Gemeente Amsterdam

Vrijstelling woninguitbreiding opnemen in Algemene Bepalingen of in Erfpachtbeleid en Bijzondere Bepalingen

kabinet; *concept dd. 16 april*

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (werkgroep bestemmings- en bebouwingswijziging)
Datum	16 april 2015

Gevraagde beslissingen:

1. kennis te nemen van het huidige erfpachtbeleid inzake vrijstelling uitbreiding woonoppervlak bebouwingswijziging;
2. in te stemmen met het opnemen van de vrijstelling voor onbeperkte woninguitbreiding in het erfpachtbeleid en de bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract en niet in de AB 2015.

Korte toelichting / samenvatting

Deze notitie gaat over het erfpachtbeleid voor het onbeperkt uitbreiden van particuliere woningen en waar deze vrijstelling vastgelegd dient te worden. Hiervoor zijn er twee opties:

1. de vrijstelling wordt opgenomen in het erfpachtbeleid en in de bijzondere bepalingen van elk nieuw te sluiten erfpachtcontract voor particuliere woningen;
2. de vrijstelling wordt opgenomen in de AB 2015.

In het Startdocument staat, bij "volumewijzigingen particuliere woningen": *In het nieuwe stelsel zal bij volumewijzigingen van woningen in het geheel geen prijsaanpassing zijn, mits de functie gelijk blijft en het aantal woningen niet toeneemt.* In deze notitie wordt uitgewerkt, op welke wijze deze vrijstelling het beste kan worden vastgelegd.

Ad 1. Kennis te nemen van het huidige erfpachtbeleid inzake vrijstelling uitbreidingen woonoppervlak bij bebouwingswijzigingen.

In het huidige erfpachtbeleid voor bebouwingswijzigingen is het uitbreiden van particuliere woningen vrijgesteld tot 100% van het woonoppervlak mits er geen extra woning wordt gerealiseerd. Indien er meer dan 100% van het woonoppervlak wordt uitgebreid kan dit een canonverhoging tot gevolg hebben. Deze vrijstelling is in het erfpachtbeleid toegevoegd in 2005. Bij de CHET worden de extra gerealiseerde m² bvo alsnog meegenomen bij de bepaling van de nieuwe canon.

Ad 2. Voorstel om in te stemmen met het opnemen van de vrijstelling voor onbeperkte woninguitbreiding in het erfpachtbeleid in combinatie met het opnemen van de vrijstelling in de bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract en niet in de AB 2015.
In elk erfpachtcontract worden Algemene en Bijzondere Bepalingen van toepassing verklaard. De bijzondere bepalingen dienen als aanvulling op de AB's en daarmee kunnen er aanvullende rechten en plichten afgesproken worden. Bijzondere bepalingen hebben absolute rechtskracht en kunnen alleen door een rechter buiten beschouwing worden gesteld indien ze in strijd zijn met de redelijkheid en billijkheid.

Argumenten voor en tegen het vastleggen van de onbeperkte vrijstelling voor woninguitbreiding opnemen in het erfpachtbeleid in combinatie met het opnemen van de vrijstelling in de bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract bij uitgifte en overstap naar AB 2015
Argumenten voor:

- geeft gemeente de mogelijkheid om in de toekomst, desgewenst, de vrijstelling anders te formuleren, indien de eisen van de tijd dat wenselijk maken;
- door de onbeperkte vrijstelling op te nemen in het erfpachtbeleid wordt aangesloten bij hoe de huidige vrijstelling is vastgelegd;
- de onbeperkte vrijstelling opnemen in de bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract bij uitgifte en overstap geeft de erfpachter volledige rechtszekerheid,
- de AB worden niet belast met bepalingen en de gedetailleerde uitwerking daarvan die slechts voor een beperkte groep bedoeld zijn;
- bijzondere bepalingen in een erfpachtcontract hebben zakelijke werking en moet altijd in alle opvolgende notariële akten worden opgenomen, daardoor zal het altijd kenbaar zijn voor alle rechtsopvolgers;
- erfpachters hebben zekerheid dat deze vrijstelling zal blijven gelden, als deze is opgenomen in de bijzondere bepalingen, ook als het beleid hieromtrent verandert.

Argumenten tegen:

- als de vrijstelling alleen wordt opgenomen in het beleid heeft de erfpachter minder rechtszekerheid, omdat het beleid kan veranderen, zonder dat erfpachters zich hiervan bewust zijn;
- erfpachters weten niet te allen tijde welk beleid van toepassing is op hun erfpachtrecht;
- beperkt de handelingsvrijheid van de gemeente ten aanzien van een aanpassing van de regeling.

Argumenten voor en tegen het vastleggen van de onbeperkte vrijstelling in de AB2015
Argumenten voor:

- geeft de erfpachter rechtszekerheid;

Argumenten tegen:

- geeft niet dezelfde rechtszekerheid voor rechten met oude AB's, want de huidige vrijstelling is in het erfpachtbeleid voor bebouwingswijzigingen vastgelegd;
- de AB2015 geldt standaard voor alle erfpachtrechten en voor alle bestemmingen, als de vrijstelling opgenomen wordt in de AB 2015, dan moet het in elk contract dat niet de bestemming een 'particuliere koopwoning' heeft worden uitgesloten;
- AB's zijn bedoeld voor hoofdlijnen en niet voor detailuitwerking;
- de onbeperkte vrijstelling bij eeuwigdurend wordt op een vergelijkbare manier geregeld als de huidige vrijstelling voor woninguitbreiding tot 100%; deze is in het beleid opgenomen.

Advies

De onbeperkte vrijstelling voor woninguitbreiding voor particuliere woningen, *niet* in de AB2015, maar *wel* in het erfpachtbeleid in combinatie met de bijzondere bepalingen van elk nieuw uitgiftecontract en elk erfpachtcontract bij overstap naar AB 2015 vast te leggen.