Onderwerp
Vaststellen beleid bestemmings- en bebouwingswijziging

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. In te trekken per @@
Het erfpachtbeleid 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.

Het erfpachtbeleid 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.

II Vast te stellen per @@ en in te laten gaan per @@ het volgende beleid:

Erfpachtbeleid bestemmings- en bebouwingswijziging

Artikel 1 Toepasselijkheid
Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
- de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor woningcorporaties;
- de erfpachtrechten in het havengebied van Amsterdam die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente beheert;
- de erfpachtrechten die zijn uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam N.V.

Artikel 2 Definities
In dit beleid wordt verstaan onder:
a. *bebouwingswijziging:* een wijziging van de op grond van de erfpachtakte toegestane bebouwing van een perceel;
b. *bestemming:* de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik van een perceel;

c. *bestemmingswijziging*: een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik van een perceel;
d. *erfpachtakte:* de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht.
e. *(erfpacht)grondwaarde:* de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de bestemming, toegestane gebruik en maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel - zoals blijkt uit de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde Algemene Bepalingen in samenhang met het in de erfpachtakte bepaalde-, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn.

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging

a. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor een bestemmings- en/of bebouwingswijziging;
b. De gemeente verleent alleen toestemming voor een bestemmings- en/of bebouwingswijziging als:
  I. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
  II. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de vrijstelling of toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde toestemming.
c. In afwijking van het bepaalde onder b II. geldt voor erfpachtrechten waar de AB1966 op 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 op grond van het bepaalde in artikel 3 lid 6 van de AB1966 herziening van de voorwaarden en de canon vorderen. Hetgeen gesteld in dit beleid is hierin leidraad.

Artikel 4 Nadere bepalingen omtrent de toestemming

a. Indien 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, waarbij de wijziging(en) ook publiekrechtelijk toegestaan moet(en) zijn.
b. Bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht met woonbestemming naar een andere bestemming vormt het vloeroppervlak uit de meest recente erfpachtakte het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe (erfpacht)grondwaarde voor gewijzigde bestemming en wordt de canonverhoging gebaseerd op dit verschil.

Artikel 5 Toestemming in beginsel verleend voor bebouwingswijziging

Toestemming tot bebouwingswijziging wordt in beginsel geacht te zijn verleend, als:

a. Als de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurend erfpacht 2016 op het erfpachtrecht van toepassing is en voldaan is aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 10 lid 5 van deze Algemene Bepalingen 2016. Is artikel 6 tot en met 12 van dit beleid niet van toepassing.

b. Als andere Algemene Bepalingen dan de AB2016 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 in de erfpachtakte vastgelegde bebouwing, en;
   - de bebouwingsuitbreiding niet leidt tot de toevoeging van een extra woning;
   - de erfpachter is geen toegelaten instelling in de zin van de woningwet (woningcorporatie) of een instelling die naar het oordeel van de gemeente voldoende werkzaam is in het belang van de volkshuisvesting, en;
   - in de bijzondere bepalingen die deel uitmaken van het erfpachtcontract, is niet opgenomen, dat van dit artikel kan worden afgeweken.

a. 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;

Financieel

Artikel 6 Wijziging van de canon

a. Indien - op grond van wat is bepaald in de op het betreffende erfpachtrecht van toepassing zijnde algemene bepalingen - de waarde van het erfpachtrecht toeneemt door de wijziging van de bestemming en/of de bebouwing, kan de gemeente een verhoging van de jaarlijkse canon als voorwaarde verbinden aan de toestemming tot desbetreffende wijziging van de bestemming en/of de bebouwing.
b. In afwijking van het bepaalde onder a. geldt voor erfpachtrechten waar de AB1966 op 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 op grond van het bepaalde in artikel 3 lid 6 van de AB1966 herziening van de canon vorderen.

Artikel 7 berekening van de nieuwe canon

De herziene canon na een wijziging van de bebouwing en/of bestemming, bedoeld in artikel 6, wordt 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 gevraagde, 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 voorts:

I. Voor de berekening wordt het canonbedrag, de (erfpacht)grondwaarden en het canonpercentage gebruikt, zoals deze geldig zijn op de datum van de dagtekening van de schriftelijke aanvraag voor toestemming;
II. Indien de berekening 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 anders vordert;
III. Indien de berekening resulteert in een hogere canon dan wanneer er op basis van de nieuwe bestemming en/of bebouwing 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 bebouwing, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8a. Bij de in dit lid bedoelde berekening wordt uitgegaan van een 'canonpercentage ten behoeve van de aftopping' dat periodiek door de Gemeente wordt vastgesteld ;
IV. Indien de canon voor het bestaande erfpachtrecht is vooruitbetaald voor een bepaalde periode of voor een oneindige periode, kan de gemeente vorderen, dat de toename van de canon eveneens wordt vooruitbetaald voor dezelfde periode.

