Toelichting beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen
In de onderstaande toelichting zijn de oude artikelen en subjes opgenomen, deze komen dus in sommige gevallen niet meer overeen met het huidige beleid.

Maatregelen voor de ontduiking nog opnemen!!

Artikel 1.
Aangepast aan de opmerkingen van 5.1.2e 5.1.2e. Dit artikel moet afgestemd worden met de andere werkgroepen maar waarschijnlijk is deze in de huidige vorm correct.

Artikel 2.
a. niet gewijzigd.
b. niet gewijzigd.
c. Er bestaan twijfels over de houdbaarheid van dit artikel. Is er überhaupt sprake van een bestemmings- of een bebouwingswijziging als er niks in de akte is opgenomen. Volgens een (concept)advies van Nauta was het handig om iets in het beleid op te nemen voor de situaties wanneer niks in een akte is geregeld. Zie onder deze toelichting voor een citaat uit het advies. Dit artikel sluit ook aan op de situaties wanneer (vrijgestelde) wijzigingen niet in een akte worden vastgelegd. Het kan echter wel een voordeel zijn voor erfpachter als in de uitgifteakte (of een soortgelijke akte) geen (maximale) oppervlakte is opgenomen. Omdat uitgegaan wordt van de feitelelijke situatie kan de erfpachter daardoor iets voordeel behalen. Des te meer reden om de oppervlakten nauwkeurig in een akte op te nemen. Logischerwijs zijn vrijgestelde wijzigingen hierop een uitzondering. Zie ook (de nog te schrijven) werkwijze voor het niet opnemen van vrijgestelde wijzigingen in een akte.

'22. De gemeente zou kunnen overwegen het Beleid aan te passen en daarin meer concreet te omschrijven in welke gevallen volgens haar sprake is van een bebouwingswijziging waarvoor toestemming van de gemeente is vereist.

23. Men kan daarbij denken aan iedere feitelijke aanpassing in huidig gebruik of het (gerealiseerde) gebouwde, waarbij een significante waardevermeerdering wordt gerealiseerd. Dat zou kunnen aansluiten bij de bevoegdheid van artikel 3 lid 6 AB 1966 ingevolge waarvan herziening van de voorwaarden en van de canon kan worden gevorderd indien de verandering in het gebruik van de grond en de opstallen en/of in het op de grond gebouwde krachtens een vergunning als bedoeld in artikel 6 AB 1966 naar het oordeel van burgemeester en wethouders daartoe aanleiding geeft. Voor dat oordeel zou aangeknoopt kunnen worden bij de argumenten zoals (bijvoorbeeld) die hiervoor uiteen zijn gezet (de waardevermeerdering van gronden ten goede laten komen aan de gemeenschap, tegen gaan van speculatie van gronden en meer invloed hebben op de bestemming en het gebruik).'

Artikel 3.
a. 'en benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen' aangepast in 'wijziging publiekrechtelijk is toegestaan'. Er is namelijk niet altijd publiekrechtelijke toestemming nodig, bijvoorbeeld als het volgens het bestemmingsplan mag. Nu is dit op de situaties van toepassing als er toestemming vereist is maar ook als deze niet is vereist.
b. 'gemachtigd' vervangen voor 'gerechtigd'.

Artikel 4.
a. niet gewijzigd (na bespreking in werkgroep AB)
b. niet gewijzigd (na bespreking in werkgroep AB)
c. niet gewijzigd (na bespreking in werkgroep AB)

d. De volgende zin is verwijderd:

'Indien de erfpachter, zonder privaatrechtelijke gemeentelijke toestemming, de gewijzigde bestemming dan wel bebouwing in gebruik neemt, behoudt de gemeente zich het recht voor, om deze ingebruikname te beschouwen als voornoemde schriftelijke aanvaarding van de aanbieding;'

Wel dient er nog iets in het beleid te komen voor situaties wanneer erfpachters geen toestemming vragen. Wellicht de wat we doen als een dergelijke zaak voor de rechter komt.

