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	** januari 2015

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de huidige wijze van aanwijzen van deskundigen zoals deze nu zijn vastgelegd in de in AB2000. Te weten: Beide partijen wijzen één deskundige aan en de derde wordt aangewezen door de twee aangewezen deskundigen.
2. In te stemmen met het voorstel om onder de AB 2016 de deskundigen te laten aanwijzen door de rechtbank.
3. Kennis te nemen van de huidige rol van deskundigen zoals deze nu zijn vastgelegd in de in AB2000.
4. In te stemmen met het voorstel om deskundigen, wanneer partijen geen overeenstemming bereiken, een rol te laten te behouden onder de AB 2016 in de volgende gevallen:
   a. Bepalen van de schadeloosstelling in verband met schade door de aanwezigheid van en uitvoering van het aanbrengen, onderhouden en vernieuwen van diverse objecten;
   b. Vaststellen vergoeding bij beëindiging op grond van algemeen belang;
   c. Bepalen hoogte van te vergoeden kosten wegens herstel door gemeente;
   d. Bepalen vergoeding in geval van beëindiging wegens tekortkoming of wanbetaling door erfpachter.
5. In te stemmen met het te laten vervallen van het artikel met betrekking tot de deskundigen in het kader van de canonherziening einde tijdvak onder de AB 2016.
6. Te beslissen omtrent rol deskundigen met betrekking tot een bestemmings-/ bebouwingswijziging bij AB2016.
7. kosten 50%-50%

Korte toelichting/samenvatting

In deze notitie wordt uiteengezet:

- op welke wijze deskundigen worden aangewezen; en
- welke rol de deskundigen vervullen ,

bij de laatst vastgestelde algemene bepalingen (algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 "AB2000").
Voorts wordt voorgelegd:

- een voorstel om de deskundigen op een andere wijze aan te wijzen ; en
- of de betreffende rollen dienen te blijven bestaan en/of de deskundigen bij de nieuw vast te stellen algemene bepalingen (ook) in andere situaties ingeschakeld dienen te worden.

Ad. 1. Kennis te nemen van de huidige wijze van aanwijzen van deskundigen zoals deze nu zijn vastgelegd in de in AB2000:

In de AB2000 is opgenomen dat wanneer er sprake is van deskundigen wordt daaronder verstaan een aantal van drie. Beide partijen wijzen één deskundige aan en de derde wordt aangewezen door de twee aangewezen deskundigen.
De ervaringen die de gemeente heeft bij door partijen aangewezen deskundigen bij canonherziening einde tijdvak (CHET) zijn wisselend wat betreft de deskundige zelf en de inhoud van het rapport. Met de aanwijzigingssystematiek die nu wordt gehanteerd ligt het voor de hand dat twee van de drie deskundigen niet onafhankelijk zijn, ze worden immers door partijen aangewezen. Door deskundigen uitgesproken oordelen worden in juridische procedures dan ook regelmatig ter discussie gesteld (SEBA).

Ad 2. Voorstel wijze van aanwijzen van deskundigen onder de AB 2016:

In verband met de hiervoor omschreven mogelijke onpartijdigheid van deskundigen stellen wij voor dat indien er deskundigen worden ingeschakeld deze te laten aanwijzen door de rechtbank Amsterdam, hiermee is de onafhankelijk meer gewaarborgd. De gemeente Den Haag heeft in haar erfpachtbepalingen versie 2008 eenzelfde regeling opgenomen.
In de AB2016 is het zaak de aan deskundigen voor te leggen geschillen zodanig in te kaderen, dat het deskundigenoordeel op de geldende contractuele kaders aan moet sluiten, zodat deskundigen alleen een uitspraak omtrent het in geschil zijnde bedrag/waarde doen zonder daarbij een andere uitleg te geven aan de voor de betreffende erfpacht geldende contractuele kaders

Ad 3. Kennis te nemen van de huidige rol van deskundigen zoals deze nu zijn vastgelegd in de in AB2000:

In de 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 (CHET) 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 door of vanwege de gemeente of door de gemeente aangewezen derde: deskundigen stellen dan voornoemde schadeloosstelling vast.

- 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 dan stellen de deskundigen de betreffende vergoeding vast.
- 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.

Ad 4. Voorstellen rol deskundigen en/ of artikelen te behouden onder de AB 2016

Artikel 17 lid 2 AB2000: Wanneer de schadeloosstelling in verband met schade door de aanwezigheid van en uitvoering van het aanbrengen, onderhouden en vernieuwen van diverse (nuts)objecten dient te worden vastgesteld, dienen partijen hierover overeenstemming te bereiken. Indien dit niet lukt ligt het voor de hand dit door deskundigen, welke door de rechtbank worden aangewezen, te laten vaststellen. Indien de mogelijkheid van deskundigen in AB2016 niet wordt geboden ligt alleen de weg naar de rechter open, dit zou een verslechtering zijn voor de erfpachter. Voor handhaving pleit ook, dat er niets wijzigt voor externe nutsbedrijven die feitelijk gebruik maken van de gedoogregeling en die zich daarin jegens de gemeente gecommitteerd hebben.

