

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.

Advies beleid:

In 2018 heeft het MT besloten¹, gezien een jarenlange praktijk (*"Sinds jaar en dag is het namelijk de praktijk - zowel bij de gemeente als bij het notariaat - dat appartementseigenaren los van de Vereniging van Eigenaren wijzigingen kunnen aanvragen, zoals bijvoorbeeld een bestemmingswijziging, een tuinuitbreiding of een verlengde afkoop."*),

in te stemmen met het invoeren van de versterkt obligatoire verwerkwijze niet alleen voor de overstap maar ook voor overige wijzigingen.

Bij beheer is in de huidige praktijk niet altijd (meer) duidelijk naar welk niveau je moet kijken (erfpachtrecht of appartementsrecht) bij toepassing van het bestemmings- en bebouwingwijzigingen en ook niet of alle wijzigingen obligatoir worden aangeboden of dat daar beperkingen aan zitten.

Dit verdient een apart project waarbij in kaart gebracht moet worden of het MT-besluit (inclusief de daar benoemde vervolgacties) goed geland is in de praktijk.

Beheer stelt hier voor bebouwingwijzigingen op appartementenniveau te beoordelen. Beleid heeft in verleden geadviseerd dat dit moet worden beoordeeld op het niveau van het onderliggende recht en dit advies wordt gehandhaafd;

Als er een appartementsrecht groter wordt bij wijziging splitsing gaat dit vaak (mede) ten koste van algemene ruimte of een ander prive-gedeelte. Vaak is het ook nodig splitsingstekening te wijzigen.

De belangen van erfpachters, maar ook de zakenrechtelijke kenmerken van een erfpachtrecht, komen onder druk te staan als dan de wijzigingen splitsing als dit op appartementsniveau geregeld wordt.

In bovenbedoelde door beheer aangedragen voorbeelden pakt dit (beoordeling op niveau onderliggende recht) voor de individuele appartementsseigenaar/erfpachter onredelijk uit wanneer die erfpachter een uitbouw wil maken zoals de gemeente ten tijde van de beleidsvereenvoudiging in 2005 voor ogen zal hebben gehad (een uitbouw in de tuin of een dakopbouw) en tegelijk wordt er elders in het complex een bestemmingswijziging doorgevoerd. De beleidsvereenvoudiging zou dan niet van toepassing zijn, gezien het vereiste van de gelijkblijvende bestemming waar dan niet aan wordt voldaan omdat er elders in het complex een bestemming wijzigt.

Voor dit type dossiers zou daarom een uitzondering kunnen/moeten worden geformuleerd op de (door beleid veronderstelde) hoofdregel dat we bij een bebouwingwijziging kijken naar het niveau van het onderliggende recht. Deze uitzondering zou dan van toepassing moeten zijn op gevallen waarbij een prive-gedeelte feitelijk uitgebouwd wordt, binnen de grenzen van een prive-gedeelte op de splitsingstekening.

Deze uitzondering zou moeten inhouden dat voor de vraag of er sprake is van "gelijkblijvende bestemming" we in dit type gevallen kijken naar het appartementsrecht om te beoordelen of de bestemming gelijk blijft (en int theorie nog steeds naar het onderliggende recht voor wat betreft de vraag of de bebouwing meer dan 100% toeneemt als hierop de AB2000 van toepassing is).

Dit zou dan strikt gezien een beleidsregel zijn omdat het voor meerdere gevallen gaat gelden. Dit zouden we daarom door directeur G&O kunnen laten vaststellen, voortlopend op het vastleggen hiervan in het beleid.

¹

2018-105

Datum 5 januari 2018

