Gemeente Amsterdam

Gevraagde beslissingen voor het BT:

Ontduikingsconstructies in de AB2015

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Management Team Grond en Ontwikkeling (5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e)
Kopie aan	
Datum	23 januari 2015

In het nieuwe stelsel zijn er de volgende ontduikmogelijkheden, als gevolg van de vrijstelling voor woninguitbreiding:

Bij nieuwe uitgifte onder de AB2015

Risico

De erfpachter maakt creatief gebruik van de vrijstelling voor woninguitbreiding, door bij uitgifte bewust "te weinig" vierkante meters af te nemen, en meteen daarna gratis uit te breiden.
Voorbeeld:

- de erfpachter kiest bij uitgifte voor 100 m2 wonen, en breidt kort daarna uit naar 5.000 m2 wonen
- de erfpachter kiest bij uitgifte voor 100 m2 wonen, en breidt kort daarna uit naar 5.000 m2 wonen, en wijzigt daarna naar 5.000 m2 hotel of kantoor

Mogelijke beheersmaatregelen:

Een optie is, om in het aanvullend beleid inzake Bebouwingswijziging expliciet op te nemen, dat de vrijstelling pas geldt vanaf 5 jaar na gronduitgifte, en niet is toegestaan vóór eerste ingebruikname. Deze voorwaarde moet niet alleen in het beleid, maar – bij uitgifte – ook expliciet in de bijzondere bepalingen worden opgenomen. Deze optie heeft geen nadelen (behalve voor erfpachters die, te goeder trouw, in de eerste vijf jaar al willen bijbouwen – zij moeten nu tot jaar 5 wachten). Hiermee wordt voorkómen dat men al meteen bij de eerste bouw – onbedoeld – gebruik maakt van de vrijstelling voor woninguitbreiding.
Een andere optie is, om – bij flexibele bestemingsplannen – voortaan alleen nog maar op maximumpotentie uit te geven, maar dit is een rigoureuze maatregel, omdat je dan veel functies uitsluit bij nieuwe uitgifte. Voorstel is daarom, om dit niet te doen.

Tijdens de beheerfase van bestaande erfpachtrechten

De bedoeling is dat, wanneer een erfpachter-bewoner zijn woning uitbreidt, hij hiervoor niet hoeft bij te betalen. Ook hoeft hij deze uitbreiding niet bij de gemeente te melden. De gratis uitbreiding wordt dus niet notarieel vastgelegd (wel zal Bureau Erfpacht het feit, dat een bouwvergunning is verleend, opnemen in het Hermes-dossier, echter zonder dat daaraan een canonconsequentie wordt verbonden).

Dit kan echter leiden tot de volgende consequenties:

Risico

De erfpachter maakt creatief gebruik van de vrijstelling voor woninguitbreiding, door een vergroting voor een andere bestemming, eerst als woninguitbreiding te presenteren. Bijvoorbeeld: een erfpachter, die een woning van 100 m2 heeft vergroot naar één woning van 5.000 m2, wijzigt daarna van wonen naar 5.000 m2 hotel of kantoor

Mogelijke beheersmaatregelen:
Bij de vrijgestelde bebouwingswijziging wordt geen wijzigingsakte opgemaakt. In de vigerende akte op het moment van een aanvraag tot bestemmingswijziging en/of splitsing (dus na de gratis bijbouwing) 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.

Risico
De erfpachter maakt creatief gebruik van de vrijstelling voor woninguitbreiding, door woningen toe te voegen in een extra woning die hij eerst als woninguitbreiding heeft gepresenteerd. Bijvoorbeeld: een erfpachter, die een woning van 100 m2 heeft vergroot naar één woning van 5.000 m2, splitst deze een paar jaar later in appartementsrechten (dus ten tijde van de bebouwingsuitbreiding was het nog één woning) – er worden dus extra woningen toegevoegd (en volgens het Startdocument moet er in dat geval wel worden bijbetaald)

Mogelijke beheersmaatregelen:
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 van niet-AB2015-rechten *in appartementsrechten* eerst over te stappen naar de AB2015 (tegen grondprijsberekening o.b.v. de grondwaardecommissie voor het totale aantal m2 op het moment van overstap)
- bij splitsing van AB2015-rechten *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 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

Complicatie
In veel oude aktes van bestaande rechten is geen oppervlakte opgenomen (er staat bijv. alleen: "het erceel is bestemd voor woningen").
Dit kan deels worden opgelost door:

- in alle nieuwe uitgiften expliciet de bestemming en de toegestane oppervlakte op te nemen
- bij overstap naar de AB2015 expliciet de bestemming en de toegestane oppervlakte op te nemen

Maar voor rechten met bestaande AB's kan dit niet makkelijk worden opgelost.

Een vraagpunt is dan ook, hoe moet worden omgegaan met aktes onder oudere AB's, waarin de bestemming en/of bebouwingsomvang niet duidelijk is opgenomen.

Overigens heeft de gemeente – nu onder de AB2015 de CHET vervalt – de bestemming en het metrage in de toekomst niet meer nodig, tenzij de erfpachter ooit de bestemming (of bij niet-wonen: de bebouwingsomvang) wil wijzigen.
Dit vraagpunt speelt dus alleen in de volgende gevallen:

- tussentijdse wijziging of uitbreiding of splitsing van rechten met oudere AB's
- CHET van rechten met oudere AB's

Vraagstelling inzake oudere AB's
Geldt de vrijstelling voor woninguitbreiding (nu tot 100% toegestaan) ook voor oudere AB's?
Mogelijkheden zijn:

a. AB2015 onbeperkt – oudere AB's ook onbeperkt
b. AB2015 onbeperkt – oudere AB's mogen tot 100% worden uitgebreid
c. AB2015 onbeperkt – oudere AB's mogen nog maar tot (bijv.) 20 m2 uitbreiden
d. AB2015 onbeperkt – oudere AB's mogen niet meer uitbreiden

Overwegingen m.b.t. de oudere AB's:

- beperkten van vrijstelling tot AB2015 bevordert de overstap naar AB2015
- inperken van de huidige 100% vrijstelling tot nihil zal door erfpachters als negatief worden ervaren
- voor de transparantie en de uitvoering is het beter, als voor alle AB's dezelfde regeling geldt

Vraag aan BT: in hoeverre geldt de vrijstelling voor woninguitbreiding ook voor rechten met oudere AB's?

Voorstel voor de AB2015
Ter voorkoming van onbedoelde ontduiking van de vrijstelling voor woninguitbreiding worden de volgende maatregelen genomen:

1. Zowel in alle nieuwe uitgiften onder AB2015, als bij overstap naar de AB2015, wordt expliciet de bestemming en de toegestane oppervlakte in de akte opgenomen
2. In het aanvullend beleid inzake Bebouwingswijziging wordt opgenomen, dat de vrijstelling pas geldt vanaf 5 jaar na gronduitgifte, en niet is toegestaan vóór eerste ingebruikname. Deze voorwaarde wordt bij uitgifte ook expliciet in de bijzondere bepalingen opgenomen.
3. Door de canonberekening bij bestemmingswijzing te baseren op de oorspronkelijke toegestane bebouwingsomvang (zoals in de akte was vastgelegd vóór de gratis woninguitbreiding), wordt gewaarborgd dat de bijbouwvrijstelling vervalt, wanneer niet meer de woonbestemming zou gelden, maar wordt getransformeerd naar bijv. kantoor.

Het BT wordt gevraagd zich uit te spreken over:

4. in hoeverre geldt de vrijstelling voor woninguitbreiding ook voor rechten met oudere AB's?