Erfpachtbeleid met betrekking tot de bestemmings- en bebouwingswijziging van erfpachtrechten

Onderwerp

Vaststellen beleid bestemmings- en bebouwingswijziging

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. In te trekken per @@

1. Het erfpachtbeleid bestemmingswijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 14 september 2010 (Gemeenteblad 29 september 2010, afdeling 3B, nr. 146), zij het dat het toen ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 113) ingetrokken blijft.
2. Het erfpachtbeleid bebouwingswijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 114), zij het dat het toen ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2007 (Gemeenteblad 31 januari 2007, afdeling 3B, nr. 5) ingetrokken blijft.

II. Vast te stellen per @@ en in te laten gaan per @@ het beleid met betrekking tot bestemmings- en bebouwingswijziging:

A. Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

1. Dit beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
   a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
      - de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;
   b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
   c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
      - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
      - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Artikel 2 Definities

In dit beleid wordt verstaan onder:
a.

bebouwingswijziging:
een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde toegestane bebouwing van een perceel;

b. **bestemming:**
de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik van een perceel;

c. **bestemmingswijziging:**
een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik van een perceel;

d. **erfpachtakte:**
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht.

e. **(erfpacht)grondwaarde:**
de waarde van het perceel die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Deze waarde is vastgesteld op basis van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte zoals opgenomen in de erfpachtakte.
Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn.

B. Voorwaarden en toestemming

Artikel 1 Voorwaarden voor toestemming tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging

1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor een bestemmings- en/of bebouwingswijziging.

2. De gemeente verleent alleen toestemming voor een bestemmings- en/of bebouwingswijziging als:
   a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
   b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan of toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.

3. In afwijking van wat is bepaald in lid 2b geldt voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing zijn, dat de gemeente geen voorwaarden kan verbinden aan de toestemming. In plaats daarvan kan de gemeente bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging een herziening van de voorwaarden en van de canon vorderen op grond van wat is bepaald in artikel 3 lid 6 van deze algemene bepalingen . Als leidraad geldt daarbij de inhoud van dit beleid.

Artikel 2 Nadere bepalingen met betrekking tot de toestemming

1. Als in de erfpachtakte de (maximale) toegestane bebouwing en/of bestemming niet zijn/is vastgelegd, zal de gemeente uitgaan van de feitelijke situatie zoals die voor realisatie van de wijziging bestond.

2. Bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht met woonbestemming naar een andere bestemming is de vloeroppervlakte uit de meest recente erfpachtakte het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe (erfpacht)grondwaarde voor de gewijzigde bestemming. De canonverhoging wordt vervolgens gebaseerd op dit verschil.

Artikel 3 Toestemming wordt in beginsel verleend voor een bebouwingswijziging

Erfpachtbeleid met betrekking tot de bestemmings- en bebouwingswijziging van erfpachtrechten

1. Toestemming tot bebouwingswijziging, bij gelijkblijvende bestemming, wordt in beginsel verleend als:
   a. de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam op het erfpachtrecht van toepassing zijn en voldaan is aan de voorwaarden die in deze algemene bepalingen zijn vastgelegd in artikel 10 lid 5.
   b. andere algemene bepalingen dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam op het erfpachtrecht van toepassing zijn en:
      - het erfpachtrecht een woonbestemming heeft, en
      - de oppervlakte van het erfpachtrecht na uitbreiding niet groter is dan 100% van de bebouwing zoals vastgelegd in de erfpachtakte, en
      - de bebouwingsuitbreiding niet leidt tot de toevoeging van een extra woning, en
      - in de bijzondere bepalingen in de erfpachtakte geen andere regeling is opgenomen, waarin wordt afgeweken van wat in dit artikel is bepaald.

      Als aan deze vier voorwaarden is voldaan, leidt de bebouwingswijziging niet tot een canonverhoging voor het lopende tijdvak.
2. Als aan de in lid 1 gestelde voorwaarden wordt voldaan, zal de gemeente de erfpachter daar schriftelijk van in kennis stellen. Artikel 6 tot en met 12 van dit beleid is dan niet van toepassing.

