Nummer BD2016-004513
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)

RO

Ter kennisneming voor de commissievergadering

van 13 april 2016

Portefeuille **32**
Agendapunt **TKN 0**
Datum besluit B&W **n.v.t.**

Onderwerp

Kennisnemen van beantwoording vragen van leden van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening inzake jurisprudentie in relatie tot het erfpachtconversiebeleid en de vernieuwing van het erfpachtstelsel

De commissie wordt gevraagd kennis te nemen van

De brief met bijlage van de wethouder Grondzaken aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening, waarin de in de raadscommissie van 24 februari 2016 gestelde vragen inzake jurisprudentie in relatie tot het conversiebeleid en de vernieuwing van het erfpachtstelsel worden beantwoord. Hoofdpunten van de brief zijn:

1. Twee rechtszaken inzake de conversie van een tijdelijk naar een voortdurend erfpachtrecht worden kort toegelicht. Op basis van deze rechtszaken:
   a. zijn er geen consequenties voor de Overstapregeling eeuwigdurend erfpachtstelsel;
   b. wordt bezien of het tussenvonnis en tussenarrest in beide rechtszaken aanleiding geven om het vigerende conversiebeleid aan te passen.
2. Een overzicht wordt gegeven van relevante uitspraken (jurisprudentie) inzake erfpacht, de wijze waarop zorg wordt gedragen voor de juridische houdbaarheid van het eeuwigdurende erfpachtstelsel en de stand van zaken in lopende procedures.
3. Bij één van de rechtszaken inzake de conversie van een erfpachtrecht is een besluit tot afwikkeling genomen; hiermee is cassatie niet aan de orde. In de tweede zaak moet het eindvonnis worden afgewacht voordat eventuele cassatie kan worden overwogen.

Wettelijke grondslag

Artikel 169, 3e lid, Gemeentewet.

Bestuurlijke achtergrond

In de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 24 februari 2016 zijn vragen gesteld over rechtszaken met betrekking tot het erfpachtstelsel, meer in het bijzonder in relatie tot de vernieuwing van het erfpachtstelsel en het beleid voor conversie van tijdelijke erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten.
De heer Van Osselaer (D66) heeft gevraagd om een overzicht van gerechtelijke uitspraken met betrekking tot erfpacht alsmede lopende procedures en de stand van zaken. De heer Boomsma (CDA) heeft specifiek verwezen naar twee gerechtelijke uitspraken en hierbij de vraag gesteld wat de consequenties van deze uitspraken zijn voor de Overstapregeling in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel en het huidige conversiebeleid. Daarbij heeft hij verzocht om relevante jurisprudentie waarmee rekening moet worden gehouden in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel. De heer Abid (PvdA) heeft met betrekking tot de twee rechtszaken waarnaar de heer Boomsma verwijst, gevraagd of de wethouder in cassatie gaat.

Toelichting op de beslispunten:

Ad 1. Twee rechtszaken inzake de conversie van een tijdelijk naar een voortdurend erfpachtrecht
De heer Boomsma heeft in de raadscommissie RO van 24 februari jl. verwezen naar de volgende twee rechtszaken, die beide gaan over een conversie van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht:

- uitspraken gerechtshof Amsterdam d.d. 20 mei 2014 en 7 juli 2015 inzake een erfpachtrecht buiten de gemeentegrenzen van Amsterdam;
- (tussen)uitspraak rechtbank Amsterdam d.d. 16 december 2015.

Inzake de conversie van het erfpachtrecht buiten de gemeentegrenzen heeft het college op 24 november 2015 een besluit tot afwikkeling genomen (kabinet). Dit collegebesluit is ter bespreking en kennisneming geagendeerd voor de vergadering van de commissie RO van 23 maart 2016 (besloten deel).
De tweede zaak is nog onder de rechter. De rechtbank Amsterdam heeft in een tussenvonnis bepaald dat een deskundige zal worden aangesteld. Omdat de rechtszaak nog onder de rechter is, kan over deze zaak nog niets gezegd worden. De einduitspraak zal moeten worden afgewacht.

