Ontduikdingscontstructies tegengaan bij vrijstelling van woninguitbreiding

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, is hij hiervoor geen canonverhoging verschuldigd. Ook hoeft hij deze uitbreiding niet meer bij de gemeente te melden. De gratis uitbreiding wordt dus niet notarieel vastgelegd.

Hieronder volgen vier vragen die uitgewerkt zullen worden naar aanleiding van deze vrijstelling, mede in relatie tot het voorkómen van speculatie resp. ontduiking.

1. *Moet de onbeperkte vrijstelling alleen gelden voor de AB2015, of voor alle AB's?*

In het huidige beleid geldt een bijbouwvrijstelling tot 100%. In het nieuwe stelsel kan voor bestaande woningen onbeperkt worden uitgebreid. De vraag is of er voor rechten met oudere AB's ook een onbeperkte vrijstelling komt, of dat de vrijstelling voor woningen met oudere AB's op 100% moet blijven (of zelfs moet worden afgeschaft).

2. *Hoe voorkom je dat erfpachters gebruik gaan maken van ontduikingsmogelijkheden bij nieuwe gronduitgifte?*

De erfpachter kan bij uitgifte bewust "te weinig" vierkante meters af te nemen, en meteen daarna gratis uit te breiden. Bijvoorbeeld:

- 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, breidt kort daarna uit naar 5.000 m2 wonen, en wijzigt daarna naar 5.000 m2 hotel of kantoor.

Dit risico kan als volgt worden tegengegaan:
Een optie is, om 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. Deze optie heeft geen nadelen (behalve voor erfpachters die, te goeder trouw, in de eerste drie jaar al willen bijbouwen; zij moeten nu tot jaar 3 wachten). Hiermee wordt voorkómen dat men al meteen bij de eerste bouw, onbedoeld, creatief gebruik maakt van de vrijstelling voor woninguitbreiding.

3. *hoe voorkomen je dat erfpachters gebruik gaan maken van ontduikingsmogelijkheden bij bestaande erfpacht?*

Een erfpachter kan een vergroting voor een andere bestemming, eerst als woninguitbreiding 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.

Dit risico kan als volgt worden tegengegaan:
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, 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 100m2 wonen (cf. de akte) naar 5.000 m2 hotel of kantoor. Dus de erfpachter profiteert van de vrijstelling, zolang de bestemming wonen blijft.

4. *Hoe voorkom je dat de vrijstelling wordt gebruikt om extra woningen toe te voegen?*

De erfpachter kan woningen toevoegen 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 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 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 "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