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 (M. (10)(2e) en E. (10)(2e))
Kopie aan	
Datum	23 januari 2015

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

Bij uitgifte

- 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

Beheersmaatregel:
Voorgesteld wordt, 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. Een andere beheersmaatregel zou kunnen zijn, 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.

In de beheerfase

- de 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)
- de 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

Beheersmaatregel:
Een mogelijke maatregel is:
in de akte van bebouwingswijziging van 100 naar 5.000 m2 (zonder bijbetaling) vast te leggen dat de 5.000 m2 alleen is toegestaan voorzover de bestemming één woning blijft, maar dat, ingeval van splitsing of van bestemmingswijziging, alsnog een canonstijging gerekend zal worden t.o.v. de basissituatie van 100 m2 wonen.