Gemeente Amsterdam
B&W
Gemeenteblad

B&W

B&W-besluit 14 september 2010

Jaar	**2010**
Afdeling	**3B**
Nummer	**146**
Publicatiedatum	**29 september 2010**

Onderwerp

Vaststellen erfpachtbeleid inzake bestemmingswijziging

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Brengen ter algemene kennis dat zij in hun vergadering van 14 september 2010 hebben besloten:

I in te trekken per 10 september 2010 het besluit van het College van B&W inzake Bestemmingswijzigingen van 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 113);

II vast te stellen en per 10 september 2010 in te laten gaan het navolgende:

Erfpachtbeleid inzake bestemmingswijzigingen.

1. Dit besluit is van toepassing op alle rechten van erfpacht, uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties en van de Algemene Voorwaarden van de Haven Amsterdam.

2. Onder bestemmingswijziging in de zin van dit besluit wordt verstaan: een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming dan wel het toegestane gebruik van een perceel.

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

4. Aan de bestemmingswijziging gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

5. In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
   c. de huidige bestemming van het perceel;
   d. de nieuwe bestemming van het perceel;
   e. het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel;

f. het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon voor de bestemmingswijziging en de ingangsdatum;
g. de eventuele toename van de grondwaarde van het perceel als gevolg van de bestemmingswijziging.

6. 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.

7. De onder punt 5, sub f, genoemde verhoging van de jaarlijkse canon vindt plaats in het geval dat de waarde van het perceel door de bestemmingswijziging toeneemt.

8. De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule:
A + ((B-C) x D), waarin voorstelt:
A: de op het moment van de herziening geldende canon;
B: de op het moment van herziening geldende grondwaarde met het oog op het veranderd gebruik;
C: de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op de op het moment van herziening toegestane gebruik;
D: het op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.

9. Indien de berekening, bedoeld in punt 8, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd, tenzij het gemeentelijk belang naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders anders vordert.

10. Indien de berekening, bedoeld in punt 8, resulteert in een hogere canon dan wanneer er op basis van de nieuwe bestemming 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 bestemming, met inachtneming van het bepaalde in punt 9. Indien de canon afgekocht is, wordt de verhoging van de schaduwgrondwaarde naar aanleiding van de wijziging beperkt tot de hoogte van de schaduwgrondwaarde conform de nieuwe bestemming.

11. De verhoging van de jaarlijkse canon is de erfpachter verschuldigd met ingang van de eerstvolgende vervaldatum van de canon nadat het veranderd gebruik is aangevangen. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum het veranderd gebruik tot stand is gekomen, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend.

12. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de gebruiksverandering nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van verandering eveneens bij benadering vast.

13. Voor de berekening van de canonverhoging zoals vermeld in punt 8, wordt als het moment van de herziening de datum van de in punt 4 genoemde aanbieding gehanteerd, zolang deze nog geldig is.

14. Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen twee maanden nadat de toestemming tot bestemmingswijziging schriftelijk is aangevraagd aan de erfpachter is verzonden, dan geldt voor de berekening van de canonverhoging zoals vermeld in punt 8, het prijspeil en het canonpercentage geldend op het moment dat de toestemming tot bestemmingswijziging schriftelijk is aangevraagd, tenzij de erfpachter kiest voor een berekening op basis van hetgeen is vermeld in punt 11. De jaarlijkse canonverhoging is in deze gevallen verschuldigd per eerstvolgende vervaldatum van de canon, nadat het besluit tot bestemmingswijziging door de gemeente is genomen.

15. Een besluit tot bestemmingswijziging wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard. Aanvang van het veranderd gebruik van het perceel wordt beschouwd als voornoemde schriftelijke aanvaarding van de aanbieding.

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

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

Burgemeester en wethouders voornoemd,

(10)(2e) secretaris E.E. van der Laan, burgemeester