Gemeente Amsterdam

Handhaven huidig beleid voor woninguitbreiding voor oudere Algemene Bepalingen

kabinet; concept dd. 9 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 voor uitbreiding van woonoppervlak bij bebouwingswijziging.
2. In te stemmen met het in het aanvullend beleid voor bebouwingswijzigingen in stand houden van de huidige vrijstelling voor woninguitbreiding tot 100% voor erfpachtrechten onder oude Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (voor niet-corporaties).

Korte toelichting / samenvatting

In het nieuwe erfpachtstelsel zal opgenomen worden dat bestaande particuliere koopwoningen onbeperkt mogen uitbreiden, mits de bestemming gelijk blijft en er geen extra woningen worden gerealiseerd. Dit is een groot verschil met het huidig beleid voor de oude Algemene Bepalingen (hierna te noemen: 'AB's') voor voortdurende erfpacht voor niet-corporaties dat hieronder kort is weergegeven. Om eeuwigdurende erfpachtrechten aantrekkelijker te laten zijn dan voortdurende en daarmee de overstap te bevorderen is het raadzaam om het huidig beleid voor voortdurende rechten in stand te houden.

Een onderdeel van de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel is het opstellen van het aanvullend beleid dat geldt voor alle AB's voor niet-corporaties. Zowel voor voortdurende als eeuwigdurende erfpacht wordt één stuk voor aanvullend beleid opgesteld. Onderdeel hiervan is het beleid voor bebouwingswijzigingen.

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 bruto vloeroppervlak (BVO), indien er niet een 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. Deze uitbreiding wordt bij de canonherziening einde tijdvak alsnog meegenomen in de bepaling van de canon. De erfpachter betaalt dus op een later moment alsnog voor de extra gerealiseerde m² BVO.

Ad 2. In te stemmen met het in standhouden van de huidige vrijstelling voor woninguitbreiding tot 100% voor oude ABs voor voortdurende erfpacht

Argumenten voor:

- Het uitgangspunt van de AB 2015 is dat er eenmalig wordt afgerekend voor erfpacht ten tijde van de uitgifte en dat de erfpachter van een particuliere koopwoning onbeperkt mag uitbreiden. In het huidig beleid wordt er bij de CHET altijd afgerekend voor de extra gerealiseerde m² BVO . Als de onbeperkte vrijstelling zou worden ingevoerd voor de oude AB's lijkt dit voordelig voor erfpachters, echter er volgt onder voortdurende erfpacht altijd een afrekenmoment (verplichte overstap bij CHET of vrijwillige tussentijdse overstap) op basis van de dan bestaande m² BVO en de canonverhoging zou hoog kunnen uitvallen indien de erfpachter, vóór dat afrekenmoment, onbeperkt heeft uitgebreid.
- Indien een erfpachter onbeperkt wil uitbreiden zit er een prikkel in voor de erfpachter, om eerst over te stappen en dan pas onbeperkt uit te breiden;
- Het blijft rechtvaardig t.o.v. erfpachters die in de afgelopen jaren hun woning met meer dan 100% hebben uitgebreid en daarvoor bijbetaald hebben.

Argumenten tegen:

- Verschillend beleid voor verschillende AB's maakt het beleid voor de gemeente en de erfpachters onoverzichtelijker en minder transparant.

Communicatie

Het is van belang dat erfpachters die overwegen om hun particuliere woning uit te breiden op de hoogte zijn van de onbeperkte vrijstelling in het nieuwe erfpachtstelsel. Ze worden hierover tijdig geïnformeerd zodat ze een weloverwogen besluit kunnen nemen om wel/niet voorafgaand aan de uitbreiding over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Advies

In het aanvullende beleid voor bebouwingswijziging de beperking van vrijstelling voor woninguitbreiding tot 100% van het vloeroppervlak handhaven voor erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht.