Gemeente Amsterdam

Gevraagde beslissingen voor het BT:

Formule voor canonstijging bij wijzigingen – in de AB2015 of in het aanvullend beleid?

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Management Team Grond en Ontwikkeling (10)(2e) (10)(2e))
Kopie aan	
Datum	23 januari 2015

In de AB1994 en de AB2000 staat in het artikel voor de bebouwings- en bestemmingswijziging letterlijk de formule gemeld (de ABCD-formule) waarmee de gemeente het bedrag van de canonstijging berekent. In oudere AB's staat deze formule niet.

Het is nog niet bekend, of in de VES dezelfde formule blijft gelden, of dat er een andere formule komt. Dit volgt uit het verwachte advies van de Grondwaardecommissie.

Wel is de vraag is gesteld, of in de AB2015 de formule (hetzij de ABCD, hetzij een andere) letterlijk vermeld moet worden, of dat de AB2015 zich beperken tot de constatering "*dat de gemeente een canonverhoging kan opleggen, die correspondeert met de toename van de gebruikswaarde van het perceel als gevolg van de wijziging*", waarbij de exacte rekenmethode wordt vastgelegd in aanvullend beleid.

Argumenten voor een globale omschrijving zijn:

- de AB2015 moeten honderden jaren meegaan; wellicht is de huidige formule t.z.t. wel hopeloos verouderd
- een los te wijzigen formule biedt de gemeente meer flexibiliteit om in de toekomst, naar actueel inzicht, canonstijgingen te berekenen

Argumenten voor het expliciet vastleggen van een formule zijn:

- een vastgelegde formule biedt de erfpachter zekerheid inzake de berekeningswijze, en beschermt hem tegen "grillen" van toekomstige gemeentebesturen; ook biedt deze vastlegging hem de mogelijkheid, om zelf een indicatie te maken
- de ABCD-formule is in de AB1994 en AB2000 bewust opgenomen, om ervoor te zorgen dat de gemeente sterker staat bij evt. rechtszaken over de hoogte van canonstijgingen als gevolg van tussentijdse wijzigingen
- een in de AB's 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's opgenomen formule zijn beide partijen echter wel gehouden

- de gemeente heeft rechtszaken verloren inzake gewijzigde rechten met AB's waarin niet duidelijk stond wat bij bestemmingswijziging gebeurt (o.a. Renault)
- 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)
- in voortdurende AB's heb je, wanneer je als gemeente een bestemmingswijziging "mist", bij de CHET alsnog de kans om dit recht te trekken; in de AB2015 heb je die kans niet meer, dus moet de werkwijze bij bestemmingswijziging in één keer goed zijn

Voorstel is daarom, om in de AB2015, evenals in de AB1994 en AB2000, de formule voor het berekenen van canonstijgingen expliciet op te nemen.