Artikel 8 Betaling nieuwe canon

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

a. met de wijziging van de bebouwing, de bestemming en/of het gebruik is gestart, of
b. van de verleende vrijstelling of toestemming gebruik kan worden gemaakt.

<u>Aanbieding, besluit en erfpachtakte</u>

Artikel 9 Aanbieding

a. Aan de bestemmings- en/of bebouwingswijziging gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
b. In deze aanbieding staat in ieder geval:

- de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
-
- 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.
- de huidige bestemming van het erfpachtrecht evenals de huidige maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het erfpachtrecht;

- de nieuwe bestemming van het erfpachtrecht evenals de nieuwe maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het erfpachtrecht;
- 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, indien van toepassing, het bedrag waartegen deze canonstijging kan worden vooruitbetaald.de eventuele toename van de (erfpacht)grondwaarde van het erfpachtrecht als gevolg van de wijziging;
- de termijn dat de financiële voorwaarden gelden. De gemeente is bevoegd om de (financiële) voorwaarden te veranderen als de termijn van de aanbieding verstrijkt zonder dat de wijziging is vastgelegd in een notariële akte.
- de eventuele bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan de gemeentelijke toestemming tot wijziging;
- de geplande ingangsdatum van de wijziging;
- de termijn gedurende welke de aanbieding geldt.
- voorbehoud bestuurlijke goedkeuring, welk voorbehoud met het besluit zoals genoemd in artikel 10 komt te vervallen

Artikel 10 Besluit

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

Artikel 11 Erfpachtakte

Indien op basis van de aanbieding de bestemmings- en/of bebouwingswijziging in een notariële akte moet worden vastgelegd wordt dezeingeschreven in de openbare registers.

In de akte worden in ieder geval de volgende gegevens vermeld:

- de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
- de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing.
- de bedragen van de eventuele canonverhoging en van de eventuele aanvullende afkoopsom
- de eventuele verhoging van de (erfpacht)grondwaarde;
- de (nieuwe) jaarlijkse canon, de (nieuwe) (erfpacht)grondwaarde, indien van toepassing de (nieuwe) afkoopsom, alsmede de betaalwijze van de canon;

- de ingangsdatum van de wijziging van het erfpachtrecht;
  -
  - de;
  - indien van toepassing: de einddatum van het tijdvak;
  - de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen.

Artikel 12 Niet passeren erfpachtakte

De gemeente kan de overeenkomst ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte inzake de in dit besluit bedoelde wijzigingen.

III Overgangsbeleid

Toelichting conceptbeleid bestemmings- en bebouwingswijziging

I. Algemeen

Doel van het beleidsstuk
Het beleid over bestemmings- en bebouwingswijziging heeft als doel invulling te geven aan wat in de AB2016 is bepaald en nadere uitvoeringsinstructies te geven voor bestemmings- en/of bebouwingswijziging voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn en waar in de van toepassing zijnde algemene of bijzondere bepalingen staat, dat medewerking van de gemeente nodig is voor de bestemmings- en/of bebouwingswijziging. Met uitzondering van:

- de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor woningcorporaties;
- de erfpachtrechten in het havengebied van Amsterdam die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente beheert;
- de erfpachtrechten die zijn uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam N.V.

Samenhang met andere stukken
Overige stukken die verband houden met dit beleidsstuk zijn:

-

De belangrijkste wijzigen ten opzichte van het oude beleidsstuk

@
@

Hierna wordt per artikel een korte toelichting gegeven.

II. Artikelen

Artikel 1: Toepasselijkheid
In dit artikel is punt 1 van het oude beleid verwoord en deze is nagenoeg gelijk gebleven. Ten opzichte van de ingetrokken beleidsstukken 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. De zinssnede *´ waar in de van toepassing zijnde algemene of bijzondere bepalingen staat, dat medewerking van de gemeente nodig is*

voor de bestemmings- en/of bebouwingswijziging' is op bepaalde punten redactioneel aangepast en deze kwam niet voor in het beleid bestemmingswijziging.

Artikel 2: Begripsbepaling
Er is een afzonderlijk artikel met definities opgenomen om de leesbaarheid te vergroten en eventuele discussies over definities te voorkomen. Punt 2 van het ingetrokken beleid is hier terug te vinden.

