Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 2

Bestemmingswijziging van particuliere erfpachtrechten

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

versie 2010
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING..... 3
1.1 Inleiding..... 3
1.2 Bestemming in het publiekrecht en het privaatrecht..... 3
1.3 Bestemming en waarde erfpachtperceel..... 3
1.4 Juridisch kader..... 4
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSWIJZIGING..... 6
2.1 Inleiding..... 6
2.2 Wat is een bestemmingswijziging?..... 6
2.3 Soorten bestemmingswijzigingen..... 6
2.4 Voorwaarden voor een bestemmingswijziging..... 7
2.5 Tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming..... 7
HOOFDSTUK 3 HET BEREKENEN VAN DE CANON..... 8
3.1 Inleiding..... 8
3.2 Wijze van berekenen van de nieuwe canon..... 8
3.3 Resultaat berekening..... 8
3.4 Prijspeil..... 8
3.5 Ingangsdatum van de bestemmingswijziging en de nieuwe canon..... 9
3.6 Canonverhoging en afkoop..... 9
3.7 Voorbeelden..... 9
HOOFDSTUK 4 PROCESGANG IN DE PRAKTIJK..... 11
4.1 Inleiding..... 11
4.2 Procedure..... 11
BIJLAGEN..... 16
Bijlage 1 Overzicht beleidswijzigingen..... 17

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

In deze werkinstructie wordt de bestemmingswijziging behandeld. Deze werkinstructie geldt niet voor woningcorporaties, omdat voor woningcorporaties aparte afspraken gelden die in het *Uitvoeringsbesluit erfpacht woningcorporaties 2008*[1] zijn vastgelegd.

Hoofdstuk 1 van deze werkinstructie is een inleiding op het onderwerp bestemmingswijziging. In hoofdstuk 2 wordt beschreven wat een bestemmingswijziging is. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de methodiek voor de canonberekening uitgelegd. Hoofdstuk 4 beschrijft stapsgewijs het verloop van de procedure voor een bestemmingswijziging.

1.2 Bestemming in het publiekrecht en het privaatrecht

In de Algemene Bepalingen voor erfpacht van 1896 is al sprake van het vastleggen van de **bestemming** van een erfpachtperceel in het erfpachtcontract. Sindsdien kan in de erfpachtovereenkomst worden vastgelegd hoe de grond gebruikt zal worden en wat daarop gebouwd is of gebouwd zal worden.

Door de ontwikkeling van het publiekrecht heeft het privaatrechtelijk regelen van de bestemming aan betekenis ingeboet. Met name de wijziging in 1931 van de Woningwet (1901), de invoering van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (1965) en de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening (juli 2008) geven een publiekrechtelijk kader voor het regelen van de bestemming. Deze wetten maken het mogelijk om de bestemming van de grond publiekrechtelijk vast te leggen.

Deze ontwikkeling in het publiekrecht heeft een directe uitwerking op de ontwikkeling van het begrip 'bestemming' in de algemene bepalingen gehad. Zo heeft de wijziging van de Woningwet in 1931 tot gevolg gehad dat in de Algemene Bepalingen van 1934 voor het eerst werd gesproken over het 'gebruik' in plaats van de bestemming, zoals bij voorgaande algemene bepalingen het geval was. Onder de nieuwe Woningwet kon men voorschriften omtrent het gebruik vaststellen terwijl dat onder de oude wet niet mogelijk was. In de Algemene Bepalingen van 1934 is opgenomen dat zonder de toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders (hierna: B&W) geen verandering mocht worden gebracht in het gebruik van het erfpachtgoed en wat daarop gebouwd was.

De ontwikkeling van de huidige publiekrechtelijke regelingen betekent geenszins dat het privaatrecht overbodig is geworden voor het regelen van de bestemming. De instrumenten die de hierboven genoemde wetten bieden voor het regelen van de bestemming zijn vrij globaal. Voorts is het publiekrecht veelal niet doeltreffend door langdurige beroepsprocedures. Door gebruik te maken van het privaatrecht kan men nauwkeuriger sturen en ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen op een effectievere wijze tegengaan.

