Gemeente Amsterdam

Inventariseren (eventueel) gebruik deskundigen bij AB2016

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Werkgroep Juridische Effecten VES
Kopie aan	
Datum	13 januari 2015

Rol deskundigen in AB2000:

In de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB2000) wordt er gebruik gemaakt van deskundigen in de volgende gevallen:

- Artikel 11 lid 5: Vaststellen grondwaarde, de canonpercentages en de canons bij de canon herziening einde tijdvak wanneer de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente vastgestelde nieuwe grondwaarde en nieuwe canons.
- Artikel 17 lid 2: Indien gemeente en erfpachter niet tot overeenstemming komen over schadeloosstelling, die aan de erfpachter moet worden voldaan in verband met schade door de aanwezigheid van en uitvoering van het aanbrengen, onderhouden en vernieuwen van (aangebrachte) leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden: Vaststellen voornoemde schadeloosstelling.
- Artikel 24 lid 3: Indien de erfpacht door de gemeente wordt beëindigd op grond van algemeen belang en er wordt tussen de erfpachter en de gemeente geen overeenstemming bereikt over de hoogte van de vergoeding: Vaststellen vergoeding.
- Artikel 30 lid 4: Indien de gemeente een verplichting voortvloeiende uit de algemene of bijzondere bepalingen van de erfpachter uitvoert/laat uitvoeren, is de erfpachter verplicht de met de uitvoering gemoeide kosten te vergoeden. Indien de erfpachter het niet eens is met de hoogte van voornoemd bedrag en er wordt geen overeenstemming bereikt tussen de gemeente en de erfpachter over het bedrag, dan wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen.
- Artikel 33 lid 7: Wanneer een erfpachtrecht door de gemeente wordt beëindigd wegens tekortkoming (artikel 31) of wanbetaling (artikel 32) door erfpachter is de gemeente verplicht het erfpachtrecht in het openbaar te verkopen (artikel 33 lid 3). Indien er geen bod wordt gedaan bij de openbare verkoop wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen.

Regeling omtrent deskundigen in AB2000 (artikel 34):

- Aantal: drie.

- Rechter: Erfpachter krijgt de mogelijkheid het geschil aan de rechter voor te leggen in plaats van het voor te leggen aan deskundigen.
- Aanwijzing: Indien partijen het niet eens worden over de deskundigen, wijzen zij er ieder één aan en deze twee wijzen een derde aan. Als de erfpachter geen deskundige aanwijst, wijst de rechter de 2e en 3e aan.
- Hoor: Deskundigen beslissen niet dan nadat partijen zijn gehoord.
- Termijn: De beslissing van deskundigen wordt binnen 6 maanden na aanwijzing van de 3e deskundige uitgebracht.
- Bindend advies: De beslissing van deskundigen heeft de kracht van een bindend advies.
- Kosten deskundigen: worden voor de helft gedragen door de gemeente en de andere helft door de erfpachter.

Rol deskundigen in AB2016:

- Vaststellen grondwaarde bij CHET: **Komt te vervallen**.
- Vaststellen schadeloosstelling in verband met schade door de aanwezigheid van en uitvoering van het aanbrengen, onderhouden en vernieuwen van diverse objecten, wanneer partijen er niet uit komen: **Handhaven**.
- Vaststellen vergoeding bij beëindiging op grond van algemeen belang: Eerst moet bepaald worden of deze wijze van beëindiging gehandhaafd blijft. Indien deze wijze van beëindiging blijft bestaan: **handhaven**, bij transacties die met ondernemingen plaatsvinden is volgens de huidige Europese regelgeving met betrekking tot staatssteun ook vereist dat er een taxatie plaatsvindt door een onafhankelijke deskundige. Echter de vraag is wel of wanneer een vergoeding door de deskundigen is vastgesteld de gemeente nog van haar beëindiging af kan wanneer zij vindt dat het belang van de beëindiging niet opweegt tegen het bezwaar van het betalen van het (in haar ogen te hoge) bedrag.

Bij bovengenoemde twee punten worden de deskundigen slechts aangesteld als partijen er onderling niet uit komen. Wanneer er niet voor deskundigen zou worden gekozen ligt de gang naar de rechter voor de hand. Dit is een zwaar middel, bovendien zal de rechter wellicht in vele gevallen ook deskundigen inschakelen.

