Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

Schriftelijke vragen

R

Jaar	**2014**
Afdeling	**1**
Nummer	**0**
Datum akkoord	
Publicatiedatum	**2014**

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen van het raadslid mevrouw M.D. Shahsavari-Jansen van 23 september 2014 inzake de uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam in hoger beroep in de zaak van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) tegen de gemeente Amsterdam.

Aan de gemeenteraad

Inleiding door vragenstelster.

Op 23 september 2014 heeft het Gerechtshof Amsterdam in hoger beroep uitspraak gedaan in de zaak van Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) tegen de gemeente Amsterdam. Kort samengevat is de uitspraak van het hof dat "door gemeente (meer dan) 75 jaar geleden uitgeven erfpachtrechten geldig zijn, ondanks dat wetgeving is gewijzigd. Het hof vernietigt ambtshalve de algemene bepaling dat de gemeente eenzijdig de voorwaarden mag wijzigingen. Het ligt in beginsel niet op de weg van de burgerlijke rechter om de geldig overeengekomen wijze waarop de canon kan worden gewijzigd aan te passen op het verlangen van één partij, daarvoor is overleg tussen partijen noodzakelijk."

Gezien het vorenstaande heeft vragenstelster op 23 september 2014, namens de fractie van het CDA, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen tot het college van burgemeester en wethouders gericht:

1. Is het college bereid om een reactie te geven op deze uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam, en daarbij ten minste in te gaan op de onderstaande vragen:
   a. Kan het college zich vinden in deze uitspraak, legt het college zich hierbij neer, of is het college van zins een verdere rechtsgang te plegen? Zo ja, waarom? Graag een toelichting.
   b. Kan het college aangeven wat de consequenties en implicaties van deze uitspraak zijn voor erfpachters en voor de gemeente? Graag een toelichting.
   c. Zo nee, wat is de inzet van het college bij het door de rechter opgedragen overleg tussen beide partijen? Kan het college aangeven wanneer zij dit gesprek met SEBA zullen beginnen? Kan het college voorts hierbij aangeven wat bij dat overleg de inzet van het college wordt, en welke uitgangspunten daarbij worden gehanteerd? Is het college het eens met de fractie van het

CDA dat de gemeente de plicht heeft om zorgvuldig om te gaan met de belangen van erfpachters, en dat die zorgplicht ook naar voren moet komen in de manier waarop de gemeente dit overleg gaat voeren? Graag een toelichting.

Het College beantwoord de gestelde vragen als volgt:

Aanleiding rechtszaak SEBA
In januari 2010 is de gemeente Amsterdam door de SEBA en vier individuele erfpachters gedagvaard. SEBA is een stichting die tot doel heeft om de belangen van Amsterdamse erfpachters te behartigen. Het is een stichting als bedoeld in artikel 3:305a BW die namens de bij de stichting aangesloten erfpachters een collectieve actie bij de rechter kan initiëren. Dat heeft de SEBA in deze procedure ook gedaan. Begin 2010 waren er enkele tientallen erfpachters bij SEBA aangesloten. Inmiddels heeft de SEBA volgens opgave op haar website (www.erfpachtinamsterdam.nl) ruim 650 aangesloten erfpachters (stand medio oktober 2014). De vier individuele erfpachters hebben de procedure uit eigen naam en met betrekking tot hun eigen erfpachtrecht tegen de gemeente aangespannen.

In de dagvaarding voerde de SEBA een groot aantal (meer dan 10) bezwaren tegen het Amsterdamse erfpachtstelsel aan. De bezwaren zien (vrijwel) allemaal op de Canon Herziening Einde Tijdvak (CHET). Bij een CHET worden na een periode van 75 of 50 jaar de canon herzien (op basis van de actuele waarde van de grond) en de Algemene Bepalingen gewijzigd. De belangrijkste bezwaren zijn kort gezegd:
- de gemeente is niet bevoegd om aan het einde van het tijdvak de canon te herzien op basis van de actuele grondwaarde maar herziening zou moeten plaatsvinden op basis van de historische kostprijs van de grond;
- de gemeente is niet bevoegd om aan het einde van het tijdvak eenzijdig de Algemene Bepalingen te wijzigen; en
- de deskundigenrapporten in het kader van de canon herziening einde tijdvak zijn niet zorgvuldig tot stand gekomen omdat ze onvoldoende zijn gemotiveerd en niet (voldoende) is voldaan aan het beginsel van hoor en wederhoor.

Uitspraak van de Rechtbank
Op 5 juni 2013 heeft de Rechtbank Amsterdam na 3,5 jaar uiteindelijk een uitspraak in de SEBA zaak gedaan. Reden voor het feit dat de uitspraak zo lang op zich heeft laten wachten is het feit dat de SEBA zeer veel argumenten en bezwaren heeft aangevoerd. Ter illustratie, het gehele procesdossier bij de Rechtbank beslaat ongeveer 1000 pagina's. De uitspraak is tevens ter kennisname naar commissie BWK van 27 juni 2013 gezonden (nr. BD2013-006741).

