Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 1

Bebouwingswijzigingen van particuliere erfpachtrechten

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

Versie 2012
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING 4
1.1 Inleiding 4
1.2 Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemming 4
1.3 De algemene bepalingen en privaatrechtelijke toestemming 5
1.4 Beleidsvereenvoudiging voor particuliere woonbestemmingen 5
HOOFDSTUK 2 BEBOUWINGSWIJZIGING 7
2.1 Inleiding 7
2.2 Wat is een bebouwingswijziging? 7
2.3 Horizontale en verticale bebouwingswijzigingen 7
HOOFDSTUK 3 HET BEREKENEN VAN DE CANON 9
3.1 Inleiding 9
3.2 Wijze waarop de nieuwe canon wordt berekend 9
3.3 Vrijstelling 17 m² 10
3.4 Resultaat berekening 10
3.5 Prijspeil 11
3.6 Ingangsdatum van de bebouwingswijziging 11
3.7 Rekenvoorbeelden 12
3.8 Samenloop bebouwingswijzigingen en bestemmingswijzigingen 14
3.9 Bedrijfsruimten met percentage kantoor 14
HOOFDSTUK 4 PROCESGANG IN DE PRAKTIJK 15
4.1 Inleiding 15
4.2 Procedure 15
BIJLAGEN 24
Bijlage 1 Overzicht beleidswijzigingen 25
Bijlage 2 Advies "bindend verklaarde tekeningen" 28

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

Deze werkinstructie behandelt de bebouwingswijziging van:

1. particuliere erfpachtrechten met een niet-woonbestemming;
2. particuliere erfpachtrechten met een woonbestemming, waarvan het bouwvolume met meer dan 100% toeneemt.

Deze werkinstructie geldt niet voor woningcorporaties, omdat voor woningcorporaties aparte afspraken gelden die in het *Uitvoeringsbesluit erfpacht woningcorporaties 2008*[1] zijn vastgelegd. Voor particuliere woonbestemmingen geldt dat een bebouwingswijziging tot 100% van het oorspronkelijke volume niet langer direct tot aanpassing van het contract leidt. Zie hiervoor paragraaf 1.4 van deze werkinstructie.

Dit hoofdstuk is een inleiding op het onderwerp bebouwingswijziging. In hoofdstuk 2 wordt uitgelegd wat een bebouwingswijziging is. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de methodiek voor de canonberekening uiteengezet. Hoofdstuk 4 beschrijft per stap het verloop van de procedure voor een bebouwingswijziging.

1.2 Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemming

Een verandering van de bebouwing op het betreffende erfpachtperceel (een bebouwingswijziging) is een reden om het erfpachtrecht te wijzigen. Om een bebouwingswijziging tot stand te brengen, is toestemming nodig van het gemeentebestuur. De toestemming heeft zowel een publiekrechtelijke kant als een privaatrechtelijke kant.

De publiekrechtelijke kant
De publiekrechtelijke toestemming heeft betrekking op het volgende:
de bebouwingswijziging moet binnen het geldende bestemmingsplan passen en voldoen aan bouwtechnische eisen, hetgeen door de afdeling Vergunningen van het desbetreffende stadsdeel wordt beoordeeld. Als de aanvraag een erfpachtrecht in een grootstedelijk gebied betreft dan wordt dit beoordeeld door Dienst Milieu- en Bouwtoezicht (DMB).

De privaatrechtelijke kant
De privaatrechtelijke toestemming vloeit voort uit de Algemene Bepalingen. De toestemming wordt verleend door het bevoegde bestuursorgaan. Voor bebouwingswijzigingen in grootstedelijke gebieden is dat het college van Burgemeester en Wethouders (hierna: B&W), en in stadsdelen het Dagelijks Bestuur.

Privaatrechtelijke toestemming van B&W of het Dagelijks Bestuur is vereist, indien en voor zover dat voortvloeit uit de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen uit het erfpachtcontract. Verderop in deze instructie kun je vinden welke Algemene Bepalingen een dergelijke goedkeuring kennen.

Als de waarde van het erfpachtperceel door de bebouwingswijziging toeneemt, kan de geldende canon worden verhoogd. Of een bebouwingswijziging leidt tot een waardevermeerdering van het perceel en een verhoging van de canon, wordt bepaald door het geldende gemeentelijk grondprijsbeleid dat jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgelegd in de Handleiding grondprijsbepaling. De geldende canon kan eveneens worden verhoogd als de bebouwingswijziging tot een wijziging in de bestemming leidt (bijv. een deel van de tuin wordt bebouwd). In dit laatste geval is toestemming van het

[1] Besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 27 mei 2008, nr.BD2008-002876

gemeentebestuur vereist wegens het wijzigen van de bestemming (zie hiervoor de werkinstructie Bestemmingswijzigingen van particuliere erfpachtrechten). Indien op basis van de algemene bepalingen géén (privaatrechtelijke) toestemming is vereist, kan de canon niet worden verhoogd, tenzij het gaat om een erfpachtrecht waarop de Algemene Bepalingen van 1966 van toepassing zijn. Bij deze algemene bepalingen dienen de toestemming en de canonverhoging los van elkaar te worden gezien.

Bibob basale toets

Indien er sprake is van een bestemmings- en/of bebouwingswijziging van minimaal 2.500 m², dan wordt dat intern E&U bestempeld als een transformatieproject. Bij een transformatie dient altijd een bibob-screening (basale toets) te worden uitgevoerd. Bij twijfelgevallen kan bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging ook een bibob-screening worden uitgevoerd. Als er een bibob-screening wordt uitgevoerd, dan mag de aanbieding pas worden verstuurd als de basale bibob toets met goed gevolg is afgerond. Een bibob-screening dient door de betrokken projectleider cq. –manager te worden uitgevoerd. Indien er geen projectleider/-manager betrokken is, dan is de erfpachtbeheerder daar zelf voor verantwoordelijk. Bij twijfel altijd afstemmen met de senior erfpachtbeheerder. In DOCwerker staat een werkinstructie hoe een basale toets uit te voeren, alsmede het door de erfpachter in te vullen bibob-formulier [redacted (10)(2g)]

Algemene toelichting: in 2003 is de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (**Wet Bibob**) in werking getreden. Met deze wet wordt het openbaar bestuur in staat gesteld zich te beschermen tegen het risico dat criminele activiteiten worden gefaciliteerd bij het verlenen van vergunningen en subsidies en het gunnen van opdrachten in het kader van aanbestedingen. In 2013 is de Wet Bibob uitgebreid, waardoor zij ook toegepast kan worden tegen het risico dat criminele activiteiten worden gefaciliteerd bij het aangaan van vastgoedtransacties, waaronder wijzigingen in bestaande erfpachtrechten. Bij de toepassing van de Wet Bibob wordt de integriteit van de erfpachter en overige bij de transactie betrokken (rechts)personen beoordeeld.

1.3 De algemene bepalingen en privaatrechtelijke toestemming

Zoals hiervoor reeds is vermeld, is het afhankelijk van de algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen uit het erfpachtcontract of toestemming nodig is van het gemeentebestuur. In hoofdstuk 4 wordt hierop uitgebreid ingegaan. Hieronder volgt een korte introductie[2].

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

[2] Zie artikel II.3 van het Beleid inzake bebouwingswijzigingen

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[3] 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.

1.4.1 Beleidsvereenvoudiging voor particuliere woonbestemmingen

Relatief kleine wijzigingen op of aan de bestaande woonruimte zoals bijvoorbeeld dakopbouwen, erkers, uitgebouwde keukens hadden voor de particuliere erfpachter een directe canonverhoging tot gevolg.

Met ingang van 1 augustus 2005 is het beleid inzake bebouwingswijzigingen aangepast. Voor *particuliere woonbestemmingen* geldt met ingang van die datum het volgende[4]:

- Bebouwingswijzigingen bij *particuliere woonbestemmingen* leiden niet meer per definitie tot een directe verhoging van de canon.
- Pas bij taxatie aan het einde van het tijdvak, wordt de bebouwingswijziging meegenomen bij het bepalen van de nieuwe grondwaarde en canon.
- Dit geldt voor bebouwingswijzigingen tot 100% van het volume van de oorspronkelijke woning.
- De bebouwingswijziging mag echter niet leiden tot een extra woning; in dat geval zal er wel een canonverhoging volgen.
- Toestemming voor zulke bebouwingswijzigingen wordt geacht door de gemeente automatisch verleend te zijn, tenzij anders vermeld in bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract.

