Gemeente Amsterdam

Nieuwe berekeningsmethodiek bij wijzigingen – in de AB2015 of in het aanvullend beleid?

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Team Ves (Werkgroep Bestemmings- en bebouwingswijziging)
Kopie aan	
Datum	12 maart 2015

Gevraagde beslissing

1. ***Kennis te nemen van de huidige berekeningsmethodiek voor bestemmings- en bebouwingswijziging zoals deze nu is vastgelegd op hoofdlijnen in AB 1994 en AB 2000.***
2. ***In te stemmen met deze, dan wel een daarmee vergelijkbare, berekeningsmethodiek op hoofdlijnen op te nemen in de AB 2015.***
3. ***In te stemmen met het opnemen, in het aanvullend beleid en de bijzondere bepalingen in het uitgiftecontract, dat bij nieuwe uitgiften woningen zijn uitgezonderd van canonverhoging bij een bebouwingswijziging (uitbreiding van het oppervlak).***

Korte toelichting/samenvatting

In deze notitie wordt ingegaan op hoe de canonverhoging bij bestemmings- en bebouwingswijziging op dit moment wordt berekend, waar het is vastgelegd en wat de voor- en nadelen hiervan zijn. Het is nog niet bekend, of in de AB 2015 dezelfde formule blijft gelden, of dat er een andere formule komt. Dit is afhankelijk van het advies van de Grondwaardecommissie. De gevraagde beslissing betreft dan ook het principe, waarbij de uitwerking in samenhang met het advies van de Grondwaardecommissie zal worden geredigeerd.

Ook wordt voorgelegd waar de berekeningsmethodiek op hoofdlijnen voor toepassing in de AB 2015 vastgelegd moet worden: in de nieuwe AB zelf of in het aanvullend beleid.

Ad 1. de huidige berekeningsmethodiek in de AB 1994 en de AB 2000

De huidige berekeningsmethodiek voor bestemmings- en bebouwingswijziging is de A + ((B-C) x D)-formule, waarin voorstelt:
A de op het moment van de herziening geldende canon;

B de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik/ en of gewijzigde bebouwing;
C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het moment van de herziening toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;
D het desbetreffende op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage;

Deze formule is vastgelegd in de AB 1994 en de AB 2000. In alle Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van vóór 1994 is opgenomen dat bij gewijzigd gebruik en/of bebouwing de canon verhoogd kan worden. De berekeningsmethodiek is bij die AB's. opgenomen in het aanvullend beleid. Hierin is op dit moment bijvoorbeeld vastgelegd, dat er ingeval van een bebouwingswijziging, waarbij het woonoppervlak wordt uitgebreid tot 100%, geen verhoogde canon in rekening wordt gebracht.

Ad 2. voorstel om de nieuwe berekeningsmethodiek op te nemen in de AB 2015
De vraag ligt voor of de nieuwe berekeningsmethodiek voor bestemmings-en bebouwingswijzigingen moet worden vastgesteld in de AB 2015 (net zoals in de AB 1994 en de AB 2000) of in het aanvullend beleid (zoals dit het geval was bij de AB van vóór 1994).

Argumenten voor en tegen het opnemen van de berekeningsmethodiek in het aanvullend beleid, zoals bij de Algemene Bepalingen van vóór 1994

Argumenten voor:

- de ABCD- formule werd al toegepast voordat het werd opgenomen in de AB1994 en AB 2000; het was dus al vaker toegepast en het werkte. De nieuwe berekeningsmethodiek is nog onbekend en kan veel onzekerheden met zich meebrengen, vooral als er variabelen in worden opgenomen die afhankelijk zullen zijn van toekomstige economische ontwikkelingen. Als de berekeningsmethodiek in het aanvullend beleid wordt opgenomen kan er makkelijk worden bijgestuurd, als blijkt dat de berekeningsmethodiek problemen oplevert. Dit kan door het aanvullend beleid te wijzigen;
- het beleid is evenals de AB openbaar en staat op de website; erfpachters kunnen er te allen tijde kennis van nemen of opvragen bij de gemeente.

