Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB.23.010803.001

Advies van de bezwaarschriftencommissie over het bezwaarschrift ingediend door 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e en gericht tegen het e-mailbericht van 8 maart 2023 van de coördinator van het team klantvragen van Erfpacht en Uitgifte, onderdeel van de directie Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam. Met dat e-mailbericht is aan 5.1.2e meegedeeld dat hij niet in aanmerking komt voor de Spijtoptantenregeling in verband met de overstap van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht.

Aan het college van burgemeester en wethouders,

1. Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- De bezwaren kennelijk niet-ontvankelijk te verklaren.

Dit betekent dat de bezwaren niet inhoudelijk behandeld worden.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2. Aanleiding

Op 28 juni 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Door de introductie van eeuwigdurende erfpacht en de Overstapregeling wordt aan erfpachters de kans geboden om meer zekerheid te krijgen over de hoogte van de toekomstige erfpachtcanon en wordt het mogelijk om de canon eeuwigdurend af te kopen.

Bij de vaststelling van de Overstapregeling is bepaald dat vanaf 1 oktober 2017 tot 8 januari 2020 woningerfpachters tijdelijk een overstapaanvraag konden indienen die onder meer gebaseerd was op:
- De laagste WOZ-waarde uit 2015 (peildatum 1-1-2014) of 2016 (peildatum 1-1-2015);
- Het canonpercentage van 2,39%;
- De buurtstraatquote (BSQ) van 2017;
- Een overstappremie van 25%.

Vanaf 8 januari 2020 is het reguliere overstapbeleid gaan gelden, waardoor woningerfpachters een overstapaanvraag kunnen indienen op basis van de meest recente onherroepelijk beschikte WOZ-waarde.

De Spijtoptantenregeling biedt erfpachters, die in de regeling worden aangemerkt als Spijtoptant, de mogelijkheid om voor 1 augustus 2023 eenmalig (opnieuw) een overstapaanvraag naar eeuwigdurende erfpacht in te dienen die zal worden beoordeeld op basis van de financiële voorwaarden die golden tussen 1 oktober 2017 en 8 januari 2020. Het concept van deze Spijtoptantenregeling lag van 24 juni tot en met 19 september 2022 voor ter inspraak. De Spijtoptantenregeling is vervolgens op 22 november 2022 definitief vastgesteld door het college van Burgemeester & Wethouders.

Op 8 maart 2023 is de 5.1.2e door middel van een e-mailbericht van de coördinator van het team klantvragen van Erfpacht en Uitgifte, onderdeel van de directie Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam, meegedeeld dat hij niet voldoet aan één van de voorwaarden van de Spijtoptantenregeling. De 5.1.2e was namelijk nog geen eigenaar van het betreffende erfpachtrecht vóór 8 januari 2020. De levering van het erfpachtrecht vond plaats ná 8 januari 2020 en vóór de vaststelling van de Spijtoptantenregeling door het college van B&W, op 22 november 2022. Hierdoor kon de vorige erfpachter geen geldige aanvraag indienen voor de Spijtoptantenregeling, waardoor er ook geen geldige aanvraag was die via de overdracht van het erfpachtrecht over zou gaan op de 5.1.2e Dit betekent dat de 5.1.2e niet onder de reikwijdte van de Spijtoptantenregeling valt en ook geen aanvraag kan indienen. Ondanks dat dit wel aan de 5.1.2e is medegedeeld. De administratieve wijziging van erfpachters in het systeem en het kenmerken van het dossier als mogelijk Spijtoptant hebben elkaar gekruist.

Op 20 maart 2023 hebben 5.1.2e en 5.1.2e (hierna: bezwaarmakers) voorlopig bezwaar gemaakt tegen het e-mailbericht van 8 maart 2023. Met een brief gedateerd 18 april 2023, aangetekend verzonden op 19 april 2023 is tijdig een definitief bezwaarschrift ingediend.

Op 1 juni 2023 hebben bezwaarmakers een ingebrekestelling ingediend vanwege het feit dat niet binnen de geldende termijn van zes weken is gereageerd op het bezwaarschrift met de datum van 18 mei (lees: april) 2023, dat op 19 april 2023 is ingediend.

3. Bezwaren

Met het bezwaarschrift beogen bezwaarmakers in aanmerking te worden gebracht voor de Spijtoptantenregeling.

