Gemeente Amsterdam

Juridische risico´s Aftopping canon bij Overstap

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	Eerste concept tbv WG Juridische effecten

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van de verkenning van een aftoppingsregeling bij Overstap

2. In te stemmen met het niet verder uitwerken van een aftoppingsregeling bij Overstap

Korte toelichting/samenvatting

In het BT van 10 oktober is gevraagd een aftoppingsregeling uit te werken die voorkomt dat erfpachters een eeuwigdurende canon gaan betalen die ontzettend veel hoger is dan hun huidige voortdurende canon. Dit zou er op neerkomen dat in de regeling wordt opgenomen dat een erfpachter niet *´aantal´*X meer zou hoeven te betalen dan de oude canon. De canonverhoging wordt dan afgetopt op het maximaal aantal dat een canon volgens deze regeling verhoogt zou kunnen worden.

Team VES heeft hiervan de mogelijkheden onderzocht. Team VES is van mening dat een dergelijke regeling niet wenselijk is. Er kunnen redenen zijn waarom een erfpachter nu een hogere canon betaalt en daardoor niet gebruik zou kunnen maken van een aftopping. Een extra individuele korting bepalen op basis van de grootte van de canonsprong leidt tot ongelijkheid en brengt daardoor juridische risico's met zich mee.

Ad 1 Kennis te nemen van de verkenning van een aftoppingsregeling bij Overstap

Wat zou de inhoud van de regeling kunnen zijn? Als de gemeente een dergelijke regeling zou invoeren dan zou het uitgangspunt kunnen zijn dat de regeling bedoeld is om eeuwigdurende canons die buitensporig hoog uitkomen te corrigeren en niet onevenredig lage voortdurende canons uit het verleden met de aftoppingsregeling voort te zetten in het eeuwigdurende systeem. Bijvoorbeeld erfpachtrechten met oude algemene bepalingen en een vaste canon kennen een uitzonderlijk lage canon die niet meer in verhouding staat tot de marktwaarde. Voor deze gevallen zou een aftoppingsregeling niet moeten gelden.

Met dat uitgangspunt zouden er waarschijnlijk relatief weinig mensen voor in aanmerking komen maar zullen tegelijkertijd de voorbeelden van grote canonsprongen manifest blijven.

Hoewel de regeling nog niet is uitgewerkt hebben we wel gekeken naar de mogelijke risico's en effecten van een dergelijke regeling.

Juridische risico´s
De gemeente is, ook bij het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen, gehouden om de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te nemen. Bij beantwoording van de vraag in welke gevallen gedifferentieerd kan worden in de hoogte van de afwaardering zijn de volgende beginselen met name van belang. Het gelijkheidsbeginsel (art. 1 Grondwet) en het verbod van willekeur. Het gelijkheidsbeginsel houdt in dat gelijke gevallen gelijk behandeld moeten worden. Het is gerechtvaardigd ongelijke gevallen ongelijk te behandelen naar de mate waarin zij van elkaar verschillen. Het verbod van willekeur houdt kort gezegd in dat een overheidsorgaan in alle redelijkheid tot een bepaald besluit moet komen. Er moet een belangenafweging plaatsvinden waarbij een evenwicht moet worden gevonden tussen rechtmatigheid en doelmatigheid. Bij de vraag in welke gevallen kan worden gedifferentieerd in de afwaardering is van belang op basis waarvan een onderscheid wordt gemaakt en waarom dit onderscheid wordt gemaakt.

Een aftoppingsregeling is een regeling die is bedoeld om een aantal specifieke erfpachters tegemoet te komen en heeft daardoor het juridische risico van ongelijke behandeling in zich:

- In de huidige canon kunnen wijzigingen ten gevolge van latere volume-uitbreidingen of bestemmingswijzigingen opgenomen zijn: de uitgiftecanon is bij wijziging immers verhoogd. Tussentijdse wijziging zorgt er voor dat de aftoppingsmogelijkheid veel lager uitvalt.
- Erfpachters kunnen hebben gekozen voor de mogelijk om de indexering uit te sluiten. Dan betaal je als erfpachter een hogere canon: dat kan de reden zijn dat de erfpachter niet gebruik van de aftopping kan maken.
- Bij de ene erfpachter wordt wel de volledige waardestijging in de nieuwe canon opgenomen en bij de andere erfpachter niet.
- Het alleen beperken van de canonsprong bij woningen leidt ook tot ongelijke behandeling van erfpachters. De grootste verhogingen zullen waarschijnlijk plaatsvinden bij bedrijfsruimten: vrijwel alle herzieningen met een verhogingsfactor van meer dan 20 betreffen niet-woningen.

Ad 2 In te stemmen met het niet verder uitwerken van een aftoppingsregeling bij Overstap
Een extra individuele korting bepalen op basis van de grootte van de canonsprong leidt tot ongelijkheid en brengt daardoor juridische risico's met zich mee. Dit is slechts een globale verkenning. Mocht het BT ervoor kiezen om dit verder uit te zoeken dat zal een grondiger juridisch onderzoek worden uitgevoerd.

Voorafgaande aan een dergelijk onderzoek wordt hierbij voorgesteld om de aftopping bij Overstap niet verder uit te werken gezien de nu al bekende juridische risico´s.