In de Ab is wel een boete opgenomen van maximaal 10 keer de canon als erfpachter niet voldoet aan de eisen in akte en AB. Herstel in oude toestand en kosten verhalen op de erfpachter zijn de in AB gekomen voor het eerst bij AB 1994. Voor oudere Ab's dient dus nog iets te worden opgenomen in het beleid.

e.
f. geschrapt:

'Indien de erfpachter de toestemming niet tijdig aanvraagt (nadat de gewijzigde bebouwing of het gewijzigde gebruik is voltooid), wordt de ingangsdatum met terugwerkende kracht door de Gemeente bij benadering vastgesteld. In dat geval blijft de erfpachter de nieuwe canon verschuldigd vanaf de in artikel 9 van dit besluit bedoelde ingangsdatum en is de erfpachter vanaf deze datum tevens wettelijke rente verschuldigd over het bedrag van de canonverhoging.'

Hoofdlijn is namelijk dat de erfpachter gewoon toestemming moet vragen.`

Artikel 5
a. geschrapt op advies van werkgroep AB:

'indien in de van toepassing zijnde algemene bepalingen niet is opgenomen, dat medewerking van de Gemeente nodig is voor een bebouwingswijziging;'

Alleen in de AB 1896 mag het zonder toestemming.
Uit werkinstructie:

Algemene Bepalingen 1896
De erfpachter mag zonder toestemming van B&W de bebouwing wijzigen.

Algemene Bepalingen 1915
De erfpachter heeft toestemming nodig van B&W om de bebouwing te wijzigen. Dit blijkt uit een wijziging in de AB 1915 die in 1927 heeft plaatsgevonden. Daarbij is aan artikel 9 toegevoegd dat de erfpachter ook in het op de grond gebouwde geen verandering mag aanbrengen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders.
De wijzigingen die in 1927 in de AB 1915 zijn aangebracht, zijn terug te vinden achter de originele tekst van de AB 1915 (achter formulier B).

Algemene Bepalingen 1934, 1937 en 1955
Er is toestemming van het gemeentebestuur vereist, indien het bouwvolume afwijkt van de in de uitgifteakte bindend verklaarde tekeningen. Als deze tekeningen ontbreken, is de erfpachter bevoegd om zonder toestemming de bebouwingswijziging te realiseren.

Algemene Bepalingen 1966
Artikel 6 van deze algemene bepalingen bepaalt dat toestemming van B&W is vereist voor een wijziging van de bebouwing. Artikel 3 regelt de eventuele canonverhoging ten gevolge van de bebouwingswijziging. Deze artikelen dienen volgens recente jurisprudentie los van elkaar te worden gelezen, als tweetrapsraket. Het door de erfpachter wel of niet instemmen met de canonverhoging kan geen voorwaarde zijn voor het verlenen van privaatrechtelijke toestemming voor de bebouwingswijziging.

Algemene Bepalingen 1994 en 2000
Toestemming van B&W is een voorwaarde voor het wijzigen van de bebouwing. Bovendien is uitdrukkelijk bepaald dat de canon wegens een bebouwingswijziging kan worden herzien.

De bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract kunnen regels bevatten met betrekking tot een bebouwingswijziging. Deze dienen dus ook te worden nagekeken.

b. geschrapt op advies van werkgroep AB:

'indien in de van toepassing zijnde bijzondere bepalingen expliciet is opgenomen, dat medewerking van de Gemeente niet vereist is voor een bebouwingswijziging;'

Zal in zeer weinig situaties in de bijzondere bepalingen staan en als het er wel in staat dan overrulen de bijzondere bepalingen het beleid. Hoeft mijns inziens niet expliciet vermeld te worden.
c. geschrapt:

