Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie 2

Bestemmingswijziging van particuliere erfpachtrechten

Vastgesteld door het Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte

Versie 2015
(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 8
2.5 Tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming 8
HOOFDSTUK 3 HET BEREKENEN VAN DE CANON 10
3.1 Inleiding 10
3.2 Wijze van berekenen van de nieuwe canon 10
3.3 Resultaat berekening 10
3.4 Prijspeil 11
3.5 Ingangsdatum van de bestemmingswijziging en de nieuwe canon 11
3.6 Canonverhoging en afkoop 11
3.7 Voorbeelden 12
HOOFDSTUK 4 PROCESGANG IN DE PRAKTIJK 13
4.1 Inleiding 13
4.2 Procedure 13
BIJLAGEN 19
Bijlage 1 Overzicht beleidswijzigingen 19

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 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

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

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 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 29 juni 2010[2] is dit beleid herzien. Op 14 september 2010[3] is dit beleid ingetrokken en een nieuw beleid inzake bestemmingswijzingen vastgesteld. In deze beleidswijziging is tevens een voorziening getroffen als een erfpachter de bestemming wil wijzigen en de nieuwe bestemming een lagere economische waarde heeft dan de huidige bestemming. Aangezien de gemeente geen canonverlaging toepast, is het voor de erfpachter mogelijke geworden om de huidige bestemming intact te laten en bij de gemeente een verzoek in te dienen om gedurende het lopende tijdvak een van de bestemming afwijkend gebruik toe te staan. De bestemming blijft derhalve ongewijzigd, maar er wordt een afwijkend gebruik toegestaan.
Verwar deze mogelijkheid dus niet met de optie tot tijdelijke bestemmingswijziging.

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.

[2] Besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 29 juni 2010 (2010-3B-113)
[3] Besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 14 september 2010 (2010-3B-146)

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 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 Grond en Ontwikkeling of afdeling Grondzaken aangevraagd, maar ook kan volgen uit een andere aanvraag. Grond en Ontwikkeling/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
- huurwoning ↔ koopwoning
- drie woningen ↔ vier woningen (NB: omdat de bestemming 'wonen' blijft, is er geen sprake van een economische meerwaarde, mits het aantal vierkante meters wel gelijk blijft en er geen m² bijgebouwd worden, bijvoorbeeld als bestaande bergingen op de bovenste verdieping worden verbouwd tot een aparte woning)

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 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.

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.

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*[4].

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. 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.

Toestaan van afwijkend gebruik zonder bestemmingswijziging

Naast de tijdelijke bestemmingswijziging is er bij de beleidswijziging van 14 september 2010 "het toestaan van een van de bestemming afwijkend gebruik de looptijd van het tijdvak" geïntroduceerd.
De reden voor de introductie van deze mogelijkheid is dat bij een wijziging van de bestemming naar een laagwaardiger functie, er geen canonverhoging plaatsvindt.
Als de bestemming na verloop van tijd teruggaat naar de oorspronkelijke (hoogwaardiger) bestemming, zal er een canonverhoging doorgevoerd worden. Dit leidt tot een onwenselijk resultaat. Het beleid van 14 september 2010 ziet erop dat er geen bestemmingswijziging wordt doorgevoerd, maar dat er gedurende de resterende looptijd van het tijdvak een van de bestemming afwijkend gebruik wordt toegestaan, mits het gebruik laagwaardiger is dan de huidige bestemming.
Als het gewenste gebruik hoogwaardiger is (d.w.z. een hogere economische waarde kent), zal er gewoon een bestemmingswijziging met economische meerwaarde moeten worden doorgevoerd en men geen gebruik maken van deze optie.

Vanzelfsprekend moet het gewenste gebruik publiekrechtelijk zijn toegestaan.

[4] besluit van Burgemeester en Wethouders van 29 juni 2010 (BD2010-002851)

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[5]:

A + ((B – C) x D)

1. bepaal de actuele grondwaarde van de nieuwe bestemming (B): neem hiervoor het totale aantal m² bebouwing x de actuele grondprijs (van de nieuwe bestemming; zie handboek grondprijsbepaling) x een reductiefactor (zie handboek grondprijsbepaling).
2. bepaal de actuele grondwaarde van de oude bestemming (C): neem hiervoor het totale aantal m² bebouwing x de grondprijs (van de oude bestemming; zie handboek grondprijsbepaling).
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 actuele canonpercentage behorend bij het betalingsregime van het huidig erfpachtrecht als uitgangspunt genomen (zie LET OP).
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.

LET OP: Algemeen kan gezegd worden dat het actuele canonpercentage voor de bestemmingswijziging genomen moet worden, overeenkomstig met het betalingsregime van het huidig erfpachtrecht. De actuele canonpercentage wordt in een besluit per kwartaal vastgesteld. De besluiten zijn te vinden in Docwerker.