1.3 Bestemming en waarde erfpachtperceel

Een van de doelstellingen van het erfpachtstelsel is om de waardevermeerdering van de grond ten goede te laten komen van de gemeenschap. Om deze doelstelling te kunnen realiseren, is het nauwkeurig vastleggen van de bestemming van een perceel zeer

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

belangrijk. De waarde van een perceel wordt immers voor een groot deel bepaald door het gebruik. Een bestemmingswijziging kan tot een waardeverandering van het perceel leiden. Indien de wijziging van de bestemming een economisch hoogwaardiger bestemming tot gevolg heeft (bijvoorbeeld van woning naar kantoor) bedingt de gemeente hierbij een canonverhoging. Bij de invoering van de Algemene Bepalingen van 1966 is dan ook expliciet vastgelegd dat de canon kan worden herzien als het gebruik van het erfpachtperceel zodanig wijzigt dat deze wijziging daartoe aanleiding geeft (art. 3 lid 6).
De bestemming is een belangrijke factor in de bepaling van de hoogte van de canon. Wanneer een bestemmingwijziging een economische meerwaarde oplevert, wordt de canon dan ook herzien.

1.4 Juridisch kader

Regels over de bestemming van een erfpachtperceel zijn onder meer te vinden in de wet, de jurisprudentie en de algemene en bijzondere bepalingen van een erfpachtovereenkomst.

Burgerlijk Wetboek
De regeling van de wet (titel 5.7 van boek 5 BW) is voor een groot deel van dwingend recht. Met name de artikelen 89 en 97 van boek 5 BW zijn belangrijk. Het tweede lid van artikel 89 bepaalt dat de erfpachter zonder toestemming van de eigenaar niet een andere bestemming aan de zaak mag geven of een handeling in strijd met de bestemming mag verrichten. Artikel 97 geeft een regeling voor onvoorziene omstandigheden in relatie tot erfpacht. Als er na 25 jaren sprake is van onvoorziene omstandigheden, die van dien aard zijn dat gezien de redelijkheid en billijkheid een ongewijzigde instandhouding van een bepaling niet gevergd kan worden, kan een bepaling uit de vestigingsakte gewijzigd of opgeheven worden door de rechter. Dit kan zowel op verzoek van de eigenaar als van de erfpachter gebeuren.

Algemene en bijzondere bepalingen
In de erfpachtovereenkomst worden algemene bepalingen van toepassing verklaard. Naast deze algemene bepalingen worden bijzondere bepalingen opgenomen. Deze bepalingen hebben zakelijke werking.

Tot de bijzondere bepalingen behoort de bepaling waarin de bestemming van het erfpachtperceel wordt vastgelegd. Ook in de algemene bepalingen staan regels omtrent de bestemming. Zo kennen alle algemene bepalingen een verbod om het perceel in strijd met de bestemming te gebruiken en is in alle algemene bepalingen de voorwaarde opgenomen dat voor een bestemmingswijziging toestemming van B&W nodig is. Een canonverhoging kan een voorwaarde zijn onder welke de toestemming wordt verleend.

Gemeentelijk beleid
Op 12 januari 2001 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam het beleid inzake bestemmingswijzigingen vastgesteld. Op 31 januari 2007[2] is dit beleid herzien. Met dit beleid wordt een uniforme werkwijze in de gehele gemeente Amsterdam nagestreefd. Het beleid geeft regels omtrent de wijze waarop een bestemmingswijziging behandeld moet worden, die gelden voor de hele stad Amsterdam.

Jurisprudentie: Göbel/Van Veeren
Een belangrijke uitspraak in het kader van bestemmingswijzigingen is de zaak Göbel vs.Van Veeren. In deze zaak ging het om de vraag of de gemeente aan de toestemming tot bestemmingswijziging een hogere canon mocht verbinden. De rechter oordeelde dat de

[2] Besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 31 januari 2007, BD2007-000005, nr.6

gemeente wel degelijk een hogere canon mocht vragen. Volgens de rechter was het algemeen belang gediend bij het beleid dat de canon bij een bestemmingswijziging wordt verhoogd, omdat er zodoende een compensatie was voor de gemeente voor geldontwaarding en gestegen grondprijzen.

