Gemeente Amsterdam

Bestuurlijke keuzes inzake Bebouwings- en bestemmingswijzing van erfpachtrechten

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (werkgroep bestemmings- en bebouwingswijzigingen
Kopie aan	
Datum	3 augustus 2015

Gevraagde beslissingen voor het BT:
Voor het aanvullende erfpachtbeleid inzake bestemmings- en bebouwingswijziging, in de Erfpachtvernieuwing te besluiten:

1. ***Inzake de vrijstelling voor woninguitbreiding akkoord gaan met:***
   a. ***de onbeperkte vrijstelling niet te laten gelden in de eerste 3 jaar na gronduitgifte, om ontduiking van de uitgiftegrondprijs te voorkomen;***
   b. ***de vrijgestelde uitbreiding voor woningen geldt alleen, voor zover de bestemming particuliere woning blijft. Wanneer de erfpachter de bestemming wil wijzigen, wordt de uitbreiding ten opzichte van de uitgifteakte alsnog in rekening gebracht.***
   c. ***Indien een eerdere vrijgestelde uitbreiding bij splitsing leidt tot de toevoeging van extra woningen, voor deze extra woningen, bij de splitsing een aanvullende canon in rekening brengen***
   d. ***een "vrijgestelde" woninguitbreiding niet notarieel vastleggen***

Korte toelichting/samenvatting
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 het huidige beleid inzake bebouwingswijziging geldt een vrijstelling van 100% bij woninguitbreiding, tot de einddatum van het lopende tijdvak. Wanneer een erfpachter-bewoner zijn woning uitbreidt tot 100% van de reeds bestaande bvo's, is hij hiervoor geen canonverhoging verschuldigd. Deze van canonverhoging vrijgestelde uitbreiding wordt niet notarieel vastgelegd en de uitgebreide m² bvo worden bij canonherziening einde tijdvak alsnog meegenomen in de herwaardering van het erfpachtrecht.

Ad 1a. De onbeperkte vrijstelling niet te laten gelden in de eerste 3 jaar na gronduitgifte, om ontduiking van de uitgiftegrondprijs te voorkomen.

Argumenten voor

- De erfpachter kan bij uitgifte bewust minder vierkante meters afnemen, om meteen daarna zonder canonverhoging uit te breiden. Bijvoorbeeld doordat de erfpachter bij uitgifte kiest voor 100 m2 wonen, kort daarna uitbreidt naar 500 m² wonen of doordat de erfpachter kiest bij uitgifte voor 100 m² wonen en kort daarna uitbreidt naar 500 m² wonen, en daarna de bestemming wijzigt naar 500 m² hotel of kantoor;
- De 'wachttijd' van 3 jaar is relatief kort voor een woningeigenaar die met zijn volle verstand bij uitgifte een woning bouwt.

Argumenten tegen

- Erfpachters die te goeder trouw zijn en in de eerste drie jaar al willen bijbouwen moeten 3 jaar wachten of moeten privaatrechtelijke toestemming aanvragen en krijgen mogelijk een canonverhoging;
- Het is lastig om dit op een manier in het beleid te verwerken zodat het op slechts één manier te lezen is. Wanneer is de eerste ingebruikname? Wanneer mag met de bouw van de uitbreiding worden begonnen (is dit na drie jaar of is de voltooiing van de bouw leidend);
- De categorie waarbij vergunningsvrij kan worden uitgebreid is niet zichtbaar voor de gemeente. (al zal dit artikel vooral effect hebben op de grotere verbouwingen).

Advies
In het aanvullend beleid inzake bebouwingswijziging expliciet op te nemen, dat de vrijstelling pas geldt vanaf 3 jaar na ingebruikname door een particuliere bewoner. Deze voorwaarde moet niet alleen in het beleid, maar – bij uitgifte – ook expliciet in de bijzondere bepalingen worden opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat men al meteen bij de eerste bouw gebruik maakt van de vrijstelling voor woninguitbreiding.

Ad 1b. de vrijgestelde uitbreiding voor woningen geldt alleen, voor zover de bestemming particuliere woning blijft. Wanneer de erfpachter de bestemming wil wijzigen, wordt de uitbreiding ten opzichte van de uitgifteakte alsnog in rekening gebracht. Een erfpachter kan een vergroting voor een andere bestemming, eerst bij de gemeente als woninguitbreiding presenteren. Bijvoorbeeld: een erfpachter, die een woning van 100 m2 heeft vergroot naar één woning van 500 m2, wijzigt daarna van wonen naar 500 m2 hotel of kantoor.

