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 in AB 1994 en AB 2000. Te weten:
A + ((B-C) x D), 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.

2. in te stemmen met de nog vast te stellen berekeningsmethodiek op te nemen in de AB 2015.

3. te beslissen dat bij nieuwe uitgiften in het aanvullend beleid en de desbetreffende bijzondere bepalingen wordt opgenomen dat woningen zijn uitgezonderd van canonverhoging bij een uitbreiding.

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.

Ook wordt voorgelegd waar de berekeningsmethodiek voor AB 2015 vastgelegd moet worden: in de nieuwe AB 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.

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).

Voordelen en nadelen van het opnemen van de berekeningsmethodiek in het aanvullend beleid, zoals in de Algemene Bepalingen van vóór 1994

Voordelen:

- 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.

Nadelen:

- het is niet transparant en onvoorspelbaar. Voor de erfpachter kan het nadelig zijn dat de gemeente de berekeningsmethodiek kan wijzigen.;

Voordelen en nadelen van het opnemen van de berekeningsmethodiek in de AB 2015, zoals dit ook is vastgelegd in de AB 1994 en de AB 2000

Voordelen:

- een vastgelegde formule biedt de erfpachter zekerheid inzake de berekeningswijze, daarmee wordt voorkomen dat toekomstige gemeentebesturen de berekeningsmethodiek 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;

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 berekeningsmethodiekaan 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 5.1.2e aan te passen?);

- het opnemen van de zogenaamde bezwaarprocedure tegen een te hoge canonverhoging in de ABen de verdere uitwerking daarvan in het aanvullend beleid is in dezelfde lijn als de nieuwe berekeningsmethodiek opnemen in de AB's en het verder uit te werken in het aanvullend beleid.

Nadelen:

- 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.