Artikel 3 Voorwaarden voor toestemming tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging
In dit artikel is punt 3 terug te vinden van het ingetrokken beleid. Verwijderd uit de tekst is dat het college van Burgemeester en Wethouders beslist over of er sprake is van het gemeentelijk belang wat zich tegen de wijziging verzet.
Verder wordt dit artikel expliciet benoemd dat de erfpacht een verzoek dient in te dienen voor de privaatrechtelijke toestemming en dat de erfpachter moet voldoen aan de voorwaarden die de gemeente stelt aan de toestemming.

Artikel 4 Nadere bepalingen omtrent de toestemming
Dit artikel is nieuw.
Sub a verwoord wat de uitgangspunten zijn voor de bestemmingswijziging als geen (maximale) oppervlakte in een erfpachtakte is genoemd.
In sub b is verwoord van welke vloeroppervlakte de gemeente uitgaat bij een bestemmingswijziging van een woonbestemming naar een andere. Deze sub is toegevoegd om speculatie te voorkomen.

Artikel 5 Geen toestemming vereist voor een bebouwingswijziging
Punt 4 en punt 9 van het ingetrokken beleid voor bebouwingswijziging is zijn hier overgenomen. Dit deze artikel kent kennen slechts tekstuele aanpassingen.

Artikel 6 Wijziging van de canon
Punt 7 van het ingetrokken beleid bestemmingswijziging komt hier in andere bewoordingen in terug.

Artikel 7 berekening van de nieuwe canon
De toelichting van de ABCD-formule is aangepast om op die manier aan te sluiten op de AB2016 (punt 8 van het ingetrokken beleid).
I.--> artikel 13, slechts tekstuele aanpassingen;
II --> artikel 9 uit het ingetrokken beleid bestemmingswijziging en artikel 10 uit het beleid bebouwingswijziging, slechts tekstuele aanpassingen;
III --> artikel 10 uit het ingetrokken beleid bestemmingswijziging en artikel 11 uit het beleid bebouwingswijziging, slechts tekstuele aanpassingen. Aan het college van Burgemeester en Wethouders wordt in een aparte notitie voorgelegd wat te doen met het bepaalde in deze sub.
IV --> toegevoegd ten opzichte van het ingetrokken beleid.

Artikel 8 Betaling nieuwe canon

Artikel 8 a vindt zijn oorsprong uit punt 11 en 12 van het ingetrokken beleid bestemmingswijziging en punt 12 van het ingetrokken beleid bebouwingswijziging. Ten opzichte van het oude beleid kent deze sub enkele tekstuele wijzigingen.
Punt 14 van het ingetrokken beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen staat hier verwoord en is niet gewijzigd.

Artikel 9 Aanbieding
Respectievelijk punt 4 en 5 van het ingetrokken beleid bestemmingswijziging en punt 5 en 6 van het ingetrokken beleid bebouwingswijzigingen zijn in gelijke bewoordingen overgenomen.

Artikel 10 Besluit
Verwoord is wanneer de gemeente een besluit tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging neemt (punt 15). In plaats van de volgende zin:
'Aanvang van het veranderd gebruik van het perceel wordt beschouwd als voornoemde schriftelijke aanvaarding van de aanbieding'
Is nu toegevoegd aan het beleid dat er volledige toestemming tussen de gemeente en de erfpachter bereikt moet zijn voor het besluit genomen wordt.

Artikel 11 Erfpachtakte
In dit artikel is bepaald dat de bestemmings- en/of bebouwingswijziging vastgelegd dient te worden in een erfpachtakte en wat de notaris minimaal dient op te nemen in de erfpachtakte. Ten opzichte van het ingetrokken beleid (punt 16) zijn er slechts redactionele wijzigingen.

Artikel 12 Niet passeren erfpachtakte
Dit betreft een nieuwe bepaling om te verduidelijken dat de gemeente de toestemming in kan trekken indien de erfpachter niet meewerkt met het passeren van de erfpachtakte.

Artikel 13 Kosten notariële akte
De gemeente bepaald in het nieuwe beleid, net als in het ingetrokken beleid (punt 17), of en voor welk deel de kosten voor rekening van de gemeente komt. Ten opzichte van het ingetrokken beleid is deze bepaling slechts tekstueel aangepast.

III. Niet opgenomen in het beleid

- Punt 7 van het ingetrokken beleid bebouwingswijziging. De genoemde voorwaarden komen ook terug in de betreffende Algemene Bepalingen en in het kader van duidelijk en eenduidig beleid is deze geschrapt. Er worden erfpachter geen rechten ontnomen door het schrappen van dit artikel.
- Punt 6 van het ingetrokken beleid bestemmingswijziging, toestemming afwijkend gebruik.
-

IV Overgangsbeleid
Aangeven of er overgangsbeleid is.