00702

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5. 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Fri 1/29/2016 3:57:48 PM
Subject: RE: notitie voor BT over grondprijsbeleid 1 of 2?
Received: Fri 1/29/2016 3:57:53 PM

5.1.2e ,

Ik heb jouw notitie gelezen en begrijp het punt dat je wilt maken. Kort samengevat kom je tot de volgende conclusie:
a)het is ongewenst om twee verschillende berekeningsmethodieken te hanteren voor de bepaling van de grondwaarde,
b) het is niet uit te leggen wanneer dit verschil van berekenen met zich mee kan brengen dat de afkoopsom voor voortdurende erfpacht hoger uitkomt dan de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht.
Ik zal vanuit een juridisch oogpunt daarop reageren, waarbij ik uitga van de juistheid van de stellingname en dus los van de vraag of het rekensommetje dat daaraan ten grondslag heeft gelegen wel klopt. De beantwoording van die vraag laat ik graag aan iemand anders over.
Is het ongewenst om twee verschillende berekeningsmethodieken te hanteren voor de bepaling van de grondwaarde? Op zich heb ik er geen moeite mee dat in het kader van stelselherzieningop een andere methodiek wordt overgeschakeld terwijl tegelijkertijd de voortdurende rechten volgens de oude methodiek worden benaderd. Zolang het duidelijk is dat de ene methodiek uitsluitend voor voortdurende rechten bedoeld is en de andere voor eeuwigdurende rechten, is er wat mij betreft niets aan de hand. Als je iets nieuws introduceert, dan heb je per definitie met een overgang situatie te maken en kunnen er op de een of andere wijze overlappingen ontstaan. Zo kan het voorkomen dat in dezelfde straat zowel AB 66, AB 94 en AB 2000 van toepassing zijn. Dat kan gebeuren en het is ook goed uit te leggen hoe dat zo gekomen is. Uiteindelijk zullen ook AB 66, AB 94 en AB 2000 verdwijnen en worden overschaduwd door AB 2016 , maar voordat het zo ver is, blijven ze naast de nieuwe AB 2016 gelden.
Bij stelselherziening wil je juist breken met het verleden en is het ook de bedoeling dat je met iets nieuws komt. Juridisch hebben we ook de mogelijkheid om dat zo te doen. Sinds de allereerste uitgifte is de mogelijkheid van eenzijdige aanpassing van erfpachtvoorwaarden, waaronder dus ook de berekeningsmethodiek, contractueel en goederenrechtelijk veiliggesteld. In de SEBA zaak wordt deze lijn ook door de rechters gevolgd, al kwam er wel een kink in de kabel doordat het HofAmsterdam ambtshalve de betreffende AB's ging toetsen aan de Europese Richtlijn en concludeerde dat bepaalde artikelen daaruit op basis van die toetsing vernietigd moeten worden. De gemeente is daartegen in cassatie gegaan en recentelijk heeft de belangrijkste adviseur van de Hoge Raad, de Advocaat-Generaal (A-G), geconcludeerd dat de Richtlijn niet op het onderhavige geval van toepassing is en de gemeente de AB'sdus wel eenzijdig mag wijzigen. De ervaring leert dat het Hoge Raad nagenoeg altijd het advies van de A-G volgt, zodat we de uitspraak van de Hoge Raad met vertrouwen tegemoet kunnen zien. Volgens de huidige juridische stand van zaken is de eenzijdige wijziging van erfpachtvoorwaarden dus toegestaan en zou je daardoor ook van een andere berekeningsmethodiek mogen uitgaan.
Het hebben van twee verschillende methodieken als zodanig is zoals gezegd niet problematisch. maar is het ook wenselijk dat er überhaupt twee verschillende methodieken zijn? Die vraagis niet eenduidig te beantwoorden en het hangt erg af van wat de omstandigheden zijn. Bijvoorbeeld, als de methodiek bij eeuwigdurende rechten ertoe leidt dat de grondwaarde- en afkoop-somberekening daardoor transparanter en voorspelbaarder wordt in vergelijking met de oude methodiek, wat is dan daar op tegen? Het is dan juist wenselijk dat je als erfpachter de keuze hebt om wel of niet (vrijwillig) over te stappen naar een eeuwigdurend recht. Dus als je het kunt uitleggen, is er niets aan de hand. Zo niet, dan heb je in potentie een probleem, en komen we eigenlijk uit bij stelling b).
Is het nog wel uit te leggen wanneer het verschil van berekenen met zich meebrengt dat de afkoopsom voor voortdurende rechten hoger uitkomt dan de afkoopsom voor eeuwigdurende rechten, ervan uitgaande dat een eeuwigdurend recht een hogere economische waarde heeft dan een voortdurend recht? Dat is op het eerste oog inderdaad raar. Ik heb je eerder het voorbeeld gegeven van een flatgebouw bij de 5.1.2e . We hadden daar twee identieke appartementen, een is hoger gelegen en de ander lager, waarvan de hoger gelegen woning inclusief parkeerplek is en de lager gelegen woning exclusief. Je zou verwachten dat de hoger gelegen woning mét parkeren, onder gelijke omstandigheden, een hogere grondwaarde heeft dan de lager gelegen woning zonder parkeren. Maar het tegenovergestelde is het geval. En dat werd een probleem omdat voor al deze woningen een anti-speculatiebeding is opgenomen inhoudende dat bij verkoop binnen zoveel jaar na oplevering een boete in rekening wordt gebracht waarvan de hoogte gekoppeld is aan de grondwaarde van de woning. Daardoor ontstaat de rare situatie dat de verkoper van de lager gelegen, goedkopere woning een hogere antispeculatie-boete moet betalen dan de verkoper van de hoger gelegen, duurdere woning. Dit verschil – duidelijk een fout, gemaakt toen we de grondwaardetoebedeling van de ontwikkelaar klakkeloos hebben overgenomen – is hoegenaamd ook niet te verklaren en dus hebben we in potentie een juridisch probleem, want de verkoper van de lager gelegen woning pikte dit niet en dreigde met een rechtszaak.
We hebben de kwestie uiteindelijk minnelijk (en dus financieel) afgehandeld. Omdat dit slechts bij een handvol woningen sp 468408
is het probleem beheersbaar gebleven. Kortom, in situaties als deze is het niet alleen vervelend wanneer een verschil niet kan worden verklaard, maar het kan ook (vergaande) juridische consequenties hebben. De betreffende verkoper uit het voorbeeld zou de boete, en wellicht ook de hoogte van de grondwaarde c.q. canon/ afkoopsom, waarschijnlijk met succes hebben aangevochten

