rolnummer 476/02
8 januari 2004

GERECHTSHOF TE AMSTERDAM

EERSTE MEERVOUDIGE BURGERLIJKE KAMER

ARREST

in de zaak van:

DE GEMEENTE AMSTERDAM,
met zetel te Amsterdam,
APPELLANTE,
procureur: mr. [redacted]

t e g e n

[redacted]
wonende te Amsterdam,
GEÏNTIMEERDE,
procureur: mr. [redacted] 5.1.2e.

1. Het geding in hoger beroep

De partijen worden hierna (ook) de Gemeente en [redacted] genoemd.

Bij dagvaarding van 12 maart 2002 is de Gemeente in hoger beroep gekomen van vonnissen van de rechtbank Amsterdam van 3 mei 2000 (het tussenvonnis) en 19 december 2001 (het eindvonnis), in deze zaak onder rolnummer H 98.2866 gewezen tussen haar als eiseres en [redacted] als gedaagde.

De Gemeente heeft van grieven gediend en daarbij haar oorspronkelijke eis voorwaardelijk vermeerderd, producties in het geding gebracht en bewijs aangeboden, met conclusie, kort gezegd, dat het hof de vonnissen waarvan beroep zal vernietigen en alsnog - uitvoerbaar bij voorraad - haar vorderingen, zoals voorwaardelijk vermeerderd en nader omschreven in de memorie van grieven, zal toewijzen, met kosten.

Honnebier heeft geantwoord en bezwaar gemaakt tegen de voorwaardelijke vermeerdering van eis, met conclusie, kort gezegd, dat het hof de vonnissen waarvan beroep zal bekrachtigen, met kosten.

De partijen hebben de zaak op 13 november 2003 doen bepleiten, beiden door hun procureur, aan de hand van - overgelegde - pleitnotities.

Ten slotte is arrest gevraagd op de stukken van beide instanties.

2. De grieven

De Gemeente heeft zes grieven voorgesteld, waarvan grief VI voorwaardelijk. Voor de grieven wordt verwezen naar de desbetreffende memorie.

3. De feiten

De rechtbank heeft in het tussenvonnis onder 1, a tot en met j, een aantal feiten vastgesteld. Daaromtrent bestaat geen geschil zodat ook het hof van die feiten zal uitgaan.

4. De beoordeling

4.1.1 De Gemeente heeft in 1924 het terrein aan de Reijnier Vinkeleskade [redacted] te Amsterdam - het perceel van [redacted] - uitgegeven in voortdurende erfpacht tegen een jaarlijkse canon

van fl. 520,22. Op deze erfpacht zijn van toepassing de Algemeene Bepalingen voor voortdurende Erfpacht van 8 december 1915 (AB 1915). Ingevolge artikel 6 lid 1 juncto artikel 5 lid 2 AB 1915 wordt de canon - per bouwblok - herzien in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van een eerste tijdvak van 75 jaren en vervolgens van de daarop volgende tijdvakken van telkens 50 jaren en treedt de herziene canon in werking bij de aanvang van die tijdvakken. Artikel 6 AB 1915 bepaalt voorts dat deskundigen de herziene canon vaststellen. Dat lijdt ingevolge artikel 24 AB 1915 uitzondering ingeval van onderlinge overeenstemming. Artikel 25 AB 1915 geeft nadere voorschriften voor de aanwijzing van deskundigen, hun werkwijze en de kosten. Het eerste tijdvak van 75 jaren, zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AB 1915, is geëindigd op 31 maart 1996.

4.1.2 Met het oog op de herziening van de canon die is verschuldigd door de erfpachters van het bouwblok waarvan het perceel van [redacted] deel uitmaakt, zijn als deskundigen aangewezen de makelaars [redacted] - aangewezen door (de meerderheid van) de erfpachters - [redacted] en [redacted] (als voorzitter). Bij rapport, gedateerd op 7 januari 1997, hebben de deskundigen de grondwaarde van het perceel van [redacted] getaxeerd op fl. 139.200,-- en de herziene canon op 6,5 procent daarvan, dat is fl. 9.048,-- per jaar. [redacted] heeft de herziening van de canon en de uitkomst van de taxatie door de deskundigen niet aanvaard.

4.2 De Gemeente heeft [redacted] gedagvaard voor de rechtbank en zijn veroordeling gevorderd, kort gezegd, tot medewerking aan de totstandkoming van een notariële akte betreffende de herziening van de canon en tot betaling van die canon, van de helft van de kosten van de deskundigen en de op te maken notariële akte en voorts van een boete. Bij het tussenvonnis heeft de rechtbank, voorzover in hoger beroep nog van belang en kort weergegeven, het volgende overwogen. De taxatie door de deskundigen van de herziene canon moet worden beschouwd als een bindend advies, welke enkel aantastbaar is als

De Gemeente heeft van grieven gediend en daarbij haar oorspronkelijke eis voorwaardelijk vermeerderd, producties in het geding gebracht en bewijs aangeboden, met conclusie, kort gezegd, dat het hof de vonnissen waarvan beroep zal vernietigen en alsnog - uitvoerbaar bij voorraad - haar vorderingen, zoals voorwaardelijk vermeerderd en nader omschreven in de memorie van grieven, zal toewijzen, met kosten.

