(10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]

From: (10)(2e)
Sent: Tue 8/4/2015 9:55:02 AM
Subject: FW: Uitspraak Gerechtshof Amsterdam in het nieuws
Received: Tue 8/4/2015 9:55:02 AM

Zie hieronder, ter info.

Vriendelijke groet,

(10)(2e)

---

(10)(2e), (10)(2e) van
Verzonden: woensdag 15 juli 2015 13:59
Aan: RVE_Grond&Ontwikkeling_ManagementTeam&Afd.Hoofden
CC: Wieringen, Danielle (10)(2e), (10)(2e) van; (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Uitspraak Gerechtshof Amsterdam in het nieuws

In de vorige mail zat nog een foutje 7 juli 2014 moet natuurlijk 7 juli 2015 zijn
Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)

---

(10)(2e), (10)(2e) van
Verzonden: woensdag 15 juli 2015 10:58
Aan: RVE_Grond&Ontwikkeling_ManagementTeam&Afd.Hoofden
CC: Wieringen, Danielle (10)(2e), (10)(2e) van; (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: FW: Uitspraak Gerechtshof Amsterdam in het nieuws

Dag allen
Bij deze de zaak "van 't Padje" op een rij gezet ter informatie
Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)

Van: secretariaatEU
Verzonden: woensdag 15 juli 2015 10:21
Aan: RVE_Grond&Ontwikkeling_Erfpacht&Uitgifte
Onderwerp: Uitspraak Gerechtshof Amsterdam in het nieuws

Beste collega's,

Afgelopen week is een uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam in het nieuws geweest over een zaak van een erfpachter tegen de gemeente Amsterdam. Hieronder volgt een samenvatting van de uitspraken in dit geschil tot zover.

Belangrijk om hierbij te vermelden is, dat de mogelijkheid van cassatie bij de Hoge Raad nog open staat. Er is dus nog niets definitief beslist. De gemeente beraadt zich momenteel over de gevolgen van deze uitspraak voor het conversiebeleid en over het wel/niet instellen van cassatieberoep.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Juridisch Beleidsmedewerker
Erfpacht en Uitgifte

Conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht van een erfpachtrecht in Halfweg (rechtszaak)

Het geschil

In deze zaak gaat het om een conversie van een tijdelijk naar een voortdurend recht van erfpacht met een woonbestemming in Halfweg (buiten de gemeentegrenzen van Amsterdam). Het tijdelijke erfpachtrecht liep af per 31 december 2006. De Gemeente Amsterdam (hierna: gemeente) stuurt de erfpachter in november 2007 een aanbieding voor conversie van het tijdelijke erfpachtrecht naar voortdurende erfpacht, waarbij de canon opnieuw wordt vastgesteld voor een tijdvak van 50 jaar, op basis van de actuele grondwaarde die wordt berekend op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid. De canon stijgt van ca. € 380,- (vaste canon) naar ca. € 2.400,- per jaar (jaarlijks geïndexeerd). Er is geen ingroeiregeling en geen overgangsbeleid van toepassing en er is geen mogelijkheid om een deskundigencommissie in te schakelen.

De erfpachter is het niet eens met de hoogte van de nieuwe canon en stelt hier vragen over. Na veel contact over en weer weigert de erfpachter het aanbod van de gemeente te accepteren. Daarom zegt de gemeente het erfpachtrecht op. Naar aanleiding hiervan wordt de gemeente gedagvaard door de erfpachter.

Vonnis Rechtbank Amsterdam 15 februari 2012

In het vonnis van 15 februari 2012 beslist de rechtbank Amsterdam kort gezegd dat niet is gebleken dat de gemeente heeft gehandeld in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en dat de opzegging van het erfpachtrecht niet nietig of vernietigbaar is. De erfpachter gaat tegen dit vonnis in hoger beroep.

Eerste tussenarrest Gerechtshof Amsterdam 20 mei 2014

In het eerste tussenarrest van 20 mei 2014 oordeelt het Hof, dat de gemeente als erfverpachter de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht dient te nemen. Dit betekent volgens het Hof onder meer dat het besluit om de erfpachtcanon voortaan op een andere manier te berekenen, zorgvuldig moet worden voorbereid en uitgevoerd, dat het evenredigheidsbeginsel in acht moet worden genomen en dat een belangenafweging dient plaats te vinden. Daarnaast brengt het vertrouwensbeginsel met zich mee dat een overgangsregeling in acht dient te worden genomen, zodat de erfpachter niet onvoorbereid en onaangekondigd geconfronteerd wordt met een aanzienlijke canonverhoging.

