Gemeente Amsterdam

Nieuwe berekeningsmethodiek bij wijzigingen in de nieuwe AB of in het aanvullend beleid

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van Projectteam VES (werkgroep Bestemmings- en bebouwingswijziging)

Datum 10 april 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.
2. Vooralsnog in te stemmen met het principe:
   - de huidige dan wel een daarmee vergelijkbare berekeningsmethodiek op hoofdlijnen op te nemen in de nieuwe Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht en de verdere uitwerking van de berekeningsmethodiek te regelen in het aanvullend beleid;
   - en na het advies van de Grondwaardecommissie hier definitief over te beslissen.

Korte toelichting/samenvatting

In deze notitie wordt ingegaan op de wijze waarop de canonverhoging bij bestemmings- en bebouwingswijziging op dit moment wordt berekend, of het in de Algemene Bepalingen of in het beleid is vastgelegd en wat de voor- en nadelen hiervan zijn. Het is nog niet bekend of in de nieuwe Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht (hierna te noemen: AB 2015) dezelfde formule blijft gelden, of dat er een andere formule komt. De Grondwaardecommissie moet een advies geven over welke systematiek toegepast moet worden bij bestemmings- en bebouwingswijzigingen. Beslispunt 2 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 binnen het nieuwe erfpachtstelsel vastgelegd moet worden: in de nieuwe AB zelf 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. Hierin is op dit moment bijvoorbeeld vastgelegd, dat er ingeval van een bebouwingswijziging, waarbij het woonoppervlak wordt uitgebreid tot 100%, geen verhoogde canon in rekening wordt gebracht.

Ad 2. voorstel om de berekeningsmethodiek op hoofdlijnen op te nemen in de AB 2015
De vraag ligt voor of het principe, de berekeningsmethodiek voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen, moet worden vastgelegd 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's van vóór 1994).

Argumenten voor en tegen het opnemen van de berekeningsmethodiek in het aanvullend beleid, zoals bij de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van vóór 1994
Argumenten voor:

- de ABCD- formule werd al toegepast voordat het werd opgenomen in de AB1994 en AB 2000; het was dus al vaker toegepast en heeft zichzelf kunnen bewijzen voordat het werd opgenomen. 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, wat aanzienlijk eenvoudiger is dan het aanpassen van de AB;

Argumenten tegen:

- het vastleggen van de berekeningsmethodiek in aanvullend beleid is minder transparant dan het vastleggen in de AB en voor de erfpachter is het minder voorspelbaar of en wanneer de berekeningsmethodiek wordt aangepast. Het geeft minder zekerheid aan erfpachters en het kan nadelig voor erfpachters zijn dat de gemeente de berekeningsmethodiek kan wijzigen;
- als op dit onderdeel een bindend oordeel aan deskundigen kan worden gevraagd, zijn zij het meest gebonden aan hetgeen in de erfpachtakte staat en minder gebonden aan hetgeen er in eenzijdig aanpasbaar beleid staat.

Argumenten voor en tegen het opnemen van de berekeningsmethodiek in de AB 2015, zoals dit ook is vastgelegd in de AB 1994 en de AB 2000

Argumenten voor:

- een vastgelegde formule in de AB biedt de erfpachter meer rechtszekerheid inzake de berekeningswijze, daarmee wordt voorkomen dat toekomstige gemeentebesturen de berekeningsmethodiek in beleid in het nadeel van erfpachters 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. Daarmee geeft het erfpachters een zekere ondergrens. Afwijken in beleid in voordeel van de erfpachter en daarmee inspelen op gewijzigde omstandigheden blijft mogelijk (bijvoorbeeld huidige regeling uitbreiden woonoppervlak zonder gelijktijdige canonverhoging);
- 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, maar een rechter kan ook een bepaling als onredelijk bestempelen en buiten toepassing stellen.

Argumenten tegen:

- de AB2015 moeten nog lang meegaan. Wellicht is de nieuwe berekeningsmethodiek te zijner tijd wel erg verouderd in die zin dat het niet toepasbaar is in alle situaties. De Algemene Bepalingen kunnen in dat geval niet makkelijk gewijzigd worden om de berekeningsmethodiek aan te passen. Dit geldt vooral voor erfpachtrechten uitgegeven onder de AB 2015.

Communicatie

Het vastleggen van de methodiek in de AB2015 en niet in het aanvullend beleid biedt meer rechtszekerheid, wat bevorderlijk is voor het draagvlak voor het nieuwe stelsel. Toch is het niet echt een bruikbaar verkoopargument. Erfpachters zullen het logisch vinden dat de gemeente op zoek gaat naar manieren om zoveel mogelijk rechtszekerheid te bieden.

Advies

Het opnemen van de berekeningsmethodiek biedt erfpachters meer rechtszekerheid, daarom wordt geadviseerd om:

- nu vooralsnog in te stemmen met het principe om de berekeningsmethodiek op hoofdlijnen op te nemen in de AB 2015 en de verdere uitwerking van de berekeningsmethodiek te regelen in het aanvullend beleid;
- en na het advies van de Grondwaardecommissie hier een definitief besluit over te nemen.