Bij twijfel even overleggen met je senior.

Dit betekent in de praktijk dat er géén aanbieding wordt gedaan aan de erfpachter en dat de bebouwingsuitbreiding *niet* wordt vastgelegd in een notariële akte.

N.B.1: De voorgestelde beleidswijziging geldt niet voor bestemmingswijzigingen, sociale huurwoningen en niet-woonbestemmingen.

N.B.2: Als er sprake is van een bebouwingswijziging in combinatie met een bestemmingswijziging, is er wel een verhoging van de canon, ook al is de bebouwingswijziging minder van 100% van het bestaande bouwvolume.

---

[3] De Vroome / Gemeente Amsterdam, uitspraak van het Hof Amsterdam van 9 juni 2005, rolnummer 1680/02

[4] Zie artikel II.4 van het Beleid inzake bebouwingswijzigingen

Hoofdstuk 2 Bebouwingswijziging

2.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk hebben we gezien dat een erfpachter over het algemeen niet zonder toestemming van het gemeentebestuur de bebouwing op het erfpachtperceel mag wijzigen. Dit hoofdstuk gaat over de vraag wat nu precies onder een bebouwingswijziging wordt verstaan.

2.2 Wat is een bebouwingswijziging?

Het Beleid inzake bebouwingswijzigingen[5] omschrijft een bebouwingswijziging als *'een wijziging van de op grond van de erfpachtovereenkomst toegestane bebouwing van een perceel'*. Het gaat hierbij om een intensievere bebouwing van het erfpachtperceel d.w.z.: een uitbreiding van het bouwoppervlak binnen de grenzen van het erfpachtperceel. Als de grens van het erfpachtperceel wordt overschreden, hebben we te maken met een perceelsuitbreiding en is er sprake van een nieuw recht. Hiervoor geldt een andere procedure die in de werkinstructie over perceelsuitbreidingen is uitgewerkt.

2.3 Horizontale en verticale bebouwingswijzigingen

Een erfpachter kan de bebouwing in de hoogte en in de breedte uitbreiden. We spreken dan van verticale bebouwingswijzigingen en horizontale bebouwingswijzigingen.

Horizontale bebouwingswijziging
Een horizontale bebouwingswijziging is een wijziging van de bebouwing naast de bestaande bebouwing en binnen de grenzen van het erfpachtperceel, bijvoorbeeld: het plaatsen van een garage of berging of het realiseren van een aanbouw.

Verticale bebouwingswijziging
Een verticale bebouwingswijziging is een uitbreiding van de bebouwing boven op de bestaande bebouwing en binnen de grenzen van het erfpachtperceel, bijvoorbeeld: het toevoegen van bouwlagen of het realiseren van een dakopbouw.

Belang van het onderscheid
Het onderscheid tussen horizontale en verticale bebouwingswijzigingen speelt met name bij de Algemene Bepalingen 1934, 1937 en 1955. Op grond van deze algemene bepalingen heeft een erfpachter voor het realiseren van een bebouwingswijziging toestemming nodig van het gemeentebestuur, indien de bebouwingswijziging afwijkt van de in de uitgifteakte bindend verklaarde tekeningen. Uit deze tekeningen moet blijken of het bouwvolume is veranderd. Dit kan echter niet altijd worden beoordeeld, omdat de kwaliteit van de tekeningen niet altijd goed is. Zijn er kadastrale of contourtekeningen aan de uitgifteakte gehecht, dan kan alleen de omtrek van de bebouwing worden vastgesteld. Een wijziging in het bouwvolume kan niet uit dergelijke tekeningen worden afgeleid. Hieruit volgt dat alleen bij horizontale bebouwingswijzigingen aan de hand van de kadastrale of contourtekening kan worden bepaald wat de uitbreiding is. Dit betekent dat alleen voor horizontale bebouwingswijzigingen toestemming is vereist en een canonverhoging in rekening kan worden gebracht (hierover meer in hoofdstuk 4 bij stap 2).
(Tot 2000 speelde het onderscheid horizontaal – verticaal ook een rol bij de berekening van de canon. Bij een verticale uitbreiding van een woning werd sinds 1998 voor de eerste 15 m² go uitbreiding geen canonverhoging berekend. Per 1 januari 2000 gold deze vrijstelling ook voor *horizontale* uitbreidingen

[5] Besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 29 juni 2010 (2010-3B-114)

van woningen en per 1 januari 2001 gold deze vrijstelling van 15 m² gebruiksoppervlak (go) voor horizontale en verticale uitbreidingen van woningen) .
Bij de invoering van de beleidsvereenvoudiging in 2005 is vanzelfsprekend de vrijstelling voor woninguitbreiding van 15 m² go komen te vervallen en geldt de vrijstelling van 100%.
Let wel op de vrijstellingseisen zoals vermeld op pagina 6.

Wat als er geen bindend verklaarde tekening is?

In geval van de AB 1934, 1937 en 1955 moet er dus een bindend verklaarde tekening zijn waarop je de contouren van de bebouwing kunt zien en vanuit deze tekening moet je kunnen vaststellen dat er buiten de contouren bebouwd wordt. Alleen dan is er toestemming van de gemeente vereist en kan de gemeente bekijken of er een meerwaarde in rekening gebracht moet worden conform het beleid bebouwingswijziging (zie hieronder).
Wat als er geen tekening is waarop je de contouren kunt waarnemen? In dat geval zal er geen toestemming nodig zijn van de gemeente en zal de uitbreiding dus niet via een aanbieding overeengekomen hoeven worden.
Ook al kun je uit de publiekrechtelijke vergunning waarin de verbouwing is vergund precies afleiden wat de huidige bebouwing is en wat de toekomstige bebouwing wordt, en kun je vaststellen dat de wijziging van de bebouwing leidt tot een meerwaarde, dan nog kun je deze publiekrechtelijke vergunning niet gebruiken als basis om te concluderen dat de erfpachter toestemming nodig heeft voor de bebouwingswijziging en de eventuele een meerwaarde in rekening brengen.

Als het mogelijk is, is het in dat geval wel verstandig om op te laten nemen in een notariële akte dat partijen constateren wat de huidige bebouwing is en wat de toekomstige bebouwing zal worden, dit kan bijvoorbeeld als je een samenloop met een andere wijziging hebt die in een notariële akte moet worden vastgelegd, bijvoorbeeld als men de bebouwing gaat wijzigen en tevens de tuin laten uitbreiden.
VOORBEELD
Vergelijk het dossier [redacted] uit 2013.
In dit dossier was er sprake van een tuinuitbreiding bij een eengezingswoning in Buitenveldert. Verder hebben de erfpachters een Wabo omgevingsvergunning gekregen i.v.m. de verbouwing van hun huidige woning.
De AB 1955 zijn op moment van tuinuitbreiding en wijziging van de bebouwing van toepassing op het erfpachtrecht. Op grond van de omgevingsvergunning is het duidelijk dat de huidige bebouwing 80 m² gbo is en dat de erfpachter de bebouwing wil wijzigen tot 169 m² (dus gaat de erfpachter met 9 m² gbo over de 100% gratis uitbreidingsgrens heen).
De uitgifteakte uit 1959 geeft niets aan omtrent de grootte van de bebouwing (geen vierkante meters bebouwing opgenomen). Ook zijn er geen bindend verklaarde tekeningen bij de akte van uitgifte waarop de contouren van de huidige bebouwing te zien zijn. Alleen het kadastrale perceel is op een tekening aangegeven. Ook zijn er geen latere notariële akten waaruit de grootte van de bebouwing blijkt.
Is er nu toestemming van de gemeente voor de wijziging van de bebouwing nodig voor de erfpachter? Het antwoord is nee. Er zijn geen bindend verklaarde tekeningen op basis waarvan je kunt concluderen dat de bebouwing wijzigt. Omdat er daarom geen toestemming nodig is, kan de gemeente geen aanbieding doen aan de erfpachter.
Je mag helaas niet de publiekrechtelijke omgevingsvergunning gebruiken (waarin vaak duidelijk staat vermeld wat er gebeurd en om hoeveel vierkante meters het precies gaat) om tot de conclusie te komen dat de privaatrechtelijke toestemming van de gemeente nodig is voor de bebouwingswijziging.
Dit bovenstaande "probleem" heb je alleen bij de AB 1934, AB 1937 en AB 1955.