Nadere jurisprudentie AB 1966: De Vroome/gemeente Amsterdam
Op 9 juni 2005 heeft het Hof Amsterdam uitspraak gedaan in de zaak De Vroome vs. gemeente Amsterdam (rolnummer 1680/02). In deze zaak is onder andere kort gezegd bepaald, dat de gemeente bij een erfpachtrecht waarop de AB 1966 van toepassing zijn de canon mag herzien als de bestemmingswijziging een economische meerwaarde heeft, maar dat de gemeente het instemmen door de erfpachter met de canonverhoging niet als voorwaarde kan stellen voor het verlenen van privaatrechtelijke toestemming voor de bestemmingswijziging. Met andere woorden: de gemeente moet eerst de beslissing nemen of zij de privaatrechtelijke toestemming wil verlenen (eventueel niet als een algemeen gemeentebelang zich hiertegen verzet, zie hiervoor beleid bestemmings/bebouwingswijziging). Daarna moet de gemeente oordelen of het beleid aanleiding geeft tot een canonverhoging. Over de canonverhoging moeten de erfpachter en de gemeente vervolgens afzonderlijk overeenstemming bereiken.

Hoofdstuk 2 Bestemmingswijziging

2.1 Inleiding

Als een terrein in erfpacht wordt uitgegeven, wordt de bestemming in de uitgifteakte vastgelegd. Het terrein dient te worden gebruikt overeenkomstig de in de uitgifteakte vastgelegde bestemming. De bestemming die in de uitgifteakte is vastgelegd, mag niet zonder toestemming van de grondeigenaar worden gewijzigd.

2.2 Wat is een bestemmingswijziging?

Een *bestemmingswijziging* is een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming van een perceel.

Een bestemmingswijziging wordt niet altijd direct bij het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (hierna te noemen: OGA) of afdeling Grondzaken aangevraagd, maar ook kan volgen uit een andere aanvraag. Het OGA/Grondzaken kan bij een bestemmingswijziging worden betrokken doordat advies wordt gevraagd in het kader van:

- een bouwaanvraag,
- een aanvraag voor woningonttrekking,
- een aanvraag voor een garage- of hinderwetvergunning,
- een melding door een derde of een gemeentelijke dienst,
- een aanvraag tot conversie: bij een conversie kan blijken dat de erfpachter voornemens is het terrein op een andere wijze te gaan gebruiken, bijvoorbeeld als de erfpachter bij een conversie van een tijdelijk naar een voortdurend recht tevens de bestemming wil veranderen van industrie of bedrijf naar kantoor.

Daarnaast kan een gebruik in strijd met de bestemming geconstateerd worden bij een erfpachtcontrole. Het feitelijk gebruik van het perceel kan afwijken van de in de erfpachtakte vastgestelde bestemming. In dit geval moet worden bezien of voor deze afwijking al dan niet achteraf toestemming kan worden verleend en wat het gevolg hiervan is voor de hoogte van de canon. De toestemming en de daaraan gekoppelde canonaanpassing vinden plaats vanaf het moment van wijziging van het erfpachtrecht.

2.3 Soorten bestemmingswijzigingen

Verschillende bestemmingen en bestemmingswijzigingen zijn mogelijk. De soort bestemmingswijziging is bepalend voor de grondprijsberekening (zie ook hoofdstuk 3 van deze werkinstructie). De bestemming kan worden veranderd in een bestemming met een hogere waarde. Omgekeerd kan een bestemming met een hoge waarde worden veranderd in een laagwaardiger bestemming. Enkele voorbeelden:

- woning ↔ kantoor
- industrie ↔ andere industrie
- woning ↔ winkel; winkel + woning

Er is ook sprake van een bestemmingswijziging in de volgende situatie:
in de erfpachtovereenkomst staat als bestemming vermeld “drie koopwoningen”.
Er gaat intensiever bewoond worden, zonder dat de bebouwing wordt gewijzigd.
Er komen vier woningen. De bestemming wordt dan “vier koopwoningen”.

Ook dit moet gezien worden als een bestemmingswijziging, ook al blijft het “wonen”.
Je moet dus kijken of er wijzigingen plaatsvinden in de privaatrechtelijke bestemming.

2.4 Voorwaarden voor een bestemmingswijziging

Voordat de bestemming van een erfpachtrecht gewijzigd kan worden, moet eerst gekeken worden of de bestemmingswijziging niet in strijd is met de publiekrechtelijke regels.
De bestemming die in het erfpachtcontract wordt opgenomen, mag niet in strijd zijn met publiekrechtelijke bestemmingsbepalingen. De Dienst Milieu- en Bouwtoezicht (hierna te noemen: DMB)/ de Dienst Ruimtelijke Ordening (hierna te noemen: DRO) of de afdeling Bouw- en Woningtoezicht (hierna te noemen: BWT) zal de privaatrechtelijke bestemming moeten toetsen aan het bestemmingsplan en andere ruimtelijke ordeningsvoorschriften.

Bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten:
Als er een vergunning tot splitsing in appartementsrechten is afgegeven, waarbij er ook een wijziging van de bestemming plaatsvindt, is het als erfpachtbeheerder niet meer nodig om na te gaan of de bestemmingswijziging in het vigerende bestemmingsplan past. Dat is in de besluitvormingsproces omtrent de afgifte van de splitsingsvergunning al meegenomen.

Als er geen publiekrechtelijke bezwaren zijn, dan kan B&W of het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel de privaatrechtelijke toestemming verlenen. De bestemmingswijziging dient in een notariële akte te worden vastgelegd.

Voor een bestemmingswijziging is vaak ook een bouwvergunning of een andere vergunning vereist. Bij het behandelen van de bestemmingswijziging is het verstandig aan de erfpachter mee te delen dat het verlenen van de privaatrechtelijke toestemming niet inhoudt dat andere vereiste vergunningen niet meer nodig zijn of afgegeven hoeven te worden.

2.5 Tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming

De bestemmingswijziging moet niet worden verward met de tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming. In het laatste geval krijgt de erfpachter een tijdelijke toestemming om het perceel of de opstal in afwijking van de in de erfpachtovereenkomst vastgelegde bestemming te gebruiken. De tijdelijke toestemming wordt verleend voor een periode van maximaal 10 jaar indien er geen permanente bestemmingswijziging mogelijk is. De tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming is geregeld in het *Beleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming*[3].

NB: op het moment dat deze werkinstructie wordt geschreven, is bekend dat de publiekrechtelijke termijn om toestemming te verlenen tot afwijking van de bestemming is verkort naar maximaal 5 jaar. Het beleid inzake tijdelijke toestemming tot afwijking van de bestemming dient hier nog op te worden aangepast. Bij Bureau Erfpacht is inmiddels besloten om de termijn van het publiekrecht te volgen. Toestemming tot tijdelijke afwijking wordt daarom ten hoogste verleend voor 5 jaar: wanneer de erfpachter het gewijzigd gebruik wenst voort te zetten kan hij een verzoek tot verlenging indienen.

[3] Besluit van Burgemeester en Wethouders van 31 januari 2007, BD2007-000005, nr. 7

Hoofdstuk 3 Het berekenen van de canon

3.1 Inleiding

Indien door de bestemmingswijziging de waarde van het perceel toeneemt, wordt de canon verhoogd. In dit hoofdstuk wordt uitgelegd hoe de nieuwe canon wordt berekend.

3.2 Wijze van berekenen van de nieuwe canon

De nieuwe canon wordt berekend met de volgende formule[4]:

A + ((B – C) x D)

1. bepaal de actuele grondwaarde van de nieuwe bestemming (B)
2. bepaal de actuele grondwaarde van de oude bestemming (C)
3. bepaal het verschil tussen de oude en nieuwe bestemming (B – C); bepaal vervolgens de canonverhoging door het verschil (B – C) te vermenigvuldigen met het canonpercentage (D). Hierbij wordt het percentage van de jaarlijks geïndexeerde canon als uitgangspunt genomen.
4. bepaal tot slot de nieuwe canon door de op het moment van herziening geldende canon (A) bij de canonverhoging berekend bij stap 3 ((B – C) x D) op te tellen.

3.3 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. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen kan de canon worden verlaagd[5];
2. de nieuwe canon is *hoger* dan de canon op het moment van wijziging:
   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[6] *(aftoppingsregeling)*

3.4 Prijspeil

Bij de berekening van de nieuwe canon wordt uitgegaan van de *datum van aanbieding*. De datum van aanbieding geldt als moment van herziening van de canon. 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 bestemmingswijziging, *tenzij* de erfpachter kiest voor de datum van aanbieding[7].

