To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e @lubbers.nl'[5.1.2e @lubbers.nl']; 5.1.2e @nautadutilh.com'[5.1.2e @nautadutilh.com']; 5.1.2e @law.leidenuniv.nl'[5.1.2e @law.leidenuniv.nl']; 5.1.2e @spierenhazenberg.nl'[5.1.2e @spierenhazenberg.nl']
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Mon 1/12/2015 1:08:11 PM
Subject: RE: Expertsessie Vernieuwing Erfpachtstelsel Notarissen: aanvullende vraag
Received: Mon 1/12/2015 1:09:01 PM

Geachte mevrouw 5.1.2e, beste 5.1.2e,
Mede onder verwijzing naar een telefoongesprek met de heer 5.1.2e van vrijdag jl. beantwoord ik de vragen aan het eind van de notitie van 27 november 2014 van het Projectteam Vernieuwing Erfpachtstelsel als volgt. Ik teken daarbij aan dat mijn beantwoording geen volwaardig juridisch advies inhoudt maar meer als een eerste reactie op de gestelde vragen moet worden gezien.

1. Naar mijn mening sluit de tekst van geen der AB Erfpacht Amsterdam 1915 t/m 2000 uit dat een erfpachter verplicht kan worden om bij de CHET over te stappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Men kan dit overigens genuanceerder formuleren door bijvoorbeeld het voortdurende recht te handhaven maar de AB voor eeuwig vast te stellen. Om iedere mogelijke twijfel op dit punt verder terug te dringen zou men in de notulen van de raadsvergaderingen waarbij de desbetreffende AB in het verleden werden vastgesteld kunnen nazoeken of door de gemeente Amsterdam ooit het standpunt is gehuldigd dat de vigerende AB's ieder ander systeem van erfpacht dan het systeem van een voortdurend recht verdeeld in tijdvakken uit zou sluiten. Voorts is van belang dat de nieuwe AB de toets van redelijkheid en billijkheid wat betreft de inhoud van de erfpachtvoorwaarden kan doorstaan. Zie art 6: 216 jo 6:248 BW en de jurisprudentie in dit verband alsmede het hierna sub 2 en 3 opgemerkte.

2. De gemeente kan de canon voor eeuwigdurende erfpacht m.i. niet eenzijdig opleggen maar blijft gebonden aan de deskundigenprocedure die in de vigerende AB is vastgelegd. Uiteraard zal de gemeente wel een concreet voorstel doen tot vaststelling van een nieuwe canon zoals bijvoorbeeld bedoeld in art 11 lid 2 AB 1994 en 2000. De vigerende AB blijven echter in beginsel gelden zolang de eeuwigdurende erfpacht niet tot stand is gekomen. Een ander standpunt in deze zou bovendien m.i. in strijd komen met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid.

3. Een eerste risico is dat een overgang naar een systeem van eeuwigdurende erfpacht als zozeer afwijkend van het huidige systeem wordt geoordeeld te zijn dat geen sprake meer zou zijn van een voortzetting van het bestaande recht maar in feite uitgifte van een nieuw recht. Dit risico kan worden bezworen door er voor te zorgen dat aan de notariële akte houdende vaststelling van de nieuwe AB en canon steeds wordt meegewerkt door zowel de gemeente als de zittende erfpachter (waarschijnlijk gebeurt dit nu ook al). Mocht men dan achteraf ooit concluderen tot uitgifte van een nieuw recht i.p.v. een voortzetting van het bestaande recht dan is er – door de tweezijdige rechtshandeling - gewoon een nieuw recht van erfpacht tot stand gekomen. Een tweede risico is dat bij het oordeel dat sprake zou zijn van een nieuw recht ook van een fiscaal andere behandeling van e.e.a sprake zal kunnen zijn (heffing overdrachtsbelasting). Over de fiscale behandeling van de conversie van het huidige erfpachtsysteem naar eeuwigdurende erfpacht zal m.i. echter sowieso vooraf met de fiscus afstemming moeten worden bereikt. Een laatste risico is dat bij eenzijdige oplegging van de nieuwe AB met bijbehorende canon geoordeeld zou worden dat het beding inzake eenzijdige wijziging – kort gezegd – een oneerlijk beding is in de zin van richtlijn 93/13/ EEG c.q. in strijd met de algemene voorwaardenregeling als bedoeld in afdeling 6.5.3. BW c.q. met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid. Ik verwijs hier verder naar de beslissing van hof Amsterdam d.d. 23 september 2014 en een – mij verder niet bekend - advies over deze materie van het kantoor Nauta Dutilh aan u.