Vrijstelling eerste 17 vierkante meter bvo (brutovloeroppervlak) bij bedrijfsruimten binnen woonmilieu

De vrijstelling van 17 m² bvo voor horizontale en verticale uitbreidingen bij bedrijfsruimten binnen woonmilieus is wel nog steeds van toepassing[6]. De vrijstelling geldt met ingang van het vierde jaar na ingangsdatum van het betreffende erfpachtrecht.

Uitbreiding woonbestemming met meer dan 100%
Wanneer een erfpachtrecht met een woonbestemming met meer dan 100% van het oorspronkelijke bouwvolume wordt uitgebreid, dient de erfpachter over het aantal vierkante meter gebruiksvloeroppervlak (go) wat boven de 100% uitkomt een canonverhoging te betalen. De berekeningsmethodiek voor deze canonverhoging is dezelfde als die in hoofdstuk 3 van deze werkinstructie wordt beschreven.

Voorbeeld:
De oorspronkelijke woning is 100 vierkante meter go groot. De erfpachter wenst met 120 vierkante meter go uit te breiden. Dan dient hij over 20 vierkante meter go een canonverhoging te betalen.

Uitbreiding woonbestemming met meer dan 100% in combinatie met een bindend verklaarde tekening
Wanneer de wijziging van de bebouwing plaatsvindt binnen de contouren van een bij de uitgifte bindend verklaarde tekening (verticale bebouwingswijziging), dan is er voor de bebouwingswijziging geen toestemming vereist van B&W of het Dagelijks Bestuur en wordt de canon niet verhoogd. Wanneer het een erfpachtrecht betreft met een woonbestemming, dan mag de erfpachter tevens tot 100% van het oorspronkelijke bouwvolume buiten de contouren van de tekening bouwen (horizontale bebouwingswijziging) zonder hiervoor toestemming te hoeven vragen van B&W of het Dagelijks Bestuur. Wanneer de erfpachter echter voor meer dan 100% buiten de contouren van de tekening bouwt, dan betaalt hij over deze vierkante meters een canonverhoging.

Voorbeeld:
De oorspronkelijke woning is 100 vierkante meter go groot. De erfpachter bouwt binnen de contouren van de bindend verklaarde tekening voor 200 vierkante meter go uit. Buiten de contouren bouwt hij nog eens 105 vierkante meter go uit. Dan dient hij over 5 vierkante meter go een canonverhoging te betalen.

[6] Zie artikel II.9 van het Beleid inzake bebouwingswijzigingen

Hoofdstuk 3 Het berekenen van de canon

3.1 Inleiding

Indien door de bebouwingswijziging de waarde van het perceel toeneemt, wordt de canon verhoogd indien de algemene bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn dit toelaten. In dit hoofdstuk wordt uitgelegd hoe de nieuwe canon wordt berekend.

3.2 Wijze waarop de nieuwe canon wordt berekend

De nieuwe canon wordt berekend met de volgende formule[7]:

A + ((B - C) x D)

waarbij voorstelt:

A. *de geldende canon op het moment van herziening (bebouwingswijziging);*
   Onder de geldende canon moet worden verstaan de canon die geldt *vóór de vervaldatum* waarop de verhoogde canon van toepassing wordt en is te vinden in Hermes (kijk ter controle ook in de erfpachtakte).

B. *de op het moment van herziening geldende grondwaarde met het oog op de gewijzigde bebouwing;*
   De op het moment van herziening geldende grondwaarde met het oog op de gewijzigde bebouwing is de actuele grondwaarde *nadát de bebouwingswijziging* is gerealiseerd.

   Deze grondwaarde (B) wordt als volgt berekend:
   aantal m² bebouwing inclusief het aantal m² uitbreiding x *de actuele grondprijs* (zie Handleiding grondprijsbepaling) x *een reductie* (zie genoemde handleiding).

C. *de op het moment van herziening geldende grondwaarde met het oog op de volgens de akte van vestiging toegestane bebouwing;*
   De op het moment van herziening geldende grondwaarde met het oog op de volgens de akte van vestiging toegestane bebouwing is de geactualiseerde grondwaarde vóór de bebouwingswijziging.

   C wordt als volgt berekend:
   aantal m² bebouwing exclusief uitbreiding x *de actuele grondprijs* x *een* reductie.

D. *het op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage;*
   Hierbij wordt het percentage van de jaarlijks geïndexeerde canon als uitgangspunt genomen.

Opmerking I: Bij het berekenen van de grondwaarde bij B en C moet rekening gehouden worden met de ouderdom van de erfpacht (compensatiekorting). Welke compensatiekorting gehanteerd moet worden is afhankelijk van het aantal verstreken jaren van de erfpacht sinds de eerste uitgifte (zie Handleiding grondprijsbepaling).

Opmerking II: Volgens het geldende grondprijsbeleid is de reductie niet van toepassing als er sprake is van een *substantiële wijziging*. Wat dit inhoudt, wordt beschreven in de Handleiding grondprijsbepaling.

[7] Zie artikel II.8 van het Beleid inzake bebouwingswijzigingen

Opmerking III: Als het aantal m² bebouwing vóór de bebouwingswijziging niet bekend is, wordt het verschil in grondwaarde (B – C) als volgt berekend:
het aantal m² uitbreiding x *de actuele grondprijs in het jaar van uitbreiding* x *een compensatiekorting*.
Zijn er tekeningen, dan kan het aantal m² bebouwing vóór en na de wijziging mogelijk aan de hand van de tekeningen worden bepaald.

Paragraaf 3.6 geeft een aantal rekenvoorbeelden waarbij deze formule wordt gebruikt.

LET OP: Bij een tussentijdse wijziging van een erfpachtrecht waarop de AB 1915, 1934, 1937-1955 van toepassing zijn, wordt een eventuele canonverhoging berekend op basis van het actuele canonpercentage voor de 10-jaar vaste canon (dus niet op basis van het percentage voor de indexcanon), omdat de rechten met AB 1915, 1934, 1937-1955 reeds een vaste canon hebben.
Bij een tussentijdse wijziging van een erfpachtrecht met uitgesloten canonindexatie onder de AB1966 en AB1994, wordt een eventuele canonverhoging berekend op basis van het actuele canonpercentage voor de indexcanon, vermeerderd met de (voor de looptijd gereduceerde) toeslag voor een vaste canon. Het toeslagpercentage wordt jaarlijks door B&W vastgesteld en de reductiefactor is vastgelegd in art. 9 lid 2 van de AB 1994.

3.3 Vrijstelling 17 m² (bij bedrijfsruimten binnen woonmilieu)

Indien door de bebouwingswijziging de waarde van het erfpachtperceel toeneemt, is de erfpachter in beginsel een canonverhoging verschuldigd (ongeacht het aantal vierkante meters uitbreiding).

Er geldt echter een vrijstelling van de eerste 17 m² bvo voor horizontale en verticale uitbreidingen van kleinschalige bedrijfsruimten in woonmilieus. Uitbreidingen tot 17 m² bvo, kunnen zonder canonverhoging worden gerealiseerd. Van uitbreidingen tot 17 m² wordt een notariële akte opgesteld waarin wordt vermeld dat de bebouwing is gewijzigd, zodat bij een volgende bebouwingswijziging geen aanspraak gemaakt kan worden op de vrijstellingsregeling. Voor het aantal vierkante meters boven de grens van 17 m² wordt wel een canonverhoging in rekening gebracht. In de notariële akte wordt vermeld dat de bebouwing is gewijzigd en dat de canon is verhoogd.