---

[4] Zie artikel II.7 van het Beleid inzake bestemmingswijzigingen, Besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 31 januari 2007, BD2007-000005, nr.6

[5] Zie artikel II.9 van het Beleid inzake bestemmingswijzigingen

[6] Zie artikel II.10 van het Beleid inzake bestemmingswijzigingen

[7] Zie artikelen II.13 en II.14 van het Beleid inzake bestemmingswijzigingen

3.5 Ingangsdatum van de bestemmingswijziging en de nieuwe canon

De bestemmingswijziging gaat volgens de algemene bepalingen en het Beleid inzake bestemmingswijzigingen in op de eerstvolgende vervaldatum van de canon nadat het veranderd gebruik is aangevangen. Vanaf dat moment is de eventueel verhoogde canon verschuldigd. In twee gevallen wordt de ingangsdatum door Burgemeester en Wethouders bij benadering vastgesteld[8]:

a. als niet met zekerheid is vast te stellen wanneer het veranderd gebruik is aangevangen),
b. na overleg met de erfpachter, als op de dag dat besloten wordt de toestemming voor bestemmingswijziging te verlenen, de bestemmingswijziging nog niet is gerealiseerd.

Het kan echter voorkomen dat de erfpachter de bestemmingswijziging 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 bestemmingswijziging eerder in te laten gaan, bijvoorbeeld per de eerstvolgende vervaldatum nadat de bouwvergunning is verleend.

3.6 Canonverhoging en afkoop

Is er sprake van een canonverhoging en is de canon afgekocht, dan moet ook de canonverhoging bij vooruitbetaling worden voldaan (zie de *Instructie voor de vooruitbetaling van de canon*[9]).

3.7 Voorbeelden

voorbeeld 1

Gegevens:
- een erfpachtperceel heeft de bestemming woonruimte
- de canon die daarvoor betaald moet worden, is € 272 (A)
- de erfpachter wil de bestemming wijzigen van woning naar kantoor, deze wijziging vindt plaats 10 jaar na uitgifte
- de actuele grondwaarde van het perceel met de bestemming woning bedraagt € 54.454 (C)
- de actuele grondwaarde van het perceel met de bestemming kantoor is € 68.067 (B)
- het canonpercentage in het 3e kwartaal van 2005 is 3,46 (D)

De nieuwe canon wordt als volgt berekend:
1. B = 68.067
2. C = 54.454
3. B – C = 13.613, (B – C) x D x depreciatiefactor = 13.613 x 3,46% x 0,6 = 430 (de depreciatiefactor van 0,6 wordt toegepast, omdat wordt aangenomen dat het recht 10 jaar na uitgifte wordt gewijzigd; voor verdere uitleg over de depreciatiefactor zie de meest recente Handleiding Grondprijsbepaling)
4. A = 272, A plus de verhoging berekend bij 3 levert de nieuwe canon op: € 272 + € 430 = **€ 702**

[8] Zie artikelen II.11 en II.12 van het Beleid inzake bestemmingswijzigingen

[9] Besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van van 5 oktober 2004, ROIB 2004/10685, nr. 62, artikel III.1.c

voorbeeld 2

Gegevens:
- een erfpachtperceel heeft de bestemming bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoorvloer
- de canon die daarvoor betaald moet worden, bedraagt € 13.613 (A)
- de actuele grondwaarde van dit perceel is € 181.512 (C)
- drie jaar na uitgifte besluit de erfpachter de bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoor te wijzigen naar kantoor (100% kantoorvloer)
- de actuele grondwaarde van het perceel met de bestemming kantoor bedraagt € 374.369 (B)
- het canonpercentage in het 3e kwartaal van 2005 is 3,46 (D)

De nieuwe canon wordt als volgt berekend:
1. B = 374.369
2. C = 181.512
3. B – C = 192.857, (B – C) x D x depreciatiefactor = 192.857 x 3,46% x 0,88 = 8.927 (een depreciatie van 0,88 wordt toegepast omdat de wijziging drie jaar na uitgifte plaatsvindt)
4. A = 13.613, A plus de verhoging berekend bij 3 levert de nieuwe canon op: € 13.613 + € 8.927 = **€ 22.540**

Indien de bestemmingswijziging een substantieel karakter heeft, wordt er geen depreciatiefactor toegepast. De criteria om te bepalen of een wijziging als *substantiële wijzigingen* moet worden aangemerkt, staan in de meest recente Handleiding Grondprijsbepaling.

voorbeeld 3: substantiële bestemmingswijziging

Gegevens:
- een erfpachtperceel heeft een bestemming voor maatschappelijke doeleinden
- de canon die daarvoor betaald moet worden, bedraagt € 1.089 (A)
- de actuele grondwaarde van dit perceel is € 29.042 (C)
- vier jaar na uitgifte besluit de erfpachter de bestemming van het perceel te wijzigen in kantoor (100% kantoorvloer)
- de actuele grondwaarde van het perceel met de bestemming kantoor is € 87.126 (B)
- het canonpercentage in het 3e kwartaal van 2005 is 3,46(D)

