Bespreking: 21 september 2016
Onderwerp: ingangsdatum bestemmings-en bebouwingswijzigingen en perceel- en tuinuitbreidingen
Aanleiding: AB2016 en nieuwe (concept)beleid VES
Aanwezig: 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e

Met in rood de reactie van de WG juridische effecten dd 27 september 2016
Aanwezig: 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e (DJZ), 5.1.2e 5.1.2e

---

1. Ingangsdatum bestemmings- en bebouwingswijzigingen

In de AB2016 staat (artikel 20 lid 6):
De gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop:
a. Met de wijziging van de bebouwing, de bestemming en/of het gebruik is gestart, of
b. Van de verleende vrijstelling of toestemming gebruik kan worden gemaakt.
In het nieuwe (concept) beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen (artikel 8, lid 1) is een soortgelijke tekst opgenomen.

In de AB2000 was een aanvulling opgenomen (artikel 12 lid 1 onder a en b) die er in de AB2016 uit is gehaald:
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 oude beleid (het huidige beleid) was een soortgelijke tekst opgenomen.

Probleem: in de praktijk weet je niet wanneer met de wijziging is gestart, en ook niet wanneer van de toestemming gebruik kan worden gemaakt.

Besproken: in feite is hier geen probleem. Moet alleen nader worden uitgewerkt in de werkinstructie. Bij AB2016 wordt het 3 á 4 maanden na ontvangst aanvraag (zie notitie 5.1.2e), bij AB's voor voortdurende en tijdelijke erfpacht wordt het de eerstvolgende vervaldatum na de aanvraag.
Bij het schrijven van het beleid is men er van uit gegaan dat de erfpachter tijdig privaatrechtelijke toestemming aanvraagt. Het beleid is dus niet geschreven voor die gevallen waar later wordt geconstateerd dat het veranderd gebruik of de veranderde bebouwing al is gerealiseerd. Omdat we (bijna) nooit met terugwerkende kracht een canonverhoging in rekening brengen, is het logisch om aan te sluiten bij wat hiervoor staat, alleen dan wordt het 3 á 4 maanden danwel de eerstvolgende vervaldatum na de constatering van de overtreding.
Onder 'toestemming' in de AB2016 en het nieuwe concept beleid wordt verstaan de privaatrechtelijke toestemming. Dit wordt door 5.1.2e verduidelijkt in de werkinstructie.

Punt 1 hebben we niet besproken in de werkgroep juridische effecten aangezien we tijdens het gesprek van 21 september tot de conclusie zijn gekomen dat het beleid niet hoeft te worden aangepast. Aanpassing vindt plaats in de werkinstructie

2. Ingangsdatum perceel- en tuinuitbreidingen

In de AB2016 (en andere AB's) staat niets over de ingangsdatum voor perceel- en tuinuitbreidingen.

In het nieuwe (concept) beleid perceel- en tuinuitbreidingen (artikel 5) staat het als volgt verwoord:
3. De door de perceeluitbreiding gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop de perceeluitbreiding:
a. aan de erfpachter wordt geleverd (economische verkrijging), of
b. de erfpacht daarop wordt gevestigd.
Als deze datum niet samenvalt met de vervaldatum van een canon, wordt voor de periode tot de eerstkomende vervaldatum een canon berekend naar rato van het nog niet verstreken gedeelte van de canontermijn.

De problemen die hieronder zijn beschreven zijn gericht op kleine uitbreidingen. Echter, er moet ook (juist) rekening worden gehouden met grote perceeluitbreidingen, bijvoorbeeld op de Zuidas. Daarvoor is het belangrijk duidelijk en streng beleid te hebben.

Probleem met a: bij erfpachtbeheer wordt niet gewerkt met een economische levering. Er is (vaak) geen GREX en dus valt de uitbreiding in de sfeer van de overdrachtsbelasting. Ook wordt de grond zelden bouwrijp gemaakt. Hierbij speelt mee dat de grond soms al in gebruik is genomen (bijv. bij illegale tuinuitbreidingen of verhuurde tuinen).
Uitgangspunt: een juridische levering, tenzij het eerder in gebruik wordt genomen dan is er sprake van een economische levering. Dit staat los van het al dan niet aanwezig zijn van een GREX. Er is bij een (economische) levering namelijk altijd sprake van een verruiming van het erfpachtrecht en dat is hoe dan ook een feitelijke levering door de gemeente die zowel naar de erfpachter als naar de Belastingdienst moet worden gemarkeerd en vastgelegd. Dit is ook van belang voor de aansprakelijkheid (zie opmerking onderaan van [redacted] **).**

Uitgangspunten van de nieuwe beleidsstukken is uniformiteit (in dit geval uitgifte) en dat een erfpachter altijd eerst een wijziging aanvraagt, zo niet dan moet er worden gehandhaafd. Hiervoor wordt handhavingsbeleid opgesteld. Daarom moet bijvoorbeeld ook de overeenkomstfase zo strak mogelijk aansluit op wat er buiten gebeurt en hoe/wanneer dat notarieel wordt vastgelegd

Hoe het moment wordt vastgesteld door de beheerder, kan worden opgenomen in de werkinstructie, maar beleid moet zo strak mogelijk zijn.