Wel heeft de rechtbank geoordeeld dat de deskundigenrapporten van de 4 individuele erfpachters van onvoldoende kwaliteit zijn. Deze rapporten zijn vernietigd en er zullen voor deze erfpachters nieuwe rapporten moeten worden gemaakt. Daarbij heeft de rechter ook aangegeven dat andere erfpachters (zowel de bij SEBA aangesloten erfpachters, maar ook andere erfpachters in Amsterdam) die ook van mening zijn dat ze een deskundigenrapport hebben dat van slechte kwaliteit is zich alleen op nietigheid van het rapport kunnen beroepen als ze nog niet hebben meegewerkt aan het tekenen van de canonherzieningsakte.

Jaar 2014
Afdeling 1
Nummer 0
Datum <datum onbekend>

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, dinsdag 23 september 2014

R

Op 28 augustus 2013 heeft SEBA bij het gerechtshof Amsterdam hoger beroep tegen het vonnis van de Rechtbank Amsterdam ingesteld. Dit lag in de lijn der verwachtingen omdat SEBA op alle inhoudelijk tegen het erfpachtstelsel gerichte punten in het ongelijk werd gesteld.

Uitspraak van het Hof Amsterdam
In hoger beroep heeft SEBA haar standpunten herhaald. De zaak is opnieuw volledig bekeken door het Hof Amsterdam en de argumenten van SEBA en de gemeente zijn wederom gewogen Ook bij het Hof Amsterdam wordt de vordering van SEBA op alle onderdelen afgewezen, met één uitzondering. Dat betreft de vraag of het artikel in de Algemene Bepalingen dat ziet op de aanpassing van de canon en de algemene bepalingen bij einde tijdvak voor de erfpachter onredelijk bezwarend is. Dit bezien in het licht van de wetgeving die betrekking heeft op het opnemen van Algemene Voorwaarden in overeenkomsten.

Als deze canonherzieningsbepalingen in strijd worden geacht met het recht dan is het gevolg daarvan mogelijk dat de gemeente aan het einde van het tijdvak de canon niet mag herzien. Dit kan ook grote gevolgen hebben voor canonherzieningen die in het verleden hebben plaatsgevonden. Niet ondenkbaar is dat de gemeente dan canonverhogingen uit het verleden zou moeten terugbetalen. De volledige consequenties van een dergelijke uitspraak zijn op dit moment echter nog niet goed in te schatten.

Deze rechtsvraag dient echter uitsluitend door het Hof Den Haag te worden beoordeeld. Het Hof Amsterdam is ter zake niet bevoegd. Gelet op de eerdere uitspraak die de Rechtbank Amsterdam op dit punt deed (canonherziening is toegestaan) en het gedegen verweer van de gemeente in deze, acht het college de kans groot dat de gemeente ook in die zaak wint. Een einduitspraak van het Hof Den Haag op dit onderdeel kan echter nog zeker een jaar op zich laten wachten.

Ondanks het feit dat alle vorderingen van SEBA (met uitzondering van de in de vorige alinea genoemde vordering omtrent de canonherzieningsbepaling) zijn afgewezen heeft het Hof Amsterdam toch ambtshalve, dat wil zeggen zonder dat SEBA dat heeft gevorderd, de Algemene Bepalingen van 1915, 1934 en 1937 - met name het artikel dat de gemeente het recht verschaft om de Algemene Bepalingen bij einde tijdvak eenzijdig aan te passen - getoetst aan de Europese Richtlijn 93/13/ EEG. Op grond van deze toetsing lijkt het Hof Amsterdam te concluderen dat de betreffende bepaling uit AB 1915, 1934 en 1937, en in wezen elke latere AB met artikelen van gelijksoortige strekking, strijdig is met de Richtlijn. Het betreffende beding dat de gemeente het recht verschaft de AB eenzijdig te wijzigen zou op grond van de Richtlijn als oneerlijk moeten worden betiteld. Het beding wordt daarom vernietigd, aldus het Hof Amsterdam.

De vernietiging van dit beding kan vergaande consequenties hebben. Na vernietiging wordt het beding geacht nooit te hebben gegolden, dus een recht dat bijvoorbeeld onder AB 1915 is uitgegeven zou tot op heden in principe nog steeds onder AB 1915 vallen. Recentere AB die in het kader van einde tijdvak van toepassing zijn verklaard, worden dan geacht zonder geldige reden (zonder recht of titel) te zijn opgelegd. Als onder deze recentere AB bijvoorbeeld voor het eerst indexeringen zijn doorgevoerd dan zou de op basis daarvan uitgevoerde prijsverhoging als onverschuldigde betaling teruggevorderd kunnen worden.