De korting is eenmalig en gaat in vanaf het vierde jaar na ingangsdatum van het betreffende erfpachtrecht.

3.4 Resultaat berekening

De berekening kan tot twee resultaten leiden:

1. de nieuwe canon is *lager* dan de canon op het moment van herziening: de erfpachter blijft de geldende canon verschuldigd[8] Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen kan de canon worden verlaagd[9].
2. de nieuwe canon is *hoger* dan de canon op het moment van herziening:
   a. de erfpachter is de verhoogde canon verschuldigd *of*
   b. de berekening resulteert in een hogere canon dan wanneer op basis van de nieuwe bebouwing tegen actueel prijspijl 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[10] *(aftoppingsregeling).*

[8] Zie artikel II.10 Beleid inzake bebouwingswijzigingen

[9] Beleid inzake de toepassing van canonverlaging ingeval van wijziging van het gebruik of de bebouwing, besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001 nummer ROIB 2000/13229, nr. 4

[10] Zie artikel II.11 Beleid inzake bebouwingswijzigingen

3.5 Prijspeil

Bij de berekening van de nieuwe canon wordt uitgegaan van de *datum van aanbieding*. De datum van aanbieding geldt als moment van herziening. Hierop wordt een uitzondering gemaakt indien de aanbieding door toedoen van de gemeente niet binnen twee maanden na aanvraag van de toestemming aan de erfpachter is verzonden. In dit geval gelden het prijspeil en het canonpercentage op het *moment van de schriftelijke aanvraag* voor de bebouwingswijziging, *tenzij* de erfpachter kiest voor de datum van aanbieding[11].

3.6 Ingangsdatum van de bebouwingswijziging

Op grond van de algemene bepalingen en het Beleid inzake bebouwingswijzigingen gaat de bebouwingswijziging in en is de erfpachter de verhoogde canon verschuldigd met ingang van de eerstvolgende vervaldatum van de canon, nadat de bebouwingswijziging is gerealiseerd, (met andere woorden: nadat de bebouwing gereed is). In twee gevallen wordt de ingangsdatum door B&W bij benadering vastgesteld[12]:

a. indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de bebouwingswijziging is gerealiseerd,
b. indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de bebouwingswijziging nog niet is gerealiseerd.

Het kan echter voorkomen dat de erfpachter de bebouwingswijziging eerder in wenst te laten gaan dan de eerstvolgende vervaldatum nadat het veranderd gebruik is aangevangen. De bouw van een project kan jaren duren waardoor het kan voorkomen dat de erfpachter al voor de aanvang van het veranderd gebruik zekerheid wenst te hebben over de hoogte van de canon. Wanneer de erfpachter en de gemeente hierover (schriftelijk) overeenstemming bereiken, is het mogelijk om de bebouwingswijziging eerder in te laten gaan, bijvoorbeeld per de eerstvolgende vervaldatum nadat de bouwvergunning is verleend.

[11] Zie artikelen II.13 en II.14 Beleid inzake bebouwingswijzigingen
[12] Zie artikel II.12 Beleid inzake bebouwingswijzigingen

3.7 Rekenvoorbeelden

voorbeeld 1: verticale uitbreiding van een bedrijfspand

Gegevens:
- Op 1 juni 1994 is een perceel met een bedrijfspand (met maximaal 40% kantoor) van 100 m² BVO in erfpacht uitgegeven
- de huidige canon is € 2.042
- de actuele grondprijs is € 340 per m² BVO
- de erfpachter heeft in juni 2001 besloten het bedrijfspand uit te breiden met een dakopbouw van 30 m². Het percentage kantoor blijft gehandhaafd.
- canonpercentage: 4,19
- reductiefactor: 0,95 (zeven jaren na uitgifte zijn verstreken; zie de Handleiding grondprijsbepaling)
- vrijstelling eerste 17 m² is hier niet van toepassing, ligt niet in woonmilieu.

De nieuwe canon wordt als volgt berekend:

- de geldende canon (A)		€ 2.042
- de actuele grondwaarde inclusief de uitbreiding (B): 130 m² x € 340 x 0,95 =	€ 41.990	
- de actuele grondwaarde exclusief de uitbreiding (C): 100 m² x € 340 x 0,95 =	€ 32.300 -/-	
- verschil in grondwaarde (B – C):	€ 9.690	
- (B – C) x het canonpercentage (D): € 9.690 x 4,19%	€ 406,01 +/+	
- de nieuwe canon		**€ 2.448,01**

voorbeeld 2: horizontale uitbreiding van een bedrijfspand

Gegevens:
- in juni 1993 is een perceel met een bedrijfspand (met maximaal 50% kantoor) van 100 m² BVO in erfpacht uitgegeven
- de huidige canon (A) is € 2500
- de actuele grondprijs is € 400 per m² BVO
- in het tweede kwartaal van 2001 heeft de erfpachter besloten zijn bedrijfspand uit te breiden met een aanbouw van 20 m² BVO. Het percentage kantoor blijft gehandhaafd.
- het canonpercentage is 4,19
- de reductiefactor is 0,93 (acht jaren na uitgifte zijn verstreken)

Opmerkingen:
- De vrijstelling van de eerste 17 m² uitbreiding is hier niet van toepassing, het object ligt niet in woonmilieu.
- Door de aanbouw neemt het aantal m² tuin af (bestemmingswijziging van tuin naar bedrijfspand). In dit geval wordt de actuele grondwaarde (C) op het moment van herziening als volgt bepaald:
  - (aantal m² BVOx 0, 3) x eenheidsprijs x reductiefactor
  De factor 0,3 is de tuinfactor. Meer informatie hierover is te vinden in de handleiding grondprijsbepaling.

De nieuwe canon wordt als volgt berekend:

- de geldende canon (A): € 2.500
- de actuele grondwaarde inclusief de uitbreiding (B):
  20 m² x € 400 x 0,93
  € 7.440
- de actuele grondwaarde exclusief de uitbreiding (C):
  (20 m² x 0,3) x € 400 x 0,93
  € 2.232 -/-
- verschil in grondwaarde (B – C)
  € 5.208
- (B – C) x canonpercentage (D): € 5.208 x 4,19% €
  218,22+
- de nieuwe canon: **€ 2.718,22**

voorbeeld 3: substantiële wijzigingen

Gegevens:
- in 1993 is een perceel met een winkelpand van 100 m² BVO in erfpacht uitgegeven
- de huidige canon (A) is € 2.500
- de actuele grondprijs is € 400 per m² BVO
- de erfpachter heeft in het eerste kwartaal van 2001 besloten het winkelpand uit te breiden met een aanbouw van 135 m².
- het canonpercentage is 4,19

Opmerkingen:
- De reductiefactor is hier niet van toepassing, omdat er sprake is van een substantiële wijziging. De uitbreiding is meer dan 100%. Zie hierover de handleiding grondprijsbepaling, bij de algemene spelregels in hoofdstuk 1.

De nieuwe canon wordt als volgt berekend:

- de geldende canon (A): € 2.500
- de actuele grondwaarde inclusief de uitbreiding (B):
  235 m² x € 400 = € 94.000
- de actuele grondwaarde exclusief de uitbreiding (C):
- 100 m² x € 400 = € 40.000 -/-
- het verschil in grondwaarde (B – C): € 54.000
- (B – C) x het canonpercentage: € 14.000 x 4,19 % €
  2.263+
- de nieuwe canon: **€ 4.763**

3.8 Samenloop bebouwingswijzigingen en bestemmingswijzigingen

Een bebouwingswijziging kan tevens een bestemmingswijziging inhouden (bijvoorbeeld: een restaurant wordt zodanig uitgebreid dat de uitbreiding de gehele tuin bestrijkt; de bestemming tuin zal dan gewijzigd moeten worden in horeca). Doorgaans zal hierbij de canon worden verhoogd en is het noodzakelijk ook toestemming van de afdeling Vergunningen/DRO te vragen.

