Gemeente Amsterdam

Onbeperkte vrijstelling woninguitbreiding voor oudere Algemene Bepalingen

kabinet; *concept dd. 1 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	1 april 2015

<u>Gevraagde beslissingen</u>:

1. **Kennis te nemen van het huidige erfpachtbeleid inzake vrijstelling uitbreiding woonoppervlak bebouwingswijziging.**
2. **In te stemmen met de onbeperkte vrijstelling voor woninguitbreiding ook te laten gelden voor oude Algemene Bepalingen (voor niet-corporaties).**

Korte toelichting / samenvatting

In het nieuwe erfpachtstelsel zal opgenomen worden dat bestaande particuliere koopwoningen onbeperkt mogen uitbreiden, mits de functie gelijk blijft en er geen woningen bij komen. De vraag is of er voor rechten met oudere AB's ook een onbeperkte vrijstelling komt.

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. 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 2010.

Ad 2. Voorstel de vrijstelling voor onbeperkte woninguitbreiding ook te laten voor oude Algemene Bepalingen (voor niet-corporaties).

Argumenten voor:

- eenzelfde regeling voor alle AB's maakt het beleid voor bebouwingswijziging transparanter en eenvoudiger;
- dezelfde vrijstelling voor alle erfpachters van particuliere woningen zorgt voor rechtsgelijkheid;
- wanneer iemand onder oude AB's hiervan gebruik maakt, komt er t.z.t. alsnog een CHET of overstap, waarbij het dan gerealiseerde volume alsnog wordt meegerekend, dus er zit al een prikkel in voor de erfpachter, om eerst over te stappen en dan pas onbeperkt uit te breiden

Argumenten tegen:

- het kan een gevoel van onrechtvaardigheid geven bij erfpachters die in de afgelopen jaren hun woning met meer dan 100% hebben uitgebreid en daarvoor bijbetaald hebben.

Advies
De onbeperkte vrijstelling voor uitbreiding van particuliere woningen niet alleen voor AB2015, maar ook voor oudere AB's te laten gelden. Dit is het meest eenvoudig en overzichtelijk voor de erfpachter en de gemeente.