Argumenten voor

- Hiermee wordt voorkomen dat de onbeperkte woninguitbreiding wordt gebruikt om meerwaarde die ontstaat bij een bestemmingswijziging van een woonbestemming naar een commerciële functie te ontlopen.

Argumenten tegen

- Weerstand bij erfpachters. Als een woning zonder canonverhoging vergroot kan worden maar voor een bestemmingswijziging niet alleen voor de bestemmingswijziging an sich afgerekend moet worden maar ook voor een eerdere bebouwingswijziging dan kan dit als onrechtvaardig voelen bij opvolgende erfpachters.

Advies
Om bij de vrijgestelde bebouwingswijziging die valt onder de AB2015 geen wijzigingsakte op te maken. In de vigerende akte op het moment van een aanvraag tot bestemmingswijziging en/of splitsing (na de gratis bijbouwen) staat dus nog het oorspronkelijke aantal vierkante meters. Door – ingeval van bestemmingswijziging na vrijgestelde bebouwingsuitbreiding – de canonberekening bij bestemmingswijzing te baseren op de oorspronkelijke toegestane bebouwingsomvang, wordt gewaarborgd dat de vrijstelling alleen maar geldt, voor zover de woonbestemming wordt gehandhaafd. Bij bestemmingswijziging wordt dan alsnog de (voor wonen toegestane) uitbreiding als niet-woonuitbreiding in rekening gebracht. Het bovengenoemde voorbeeld leidt dan tot de bestemmingswijziging van 100 m² wonen (cf. de akte) naar 5.000 m2 hotel of kantoor. Dus de erfpachter profiteert van de vrijstelling, zolang de bestemming wonen blijft.

Ad 1c. Indien een eerdere vrijgestelde uitbreiding bij splitsing leidt tot de toevoeging van extra woningen, voor deze extra woningen, bij de splitsing een aanvullende canon in rekening brengen.
De erfpachter kan woningen toevoegen die de erfpachter eerst aan de gemeente als woninguitbreiding heeft gepresenteerd. Bijvoorbeeld: een erfpachter, die een woning van 100 m² heeft vergroot naar één woning van 500 m², splitst deze een paar jaar later in appartementsrechten of in meerdere woningen – er worden dus extra woningen toegevoegd (volgens het Startdocument geldt de vrijstelling dan niet).

Argumenten voor
Argumenten tegen

Advies
Momenteel wordt, bij splitsing, alleen de canon verdeeld. Om te voorkomen dat (onder de vrijstelling bijgebouwde vierkante meters) dit later alsnog zal leiden tot een "gratis" extra woning, is het een optie om:
Indien blijkt dat het aantal gerealiseerde m2's (op het moment van splitsing) groter is dan in de akte, te constateren dat er feitelijk sprake is van "bebouwingsuitbreiding die *wel* leidt tot een extra woning" en daartoe de extra bijgebouwde m2's alsnog afrekenen, voordat wordt overgegaan tot splitsing.

Ad2d. Een "vrijgestelde" woninguitbreiding niet notarieel vastleggen

In het huidige erfpachtstelsel wordt een woninguitbreiding die vrijgesteld is niet notarieel vastgelegd, maar wordt bij de canonherziening einde tijdvak de daadwerkelijke oppervlakte als uitgangspunt genomen. Er zou voor gekozen kunnen worden om binnen het nieuwe erfpachtstelsel een woninguitbreiding die vrijgesteld is wel notarieel vast te leggen. Dit leidt tot:

- extra uitvoeringskosten voor de gemeente
- mogelijk een "gevoel van bureaucratie" bij de erfpachter
- aktekosten (50/50 gemeente en erfpachter)

Er is geen dwingende noodzaak tot het notarieel vastleggen van een vrijgestelde woninguitbreiding, anders dan vanuit de wens dat het erfpachtcontract te allen tijde de feitelijke situatie moet weergeven.
Bijkomend voordeel van het *niet-vastleggen*, is dat een niet-vastgelegde "vrijgestelde" uitbreiding eenvoudig door de gemeente gesignaleerd kan worden wanneer de erfpachter de uitgebreide woning wil wijzigen door bijvoorbeeld:

- bestemmingswijziging naar een andere functie
- afsplitsing van het bijgebouwde gedeelte waardoor een extra woning ontstaat

De erfpachter zal bij de gemeente langskomen voor die wijziging. Dan wordt meteen geconstateerd dat de woning tijdens de looptijd van het contract is uitgebreid en dat deze uitbreiding straks voor een ander doel wordt gebruikt dan voor particuliere woning. Het niet-vastleggen van vrijgestelde particuliere woninguitbreidingen biedt de gemeente dus de kans, om oneigenlijk gebruik van deze vrijstelling (door deze te gebruiken voor iets anders dan voor de particuliere woonbestemming) te voorkomen – indien zij dat t.z.t. wenst (zie ook punt 2e en 2f).

