00359

Tijdelijke toestemming om af te wijken van de bestemming

In de bijzondere bepalingen van een erfpachtrecht wordt onder meer de bestemming omschreven. Dit kan bijvoorbeeld een woning, kantoor of bedrijf zijn.

Er komt een nieuwe regeling voor de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming. De mogelijkheden om van de tijdelijke toestemming gebruik te maken, worden hiermee verruimd. Het doel van de verruiming van de mogelijkheden is om flexibeler met de bestemming om te kunnen gaan.

Tijdelijke toestemming wordt tot nu toe slechts gegeven, wanneer de erfpachtbestemming niet permanent veranderd kan worden, omdat de gewenste bestemming in strijd is met het bestemmingsplan. De tijdelijk afwijkende bestemming wordt dan gedoogd. U kunt straks ook een verzoek tot tijdelijke toestemming indienen als het bestemmingsplan de gewenste bestemming wel toestaat, maar u nu al weet dat de wijziging van tijdelijke aard zal zijn. Bijvoorbeeld wanneer een winkel tijdelijk als kantoor wordt gebruikt.

Tijdelijke toestemming is soms te verkiezen boven een permanente bestemmingwijziging. De grondwaarde van een erfpachtrecht is mede afhankelijk van de bestemming. De berekening van de canon is gebaseerd op de grondwaarde. Wanneer een laagwaardige bestemming, dat wil zeggen een bestemming met een lage grondwaarde, wordt veranderd in een hoogwaardige bestemming, zal de canon worden verhoogd. Dit gebeurt zowel bij een tijdelijke wijziging als bij een permanente bestemmingwijziging. Als u na verloop van tijd het erfpachtrecht weer wilt gebruiken volgens de oorspronkelijke bestemming, bent u beter af met een tijdelijke toestemming. Want in dat geval wordt de canon weer verlaagd. In het geval van een permanente wijziging niet.

De vuistregel blijft dat een bestemmingwijziging permanent geregeld moet worden. De tijdelijke toestemming vormt een uitzondering hierop. Tijdelijke toestemming wordt in principe voor maximaal tien jaar verleend.



164367