'indien het erfpachtrecht is uitgegeven onder de AB2015 en een particuliere woonbestemming heeft, en minimaal drie jaren zijn verstreken sinds de eerste ingebruikname van het erfpachtrecht, waarbij de bebouwingsuitbreiding niet leidt tot de toevoeging van een extra woning'

De vrijstelling is opgenomen in de AB 2016.

d. Dit artikel is aangepast aan de vrijstelling voor onbeperkte woninguitbreiding, welke in de AB2016 is opgenomen. Aangepast ten opzichte van het huidige beleid is de beperking dat de vrijstelling pas geldt vanaf vier jaar na de eerste ingebruikneming van de woning.
Eerste ingebruikname sluit redelijk aan op de AB. Heb wel na eerste ingebruikname *'het erfpachtrecht'* aangepast naar *'de woning'*. Lijkt mij duidelijker en sluit aan op de AB.
'particuliere' heb ik voor woonbestemming gehaald. Waarschijnlijk moet er nog iets over in dat de vrijstelling niet geldt voor woco's.

Artikel 6
a. geen wijzigingen. De tekst klopt mijns inziens ook als het artikel over de bindend verklaarde tekening wordt geschrapt. Als niet geoordeeld kan worden of er sprake is van een wijziging dan ontstaat ook geen meerwaarde ten opzichte van de oude situatie. Wel moet denk ik de werkwijze hiermee goed in de werkinstructie worden opgenomen/behouden want dit kan wel later vragen oproepen.
b. Hoofdletter van gemeente weggehaald. Verder geen wijzigingen. Is het handig dat we opnemen dat als er een minderwaarde is het voor erfpachter mogelijk is meer vierkante meters te bebouwen tot break even (geen meerwaarde of minderwaarde). Zelf vind ik dat hier een taak voor de erfpachtbeheerders is weggelegd. Er is al een contactmoment geweest aangezien er toestemming nodig is.. Erfpachtbeheerder dient de erfpachter op deze mogelijkheid te wijzen.

Artikel 7
Geen wijzigingen. Nog aan te passen op definitieve formule in Ab.

Artikel 8
a. niet gewijzigd. In huidige concept AB is de formulering net een beetje anders. Wellicht aanpassen zodat formulering 1 op 1 is. Beleid canonverlaging aanpassen op dit artikel of andersom.
B niet gewijzigd ten opzichte van vorig concept . 'Bij de in dit lid bedoelde berekening wordt uitgegaan van een 'canonpercentage ten behoeve van de aftopping' dat periodiek door de Gemeente wordt vastgesteld.' Is nieuw ten opzichte van het huidige beleid. De zin uit het huidige beleid '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 bestemming.' Is verwijderd maar mij is niet duidelijk waarom. Even navragen. Begrijp niet goed wat dit zegt.
c. Niet gewijzigd.

Artikel 9
a. Het volgende zinsdeel is verwijderd: 'in het besluit waarbij toestemming wordt verleend'. Mijns inziens is deze toevoeging niet nodig. Besluit is slechts een oplegger waarin geen nieuwe voorwaarden worden gesteld. In aanbieding worden dergelijke voorwaarden afgesproken met de erfpachter maar wat als erfpachter deze weigert te accepteren? Het artikel is duidelijker zonder dit zinsdeel.
b. niet gewijzigd.

Artikel 10
Het beleid voor canonverlaging is samengevat in dit artikel. Het beleid biedt een mogelijkheid om toch in bepaalde wenselijke gevallen de canon te verlagen.

Artikel 11
Geen wijzigingen

Artikel 12
Een vervanging voor de experimentenregeling. Even uitzoeken wat ik hiermee moet doen. Momenteel lijkt het me overbodig het is mi momenteel te vaag en te ruim.

Artikel 13
Haakjes om nieuwe gezet omdat de canon/ afkoopsom niet altijd gewijzigd wordt. Sub b is toegevoegd tov het huidige beleid.