C. Financieel

Artikel 1 Wijziging van de canon

1. De waarde van een erfpachtrecht kan door de wijziging van de bestemming en/of de bebouwing toenemen. Op grond van de algemene bepalingen die op het betreffende erfpachtrecht van toepassing zijn, kan de gemeente een verhoging van de jaarlijkse canon als voorwaarde verbinden aan de toestemming tot deze betreffende wijziging van de bestemming en/of de bebouwing.
2. In afwijking van wat is bepaald in lid 1 geldt voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing zijn, dat de gemeente geen voorwaarden kan verbinden aan de toestemming. In plaats daarvan kan de gemeente bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging een herziening van de voorwaarden en van de canon vorderen op grond van wat is bepaald in artikel 3 lid 6 van deze algemene bepalingen . Als leidraad geldt daarbij de inhoud van dit beleid.

Artikel 2 Berekening van de canon

1. Na een wijziging van de bestemming en/of bebouwing zoals bedoeld in artikel 6, wordt de canon berekend door toepassing van de formule:

   A + (B - C) x D, waarin voorstelt:

   A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon (eeuwigdurend) is afgekocht, wordt er bij factor A uitgegaan van de canon alsof deze niet is afgekocht;

   B de (erfpacht)grondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het gewijzigde erfpachtrecht;

   C de (erfpacht)grondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het bestaande erfpachtrecht;

   D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het canontype dat op het erfpachtrecht van toepassing is.

   Hierbij geldt verder:

- Voor de berekening wordt het canonbedrag, de (erfpacht)grondwaarden en het canonpercentage gebruikt, zoals deze gelden op de datum van de dagtekening van de schriftelijke aanvraag voor toestemming;
- Als de berekening een lagere canon oplevert dan de huidige, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd, tenzij het gemeentelijk belang anders vordert;
- Als de berekening een hogere canon oplevert dan wanneer de canon op basis van een fictieve uitgifte van de nieuwe bestemming en/of bebouwing tegen actueel prijspeil wordt vastgesteld, wordt de verhoging van de canon naar aanleiding van de wijziging beperkt tot de hoogte van de canon die uit de fictieve uitgifte volgt. Daarbij wordt de bepaling in artikel 7b in acht genomen.;
- Als de canon voor het bestaande erfpachtrecht vooruitbetaald is voor een bepaalde periode of voor een eeuwigdurende periode, kan de gemeente vorderen dat de toename van de canon ook voor dezelfde periode vooruit wordt betaald.

Artikel 3 Betaling gewijzigde canon

De gewijzigde canon zoals bedoeld in artikel 7, is verschuldigd met ingang van de datum waarop:
1. met de wijziging van de bebouwing en/of de bestemming is gestart, of
2. van de verleende toestemming gebruik kan worden gemaakt.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 1 Aanbieding

1. Aan de bestemmings- en/of bebouwingswijziging gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.

2. In deze aanbieding staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van de perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
   b. de huidige bestemming, het huidige toegestane gebruik en de huidige toegestane vierkante meters bebouwing op het erfpachtrecht;
   c. de nieuwe bestemming, het toegestane gebruik en de nieuwe maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het erfpachtrecht (als dat van toepassing is);
   d. de eventuele financiële voorwaarden voor de wijziging, waaronder het canonbedrag en het bijbehorende canonpercentage, het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon voor de wijziging en de ingangsdatum en, als dat van toepassing is, de aanvullende afkoopsom;
   e. de eventuele toename van de (erfpacht)grondwaarde van het erfpachtrecht als gevolg van de wijziging;
   f. de termijn dat de (financiële) voorwaarden gelden. De gemeente is bevoegd om de overeenkomst te ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleend aan het passeren van de erfpachtakte;
   g. de eventuele bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan haar toestemming tot wijziging;
   h. de geplande ingangsdatum van de wijziging;
   i. een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht kan opschorten, geheel of gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;
   j. de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;

   het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 10;
   l. de termijn waarbinnen de erfpachtakte gepasseerd dient te zijn.

Artikel 2 Besluit

De gemeente neemt pas het besluit tot het verlenen van toestemming voor een bestemmings- en/of bebouwingswijziging nadat de erfpachter de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd.

Artikel 3 Erfpachtakte

1. De bestemmings- en/of bebouwingswijziging wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers.
2. In de erfpachtakte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
   b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing;
   c. de bedragen van de eventuele canonverhoging en van de eventuele aanvullende afkoopsom;
   d. de eventuele verhoging van de (erfpacht)grondwaarde;
   e. de (gewijzigde) jaarlijkse canon, de (gewijzigde) (erfpacht)grondwaarde en als dat van toepassing is de (gewijzigde) afkoopsom en de betaalwijze van de canon;
   f. de ingangsdatum van de wijziging van het erfpachtrecht;
   g. de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
   h. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn.

