Nr. 10
Nadere schriftelijke vragen van het raadslid mevrouw Shahsavari-Jansen inzake de uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam in hoger beroep in de zaak van SEBA tegen de gemeente om de artikelen inzake de wijzigingsbevoegdheid van de Algemene Bepalingen ambtshalve te vernietigen.

Amsterdam, 14 januari 2015

Aan het college van burgemeester en wethouders

Inleiding.

Het CDA heeft op 23 september 2014 schriftelijke vragen gesteld over de uitspraak van het gerechtshof Amsterdam in hoger beroep in de zaak van SEBA tegen de gemeente. Het Hof heeft in die uitspraak ambtshalve de bepalingen vernietigd die de gemeente gebruikte om de Algemene Bepalingen na einde tijdvak eenzijdig te veranderen. Het Hof toetste die bepalingen aan de Europese richtlijn 93/12/EEG en betitelde ze als 'oneerlijk.' In de in de collegevergadering van 2 december 2014 goedgekeurde beantwoording op die vragen stelt het college:

"De vernietiging van dit beding kan vergaande consequenties hebben. Na vernietiging wordt het beding geacht nooit te hebben gegolden, dus een recht dat bijvoorbeeld onder Algemene Bepalingen 1915 is uitgegeven zou tot op heden in principe nog steeds onder Algemene Bepalingen 1915 vallen. Recentere algemene bepalingen die in het kader van een canonherziening einde tijdvak van toepassing zijn verklaard, worden dan geacht zonder geldige reden (zonder recht of titel) te zijn opgelegd. Als onder deze recentere algemene bepalingen bijvoorbeeld voor het eerst indexeringen zijn doorgevoerd dan zou de op basis daarvan uitgevoerde prijsverhoging als onverschuldigde betaling teruggevorderd kunnen worden."[1]

Inmiddels is SEBA de actie "terugvordering indexatie" gestart. Op een vandaag gelanceerde website stelt de organisatie:

"Erfpachters waarvan het tweede erfpacht tijdvak is aangevangen tussen 1994 en 2014 en waarvan de canon voor het tweede tijdvak niet is afgekocht, kunnen hierdoor de betaalde indexatie inclusief de wettelijke rente vanaf het moment dat deze onverschuldigd was terug krijgen. Het betreft over het algemeen woningen die tussen 1915 en 1940 zijn gebouwd. (o.a. Westerpark, Oud West, Bos en Lommer, Oud Zuid, Zuideramstel/Rivierenbuurt, Oost/Watergraafsmeer)."[2]

De site bevat ook een 'calculator' om te berekenen op welke teruggave de erfpachter volgens SEBA recht heeft vanwege de door de gemeente toegepaste indexatie die door het Hof is vernietigd. Erfpachters worden vervolgens gewezen op de mogelijkheid om het betreffende bedrag in mindering te brengen op de eerstvolgende canonbetalingen. SEBA schat dat het gaat om ongeveer 15.000 erfpachters, die naar schatting voor 20 miljoen euro aan onverschuldigd betaalde indexaties terug kunnen vorderen. In een disclaimer geeft SEBA verder aan:

"De gemeente heeft tegen de vernietiging van de eenzijdige wijzigingsbepaling door het Hof Amsterdam cassatie ingesteld bij de Hoge Raad. Het is mogelijk dat de Hoge Raad de uitspraak van het Hof Amsterdam teruggedraaid. De cassatie procedure heeft echter geen opschortende werking. U heeft op dit moment dus recht op het terug te vorderen bedrag. De berekening is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid vastgesteld op basis van de wettelijke rente tot en met 31 december 2014. Toch kan blijken dat de gemeente goede argumenten heeft voor een aanpassing van het bedrag. Wij verwachten zeker geen grote verschillen."

[1] Beantwoording schriftelijke vragen van het raadslid mevrouw M.D. Shahsavari-Jansen van 23 september 2014 inzake de uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam in hoger beroep in de zaak van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) tegen de gemeente Amsterdam (Gemeenteblad 2014, afd. 1, nr. 1171).
[2] http://www.erfpachtinamsterdam.nl/indexatie.html

Gezien het vorenstaande heeft ondergetekende de eer, namens de fractie van het CDA, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende nadere schriftelijke vragen op haar schriftelijke vragen van 23 september 2014 te stellen:

1. Deelt het college de opvatting van SEBA dat de cassatieprocedure geen opschortende werking heeft, dat de erfpachters bij wie het tweede erfpacht tijdvak is aangevangen tussen 1994 en 2014 en waarvan de canon niet is afgekocht op grond van de uitspraak van het Hof een te hoge (geïndexeerde) canon hebben betaald en dat zij derhalve recht hebben op teruggave van het teveel betaalde bedrag? Graag een toelichting.

2. Wat is volgens het college op dit moment de juridische positie van deze erfpachters, met betrekking tot het betalen van de (geïndexeerde) canon?

3. Is het college van plan om zelf actief stappen te zetten om het teveel betaalde canonbedrag uit te keren aan de erfpachters die daar op grond van de uitspraak van het Hof recht op hebben?

4. Klopt de calculator die SEBA hanteert om het terug te vorderen bedrag vast te stellen?

5. Hoe gaat het college reageren op erfpachters die besluiten om het op grond van de uitspraak van het Hof terug te vorderen bedrag in mindering te brengen op hun volgende canonbetaling? Is het college bereid om zich daar bij neer te leggen in afwachting op de uitspraak van de Hoge Raad? Graag een toelichting.

6. Kan het college aangeven hoeveel erfpachters tot deze groep behoren, alsmede hoeveel van deze erfpachtcontracten onder de Algemene Bepalingen van 1994 en onder die van 2000 vallen?

7. Kan het college aangeven en onderbouwen hoeveel geld de gemeente in totaal terug moet betalen aan onterecht betaalde indexaties als de uitspraak van het Hof niet door de Hoge Raad wordt teruggedraaid?

8. Welke voorzieningen heeft het college getroffen voor dit financiële risico?

Het lid van de gemeenteraad,

M.D. Shahsavari-Jansen