Beleid bestemmings- en bebouwingswijziging

I. Definities

Wat is een bestemmingswijziging?

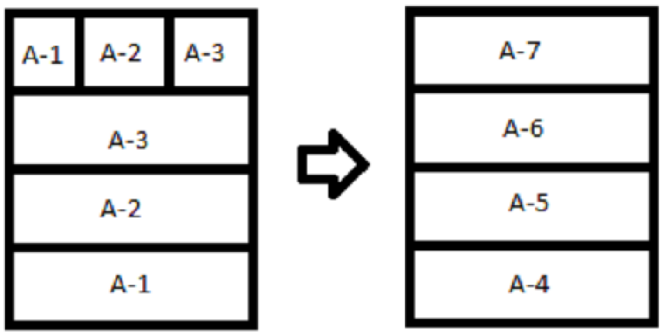
Wat is een bebouwingswijziging?

Is er in onderstaande voorbeelden sprake van een bestemmings- of bebouwingswijziging of van beiden?

Casuspositie 1:

Een pand met 4 verdiepingen is als volgt ingedeeld: de onderste 3 verdiepingen zijn woningen, op de bovenste verdieping (zolder) liggen 3 bergingen die toebehoren aan de onderliggende woningen.
De bestemming van het erfpachtrecht is: 3 woningen, in de akte van splitsing zijn per appartementsrecht de bestemming en de m² bvo vastgelegd.
A1, A2 en A3 zijn elk 100 m² bvo, de bergingen zijn bijelkaar ook 100 m² bvo (30,35,35)
De erfpachter gaat de splitsing in appartementsrechten van het erfpachtrecht wijzigen en wil de bergingen op de zolderverdieping samenvoegen tot een woning met een nieuw huisnummer.

Voorbeeld:

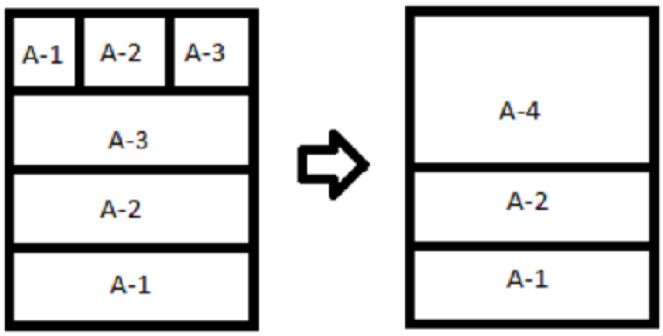


Casuspositie 1a: Variant op de bovenstaande casus:
Zelfde uitgangspunten. Alleen nu wijzigt het aantal m² bvo wel door de interne verbouwing van bergingen naar woonruimte doordat er een dakopbouw wordt geplaatst.

Casuspositie 2:

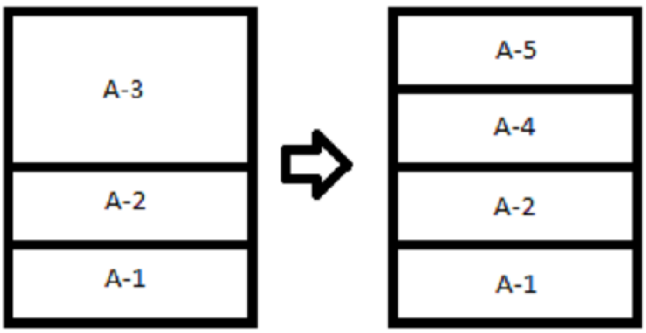
Een pand met 4 verdiepingen is als volgt ingedeeld: de onderste 3 verdiepingen zijn woningen, op de bovenste verdieping (zolder) liggen 3 bergingen die toebehoren aan de onderliggende woningen.
De bestemming van het erfpachtrecht is: 3 woningen.
De erfpachter gaat de splitsing in appartementsrechten van het erfpachtrecht wijzigen en wil de bergingen op de zolderverdieping samenvoegen met A-3 tot een grotere woning.
De bestemming blijft ongewijzigd.

Voorbeeld:



Casuspositie 2b: vervolg op bovenstaande casus 2a.
De bestemming van het erfpachtrecht is 3 woningen. De erfpachter heeft 5 jaar geleden de bergingen van A-1 en A-2 bij zijn woning getrokken (zoals beschreven in casus 2a) waardoor een grote woning is ontstaan.
De erfpachter van A-3 wil kleiner gaan wonen en zijn woning in 2 afzonderlijke woningen splitsen. Dit kan door de splitsing te wijzigen of A-3 onder te gaan splitsen. Het aantal m² bvo blijft ongewijzigd.

Voorbeeld:



II. Notariële vastlegging wijziging van een erfpachtrecht

Huidige gang van zaken bebouwingswijziging:
Bij particulieren: geen aanpassing van de akte bij een bebouwingswijziging zonder economische meerwaarde (zonder canonverhoging), en dus ook niet van het erfpachtrecht, tenzij er een nieuwe woning word toegevoegd of er meer dan 100% van de reeds bestaande m² bvo wordt bijgebouwd.

Bij bedrijven: wel aanpassing van de akte en dus ook van het erfpachtrecht, ongeacht of dit een economische meerwaarde met zich meebrengt. Met uitzondering van bebouwingswijzigingen van bedrijfsruimten binnen woonmilieus tot 18 m² bruto vloeroppervlak mogen,. In het beleid staat dat bovengenoemde bebouwingswijzigingen al dan niet fasegewijs, mogen worden gerealiseerd zonder dat een canonverhoging plaatsvindt.

Huidige gang van zaken bestemmingswijziging:
Bij particulieren en bedrijven: altijd een wijziging van de akte ook indien de bestemming wordt gewijzigd naar een laagwaardigere bestemming.

Met de nieuwe AB mag de erfpachter zijn woning onbeperkt uitbreiden. Als we dit beleid aanhouden is het niet mogelijk om te achterhalen of en hoeveel een erfpachter zijn woning heeft uitgebreid in het verleden als hij bijv. de bestemming van zijn erfpachtrecht wil wijzigen van woningen naar hotel. De oplossing zou kunnen zijn dat elke wijziging van het erfpachtrecht in een akte moet worden vastgelegd, immers een erfpachter moet ook bij een tuinuitbreiding van 10 m² een akte passeren. Hiermee jagen we de erfpachter wel op kosten, de uitbreiding is gratis, maar nog wel even betalen voor de akte. De gemeente betaalt de helft van de aktekosten bij bestemmings-en bebouwingswijzigingen tot een maximum van €1000,-, het voorstel is om het in de toekomst te beperken tot €500,-.

Hoe kunnen we dit zo goed mogelijk regelen?