4. Ontvankelijkheid

Voordat een bezwaarschrift inhoudelijk beoordeeld kan worden, moet de commissie eerst de ontvankelijkheid ervan beoordelen. Dit betekent dat de commissie eerst moet bekijken of de bezwaarschriften voldoen aan de wettelijke vereisten voor het inhoudelijk in behandeling nemen van een bezwaarschrift.

Uit artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) volgt dat uitsluitend bezwaar gemaakt kan worden tegen een besluit. In artikel 1:3, eerste lid, van de Awb staat dat onder besluit wordt verstaan:" een schriftelijke beslissing van een bestuursorgaan, inhoudende een publiekrechtelijke rechtshandeling".

De gemeente handelt met betrekking tot de overstap naar eeuwigdurende erfpacht en de in dat kader vastgestelde Spijtoptantenregeling in haar privaatrechtelijke hoedanigheid als erfverpachter. Alle rechtshandelingen in het kader van de Spijtoptantenregeling en de overstap naar eeuwigdurende erfpacht hebben een privaatrechtelijk karakter en geen publiekrechtelijk karakter.

Met het e-mailbericht van 8 maart 2023 is namens de gemeente Amsterdam gehandeld in haar hoedanigheid als erfverpachter en niet als bestuursorgaan. Aan bezwaarmaker is in het kader van de erfpachtrechtelijke rechtsverhouding tussen hem en de gemeente Amsterdam medegedeeld dat hij als erfpachter niet in de gelegenheid wordt gesteld om over te stappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht onder de voorwaarden zoals die golden tot 8 januari 2020, omdat hij niet onder de reikwijdte van de Spijtoptantenregeling valt. Een dergelijke handeling heeft een privaatrechtelijk karakter en is geen besluit in de zin van artikel 1:3, eerste lid van de Awb.

Aan een inhoudelijke behandeling van de bezwaren wordt daarom niet toegekomen. Bezwaarmakers kunnen door middel van deze bezwaarprocedure dan ook niet bereiken dat zij in aanmerking worden gebracht voor de Spijtoptantenregeling.

Uit het stelsel van de Awb vloeit voort dat op een bezwaarschrift altijd een besluit moet worden genomen. Dat geldt ook als het bezwaar niet is gericht tegen een besluit in de zin van de Awb en het bezwaar dus niet-ontvankelijk moet worden verklaard.

5. Hoorzitting

Omdat de bezwaren naar ons oordeel kennelijk niet-ontvankelijk zijn hebben wij ervan afgezien bezwaarmaker te horen.

6. Wet- en regelgeving

De toepasselijke wet- en regelgeving staat in de bijlage bij dit advies.

7. Conclusie

Het e-mailbericht van 8 maart 2023 bevat geen besluit als bedoeld in artikel 1:3, eerste lid van de Awb. Geadviseerd wordt de bezwaren kennelijk niet-ontvankelijk te verklaren. Op de ingebrekestelling zal separaat worden beslist. Indien gewenst staat de civiele rechtsgang voor de heren 5.1.2e en 5.1.2e open.

Amsterdam, 17 juli 2023

De bezwaarschriftencommissie,

5.1.2e

mw. 5.1.2e
voorzitter

5.1.2e

mw. 5.1.2e
secretaris

Bijlage: Wet- en regelgeving

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Artikel 1:2
1 Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.
2 (...)
3 (...)

Artikel 1:3
1 Onder besluit wordt verstaan: een schriftelijke beslissing van een bestuursorgaan, inhoudende een publiekrechtelijke rechtshandeling.
2 (...)
3 Onder aanvraag wordt verstaan: een verzoek van een belanghebbende een besluit te nemen.
4 (...)

Artikel 6:5
1 Het bezwaar- of beroepschrift wordt ondertekend en bevat ten minste:
a.de naam en het adres van de indiener;
b.de dagtekening;
c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar of beroep is gericht;
d.de gronden van het bezwaar of beroep.
2 (...)

Artikel 6:6
Het bezwaar of beroep kan niet-ontvankelijk worden verklaard, indien:

a. niet is voldaan aan artikel 6:5 of aan enig ander bij de wet gesteld vereiste voor het in behandeling nemen van het bezwaar of beroep, of
b. (...),

mits de indiener de gelegenheid heeft gehad het verzuim te herstellen binnen een hem daartoe gestelde termijn.

Artikel 7:2
1 Voordat een bestuursorgaan op het bezwaar beslist, stelt het belanghebbenden in de gelegenheid te worden gehoord.
2 (...)

Artikel 7:3
Van het horen van een belanghebbende kan worden afgezien indien:
a. het bezwaar kennelijk niet-ontvankelijk is,
b. (...)