To: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl] 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Tue 2/9/2016 5:12:26 PM
Subject: reflecties op: misbruik mogelijkheid ongebreidelde uitbreiding koopwoningen
Received: Tue 2/9/2016 5:12:31 PM

Hoi allen,
Alles in kannen en kruiken gedacht, blikte ik terug met de navolgende bespiegeling als resultaat.
In de AB2016 is nu geregeld, dat de erfpachter van een koopwoning de vloeroppervlakte van zijn woning onbeperkt mag vergroten zonder dat daaraan een canonverhoging zal zijn verbonden. Die ruime vrijheid kan aanleiding geven tot misbruik als een erfpachter de vloeroppervlakte eerst vergroot en daarna voor de vergrootte woning een bestemmingswijziging vraagt. Daarom hebben we als uitgangspunt geformuleerd, dat bij een dergelijke wijziging:

- Alleen sprake is van een bestemmingswijziging tot het in de bij uitgifte/overstap in de akte vastgelegde vloeroppervlakte. Voor dit deel wordt de canonverhoging berekend op basis van het actuele grondwaardeverschil tussen de nieuwe bestemming en de koopwoning.
- Voor de gerealiseerde vergroting van het vloeroppervlakte sprake is van een uitbreiding. Voor dit surplus wordt de canonverhoging berekend op basis van de actuele grondwaarde van de nieuwe bestemming (verticale uitbreiding) en/of het actuele grondwaardeverschil tussen nieuwe bestemming en tuin (horizontale uitbreiding).

Met het oog hierop hebben we in het beleid opgenomen, dat als aan de voorwaarden voor gratis uitbreiding wordt voldaan het traject van aanbieding tot en met vastlegging in de erfpachtakte achterwege blijft. De hiervoor genoemde gevolgen blijven in AB en/of beleid onbenoemd. Zeker als tussen realisering van de uitbreiding en de bestemmingswijziging enige tijd verstreken is en/of het erfpachtrecht op een rechtsopvolger is overgegaan, dan zullen deze consequenties –zo ze al niet leiden tot juridische procedures– tenminste wrevel en onbegrip oproepen.
Moeten we ter voorkoming daarvan de gevolgen van de "gratis" vergroting niet expliciet vastleggen?
Groeten,
5.1.2e
PS1: 5.1.2b,5.2 voor woningverkleining moet je het volle circus doorlopen ☺
PS2: hetzelfde geldt m.m. voor voortdurende rechten, die in een tijdvak maximaal 100% mogen uitbreiden, waarbij de gedachte is dat het feitelijke oppervlakte bij de CHET leidt tot een (uitgestelde) canonverhoging en vastlegging