Erfpachtbeleid met betrekking tot de bestemmings- en bebouwingswijziging van erfpachtrechten

Onderwerp

Vaststellen beleid bestemmings- en bebouwingswijziging

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. In te trekken per @@

1. Het erfpachtbeleid inzake bestemmingswijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 14 september 2010 (Gemeenteblad 29 september 2010, afdeling 3B, nr. 146), zij het dat het toen ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 113) ingetrokken blijft.
2. Het erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 114), zij het dat het toen ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2007 (Gemeenteblad 31 januari 2007, afdeling 3B, nr. 5) ingetrokken blijft.
3. Het erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 1 juli 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 116), zij het dat het toen ingetrokken besluit van het college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2007 (Gemeenteblad 31 januari 2007, afdeling 3B, nr. 7) ingetrokken blijft.
4. Het erfpachtbeleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing is , vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afdeling 3B, nr. 23).

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

A. Algemeen

Artikel 1 Toepasselijkheid

1. Dit beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
   a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
      - de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
      - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
      - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;
   b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
   c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,

- die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
- waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Artikel 2 Definities

In dit beleid wordt verstaan onder:

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

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

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

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

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

B. Voorwaarden en toestemming

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

1. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor een bestemmings- en/of bebouwingswijziging.
2. De gemeente verleent alleen toestemming voor een bestemmings- en/of bebouwingswijziging als:
   a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
   b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan of toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.
3. In afwijking van wat is bepaald in lid 2b geldt voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 van toepassing zijn, dat de gemeente geen voorwaarden kan verbinden aan de toestemming. In plaats daarvan kan de gemeente bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging een herziening van de voorwaarden en van de canon vorderen op grond van wat is bepaald in artikel 3 lid 6 van deze algemene bepalingen . Als leidraad geldt daarbij de inhoud van dit beleid.

Artikel 2 Nadere bepalingen met betrekking tot de toestemming

Erfpachtbeleid met betrekking tot de bestemmings- en bebouwingswijziging van erfpachtrechten

1. Als in de erfpachtakte de (maximale) toegestane bebouwing en/of bestemming niet zijn/is vastgelegd, zal de gemeente uitgaan van de feitelijke situatie zoals die voor realisatie van de wijziging bestond.
2. Bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht met woonbestemming naar een andere bestemming is de vloeroppervlakte uit de meest recente erfpachtakte het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe (erfpacht)grondwaarde voor de gewijzigde bestemming. De canonverhoging wordt vervolgens gebaseerd op dit verschil.

Artikel 3 Toestemming wordt in beginsel verleend voor een bebouwingswijziging

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

      Als aan deze vier voorwaarden is voldaan, leidt de bebouwingswijziging niet tot een canonverhoging voor het lopende tijdvak.
2. Als aan de in lid 1 gestelde voorwaarden wordt voldaan en toestemming is verleend, dan zijn artikel 6 tot en met 12 van dit beleid is niet van toepassing.

C. Financieel

Artikel 1 Wijziging van de canon

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

Artikel 2 Berekening van de canon

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

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

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

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

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

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

Hierbij geldt verder:

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

Artikel 3 Betaling gewijzigde canon

De gewijzigde canon zoals bedoeld in artikel 7, is verschuldigd met ingang van de datum waarop:

1. met de wijziging van de bebouwing en/of de bestemming is gestart, of
2. van de verleende toestemming gebruik kan worden gemaakt.

D. Aanbieding, besluit en erfpachtakte

Artikel 1 Aanbieding

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

2. In deze aanbieding staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van de perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
   b. de huidige bestemming, het huidige toegestane gebruik en de huidige toegestane vloeroppervlakte van de bebouwing op het erfpachtrecht;
   c. voor zover dat van toepassing is de nieuwe bestemming, het toegestane gebruik en de nieuwe maximaal toegestane vloeroppervlakte van de bebouwing op het erfpachtrecht;
   d. de eventuele financiële voorwaarden voor de wijziging, waaronder het canonbedrag en het bijbehorende canonpercentage, het bedrag van de eventuele verhoging van de jaarlijkse canon voor de wijziging en de ingangsdatum en, als dat van toepassing is, de aanvullende afkoopsom;
   e. de eventuele toename van de (erfpacht)grondwaarde van het erfpachtrecht als gevolg van de wijziging;
   f. de termijn dat de (financiële) voorwaarden gelden;de eventuele bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan haar toestemming tot wijziging;

g. de geplande ingangsdatum van de wijziging;
h. eventueel een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht kan opschorten, geheel of gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;
i. de termijn dat de aanbieding geldt;
j. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 10;
k. de termijn waarbinnen de erfpachtakte gepasseerd dient te zijn.

