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 (5.1.2e 5.1.2e)
Kopie aan	
Datum	23 januari 2015

In de Algemene Bepalingen 1994 en de Algemene Bepalingen 2000 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 Algemene Bepalingen (hierna te noemen: 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 gesteld, of in de AB2015 de formule (hetzij de ABCD, hetzij een andere) letterlijk vermeld moet worden, of dat de AB2015 zich moet 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 in de AB 2015 en de berekeningssystematiek vastleggen in aanvullend beleid:

- de AB2015 moeten nog vele jaren meegaan; wellicht is de huidige formule t.z.t. wel heel erg 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 in de AB 2015 zijn:

- een vastgelegde formule biedt de erfpachter zekerheid inzake de berekeningswijze, daarmee wordt voorkomen dat toekomstige gemeentebesturen de formule willekeurig gaan aanpassen
- vastlegging van een formule biedt de erfpachter de mogelijkheid, om zelf een indicatie te maken
- de gemeente staat sterker bij evt. rechtszaken over de hoogte van canonstijgingen als gevolg van tussentijdse wijzigingen; de ABCD-formule is in de AB1994 en AB2000 bewust hiervoor opgenomen; de gemeente heeft rechtszaken verloren inzake gewijzigde rechten met AB's

waarin niet duidelijk stond wat bij bestemmingswijziging gebeurt (o.a. Arrest Renaultgarage, 6 november 2012)
- het opnemen van de formule in de AB's zorgt voor meer transparantie;
- 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 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 berekeningssytematiek;
- 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.