

Beleidsvereenvoudiging bebouingswijziging

Onderstaand artikel van het beleid bestemmings- en bebouingswijziging geeft aan dat er in beginsel toestemming wordt verleend voor een bebouingswijziging als de bestemming gelijk blijft en aan de voorwaarden onder lid 1.b wordt voldaan.

Artikel 5 Toestemming wordt in beginsel verleend voor een bebouingswijziging

1. Toestemming tot bebouingswijziging, bij gelijkblijvende bestemming, wordt in beginsel verleend als:
 - a. de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam op het erfpachtrecht van toepassing zijn en voldaan is aan de voorwaarden die in deze algemene bepalingen zijn vastgelegd in artikel 10 lid 5 Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam.
 - b. andere algemene bepalingen dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam op het erfpachtrecht van toepassing zijn en:
 - het erfpachtrecht een woonbestemming heeft, en
 - de oppervlakte van de bebouwing na uitbreiding niet groter is dan 100% van de bebouwing zoals vastgelegd in de erfpachtakte, en
 - de bebouingsuitbreiding niet leidt tot de toevoeging van een extra woning, en
 - in de bijzondere bepalingen in de erfpachtakte geen andere regeling is opgenomen, waarin wordt afgeweken van wat in dit artikel is bepaald.

Als aan deze vier voorwaarden is voldaan, leidt de bebouingswijziging niet tot een canonverhoging voor het lopende tijdvak.
2. Als aan de in lid 1 gestelde voorwaarden wordt voldaan en toestemming is verleend, dan is artikel 6 tot en met 12 van dit beleid niet van toepassing.

Interpretatie en toepassing van het artikel

Er is onduidelijkheid over hoe dit artikel moet worden geïnterpreteerd en moet worden toegepast. Dient het per woning bekeken te worden? Of per erfpachtrecht/appartementsrecht? De voorwaarde dat de bebouingsuitbreiding niet leidt tot de toevoeging van een extra woning, dat gebeurt niet bij een uitbouw, maar wel bijv. bij de opbouw, hoe gaan we daarmee om?

Voorstel werkwijze:

Wij behandelen momenteel appartementsrechten als erfpachtrechten. Wij werken bijvoorbeeld bij bestemmingswijzigingen met obligatoire overeenkomsten. Volgens onze huidige werkwijze zijn wij van mening dat ook de beleidsvereenvoudiging per appartementsrecht of erfpachtrecht moet worden behandeld. In het artikel staat namelijk dat de toestemming in beginsel wordt verleend, bij gelijkblijvende bestemming. De bestemming bekijken wij per appartementsrecht of erfpachtrecht.

Een andere mogelijkheid is om de beleidsvereenvoudiging per woning toe te passen, we moeten dan per woning bekijken of de bebouingsuitbreiding leidt tot een extra woning. Echter komt dat dan niet helemaal overeen met de lezing van het artikel, omdat de bestemming van het erfpachtrecht wijzigt, dus je hebt geen 'gelijkblijvende bestemming'.

In het verleden, voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel (VES) en de invoering van de AB2016, is door Beleid geadviseerd om het per erfpachtrecht toe te passen. M.b.t. een bebouingswijziging geldt momenteel dat als een erfpachtrecht gesplitst is in appartementsrechten, het totaal van de uitbreidingen niet meer zijn mag zijn dan de totale oppervlakte van het erfpachtrecht. Wij denken dat het laatste niet meer van deze tijd is door de komst van de AB2016 en de introductie van het versterkt obligatoir handelen dat naast overstap op de AB2016 ook bij andere wijzigingen zoals een bebouingswijziging gebruikt kan worden.

Een erfpachtrecht kan nu gesplitst zijn en 2 appartementsrechten kunnen overgestapt zijn naar de AB2016 en mogen nu onbeperkt uitbreiden en 2 appartementsrechten hebben nog de AB2000 en mogen maar tot 100% uitbreiden. Ons voorstel is daarom om de beleidsvereenvoudiging per erfpachtrecht toe te passen en als het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, dan per appartementsrecht.

Voorbeelden

Hieronder een aantal voorbeelden uit de praktijk en of beleidsvereenvoudiging volgens ons wel of niet van toepassing is.

Voorbeeld 1:

Huidige bestemming – eengezinswoning

De bebouwing wordt gewijzigd in de zin dat er een uitbouw en opbouw worden gerealiseerd.

Vervolgens wordt de bestemming gewijzigd naar drie meergezinswoningen.

Beleidsvereenvoudiging is NIET VAN TOEPASSING, want de bestemming wijzigt en er worden extra woningen toegevoegd.

Voorbeeld 2:

Huidige bestemming – drie woningen

De bebouwing wordt gewijzigd in de zin dat er een uitbouw en opbouw worden gerealiseerd.

Vervolgens wordt de bestemming gewijzigd naar vier woningen.

Beleidsvereenvoudiging is NIET VAN TOEPASSING, want de bestemming wijzigt en er worden extra woningen toegevoegd. Ook al leidt de uitbouw niet tot een toevoeging van een extra woning.

Voorbeeld 3:

Huidige bestemming – drie woningen, gesplitst in A-1, A-2 en A-3

De bebouwing wordt gewijzigd in de zin dat A-1 een uitbouw en A-3 een opbouw realiseren.

Vervolgens wijzigt A-3 de bestemming naar twee woningen, waardoor het totaal aantal woningen vier wordt.

A-1: Beleidsvereenvoudiging is WEL VAN TOEPASSING, want we behandelen appartementsrechten als zelfstandige erfpachtrechten en de uitbreiding van A-1 leidt niet tot een extra woning.

A-3 Beleidsvereenvoudiging is NIET VAN TOEPASSING, want de bestemming wijzigt en er wordt een extra woning toegevoegd.

Voorbeeld 4:

Huidige bestemming – vier woningen (met vier bergingen)

Er wordt een opbouw gecreëerd en samen met de bergingen op zolder omgebouwd tot een zelfstandige woning. De bestemming van het erfpachtrecht wordt vijf woningen.

Beleidsvereenvoudiging is NIET VAN TOEPASSING.