Het niet-vastleggen van vrijgestelde woninguitbreidingen voorkomt dus uitvoerings- en aktekosten en biedt de gemeente de mogelijkheid om oneigenlijk gebruik van de vrijstelling tegen te gaan.

Advies
Een "vrijgestelde" woninguitbreiding niet notarieel vastleggen.

***Ad 2e.** Ontduikmogelijkheden bij bestemmingswijzigingen*

Een erfpachter kan een woninguitbreiding voor een bestemmingswijziging doen en daarmee mogelijk een aanzienlijk deel van de bijbetaling van de erfpachtwaarde voor de bestemmingswijziging ontlopen . Bijvoorbeeld: een erfpachter breidt zijn woning van 100 m² uit naar één woning van 5.000 m2 en wijzigt daarna de bestemming van wonen naar 5.000 m2 hotel of kantoor.

Dit risico kan als volgt worden tegengegaan:
Bij de vrijgestelde bebouwingswijziging wordt geen wijzigingsakte opgemaakt (zie punt 3c). In de vigerende akte op het moment van een aanvraag tot bestemmingswijziging en/of splitsing (dus na de vrijgestelde uitbreiding) staat dus nog het oorspronkelijke aantal m2's.
Door – ingeval van bestemmingswijziging na vrijgestelde bebouwingsuitbreiding – de canonberekening bij bestemmingswijzing te baseren op de oorspronkelijke toegestane bebouwingsomvang, wordt gewaarborgd dat de vrijstelling alleen maar geldt, voorzover de woonbestemming wordt gehandhaafd. Bij bestemmingswijziging wordt dan alsnog de (voor wonen toegestane) uitbreiding als niet-woonuitbreiding in rekening gebracht. Het bovengenoemde voorbeeld leidt dan tot de bestemmingswijziging van 100m2 wonen (cf. de akte) naar 5.000 m2 hotel

of kantoor. Dus de erfpachter profiteert van de vrijstelling, zolang de bestemming wonen blijft. Wanneer hij later kiest voor een andere bestemming, vervalt de uitbreidingsvrijstelling – die immers alleen maar voor de woonbestemming gold.

Advies
De vrijgestelde uitbreiding voor woningen geldt alleen, voorzover de bestemming particuliere woning blijft. Wanneer de erfpachter de bestemming wil wijzigen, wordt de uitbreiding ten opzichte van de uitgifteakte alsnog in rekening gebracht.

Ad 2f. *Toevoegen van extra woningen via de vrijstelling*
De erfpachter kan een extra woning realiseren in het gedeelte dat hij eerst als woninguitbreiding heeft gepresenteerd. Bijvoorbeeld: een erfpachter, die een woning van 100 m2 heeft vergroot naar één woning van 200 m2, splitst deze een paar jaar later in appartementsrechten of in meerdere woningen – er worden dus extra woningen toegevoegd (volgens het Startdocument geldt de vrijstelling dan niet).

Dit risico kan als volgt worden tegengegaan:
Momenteel wordt, bij splitsing, alleen de canon verdeeld. Om te voorkómen dat (onder de vrijstelling bijgebouwde m2's) later alsnog leiden tot een "gratis" extra woning, is het een optie om:

- bij splitsing *in appartementsrechten*: indien blijkt dat het aantal gerealiseerde m2's (op het moment van splitsing) groter is dan in de akte, te constateren dat er feitelijk sprake is van "bebouwingsuitbreiding die *wel* leidt tot een extra woning" en daartoe de extra bijgebouwde m2's alsnog afrekenen, voordat wordt overgegaan tot splitsing
- Bij "verticale" splitsing *in percelen* van rechten met woonbestemming: indien blijkt dat het aantal gerealiseerde m2's (op het moment van splitsing) groter is dan in de akte, te constateren dat er feitelijk sprake is van "bebouwingsuitbreiding die *wel* leidt tot een extra woning" en daartoe de extra bijgebouwde m2's alsnog afrekenen, voordat wordt overgegaan tot splitsing

Advies
Indien een eerdere vrijgestelde uitbreiding bij splitsing leidt tot de toevoeging van extra woningen, voor deze extra woningen, bij de splitsing een aanvullende canon in rekening brengen