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 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[6]; wanneer dit publiekrechtelijk is toegestaan, bijven zowel de oude als de nieuwe bestemming van toepassing (hierdoor wordt vorkómen, dat een erfpachter die straks weer terug wil naar zijn oude bestemming, dan weer wel een canonverhoging moet betalen). Dit wordt als volgt uitgewerkt: de oude bestemming blijft gehandhaafd, terwijl in de akte het nieuwe gebruik mede mogelijk wordt verklaard.
2. de nieuwe canon is *hoger* dan de canon op het moment van wijziging:
   a. de erfpachter is de verhoogde canon verschuldigd of

[5] Zie artikel II.8 van het Beleid inzake bestemmingswijzigingen, Besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 31 januari 2007, BD2007-000005, nr.6

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

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[7] *(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[8].

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[9]:

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*[10]).

<u>2 betalingsregimes op één erfpachtrecht</u>
Hermes biedt sinds 2014 de mogelijkheid om met de erfpachter 2 betalingsregimes (afkoop én canon) af te spreken op één erfpachtrecht. Dit gebeurt alleen op verzoek van de erfpachter en die mogelijkheid wordt niet in de aanbieding actief aangeboden. Alleen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan kan de erfpachtbeheerder aan de erfpachter aanbieden dat de afkoopsom in de vorm van canon wordt voldaan:

- De erfpachter heeft de canon in het verleden afgekocht.
- De erfpachter moet een aanvullende afkoopsom voldoen vanwege een bestemmingswijziging, bebouwingswijziging, perceeluitbreiding of tuinuitbreiding.

[7] Zie artikel II.10 van het Beleid inzake bestemmingswijzigingen
[8] Zie artikelen II.13 en II.14 van het Beleid inzake bestemmingswijzigingen
[9] Zie artikelen II.11 en II.12 van het Beleid inzake bestemmingswijzigingen
[10] Besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 16 oktober 2012,

- De erfpachter geeft aan dat hij niet voldoende financiële middelen heeft om de aanvullende afkoopsom te voldoen.

Er is voor gekozen om alleen op verzoek van de erfpachter en alleen als aan de bovenstaande voorwaarden wordt voldaan 2 betalingsregimes op een recht toe te staan, om op die wijze het aantal rechten met 2 betalingsregimes beperkt te houden. Er is namelijk een technisch ingewikkelde aanpassing aan Hermes nodig om in alle gevallen die kunnen ontstaan 2 betalingsregimes op één erfpachtrecht aan te bieden. Een andere reden om het aantal rechten met 2 betalingsregimes beperkt te houden is dat er bij verkoop van het erfpachtrecht onduidelijkheid kan ontstaan over de erfpachtlasten.

3.7 Voorbeeld

Gegevens:
- een erfpachtperceel is op 1 januari 1988 en heeft de bestemming woonruimte
- De Algemene Bepalingen van 1994 zijn van toepassing
- Het betalingsregime is 5-jaalijkse indexering
- de canon die daarvoor betaald moet worden op het moment van bestemmingswijziging, is € 272 (A), en de basisschaduwgrondwaarde is € 6.800,--
- de erfpachter wil de bestemming wijzigen van woning (mgz) naar kantoor, deze wijziging vindt plaats in het vierde kwartaal 2012
- de bestemmingswijziging wordt door grondprijsadvisering gezien als niet-substantieel (25% reductie, zie grondprijshandboek)
- De woning heeft een oppervlakte van 120 m² GBO en het kantoor heeft een oppervlakte van 152 m² (vormfactor 0,79)
- de actuele grondprijs van het perceel met de bestemming woning bedraagt € 860 per m² GBO (excl BTW) (C)
- de actuele grondprijs van het perceel met de bestemming kantoor is € 1.100 per m² BVO (excl. BTW) (B)
- het canonpercentage in het 4e kwartaal van 2012 is 3,00 (D)

De nieuwe canon wordt als volgt berekend:
1. B = (152 x 1.100) x 0,75 = € 125.400,--
2. C = 120 x 860 = € 103.200,--
3. B – C = 22.200,-- (B – C)
4. D = 3,00%
5. A = € 272,--,
6. de totale canon na bestemmingswijziging is dan € 272,-- + € 666,-- = € 938,--*

* Er is in dit geen geval van aftopping. De maximale canon mag niet meer zijn dan:
3,00% x 152 x 1100 x 1,1 *(=10% onderhandelingsmarge)* = € 5517,60
De reductie wordt niet toegepast omdat de berekening uitgaat van een nieuwe uitgifte

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 door de beheerder van de erfpachtmailbox 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 door een beoordelaar 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*.

stap 3: toetsing aan het publiekrecht; advies DRO/DMB/BWT

De beoordelaar 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.