Artikel 2 Besluit

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

Artikel 3 Erfpachtakte

1. De bestemmings- en/of bebouwingswijziging wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers.

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

Artikel 4 Niet passeren erfpachtakte

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

Artikel 5 Toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming en/of bebouwing

Als naar het oordeel van de gemeente de verlening van de in artikel 3 bedoelde toestemming voor de duur van het erfpachtrecht:
   a. voor de erfpachter onredelijk bezwarend is, of
   b. een permanente wijziging volgens het publiekrecht niet permanent is toegestaan,

kan de gemeente de erfpachter toestemming verlenen tot een tijdelijke wijziging van de bestemming en/of de bebouwing onder daarbij door haar te bepalen voorwaarden. Onder deze voorwaarden valt ook herziening van de canon zoals bedoeld de artikelen 6 en 7 voor de looptijd van de tijdelijke wijziging dan wel een daarmee vergelijkbare vergoeding. Deze tijdelijke toestemming wordt niet notarieel vastgelegd, maar hoofdelijk overeengekomen voor een periode van maximaal 10 jaar.

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

III. Overgangsbeleid

Aanvragen voor bestemmings- en/of bebouwingswijzigingen, die voor @@ door de gemeente zijn ontvangen, worden volgens het erfpachtbeleid inzake bestemmingswijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 14 september 2010 (Gemeenteblad 29 september 2010, afdeling 3B, nr. 146) , het erfpachtbeleid inzake bebouwingswijziging, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 114), inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing is , vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afdeling 3B, nr. 23) en/of het erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 1 juli 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 116) afgehandeld, tenzij het bij dit besluit vastgestelde beleid in het voordeel van de erfpachter is.

IV. Toelichting conceptbeleid bestemmings- en bebouwingswijziging

A. Algemeen

Inleiding

De bestemming en/of de bebouwing van een erfpachtrecht kunnen (tijdelijk) worden veranderd. Ter uitwerking hiervan heeft het college van B&W op 14 september 2010 (Gemeenteblad 29 september 2010, afdeling 3B, nr. 146) het erfpachtbeleid inzake een bestemmingswijziging, op 29 juni 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 114) het erfpachtbeleid inzake een bebouwingswijziging en op wethouders op 1 juli 2010 (Gemeenteblad 9 juli 2010, afdeling 3B, nr. 116) het erfpachtbeleid inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming vastgesteld. Hiernaast is ook het beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing is , vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afdeling 3B, nr. 23) van toepassing op een bestemmings- en/of bebouwingswijziging.

In het kader van de invoering van eeuwigdurende erfpacht, is het beleid bestemmingswijziging, het beleid bebouwingswijziging en het beleid tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming samengevoegd tot één beleidsstuk. Dit beleidsstuk is waar nodig aangepast en verduidelijkt. Het beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing zal worden ingetrokken.

Samenhang met andere stukken

Overige stukken die verband houden met dit beleidsstuk zijn:

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

Belangrijkste wijzigingen

Door de invoering van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam en de wens voor minder en duidelijker beleid zijn is het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging

samengevoegd en nagenoeg volledig herschreven. Hiernaast is het beleidsstuk 'tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming' ingetrokken en geïntegreerd in onderhavig beleidsstuk. De volgorde van de artikelen en de artikelnummering binnen dit beleid zijn volledig aangepast met als doel de leesbaarheid vergroten.

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

Hiernaast zijn een aantal weinig gebruikte artikelen van het oude beleid geschrapt, waardoor het beleid helderder en eenduidiger is geworden. Het betreft hier bijvoorbeeld artikel 4 sub d van het ingetrokken beleid bebouwingswijziging. De 100 procent vrijstellingsregeling voor een bebouwingsuitbreiding van een woonruimte is ook van toepassing voor een woningbouwcorporatie (als andere algemene bepalingen van toepassing zijn dan de AB1985 en AB1998).

'de erfpachter niet is een toegelaten instelling in de zin van de woningwet (woningcorporatie) of een instelling die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam is in het belang van de volkshuisvesting'

Erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam of de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam van toepassing zijn vallen buiten de reikwijdte van dit beleid. Als een woningbouwcorporatie erfpachter is van een recht waarvan de algemene bepalingen wel binnen de reikwijdte van dit beleid passen, wordt er geen onderscheid meer gemaakt tussen een woningcorporatie of een andere onderneming. Dit beleid inclusief vrijstellingen is dan onverkort van toepassing.

Het beleid 'toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming' is teruggebracht tot één artikel en in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging gevoegd. Er werd weinig gebruik gemaakt van het beleid en voor die incidentele gevallen wordt maatwerk toegepast.

Het beleid inzake de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing wordt ingetrokken. De meeste algemene bepalingen laten ook de ruimte voor canonverlaging en hiernaast biedt artikel 7 van het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging de mogelijkheid.

