Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Memo

Aan	Wethouder Grondzaken
Van	5.1.2e
Kopie aan	--
Datum	@@ september 2014
Kenmerk	-
Onderwerp	Verplichte overstap bij CHET?

Gevraagde beslissing:

Kennis te nemen van onderstaande notitie over de (on)mogelijkheden om erfpachters bij de CHET verplicht over te laten stappen naar het stelsel van eeuwigdurende erfpacht.

Huidige erfpachtstelsel en Algemene Bepalingen

In de Algemene Bepalingen is sinds 1915 steeds een bevoegdheid voor de gemeente opgenomen om aan het einde van het tijdvak eenzijdig de Algemene Bepalingen, die van toepassing zullen zijn in het nieuwe tijdvak, te wijzigen. Bij de canonherziening einde tijdvak wordt door de gemeente steeds van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het betreft hier een wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot uitsluitend de Algemene Bepalingen. De Bijzondere bepalingen (bijvoorbeeld inzake bestemming en gebruik) kunnen niet eenzijdig door de gemeente worden gewijzigd maar slechts indien beide partijen hiermee instemmen.

Ratio achter de eenzijdige wijzigingsbevoegdheid is hoofdzakelijk gelegen in het feit dat de gemeente het noodzakelijk vond om de Algemene Bepalingen te kunnen aanpassen aan de eisen van de tijd. Zo zijn bijvoorbeeld na de invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek de Algemene Bepalingen 1994 opgesteld om de AB's te laten aansluiten bij de nieuwe wetgeving.

De eenzijdige wijzigingsbevoegdheid is ook al wel eens onderwerp geweest van een juridische procedure. Door de Stichting Erfpachter Belangen Amsterdam werd de eenzijdige wijzigingsbevoegdheid van de gemeente betwist. De rechter was in deze zaak echter van oordeel dat aan de gemeente weldegelijke een eenzijdige wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot de Algemene Bepalingen toekwam. Het betrof hier echter geen structurele wijziging van het systeem van het erfpachtstelsel. De Algemene Bepalingen wijzigde weliswaar maar er bleef sprake van een systeem van voortdurende erfpacht. In deze zaak loopt overigens nog hoger beroep. Of het Hof dezelfde mening is toegedaan als de Rechtbank moet nog blijken.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

De eenzijdige wijzigingsbepaling in de Algemene Bepalingen gaat er echter van uit dat voor wat betreft het systeem van voortdurende erfpacht (oneindige erfpacht, verdeeld in tijdvakken met aan het einde van het tijdvak een canonherziening) geen wijzigingen optreden. Zie hiervoor de bijlage met artikel 11 van de Algemene Bepalingen 2000.
De vraag kan worden gesteld of de gemeentelijke wijzigingsbevoegdheid zo ver strekt dat niet alleen de Algemene Bepalingen aan het einde van het tijdvak kunnen worden gewijzigd maar dat de erfpachter zelfs kan worden verplicht om over te stappen naar een heel ander erfpachtsysteem (eeuwigdurend in plaats van voortdurend). De tekst van de wijzigingsbepaling geeft hier in ieder geval geen aanknopingspunten voor.

OGA kan op dit moment niet met zekerheid zeggen of de erfpachter op grond van deze bepaling kan worden verplicht om bij het einde van het tijdvak over te stappen naar een heel ander erfpachtsysteem. OGA wil hierover nader juridisch advies inwinnen.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

BIJLAGE art. 11 AB 2000

Art. 11 Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak

1 Ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak geven Burgemeester en Wethouders schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe Algemene Bepalingen en de op basis van het bepaalde in de leden 2 en 3 door de Gemeente berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe jaarlijkse en vaste canons.

2 Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vindt herziening van de canon plaats. De canon wordt door de Gemeente vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en de canonpercentages, geldende in het desbetreffende kwartaal van het jaar van kennisgeving als bedoeld in lid 1.

3 Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:
a de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
b een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;
c de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.

4 Bericht de erfpachter schriftelijk dat hij akkoord gaat met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van zijn keuze binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van kracht worden. Doet de erfpachter binnen dit tijdsbestek geen mededeling daaromtrent, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon op basis van jaarlijkse canonaanpassing van kracht worden.
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 15

5 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde en nieuwe canons, doet hij hiervan binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders.
In dat geval worden de grondwaarde, de canonpercentages en canons met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 en 3 vastgesteld door deskundigen. De door deskundigen vastgestelde grondwaarde, canonpercentages en canons worden zo spoedig

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

mogelijk schriftelijk aan de Gemeente en de erfpachter ter kennis gebracht.

6 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in voorgaande leden tot stand gekomen, treden in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

7 Herziening van de canon wordt binnen zes maanden na de kennisgeving als bedoeld in lid 1, respectievelijk binnen zes maanden na de kennisgeving van deskundigen als bedoeld in lid 5, geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
c de bestemming en het toegestane gebruik;
d de maximaal toegestane bebouwing.

8 Indien Burgemeester en Wethouders tweeëneenhalf jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak nog niet hebben voldaan aan het bepaalde in lid 1, is de erfpachter bevoegd, de Gemeente schriftelijk te verzoeken dat hem alsnog wordt medegedeeld, of eventuele nieuwe Algemene Bepalingen na het lopende tijdvak van toepassing zullen zijn, alsmede of de canon wordt herzien. Aan het verzoek van de erfpachter dient de Gemeente binnen drie maanden te voldoen.

9 Niet-inachtneming van de termijn, vermeld in lid 1, doet het recht van de Gemeente tot van toepassing verklaren van nieuwe Algemene Bepalingen met herziening van de canon, respectievelijk het recht tot opzegging van de erfpacht door de erfpachter niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak. Tenzij de erfpachter hierdoor wordt benadeeld, heeft te late kennisgeving tot gevolg dat voor de toepassing van dit artikel en art. 25 het lopende tijdvak geacht wordt te eindigen drie jaar na verzending van de kennisgeving. Tot de aanvang van het nieuwe tijdvak blijven de geldende canon, de algemene en de bijzondere bepalingen van toepassing.