De nieuwe canon wordt als volgt berekend:
1. B = 87.126
2. C = 29.042
3. B – C = 58.084, (B –C) x D = 58.084 x 3,46% = 3.055 (er wordt geen depreciatie toegepast, omdat het een substantiële bestemmingswijziging betreft)
4. A = 1.089, A plus de verhoging berekend bij 3 levert de nieuwe canon op: € 1.089 + € 3.055 = **€ 4.144**

Zie voor nadere informatie betreffende de substantiële wijziging de Handleiding Grondprijsbepaling, algemene spelregels (hoofdstuk 1 van de handleiding)_ .

voorbeeld 4: aftopping

Gegevens:
- een erfpachtperceel heeft de bestemming bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoorvloer
- de canon die daarvoor betaald moet worden, bedraagt € 1.635 (A)
- de actuele grondwaarde van dit perceel is € 36.251 (C)
- twintig jaar na uitgifte besluit de erfpachter de bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoor te wijzigen naar kantoor (100% kantoorvloer)
- de actuele grondwaarde van het perceel met de bestemming kantoor bedraagt € 97.397 (B)
- het canonpercentage in het 3e kwartaal van 2005 is 3,46 (D)

De nieuwe canon wordt als volgt berekend:
1. B = 97.397
2. C = 36.251
3. B – C = 61.146, (B – C) x D is 61.146 x 3,46% = 2.116 (depreciatie is niet van toepassing omdat de grondwaarde met meer dan 50% toeneemt)
4. A = 1.635, A plus de verhoging berekend bij 3 levert de nieuwe canon op: € 13.613 + € 8.927 = **€ 3.751**
5. Controle aftopping: fictieve nieuwe uitgifte (B x D) is 97.397 x 3,46% = 3.370; de nieuwe canon mag niet hoger zijn dan 3.370.
6. Omdat de berekening onder 4. hoger uitkomt dan 3.370, wordt de nieuwe canon gemaximeerd (“afgetopt”) tot een niveau van **€ 3.370**.

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 besluit van B&W aangaande het Beleid inzake bestemmingswijzigingen. Per stap wordt beschreven welke handelingen verricht moeten worden om een bestemmingswijziging te realiseren.

4.2 Procedure

stap 1: aanvraag

De procedure tot bestemmingswijziging begint

- met een, bij voorkeur schriftelijk, verzoek van de erfpachter, de aanstaande erfpachter of zijn gemachtigde (makelaar c.q. notaris), of
- door een signaal van DMB of de afdeling BWT bij de behandeling van een bouwvergunning (via bouwberaad), of
- door het ontdekken van een gebruik in strijd met de bestemming, door melding door een derde of door erfpachtcontrole.

De erfpachter wordt schriftelijk medegedeeld dat het verzoek in behandeling is genomen dan wel dat de procedure gestart is.

stap 2: toetsing aanvraag aan het erfpachtcontract

De aanvraag voor bestemmingswijziging wordt eerst getoetst aan de bepalingen uit het erfpachtcontract, d.w.z.: de bestemmingsbepalingen en eventuele overige bijzondere bepalingen. Als het een reeds gerealiseerde verandering in het gebruik betreft, moet de meest recente erfpachtakte worden geraadpleegd om te zien of voor de bestemmingswijziging toestemming is vereist, dan wel of het gebruik valt binnen de in de erfpachtakte geformuleerde bestemmingsvoorwaarden.

Bestemmingswijziging past binnen het erfpachtcontract

Als blijkt dat de gewenste bestemmingswijziging of reeds gerealiseerde verandering in het gebruik binnen de erfpachtbepalingen valt, wordt de erfpachter schriftelijk medegedeeld dat de gewenste of gerealiseerde bestemmingswijziging mogelijk is en dat het bestaande erfpachtcontract ongewijzigd blijft. Deze mededeling kan desgewenst in de standaardbrief worden opgenomen, waarbij de aanvraag wordt ‘afgewezen’. De procedure wordt beëindigd.

Bestemmingswijziging past niet binnen het erfpachtcontract

Als de gewenste bestemmingswijziging of de gerealiseerde gebruiksverandering niet past binnen het erfpachtcontract, moet bekeken worden of het erfpachtcontract via een bestemmingswijziging kan worden aangepast: *ga naar stap 3*.

