Erfpachtbeleid inzake bestemmings- en bouwingswijziging – 29 april 2015
Eerste voorzet voor het beleid bij AB2015 – fase 2
Ter vervanging van het huidige beleid voor:

- *bestemmingswijziging*
- *bebouwingswijziging*
- *canonverlaging*
- *beleid Experimentenregeling Transformatie*

Leeswijzer:
Indien alleen bebouwingswijziging (bij gelijkblijvende bestemming): → ……
Indien alleen bestemmingswijziging (bij gelijkblijvende bebouwingsomvang): → art. 4 is n.v.t.

Wanneer is dit beleid van toepassing?

Punt 1. (was 1 en 1) Toepasselijkheid
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 met uitzondering van erfpachtrechten die zijn uitgegeven door de Haven Amsterdam.
geen inhoudelijke wijzigingen

Punt 2. (was 2 en 2) Definities
a. Onder bebouwingswijziging in de zin van dit besluit wordt verstaan: een wijziging van de op grond van de erfpachtovereenkomst toegestane bebouwing van een perceel.
b. 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.
geen inhoudelijke wijzigingen

Punt 3. (was 3 en 3) Toestemming

a. Toestemming tot bestemmings- of bebouwingswijziging 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 bestemmings- of bebouwingswijziging verzet.
b. Toestemming tot bebouwingswijziging en/of bestemmingswijziging wordt voorts slechts verleend voorzover het feitelijk gebruik na de splitsing overeenkomst met hetgeen in de erfpachtakte is opgenomen inzake de bestemming, het gebruik en de bebouwingsomvang van het perceel.
c. De gemeente is gemachtigd om, als voorwaarde voor de bebouwingswijziging en/of bestemmingswijziging, aanvullende bijzondere bepalingen van toepassing te verklaren;

Punt a: geen inhoudelijke wijzigingen
Punt b. en c.: deze punten zijn toegevoegd.

Wanneer leidt toestemming tot een canonaanpassing?

Punt 4 (was 1b. alsmede 4, 7 en 9 Bebo) Wanneer een bebouwingswijziging zonder toestemming kan worden gerealiseerd
In de zes onderstaande situaties mag de bebouwingsomvang worden aangepast zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, en hoeft de gewijzigde bebouwingsomvang niet notarieel te worden vastgelegd:

a. indien in de van toepassing zijnde algemene bepalingen niet is opgenomen, dat medewerking van Burgemeester en Wethouders nodig is voor een bebouwingswijziging;
b. indien in de van toepassing zijnde bijzondere bepalingen expliciet is opgenomen, dat medewerking van Burgemeester en Wethouders niet nodig is voor een bebouwingswijziging;
c. indien het erfpachtrecht is uitgegeven onder de AB2015 en een particuliere woonbestemming heeft, en minimaal drie jaren zijn verstreken sinds de eerste

ingebruikname van het erfpachtrecht, waarbij de bebouwingsuitbreiding niet leidt tot de toevoeging van een extra woning;

d. indien het erfpachtrecht is uitgegeven onder andere Algemene Bepalingen dan de AB2015 en een particuliere woonbestemming heeft, de oppervlakte van het erfpachtrecht na uitbreiding niet groter is dan 200% van de in de erfpachtakte vastgelegde bebouwingsomvang, en minimaal drie jaren zijn verstreken sinds de eerste ingebruikname van het erfpachtrecht, waarbij de bebouwingsuitbreiding niet leidt tot de toevoeging van een extra woning;
e. indien op de erfpacht van toepassing zijn de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1934, de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937, al dan niet gewijzigd in 1955, de Algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor andere dan industriële doeleinden 1937, al dan niet gewijzigd in 1955, waarbij de bebouwingsuitbreiding – bij gelijkblijvende bestemming – niet leidt tot een afwijking van in de akte van uitgifte bindend verklaarde tekeningen;
f. indien het erfpachtrecht de bestemming heeft van bedrijfsruimte binnen woonmilieu, en minimaal drie jaren zijn verstreken sinds de eerste ingebruikname van het erfpachtrecht, en 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;

let op, is gewijzigd. De verschillende aspecten, die voorheen in art. 1b, 4 en 9 van Bebouwingswijziging werden genoemd, zijn nu in 1 artikel gebracht.
Punt c. is expliciet aangepast aan de VES (niet meer bijbetalen voor woninguitbreiding) voor AB2015. Punt d. regelt hetzelfde voor oudere AB's
Punt e. is het oude punt … van bebouwingswijziging.
Punt f. (over die 18 m2) is iets vereenvoudigd weergegeven.