Honnebier heeft geantwoord en bezwaar gemaakt tegen de voorwaardelijke vermeerdering van eis, met conclusie, kort gezegd, dat het hof de vonnissen waarvan beroep zal bekrachtigen, met kosten.

De partijen hebben de zaak op 13 november 2003 doen bepleiten, beiden door hun procureur, aan de hand van - overgelegde - pleitnotities.

Ten slotte is arrest gevraagd op de stukken van beide instanties.

2. De grieven

De Gemeente heeft zes grieven voorgesteld, waarvan grief VI voorwaardelijk. Voor de grieven wordt verwezen naar de desbetreffende memorie.

3. De feiten

De rechtbank heeft in het tussenvonnis onder 1, a tot en met j, een aantal feiten vastgesteld. Daaromtrent bestaat geen geschil zodat ook het hof van die feiten zal uitgaan.

4. De beoordeling

4.1.1 De Gemeente heeft in 1924 het terrein aan de Reijnier Vinkeleskade [redacted] te Amsterdam - het perceel van [redacted] - uitgegeven in voortdurende erfpacht tegen een jaarlijkse canon

van fl. 520,22. Op deze erfpacht zijn van toepassing de Algemeene Bepalingen voor voortdurende Erfpacht van 8 december 1915 (AB 1915). Ingevolge artikel 6 lid 1 juncto artikel 5 lid 2 AB 1915 wordt de canon - per bouwblok - herzien in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van een eerste tijdvak van 75 jaren en vervolgens van de daarop volgende tijdvakken van telkens 50 jaren en treedt de herziene canon in werking bij de aanvang van die tijdvakken. Artikel 6 AB 1915 bepaalt voorts dat deskundigen de herziene canon vaststellen. Dat lijdt ingevolge artikel 24 AB 1915 uitzondering ingeval van onderlinge overeenstemming. Artikel 25 AB 1915 geeft nadere voorschriften voor de aanwijzing van deskundigen, hun werkwijze en de kosten. Het eerste tijdvak van 75 jaren, zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AB 1915, is geëindigd op 31 maart 1996.

4.1.2 Met het oog op de herziening van de canon die is verschuldigd door de erfpachters van het bouwblok waarvan het perceel van [redacted] deel uitmaakt, zijn als deskundigen aangewezen de makelaars [redacted] - aangewezen door (de meerderheid van) de erfpachters -, [redacted] en [redacted] (als voorzitter). Bij rapport, gedateerd op 7 januari 1997, hebben de deskundigen de grondwaarde van het perceel van [redacted] getaxeerd op fl. 139.200,-- en de herziene canon op 6,5 procent daarvan, dat is fl. 9.048,-- per jaar. [redacted] heeft de herziening van de canon en de uitkomst van de taxatie door de deskundigen niet aanvaard.

4.2 De Gemeente heeft [redacted] gedagvaard voor de rechtbank en zijn veroordeling gevorderd, kort gezegd, tot medewerking aan de totstandkoming van een notariële akte betreffende de herziening van de canon en tot betaling van die canon, van de helft van de kosten van de deskundigen en de op te maken notariële akte en voorts van een boete. Bij het tussenvonnis heeft de rechtbank, voorzover in hoger beroep nog van belang en kort weergegeven, het volgende overwogen. De taxatie door de deskundigen van de herziene canon moet worden beschouwd als een bindend advies, welke enkel aantastbaar is als

gebondenheid daaraan in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Het advies geeft onvoldoende inzicht in de uitgangspunten en maatstaven die bij de vaststelling van de herziene canon zijn gehanteerd, zodat de Gemeente [redacted] niet aan dat advies kan houden. De rechtbank heeft voorts de Gemeente in de gelegenheid gesteld om een nader advies van de deskundigen in het geding te brengen, teneinde duidelijkheid te verkrijgen op een zevental punten. De deskundigen hebben op 8 november 2000 een nader advies uitgebracht. Bij het eindvonnis heeft de rechtbank overwogen, kort gezegd, dat de deskundigen [redacted] onvoldoende in de gelegenheid hebben gesteld om zijn standpunt kenbaar te maken en dat dit tot gevolg heeft dat ook gebondenheid aan het nader advies naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. De vorderingen van de Gemeente zijn, als gegrond op het (nader) advies van de deskundigen, afgewezen.

4.3 Partijen hebben uitdrukkelijk aangegeven dat de rechtsstrijd in hoger beroep beperkt is tot de beoordeling van de grieven. Voorzover Honnebier in eerste aanleg verweren heeft gevoerd die door de rechtbank zijn verworpen, heeft [redacted] daarin berust.

4.4 Met de grieven I, II en III komt de Gemeente op tegen het oordeel van de rechtbank dat gebondenheid van [redacted] aan het advies en het nader advies naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Het hof zal deze grieven gezamenlijk behandelen.