Artikel 4 Niet passeren erfpachtakte

De gemeente kan de overeenkomst tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.

Toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming

Er zijn 3 opties:
a. Actualiseren huidige beleidsstuk
b. Korte open bepaling zonder inhoudelijke uitwerking (zie artikel 13)
c. Inbedding aangepast huidige beleidsstuk (zie artikel 14)

Artikel 5 toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming

Als naar het oordeel van de gemeente de verlening van de in artikel 3 bedoelde toestemming voor de duur van het erfpachtrecht:
a. voor de erfpachter onredelijk bezwarend is of
b. binnen het voor verlening geldende afwegingskader niet mogelijk is,

kan de gemeente de erfpachter toestemming verlenen tot een tijdelijke wijziging van de bestemming en/of de bebouwing. Deze toestemming zal worden gegeven onder door de gemeente te bepalen voorwaarden.

Artikel 6 toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming

1. De gemeente kan besluiten toestemming te verlenen tot het tijdelijk afwijken van de bestemming.
2. Een toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming:
   a. is persoonsgebonden, en
   b. geldt slechts voor de erfpachter die de toestemming aanvraagt of diens rechtsopvolger onder algemene titel, en
   c. wordt verleent voor (een) periode(s) van in totaal maximaal 10 jaar.
3. a. De tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming wordt niet verleend voor een langere periode dan:

- de periode waarvoor de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen, of
- het nog resterende deel van het lopende erfpachttijdvak als andere algemene bepalingen van toepassing zijn dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht .

b. De erfpachter moet uiterlijk een half jaar vóór het verstrijken van de termijn, waarvoor de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming is verleend, een nieuwe aanvraag indienen voor het gebruik in afwijking van de bestemming als hij de termijn wil verlengen tot in totaal 10 jaar. De canon wordt door deze verlenging niet aangepast. Als de canon is afgekocht kan er wel een aanvullende afkoopsom verschuldigd zijn.

c. Als de erfpachter het gebruik in afwijking van de bestemming gedurende de termijn waarvoor de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming is verleend, wil omzetten naar een permanente bestemmingswijziging, moet de erfpachter daarvoor uiterlijk een half jaar vóór het verstrijken van die termijn een aanvraag indienen. Als de gemeente daartoe toestemming verleent, wordt de canon na permanente bestemmingswijziging gebaseerd op grondprijzen die op dat moment gelden en op grond van de formule in artikel 7.

d. De erfpachter moet het gebruik weer in overeenstemming brengen met de bestemming zoals vastgelegd in de erfpachtakte als:
   - hij uiterlijk een half jaar vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming is verleend geen aanvraag voor een verlenging of een permanente bestemmingswijziging heeft ingediend, of
   - als de gemeente deze verlenging of permanente bestemmingswijziging niet heeft verleend,

   De erfpachter is dan een (geïndexeerde) canon verschuldigd die gold voorafgaand aan de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming.

4. De verhoging van de canon als gevolg van het tijdelijk afwijken van de bestemming vervalt als:
   a. de termijn waarvoor de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming is verleend is verstreken, en
   b. het perceel weer overeenkomstig de bestemming wordt gebruikt zoals vastgelegd in de erfpachtakte.

5. Artikel 11 en 12 van dit beleid zijn niet van toepassing bij een toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming. De toestemming wordt niet vastgelegd in een erfpachtakte.

6. indien het erfpachtrecht de bestemming heeft van bedrijfsruimte binnen woonmilieu, en minimaal drie jaren zijn verstreken sinds de eerste ingebruikname van het erfpachtrecht, en de bebouwingswijziging niet leidt tot een afwijking van méér dan 18 m² bruto vloeroppervlak ten opzichte van het toegestane metrage dat is opgenomen in de in de laatstelijk opgestelde erfpachtakte;

III. Overgangsbeleid

Aanvragen voor bestemmings- en/of bebouwingswijzigingen, die voor @@ door de gemeente zijn ontvangen, worden volgens het erfpachtbeleid inzake bestemmingswijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 14 september 2010 (Gemeenteblad 29 september 2010, afdeling 3B, nr. 146) of het erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 114) afgehandeld, tenzij het bij dit besluit vastgestelde beleid in het voordeel van de erfpachter is.

