Gemeente Amsterdam

De 18 m² vrijstelling bebouwingsuitbreiding voor bedrijfsruimte binnen woonmilieu

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (werkgroep Bestemmings- en bebouwingswijziging)
Datum	28 juli 2015

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van het huidig beleid inzak vrijstelling voor bebouwingswijziging voor bedrijfsruimte binnen woonmilieu.
2. In te stemmen met het in standhouden, aanpassen dan wel schrappen van de vrijstelling van 18 m² voor bedrijfsruimte binnen woonmilieu. Ik weet niet of dit niet 3 losse punten moeten worden.....

Korte toelichting/samenvatting

Vóórdat het beleid voor uitbreidingen van woningen werd gemaximeerd tot 100%, mochten woningen tot 15 m2 gbo uitbreiden.
Op verzoek van de Raad is dat toen uitgebreid naar 18 m2 bvo (is omgerekend hetzelfde) voor de plintfunctie, omdat het niet logisch was?, om de bovenliggende appartementen wel, en de onderliggende plint niet uit te mogen breiden.

In het huidig beleid is een nader te schrijven artikel opgenomen waarin het verzoek van de gemeenteraad is gehonoreerd. Door de vernieuwing van het erfpachtstelsel en de wens voor minder en duidelijker beleid is de vraag naar voren gekomen hoe dit betreffende artikel in het aanvullend beleid opgenomen kan worden.

Ad 1. De vrijstelling van 18 m² voor bedrijfsruimte binnen woonmilieu uit het huidige erfpachtbeleid

In artikel 9 van het huidige beleid voor bebouwingswijzigingen is het volgende opgenomen:

"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, berekend op grond van de onder punt 8 genoemde formule. 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.

De vrijstelling is enkel van toepassing voor bedrijfsruimte binnen woonmilieus, dus niet voor:

- Bedrijfsruimte op bedrijventerreinen;
- Andere niet-woonbestemmingen binnen woonmilieu (winkelruimte, kantoorruimte ed.);
- bedrijfsruimte binnen woongebieden die, in de meest recente Handleiding Grondprijsbepaling, niet als "woonmilieu" te boek staan (bijv. winkelstraten/winkelcentra).

Ad 2. In te stemmen met het in standhouden, aanpassen dan wel schrappen van de vrijstelling van 18 m² voor bedrijfsruimte binnen woonmilieu.

De vraag ligt voor of de vrijstelling van 18 m² voor bedrijfsruimte in standgehouden, aangepast dan wel geschrapt moet worden. Hieronder zal voor iedere optie een opsomming worden gegeven van de voordelen en nadelen.

In standhouden van de vrijstelling

Argumenten voor:

- de kleine ondernemer met een bedrijfsruimte binnen een woonmilieu kan 18 m² uitbreiden zonder dat dit canonconsequenties heeft.

Argumenten tegen:

- beperkt. De huidige vrijstelling geldt voor een hele beperkte groep erfpachters. Uitgezonderd van de vrijstelling zijn alle commerciële ruimten die niet onder de definitie van bedrijfsruimte valt, zoals deze door de gemeente wordt gehanteerd (bijvoorbeeld winkels, kantoren, hotels). Indien het wel binnen de definitie valt, geldt de vrijstelling enkel in een woonmilieu. Uitgezonderd zijn dus ook de bedrijfsruimten die in bijvoorbeeld een winkelstraat, winkelcentrum of op een bedrijventerrein zijn gesitueerd;
- onduidelijk. Verschillende definities van het begrip bedrijfsruimte (binnen de gemeente en de vastgoedpraktijk) leiden tot veel onduidelijkheid;
- oneerlijk. Is het eerlijk dat een bedrijfsruimte die in een winkelstraat ligt niet onder de vrijstelling valt maar een bedrijfsruimte om de hoek (die niet in een winkelstraat ligt) niet?
- weinig gebruikt. Doordat aan de vrijstelling veel restricties zitten wordt, deze in de praktijk zelf gebruikt;
- kleine besparing. Doordat de grondprijs voor bedrijfsruimte relatief laag is levert dit een relatief kleine besparing op voor de erfpachter en omdat de gemeente toestemming moet verlenen moet de erfpachter alsnog langs de gemeente en dient een en ander is een akte te worden vastgelegd;
- vergunningsvrij. Wanneer een erfpachter vergunningsvrij kan uitbouwen dan is de uitbouw voor de gemeente niet zichtbaar. Erfpachter hoort dan nog steeds privaatrechtelijke

toestemming te vragen maar uit de praktijk blijkt dat dit niet altijd gebeurt. Het zou oneerlijk zijn als de 'eerlijke' erfpachter die het meldt wel een canonverhoging krijgt maar de buurman die het niet meldt niet.