4.5 Het advies van de deskundigen, dat is het taxatierapport van 7 januari 1997, geeft in algemene zin en niet uitputtend aan welke factoren voor de waardebepaling van het perceel van [redacted] en voor de berekening van de canon van belang worden geacht. De feitelijke gegevens die de deskundigen hebben gebruikt, toegespitst op de situatie van [redacted], alsmede de methode van waardering zijn niet vermeld, zonder dat daarvoor

een afdoende verklaring is gegeven. Aldus ontbreekt nagenoeg elk inzicht in de door de deskundigen gehanteerde uitgangspunten en maatstaven en ontbreekt de mogelijkheid om na te gaan of de inhoud van het advies voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Dat klemt in dit geval temeer nu het gaat om een advies dat een aanzienlijke verhoging van de canon inhoudt en beoogt de canon voor een periode van 50 jaren vast te leggen. De mogelijkheid die volgens de Gemeente heeft bestaan - wat daar ook van zij - om een van de deskundigen om een nadere (mondelinge) toelichting te vragen, kan niet in de plaats treden van de motivering van het advies. De motivering dient uit het advies zelf te blijken en niet afhankelijk te worden gesteld van een door een van de deskundigen persoonlijk, naderhand daarop gegeven toelichting. Naar het oordeel van het hof schiet de motivering van het advies in de gegeven omstandigheden zozeer tekort dat sprake is van een essentieel gebrek dat gebondenheid van [redacted] aan het advies naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar maakt.

4.6 De rechtbank heeft de deskundigen de gelegenheid geboden om het gebrek te helen. Gebleken is dat de Gemeente vervolgens buiten aanwezigheid van [redacted] overleg heeft gevoerd met (de voorzitter van) de deskundigen. Verder is het concept van het nader advies eerst aan de Gemeente uitgebracht en pas aan de (toenmalige) advocaat van [redacted], mr. [redacted], gezonden, toen de Gemeente daarop geen aanmerkingen (meer) had. Bij brief van 28 november 2000 heeft mr. [redacted] aan de deskundigen gevraagd om een specificatie van het opgegeven aantal m^2 BVO (bruto vloeroppervlak) en om een opgave van in aanmerking genomen vergelijkingspanden, alvorens inhoudelijk op het concept te kunnen ingaan. Die vragen zijn niet (volledig) beantwoord. De deskundigen zijn voorts niet meer ingegaan op de reactie van mr. [redacted], maar hebben hun nader advies in definitieve vorm opgemaakt.

4.7 Naar het oordeel van het hof is met de hiervoor weergegeven gang van zaken de schijn gewekt dat aan de Gemeente meer gelegenheid is geboden het nader advies te beïnvloeden dan aan [redacted] en aldus dat het nader advies niet met de vereiste onafhankelijkheid is totstandgekomen.

4.8 Bovendien heeft de rechtbank op goede gronden de eis gesteld dat de deskundigen partijen in de gelegenheid moesten stellen opmerkingen te maken en vragen te stellen. Aldus kon worden gewaarborgd dat het nader advies niet zonder hoor en wederhoor tot stand zou komen, hetgeen temeer van belang was gelet op de gebreken waaraan het eerdere advies leed. Aan deze eis wordt onvoldoende uitvoering gegeven indien, zoals in dit geval, vragen niet worden beantwoord en inhoudelijke opmerkingen niet worden afgewacht, zonder dat daarvoor een rechtvaardiging is gegeven. De gelegenheid die partijen hebben gehad om opmerkingen te maken over het nader advies, toen dat eenmaal in het geding was gebracht, vermag dit gebrek niet te helen, omdat de deskundigen bij het opstellen van het nader advies met die opmerkingen geen rekening hebben kunnen houden.

4.9 Onder de hiervoor geschetste omstandigheden moet worden geconcludeerd dat ook aan het nader advies dusdanig wezenlijke gebreken kleven dat gebondenheid van [redacted] aan dat nader advies naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

4.10 Het vorenstaande betekent dat de grieven I tot en met III vergeefs zijn voorgesteld.

4.11 Met grief IV betoogt de Gemeente dat de rechtbank ten onrechte de deskundigen niet opnieuw de gelegenheid heeft gegeven het standpunt van [redacted] in hun beoordeling te betrekken en dat de deskundigen bereid zijn gebleken dat alsnog te doen.

4.12 Zowel aan het advies als aan het nader advies kleven klemmende gebreken. [redacted] heeft bovendien bij brief van 19 december 2000, waarbij het nader advies aan de Gemeente is gezonden, te kennen gegeven dat "de deskundigen uit de verschillende taxatiecommissies veel moeite hebben om aan de voorwaarde van de Rechtbank te voldoen om vragen en opmerkingen door erfpachters naar aanleiding van het rapport te laten stellen en opnieuw te beoordelen. (..) De deskundigen willen buiten de juridische kwestie over de verhoging blijven." Deze omstandigheden in aanmerking genomen acht het hof nadere advisering door deze deskundigen niet aangewezen. Dat betekent dat de grief faalt.

4.13 Grief V betreft de kosten van het nader advies. De rechtbank heeft die kosten voor rekening van de Gemeente gelaten. Volgens de Gemeente valt niet in te zien dat zij de kosten daarvan moet dragen omdat zij [redacted] mocht houden aan het eerste advies. Uit het hiervoor overwogene volgt reeds dat deze stelling niet opgaat. Ook voor het overige zijn geen steekhoudende argumenten naar voren gebracht of gebleken die een andere beslissing dan die van de rechtbank rechtvaardigen. Mitsdien faalt ook deze grief.

