Ad 2e. 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 (zie punt 3c). In de vigerende akte op het moment van een aanvraag tot bestemmingswijziging en/of splitsing (dus na de vrijgestelde uitbreiding) 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. Wanneer hij later kiest voor een andere bestemming, vervalt de uitbreidingsvrijstelling – die immers alleen maar voor de woonbestemming gold.

Advies
De vrijgestelde uitbreiding voor woningen geldt alleen, voorzover de bestemming particuliere woning blijft. Wanneer de erfpachter de bestemming wil wijzigen, wordt de uitbreiding ten opzichte van de uitgifteakte alsnog in rekening gebracht.

***Ad 2f.** 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 *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 vrijgestelde uitbreiding bij splitsing leidt tot de toevoeging van extra woningen, voor deze extra woningen, bij de splitsing een aanvullende canon in rekening brengen

Ad 3. 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 aan **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:
de vrijstelling voor kleine uitbreidingen van bedrijfsruimte binnen woonmilieu te handhaven