Punt 5 (was Best 6+7 en Bebo 7) Wanneer canonaanpassing plaatsvindt

a. Indien de waarde van het perceel toeneemt door de wijziging van de bestemming en/of de bebouwingsomvang, kan de gemeente een verhoging van de jaarlijkse canon als voorwaarde verbinden aan de toestemming tot wijziging van de bestemming en/of de bebouwingsomvang;
b. Indien de erfpachtgrondwaarde van de nieuwe 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 een gebruik volgens de nieuwe bestemming toe te staan.

geen inhoudelijke wijzigingen; wel anders geformuleerd / gehergroepeerd
Aanbieding tot wijziging

Punt 6 (was 4/5 Best. en 5/6 Bebo) Aanbieding tot wijziging
Aan de bestemmings- dan wel bebouwingswijziging gaat een schriftelijke aanbieding vooraf. In deze aanbieding wordt in ieder geval vermeld:

- de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het erfpachtrecht en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
- de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen op het erfpachtrecht;
- de huidige bestemming van het erfpachtrecht alsmede het huidige aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het erfpachtrecht;
- de nieuwe bestemming van het erfpachtrecht alsmede het nieuwe aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het erfpachtrecht;
- het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon voor de wijziging en de ingangsdatum en, indien van toepassing, het bedrag waartegen deze canonstijging kan worden vooruitbetaald, conform de van toepassing zijnde algemene bepalingen;
- de eventuele toename van de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht als gevolg van de wijziging;
- de eventuele bijzondere bepalingen die verbonden zijn aan de gemeentelijke toestemming tot wijziging;
- de ingangsdatum van de bestemmings- dan wel bebouwingswijziging

- de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;

geen inhoudelijke wijzigingen – alleen het voorlaatste punt (bijzondere bepalingen) is toegevoegd.

De berekening van de canonaanpassing

Punt 7 (was 8+13 en 8+13) De berekening van de aangepaste canon

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 erfpachtgrondwaarde met het oog op het veranderd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;
C: de op het moment van de herziening geldende erfpachtgrondwaarde met het oog op de op het moment van herziening toegestane gebruik en/of de toegestane bebouwing;
D: het op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.

Voor deze berekening worden het canonbedrag, de erfpachtgrondwaarden alsmede het canonpercentage gebruikt, zoals deze geldig zijn op de datum van de dagtekening van de in punt 6 genoemde aanbieding.

geen inhoudelijke wijzigingen

Punt 8 (was Best 9-10 en Bebo 10-11) Nadere bepalingen bij de canonaanpassing

Met betrekking tot de canon, die volgt uit de berekening bedoeld in punt 7, geldt voorts het volgende:

a. Indien de berekening, bedoeld in punt 7, resulteert in een lagere canon dan de huidige, 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.
b. Indien de berekening, bedoeld in punt 7, resulteert in een hogere canon dan wanneer er op basis van de nieuwe bestemming en/of bebouwingsomvang tegen actueel prijspeil fictief zou worden uitgegeven, dan wordt de verhoging van de canon naar aanleiding van de wijziging beperkt tot de hoogte van de canon conform fictieve uitgifte tegen de nieuwe bestemming en/of bebouwingsomvang, met inachtneming van het bepaalde in punt 8a. Bij de in dit lid bedoelde berekening wordt uitgegaan van een ‘canonpercentage ten behoeve van de aftopping’ dat periodiek door Burgemeester en Wethouders wordt vastgesteld.
c. Indien de canon voor het bestaande erfpachtrecht is vooruitbetaald voor een bepaalde periode of voor een oneindige periode, kunnen Burgemeester en Wethouders vorderen, dat de toename van de canon eveneens wordt vooruitbetaald voor dezelfde periode.

Toegevoegd:

- *de mogelijkheid dat BenW afkoop verplichten indien reeds was afgekocht*
- *dat aftopping plaatsvindt tegen een daartoe geldend canonpercentage (ipv nu tegen het actuele canonpercentage voor die AB’s); de aparte (complexe) regeling voor afkoop kan daardoor vervallen.*

Verder geen inhoudelijke wijzigingen

Punt 9 (was beleid Canonverlaging) Kan de canon ook worden verlaagd?

In aanvulling op het bepaalde in punt 8a kan, indien de berekening, bedoeld in punt 7, resulteert in een lagere canon, de canon uitsluitend naar beneden toe worden aangepast indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de wijziging van het gebruik heeft betrekking op een door Burgemeester en Wethouders gewenste ontwikkeling of herontwikkeling van gebieden dan wel op een door Burgemeester en Wethouders gewenste stimulering van sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen;
b. het College van Burgemeester en Wethouders is expliciet akkoord gegaan met de verlaging van de canon;
c. de canon voor het erfpachtrecht is niet per vooruitbetaling voldaan

In dit punt is de essentie van het beleid voor canonverlaging samengevat

Punt 10 (was Best/Bebo punt 11/12 en 14) Ingangsdatum verhoogde canon

Inzake de in punt 7 bedoelde canonstijging geldt voorts:

a. De erfpachter is de verhoogde jaarlijkse canon, bedoeld in punt 7, 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.
b. Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen twee maanden nadat de toestemming tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging schriftelijk is aangevraagd aan de erfpachter is verzonden, dan geldt voor de berekening van de canonverhoging zoals vermeld in punt 7, het prijspeil en het canonpercentage geldend op het moment dat de toestemming tot wijziging schriftelijk is aangevraagd, tenzij de erfpachter kiest voor een berekening op basis van hetgeen is vermeld in punt 10a. De jaarlijkse canonverhoging is in deze gevallen verschuldigd per eerstvolgende vervaldatum van de canon, nadat het besluit tot wijziging door de gemeente is genomen.

