

Bijlage 3 : Toelichting standpunt gemeente en ontwikkelaar in het dossier 5.1.2e
Amstelkwartier, project Elements

In het door Kondor Wessels ontwikkelde project Elements in het Amstelkwartier is discussie ontstaan over de wijze van indexatie van de betalingen in het kader van de zogenaamde Projectontwikkelaarsregeling. Deze regeling geldt bij de uitgifte in erfpacht van koopwoningen en biedt de eindgebruiker (koper koopwoning) de mogelijkheid om een betalingsregime te kiezen op het moment dat deze het erfpachtrecht van de ontwikkelaar geleverd krijgt (in plaats van dat dat door de ontwikkelaar op het moment van uitgifte gebeurt). De duur van de regeling wordt afgestemd op de bouwtijd en is in het geval van Elements in totaal 3 jaar en 1 maand lang. Op de ingangsdatum van het erfpachtrecht (1 november 2021) is 2 jaar en 1 maand canon vooruit betaald (dat is het eerste deel van de projectontwikkelaarsregeling). Vervolgens vangt op 1 januari 2024 het tweede deel van de projectontwikkelaarsregeling aan (dit wordt het jaar van verlenging genoemd en is een verlenging van een jaar bovenop de basisduur van de projectontwikkelaarsregeling, dit is op het moment van het uitbrengen van de erfpachtaanbieding bepaald op basis van de lange bouwtijd in dit project).

De discussie in dit project ziet op de wijze van indexatie van het canonbedrag voor het laatste deel van de projectontwikkelaarsregeling, de periode tussen 1 januari 2024 en 31 december 2024. In onze erfpachtaanbieding hebben we het volgende opgenomen over de verschuldigheid aangaande genoemde periode:

op 1 januari van 2024 het opvolgende jaar de voor inflatie gecorrigeerde canon over het jaar van de verlenging

Ook staat in de erfpachtaanbieding opgenomen dat er elk jaar op 1 januari geïndexeerd wordt en is voor de vervolgbetalingen (dus voor de betalingen aansluitend op de betalingen op grond van de projectontwikkelaarsregeling) overeengekomen dat de eerste inflatiecorrectie na afloop van het eerste erfpachtjaar overgeslagen wordt (in dit geval is dat de indexatie van 1 januari 2022). Op 1 januari 2024 is de factuur voor het laatste deel van de projectontwikkelaarsregeling verzonden. Helaas was dit een foute factuur. Het bedrag was namelijk niet geïndexeerd met zowel de index van 1 januari 2023 én die van 1 januari 2024 maar slechts met die laatste. Dat is niet in lijn met hetgeen opgenomen in de erfpachtaanbieding: er wordt jaarlijks geïndexeerd en enkel de eerste indexatie (op 1 januari 2022) wordt overgeslagen. Eind 2024, toen per 1-1-2025 het volgende erfpachtjaar gefactureerd werd is deze fout gecorrigeerd. Dat had flinke gevolgen want de overgeslagen indexatie van 1 januari 2023 was zeer hoog (8,6%).

Volker Wessels betwist het standpunt van de gemeente en beroept zich op het volgende:

- Volker Wessels geeft aan er op te mogen vertrouwen dat de factuur op 1 januari 2024 juist was en het corrigeren ervan een jaar later is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel en de redelijkheid en billijkheid)
- Volker Wessels is van mening dat de indexatie van 1 januari 2023 wel degelijk overgeslagen had moeten worden en verwijst daarbij naar de erfpachtaanbieding waarin staat opgenomen:

De gemeente Amsterdam zal afzien van de eerste inflatiecorrectie van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar

- Volker Wessels leest dit als een kalenderjaar en telt 12 maanden en komt dan uit op eind 2022 uit waardoor de indexatie die overgeslagen dient te worden wat hen betreft die van 1 januari 2023 zou zijn (dit in aanvulling op het overslaan van die van 1 januari 2022)
- Volker Wessels is van mening dat onduidelijkheid over de bepalingen die zien op de indexatie niet in het nadeel van Volker Wessels uitgelegd dient te worden

Tijdens deze discussie is in een eerder stadium, met goedkeuring van het toenmalig hoofd E&U, al aangegeven dat de gemeente afziet van een navordering over 2024 maar dat we de indexatie voor de opvolgende jaren, zoals wij die bij alle dossiers vanaf 2016 al uitvoeren, wel intact houden.

Staaude praktijk is dat artikel D lid 1 sub a onder 2 ziet op de daadwerkelijke verschuldigdheid/betaling, en niets zegt over de inflatietoepassing op de achtergrond. Dus er kan op de achtergrond wel worden doorgeïndexeerd, zodat dit terugkomt in de facturen vanaf 1 januari 2024, dus de indexatie vanaf 1 januari 2023 is daarin meegenomen.

Onder E is geregeld dat voor de vervolgbetalingen, dus de betalingen aansluitend op uw betalingen, dus de betalingen vanaf 1 januari 2025 geldt dat de gemeente afziet van de eerste inflatiecorrectie van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar. Inflatiecorrectie gebeurt op grond van de AB's jaarlijks (artikel 7 lid 4) vanaf de ingangsdatum (artikel 7 lid 1). Onder A van de erfpachtaanbieding en vastgelegd dat indexatie op 1 januari gebeurt. Voor de vervolgbetalingen is dus onder E overeengekomen dat de gemeente afziet van de inflatiecorrectie op 1 januari 2022. Het kan niet anders dat dit dus ook geldt voor de indexatie van de canon voor het verlengde deel van de projectontwikkelaarsregeling. Indexatie van de canon kan immers maar 1 startdatum hebben en vindt volgens elk jaar op 1 januari plaats.

Voor Kondor Wessels was de kous daarmee niet af en zij bleven zich op het standpunt stellen dat de door de gehanteerde wijze van indexatie niet correct zou zijn.