- Herstel door gemeente: Door de erfpachter dient te worden vergoed hetgeen de gemeente aan kosten heeft gemaakt. Wanneer derden de werkzaamheden hebben uitgevoerd dient de erfpachter de nota's van de derden te voldoen. Wanneer de gemeente zelf werkzaamheden heeft uitgevoerd kan over de kosten hiervan discussie ontstaan, dit kan worden beslecht door deskundigen, voor dit onderdeel handhaven.
- Artikel 33 lid 7: Wanneer een erfpachtrecht door de gemeente wordt beëindigd wegens tekortkoming (artikel 31) of wanbetaling (artikel 32) door erfpachter is de gemeente verplicht het erfpachtrecht in het openbaar te verkopen (artikel 33 lid 3). Indien er geen bod wordt gedaan bij de openbare verkoop wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen. **Handhaven**, vaststelling van een dergelijke vergoeding dient te geschieden door (een) onafhankelijke(n). Bij transacties die met ondernemingen plaatsvinden is volgens de huidige Europese regelgeving met betrekking tot staatssteun ook vereist dat er een taxatie plaatsvindt door een onafhankelijke deskundige.

Zijn er nog andere opties waarvoor deskundigen zouden kunnen worden ingeschakeld?

- Berekening grondwaarde/ canon bij bestemmingswijziging?
  Hiervoor zijn drie mogelijkheden:
  1) de gemeente bepaalt, zoals het nu is geregeld in de AB2000;
  2) de gemeente doet een aanbod en als de erfpachter dit verwerpt, wordt het vastgesteld door deskundigen; of
  3) de gemeente doet geen aanbod en de deskundigen worden meteen ingeschakeld.

  Het nadeel van optie 1 is dat het voor de erfpachter slikken of stikken is. Als de erfpachter vindt dat de gemeente een onredelijk aanbod doet en niet bereid is te slikken of stikken en de gemeente is niet bereid het aanbod aan te passen , is de weg naar de rechter het enige alternatief voor afzien van de bestemmingswijziging. Dit een tijdrovende kostbare weg en bovendien zal de rechter dan ongetwijfeld ook deskundigen aanwijzen.
  Optie 2 en 3 leiden er echter toe, dat het voor de gemeente slikken of stikken is. Ook leiden optie 2 en 3 tot hogere uitvoeringskosten door de inzet van deskundigen. Daarnaast zijn veel grotere wijzigingstrajecten langdurige processen, die beginnen met grondprijsindicaties o.b.v. een voorlopig programma, dat dan al rekenend-en-tekenend nog wijzigt. Zo'n proces wordt lastig (of tijdrovend) met deskundigen.
  Een ander nadeel is dat deskundigentaxaties in de praktijk relatief vaak tot rechtszaken leiden: in de meeste rechtszaken van BE speelt de belabberde kwaliteit van deskundigentaxaties een grote rol.
  Wanneer de waarde wordt berekend door deskundigen is het onafhankelijk bepaald, en hopelijk van voldoende kwaliteit om een rechterlijke toets te doorstaan, dit is een voordeel.
  Advies is om te kiezen voor optie.
- Berekening grondwaarde/ canon bij bebouwingswijziging bij niet woon-bestemmingen?
  Hiervoor geldt hetzelfde als is vermeld bij het punt hiervoor genoemd.
- Berekening vergoeding bij overeenstemming tot beëindiging van het erfpachtrecht (afstand)?
  Afstand vindt slechts plaats als partijen hierover overeenstemming bereiken, onderdeel van deze overeenstemming is de hoogte van de vergoeding. Op grond van de Europese regelgeving omtrent staatssteunregels dient de gemeente bij aankoop, het aankoopbedrag te laten vaststellen door een onafhankelijke deskundige. Dit advies dient dan echter niet op voorhand het karakter van een bindend advies te hebben zodat partijen nog altijd van afstand kunnen afzien wanneer zij voor het vastgestelde bedrag niet instemt met de beëindiging.

Overwogen is of deskundigen moeten worden ingeschakeld om het eeuwigdurende erfpachtrecht te herijken omdat de economische situatie zodanig is dat de grondwaarde/canon aangepast zouden moeten worden. De werkgroep juridische effecten is echter van mening dat het niet past binnen de aard van een eeuwigdurend recht om deze mogelijkheid van herrijking te bieden, derhalve is het vraagstuk of hier deskundigen voor dienen te worden ingeschakeld ook niet relevant.