Punt 11 (was Best 11-12-15 en Bebo 12-15) Nadere voorwaarden aan de toestemming tot wijziging

Voor de in dit besluit bedoelde toestemming geldt voorts het volgende:

a. De toestemming voor bebouwings- en/of bestemmingswijziging dient door de erfpachter tijdig en schriftelijk te worden aangevraagd;
b. De toestemming wordt verleend bij bestuurlijk besluit;
c. de gemeente kan aan toestemming de voorwaarden stellen, dat aan alle financiële verplichtingen uit hoofde van de erfpacht zijn voldaan;
d. Wanneer de bebouwingswijziging tot een canonverhoging leidt, zal de toestemming niet eerder worden verleend dan nadat de erfpachter de in punt 6 bedoelde aanbieding schriftelijk heeft aanvaard; Indien de erfpachter, zonder privaatrechtelijke gemeentelijke toestemming, de gewijzigde bestemming dan wel bebouwing in gebruik neemt, behoudt de gemeente zich het recht voor, om deze ingebruikname te beschouwen als voornoemde schriftelijke aanvaarding van de aanbieding;
e. De ingangsdatum van de in dit besluit bedoelde wijziging(en) wordt vastgesteld op de eerstvolgende vervaldatum nadat de gewijzigde bestemming en/of bebouwing is gerealiseerd. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de gewijzigde bestemming en/of bebouwing is gerealiseerd, of wanneer op de dag dat de toestemming wordt verleend, de gewijzigde bebouwing nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast;
f. Indien de erfpachter de toestemming niet tijdig aanvraagt (nadat de gewijzigde bebouwing of het gewijzigde gebruik is voltooid), wordt de ingangsdatum met terugwerkende kracht door Burgemeester en Wethouders bij benadering vastgesteld. In dat geval blijft de erfpachter de nieuwe canon verschuldigd vanaf de in punt 10 van dit besluit bedoelde ingangsdatum en is de erfpachter vanaf deze datum tevens wettelijke rente verschuldigd over het bedrag van de canonverhoging.

In dit punt zijn verschillende bepalingen uit de vm. artikelen 11-12-15 samengevoegd tot één punt. De formulering is hier en daar gewijzigd. Punt b. is toegevoegd.

Punt 12 Afwijkingsbevoegdheid ingeval van transformatie VOORSTEL

Ingeval van een door de gemeente gewenste transformatie kan de gemeente besluiten om af te wijken van één of meer bepalingen in dit besluit. Hierbij geldt dat:

a. De gemeente maakt periodiek in de Grondprijzenbrief bekend, voor welke categorieën transformaties dit punt van toepassing is;
b. De transformatie naar het oordeel van de gemeente een voldoende omvang en effect moet hebben om bij te dragen aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen ten aanzien van transformatie;

c. De algemeen manager van de RVE Grond en Ontwikkeling is gemachtigd om, namens Burgemeester en Wethouders, uitvoering te geven aan dit punt;
d. Erfpachters kunnen geen rechten ontlenen aan hetgeen in dit punt is bepaald;

Dit artikel beoogt de Experimentenregeling Erfpacht en Transformatie te vervangen door een structurele regeling

Notariële vastlegging

Punt 13 (was art. 16-17 in beide stukken) Vastlegging van de wijziging in erfpachtakte
De gewijzigde bestemming en/of bebouwingsomvang, de nieuwe canon en eventueel de aangepaste bijzondere bepalingen worden vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. Hierbij geldt het volgende:

a. In de akte worden in ieder geval de volgende gegevens vermeld:
   - de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het erfpachtrecht en, indien mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   - de ingangsdatum van de gewijzigde bestemming en/of bebouwingsomvang;
   - de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het erfpachtrecht;
   - de nieuwe jaarlijkse canon, de nieuwe grondwaarde, indien van toepassing de nieuwe afkoopsom, alsmede de betaalwijze van de canon;
   - indien van toepassing: de einddatum van het tijdvak;
   - de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen.
b. De gemeente kan de toestemming tot de wijziging intrekken, wanneer de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de notariële akte inzake de in dit besluit bedoelde wijzigingen.
c. Burgemeester en Wethouders bepalen, of en in welke mate het honorarium van de notaris voor het opmaken van de akte en de kosten van inschrijving in de openbare registers voor rekening van de gemeente komen. Tot die kosten behoren niet eventueel verschuldigde belastingen en andere lasten; deze komen voor rekening van de erfpachter.

grotendeels ongewijzigd overgenomen; wel is punt b. toegevoegd.