4.14 Met grief VI heeft de Gemeente haar oorspronkelijke eis voorwaardelijk vermeerderd, namelijk voor het geval de grieven I tot en met V niet slagen. Aan die voorwaarde is voldaan, zodat de vermeerderde eis moet worden behandeld.

4.15 De vermeerderde eis houdt in, kort gezegd, dat de canon wordt herzien na aanvulling van het nader advies door de deskundigen, althans dat het hof de herziene canon zal vaststellen, zonodig na onderzoek door andere deskundigen.

4.16 [redacted] heeft tegen de vermeerdering van eis bezwaar gemaakt. Er zijn evenwel geen of onvoldoende feiten of omstandigheden aangedragen of gebleken die tot de conclusie moeten leiden dat de vermeerdering van eis in strijd is met de

eisen van een goede procesorde. Het bezwaar is daarom ongegrond.

4.17 Gebleken is dat gebondenheid van Honnebier aan het advies en het nader advies van de deskundigen in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Onder 4.12 is reeds overwogen dat nadere advisering door de deskundigen niet is aangewezen. Het bindend advies zal daarom niet worden aangevuld, zoals de Gemeente wenst. Nu [redacted] heeft beoogd te ontkomen aan de gebondenheid aan het (nader) advies van de deskundigen en de Gemeente subsidiair heeft gevorderd dat het hof de canon zal herzien, mag worden aangenomen dat partijen bij de gegeven stand van zaken het advies en het nader advies van de deskundigen voor vernietigd houden. Uit het bepaalde in artikel 7:904 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek volgt dat het hof in dit geval zelf de herziene canon kan vaststellen. Dat de overeenkomst tussen partijen daarin niet voorziet, zoals [redacted] heeft aangevoerd, maakt dat niet anders. Het hof ziet voldoende aanleiding om in deze procedure zelf tot vaststelling van de canon over te gaan.

4.18 Bij de vaststelling van de canon zal het hof tot uitgangspunt nemen dat de te geven beslissing in de plaats komt van het bindend advies. Daarmee is in overeenstemming dat de herziene canon zal ingaan op de eerste vervaldag na 16 juli 1998. De rechtbank heeft (in het tussenvonnis onder 4.2) vastgesteld - zonder dat daartegen grieven zijn gericht - dat ingevolge de AB 1915 de herziene canon eerst op die dag kan ingaan en er is geen of onvoldoende grond om aan het enkele feit dat het bindend advies ondeugdelijk is gebleken, voor [redacted] het voordeel en voor de Gemeente het nadeel te verbinden dat de oude lage canon langer blijft gelden.

4.19 Voor de vaststelling van de herziene canon behoeft het hof deskundige voorlichting. Aan de deskundigen zal gelet op het bepaalde in artikel 6 lid 1 AB 1915 worden gevraagd te bepalen wat de grondwaarde was van het perceel van [redacted]

in het jaar dat loopt van 1 april 1995 tot en met 31 maart 1996 (dat is het laatste jaar van het eerste tijdvak van 75 jaren) en aan de hand daarvan de hoogte van de herziene canon te berekenen.

4.20 [redacted] heeft bepleit dat bij de waardering van de grond niet mag worden uitgegaan van het bruto vloeroppervlak van de daarop gestichte opstallen (de BVO-methode). In de systematiek van de AB 1915 is het echter aan de deskundigen overgelaten om bij bindend advies de herziene canon vast te stellen. Wat [redacted] heeft bepleit of anderszins is gebleken, is onvoldoende om aan te nemen dat geen redelijk denkend deskundige tot toepassing van de BVO-methode kan komen, daargelaten of de toepassing van die methode in dit geval tot een afwijkend, laat staan onredelijk resultaat leidt. De toepassing van die methode maakt een bindend advies in dit geval dan ook niet zonder meer aantastbaar. Mede in aanmerking genomen het hiervoor aanvaarde uitgangspunt ziet het hof daarom geen reden die methode bij voorbaat uit te sluiten. Het zal aan de deskundigen worden overgelaten de waarde te bepalen overeenkomstig de methode die zij op grond van hun deskundigheid verkiezen, zij het dat zij hun keuze voor een bepaalde methode afdoende dienen te motiveren.

4.21 Het hof zal ook bij de benoeming van de deskundigen zoveel mogelijk het systeem van de AB 1915 volgen. Partijen zullen elk een deskundige mogen voordragen. Deze deskundigen zullen een derde deskundige mogen aanwijzen. De zaak zal naar de rol worden verwezen, zodat partijen kunnen opgeven wie zij als deskundige hebben voorgedragen en wie deze deskundigen als derde deskundige hebben aangewezen. Indien de deskundigen er niet in slagen een derde aan te wijzen, zal het hof deze zelfstandig benoemen.

4.22 Naar het voorlopig oordeel van het hof ligt het in de rede dat de Gemeente het voorschot terzake de kosten van de deskundigen ter griffie zal deponeren. Desgewenst kunnen

partijen zich ook op dit punt en over de aan de deskundigen te stellen vragen uitlaten.