Hey 5.1.2e ,

De huidige beleidsstukken waar ik in mijn werkgroep iets mee moet zijn de volgende:

- beleid bestemmingswijziging;
- beleid bebouwingswijziging;
- beleid erfpachtcontroles;
- beleid canonverlaging;
- beleid tijdelijke bestemmingswijziging;

- expirementenregeling.

De meeste van deze beleidsstukken zullen met de vernieuwing worden samengevoegd tot één beleidsstuk. Dit geldt sowieso voor het beleid voor bestemmings- en bebouwingswijziging en canonverlaging. Het beleid voor erfpachtcontroles (volgens Varsha) en het beleid voor tijdelijke bestemmingswijzigingen (nog even checken/bespreken voor de zekerheid) blijven nagenoeg gelijk en als aparte beleidsstukken. Wat we aan moeten met de experimentenregeling is nog niet helemaal duidelijk, ik zelf zat te denken aan het schrappen doordat deze zo goed als overbodig is maar zag dat 5.1.2e of 5.1.2e deze had teruggebracht tot 1 artikel en deze in het conceptbeleid had gevoegd, te weten:

'Artikel 12 Afwijkingsbevoegdheid ingeval van transformatie VOORSTEL
Ingeval van een door de gemeente gewenste transformatie kan de gemeente besluiten om af te wijken van één of meer bepalingen in dit besluit. Hierbij geldt dat:

a. *De gemeente maakt periodiek in de Grondprijzenbrief bekend, voor welke categorieën transformaties dit artikel van toepassing is;*
b. *De transformatie naar het oordeel van de gemeente een voldoende omvang en effect moet hebben om bij te dragen aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van transformatie;*
c. *De algemeen manager van de RVE Grond en Ontwikkeling is gemachtigd om, namens de Gemeente, uitvoering te geven aan dit artikel;*
d. *Erfpachters kunnen geen rechten ontlenen aan hetgeen in dit artikel is bepaald;'*

Ik hink op twee gedachten wat te doen met de experimentenregeling, dit voorstel. Het is namelijk zo dat er geen financiele cadeaus worden uitgedeeld, dat beleid canonverlaging blijft bestaan en dat de meest gebruikte methode van afwijking van het beleid tijdvakverlenging is. Dit laatste zou kunnen verdwijnen want overstap naar eeuwigdurend ligt dan voor de hand. Wordt bovenstaand artikel dan niet een loze letter? Wellicht wel een optie voor de erfpachter die wil transformeren maar niet wil overstappen. Maar dit past niet binnen de wens van het BT om zoveel mogelijk mensen te laten overstappen. Aan de ene kant denk ik dat het een toevoeging kan zijn om toch een optie open te houden om stimulerende maatregelen te nemen voor transformaties maar aan de andere kant kan ik niet bedenken op welke manier afgeweken kan worden. Nb. Nadat ik dit had getypt heb ik even met 5.1.2e overlegd en die ziet hoewel de grootste stimulans (=tijdvakverlenging) wegvalt nog wel voordelen om een dergelijk artikel op te nemen. Dus behouden lijkt de juiste keuze.

Naast bovenstaande zijn de notities, grootste beslispunten en onduidelijkheden waar ik nog iets mee moet zijn de volgende:

- vrijstelling van 18 m2 voor bedrijfsruimten (notitie);
- maatregelen uit de notitie over ontduiking een plaats geven in het beleid;
- wat doen als geen oppervlakte niet is aangegeven in akte. Nu staat uitgaan van feitelijke situatie maar bestonden in werkgroep AB twijfels over;
- boetebeding voor oudere AB's in beleid?;
- Iets in het beleid opnemen voor situaties wat de gemeente doet in situaties waarin erfpachter geen toestemming vraagt;
- de beperking opnemen voor oude ab's dat de 100 procent uitbreidingsvrijstelling pas geldt na 4 jaar na uitgifte, aansluiten bij nieuwe beleid (notitie?);
- experimentenregeling (zie bovenstaand);
- financiële artikelen nalopen;
- beleid canonverlaging.