Artikel 24 lid 3 AB2000: Vaststellen vergoeding bij beëindiging op grond van algemeen belang: eerst moet bepaald worden of deze wijze van beëindiging gehandhaafd blijft.
Indien dit artikel gehandhaafd blijft dan dient de schadeloosstelling te worden bepaald op basis van de Onteigeningswet, dit komt overeen met de AB2000.
Indien de erfpachter het niet eens is met de door de gemeente aangeboden vergoeding wordt de vergoeding bepaald door deskundigen, dit komt overeen met de AB2000. Echter in plaats van de deskundigen door partijen te laten aanwijzen worden de deskundigen aangewezen door de rechtbank Amsterdam. Voorgaande sluit aan bij de onteigeningsprocedure en de algemene door ons voorgestelde lijn van het aanwijzen van de deskundigen.

Artikel 30 lid 4 AB2000: Herstel door gemeente: Door de erfpachter dient te worden vergoed hetgeen de gemeente aan interne en externe kosten heeft gemaakt.
Wanneer derden de werkzaamheden hebben uitgevoerd dient de erfpachter de nota's van de derden (al dan niet via de gemeente) te voldoen. Deze staan dienen niet ter discussie te staan tussen partijen en dienen derhalve, zonder tussenkomst van deskundigen, te worden voldaan.

Indien het voorkomt dat de gemeente zelf werkzaamheden heeft verricht zal zij hiervoor (ook) een nota overhandigen. Indien partijen niet tot overeenstemming komen over voornoemd aan de gemeente te vergoeden bedrag wordt het geschil voorgelegd aan deskundigen, welke door de rechtbank Amsterdam worden aangewezen.

Artikel 33 lid 7 AB2000: Wanneer een erfpachtrecht door de gemeente wordt beëindigd wegens tekortkoming of wanbetaling door erfpachter zal de gemeente, net zoals nu in de AB2000 is vastgesteld, verplicht zijn het erfpachtrecht in het openbaar te verkopen (tenzij met erfpachter en hypotheekhouders anders is overeengekomen).
In de AB2000 is opgenomen dat wanneer er op veiling geen bod wordt gedaan, dat deskundigen - die door partijen zijn aangewezen - dan de vergoeding vaststellen. Hoewel wij van mening zijn dat indien er geen bod wordt gedaan bij de openbare verkoop, het erfpachtrecht op dat moment geen of mogelijk zelfs een negatieve waarde heeft (bodemverontreiniging) en derhalve niet voor vergoeding van de gemeente in aanmerking komt, stellen wij toch voor dat deskundigen worden aangewezen – door de rechtbank Amsterdam – om de vergoeding vast te stellen.
Wanneer er voor gekozen zou worden bij geen bod geen vergoeding te betalen, zou dit een slechtere positie voor de erfpachter opleveren ten opzichte van de AB2000.
Voor de goede orde dient wel opgemerkt te worden dat de deskundigen tot de conclusie kunnen komen dat er geen vergoeding verschuldigd is vanwege de omstandigheden van het geval.

Ad 5. Voorstel artikel te laten vervallen onder de AB 2016

Artikel 11 lid 5 AB2000: Doordat er in het nieuwe stelsel wordt overgestapt naar een eeuwigdurend systeem zonder tijdvakken vervalt de rol van deskundigen voor het vaststellen van de grondwaarde, canonpercentages en canons bij de canonherziening einde tijdvak.

Ad 6. Nieuw toe te voegen artikelen

Zijn er nog andere opties, naast hetgeen al is opgenomen in AB2000, waarvoor deskundigen zouden kunnen worden ingeschakeld?

- Berekening grondwaarde/ canon bij bestemmingswijziging?
  Bij de AB2000 is bepaald dat wanneer de erfpachter een bestemmingswijziging wenst te realiseren zij hiervoor toestemming dient te vragen aan de gemeente. De erfpachter kiest er voor om het contract open te breken.
  De bestemmingswijziging kan een canonverhoging met zich meebrengen, welke canonverhoging wordt bepaald door de gemeente. Indien partijen geen overeenstemming hebben over de canonverhoging, stemt de gemeente niet in met de bestemmingswijziging. Wenst de erfpachter de bestemmingswijziging wel te realiseren dan zal de erfpachter het geschil aan de rechter moeten voorleggen.
  Wenst u voorgaande in stand te laten of ziet u hiervoor een rol voor de deskundigen weggelegd? Of wenst u hier nader onderzoek naar?
- Berekening grondwaarde/ canon bij bebouwingswijziging bij niet woon-bestemmingen?
  Hiervoor geldt hetzelfde als is vermeld bij het punt hiervoor genoemd.

Conclusie en afstemming

Algemene conclusie en afstemming.