4.23 Iedere verdere beslissing zal worden aangehouden.

5. De beslissing

Het hof:

verwijst de zaak naar de rol van dit hof van donderdag 19 februari 2004 voor akte aan de zijde van beide partijen, zoals hiervoor onder 4.21 en 4.22 is overwogen;

houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit arrest is gewezen door mrs. [redacted] en [redacted] en in het openbaar uitgesproken op 8 januari 2004.

H 98.2866
C 1.1912
19 december 2001

AFSCHRIFT

2

ARRONDISSEMENTSRECHTBANK TE AMSTERDAM
EERSTE MEERVOUDIGE CIVIELE KAMER
VONNIS

in de zaak van:

de gemeente AMSTERDAM,
wier zetel is gevestigd te Amsterdam,
eiseres,
procureur mr. [redacted], ✓

tegen:

[redacted]
wonende te Amsterdam,
gedaagde,
procureur mr. [redacted] 5.1.2e.

VERDER VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De rechtbank is uitgegaan van de volgende processtukken en/of proceshandelingen:

- tussenvonnis van 3 mei 2000 en de daarin genoemde processtukken,
- akte houdende overlegging producties, met bewijsstukken,
- antwoordakte, met bewijsstukken,
- pleidooi dat gehouden is op 19 oktober 2001, het daarvan opgemaakte proces-verbaal, en de pleitnotities van de beide raadslieden,
- verzoek om vonnis te wijzen.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

1. In het tussenvonnis is overwogen, voorzover thans van belang, dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was dat de Gemeente [redacted] aan het voorliggende bindend advies van deskundigen hield en dat er een nader advies moest komen, dat aan de in het vonnis gestelde eisen diende te voldoen.
De zaak is vervolgens naar de rol verwezen opdat de Gemeente zich kon uitlaten over voortzetting van de procedure op basis van het nadere advies.

2. De Gemeente heeft vervolgens bij akte een nader advies deskundigentaxatie van 8 november 2000 in het geding gebracht, alsmede brieven van dezelfde datum van de door de Gemeente aangewezen deskundige, makelaar [redacted], waarmee het nadere rapport aan [redacted] en zijn advocaat mr [redacted] is toegezonden, en waarin zij de gelegenheid kregen om hun vragen of bemerkingen schriftelijk binnnen vier weken kenbaar te maken.
Bij brief van 28 november 2000 aan de deskundige [redacted] heeft mr [redacted] verzocht om een nadere specificatie van het opgegeven aantal m² BVO en om een opgave van de vergelijkingspanden die zijn gehanteerd bij de bepaling van de BVO prijzen; zij voegde daaraan toe dat zij die gegevens nodig had om nader inhoudelijk advies te kunnen geven en zegde toe nader inhoudelijk commentaar op het taxatierapport toe te zenden zodra zij die gegevens had ontvangen.
Bij brief van 28 december 2000 heeft [redacted] aan mr [redacted] meegedeeld dat naar aanleiding van haar reactie het volgende aan het nadere taxatierapport was toegevoegd:
"De gezamenlijke m²'s op basis van de bebouwde oppervlakten per verdieping vormen het BVO-getal genoëmd in het taxatierapport. Overigens heeft de taxatiecommissie kennis genomen van de verdere reacties. Bedoelde reacties geven geen aanleiding het nadere bindend advies inhoudelijk te wijzigen".
Persoonlijk voegde hij daaraan nog toe:
"De bruto-vloeroppervlakte zijn de buitenmaten van het bebouwde, inclusief alle tot het bebouwde (geheel of gedeeltelijk) toe te rekenen oppervlakten."
De brief eindigt met de mededeling "Gelet op de door de commissie gebruikte beoordelingstekst zullen wij u niet verder informeren."
Bij brief van 3 januari 2001 heeft mr [redacted] nogmaals gevraagd om opgave van de gehanteerde vergelijkingspanden. Verder heeft zij erop gewezen dat zij had aangekondigd en nog steeds voornemens was om na ontvangst van de gevraagde gegevens commentaar te geven op het nadere bindend advies en dat dus ten onrechte aan het rapport de zinsnede is toegevoegd dat

de taxatiecommissie kennis heeft genomen van verdere reacties en dat die reacties geen aanleiding hebben gegeven het nadere bindend advies inhoudelijk te wijzigen.
Deskundigen hebben daarop niet meer gereageerd en hun nader advies in definitieve vorm toegezonden.

3. De Gemeente heeft een brief van de deskundige [redacted] aan het Grondbedrijf van 19 december 2000 overgelegd waarin hij onder meer schrijft:
"Algemeen merkt ondergetekende nog op dat de deskundigen uit de verschillende taxatiecommissies veel moeite hebben om aan de voorwaarde van de Rechtbank te voldoen om vragen en opmerkingen door erfpachters naar aanleiding van het rapport te laten stellen en opnieuw te beoordelen.
Deskundigen stellen uitsluitend de waarde vast. Voor toelichting kunnen erfpachters terecht bij de voorzitter van de commissie of nog eerder bij de via de erfpachter benoemde 2e deskundige.
Van deskundigen kan c.q. mag niet verwacht worden, mede gelet op de voorwaarden van de betreffende algemene bepalingen van erfpacht, waaraan hun benoeming ontleend is, dat zij in een "wel goed/niet goed" discussie terecht hoeven te komen. De integriteit van deskundigen wordt daar naar hun mening in het juridische geding tussen de Gemeente en de erfpachters ten onrechte mee in verband gebracht. Deskundigen zijn van mening dat zij, bij uitsluiting van anderen, zijn aangewezen om de waarde en uitsluitend die, naar hun inzicht vast te stellen. Zij dienen buiten de juridische aspecten van de erfpachtprocedure te blijven. Daar staan deskundigen na de uitvoering van de taxatie in feite buiten.
Wij verzoeken u met dit gegeven ook de Rechtbank te willen confronteren. De deskundigen willen buiten de juridische kwestie over de verhoging blijven."