Aanpassen van de vrijstelling

Bij het aanpassen van de vrijstelling kan vooral gedacht worden aan het verruimen en verduidelijken van de vrijstelling. Er zijn verschillende manier waarop de vrijstelling verruimd kan worden. De vrijstelling kan bijvoorbeeld van toepassing worden verklaard voor alle niet-woonbestemmingen al dan niet binnen een woonmilieu. In plaats van een maximum oppervlakte kan ook gedacht worden om een grenswaarde in te voeren. Zodra de grondwaardestijging boven een bepaalde grenswaarde uitkomt dient de erfpachter het verschil te betalen en anders niet.

Argumenten voor:

- duidelijker. Het verduidelijken van de betreffende vrijstelling zorgt voor duidelijker beleid voor de erfpachter. Zoals hierboven beschreven kan gedacht worden om de vrijstelling te verruimen en toepasbaar te maken voor alle niet-woningen;
- eerlijker. Het verruimen en verduidelijken van het beleid zal ertoe leiden dat het beleid eerlijk is voor alle erfpachters. Het zal leiden tot minder discussies 'waarom mijn buurman wel en ik niet'.

Argumenten tegen:

- korting: als de vrijstelling van toepassing wordt verklaard op alle niet-woningen en een grenswaarde wordt gekozen dan kan dit nog leiden tot discussies. Uitgaande van een fictieve grenswaarde van € 10.000,- zal een erfpachter waarvan het bedrag uitkomt op € 10.001,- niet tevreden zijn met de uitkomst als hij over het gehele bedrag dient te betalen. Indien de erfpachter in deze situatie enkel canon hoeft te betalen over de euro die boven de grenswaarde komt dan kan de grenswaarde worden beschouwd als een algehele korting;
- tegemoetkoming. De vrijstelling is door de wens van de gemeenteraad in het beleid gekomen om de "de hardwerkende kleine zelfstandige timmerman op de hoek" tegemoet te komen. Verruiming van de vrijstelling zal ertoe leiden dat alle bedrijven tegemoet gekomen worden. Ook degenen die volgens de gemeente niet perse tegemoetkoming behoeven. De regeling van toepassing verklaren op alle niet-woningen is daardoor heel radicaal.
-

Schrappen van de vrijstelling

Argumenten voor:

- minder beleid. Doordat de wens bestaat om minder en duidelijker beleid te vormen zou het zijn aan te raden deze vrijstelling te schrappen;
- reikwijdte. Zoals boven beschreven is de reikwijdte van de huidige vrijstelling beperkt en hierdoor wordt nauwelijks gebruik gemaakt van de vrijstelling;
- startdocument. In het startdocument staat de volgende tekst: *"Bij overige volume- en bestemmingswijziging vindt er in het huidige stelsel een aanpassing van de prijs plaats".* Letterlijke lezing van deze tekst zou erop duiden dat, op de onbeperkte vrijstelling voor woonruimte na, geen ruimte is voor andere vrijstellingen.

Argumenten tegen

- nadelig voor beperkte groep. Het afschaffen van de vrijstelling is nadelig voor de (beperkte) groep erfpachters die minder dan 18 m² wil uitbreiden, waarbij de bestemming een bedrijfsruimte is en deze is gelegen binnen een woonmilieu. Het financiele nadeel dat deze groep hiervan zou kunnen ondervinden zal jaarlijks tussen de € en € liggen.
-

Communicatie

@@@@@@@@@ Wie maakt dit, communicatie of ik ?

Advies

De huidige vrijstelling leidt tot onduidelijkheden en heeft een beperkt voordeel voor een selecte groep erfpachters. In het kader van minder en duidelijker beleid is daarom het advies om de vrijstelling te schrappen.