M.i. is het handig voorbeelden te geven wanneer een bestemmingswijziging wel of niet past binnen de erfpachtovereenkomst.

stap 3: toetsing aan het publiekrecht; advies DRO/DMB/BWT
De erfpachtbeheerder moet DRO/DMB of BWT om advies vragen over de vraag of de bestemmingswijziging in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan en andere publiekrechtelijke regels. Wellicht is het handig om hier iets uitgebreider te zijn. Is het ook nodig advies in te winnen als de publiekrechtelijke bestemming wonen is en het wonen blijft (en alleen de intensiteit wordt opgevoerd, bijv. van 3 naar 4 woningen)?!

DRO/DMB of BWT adviseert dat:

a. *de voorgenomen/reeds gerealiseerde bestemmingswijziging past binnen het publiekrechtelijk kader: ga verder met stap 4.*

b. *de voorgenomen/reeds gerealiseerde bestemmingswijziging binnen het publiekrechtelijk kader niet mogelijk is.*
De erfpachter wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

- Als er geen sprake is van een reeds gerealiseerde bestemmingswijziging wordt het verzoek afgewezen.
- Is er sprake van een reeds gerealiseerde bestemmingswijziging die niet past binnen het publiekrechtelijk kader dan moet het strijdige gebruik worden gestaakt en de feitelijke situatie in overeenstemming worden gebracht met de oorspronkelijke situatie. Als de erfpachter weigert de oorspronkelijke situatie te herstellen, dien je contact op te nemen met Bureau Erfpacht van het OGA om de nadere procedure te bepalen.

stap 4: toetsing aan het gemeentelijk grondprijsbeleid; canonberekening
Als blijkt dat een voorgenomen bestemmingswijziging in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan dan wel door DRO/DMB/BWT akkoord is bevonden, moet het verzoek tot bestemmingswijziging worden getoetst aan het gemeentelijk grondprijsbeleid (zie hoofdstuk 3 van deze werkinstructie voor de berekening van de canon). Met deze toetsing wordt de hoogte van de nieuwe canon vastgesteld. Bij het OGA wordt de berekening nagekeken en goedgekeurd door de afdeling Kaders en Fondsen van de sector Programma.

stap 5: aanbiedingsbrief en conceptbesluit opstellen en versturen
Zijn er geen publiekrechtelijke belemmeringen voor de bestemmingswijziging en is de nieuwe canon berekend, dan kan de aanbieding worden opgesteld. Een bestemmingswijziging 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 met de aanbieding is 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;
3. de huidige bestemming van het perceel;
4. de nieuwe bestemming van het perceel;
5. indien van toepassing het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel;

6. het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon (en eventueel de afkoopsom) en de ingangsdatum;
7. de (eventueel verhoogde) basis schaduwgrondwaarde van het perceel.

Geldigheidsduur aanbieding en voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring
De aanbieding is maximaal twee maanden geldig en moet altijd geschieden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

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. Er geldt een termijn van twee maanden waarbinnen de erfpachter de aanbieding kan accepteren.

Nadat de erfpachtbeheerder het ondertekende bericht van acceptatie heeft ontvangen (zie stap 8), dient hij een kopie hiervan aan de bedrijfsadministrateur te overhandigen. De bedrijfsadministrateur muteert vervolgens de afkoopsom in Hermes en stuurt een factuur voor de afkoopsom naar de erfpachter. Voor de eventueel verschuldigde rente wegens te late betaling ontvangt hij (uiteraard na betaling) een aparte factuur.

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

stap 6 en 7: rappel / verstrijken termijn
Eerder is al aangegeven dat voor het accepteren van de aanbieding een termijn van twee maanden is gesteld. Heeft de erfpachter binnen deze termijn (nog) niet gereageerd, dan stuurt de erfpachtbeheerder hem een brief waarin een nieuwe termijn gesteld kan worden om de aanbieding te accepteren (redelijke termijn: twee weken of één maand).
Heeft de erfpachter binnen de genoemde termijn nog steeds niet gereageerd, dan heeft de erfpachter kennelijk geen belangstelling om de aanbieding te accepteren. De aanbieding vervalt. De erfpachter kan daar later niet meer op terugkomen.

stap 8: 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) en moet hij aangeven door welke notaris hij de akte wil laten opmaken en passeren. Ook wordt verzocht dat de vertegenwoordigingsbevoegde persoon/personen tekenen of diens gevolmachtigde(n) op basis van een bij het bericht van acceptatie te voegen volmacht.