3.9 Bedrijfsruimten met percentage kantoor

Bij bedrijfsterreinen wordt een prijsafhankelijk maximum percentage kantoor gehanteerd. De percentages zijn maximaal 30, 40, 50, 60, 70 of 100% kantoorvloeroppervlak. De prijs stijgt naarmate er een hoger percentage van toepassing is. Raadpleeg hiervoor de Handleiding grondprijsbepaling.

Bij de bedrijfsterreinen werd tot en met 1994 (bij uitgifte) onderscheid gemaakt in D- en C-typen. Voor het D- type gold een maximaal bebouwingspercentage van 20% van het perceel. Voor het C-type gold geen maximaal bebouwingspercentage maar wel een maximum van 30% kantoor. In 1995 is dit onderscheid vervallen. Vraag nadere informatie/uitleg bij de afdeling Vastgoedadvisering van de sector Programma & Regie van het OGA.

Herontwikkeling

Het komt soms voor dat projectontwikkelaars erfpachtrechten verwerven met het doel deze te herontwikkelen tot nieuwbouwkwaliteit. Vaak gaat dit gepaard met een bebouwingswijziging. Als er sprake is van een substantiële bebouwingswijziging, is reductie niet langer aan de orde. De wijziging wordt dan gezien als een nieuwe uitgifte met bijbehorende actuele grondprijs. Voorbeelden hiervan zijn: het herontwikkelen van scholen tot appartementen of bouwplannen die een aanzienlijke stijging van de *Floor/Space-index* (FSI);zie voor een toelichting de Handleiding grondprijsbepaling) met zich meebrengen. Advies van de projectleider van het desbetreffende gebied van het OGA kan gewenst zijn.

Hoofdstuk 4 Procesgang in de praktijk

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de procesgang in de praktijk en is een uitwerking van het procedurele kader dat is vastgelegd in het Beleid inzake bebouwingswijzigingen. Per stap wordt beschreven welke handelingen verricht moeten worden om een bebouwingswijziging te realiseren.

4.2 Procedure

stap 1: aanvraag

De procedure voor een bebouwingswijziging kan op verschillende manieren beginnen:

1) *schriftelijke aanvraag*:
   De erfpachter of zijn gemachtigde dient een schriftelijke aanvraag in. De erfpachtbeheerder bekijkt of de aanvraag voldoende gegevens bevat en vraagt zonodig om aanvullende informatie. Indien de erfpachter of zijn gemachtigde telefonisch om informatie vraagt, kan hem worden meegedeeld dat de erfpachter een schriftelijk verzoek moet indienen met opgave van de benodigde gegevens. De datum van ontvangst van het schriftelijke verzoek is van belang voor het startmoment van de procedure (i.v.m. prijspeil).

2) *via de afdeling Vergunningen of dienst Milieu- en Bouwtoezicht*:
   Meestal komt een aanvraag binnen via het stadsdeel of DMB in het kader van de behandeling van een omgevingsvergunning.

3) *via erfpachtcontrole*:
   Bij een erfpachtcontrole (werkinstructie 19) kan geconstateerd worden dat de erfpachter zonder privaatrechtelijke toestemming veranderingen in de bebouwing heeft aangebracht. De erfpachter zal alsnog privaatrechtelijke toestemming moeten aanvragen, waarbij de voorwaarde kan worden gesteld dat de canon wordt verhoogd. Om te voorkomen dat gerealiseerde bebouwingswijzigingen achteraf bij een erfpachtcontrole worden geconstateerd, is een goede afstemming met de afdeling Vergunningen/DMB belangrijk. Zo kan worden nagegaan voor welke erfpachtrechten een bouwvergunning is aangevraagd en waarvoor vervolgens ook toestemming volgens het erfpachtcontract moet worden aangevraagd.

stap 2: nagaan of toestemming is vereist

Raadpleeg de algemene bepalingen die op het recht van toepassing zijn en de bijzondere voorwaarden in de uitgifteakte en de meest recente erfpachtakte om te kijken of voor de bebouwingswijziging toestemming van Burgemeester en Wethouders of van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel is vereist.

A. Toestemming vereist op grond van de algemene bepalingen

- de Algemene Bepalingen 2000
  Uit artikel 12 lid 1 sub b AB 2000 kan worden afgeleid dat toestemming van B&W nodig is om een bebouwingswijziging te realiseren. Het artikel bepaalt dat de canon kan worden herzien 'indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders gerealiseerde wijziging van de bestaande opstallen en/of met toestemming van Burgemeester en Wethouders gestichte nieuwe bebouwing, gelet op de door deze wijziging en/of bebouwing tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft [...]'.

- de Algemene Bepalingen 1994
  Het vereiste van toestemming kan worden afgeleid uit artikel 13 lid 1 sub b: de canon kan worden herzien 'indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders gerealiseerde wijziging van de bestaande opstallen en/of met toestemming van Burgemeester en Wethouders gestichte nieuwe bebouwing, gelet op de door deze wijziging en/of bebouwing tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft [...]'.

- de Algemene Bepalingen 1966
  Artikel 6 sub b bepaalt dat het de erfpachter niet is toegestaan 'in het op de grond gebouwde verandering te brengen, zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders'. Op basis van artikel 3 lid 6 kunnen de voorwaarden en de canon worden herzien, indien de bebouwingswijziging naar het oordeel van B&W daartoe aanleiding geeft.

- de Algemene Bepalingen 1934, 1937 en 1955
  Er is toestemming van B&W nodig indien het bouwvolume afwijkt van de in de uitgifteakte bindend verklaarde tekeningen. De uitgifteakte moet worden geraadpleegd om te kijken welk soort tekeningen zijn aangehecht en om te zien of de tekeningen bindend zijn verklaard.

  De tekeningen dienen uitsluitsel te geven over het oorspronkelijke bouwvolume, zodat bekeken kan worden of er sprake is van een wijziging in het bouwvolume. Dit is van belang voor de berekening van de canonverhoging. Lang niet altijd kan het oorspronkelijke bouwvolume uit de tekeningen worden afgeleid. Of dat mogelijk is, hangt af van de kwaliteit van de tekening.

  Meestal is een kadastrale tekening aan de akte gehecht. Deze tekening geeft de omtrekken weer van het perceel en het gebouwde, waaruit het oorspronkelijke bouwvolume niet altijd kan worden afgeleid. Als een kadastrale tekening aan de akte is gehecht, is het onderscheid tussen horizontale en verticale bebouwingswijziging van belang.

  Bij een verticale bebouwingswijziging wordt de canon niet verhoogd. Bij een horizontale bebouwingswijziging kan de canon wel worden verhoogd, omdat de contouren wijzigen en daaraan de verandering in het bouwvolume kan worden afgemeten (zie de toelichting in het advies van [redacted] 5.1.2e, bijlage 2).

B. Er is géén toestemming vereist op grond van de algemene bepalingen

- de Algemene Bepalingen 1934, 1937 en 1955
  Onder deze algemene bepalingen kan de erfpachter in de volgende gevallen zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders wijzigingen in de bebouwing aanbrengen:
  a. er zijn geen tekeningen aan de uitgifteakte gehecht, of
  b. er zijn tekeningen aan de uitgifteakte gehecht die echter niet bindend zijn verklaard, of
  c. er zijn tekeningen aan de uitgifteakte gehecht die in de akte bindend zijn verklaard, maar er is geen sprake van een wijziging van het bouwvolume.

  NB. Indien de bebouwingswijziging tevens een bestemmingswijziging inhoudt, heeft de erfpachter voor deze wijziging toestemming nodig van B&W. Een voorbeeld: de bestemming is in de akte omschreven als woning met tuin. Als de erfpachter zijn hele tuin bebouwt, heeft hij hiervoor toestemming nodig van B&W. Zie hiervoor de werkinstructie Bestemmingswijziging van particuliere erfpachtrechten.

- de Algemene Bepalingen 1915
  Er is geen toestemming vereist voor het aanbrengen van wijzigingen in de bebouwing. Indien het aanbrengen van wijzigingen het geheel of gedeeltelijk slopen van de bebouwing inhoudt, is er wel toestemming van B&W vereist (zie artikel 9 sub b AB 1915).