4. Zoals in het tussenvonnis onder 5.2. overwogen, heeft men bij de totstandkoming van de AB 1915 uitdrukkelijk ervoor gekozen de beslissing over de herziening van de pachtsom over te laten aan het bindend advies van deskundigen, omdat een zodanig esentieel bestanddeel van het contract als de pachtsom niet afhankelijk diende te zijn van de wil van één der partijen.
In het tussenvonnis werd ook overwogen dat het advies van deskundigen moet worden aangemerkt als een bindend advies en alleen aantastbaar is als gebondenheid daaraan in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.

5. De eisen, gesteld aan de wijze van tot stand komen, dienen blijkens de wetsgeschiedenis van artikel 7:904 BW om een redelijke en billijke inhoud te verkrijgen.
Bij de totstandkoming moeten in ieder geval de fundamentele beginselen van procesrecht in acht worden genomen. Een van die fundamentele beginselen van procesrecht is dat partijen in de gelegenheid worden gesteld hun standpunt kenbaar te maken. Vandaar dat in het tussenvonnis de eis werd gesteld dat deskundigen partijen bij hun nadere rapportage in de gelegenheid moesten stellen opmerkingen te maken en vragen te stellen en dat uit het nadere advies diende te blijken of daaraan was voldaan.
De omstandigheid dat elk van partijen ingevolge de AB 1915 een deskundige heeft mogen aanwijzen maakt dat niet anders. Dat doet immers aan de onafhankelijkheid van alle drie de deskundigen niet af en maakt de aldus aangewezen deskundige niet tot een partij-deskundige met wie de desbetreffende partij zich zou moeten verstaan om tijdig zijn of haar standpunt naar voren te kunnen brengen.

6. De rechtbank is van oordeel dat dit fundamentele beginsel van procesrecht bij de totstandkoming van het nadere advies niet in acht is genomen.
Voorafgaande aan de nadere rapportage heeft geen nadere bezichtiging plaastgevonden en is ook anderszins geen contact met de erfpachter opgenomen.
Weliswaar is hem de nadere rapportage toegezonden en is daarbij gelegenheid geboden vragen of bemerkingen in te sturen, maar – nog daargelaten of deskundigen gehouden waren de daarop van hen gevraagde gegevens te verschaffen – vervolgens is het rapport vastgesteld zonder dat de advocaat van [redacted] gelegenheid kreeg haar uitdrukkelijk aangekondigde inhoudelijke commentaar te geven en ondanks haar protest tegen die gang van zaken.
Gevolg is dat [redacted] zijn standpunt over de gegevens waarop het nadere advies berust en meer algemeen, over de waarde en de waardering van zijn erfpachtperceel, niet naar voren heeft kunnen brengen en dat daarmee dus ook geen rekening is kunnen worden gehouden.
Hij is daardoor zodanig benadeeld dat gebondenheid aan het nadere advies naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

7. Nu niet is voldaan aan een uitdrukkelijk in het tussenvonnis geformuleerde eis en de deskundigen blijkens de opstelling van makelaar [redacted] ook niet van zins zijn daaraan alsnog te voldoen, is er geen aanleiding nogmaals gelegenheid te bieden tot aanpassing van het bindend advies.

Dit betekent dat de op dat (nadere) advies gebaseerde vordering van de Gemeente moet worden afgewezen met haar verwijzing, als de in het ongelijk gestelde partij, in de proceskosten.

BESLISSING

De rechtbank:

- wijst het gevorderde af;

- veroordeelt de Gemeente in de kosten van het geding, tot aan deze uitspraak aan de zijde van [redacted] begroot op *f* 5.530,-- ;

- verklaart de bovenstaande kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Gewezen door mrs. [redacted] en [redacted], leden van genoemde kamer, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 19 december 2001, in tegenwoordigheid van de griffier.

[redacted]

[redacted]

VOOR AFSCHRIFT CONFORM,
DE GRIFFIER DER ARR.RECHTBANK TE AMSTERDAM

[redacted]

H 99.0850
C 1.0074
24 april 2002

IN NAAM DER KONINGIN

ARRONDISSEMENTSRECHTBANK TE AMSTERDAM
EERSTE ENKELVOUDIGE CIVIELE KAMER

VONNIS

in de zaak van:

de gemeente AMSTERDAM,
wier zetel is gevestigd te Amsterdam,
eiseres,
procureur mr. [redacted]

tegen:

[redacted] 5.1.2e
wonende te Echt,
gedaagde,
procureur mr. [redacted]

VERDER VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De rechtbank is uitgegaan van de volgende processtukken en/of proceshandelingen:

- tussenvonnis van 10 mei 2000 en de daarin genoemde processtukken,
- akte houdende overlegging producties, met bewijsstukken,
- antwoordakte,
- pleidooi dat gehouden is op 30 augustus 2001, het daarvan opgemaakte proces-verbaal, en de pleitnota van de advocaat van de Gemeente,
- akte houdende overlegging produktie, met een bewijsstuk,
- antwoordakte,
- verzoek om vonnis te wijzen.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

1. In het tussenvonnis is voorzover thans van belang overwogen, dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was dat de Gemeente [redacted] aan het voorliggende bindend advies van deskundigen hield en dat er een nader advies moest komen, dat aan de in het vonnis gestelde eisen diende te voldoen.
De zaak is vervolgens naar de rol verwezen opdat de Gemeente zich kon uitlaten over voortzetting van de procedure op basis van het nadere advies.

2. De Gemeente heeft vervolgens bij akte een nader taxatierapport van 15 augustus 2000 in het geding gebracht en de brief van 24 oktober 2000 van de door de Gemeente aangewezen deskundige, makelaar [redacted], waarmee dat nadere rapport aan [redacted] is toegezonden, in welke brief de taxatiecommissie zich beschikbaar hield voor het beantwoorden van vragen of het geven van een toelichting, alsmede een brief van dezelfde deskundige van 2 november 2000 met het verzoek om een spoedige reactie.
Bij faxbrief van 6 november 2000 aan de deskundige [redacted] heeft [redacted] commentaar geleverd op en vragen gesteld over het nadere taxatierapport, welke brief op dezelfde dag door de deskundige [redacted] is beantwoord.
Deskundigen hebben het nadere rapport en de hiervoor genoemde correspondentie daarover vervolgens aan het Grondbedrijf van de Gemeente aangeboden.

3. Ter zitting van 30 augustus 2001 heeft de rechter de zaak na overleg met partijen naar de rol verwezen om de Gemeente in de gelegenheid te stellen bij akte een algemene bijlage bij het deskundigenrapport in het geding te brengen, waarin op de punten vermeld in het tussenvonnis, rechtsoverweging 7.7 onder a, c, d en e, de door de deskundigen gevolgde methodiek zo duidelijk mogelijk uiteen zou worden gezet.
De Gemeente heeft deze toelichting vervolgens in het geding gebracht en [redacted] heeft daarop gereageerd.

4. De rechtbank is van oordeel dat het nadere advies van deskundigen in samenhang met de algemene toelichting thans zodanig inzicht geeft in de gehanteerde uitgangspunten en maatstaven dat ook voor [redacted] duidelijk en daarmee controleerbaar is kunnen worden op welke wijze en

op grond waarvan de deskundigen tot vaststelling van de in het (nader) advies genoemde grondwaarde en canonpercentage zijn gekomen. Verder is - ofschoon dat in het nadere rapport zelf niet is vermeld - genoegzaam gebleken dat [redacted] in de gelegenheid is gesteld opmerkingen te maken en vragen te stellen en dat hij daarop van deskundigen behoorlijk antwoord heeft gekregen.
Dit betekent dat niet langer kan worden gezegd dat gebondenheid aan het advies in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

5. In het tussenvonnis onder 7.7. is een aantal punten vermeld waarop het nadere advies duidelijkheid dient te verschaffen.
De Gemeente heeft erop gewezen dat de eis die blijkens die rechtsoverweging onder b. aan het nadere rapport wordt gesteld niet strookt met de gangbare praktijk. De rechtbank zal die – overigens aan de taxatie-instructie van de Gemeente ontleende - eis dan ook laten vallen.

6. Uit het nadere rapport en de bijlage valt thans voldoende duidelijk op te maken [illegible] gangspunt van bouwbloksgewijze herziening behelst, hoe de bestemming, het gebruik en de mate van bebouwing een rol spelen bij de waardering, hoe tot bepaling van de normhuurwaarde wordt gekomen, wat dat is en waartoe die dient.
Op het punt van het begrip bruto rendement en de stappen die nodig zijn om via kapitalisatie van de normhuurwaarde tot de waarde van grond en opstal te komen lijkt de bijlage voor leken wat mager en zou wellicht een uitgebreidere toelichting op zijn plaats zijn. Uit het commentaar van [redacted] die heeft voorgerekend dat het afronden in zijn nadeel door deskundigen hem gedurende 50 jaar *f* 26,-- per jaar gaat kosten, blijkt in ieder geval dat hij de hier gehanteerde methodiek goed heeft kunnen volgen.
Ook de wijze waarop het grondaandeelpercentage tot stand is gekomen en de rol daarvan zijn thans voldoende duidelijk gemaakt. Hetzelfde geldt voor het canonpercentage.

7. Anders dan [redacted] meent kan aan het bindend advies niet de eis worden gesteld dat het complete cijferwerk dat daaraan ten grondslag ligt wordt meegeleverd.
Denkbaar is dat in een geval waarin een erfpachter of de Gemeente naar aanleiding van het concept bindend advies en op basis van de daarin gevolgde methodiek tot geheel andere bedragen zou komen, de deskundigen genoodzaakt zouden zijn duidelijk te maken hoe zij in dat concrete geval de uitkomst hebben berekend, maar dat doet zich hier niet voor.