Ten slotte oordeelt het Hof dat de gemeente bij het doen van een aanbod tot heruitgifte of conversie ook gebonden is aan de eisen van redelijkheid en billijkheid. Het staat de erfpachter weliswaar in theorie vrij om een aanbod tot heruitgifte of conversie te weigeren, maar feitelijk verkeert hij in een afhankelijke en onvrije positie ten opzichte van de erfverpachter omdat hij al gedurende lange tijd (sinds 1978) woonachtig is op het perceel.

Het Hof oordeelt dat de gemeente inzichtelijk dient te maken op welke wijze de nieuwe, hogere canon is berekend. Daarnaast moet de gemeente uiteen zetten welk beleid de gemeente heeft gevolgd ten aanzien van conversie/heruitgifte en op welke wijze daarin rekening is gehouden met belangen van erfpachters. Ten slotte dient de gemeente inzichtelijk te maken welk beleid ten aanzien van een te hanteren vooraankondiging en overgangstermijn bij (aanzienlijke) canonverhoging is ontwikkeld en gehanteerd. Op basis van de aangeleverde informatie kan het Hof beoordelen of de conversieaanbieding uit 2007 redelijk was en of is voldaan aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Tweede tussenarrest Gerechtshof Amsterdam 7 juli 2015

De gemeente heeft de gevraagde informatie overgelegd en de erfpachter heeft hierop mogen reageren.

Allereerst heeft de gemeente het destijds geldende conversiebeleid overgelegd en toegelicht dat er geen sprake is van een vooraankondiging en/of een ingroeiregeling, en dat dit gerechtvaardigd is omdat er in feite sprake is van een nieuwe uitgifte.
Het Hof is het hier niet mee eens en oordeelt dat, omdat er sprake is van een bestaande rechtsverhouding en de erfpachter al lange tijd woonachtig is op het perceel, de conversie eerder te vergelijken is met een canonherziening einde tijdvak. Het beleid van de gemeente voldoet niet aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de gemeente dient overgangsrecht te formuleren, aldus het Hof. Hierbij dient de gemeente volgens het Hof in deze specifieke zaak ermee rekening te houden dat het perceel slechts voor 22 jaar in tijdelijke erfpacht was uitgegeven en niet voor, bijvoorbeeld, 50 jaar danwel een andere gebruikelijke termijn voor uitgifte in tijdelijke erfpacht.

Daarnaast heeft de gemeente een notitie overgelegd waaruit onder meer zou moeten blijken hoe de nieuwe canon is berekend, hoe het canonpercentage tot stand is gekomen en welke afslagen zij heeft gehanteerd.
Het Hof oordeelt dat de gemeente niet (voldoende) heeft onderbouwd waarom het gehanteerde canonpercentage marktconform is. Ook blijkt uit de informatie die de gemeente heeft overgelegd niet hoe het feit dat het hier om erfpacht gaat en niet om eigen grond, is verwerkt in de referentiepanden danwel is verdisconteerd in de depreciatiefactor. Om te bepalen wat een marktconform canonpercentage is en of de door de erfpachter voorgestelde afslagen juist zijn, zullen één of meer deskundigen worden ingeschakeld. De gemeente en de erfpachter mogen aangeven welke personen daarvoor naar hun mening in aanmerking komen en hoe de vraagstelling moet luiden.

Ten slotte mogen partijen zich uitlaten over de betekenis voor deze zaak van een arrest van de Hoge Raad van 31 oktober 2014. Het gaat hier om de vraag of er bij de conversie wel of geen rekening moet worden gehouden met het feit dat er ooit sprake is geweest van uitgifte van ruwe bouwgrond in plaats van bouwrijpe grond. Als partijen van mening zijn dat deze vraag aan deskundigen moet worden voorgelegd, dan mogen zij hiertoe een voorstel doen.

De gemeente moet vóór 4 augustus 2015 antwoorden op de door het Hof gestelde vragen (NB: van deze termijn zal vier tot zes weken uitstel worden verzocht). Daarna zal de erfpachter in de gelegenheid worden gesteld binnen een bepaalde termijn te antwoorden.