Ad 1.a. Op basis van deze rechtszaken zijn er geen consequenties voor de Overstapregeling eeuwigdurend erfpachtstelsel
Redenen voor het gegeven dat beide rechtszaken geen consequenties hebben voor de nog in voorbereiding zijnde Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht zijn, kort samengevat:

- De overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is een geheel andere situatie. In de twee procedures gaat het over een conversie van een tijdelijk erfpachtrecht (bepaalde tijd) naar een voortdurende erfpachtrecht (onbepaalde tijd). Bij de overstap gaat het om een voortdurend erfpachtrecht (onbepaalde tijd) dat eeuwigdurend wordt. Het betreft dus andere soorten rechten.
- Overstap naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig; wanneer een erfpachter besluit niet over te stappen, blijft het voortdurende erfpachtrecht ongewijzigd in stand. De vermeende gebondenheid die aanwezig zou zijn bij conversie van een tijdelijk recht naar een voortdurend recht is bij overstap van voortdurend naar eeuwigdurend niet aan de orde omdat de aard van het recht niet wijzigt.
- In het eeuwigdurende stelsel wordt het grondprijsbeleid herzien. Hierdoor zullen er andere uitgangspunten van toepassing zijn dan het huidige grondprijsbeleid dat van toepassing is bij beide lopende procedures.

Ad 1.b. Op basis van deze rechtszaken wordt bezien of het tussenvonnis en tussenarrest in beide rechtszaken aanleiding geven om het vigerende conversiebeleid aan te passen
Dat er in bovengenoemde conversiezaak van een recht buiten de gemeentegrenzen een afwikkelingsbesluit is genomen, en het niet tot een einduitspraak van het Hof is gekomen, wil niet zeggen dat de gemeente niet achter het huidige gemeentelijk conversiebeleid staat. Desalniettemin wordt momenteel bezien of het tussenvonnis in de eerste zaak en het tussenarrest in de tweede zaak– ondanks het feit dat het hier voorlopige beslissingen van een rechterlijke instantie betreft - aanleiding geven om het vigerende conversiebeleid aan te passen.

Ad 2. Overzicht van relevante uitspraken (jurisprudentie) inzake erfpacht, de wijze waarop zorg wordt gedragen voor de juridische houdbaarheid van het eeuwigdurende erfpachtstelsel en de stand van zaken in lopende procedures
Van de lopende rechtszaken alsmede afgeronde rechtszaken (zowel Amsterdamse rechtszaken als zaken die zich afspelen elders in het land) is een overzicht samengesteld. Dit overzicht van relevante jurisprudentie is opgenomen in de bijlage bij de brief.

Bij de totstandkoming van het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel zijn diverse experts betrokken. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat het stelsel juridisch houdbaar is. Zo zijn er dwarskijksessies en expertsessies georganiseerd. Daarnaast is de gemeenteadvocaat gevraagd de voorstellen op juridische houdbaarheid te toetsen. De gemeenteadvocaat staat de gemeente bij in veel juridische procedures met betrekking tot erfpacht. Omdat hiermee de juridische houdbaarheid is geborgd wordt ook in het kader van de Overstapregeling voor eeuwigdurende erfpacht geen op zichzelf staand jurisprudentieonderzoek gedaan.

Het grootste deel van de rechtszaken betreft incassozaken van erfpachters met canonachterstanden. Dit zijn tientallen zaken maar deze geschillen hebben geen relevantie voor het huidige erfpachtstelsel, het nieuwe stelsel of voor de overstap en zijn daarom niet opgenomen in de bijlage bij de brief. Voor een klein aantal overige rechtszaken geldt dat deze procedures nog lopen. Dit betreft de zes laatstgenoemde zaken in de bijlage. Pas nadat een definitieve einduitspraak in deze zaken is gedaan kan worden beoordeeld welke gevolgen dit heeft voor het voortdurende en/of eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Ad 3. Bij één van de rechtszaken inzake de conversie van een erfpachtrecht is een besluit tot afwikkeling genomen; hiermee is cassatie niet aan de orde. In de tweede zaak moet het eindvonnis worden afgewacht voordat eventuele cassatie kan worden overwogen
In de eerstgenoemde zaak onder Ad 1 is een besluit genomen tot afwikkeling, zodat het niet tot een einduitspraak van het hof Amsterdam is gekomen (het hof Amsterdam heeft geen arrest gewezen). Cassatie is daarom niet aan de orde. In de tweede conversiezaak zal eerst nog een eindvonnis moeten worden afgewacht. Vervolgens zal worden bezien of er redenen zijn om tegen dit eindvonnis hoger beroep in te stellen. Pas na het eindarrest van het hof Amsterdam gaat de vraag over een eventuele cassatie spelen.

Reden bespreking

n.v.t.

Uitkomsten extern advies

n.v.t.

Geheimhouding

n.v.t.

Portefeuille 32
Agendapunt TKN 0

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)
Ter kennisneming voor de commissievergadering van 13 april 2016

RO

Uitgenodigde andere raadscommissies

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

1. Brief aan de raadscommissie RO dd. 23 maart 2016.
2. Bijlage bij de brief aan de raadscommissie RO.

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

(10)(2e) (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl, tel. (10)(2e)