Dit zijn de grote dingen waar ik nog wat mee moet en hiernaast natuurlijk ook nog flink met de formulering en dergelijke aan de slag. Het verschilt per punt hoe groot en lastig ze zijn.

Ik schrok wel een beetje over wat je zei over de afstemming met de AB's het beleid is één keer langs de werkgroep geweest en heb artikelen naar aanleiding van dit overleg aangepast. Maar er is geen goedkeuring of iets dergelijks en zie geen gekke dingen. Waar ik een beetje over twijfelde zijn artikel 13 lid 5 (als een lagere canon … of hiervan sprake is). Hier wordt gesproken over gemeentelijk belang en dat klinkt heel zwaar hoe strookt dit met het beleid canonverlaging? (iets voor mijn beleid niet voor AB). Artikel 14 lid 1 (een wijziging… is gevestigd). Hoe strookt dit met de werkwijze om vrijgestelde wijzigingen niet op te nemen in een akte? Schept dit de verplichting dat de akte voor wijzigingen van een erfpachtrecht alleen door notarissen in Amsterdam verleden kunnen worden, dus niet in andere steden..?

Ik denk dat er wel snel concepten van het beleid langs de werkgroep juridische effecten kan. Volgens mij veranderen er financieel gezien geen hele spannende dingen, in ieder geval niet waar ik een beslissing over heb genomen. Maar wellicht dat deze werkgroep daar anders over denkt. Voor de financiële bepalingen ben ik ook afhankelijk van andere groepen/stukken. Ik zou ook snel een concept aan deze werkgroep kunnen sturen maar die is wellicht te onaf.

Wel fijn trouwens om de chaos in mijn hoofd nu even geordend op papier te hebben gezet. Ik zou het wel een fijn idee vinden als we dit mailtje in ons overleg van woensdag even zouden bespreken..
Hey 5.1.2e ,

De huidige beleidsstukken waar ik in mijn werkgroep iets mee moet zijn de volgende:

- beleid bestemmingswijziging;
- beleid bebouwingswijziging;
- beleid erfpachtcontroles;
- beleid canonverlaging;
- beleid tijdelijke bestemmingswijziging;
- expirementenregeling.

De meeste van deze beleidsstukken zullen met de vernieuwing worden samengevoegd tot één beleidsstuk. Dit geldt sowieso voor het beleid voor bestemmings- en bebouwingswijziging en canonverlaging. Het beleid voor erfpachtcontroles (volgens 5.1.2e) en het beleid voor tijdelijke bestemmingswijzigingen (nog even checken/bespreken voor de zekerheid) blijven nagenoeg gelijk en als aparte beleidsstukken. Wat we aan moeten met de experimentenregeling is nog niet helemaal duidelijk, ik zelf zat te denken aan het schrappen doordat deze zo goed als overbodig is maar zag dat 5.1.2e of 5.1.2e deze had teruggebracht tot 1 artikel en deze in het conceptbeleid had gevoegd, te weten:

'Artikel 12 Afwijkingsbevoegdheid ingeval van transformatie VOORSTEL
Ingeval van een door de gemeente gewenste transformatie kan de gemeente besluiten om af te wijken van één of meer bepalingen in dit besluit. Hierbij geldt dat:

e. De gemeente maakt periodiek in de Grondprijzenbrief bekend, voor welke categorieën transformaties dit artikel van toepassing is;
f. De transformatie naar het oordeel van de gemeente een voldoende omvang en effect moet hebben om bij te dragen aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van transformatie;
g. De algemeen manager van de RVE Grond en Ontwikkeling is gemachtigd om, namens de Gemeente, uitvoering te geven aan dit artikel;

h. Erfpachters kunnen geen rechten ontlenen aan hetgeen in dit artikel is bepaald;'