Probleem met b: de datum waarop de akte wordt gepasseerd is van tevoren niet vast te stellen. De verschuldigdheid van de canon wordt afhankelijk gesteld van een toekomstige gebeurtenis. Bovendien is deze gebeurtenis afhankelijk van de medewerking van de erfpachter. Als de erfpachter niet meewerkt, zou de canon dus later verschuldigd zijn.

Ook hier is sprake van handhaving. In het beleid is nu opgenomen dat de gemeente de overeenkomst tot uitbreiding kan ontbinden als de erfpachter niet meewerkt aan de vastlegging van de notariële akte. In de aanbieding staat vervolgens binnen welke termijn dit moet gebeuren. Gebeurt dit niet dan moet de gemeente nakoming vorderen of de overeenkomst ontbinden.

Besproken: er is met deze formulering aangesloten bij de uitgifte in erfpacht. Verschil is echter dat bij uitgifte in erfpacht wel sprake is van een economische levering / ingebruikname en BTW afdracht. Ook zijn de aantallen/financiële belangen perceels- en tuinuitbreidingen per jaar bij erfpachtbeheer niet te vergelijken met die van erfpachtuitgiften.

De vraag wordt gesteld waarom er niet is gekozen voor meer algemene bewoordingen zoals bij bestemmings- en bebouwingswijzigingen en wat hierop tegen zou zijn. Hier is niet een heel duidelijk antwoord op gegeven.

5.1.2e en 5.1.2e vinden dat de tekst van het beleid niet persé hoeft te worden aangepast, maar dat in de werkinstructie en in de aanbieding moet komen te staan per welke datum de canon verschuldigd is. Ook hier geldt dat het beleid niet is geschreven voor gevallen waarbij de erfpachter niet tijdig de benodigde toestemming is gevraagd. Vanwege de tijd wordt afgesproken dat 5.1.2e en 5.1.2e met een voorstel komen.

NB: 5.1.2e merkt op dat niet economisch opleveren van een perceel eventueel tot aansprakelijkheidsproblemen zou kunnen leiden. . Omdat er geen economische levering plaatsvindt, is de gemeente gedurende de tijd dat er nog geen juridische levering heeft plaatsgevonden aansprakelijk. Dit is echter een ander probleem, dat op een ander tijdstip moet worden besproken.

Voorstel: canon is verschuldigd:

- Bij AB2016: per de eerste van de maand, 3 á 4 maanden na datum aanvraag
- Bij AB's voortdurende erfpacht: per de eerstvolgende vervaldatum

Kan worden opgenomen in de werkinstructie, net zoals bij beleid bestemmings-en bebouwingswijziging.

Voorstel: (concept)beleid perceels- en tuinuitbreiding aanpassen:
Artikel 5 lid 3: "De door de perceeluitbreiding gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop van de toestemming tot perceeluitbreiding gebruik kan worden gemaakt. Als deze datum niet samenvalt met de vervaldatum van een canon, wordt voor de periode tot de eerstkomende vervaldatum een canon berekend naar rato van het nog niet verstreken gedeelte van de canontermijn."

Gevraagde beslissing:
Aanpassen (concept)beleid perceels- en tuinuitbreiding zoals hiervoor is aangegeven.
Het beleid wordt niet aangepast op dit punt. Uitgangspunt: een juridische levering, tenzij het eerder in gebruik wordt genomen dan is er sprake van een economische levering. Het is belangrijk om de economische levering vast te stellen ivm:

- **vaststelling tussen gemeente en erfpachter**
- **verplicht om dit door te geven aan de Belastingdienst**
- **vaststelling aansprakelijkheid**

Uitgangspunten van de nieuwe beleidsstukken is uniformiteit (in dit geval uitgifte) en dat een erfpachter altijd eerst een wijziging aanvraagt, zo niet dan moet er worden gehandhaafd. Hiervoor wordt handhavingsbeleid opgesteld.

Hoe het moment wordt vastgesteld door de beheerder, kan worden opgenomen in de werkinstructie, maar beleid moet zo strak mogelijk zijn.