Gemeente Amsterdam

Nieuwe berekeningsmethodiek 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	Werkgroep Bestemmings- en bebouwingswijziging VES
Kopie aan	
Datum	23 februari 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. 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;
   - Voor de concrete toepassing geldt aanvullend beleid. Hierin is op dit moment bijvoorbeeld vastgelegd, dat aan uitbreiding van het woonoppervlak per woning met 100% geen canonverhoging is verbonden.
2. te beslissen of deze dan wel een daarmee vergelijkbare berekeningsmethodiek op hoofdlijnen moet worden opgenomen in de nieuwe Algemene Bepalingen (hierna te noemen: nieuwe AB's) of in het aanvullend beleid;

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's zelf of in het aanvullend beleid.

In alle Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van vóór 1994 is uitsluitend in heel algemene zin (naar het oordeel van B&W) 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.

Hieronder worden de voordelen en nadelen genoemd van het opnemen van de berekeningsmethodiek in het aanvullend beleid:

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 in zijn toepassing problemen oplevert. Dit kan door het aanvullend beleid te wijzigen;
- het beleid is evenals de AB's 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 als het haar goed uitkomt;
- erfpachters kunnen aanvoeren dat ze alleen gebonden zijn aan het erfpachtcontract en niet gebonden zijn aan ons beleid dat de gemeente eenzijdig kan veranderen op elk willekeurig moment;
- als op dit onderdeel een bindend oordeel aan deskundigen kan worden gevraagd, zijn zij het meest geboden aan het top-level en daardoor niet te wijzigen regeling.

De huidige berekeningsmethodiek, de ABCD-formule, is opgenomen in de Algemene Bepalingen. Hieronder worden de voordelen en nadelen ervan weergegeven:

Voordelen:
- 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 gaan aanpassen;
- het opnemen van de formule in de AB's 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 gbo woningen zonder gelijktijdige canonverhoging;
- 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 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 zorgt voor enige flexibiliteit voor de gemeente bij het eventueel aanpassen van de berekeningsmethodiek;
- 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.

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.

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. Door bijvoorbeeld in het aanvullend beleid op te nemen dat woningen worden uitgesloten van canonverhoging bij een bebouwingswijziging en dit ook ten tijde van een uitgifte in erfpacht in de bijzondere bepalingen op te nemen. Het is ook in de dezelfde lijn als het opnemen van de zogenaamde bezwaarprocedure in de AB's tegen een eventuele te hoge canonverhoging, waarbij erfpachters deskundigen kunnen inschakelen.