Ik hink op twee gedachten wat te doen met de experimentenregeling, dit voorstel. Het is namelijk zo dat er geen financiele cadeaus worden uitgedeeld, dat beleid canonverlaging blijft bestaan en dat de meest gebruikte methode van afwijking van het beleid tijdvakverlenging is. Dit laatste zou kunnen verdwijnen want overstap naar eeuwigdurend ligt dan voor de hand. Wordt bovenstaand artikel dan niet een loze letter? Wellicht wel een optie voor de erfpachter die wil transformeren maar niet wil overstappen. Maar dit past niet binnen de wens van het BT om zoveel mogelijk mensen te laten overstappen. Aan de ene kant denk ik dat het een toevoeging kan zijn om toch een optie open te houden om stimulerende maatregelen te nemen voor transformaties maar aan de andere kant kan ik niet bedenken op welke manier afgeweken kan worden. Nb. Nadat ik dit had getypt heb ik even met [redacted] overlegd en die ziet hoewel de grootste stimulans (=tijdvakverlenging) wegvalt nog wel voordelen om een dergelijk artikel op te nemen. Dus behouden lijkt de juiste keuze.

Naast bovenstaande zijn de notities, grootste beslispunten en onduidelijkheden waar ik nog iets mee moet zijn de volgende:

- vrijstelling van 18 m2 voor bedrijfsruimten (notitie);
- maatregelen uit de notitie over ontduiking een plaats geven in het beleid;
- wat doen als geen oppervlakte niet is aangegeven in akte. Nu staat uitgaan van feitelijke situatie maar bestonden in werkgroep AB twijfels over;
- boetebeding voor oudere AB's in beleid?;
- iets in het beleid opnemen voor situaties wat de gemeente doet in situaties waarin erfpachter geen toestemming vraagt;
- de beperking opnemen voor oude ab's dat de 100 procent uitbreidingsvrijstelling pas geldt na 4 jaar na uitgifte, aansluiten bij nieuwe beleid (notitie?);
- experimentenregeling (zie bovenstaand);
- financiële artikelen nalopen;
- beleid canonverlaging.

Dit zijn de grote dingen waar ik nog wat mee moet en hiernaast natuurlijk ook nog flink met de formulering en dergelijke aan de slag. Het verschilt per punt hoe groot en lastig ze zijn.

Ik schrok wel een beetje over wat je zei over de afstemming met de AB's het beleid is één keer langs de werkgroep geweest en heb artikelen naar aanleiding van dit overleg aangepast. Maar er is geen goedkeuring of iets dergelijks en zie geen gekke dingen. Waar ik een beetje over twijfelde zijn artikel 13 lid 5 (als een lagere canon … of hiervan sprake is). Hier wordt gesproken over gemeentelijk belang en dat klinkt heel zwaar hoe strookt dit met het beleid canonverlaging? (iets voor mijn beleid niet voor AB). Artikel 14 lid 1 (een wijziging… is gevestigd). Hoe strookt dit met de werkwijze om vrijgestelde wijzigingen niet op te nemen in een akte? Schept dit de verplichting dat de akte voor wijzigingen van een erfpachtrecht alleen door notarissen in Amsterdam verleden kunnen worden, dus niet in andere steden..?

Ik denk dat er wel snel concepten van het beleid langs de werkgroep juridische effecten kan. Volgens mij veranderen er financieel gezien geen hele spannende dingen, in ieder geval niet waar ik een beslissing over heb genomen. Maar wellicht dat deze werkgroep daar anders over denkt. Voor de financiële bepalingen ben ik ook afhankelijk van andere groepen/stukken. Ik zou ook snel een concept aan deze werkgroep kunnen sturen maar die is wellicht te onaf.

Wel fijn trouwens om de chaos in mijn hoofd nu even geordend op papier te hebben gezet. Ik zou het wel een fijn idee vinden als we dit mailtje in ons overleg van woensdag even zouden bespreken..