Gemeente Amsterdam
B&W
Gemeenteblad

# B&W-besluit 29 juni 2010

B&W

| | |
|---|---|
| Jaar | **2010** |
| Afdeling | **3B** |
| Nummer | **114** |
| Publicatiedatum | **9 juli 2010** |

**Onderwerp**

Erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging

**Burgemeester en wethouders van Amsterdam**

Brengen ter algemene kennis dat zij in hun vergadering van 29 juni 2010 hebben besloten:

I in te trekken per 1 juli 2010 het besluit van het College van B&W inzake Bebouwingswijziging van 23 januari 2007 (BD2007-000005, Gemeenteblad 31 anuari 2007, afdeling 3B, nr. 5);

II vast te stellen en per 1 juli 2010 in te laten gaan het navolgende:

**Erfpachtbeleid inzake bebouwingswijzigingen**

1. Dit besluit is van toepassing op alle rechten van erfpacht, uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties en van de Algemene Voorwaarden van de Haven Amsterdam, waar in de van toepassing zijnde algemene of bijzondere bepalingen staat, dat medewerking van Burgemeester en Wethouders nodig is voor een bebouwingswijziging.

2. Onder bebouwingswijziging in de zin van dit besluit wordt verstaan: een wijziging van de op grond van de erfpachtovereenkomst toegestane bebouwing van een perceel.

3. Toestemming tot bebouwingswijziging wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen en er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de bebouwingswijziging verzet.

4. Toestemming tot bebouwingswijziging wordt geacht te zijn verleend indien aan de vijf onderstaande voorwaarden is voldaan:
   a. het recht van erfpacht een woonbestemming heeft;
   b. de bebouwingsuitbreiding niet meer beslaat dan 100% van het oorspronkelijke bruto vloeroppervlak;
   c. de bebouwingsuitbreiding niet leidt tot de toevoeging van een extra woning;

d. de erfpachter niet is een toegelaten instelling in de zin van de woningwet (woningcorporatie) of een instelling die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam is in het belang van de volkshuisvesting
e. in de bijzondere bepalingen die deel uitmaken van het erfpachtcontract, is niet opgenomen, dat van dit artikel kan worden afgeweken.

Wanneer aan deze vijf voorwaarden is voldaan, leidt de bebouwings-uitbreiding niet tot een canonverhoging voor het lopende tijdvak.

5. Aan de bebouwingswijziging gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

6. In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
   c. het huidige aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel;
   d. het nieuwe aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel;
   e. het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon voor de bebouwingswijziging en de ingangsdatum;
   f. de eventuele toename van de grondwaarde van het perceel als gevolg van de bebouwingswijziging.

7. De onder punt 6, sub e, genoemde verhoging van de jaarlijkse canon vindt plaats indien:
   a. de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966, 1994 of 2000 op de erfpacht van toepassing zijn en de waarde van het perceel door de bebouwingswijziging toeneemt, dan wel;
   b. op de erfpacht van toepassing zijn 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 en door bebouwingsuitbreiding wordt afgeweken van in de akte van uitgifte bindend verklaarde tekeningen en tevens de waarde van het perceel door de bebouwingswijzing toeneemt, dan wel;
   c. er in de erfpachtakte een bijzondere bepaling is opgenomen op grond waarvan toestemming van Burgemeester en Wethouders nodig is voor de bebouwingswijziging en tevens de waarde van het perceel door de bebouwingswijziging toeneemt;

8. De nieuwe canon 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 grondwaarde met het oog op de gewijzigde bebouwing;
   C: de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op de op het moment van herziening toegestane bebouwing;

D: het op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage;

9. Bebouwingswijzigingen van bedrijfsruimten binnen woonmilieus tot 18 m² bruto vloeroppervlak (NEN 2580 art. 4.5) mogen, al dan niet fasegewijs, worden gerealiseerd zonder dat een canonverhoging plaatsvindt. Voor het aantal vierkante meters boven de 18 m² bruto vloeroppervlakgrens wordt wel een canonverhoging in rekening gebracht, berekend op grond van de onder punt 8 genoemde formule. De voornoemde regeling geldt met ingang van het vierde jaar na ingangsdatum van het desbetreffende recht van erfpacht.

10. Indien de berekening, bedoeld in punt 8, 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.

11. Indien de berekening, bedoeld in punt 8, resulteert in een hogere canon dan wanneer er op basis van de nieuwe bebouwing 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 bebouwing, met inachtneming van het bepaalde in punt 10. Indien de canon afgekocht is, wordt de verhoging van de schaduwgrondwaarde naar aanleiding van de wijziging beperkt tot de hoogte van de schaduwgrondwaarde conform de nieuwe bebouwing.

12. De verhoging van de jaarlijkse canon is verschuldigd met ingang van de eerstvolgende vervaldatum van de canon nadat de bebouwingswijziging is gerealiseerd. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de bebouwingswijziging is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de bebouwingswijziging nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van bebouwingswijziging eveneens bij benadering vast.

13. Voor de berekening van de canonverhoging zoals vermeld in punt 8, wordt als het moment van de herziening de datum van de in punt 5 genoemde aanbieding gehanteerd, zolang deze nog geldig is.

14. Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen twee maanden nadat de toestemming tot bebouwingswijziging schriftelijk is aangevraagd aan de erfpachter is verzonden, geldt voor de berekening van de canonverhoging zoals vermeld in punt 8, het prijspeil en het canonpercentage, geldend op het moment dat de toestemming tot bebouwingswijziging schriftelijk is aangevraagd, tenzij de erfpachter kiest voor een berekening op basis van hetgeen is vermeld in punt 12. De jaarlijkse canonverhoging is in deze gevallen verschuldigd per eerstvolgende vervaldatum van de canon, nadat het besluit tot bebouwingswijziging door de gemeente is genomen.

15. Een besluit tot bebouwingswijziging wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard. Aanvang met de bebouwingswijziging wordt beschouwd als voornoemde schriftelijke aanvaarding van de aanbieding.

16. De bebouwingswijziging en de eventueel daaraan verbonden verhoging van de jaarlijkse canon worden vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
    a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
    b. het bedrag van de canon en de ingangsdatum van de bebouwingswijziging;
    c. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het perceel;
    d. de eventuele toename van de grondwaarde van het perceel als gevolg van de bebouwingswijziging;
    e. de betaalde afkoopsom, indien de canon afgekocht is.

17. Burgemeester en Wethouders bepalen, of en in welke mate het honorarium van de notaris voor het opmaken van de notariële akte en de kosten van inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de gemeente komen. Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

**Burgemeester en wethouders voornoemd,**

(10)(2e) secretaris L.F. Asscher, waarnemend burgemeester