- de Algemene Bepalingen van 1896
  De erfpachter kan zonder toestemming van B&W wijzigingen in de bebouwing aanbrengen.

C. Toestemming op grond van de bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract

Ook al volgt uit de algemene bepalingen dat de erfpachter zonder toestemming van B&W de bebouwing mag wijzigen, dan kunnen alsnog in het erfpachtcontract bijzondere bepalingen zijn opgenomen die voor het aanbrengen van veranderingen in de bebouwing toestemming van B&W eisen. De bijzondere bepalingen kunnen tevens aangeven in welke gevallen de canon kan worden verhoogd. Kijk dus altijd goed de bijzondere bepalingen in de erfpachtakten na.

stap 3: nagaan of er bezwaren tegen de bebouwingswijziging zijn

a. *Publiekrechtelijke toestemming*
   Of de erfpachter nu met of zonder privaatrechtelijke toestemming de bebouwing kan wijzigen, in **alle** gevallen moet de aanvraag van de erfpachter door de afdeling Vergunningen van het stadsdeel/DMB aan de publiekrechtelijke regels worden getoetst (het bestemmingsplan en bouwtechnische eisen).

   Let op: Het verlenen van privaatrechtelijke toestemming is géén voorwaarde voor het verlenen van publiekrechtelijke toestemming. Het is van belang dit aan de erfpachter te melden in de aanbieding.

   Is de publiekrechtelijke toestemming verleend en zijn er verder geen bezwaren tegen de bebouwingwijziging: ga naar stap 4.
   Als de publiekrechtelijke toestemming is geweigerd, dan moet aan de erfpachter worden medegedeeld dat de aanvraag voor de privaatrechtelijke toestemming wordt afgewezen. Het verkrijgen van de publiekrechtelijke toestemming is een voorwaarde voor het verlenen van de privaatrechtelijke toestemming.

b. *Dringend gemeentebelang (art. 3 besluit van B&W van 31 januari 2007, nr. 5)*
De privaatrechtelijke toestemming wordt geweigerd als er sprake is van een dringend gemeentebelang dat zich tegen de bebouwingswijziging verzet. Wanneer er precies sprake is van een dringend gemeentebelang is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Daarom moet per geval worden bekeken of er sprake is van een dringend gemeentebelang.

c. *Betalingsachterstand*
Als de erfpachter een achterstand heeft in de betaling van de canon of de afkoopsom (incl. eventueel rente of boete) te laat heeft voldaan, kan de bebouwingswijziging niet worden gerealiseerd. De erfpachter moet de achterstand eerst hebben aangezuiverd, voordat de toestemming voor de bebouwingswijziging kan worden verleend. De notaris/erfpachter kan bij de Centrale Informatiedienst Antwoord van de Gemeente Amsterdam (tel.nr. 14020) nagaan of er sprake is van een betalingsachterstand. De erfpachter/notaris wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. Ook hebben veel notarissen toegang tot het REWA-systeem, waarin de achterstanden worden vermeld. De erfpachtbeheerder kan in HERMES raadplegen of er sprake is van een betalingsachterstand.

stap 4: nagaan of de bebouwingswijziging tot een canonverhoging leidt
Het Beleid inzake bebouwingswijzigingen bepaalt dat de canon wordt verhoogd indien[13]:
a. de AB 1966, 1994 of 2000 van toepassing zijn en de waarde van het perceel door de bebouwingswijziging toeneemt,
b. de AB 1934, 1937 of 1955 van toepassing zijn én door de bebouwingswijziging wordt afgeweken van de in de akte bindend verklaarde tekeningen én de waarde van het perceel is toegenomen,
c. op grond van het erfpachtcontract toestemming nodig is van B&W en de waarde van het perceel door de bebouwingswijziging is toegenomen.

Kortom, als de bebouwingswijziging tot een waardevermeerdering van het perceel leidt, wordt de canon verhoogd. In dit verband is het gemeentelijk grondprijsbeleid (zie Handleiding grondprijsbepaling) van belang. Voor de vaststelling van een waardevermeerdering van het perceel en de canonverhoging is volgens het huidige grondprijsbeleid de definitie van het gebruiksoppervlak (go) en de definitie bruto vloeroppervlak (bvo) volgens de NEN 2580 bepalend.

In onderstaand schema kun je zien wat volgens de NEN 2580 onder de definitie go of bvo valt. Als de horizontale of verticale bebouwingswijziging niet onder de definitie van het go/bvo valt, wordt de canon niet verhoogd. De erfpachter blijft de geldende canon verschuldigd. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen kan de canon worden verlaagd[14].
Dat de canon niet wordt verhoogd, betekent niet dat de bebouwingswijziging zonder toestemming van B&W gerealiseerd kan worden. Ook in dit geval moet een notariële akte/notariële verklaring worden opgesteld en ingeschreven in de openbare registers.

Valt de horizontale of verticale bebouwingswijziging wel onder de definitie van het go/bvo, dan wordt de canon verhoogd. Hierbij geldt dat voor een horizontale en verticale bebouwingswijziging van kleinschalige bedrijfsruimte de eerste 17 m² bvo niet wordt meegerekend. Ga naar stap 5.

horizontale uitbreiding:	valt onder definitie go/bvo?	Canonverhoging?
aanbouw erker	Ja	Ja, behalve voor de eerste 17 m² bvo voor kleinschalige

[13] Zie artikel II.7 Beleid inzake bebouwingswijzigingen
[14] Beleid inzake de toepassing van canonverlaging ingeval van wijziging van het gebruik of de bebouwing, besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001 nummer ROIB 2000/13229, nr. 4

serre		bedrijfsruimten en bij woningen tot 100% van het oorspronkelijke bouwvolume"
garage	Nee	Ja, op basis van maatwerk GPB[15]
tuinhuisje buitenberging	Nee	Nee
verticale uitbreiding:		
etage dakopbouw dakkapel	Ja	Ja, behalve voor de eerste 17 m² bvo voor kleinschalige bedrijfsruimten en bij woningen tot 100% van het oorspronkelijke bouwvolume
dakterras	Nee	Nee

stap 5: berekening van de canonverhoging
Nadat is vastgesteld dat de bebouwingswijziging tot een canonverhoging leidt, kan de nieuwe canon worden berekend. Hoe de nieuwe canon moet worden berekend, is reeds in het vorige hoofdstuk uitgelegd. De berekening wordt intern bij Bureau Erfpacht nagekeken.

stap 6: aanbiedingsbrief opstellen en versturen
Een wijziging van het contract komt tot stand door een schriftelijke aanbieding en een schriftelijke aanvaarding. De erfpachter kan de aanbieding accepteren door het insturen van het bericht van acceptatie dat bij de aanbieding wordt meegestuurd.

De aanbieding moet in ieder geval de volgende gegevens bevatten:
1. de kadastrale aanduiding, de plaatselijke aanduiding en de oppervlakte van het perceel:
2. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt (2 maanden na dagtekening):
3. het huidige aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel:
4. het nieuwe aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel:
5. de bestemming van het perceel;
6. het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon (en eventueel de afkoopsom)voor de bebouwingswijziging en de ingangsdatum.
7. de (eventueel verhoogde) grondwaarde van het perceel.

[15] GPB = afdeling grondprijsbeleid, dit is de huidige afdeling Vastgoedadvisering van de sector Programma en Regie van het OGA.

Geldigheidsduur aanbieding en voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring
De aanbieding is maximaal twee maanden geldig en moet altijd geschieden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (besluitvorming). Na die twee maanden is de aanbieding niet meer geldig. Er hoeft niet meer een aparte brief te worden verstuurd met de mededeling dat de aanbieding is komen te vervallen, mits in de aanbieding maar opgenomen is dat de aanbieding tot een bepaalde datum geldig is.

Kosten notariële akte
De kosten voor de akte en de inschrijving in het Kadaster komen op grond van het geldende beleid voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente Amsterdam. De gemeentelijke bijdrage is, in principe, gemaximeerd tot € 1.000,- (inclusief BTW). Zie ook het "Beleid inzake het delen van aktekosten"' van 29 juni 2010, met nummer BD2010-002850.