stap 9: bestuurlijke besluitvorming
Nadat de erfpachter met de aanbieding akkoord is gegaan, kan het besluit genomen worden waarmee het gemeentebestuur de toestemming voor de bestemmingswijziging verleent. In het besluit moet vermeld staan hetgeen tussen de erfpachter en de gemeente Amsterdam in de aanbieding is overeengekomen. Het is van belang dat het besluit precies dezelfde gegevens bevat als de geaccepteerde aanbieding. Uiteindelijk vormt de tekst van het besluit de basis voor de notariële akte. Het besluit moet door het bevoegde bestuursorgaan worden genomen. Voor bestemmingswijzigingen is dat B&W of het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel.

stap 10: na besluitvorming
Nadat het Dagelijks Bestuur het besluit tot afkoop heeft genomen, stuurt de erfpachtbeheerder in verband met de financiële administratie en het erfpachtbeheer een kopie het besluit zo spoedig mogelijk op aan de bedrijfsadministrateur van het OGA. Vervolgens voert de bedrijfsadministrateur de gegevens in Hermes in. Het **originele** besluit wordt gearchiveerd bij de afdeling DIV.

stap 11: opmaken en passeren akte
De bestemmingswijziging moet bij notariële akte worden vastgelegd. Pas na inschrijving van deze akte in de daartoe bestemde registers is de bestemmingswijziging en de canon voor een ieder kenbaar en heeft de bestemmingswijziging zakelijke werking. De notaris wordt verzocht om overeenkomstig het besluit een notariële 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 erfpachtbeheerder 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 (eventueel verhoogde) canon, eventueel de afkoopsom en de ingangsdatum van de bestemmingswijziging,
c) de bestemming en het toegestane gebruik,
d) indien van toepassing de maximaal toegestane bebouwing,
e) de (eventueel verhoogde) basis schaduwgrondwaarde van het perceel.

Opmerking I: Met het verzoek aan de notaris om de akte op te maken, wordt een **kopie** van het besluit meegestuurd, alsmede (eventueel) de aktetekening, de mandaatregeling, de ondertekende volmacht, het legitimatiebewijs en de volmachtverlening van de ambtenaar die bevoegd is de gemeente te vertegenwoordigen. Indien er 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 notariële akte komen voor **de helft** voor rekening van de erfpachter. De resterende helft van deze kosten wordt door de gemeente betaald. Dit geldt niet voor de belastingen die de erfpachter moet betalen. Wanneer de bestemmingswijziging echter samenloopt met een samenvoeging of een splitsing in appartementsrechten, komen de kosten **volledig** voor rekening van de erfpachter.

stap 12: registreren akte / 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 Livelink aan het dossiernummer. Hierna is de procedure afgerond. Het papieren dossier kan worden gearchiveerd.

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 Livelink 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 Livelink.

Bijlagen

Bijlage 1 Overzicht beleidswijzigingen

Overzicht van beleidswijzigingen inzake bestemmingswijziging (1994-2008)

1994

- Op grond van alle algemene bepalingen is toestemming vereist voor wijziging van de bestemming;
- In geval van economische waardevermeerdering: *A+(B-C) x D*
  In geval van algemene bepalingen 1994 grondslag: Art. 13 en 16 AB 1994,
  In geval van algemene bepalingen 1966 grondslag: Art. 6a en 3; lid 6 AB 1966
  In geval van andere algemene bepalingen grondslag: Göbel – Van Veeren

1995 - 1996 Zie 1994

1997 Zie 1994 vastgelegd in aanwijzing 96/278/6

1998 – 2000 Zie 1997

2001

Inwerkingtreding bestemmingswijziging

- Bestemmingswijziging treedt in werking met ingang van de vervaldatum na de datum van de realisatie van de bestemmingswijziging.
- *Uitzondering 1:* Indien deze datum niet met zekerheid vast te stellen, wordt de ingangsdatum bij benadering vastgesteld.
- *Uitzondering 2:* Indien bestemming 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.

2007 ***Aftoppingsregeling***

- Besluit van B&W de dato 31 januari 2007, nummer 6, Erfpachtbeleid inzake bestemmingswijziging: **nieuw artikel 10:** indien de berekening resulteert in een hogere canon dan wanneer op basis van de nieuwe bestemming 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 bestemming.