Argumenten tegen:
- het is niet transparant en onvoorspelbaar. Voor de erfpachter kan het nadelig zijn dat de gemeente de berekeningsmethodiek kan wijzigen;
- als op dit onderdeel een bindend oordeel aan deskundigen kan worden gevraagd, zijn zij het meest geboden aan het top-leven en daardoor niet te wijzigen regeling;

Argumenten voor en tegen het opnemen van de berekeningsmethodiek in de AB 2015, zoals dit ook is vastgelegd in de AB 1994 en de AB 2000

Argumenten voor:

- een vastgelegde formule biedt de erfpachter zekerheid inzake de berekeningswijze, daarmee wordt voorkomen dat toekomstige gemeentebesturen de berekeningsmethodiek in beleid in het nadeel van erfpachters kunnen aanpassen voor lopende erfpachtcontracten;
- het opnemen van de formule in de AB zorgt voor meer transparantie; erfpachters weten bij het aangaan van een contract waar ze aan toe zijn; daarmee geeft het erfpachters een zekere ondergrens; afwijken in beleid in voordeel van erfpachter en daarmee inspelen op gewijzigde (economische) omstandigheden blijft mogelijk (bijvoorbeeld huidige regeling uitbreiden woonoppervlak zonder gelijktijdige canonverhoging;
- een in de AB vastgelegde formule is bindend voor beide partijen; het is zeker niet gegarandeerd dat, onder toekomstige jurisprudentie, het aanvullend beleid (dat eenzijdig door de gemeente kan worden gewijzigd) dwingend kan worden opgelegd aan erfpachters; aan een in de AB opgenomen formule zijn beide partijen echter wel gehouden; de gemeente staat sterker bij evt. rechtszaken over de hoogte van canonstijgingen als gevolg van tussentijdse wijzigingen;
- de huidige formule is zodanig globaal, dat deze altijd nader kan worden ingevuld naar actueel inzicht (er staat bijv. niet in op welke wijze de grondwaarden precies worden berekend), dit biedt de gemeente de mogelijkheid om de variabelen van de berekeningsmethodiek aan te passen, vooral in het voordeel van de erfpachter in economisch onzekere tijden. De gemeente heeft de afgelopen jaren hier ook gebruik van gemaakt (door [redacted] aan te passen?);

Argumenten tegen:

- de AB2015 moeten nog lang meegaan; wellicht is nieuwe berekeningsmethodiek te zijner tijd wel erg verouderd in die zin dat het niet toepasbaar is in alle situaties; de Algemene Bepalingen kunnen dan niet makkelijk gewijzigd worden om de berekeningsmethodiek aan te passen. Dit geldt vooral voor erfpachtrechten uitgegeven onder de AB 2015.

Advies
Vanwege het zwaarwegend karakter van rechtszekerheid wordt geadviseerd om de nieuwe berekeningsmethodiek op te nemen in de Algemene Bepalingen en de verdere uitwerking van de berekeningsmethodiek te regelen in het aanvullend beleid.

Ad 3. Voorstel om woningen uit te zonderen van canonverhoging bij een bebouwingswijziging door het in het aanvullend beleid en in de bijzondere bepalingen van elk nieuw uitgiftecontract vast te leggen

In het startdocument is nadrukkelijk opgenomen dat er bij uitbreidingen van particuliere woningen geen prijsaanpassing zal plaatsvinden, mits de functie gelijk blijft en het aantal woningen niet wordt vergroot. Het voorstel is om dit expliciet vast te stellen in het aanvullend beleid en ook expliciet op te nemen in nieuwe uitgiftecontracten.

Argumenten voor en tegen het vastleggen van de vrijstelling voor woninguitbreiding in aanvullend beleid en bijzondere bepalingen

Argumenten voor:

- erfpachters hebben zekerheid dat deze regeling zal blijven gelden ook als het beleid hieromtrent verandert; een bijzondere bepaling heeft zakelijke werking en moet altijd in alle opvolgende notariële akten worden opgenomen; daardoor zal het altijd kenbaar zijn;
- als er in een erfpachtcontract is vastgelegd dat de erfpachter in aanmerking komt voor de vrijstelling voor woninguitbreiding zal er niet snel onduidelijkheid ontstaan wat precies is toegestaan; er zal geen sprake zijn van "conflicterend" beleid zoals we dat nu wel vaker zien. Doordat er bijvoorbeeld ten tijde van de uitgifte ander beleid gold heeft de erfpachter wijzigingen kunnen doorvoeren die nu bijvoorbeeld een canonverhoging met zich meebrengen bij een opvolgende wijziging.

Argumenten tegen:

- Het is niet bij te houden met hoeveel de woning wordt uitgebreid; vooral indien de erfpachter na uitbreiding een bestemmingswijziging naar een niet-woonfunctie wil doorvoeren kan dit voor discussies zorgen.

Daarom wordt er ook een aparte notitie voorbereid waarin de problemen die te voorzien zijn worden behandeld en waarin wederom een aantal keuzes worden voorgelegd.

Advies
Voorgesteld wordt om de vrijstelling voor woninguitbreiding op te nemen in het aanvullend beleid en expliciet vast te leggen in de bijzondere bepalingen van elk uitgiftecontract voor woningen.