Bericht van acceptatie
Bij de aanbieding wordt een bericht van acceptatie meegestuurd, dat de erfpachter getekend terug kan sturen als hij besluit de aanbieding te accepteren. De erfpachter moet de aanbieding binnen twee maanden accepteren, anders komt de overeenkomst niet tot stand. In dit bericht van acceptatie wordt verzocht dat de vertegenwoordigingsbevoegde persoon/personen tekenen of diens gevolmachtigde(n) op basis van een bij het bericht van acceptatie te voegen volmacht.

Overige aandachtspunten
Voordat de aanbieding wordt verstuurd, moet de publiekrechtelijke toestemming door de afdeling Vergunningen van het stadsdeel/DMB zijn verleend. Het is niet verstandig de erfpachter een aanbieding te doen als daarna blijkt dat hij op publiekrechtelijke gronden geen toestemming krijgt.

N.B.: Alvorens de aanbieding kan worden ondertekend door de teamleider, dient hij eerst te worden geparafeerd door de daartoe bevoegde personen.

stap 7: bericht van acceptatie
Als de erfpachter het eens is met de voorwaarden in de aanbieding en vervolgens besluit de aanbieding te accepteren, moet hij het bericht van acceptatie invullen, ondertekenen en binnen twee maanden na datum aanbieding terugsturen. Op het bericht van acceptatie moet de erfpachter aangeven in welke hoedanigheid hij de overeenkomst aangaat (het kan zijn dat de erfpachter een B.V. is en dat de directeur namens de B.V. tekent). Tevens moet hij aangeven door welke notaris hij de notariële akte / notariële verklaring wil laten opmaken en passeren en wordt verzocht dat de vertegenwoordigingsbevoegde persoon/personen tekenen of diens gevolmachtigde(n) op basis van een bij het bericht van acceptatie te voegen volmacht.

Legitimatiebewijs en controle bevoegdheid van acceptant tot acceptatie aanbieding
Bureau Erfpacht dient naast een getekende acceptatieverklaring ook een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart) te ontvangen, waarop de handtekening van de acceptant (= persoon die getekend heeft) staat vermeld. Beide handtekeningen moeten door de erfpachtbeheerder met elkaar worden vergeleken en dienen overeen te komen. Zodoende vindt er een (summiere) controle van de echtheid van de handtekening plaats.

Daarnaast is het erg belangrijk dat de erfpachtbeheerder controleert of de acceptant terzake bevoegd is om te tekenen. Indien de acceptant niet bevoegd is tot acceptatie, is er geen overeenstemming bereikt met de juiste persoon/erfpachter en derhalve geen overeenkomst tot stand gekomen. In een dergelijk geval kan en mag je als erfpachtbeheerder niet verder met de afhandeling van het dossier.

Hoe controleer je nu of de juiste persoon getekend heeft?
1. De erfpachter is een natuurlijk persoon:

Wanneer de erfpachter een natuurlijk persoon is, moet hij/zij zelf getekend hebben. Heeft iemand anders getekend dan moet zijn/haar bevoegdheid (tot vertegenwoordiging van de erfpachter) blijken uit een schriftelijke volmacht of door de erfpachter zelf schriftelijk bevestigd worden.
N.B. Let op de situatie dat er twee of meer natuurlijke personen erfpachter zijn: beiden moeten dan tekenen of een volmacht afgegeven hebben (aan één van beiden of een derde persoon, bijv. de notaris).

2. De erfpachter is een rechtspersoon (bijvoorbeeld een besloten vennootschap, vereniging of stichting):
In een dergelijk geval dient de erfpachtbeheerder via het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te controleren of de acceptatie door een bevoegd persoon namens de erfpachter is ondertekend. Je vraagt een uittreksel bij de KvK op waaruit blijkt wie bestuurder van de rechtspersoon is en wie de rechtspersoon dus mag vertegenwoordigen. Het kan bij een rechtspersoon (met name bij BV's) voorkomen dat een andere rechtspersoon vertegenwoordigingsbevoegd is. In een dergelijk geval vraag je ook een uittreksel van deze rechtspersoon op, net zolang je uitkomt bij één of meerdere natuurlijke personen. In het geval een rechtspersoon erfpachter is, moet je dus altijd herleiden naar een natuurlijk persoon.

Bij twijfel altijd een medior, senior of beleidsmedewerker van BE raadplegen!

stap 8: bestuurlijke besluitvorming
Nadat de erfpachter met de aanbieding akkoord is gegaan, kan het besluit genomen worden waarmee het gemeentebestuur de toestemming voor de bebouwingswijziging verleent. Aan het besluit wordt de aanbieding gehecht, dat daarmee onderdeel uitmaakt van het besluit zodat duidelijk is wat tussen de erfpachter en de gemeente Amsterdam is overeengekomen. Het besluit vormt de basis voor de notariële akte. Het besluit moet door het bevoegde bestuursorgaan worden genomen. Voor bebouwingswijzigingen is dat B&W of het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel.

Nadat B&W of het Dagelijks Bestuur het besluit heeft genomen, stuurt de erfpachtbeheerder in verband met de financiële administratie en het erfpachtbeheer een link van het besluit zo spoedig mogelijk op aan de bedrijfsadministrateur van het OGA. Vervolgens voert de bedrijfsadministrateur de gegevens in Hermes in. Het **originele** besluit gaat naar de notaris, het besluit wordt door de beheerder in het digitale archief geplaatst.

Let op I: het besluit kan pas genomen worden als de afdeling Vergunningen van het stadsdeel/DMB de publiekrechtelijke toestemming hebben verleend en de erfpachter de achterstand in de betaling van de canon heeft aangezuiverd.
Let op II: Het verlenen van privaatrechtelijke toestemming is géén voorwaarde voor het verlenen van publiekrechtelijke toestemming. Het is van belang dit aan de erfpachter te melden.

stap 9: opmaken en passeren akte
De bebouwingswijziging moet bij notariële akte worden vastgelegd. Pas na inschrijving van deze akte in de daartoe bestemde registers is de bebouwingswijziging en de canon voor een ieder kenbaar en heeft de bebouwingswijziging zakelijke werking. De notaris wordt verzocht om overeenkomstig het besluit een akte op te maken. De notaris kan deze akte vervolgens met behulp van de eveneens meegezonden (getekende) volmacht passeren. In de begeleidende brief verzoekt de juridisch beheerder de notaris om toezending van een authentiek afschrift per email (met de inschrijfgegevens van het kadaster).

In de akte moet in ieder geval worden vermeld:
a) de kadastrale aanduiding, de plaatselijke aanduiding en de oppervlakte van het perceel,
b) het bedrag van de canon, eventueel de aanvullende afkoopsom en de ingangsdatum,

c) de (eventueel verhoogde) grondwaarde van het perceel,
d) de bestemming en het toegestane gebruik,
e) de maximaal toegestane bebouwing.

Het is raadzaam om daarnaast de volgende gegevens in de akte te vermelden:
- het aantal m² go/bvo van de uitbreiding,
- het aantal maximaal toegestane m² go/bvo;
- bij bedrijfsruimte: de bepaling opnemen dat de canon wordt verhoogd als de erfpachter de verhouding 30% kantoor – 70% bedrijfsruimte overschrijdt. (of eventueel andere verhouding).

De bebouwingswijziging is een goed moment om het aantal m² go/bvo in de erfpachtakte vast te leggen, omdat er zo een duidelijke vergelijkingsbasis voor toekomstige uitbreidingen ontstaat. Ook wanneer de erfpachter gebruik kan maken van de éénmalige vrijstelling van de eerste 17 m², moet in de akte het aantal bijkomende m² worden vastgelegd.

