1. ***In te stemmen met het opnemen, in het aanvullend beleid en de bijzondere bepalingen in het uitgiftecontract, dat bij nieuwe uitgiften woningen zijn uitgezonderd van canonverhoging bij een bebouwingswijziging (uitbreiding van het oppervlak).***

<u>Ad 3. Voorstel om woningen uit te zonderen van canonverhoging bij een bebouwingswijziging door het in het aanvullend beleid en in de bijzondere bepalingen van elk nieuw uitgiftecontract vast te leggen</u>

In het startdocument is nadrukkelijk opgenomen dat er bij uitbreidingen van particuliere woningen geen prijsaanpassing zal plaatsvinden, mits de functie gelijk blijft en het aantal woningen niet wordt vergroot. Het voorstel is om dit expliciet vast te stellen in het aanvullend beleid en ook expliciet op te nemen in nieuwe uitgiftecontracten.

Argumenten voor en tegen het vastleggen van de vrijstelling voor woninguitbreiding in aanvullend beleid en bijzondere bepalingen

Argumenten voor:

- erfpachters hebben zekerheid dat deze regeling zal blijven gelden ook als het beleid hieromtrent verandert; een bijzondere bepaling heeft zakelijke werking en moet altijd in alle opvolgende notariële akten worden opgenomen; daardoor zal het altijd kenbaar zijn;
- 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:

- Het is niet bij te houden met hoeveel de woning wordt uitgebreid; vooral indien de erfpachter na uitbreiding een bestemmingswijziging naar een niet-woonfunctie wil doorvoeren kan dit voor discussies zorgen.

Daarom wordt er ook een aparte notitie voorbereid waarin de problemen die te voorzien zijn worden behandeld en waarin wederom een aantal keuzes worden voorgelegd.

Advies
Voorgesteld wordt om de vrijstelling voor woninguitbreiding op te nemen in het aanvullend beleid en expliciet vast te leggen in de bijzondere bepalingen van elk uitgiftecontract voor woningen.