Gemeente Amsterdam

Aftopping bij bestemmings- en bebouwingswijziging

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 inzake de vrijstelling voor bebouwingswijziging voor bedrijfsruimte binnen woonmilieu.
2. In te stemmen met het schrappen van de vrijstelling van 18 m² voor bedrijfsruimte binnen woonmilieu (hierna: de vrijstelling).

Korte toelichting/samenvatting

Binnen het publiekrecht is het mogelijk om de onroerende zaak voor een bepaalde oppervlakte uit te breiden zonder dat hier een omgevingsvergunning voor is vereist. Ook het erfpachtbeleid kent een dergelijke versoepeling. Momenteel mogen erfpachtrechten met een woonbestemming tot 100% uitbreiden zonder toestemming te vragen aan de gemeente en voordat dit canonconsequenties heeft. Vóórdat het beleid voor uitbreidingen van woningen werd gemaximeerd tot 100%, mochten woningen tot 15 m² gbo uitbreiden. Op het moment dat het beleid verder werd versoepeld voor woningen is het beleid ook versoepeld voor bedrijfsruimten binnen woonmilieu. Erfpachtrechten met deze bestemming mogen 18 m² bvo (is gelijk aan ca. 15 m² gbo) uitbreiden zonder dat dit canonconsequenties heeft.

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. Hiervoor zijn drie opties:

- Het in standhouden van de vrijstelling;
- het aanpassen van de vrijstelling door deze te verruimen en/of verduidelijken;
- Het schrappen van de vrijstelling.

Hieronder zullen de voordelen en nadelen van iedere optie worden besproken.

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 meter 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 een erfpachter niet hoeft bij te betalen voor een kleine uitbreiding van zijn bedrijfsruimte.

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

- Bedrijfsruimte op bedrijventerreinen;
- Andere niet-woonbestemmingen binnen woonmilieu (winkelruimte, kantoorruimte, sociaal maatschappelijke voorzieningen 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 schrappen van de vrijstelling van 18 m² voor bedrijfsruimte binnen woonmilieu.

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

Argumenten voor en tegen het in standhouden van de vrijstelling

Argumenten voor het in standhouden van de vrijstelling voor de erfpachter:

- *Geen canonconsequenties.* De kleine ondernemer met een bedrijfsruimte binnen een woonmilieu kan 18 m² bvo uitbreiden zonder dat dit canonconsequenties heeft.

Argumenten tegen het in standhouden van de vrijstelling voor de erfpachter:

- *Beperkt.* De huidige vrijstelling geldt voor een erg 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. Maar in de handleiding grondprijsbepaling 2015 zijn er binnen de ring van Amsterdam (nagenoeg) geen woonmilieus meer. 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 de erfpachter met een bedrijfsruimte binnen een woonmilieu wel een vrijstelling krijgt maar dezelfde erfpachter met een bedrijfsruimte op Sloterdijk niet?

- *Weinig gebruikt.* Doordat aan de vrijstelling veel restricties zitten wordt deze in de praktijk zelden gebruikt;
- *Kleine besparing.* Doordat de grondprijs voor bedrijfsruimte relatief laag is levert dit een relatief kleine besparing op voor de erfpachter (uitgaande van een canonpercentage van 2,5 % is het voordeel maximaal € 76,05 per jaar);
- *Toestemming.* De gemeente moet, ook al zijn er geen canonconsequenties, toestemming verlenen voor de gewenste bebouwingswijziging. Dit betekent dat de erfpachter alsnog langs de gemeente moet en een en ander dient in een akte te worden vastgelegd;

Argumenten voor en tegen het verruimen en verduidelijken van de vrijstelling
Bij het aanpassen van de vrijstelling kan vooral gedacht worden aan het verruimen en verduidelijken van de vrijstelling. De vrijstelling kan verruimd worden door deze van toepassing te verklaren 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. De grondprijs voor bedrijfsruimte binnen woonmilieu is momenteel € 169,- per vierkante meter. Uitgaande van de huidige vrijstelling zou de grenswaarde hiermee op € 3.042,- (= € 169,00 * 18 m²) worden gezet. Zodra de grondwaardestijging boven de grenswaarde uitkomt dan heeft dit canonconsequenties en anders niet.