Het enige concrete bezwaar van [redacted] is dat een opslag van 0,5% opgeteld bij een percentage van 6,7% (rendement op staatsobligaties) nooit een canonpercentage van 7,6% kan opleveren, maar uit de toelichting blijkt dat niet met een eenvoudige optelling van deze beide percentages is volstaan.

8. [redacted] heeft tenslotte vraagtekens geplaatst bij de onpartijdigheid van de deskundigen. Hij heeft in dit verband erop gewezen dat de Gemeente naar aanleiding van het tussenvonnis een voorbespreking heeft gehouden met onder anderen de deskundige [redacted] en verder aan de deskundigen heeft verzocht het nadere rapport in concept aan haar toe te zenden alvorens het naar [redacted] zou gaan.

Naar de Gemeente heeft betoogd en wordt bevestigd door de overgelegde brief van het Hoofd van de Afdeling Juridische Zaken van het Grondbedrijf aan de deskundige [redacted] van 5 juli 2000, heeft de Gemeente met de voorbespreking en die brief slechts duidelijkheid willen verschaffen over de inhoud van het tussenvonnis en de eisen die daarin aan het nadere advies worden gesteld.

Door deze handelwijze van de Gemeente, bedoeld om een goede verdere gang van zaken te bevorderen, werd de onafhankelijkheid van de deskundigen niet aangetast.
Hetzelfde geldt voor het verzoek het concept eerst aan de Gemeente toe te sturen, al was het om iedere schijn van onderonsjes te vermijden wellicht beter geweest als de Gemeente zich tegelijk met [redacted] in de gelegenheid had laten stellen haar commentaar op het concept te geven.

9. De slotsom is dat de nieuwe canon thans overeenkomstig het bepaalde in de AB 1915 door deskundigen is herzien, dat de Gemeente [redacted] aan het desbetreffende bindend advies kan houden en dat de vorderingen tot medewerking aan het opmaken van de notariële akte als bedoeld in artikel 7 van de AB 1915, en betaling van de helft van de kosten van die akte alsmede van het bedrag van de nieuwe canon van ƒ 3.648,– per jaar, ingaande 1 juni 1997, toewijsbaar zijn.
[redacted] was niet gehouden de nieuwe canon te betalen op basis van het aanvankelijke advies van deskundigen, dat immers zoals in het tussenvonis overwogen niet aan de maatstaven voldeed. De boete als bedoeld in artikel 10, derde en vierde lid, van de AB 1915 is dan ook slechts toewijsbaar voorzover [redacted] veertien dagen na betekening van dit vonnis de nieuwe canon

nog steeds niet zal hebben betaald. Tenslotte is [redacted] niet gehouden te delen in de kosten van een advies waaraan de Gemeente hem niet mocht houden.
In het dictum zullen de bedragen (mede) worden vermeld in euro's.

10. Nu partijen over en weer gedeeltelijk in het ongelijk worden gesteld, zullen de proceskosten tussen hen worden verrekend zoals hierna is vermeld.

BESLISSING

De rechtbank:

- veroordeelt [redacted] om binnen dertig dagen na betekening van dit vonnis mee te werken aan het opmaken van een notariële akte, als bedoeld in artikel 7 van de AB 1915, te verlijden voor notaris mr. [redacted] of diens plaatsvervanger, te zijnen kantore aan de Koningslaan 4 te Amsterdam, houdende de constatering dat met betrekking tot de erfpacht van het perceel, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 6133, plaatselijk bekend Witte de Withstraat [redacted] te Amsterdam, de canon voor het tweede erfpachttijdvak van 50 jaar, ingaande 1 juni 1997, is herzien in de tegenwaarde in euro's van een bedrag van *f* 3.648,-- per jaar, met veroordeling van [redacted] tot betaling van een dwangsom van € 450,-- per dag voor iedere dag dat hij in gebreke blijft aan deze veroordeling te voldoen, met een maximum van € 45.000,--, en met bepaling dat voor het geval [redacted] blijft weigeren medewerking te verlenen aan het opmaken van de notariële akte dit vonnis in de plaats van de akte zal treden;

- veroordeelt [redacted] tot betaling aan de Gemeente van

a. een bedrag van € 2.210,82 (*f* 4.872,--);
b. te rekenen vanaf 1 juli 1999 de op 1 januari en 1 juli van ieder jaar vervallen erfpachttermijnen van € 827,70 (*f* 1.824,--) zolang [redacted] erfpachter is en blijft van het perceel Witte de Withstraat [redacted] te Amsyterdam;
c. een bedrag van € 159,38 (*f* 351,22);

d. de ingevolge artikel 10, derde en vierde lid, van de AB 1915 verschuldigde boete vanaf veertien dagen na betekening van dit vonnis tot aan de algehele voldoening;

- verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;

- verrekent de proceskosten aldus tussen partijen dat elke partij de eigen kosten draagt;

- wijst af het meer of anders gevorderde.

Gewezen door mr. [redacted], lid van genoemde kamer, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 24 april 2002, in tegenwoordigheid van de griffier.

[redacted]

UITGEGEVEN VOOR GROSSE
De Griffier der Arrondissements-
Rechtbank te Amsterdam
[redacted]