Gemeente Amsterdam

Risico's vrijstelling onbeperkte woninguitbreiding opnemen in Algemene Bepalingen

kabinet; *concept d.d. augustus*

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 augustus 2015

Gevraagde beslissingen:

1. kennis te nemen van het huidige erfpachtbeleid inzake vrijstelling uitbreiding woonoppervlak bebouwingswijziging;
2. kennis te nemen van de risico's van het opnemen van de onbeperkte vrijstelling voor woninguitbreiding in de AB 2015.

Korte toelichting / samenvatting

Deze notitie gaat over de risico's van het opnemen van de onbeperkte woninguitbreiding van particuliere woningen in de AB 2015. Eerder heeft het BT in het overleg van .. mei 2015 besloten dat de onbeperkte vrijstelling voor woninguitbreiding in de AB 2015 moet worden vastgelegd. Omdat hier veel risico's mee gepaard gaan wordt er in deze notitie nog een keer extra aandacht besteed aan deze risico's.

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 woonoppervlak mits er geen extra woning wordt gerealiseerd. Indien er meer dan 100% van het woonoppervlak wordt uitgebreid kan dit een canonverhoging tot gevolg hebben. Deze vrijstelling is in het erfpachtbeleid toegevoegd in 2005. Bij de canonherziening einde tijdvak worden de extra gerealiseerde m² bvo alsnog meegenomen bij de bepaling van de nieuwe canon.

Ad 2. kennis te nemen van de risico's van het opnemen van de onbeperkte vrijstelling voor woninguitbreiding in de AB 2015

- indien de eisen van de tijd dat wenselijk maken heeft de gemeente niet meer de mogelijkheid om in de toekomst, desgewenst, de vrijstelling anders te formuleren zonder de AB's te veranderen. Dit is een tijdrovend proces en kost de gemeente veel geld. Wanneer de regeling vastligt in aanvullend beleid, kan worden volstaan met het aanpassen van dit beleid.

- De vrijstelling geldt slechts voor een bepaalde groep erfpachters. Het is daarom niet logisch deze regeling in de algemene bepalingen op te nemen. De AB worden op deze manier belast met bepalingen en de gedetailleerde uitwerking van een bepaling die slechts voor een beperkte groep bedoeld is;
- Het volstaat voor de rechtszekerheid voor de erfpachter om de vrijstelling voor onbeperkte woninguitbreiding n bijzondere bepalingen en in het aanvullend beleid.
- de AB2015 geldt standaard voor alle erfpachtrechten en voor alle bestemmingen, als de vrijstelling opgenomen wordt in de AB 2015, dan moet het in elk contract dat niet de bestemming een 'particuliere koopwoning' heeft worden uitgesloten;
- de onbeperkte vrijstelling bij eeuwigdurend wordt op een vergelijkbare manier geregeld als de huidige vrijstelling voor woninguitbreiding tot 100%; deze is in het beleid opgenomen.

Advies
De onbeperkte vrijstelling voor woninguitbreiding voor particuliere woningen, ***niet*** in de AB2015, maar ***wel*** in het erfpachtbeleid in combinatie met de bijzondere bepalingen van elk nieuw uitgiftecontract en elk erfpachtcontract bij overstap naar AB 2015 vast te leggen.