Argumenten voor het verruimen en verduidelijken van de vrijstelling voor de erfpachter:
- *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 voor het verruimen en verduidelijken van de vrijstelling voor de erfpachter:
- *Korting en discussies.* als de vrijstelling van toepassing wordt verklaard op alle niet-woningen en een grenswaarde wordt gekozen dan kan dit nog leiden tot discussies. Uitgaande de fictieve grenswaarde van € 3.042,- zal een erfpachter waarvan de stijging van de grondwaarde uitkomt op € 3.043,- 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.* Verruiming van de vrijstelling zal ertoe leiden dat alle bedrijven tegemoet gekomen worden. Niet alleen de erfpachter met een kleine bedrijfsruimte binnen een woonmilieu maar ook degenen die volgens de gemeente niet perse tegemoetkoming behoeven. De regeling van toepassing verklaren op alle niet-woningen is daardoor heel drastisch.
- *Beperkt voordeel.* Het voordeel voor erfpachters die binnen voorgestelde vrijstelling vallen is beperkt. Uitgaande van een canonpercentage van 2,5 % is het voordeel maximaal € 76,05 per jaar.

Argumenten voor en tegen het schrappen van de vrijstelling
Argumenten voor het schrappen van de vrijstelling voor de erfpachter:

- *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;
- *Onduidelijk.* Verschillende definities van het begrip bedrijfsruimte (binnen de gemeente en de vastgoedpraktijk) leiden tot veel onduidelijkheid, door schrappen van de vrijstelling zullen hier minder discussies over zijn;
- *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;
- *Beperkt voordeel.* Het voordeel voor erfpachters die binnen voorgestelde vrijstelling vallen is beperkt. Uitgaande van een canonpercentage van 2,5 % is het voordeel maximaal € 76,05 per jaar.

Argumenten tegen

- *Nadelig voor beperkte groep.* Het afschaffen van de vrijstelling is nadelig voor de (beperkte) groep erfpachters wil uitbreiden, waarbij de bestemming een bedrijfsruimte is en deze is gelegen binnen een woonmilieu. Het financiële nadeel dat deze groep hiervan zou kunnen ondervinden zal jaarlijks maximaal € 76,05 zijn (uitgaande van een canonpercentage van 2,5%).

Communicatie

Het afschaffen van de vrijstelling heeft slechts - geringe financiële - gevolgen voor een selecte groep erfpachters. De maatregel hoeft daarom niet breed bekend gemaakt te worden. Wel zal de gemeente een erfpachter hierover informeren als hij na invoering van het nieuwe beleid toestemming vraagt voor een wijziging van het erfpachtrecht en deze erfpachter onder de oude regeling in aanmerking zou komen voor de vrijstelling.

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, voor alle van toepassing zijnde Algemene Bepalingen, te schrappen.

[1]In een aantal gevallen kan de toepassing van de ABCD-formule tot onaanvaardbare uitkomsten leiden. In de praktijk is namelijk gebleken dat de totale canon na wijziging

van het erfpachtrecht hoger kan worden dan de canon voor dezelfde bestemming bij nieuwbouw, die zou volgen uit het actuele grondprijsbeleid.
Deze situatie doet zich voornamelijk voor bij bedrijventerreinen die in de loop der jaren minder interessant zijn geworden, omdat elders in Amsterdam en nabijgelegen gemeenten nieuwe, modernere bedrijventerreinen zijn ontwikkeld. De huidige canon is daar relatief hoog en de grondprijzen die gelden voor nieuwe uitgiften en bij tussentijdse wijzigingen in erfpachtrechten zijn relatief laag. Het is in deze situatie derhalve redelijk om de canonverhoging te beperken, zodat de nieuwe canon op het niveau komt zoals dat bij een nieuwe uitgifte voor de gewenste bestemming of bebouwing zou zijn.'

Ab1966 tot 2000 jaarljikse volledig geindexeerd.
Huidig uitgifte percentage

Het instrument aftopping is in een notitie in 2006 voorgelegd aan het college van B en W.