Of

Voor aanvragen voor bestemmings- en/of bebouwingswijzigingen die voor @@ door de gemeente zijn ontvangen, kan de erfpachter kiezen voor toepassing van:

Erfpachtbeleid met betrekking tot de bestemmings- en bebouwingswijziging van erfpachtrechten

a. erfpachtbeleid voor bestemmingswijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 14 september 2010 (Gemeenteblad 29 september 2010, afdeling 3B, nr. 146) of het erfpachtbeleid bebouwingswijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 114), of
b. het bij dit vastgestelde beleid.

IV. Toelichting conceptbeleid bestemmings- en bebouwingswijziging

A. Algemeen

Inleiding

De bestemming en/of de bebouwing van een erfpachtrecht kunnen worden veranderd. Ter uitwerking hiervan heeft het college van B&W op 14 september 2010 (Gemeenteblad 29 september 2010, afdeling 3B, nr. 146) het erfpachtbeleid inzake een bestemmingswijziging en op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 114) het erfpachtbeleid inzake een bebouwingswijziging vastgesteld.

In het kader van de invoering van eeuwigdurende erfpacht, is het beleid voor bestemmings- en bebouwingswijziging samengevoegd, aangepast en, waar nodig, verduidelijkt.

Samenhang met andere stukken

Overige stukken die verband houden met dit beleidsstuk zijn:

1. Daar waar de bestemming en/of bebouwing wordt gewijzigd van afgekochte erfpachtrechten, is er samenhang met de afkoopinstructie.

Belangrijkste wijzigen

Door de invoering van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam en de wens voor minder en duidelijker beleid zijn is het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging samengevoegd en nagenoeg volledig herschreven. De volgorde van de artikelen en de artikelnummering binnen dit beleid zijn volledig aangepast met als doel de leesbaarheid vergroten.

Toegevoegd aan het beleid is een nieuw artikel, waarin expliciet is bepaald dat de gemeente een overeenkomst tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging kan ontbinden als de erfpachter niet meewerkt aan notariële vastlegging van de betreffende wijziging. Daarnaast zal een integriteitsclausule voortaan onderdeel uitmaken van de gemeentelijke aanbieding en is er voor bepaalde artikelen een afwijkende regeling opgenomen als de Algemene Bepalingen van 1966 van toepassing zijn. Artikel 4 is volledig nieuw en hiermee wordt de werkwijze van de gemeente bepaald als er geen (maximale) bestemming en/of bebouwing is vastgelegd en als de bestemming van een woonbestemming wordt gewijzigd.

Hiernaast zijn een aantal overbodige, weinig gebruikte of onduidelijke artikelen van het oude beleid geschrapt.

B. Toelichting per artikel

Artikel 1 Toepasselijkheid

Dit artikel is volledig herschreven. Duidelijk staat nu vermeld wanneer het onderhavige beleid van toepassing is.

Onder andere is toegevoegd dat het beleid niet van toepassing is op erfpachtrechten in het havengebied die beheerd worden door Havenbedrijf Amsterdam N.V. en erfpachtrechten die zijn uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam N.V.

Artikel 2 Definities

Er is een afzonderlijk artikel met definities opgenomen om de leesbaarheid te vergroten. De definities voor bestemmingswijziging en bebouwingswijziging zijn tekstueel gewijzigd.

Artikel 3 Voorwaarden voor bestemmings- en/of bebouwingswijziging

Dit artikel is herschreven. Toegevoegd zijn de punten:

a. dat er voorafgaande schriftelijke toestemming vereist is om over te kunnen gaan tot samenvoeging;
b. dat er met de erfpachter volledige overeenstemming moet zijn bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming zijn verbonden en dat deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming;
c. Dat voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing zijn, de gemeente geen voorwaarden kan verbinden aan de toestemming. Maar in plaats daarvan de gemeente bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging een herziening van de voorwaarden en van de canon kan vorderen.

Artikel 4 Nadere bepalingen met betrekking tot de toestemming

Dit artikel is nieuw. Met lid 1 wordt bepaald van welke situatie de gemeente uitgaat als er geen (maximale) toegestane bestemming en/of bebouwing is vastgelegd. Daarnaast wordt in lid 2 verduidelijkt dat bij een bestemmingswijziging van een woonbestemming naar een andere bestemming de vloeroppervlakte uit de meest recente erfpachtakte leidend is voor de bepaling van de nieuwe (erfpacht)grondwaarde.

