Wat zijn de juridische risico's bij het differtieren in korting. We zijn nu 2 extra kortingen in omloop:

1. Aftoppingsregeling: erfpachter A krijgt X% korting en erfpachter B Y%. Voor de rest zijn het gelijke gevallen het enige verschil is dat de ene erfpachter vaker over de kop gaat dan de andere.
2. Extra korting 'omdat wij een fout hebben gemaakt' De herbouwkosten leiden tot lagere of hogere grondwaarde en dus canon. We gaan het in het voordeel van de erfpachter uitleggen: als we te laag zouden zitten

5.1.2e **1**

Vanuit de WG financiële effecten

"*Aftoppingsregeling*

In 2000 bij het groot onderhoud destijds is een soortgelijke vraag beantwoord. 5.1.2e zoekt dit antwoord terug en kijkt wat we daarvan kunnen gebruiken.

Het doel van de aftoppingsregeling, zoals door Van der Burg geschetst, is te voorkomen dat erfpachters een eeuwigdurende canon gaan betalen die absurd veel hoger is dan hun huidige voortdurende canon. Wij zijn als werkgroep gaan filosoferen hoe de regeling er uit zou kunnen zien. Hieruit is gekomen dat wij vinden dat het uitgangspunt moet zijn dat de regeling bedoeld is om eeuwigdurende canons die buitensporig hoog uitkomen te corrigeren en niet absurd lage voortdurende canons uit het verleden met de aftoppingsregeling voortzetten in het eeuwigdurende systeem. De regeling zou volgens ons alleen moeten gelden voor canonbetalende rechten en niet voor afgekochte rechten en de datum van toepassing is moment overstap (wat is de verhouding tussen de voortdurende en eeuwigdurende canon op het moment dat de overstap aangevraagd wordt en dus niet op moment dat de eeuwigdurende canon ook daadwerkelijk betaald gaat worden, want de verschil in indexering gaat de verhouding namelijk verder uiteen lopen).

De regel gaat met de genoemde uitgangspunten waarschijnlijk voor weinigen gelden.

Met het antwoord uit het verleden, de nu geformuleerde uitgangspunten en het erfpachtbestand van Rebel kijkt 5.1.2e na zijn vakantie hoe de aftoppingsregeling er uit zou kunnen zien en wat een redelijke factor zou kunnen zijn."

Zo is het bijv onder de oudere AB's mogelijk om de indexering uit te sluiten. Dan betaal je als erfpachter een hogere canon: dat kan de reden zijn dat de erfpachter niet gebruik van de aftopping kan maken.

De analyse uit 1999 'bij groot onderhoud'

De voorliggende vraag was toen: 'Wat kost het de Gemeente als je de canonverhoging aan het einde van een tijdvak beperkt tot maximaal 8 maal de canon bij uitgifte?'

Nadere overweging:

Het beperken van de verhogingsfactor tot een maximum kan ongelijkheid veroorzaken. Ten eerste is de verhogingsfactor het quotiënt van de nieuwe canon en de huidige canon. In de huidige canon kunnen wijzigingen ten gevolge van latere volume-uitbreidingen of bestemmingswijzigingen opgenomen zijn: de uitgiftecanon is bij wijziging immers verhoogd. Tussentijdse wijziging zorgt er voor dat de verhogingsfactor veel lager uitvalt. Beperking van de verhogingsfactor geeft dan ongelijkheid.

Ten tweede wordt bij de ene erfpachter wel de volledige waardestijging in de nieuwe canon opgenomen en bij de andere erfpachter niet. Als er bijvoorbeeld sprake is van een correctie van een te lage aanvangscanon, dan wordt deze correctie niet doorgevoerd. Dit leidt tot ongelijkheid.

Het alleen beperken van de verhogingsfactor bij woningen leidt ook tot ongelijke behandeling van erfpachters. De analyse van de herzieningen in 1999 laat wel zien dat de grootste verhogingen plaatsvinden bij bedrijfsruimten: vrijwel alle herzieningen met een verhogingsfactor van meer dan 20 betreffen niet-woningen. Door de ongelijkheid is het aanbrengen van differentiatie niet aan te bevelen.

Conclusie:

- Het gaat om substantiële bedragen: de dekking is een echt probleem. De verhoging is voor de Collegeperiode immers belegd met verplichtingen.
- Economisch betekent het dat gestart wordt met een te lage canon in het nieuwe tijdvak, dus een probleem op termijn (bij de volgende canonherziening).
- Juridisch leidt het tot problemen, aangezien het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden.
- Het aanbrengen van differentiatie tussen woningen en niet-woningen leidt ook tot het schenden van het gelijkheidsbeginsel.
- Advies Grondbedrijf: niet doen, aangezien het juridisch veel problemen met zich meebrengt.

Algemeen

De gemeente is, ook bij het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen, gehouden om de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te nemen. Bij beantwoording van de vraag in welke gevallen gedifferentieerd kan worden in de hoogte van de afwaardering zijn de volgende beginselen met name van belang. Het gelijkheidsbeginsel (art. 1 Grondwet) en het verbod van willekeur. Het gelijkheidsbeginsel houdt in dat gelijke gevallen gelijk behandeld moeten worden. Het is gerechtvaardigd ongelijke gevallen ongelijk te behandelen naar de mate waarin zij van elkaar verschillen. Het verbod van willekeur houdt kort gezegd in dat een overheidsorgaan in alle redelijkheid tot een bepaald besluit moet komen. Er moet een belangenafweging plaatsvinden waarbij een evenwicht moet worden gevonden tussen rechtmatigheid en doelmatigheid.
Bij de vraag in welke gevallen kan worden gedifferentieerd in de afwaardering is van belang op basis waarvan een onderscheid wordt gemaakt en waarom dit onderscheid wordt gemaakt.