4. Als afrondende opmerking zou ik er op willen wijzen dat het van groot belang is dat de gemeente Amsterdam de erfpachters een in ieder opzicht redelijk aanbod doet. Alleen op die wijze kan men – zowel praktisch als juridisch bezien –zo veel mogelijk bereiken dat het nieuw erfpachtsysteem daadwerkelijk "van de grond komt" en zo min mogelijk juridische procedures oplevert. Ik ben gaarne bereid zowel dit laatste punt als mijn overige antwoorden – voor zoveel nodig – in de volgende expertmeeting nader mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

Hoogleraar Notarieel recht
Universiteit Leiden

From: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Sent: woensdag 24 december 2014 14:23
To: [redacted]@lubbers.nl'; [redacted]@nautadutilh.com'; [redacted]@law.leidenuniv.nl'; [redacted]@spierenhazenberg.nl'
Cc: [redacted], [redacted], [redacted]
Subject: Expertsessie Vernieuwing Erfpachtstelsel Notarissen: aanvullende vraag

Beste [redacted], en [redacted]

Via deze weg willen wij jullie hartelijk danken voor jullie input tijdens de eerste expertsessie Vernieuwing Erfpachtstelsel. De eerste expertsessie was tevens onderdeel van de consultatie op het concept-Startdocument. Naast jullie als notarissen hebben wij de afgelopen maand veel partijen geconsulteerd zoals belangenorganisaties, stadsdelen, raadsleden, ambtenaren, het klantenpanel en vastgoedprofessionals. Een afspraak met de banken zal in januari nog plaatsvinden.

Op dit moment zijn wij bezig alle feedback die naar voren is gekomen tijdens de consultatieronde te verwerken en het concept-Startdocument aan te passen zodat in januari 2015 het definitieve Startdocument gereed is. Ook wordt er een nota van bevindingen opgesteld waarin ook jullie input verwerkt zal worden. In de bijlage een opsomming van de belangrijkste punten die genoemd zijn tijdens de expertsessie. Wij gaan er zonder tegenbericht van uit dat dit akkoord is.

Tijdens de eerste expertsessie was bijgevoegde notitie onderdeel van het gesprek. Tijdens het gesprek bleek er verschil van inzicht te zitten in de vragen of de gemeente bij een canonherziening einde tijdvak de erfpachter kan verplichten over te stappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht en of de gemeente daarbij een canon voor eeuwigdurende erfpacht kan opleggen. Door de beperkte tijd hebben wij helaas niet uitgebreid bij dit onderwerp stil kunnen staan. Ik zou jullie dan ook willen vragen om bijgevoegde notitie nogmaals te lezen en jullie reacties op de vragen aan het eind van de notitie naar mij te e-mailen.

Eind januari zal de tweede expertsessie gepland worden. Jullie ontvangen begin januari hiervoor een uitnodiging.

Mochten jullie nog vragen hebben dan hoor ik het graag. Rest mij nog jullie fijne feestdagen te wensen.

Met vriendelijke groet,

mr. [redacted] [redacted] [redacted]
Juridisch beleidsmedewerker
Bureau Erfpacht

Gemeente Amsterdam

T [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

[redacted], [redacted] [redacted]
Verzonden: donderdag 27 november 2014 15:37
Aan: [redacted]@lubbers.nl'; [redacted]@van-doorne.com'; [redacted]@nautadutilh.com'; [redacted]@law.leidenuniv.nl'; [redacted]@spierenhazenberg.nl'
CC: [redacted], [redacted], [redacted]
Onderwerp: eerste expertsessie Vernieuwing Erfpachtstelsel Notarissen

Beste [redacted], en [redacted]

8468

Hierbij zend ik de agenda en een notitie die ik graag wil bespreken voor de eerste expertsessie Vernieuwing Erfpachtstelsel Notarissen. Daarnaast staat het Startdocument op de agenda, deze is reeds verzonden.

Vanuit de gemeente zullen bij dit gesprek aanwezig zijn:
5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e ,
5.1.2e 5.1.2e , Projectleider Vernieuwing Erfpachtstelsel en vastgoedadviseur
5.1.2e 5.1.2e , Jurist Vernieuwing Erfpachtstelsel en Juridisch Beleidsmedewerker Bureau Erfpacht

Met vriendelijke groet,

mr. 5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e
Juridisch beleidsmedewerker
Bureau Erfpacht

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.
Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.