voor een bestemmings- en/of bebouwingswijziging als:
  I. de erfpachter de vereiste publiekrechtelijke toestemming heeft verkregen, en
  II. er geen gemeentelijke belang is dat zich tegen bestemmings- en/of bebouwingswijziging verzet, en
  III. de erfpachter voldoet aan de extra voorwaarden die de gemeente aan bestemmings- en/of bebouwingswijziging heeft verbonden . Deze extra voorwaarden staan vermeld in de aanbieding die de erfpachter voorafgaand aan de bestemmings- en/of bebouwingswijziging ontvangt.

Artikel 4 Nadere bepalingen omtrent de toestemming

a. Indien in de erfpachtakte de (maximale) toegestane bebouwing en/of bestemming niet zijn/is vastgelegd, zal de gemeente uitgaan van de feitelijke situatie zoals die voor realisatie van de wijziging bestond, waarbij de wijziging(en) ook publiekrechtelijk toegestaan moet(en) zijn.
b. Bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht met woonbestemming naar een andere bestemming vormt het vloeroppervlak uit de meest recente erfpachtakte het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtwaarde voor gewijzigde bestemming en wordt de canonverhoging gebaseerd op dit verschil.

Artikel 5 Geen toestemming vereist voor een bebouwingswijziging

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

a. indien andere Algemene Bepalingen dan de AB2016 op het erfpachtrecht van toepassing zijn, het erfpachtrecht een woonbestemming heeft, de oppervlakte van het erfpachtrecht na uitbreiding niet groter is dan 100% van de in de erfpachtakte vastgelegde bebouwingsomvang, waarbij de bebouwingsuitbreiding niet leidt tot de toevoeging van een extra woning;
b. 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;
c. indien 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;

Financieel

Artikel 6 I

Indien de toeneemt door de wijziging van de bestemming en/of de bebouwing, kan de gemeente een vvan de jaarlijkse canon als voorwaarde verbinden aan de toestemming tot desbetreffende wijziging van de bestemming en/of de bebouwing;

Artikel 7 berekening van de nieuwe canon

Als een gevraagde toestemming betrekking heeft op een wijziging van de bebouwing en/of bestemming, wordt de herziene 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 erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het gevraagde, gewijzigde erfpachtrecht;

C de erfpachtgrondwaarde 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 (soort indexering of vast) dat op het erfpachtrecht van toepassing is.

Hierbij geldt voorts:

I. Voor de berekening wordt het canonbedrag, de erfpachtgrondwaarden en het canonpercentage gebruikt, zoals deze

geldig zijn op de datum van de dagtekening van de in artikel 10 genoemde aanbieding;

II. Indien de berekening 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;

III. Indien de berekening 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 bebouwing, 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. ;

IV. 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.

Artikel 8 Betaling nieuwecanon

. Met betrekking tot de betaling van de nieuwe canon die op grond van artikel 7 wordt berekend geldt het volgende: De erfpachter is de verhoogde jaarlijkse canon, 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 zvermeld 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 sub a. De jaarlijkse canonverhoging is in deze gevallen verschuldigd per eerstvolgende vervaldatum van de canon, nadat het besluit tot wijziging door de gemeente is genomen.

<u>Aanbieding, besluit en erfpachtakte</u>

Artikel 9 Aanbieding

a. Aan de verlening van toestemming tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

b. In deze aanbieding staat in ieder geval:

- 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 evenals de huidige maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het erfpachtrecht;
- de nieuwe bestemming van het erfpachtrecht evenals 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.

Artikel 10 Besluit

De gemeente neemt het besluit tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging als er volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke aanvaarding van de gemeentelijke aanbieding.

Artikel 11 Erfpachtakte

De gewijzigde bestemmings- en/of bebouwingsomvang, de nieuwe canon en eventueel de aangepaste bijzondere bepalingen worden vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers.
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.

Artikel 12 intrekking verlening toestemming of

De gemeente kan de verleende toestemming tot bestemmings-en/og bebouwingswijziging intrekken, wanneer de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte zoals genoemd in artikel 11.

Artikel 13 Kosten notariële akte
De gemeente bepaalt of, zo ja tot welk bedrag, zij de kosten voor het opmaken van de erfpachtakte betaalt. Deze kosten betreffen het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

III Overgangsbeleid

Toelichting conceptbeleid bestemmings- en bebouwingswijziging

I. Algemeen

Doel van het beleidsstuk
Het beleid over bestemmings- en bebouwingswijziging heeft als doel invulling te geven aan wat in de AB2016 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:

-

De belangrijkste wijzigen ten opzichte van het oude beleidsstuk

@
@

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 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´* is op bepaalde punten redactioneel aangepast en deze kwam niet voor in het beleid bestemmingswijziging.

Artikel 2: Begripsbepaling
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.

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging
@@

Artikel 4 Nadere bepalingen omtrent de toestemming

Artikel 5 Geen toestemming vereist voor een bebouwingswijziging
@@

Artikel 6 Wijziging van de canon
@@

Artikel 7 berekening van de nieuwe canon
@@

Artikel 8 Betaling nieuwe canon
@@

Artikel 9 Aanbieding
@@

Artikel 10 Besluit
@@

Artikel 11 Erfpachtakte
@@

Artikel 12 Niet passeren erfpachtakte
@@

Artikel 13 Kosten notariële akte
@@

III. Niet opgenomen in het beleid
@hier kan een vergelijking worden gemaakt met artikelen die vanuit het huidige beleid niet zijn overgenomen.

IV Overgangsbeleid

Aangeven of er overgangsbeleid is.