***Opmerking I*:** met het verzoek aan de notaris om de akte op te maken, wordt het originele besluit meegestuurd, alsmede (eventueel, zie stap 2) de tekening, de mandaatregeling, de ondertekende volmacht van de ambtenaar die bevoegd is de gemeente te vertegenwoordigen en een kopie van het legitimatiebewijs. Indien er aanvullend afgekocht wordt, moet in de volmacht een voorbehoud tot ontvangst van de afkoopsom worden opgenomen. Ook bij betalingsachterstanden moet een voorbehoud worden opgenomen tot ontvangst van de betalingsachterstand. De akte mag pas gepasseerd worden op het moment dat de betalingen binnen zijn. De notaris heeft zelf de verantwoordelijkheid om te controleren of en wanneer de betalingen zijn bijgeschreven. De notaris/erfpachter kan bij de Centrale Informatiedienst Antwoord van de Gemeente Amsterdam (tel.nr. 14020) nagegaan of er sprake is van een betalingsachterstand. De erfpachter/notaris wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. Ook hebben veel notarissen toegang tot het REWA-systeem, waarin de achterstanden worden vermeld. De erfpachtbeheerder kan in HERMES raadplegen of er sprake is van een betalingsachterstand.

***Opmerking II*:** de kosten die verbonden zijn aan het opmaken en de inschrijving van de akte komen voor **de helft** voor rekening van de erfpachter. De resterende helft van deze kosten wordt door de gemeente betaald, met een maximum van € 1.000,00 (incl. BTW). Dit geldt niet voor de belastingen die de erfpachter moet betalen. Wanneer de bebouwingswijziging echter samenloopt met een samenvoeging of een splitsing in appartementsrechten, komen de kosten **volledig** voor rekening van de erfpachter.

stap 10: registreren akte of verklaring / administratieve afhandeling
Na ontvangst van de originele notariële akte of verklaring (digitaal, authentiek afschrift), controleert de erfpachtbeheerder of de gegevens in de notariële akte of verklaring juist zijn. Wanneer de notariële akte of verklaring en het besluit met elkaar overeenkomen, koppelt de erfpachtbeheerder de notariële akte of verklaring in het digitale archief aan het dossiernummer. Hierna is de procedure afgerond.

Indien de notariële akte of verklaring en het besluit echter afwijken van elkaar, verzoekt de erfpachtbeheerder de notaris om tot rectificatie over te gaan. Pas wanneer de notariële akte of verklaring is gerectificeerd en de gerectificeerde notariële akte of verklaring in het digitale archief is gekoppeld, is de procedure afgerond.

NB: Wanneer de notaris een papieren afschrift van de notariële akte of verklaring toestuurt, moet de notariële akte of verklaring eerst door de erfpachtbeheerder worden gescand en daarna worden gekoppeld in het digitale archief.

Bijlagen

Bijlage 1 Overzicht beleidswijzigingen

Overzicht van beleidswijzigingen inzake bebouwingswijzigingen 1994-2008

1994

- Op grond van de Algemene Bepalingen 1986, 1915 geen toestemming vereist voor bebouwingswijziging
- Op grond van de Algemene Bepalingen 1934, 1937, 1955 wel toestemming vereist voor bebouwingswijziging, waarbij afgeweken wordt van de aan de akte gehechte tekening.
- Op grond van de Algemene Bepalingen 1966, 1994 altijd toestemming vereist voor wijziging van de bebouwing

- Wanneer er sprake is van economische waardevermeerdering: *A+((B - C) x D)*

- Grondslag in geval van de Algemene Bepalingen 1994: Art. 13 en 17 AB 1994
- Grondslag in geval van de Algemene Bepalingen 1966: Art. 6b en 3; lid 6 AB 1966
- Grondslag in geval van de Algemene Bepalingen 1934, 1937, 1955: Göbel van Veeren

1995 – 1996 Zie 1994

1997 Zie 1994, vastgelegd in aanwijzing 96/278/5

1998 1e 15 m² bij verticale bebouwingsuitbreidingen van woningen gratis.
Uitbreiding moet wel in een akte worden vastgelegd.
Berekening grondprijs *horizontale* uitbreiding: aantal (aantal m² GO - (aantal m² tuin/o,9xo,4)) x grondprijs/m²

1999 Zie 1998

2000 Zie 1998,
1e 15 m² voor *horizontale* uitbreiding woningen gratis

2001 1e 15 m² BVO verticaal en horizontaal bij kleinschalige bedrijfsruimten gratis
Vrijstelling geldt pas vanaf 4 jaar na uitgifte

Inwerkingtreding bebouwingswijziging
Bebouwingswijziging treedt in werking met ingang van de vervaldatum na de datum van de realisatie van de bebouwingswijziging.
Uitzondering 1: Indien deze datum niet met zekerheid vast te stellen, wordt de ingangsdatum bij benadering vastgesteld.
Uitzondering 2: Indien bebouwing op die dag niet is gerealiseerd, dan wordt de ingangsdatum vastgesteld in overleg met erfpachter.

Te hanteren prijspeil
Prijspeil van de aanbieding is bepalend.
Uitzondering: indien niet binnen 2 maanden na aanvraag de aanbieding is verstuurd, wordt het prijspeil van de aanvraagdatum gehanteerd. *Tenzij* de erfpachter kiest voor de datum van aanbieding.

2005	Beleidsvereenvoudiging erfpacht, waarin het beleid inzake bebouwingswijzigingen en tuinuitbreidingen per 1 augustus 2005 is veranderd (besluit Gemeenteraad van 23 juni 2005, uitgewerkt in de besluiten van B&W d.d. 8 juli 2005, gepubliceerd in afd. 3B gemeenteblad, nummers 57 en 58).
2007	Besluit van B&W dd. 31 januari 2007, Erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging: **nieuw art. 12:** indien de berekening resulteert in een hogere canon dan wanneer op basis van de nieuwe bebouwing tegen actueel prijspijl 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 (aftoppingsregeling).
2010	Besluit van B&W dd. 29 juni 2010, Erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging: **wijziging art. 11:** aanpassing van de aftoppingsregeling. Besluit van B&W dd. 30 november 2010, wijziging in de vaststelling en aanpassing schaduwgrondwaarde en berekenen van afkoopsommen.
2011	**Handleiding Grondprijsbepaling 2011:** Vervanging van de depreciatiefactor door een compensatiekorting.
2012	**notitie beleid inzake 100% uitbreiding woonruimte; hoe hiermee om te gaan in de praktijk.**

Bijlage 2 Advies "bindend verklaarde tekeningen"

Advies van [redacted] 5.1.2e en [redacted] 5.1.2e (de essentie)

Bindend verklaarde tekeningen in de Algemene bepalingen 1934, 1937 en 1955 en het advies van [redacted] 5.1.2e en [redacted] 5.1.2e (gemeenteadvocaat) inzake de canonverhoging bij wijziging van de bebouwing onder het regime van de Algemene bepalingen van 1934

Voor bebouwingswijzigingen zijn de verschillende algemene bepalingen niet eensgezind. In de Algemene bepalingen van 1934, 1937 en 1955 staat dat de erfpachter geen wijziging in de bebouwing mag aanbrengen indien daarbij wordt afgeweken van de in de akte van uitgifte bindend verklaarde tekeningen. Onduidelijk blijft welke tekeningen worden bedoeld: bouwtekeningen of kadastrale tekeningen waarop de contouren van het perceel en de bebouwing zijn aangegeven?

In het advies van 5.1.2e en 5.1.2e wordt aangegeven hoe met deze problematiek moet worden omgegaan. Op grond van het Burgerlijk Wetboek is de erfpachter vrij om de bebouwing op het erfpachtperceel te veranderen, tenzij in de akte anders is bepaald. In artikel 9 sub b van de Algemene bepalingen van 1934 staat dat de erfpachter de bebouwing niet mag veranderen als wordt afgeweken van de in de akte bindend verklaarde tekeningen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders. De adviseurs hebben gekozen voor een beperkte uitleg van deze bepaling: omdat het recht overdraagbaar is, moet het ook gekend kunnen worden door de nieuwe erfpachter. Dit is alleen mogelijk wanneer er bij de akte van vestiging tekeningen zijn gevoegd. In de meeste gevallen gaat het hierbij om kadastrale contourtekeningen.