B. Toelichting per artikel

Artikel 1 Toepasselijkheid

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

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

Artikel 2 Definities

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

Artikel 3 Voorwaarden voor bestemmings- en/of bebouwingswijziging

Dit artikel is herschreven. Toegevoegd zijn de punten:

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

Artikel 4 Nadere bepalingen met betrekking tot de toestemming

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

Artikel 5 Toestemming wordt in beginsel verleend voor een bebouwingswijziging

Dit artikel is herschreven. In sub a van dit artikel is een verwijzing toegevoegd naar de onbeperkte vrijstelling voor bebouwingswijzigingen van erfpachtrechten met een woonbestemming in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam. Artikel 6 tot en met 12 zijn dan niet van toepassing. Sub b kent slechts tekstuele aanpassingen. Verwijderd is de uitzondering voor woningbouwcorporatie. Ook woningbouwcorporaties vallen onder deze regeling als andere algemene bepalingen van toepassing zijn dan de AB1985 en AB1998.

Artikel 6 Wijziging van de canon

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

Artikel 7 Berekening van de canon

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

'Als de canon voor het bestaande erfpachtrecht vooruitbetaald is voor een bepaalde periode of voor een eeuwigdurende periode, kan de gemeente vorderen dat de toename van de canon ook voor dezelfde periode vooruit wordt betaald.'

Artikel 8 Betaling gewijzigde canon

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

Erfpachtbeleid met betrekking tot de bestemmings- en bebouwingswijziging van erfpachtrechten

Artikel 9 Aanbieding

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

Geheel nieuw zijn de volgende artikelleden:

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

Artikel 10 Besluit

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

Artikel 11 Erfpachtakte

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

Artikel 12 Niet passeren erfpachtakte

Dit is een nieuw artikel.

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

Artikel 13 toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming

Dit artikel is nieuw en hierin is staat de essentie van het beleid 'tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming' verwoord. Als een erfpachter hier aanspraak op wil maken, dan zal maatwerk worden toegepast.

C. Niet opgenomen in het beleid

1. Artikel 4 sub d van het ingetrokken beleid bebouwingswijziging, te weten:
'de erfpachter niet is een toegelaten instelling in de zin van de woningwet (woningcorporatie) of een instelling die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders voldoende werkzaam is in het belang van de volkshuisvesting'

Erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam of de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam van toepassing zijn vallen buiten de reikwijdte van dit beleid. Als een woningbouwcorporatie erfpachter is van een recht waarvan de algemene bepalingen wel binnen de reikwijdte van dit beleid passen, wordt er geen onderscheid meer gemaakt tussen een

woningcorporatie of een andere onderneming. Dit beleid inclusief vrijstellingen is dan onverkort van toepassing.

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

   Als de bestemming of het gebruik niet in overeenstemming is met de akte dan dient dit beleid gevolgd te worden en dient de bestemming aangepast te worden. Hier zijn, op artikel 13 na, geen uitzondering op. Voor partijen is dit helder en eenduidig.

3. Artikel 9 van het beleid ingetrokken beleid bebouwingswijziging, te weten:
   ´Bebouwingswijzigingen van bedrijfsruimten binnen woonmilieus tot 18 m² bruto vloeroppervlak (NEN 2580 art. 4.5) mogen, al dan niet fasegewijs, worden gerealiseerd zonder dat een canonverhoging plaatsvindt. Voor het aantal vierkante meters boven de 18 m² bruto vloeroppervlakgrens wordt wel een canonverhoging in rekening gebracht, berekend op grond van de onder punt 8 genoemde formule. De voornoemde regeling geldt met ingang van het vierde jaar na ingangsdatum van het desbetreffende recht van erfpacht.´

   Er wordt weinig gebruik gemaakt van de vrijstelling en de voordelen voor de erfpachter zijn marginaal, hiernaast zorgt het schrappen van dit artikel ook voor een meer eenduidig beleidsstuk.

4. Respectievelijk artikel 10 en 11 van het ingetrokken beleid bestemmings- en bebouwingswijziging, te weten:
   ´Indien de berekening, bedoeld in punt 8, resulteert in een hogere canon dan wanneer er op basis van de nieuwe bebouwing tegen actueel prijspeil zou worden uitgegeven, dan wordt de verhoging van de canon naar aanleiding van de wijziging beperkt tot de hoogte van de canon conform de nieuwe bebouwing, met inachtneming van het bepaalde in punt 10.
   Indien de canon afgekocht is, wordt de verhoging van de schaduwgrondwaarde naar aanleiding van de wijziging beperkt tot de hoogte van de schaduwgrondwaarde conform de nieuwe bebouwing.´[1]
5. Artikel 17 van het ingetrokken beleid bestemmings- en bebouwingswijziging, te weten:
   ´Burgemeester en Wethouders bepalen, of en in welke mate het honorarium van de notaris voor het opmaken van de notariële akte en de kosten van inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de gemeente komen. Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.´

De reden hiervoor is dat dit al in de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene bepalingen zelf is geregeld en er daarnaast afzonderlijk beleid voor wordt geschreven, te weten het beleid "delen van aktekosten".

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

Erfpachtbeleid met betrekking tot de bestemmings- en bebouwingswijziging van erfpachtrechten

D. Overgangsbeleid