Gemeente Amsterdam

Vrijstelling woninguitbreiding opnemen in Algemene Bepalingen of Beleid en Bijzondere Bepalingen

kabinet; *concept dd. 1 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	1 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.*
Onderstaand wordt uitgewerkt, op welke wijze deze vrijstelling het beste in het erfpachtbeleid voor bebouwingswijziging kan worden vormgegeven.

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. 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 2010.

Ad 2. Voorstel om 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

Het vastleggen van de onbeperkte vrijstelling woninguitbreiding in het beleid

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;
- de AB worden niet belast met (een of meerdere) artikelen die maar voor een specifieke (binnen Amsterdam beperkte doelgroep) bestemd zijn;
- de vrijstelling staat voor elke erfpachter, ongeacht welke AB van toepassing is, op dezelfde wijze vastgelegd en alle erfpachters hebben in deze dezelfde rechtspositie.

Argumenten tegen:

- geeft 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;

Het expliciet vastleggen van de onbeperkte vrijstelling in de bijzondere bepalingen van de erfpachtakte bij uitgifte en overstap naar AB 2015

Argumenten voor:

- geeft aan de erfpachter veel rechtszekerheid, zonder dat de AB belast wordt met regels die voor een beperkte groep bedoeld zijn;
- bijzondere bepalingen in een erfpachtcontract heeft 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 regeling zal blijven gelden ook als het beleid hieromtrent verandert;
- als er in een erfpachtcontract is vastgelegd dat de erfpachter in aanmerking komt voor de vrijstelling voor woninguitbreiding zal er niet snel onduidelijkheid ontstaan wat precies is toegestaan; er zal geen sprake zijn van "conflicterend" beleid zoals we dat nu wel vaker zien. Doordat er bijvoorbeeld ten tijde van de uitgifte ander beleid gold heeft de erfpachter wijzigingen kunnen doorvoeren die nu bijvoorbeeld een canonverhoging met zich meebrengen bij een opvolgende wijziging.

Argumenten tegen:

- beperkt de handelingsvrijheid van de gemeente ten aanzien van een aanpassing van de regeling;

Het vastleggen van de onbeperkte vrijstelling in de AB2015

Argumenten voor:

- geeft de erfpachter rechtszekerheid;
- kan niet meer gewijzigd worden voor AB2015-rechten;
- AB's zijn bedoeld voor hoofdlijnen en niet voor detailuitwerking.

Argumenten tegen:

- geeft niet dezelfde rechtszekerheid voor rechten met oude AB's, want hiervoor zal de onbeperkte vrijstelling in beleid voor bebouwingswijziging vastgelegd moeten worden.

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