Gemeente Amsterdam

Bijlage: de onderdelen die in een latere notitie aan de orde komen

Gevraagde beslissingen:

1. ***In te stemmen, voor wat betreft de vrijstelling voor woninguitbreiding, met:***
   a. ***de onbeperkte vrijstelling voor alle AB's (voor niet-corporaties) te laten gelden***
   b. ***de onbeperkte vrijstelling niet te laten gelden in de eerste 5 jaar na gronduitgifte, om ontduiking van de uitgiftegrondprijs te voorkómen***
   c. ***bij bestemmingswijziging van een uitgebreide woning naar een andere bestemming, de uitbreiding alsnog te laten betalen (zodat de vrijstelling alleen geldt, voor de periode dat de bestemming woning blijft)***
   d. ***indien een eerdere "gratis uitbreiding" bij splitsing leidt tot de toevoeging van extra woningen, voor deze extra woningen, bij de splitsing een aanvullende canon in rekening te brengen***
2. ***de vrijstelling voor kleine uitbreidingen van bedrijfsruimte binnen woonmilieu te handhaven.***

Ad …. De vrijstelling voor 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.
Onderstaand wordt uitgewerkt, op welke wijze deze vrijstelling het beste in het erfpachtbeleid voor bebouwingswijziging kan worden vormgegeven.
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 worden vier vraagpunten uitgewerkt naar aanleiding van deze vrijstelling, mede in relatie tot het voorkómen van speculatie resp. ontduiking.

Ad 3a. Geldt de onbeperkte vrijstelling alleen 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). Argumenten hierbij zijn:

- inperken van de huidige 100% vrijstelling kan leiden tot onvrede bij erfpachters
- eenzelfde regeling voor alle AB's maakt het beleid voor bebouwingswijziging transparanter en eenvoudiger
- het komt slechts enkele keren per jaar voor, dat een woning met meer dan 100% wordt uitgebreid
- wanneer iemand onder oude AB's hiervan gebruik maakt, komt er t.z.t. alsnog een CHET of overstap, waarbij het dan gerealiseerde volume alsnog wordt meegerekend, dus er zit al een prikkel in voor de erfpachter, om eerst over te stappen en dan pas onbeperkt uit te breiden

Advies
De totale vrijstelling voor particuliere woningen niet alleen voor AB2015, maar ook voor oudere AB'ste

laten gelden. Dit is het meest eenvoudig en overzichtelijk voor de erfpachter.

Ad 3b. *Ontduikmogelijkheden 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 vijf jaar al willen bijbouwen; zij moeten nu tot jaar 5 wachten). Hiermee wordt voorkómen dat men al meteen bij de eerste bouw, onbedoeld, creatief gebruik maakt van de vrijstelling voor woninguitbreiding.
Een andere optie is, om gronden voor koopwoningen voortaan alleen nog maar op maximumpotentie uit te geven. Dit is echter een vrij rigoureuze maatregel, omdat je dan mogelijk klanten uitsluit bij nieuwe uitgifte.

Advies
De onbeperkte vrijstelling niet te laten gelden in de eerste 5 jaar na gronduitgifte, om ontduiking van de uitgiftegrondprijs te voorkómen.

Ad 3c. *Ontduikmogelijkheden 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, voorzover 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.

Advies
Bij bestemmingswijziging van een uitgebreide woning naar een andere bestemming, de uitbreiding alsnog te laten betalen (zodat de vrijstelling alleen geldt, voor de periode dat de bestemming woning blijft).

Ad 3d. *Toevoegen van extra woningen via de vrijstelling*

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) → zie hiervoor de notitie inzake Splitsen
- 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

Advies
Indien een eerdere "gratis uitbreiding" bij splitsing leidt tot de toevoeging van extra woningen, voor deze extra woningen, bij de splitsing een aanvullende canon in rekening brengen

Ad 4. De vrijstelling voor uitbreiding van bedrijfsruimte binnen woonmilieu

In het huidige beleid voor bebouwingswijziging staat in punt 9:
Bebouwingswijzigingen van bedrijfsruimten binnen woonmilieus tot 18 m² bruto vloeroppervlak (NEN 2580 art. 4.5) mogen, al dan niet fasegewijs, worden gerealiseerd zonder dat een canonverhoging plaatsvindt. Voor het aantal vierkante meters boven de 18 m² bruto vloeroppervlakgrens wordt wel een canonverhoging in rekening gebracht (...). De voornoemde regeling geldt met ingang van het vierde jaar na ingangsdatum van het desbetreffende recht van erfpacht.
Het doel van deze bepaling is dat "de hardwerkende kleine zelfstandige timmerman op de hoek" niet hoeft bij te betalen voor een kleine uitbreiding van zijn werkplaats (bestemming bedrijfsruimte max. 30%, binnen woonmilieu, dus niet op bedrijventerreinen of in winkelstraten/winkelcentra). De 18 m2 komt overeen (uitgaande van een gemiddelde pandbreedte van 6m) met een uitbouw (aan de achterzijde) van 3m diep.
De bepaling van "4 jaar na ingang" is opgenomen om te voorkómen dat men via deze bepaling bij gronduitgifte 18 m2 bvo zou "ontduiken".

In het Startdocument staat: "*Bij overige volume- en bestemmingswijziging vindt er in het huidige stelsel een aanpassing van de prijs plaats*".
Mogelijkheden voor deze vrijstelling voor bedrijfsruimte binnen woonmilieu zijn:

- de vrijstelling afschaffen
- de vrijstelling ongewijzigd handhaven
- de vrijstelling uitbreiden naar alle bestemmingen "bedrijfsruimte max. 30% kantoor" in de hele stad, alsmede naar sociaal-maatschappelijke bestemmingen
- de vrijstelling uitbreiden naar alle vormen van commercieel vastgoed in de hele stad (incl. kantoren, hotels en detailhandel in de belangrijkste winkelstraten en –centra)

@@ vraag c 5.1.2e *is het geen ongelijkheid, dat de huidige vrijstelling alleen binnen woonmilieu geldt? @@*

Letterlijke lezing van bovenstaande zin uit het Startdocument leidt tot afschaffing van deze beperkte vrijstelling. De vraag is, of dat de bedoeling is. In de praktijk komt dit soort uitbreidingen zelden voor, en gaat dit om kleine bedragen. Bij hoogwaardige bestemmingen (detailhandel, horeca, kantoor) kan het wel om significante bedragen gaan. In bedrijfsgebieden komt uitbreiding wel veelvuldig voor. Advies is daarom om deze vrijstelling voor bedrijfsruimte binnen woonmilieu te handhaven.

Advies aan het BT: de vrijstelling voor kleine uitbreidingen van bedrijfsruimte binnen woonmilieu te handhaven