Artikel 5 Toestemming wordt in beginsel verleend voor een bebouwingswijziging

Dit artikel is herschreven. In sub a van dit artikel is een verwijzing toegevoegd naar de onbeperkte vrijstelling voor bebouwingswijzigingen van erfpachtrechten met een woonbestemming in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam. Artikel 6 tot en met 12 zijn dan niet van toepassing. Sub b kent slechts tekstuele aanpassingen.

Artikel 6 Wijziging van de canon

Dit artikel is herschreven en verduidelijkt. Lid 2 is nieuw. Hiermee wordt bepaald dat voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing zijn, de gemeente geen voorwaarden kan verbinden aan de toestemming. Maar in plaats daarvan de gemeente bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging een herziening van de voorwaarden en van de canon kan vorderen.

Artikel 7 Berekening van de canon

Verschillende artikelen zijn samengevoegd in dit artikel en herschreven. Sub a is gewijzigd en hiermee is bepaald dat de canonbedragen, (erfpacht)grondwaarden en het canonpercentage ten tijde van de aanvraag voor toestemming leidend zijn voor de berekening. Om aan te sluiten bij de praktijk is sub d toegevoegd.

Artikel 8 Betaling gewijzigde canon

Dit artikel is in zijn geheel herschreven om op die manier aan te sluiten bij de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam.

Artikel 9 Aanbieding

Erfpachtbeleid met betrekking tot de bestemmings- en bebouwingswijziging van erfpachtrechten

Dit artikel is, mede in verband met de komst van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, herschreven en verduidelijkt. Verduidelijkt is dat de bestemming, het toegestane gebruik en de toegestane vierkante meters bebouwing moeten worden opgenomen voor zowel de bestemming en/of bebouwing erfpachtrechten als voor de nieuwe bestemming en/of bebouwing. Hiernaast is ook verduidelijkt welke financiële voorwaarden in de aanbieding opgenomen dienen te worden en wat de geldigheidstermijn van de financiële voorwaarden is.

Geheel nieuw zijn de volgende artikelleden:

a. een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot wijziging van het erfpachtrecht kan opschorten, of geheel en gedeeltelijk kan ontbinden of kan opzeggen. Deze integriteitsclausule is opgenomen in verband met de invoering van het gemeentelijke integriteitsbeleid rond vastgoedtransacties.
b. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 10.

Artikel 10 Besluit

Dit artikel is tekstueel aangepast. Verwijderd is dat aanvang van de bebouwingswijziging of de veranderde gebruik wordt beschouwd als een schriftelijke aanvaarding van de aanbieding.

Artikel 11 Erfpachtakte

Dit artikel is, mede in verband met de komst van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, herschreven en verduidelijkt. Expliciet benoemd is dat de einddatum van het tijdvak en de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn moeten worden opgenomen als dat van toepassing is. Hiernaast is verduidelijkt welke financiële gegevens in de akte opgenomen dienen te worden.

Artikel 12 Niet passeren erfpachtakte

Dit is een nieuw artikel.

Hiermee wordt expliciet bepaald dat de gemeente de overeenkomst kan ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de notariële akte.

C. Niet opgenomen in het beleid

1. Artikel 4 sub d van het ingetrokken beleid bebouwingswijziging, te weten:
   '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'
2. Artikel 6 van het ingetrokken beleid bestemmingswijziging, te weten:
   ' Indien de grondwaarde van de gewenste bestemming lager is dan van de huidige, en beide bestemmingen publiekrechtelijk toegestaan zijn, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten, de huidige bestemming ongewijzigd te laten, en tevens tot aan het einde van het lopende tijdvak een gebruik volgens de gewenste bestemming toe te staan.'
3. Artikel 9 van het beleid ingetrokken beleid bebouwingswijziging, te weten:
   '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.'

Erfpachtbeleid met betrekking tot de bestemmings- en bebouwingswijziging van erfpachtrechten

4. Respectievelijk artikel 10 en 11 van het ingetrokken beleid bestemmings- en bebouwingswijziging, te weten:
   ´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.´[1]
5. 2Artikel 17 van het ingetrokken beleid bestemmings- en bebouwingswijziging, te weten:
   ´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.´

D. Overgangsbeleid

[1] Geciteerd is artikel 11 van het beleid bebouwingswijziging. Artikel 10 van het beleid bestemmingswijziging heeft een gelijke strekking.