wegens bijvoorbeeld het in strijd handelen door de gemeente met beginselen van behoorlijk bestuur zoals rechtszekerheid en rechtsgelijkheid.
Overigens de situatie wordt anders wanneer aangetoond kan dat bij álle berekeningen, dus niet alleen een deel van de gevallen, maar 100%, van alle gevallen, de afkoopsom bij eeuwigdurend recht lager is dan de afkoopsom die in het kader van voortdurend recht zou zijn berekend. In dat geval kun je zeggen dat de gemeente in de nieuwe situatie er bewust voor heeft gekozen een berekening te hanteren die op een lagere grondwaarde/ afkoopsom uitkomt, om bijvoorbeeld de vrijwillige overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor alle erfpachters aantrekkelijker te maken. Maar dan moet dit verhaal wel opgaan voor alle berekeningen van de afkoopsom bij eeuwigdurende rechten, zodat er geen issues zijn ten aanzien van de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid. Maar heb je een situatie waar in het ene geval de afkoopsom van een eeuwigdurend recht wél lager is dan die bij voortdurend recht en in een ander geval precies het tegenovergestelde, dan wordt het wederom lastig om dat te verklaren.
Kortom,
a) het is naar mijn oordeel niet problematisch dat er twee verschillende berekeningsmethodieken worden gehanteerd voor de bepaling van de grondwaarde, zolang de ene methodiek betrekking heeft op voortdurende rechten de andere op eeuwigdurende rechten.
b) wanneer het verschil van berekenen met zich mee kan brengen dat de afkoopsom voor voortdurende erfpacht hoger uitkomt dan de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht, dan moet je dat verschil wel goed kunnen verklaren omdat je anders een (juridisch) probleem hebt.
Tot zover mijn reactie.
Met vriendelijke groet,
.

5.1.2e
Jurist
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018XAAmsterdam
Aanwezig: ma, di,wo, do en vr

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 26 januari 2016 18:37
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: notitie voor BT over grondprijsbeleid 1 of 2?

Hallo allen,

Willen jullie deze notitie meelezen? Het gaat over de verschillen tussen het huidige grondprijsbeleid en het voorgestelde grondprijsbeleid bij eeuwigdurende erfpacht en hoe daar mee om te gaan in de Grondprijzenbrief 2016.

GPB2016 voor BT voortdurend en eeuwigdurend.docx
http://docwerker/livelink/livelink.exe/open/16178369

Met vriendelijke groet,
5.1 5.1.2e