Gemeente Amsterdam

Handhaven huidig beleid voor woninguitbreiding voor oudere Algemene Bepalingen

kabinet; *concept dd. 16 april*

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	16 april 2015

<u>Gevraagde beslissingen</u>:

1. **Kennis te nemen van het huidige erfpachtbeleid inzake vrijstelling uitbreiding woonoppervlak bebouwingswijziging.**
2. **In te stemmen met het in standhouden van de huidige vrijstelling voor woninguitbreiding tot 100% bij voortdurende erfpachtrechten (voor niet-corporaties).**

Korte toelichting / samenvatting

In het nieuwe erfpachtstelsel zal opgenomen worden dat bestaande particuliere koopwoningen onbeperkt mogen uitbreiden, mits de bestemming gelijk blijft en er geen extra woningen worden gerealiseerd. Dit is een groot verschil met het huidig beleid voor voortdurende erfpachtrechten voor niet-corporaties dat hieronder kort is weergegeven. Om eeuwigdurende erfpachtrechten aantrekkelijker te laten zijn dan voortdurende en daarmee de overstap te bevorderen is het raadzaam om het huidig beleid voor voortdurende rechten in stand te houden.

Ad 1. Kennis te nemen van het huidige erfpachtbeleid inzake vrijstelling uitbreidingen woonoppervlak bij bebouwingswijzigingen.

In het huidige erfpachtbeleid voor bebouwingswijzigingen is het uitbreiden van particuliere woningen vrijgesteld tot 100% van het bruto vloeroppervlak, indien er niet een extra woning wordt gerealiseerd. Indien er meer dan 100% van het woonoppervlak wordt uitgebreid zal dit een canonverhoging tot gevolg hebben. Deze vrijstelling is in het erfpachtbeleid toegevoegd in 2005. Deze uitbreiding wordt bij de canonherziening einde tijdvak alsnog meegenomen in de bepaling van de canon. De erfpachter betaalt dus op een later moment voor de extra gerealiseerde m² bvo.

Ad 2. In te stemmen met het in standhouden van de huidige vrijstelling voor woninguitbreiding tot 100% voor voortdurende erfpachtrechten.

Argumenten voor:

- het uitgangspunt van de AB 2015 is dat er eenmalig wordt afgerekend voor erfpacht ten tijde van de uitgifte en dat de erfpachter van een particuliere koopwoning onbeperkt mag

uitbreiden tot in de eeuwigheid. In het huidig beleid wordt er bij de CHET altijd alsnog afgerekend voor de extra gerealiseerde m² bvo's . Als de onbeperkte vrijstelling zou worden ingevoerd voor voortdurende rechten zou dit nadelig zijn voor erfpachters, omdat er altijd een afrekenmoment volgt bij voortdurende erfpacht (CHET of overstap) en omdat de canonverhoging extreem hoog zou kunnen uitvallen indien de erfpachter onbeperkt zou mogen uitbreiden.

- Indien een erfpachter onbeperkt wil uitbreiden zit er een prikkel in voor de erfpachter, om eerst over te stappen en dan pas onbeperkt uit te breiden;
- het blijft rechtvaardig t.o.v. erfpachters die in de afgelopen jaren hun woning met meer dan 100% hebben uitgebreid en daarvoor bijbetaald hebben.

Argumenten tegen:

- verschillend beleid voor verschillende AB's maakt het voor de gemeente onoverzichtelijk en minder transparant.

Advies
Het huidig beleid voor bebouwingswijziging in stand te houden wat betreft de vrijstelling voor woninguitbreiding tot 100% van het vloeroppervlak.