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 Erfpacht en Uitgifte van Grond en Ontwikkeling om de nadere procedure te bepalen.

N.B.: als de bestemming 'wonen' is en blijft (bijv. bestemmingswijziging van 3 naar 4 woningen) hoeft niet nagevraagd te worden of deze wijziging binnen het bestemmingsplan past. Wel kan het zijn dat er een ander soort publiekrechtelijke vergunning nodig is, zoals een samenvoegingsvergunning, woningonttrekking of huisnummerbeschikking. Navraag bij de publiekrechtelijke afdelingen is dus altijd nodig!

Let erop dat een aantal publiekrechtelijke vergunningen tegenwoordig zijn samengebracht in de zogenaamde "omgevingsvergunning". Dit is gebeurd in het kader van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), geldt ondermeer van de bouwvergunning en de kapvergunning. De publiekrechtelijke splitsingsvergunning is echter NIET in de omgevingsvergunning opgenomen.

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 Grond en Ontwikkeling wordt de berekening nagekeken en goedgekeurd door de afdeling Kaders en Fondsen van Programma en Regie.

stap 5: aanbiedingsbrief 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. 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.
Het bericht van acceptatie wordt door de mailboxbeheerder naar degene gestuurd die de aanbieding heeft opgesteld. Die controleert of alle stukken in orde zijn, zet de stukken in DocWerker en verandert de stand van zaken in Access.

Tevens dient er een DocWerker-link naar de bedrijfsadministrateur verstuurd te worden. Bij een afgekocht recht muteert de bedrijfsadministrateur 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 verstuurd, 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 rappelleert de erfpachtbeheerder de erfpachter per brief, per email of telefonisch.
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.

Legitimatiebewijs en controle bevoegdheid van acceptant tot acceptatie aanbieding

Erfpacht en Uitgifte 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 Erfpacht en Uitgifte raadplegen!

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. Het besluit moet door het bevoegde bestuursorgaan worden genomen. Voor bestemmingswijzigingen is dat B&W.

stap 10: na besluitvorming
Nadat het besluit is genomen, stuurt de erfpachtbeheerder in verband met de financiële afwikkeling een Docwerk-Link van het besluit zo spoedig mogelijk naar de bedrijfsadministrateur. Vervolgens voert de bedrijfsadministrateur de gegevens in Hermes in.

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 e-mail (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 het originele besluit meegestuurd, alsmede (eventueel) de aktetekening, (eventueel) de mandaatregeling, de ondertekende volmacht, het legitimatiebewijs en (eventueel) 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) nagaan of er sprake is van een betalingsachterstand. De erfpachter/notaris wordt hiervan schriftelijk/ telefonisch of per mail op de hoogte gesteld. Voor betalingsachterstanden moet je je wenden tot de medewerkers van de Bedrijfsadministratie.

Opmerking II: 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. Dit geldt niet voor de belastingen die de erfpachter moet betalen. Wanneer de bestemmingswijziging echter samenloopt met een uitgifte in erfpacht (met uitzondering van de uitgifte in erfpacht ten behoeve van een tuinuitbreiding) of met een verticale splitsing 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, zet de erfpachtbeheerder de notariële *akte of* verklaring in DocWerker onder het betreffende E-dossiernummer. Het werkarchief wordt geschoond, waarna een DocWerker-link wordt gestuurd naar DIV met het verzoek om het in het bedrijfsarchief te zetten. (De aanbieding, het bericht van acceptatie, het besluit en de akte (zg. big four) dienen in ieder geval in de map te staan.

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 DocWerker 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 Docwerker. De notaris dient vervolgens verzocht te worden de stukken in het vervolg digitaal aan te leveren.

Bijlagen

Bijlage 1 Overzicht beleidswijzigingen

Overzicht van beleidswijzigingen inzake bestemmingswijziging (1994-2011)

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.

2010 Besluit van B&W d.d. 29 juni 2010, Erfpachtbeleid inzake bestemmingswijziging: **wijziging art. 10:** aanpassing van de aftoppingsregeling en mogelijk maken van "medegebruik" oude en nieuwe bestemming bij wijziging van een duurdere naar een goedkopere bestemming.

Besluit van B&W dd. 30 november 2010, wijziging in de vaststelling en aanpassing schaduwgrondwaarde en berekenen van afkoopsommen.

Besluit van B&W dd. 29 september 2010, beleid inzake bestemmingwijziging.

2011	**Handleiding Grondprijsbepaling 2011:** Vervanging van de depreciatiefactor door een compensatiekorting.