Los gezien van het feit dat het college het inhoudelijk niet eens is met het oordeel van Hof Amsterdam op dit laatste punt, is het college ook van oordeel dat de gemeente in wezen geen andere keuze resteert dan tegen de ambtshalve uitgesproken vernietiging in cassatie te gaan, gelet op de mogelijke vergaande gevolgen die dit onderdeel van de uitspraak van het Hof Amsterdam heeft op het Amsterdamse erfpachtstelsel. Derhalve is aan de gemeenteadvocaat advies gevraagd over de mogelijkheden om cassatie in te stellen tegen het oordeel van het Hof Amsterdam. Mede gezien het cassatieadvies van de gemeenteadvocaat is het college van mening dat er ruimschoots gronden zijn voor een voldoende kansrijk cassatieberoep tegen deze uitspraak van het Hof Amsterdam.

Gezien het feit dat de SEBA op alle door haar aangevoerde onderdelen in het ongelijk is gesteld is het overigens niet onaannemelijk dat ook SEBA cassatie tegen (onderdelen van) het arrest van het Hof Amsterdam zal instellen.

Het College gaat hierna nog in op de concreet gestelde vragen:

Is het college bereid om een reactie te geven op deze uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam, en daarbij ten minste in te gaan op de onderstaande vragen:

a. *Kan het college zich vinden in deze uitspraak, legt het college zich hierbij neer, of is het college van zins een verdere rechtsgang te plegen? Zo ja, waarom? Graag een toelichting.*

   Het college kan zich grotendeels vinden in de uitspraak van het Hof Amsterdam. De gemeente is immers op alle door SEBA aangevoerde punten in het gelijk gesteld. Voor wat betreft de ambtshalve toetsing van de genoemde herzieningebepalingen (inzake de herziening van Algemene Bepalingen) aan de Europese Richtlijn 93/13/ EEG, kan het college zich niet vinden in de uitspraak van het Hof Amsterdam. Het college stelt dan ook cassatie in tegen dit onderdeel van het arrest van het Hof Amsterdam.

b. *Kan het college aangeven wat de consequenties en implicaties van deze uitspraak zijn voor erfpachters en voor de gemeente? Graag een toelichting*

   Zoals hiervoor reeds aangegeven kan de ambtshalve vernietiging van het artikel inzake de wijzigingsbevoegdheid van de Algemene Bepalingen vergaande consequenties hebben. De gemeente is echter van mening dat de ambtshalve toetsing aan de Europese Richtlijn 93/13/ EEG onjuist is, danwel op onjuiste wijze heeft plaatsgevonden. Derhalve zal de gemeente cassatie instellen tegen dit onderdeel van de uitspraak. Het instellen van cassatieberoep heeft schorsende werking. Totdat er een definitieve einduitspraak is (danwel door de Hoge Raad, danwel door een Gerechtshof in het geval de Hoge Raad de zaak terugverwijst) blijven de Algemene Bepalingen in stand.

c. *Zo nee, wat is de inzet van het college bij het door de rechter opgedragen overleg tussen beide partijen? Kan het college aangeven wanneer zij dit gesprek met SEBA zullen beginnen? Kan het college voorts hierbij aangeven*

Jaar 2014
Afdeling 1
Nummer 0
Datum <datum onbekend>

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, dinsdag 23 september 2014

R

wat bij dat overleg de inzet van het college wordt, en welke uitgangspunten daarbij worden gehanteerd? Is het college het eens met de fractie van het CDA dat de gemeente de plicht heeft om zorgvuldig om te gaan met de belangen van erfpachters, en dat die zorgplicht ook naar voren moet komen in de manier waarop de gemeente dit overleg gaat voeren? Graag een toelichting.

Het college is van mening dat toetsing aan de Europese Richtlijn 93/13/ EEG ten onrechte heeft plaatsgevonden, danwel dat de toetsing op onjuiste wijze heeft plaatsgevonden. Daarom zal er cassatieberoep worden ingesteld. Het instellen van cassatieberoep heeft schorsende werking met betrekking tot de uitspraak van het Hof Amsterdam. Totdat er een definitieve einduitspraak is (danwel door de Hoge Raad, danwel door een Gerechtshof in het geval de Hoge Raad de zaak terugverwijst) blijven de Algemene Bepalingen in stand. Het college ziet gezien het bovenstaande op dit moment dan ook nog geen reden om uitvoering te geven aan het door het Hof Amsterdam opgedragen overleg tussen partijen. Na een einduitspraak in deze zaak zal het college opnieuw bezien of een dergelijk overleg opportuun is. In het geval dat een dergelijk overleg zal plaatsvinden zal het college vanzelfsprekend zorgvuldig omgaan met de belangen van erfpachters.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

(10)(2e) (10)(2e), secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester