Gemeente Amsterdam

Mogelijkheid toetsen gemeentelijke aanbieding door de erfpachter onder AB 2015

Aan *Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)*

Van *Team Ves (Werkgroep Algemene Bepalingen)*

Datum *12 maart 2015*

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de deskundigenprocedure bij de huidige procedure Canonherziening einde tijdvak en te beslissen deze vorm van deskundigen niet meer in de AB2015 te laten terugkomen;
2. Kennis te nemen van de verschillende momenten waarop een erfpachter een aanbieding krijgt van de gemeente onder de AB 2015
3. Kennis te nemen van mogelijke vormen van toetsing op de aanbieding van de gemeente:
   A. de erfpachter laat een toetsing uitvoeren door een onafhankelijke commissie (analoog aan de ombudsman)
   B. methode zoals deze in Den Haag gehanteerd wordt: de rechtbank wijst drie deskundigen aan
   C. de erfpachter legt de aanbieding voor aan de rechter
4. Gevraagde beslissing:
   A. het al dan niet creëren van een toetsingsprocedure van een gemeentelijke aanbieding door de erfpachter
   B. en zo ja, een keuze te maken welke toetsingsprocedure nader wordt uitgewerkt in de Algemene Bepalingen en het aanvullende beleid.

Korte toelichting/samenvatting

In deze notitie wordt aan het Bestuurlijk Team voorgelegd of het wenselijk is om een vorm van "toetsing" op te nemen in de AB 2015. De erfpachter kan aan de gemeente vragen het erfpachtrecht te wijzigen, waardoor de gemeente de erfpachter een aanbieding doet voor deze wijziging van het erfpachtcontract met daarbij aanpassing van de canon. Mocht de erfpachter zich niet kunnen vinden in deze canonaanpassing, dan is de vraag of de erfpachter dit zou moeten kunnen toetsen. Indien de keuze wordt gemaakt om de erfpachter een vorm van 'toetsing' te geven, dan is de vervolgvraag hoe moet deze toetsingsprocedure er dan uit gaan zien?

Ad 1 De deskundigenprocedure bij de huidige procedure Canonherziening einde tijdvak

In de huidige Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht heeft de erfpachter de mogelijkheid bij de procedure Canonherziening einde tijdvak (hierna: CHET) de deskundigenprocedure te volgen. In dat geval wordt één deskundige aangewezen door de erfpachter, één door de gemeente en beiden wijzen samen een derde deskundigen aan.

In de praktijk leidt dit tot veel onrust, ongelijkheid en willekeur. De deskundigen zijn volkomen vrij in de manier waarop zij de canon en de grondwaarde vaststellen. Daarom zitten er grote verschillen in de uiteindelijke canons bij woningen die vrijwel identiek zijn. Ook zijn de verschillen tussen de aanbieding van de gemeente en de deskundigencommissies groot, concludeert ook de rekenkamer.

Advies
Deze procedure niet terug laten komen in de AB2015

Ad 2 Kennis te nemen van de verschillende momenten waarop een erfpachter een aanbieding met eventueel een canonaanpassing krijgt van de gemeente onder de AB 2015
In het nieuwe systeem vervalt de CHET-procedure. Wel zijn er een aantal andere moment waarop de erfpachter toestemming kan vragen om het contract aan te passen. Op dat moment zal de gemeente de erfpachter een aanbieding doen, met wellicht een canonaanpassing.

- bij de overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel;
- bij splitsing in appartementsrechten (in het huidige systeem wordt de canon niet aangepast, wellicht in het nieuwe systeem wel wenselijk omdat de gemeente geen correctiemogelijkheid meer heeft bij het einde tijdvak);
- bij bestemmingswijzingen;
- bij bebouwingswijzigingen van niet-woningen.

Ad 3 Kennis te nemen van de verschillende vormen van toetsing van de aanbieding van de gemeente

Inleiding
Juridisch is de gemeente niet verplicht om een aanbieding, de canonverhoging, te laten toetsen door een derde. Het gaat echter wel om canonaanpassingen van erfpachters die niet 'hun huis kunnen oppakken en ergens anders kunnen gaan wonen' en daarom is het wellicht goed om de burgers in de gelegenheid te stellen om het aanbod van de gemeente te kunnen toetsen. Ook omdat de gemeente als grondeigenaar een monopoliepositie heeft.

Indien gekozen wordt voor een vorm van toetsing, moet goed nagedacht worden over de opdracht die de gemeente geeft aan diegene die de toets uitvoert. Er moet getoetst worden aan de criteria zoals vastgelegd door het College van B&W. De toetsing zou kunnen bestaan uit de vraag of de parameters op de juiste manier zijn ingevoerd in de door de grondwaardecommissie ontwikkelde methode.

De volgende vormen van toetsing kunnen ingevoerd worden.

A. De erfpachter laat een toetsing uitvoeren door een onafhankelijk commissie (analoog aan de ombudsman), een door de gemeente in te stellen Stichting Geschillencommissie Erfpacht

De gemeente stelt een onafhankelijke geschillencommissie in die toetst op de criteria die de gemeente heeft toegepast. Indien voor deze optie wordt gekozen, moet nog worden onderzocht wat de status is van
de toetsing. Partijen kunnen bijvoorbeeld overeenkomen dat de status een bindend advies is.

Als voor deze optie gekozen wordt, kan de gemeente deze commissie ook een andere, proactieve taak, geven. Zo zou de geschillencommissie steekproeven kunnen doen in hoeveel gevallen de uitkomst redelijk is, in hoeveel gevallen er fouten zijn gemaakt etc. Een andere optie zou uiteraard kunnen zijn dat je deze kwalitatieve toetsing niet bij deze externe commissie belegt, maar jaarlijks een interne audit organiseert en ook publiceert.

Voordelen

- Bij de geschillencommissie zit veel kennis;
- de erfpachter wordt meer gehoord;
- iedere erfpachter wordt gelijk behandeld, omdat de toetsing steeds door hetzelfde orgaan wordt gedaan.

Nadelen

- extra kosten;
- de geschillencommissie zal worden ingesteld door de gemeente, dus de vraag is of de erfpachter de onafhankelijkheid ook ziet;

B. Methode zoals deze in Den Haag gehanteerd wordt: de rechtbank wijst drie deskundigen aan

Deze mogelijkheid moet nog worden afgestemd met de rechtbank. In Den Haag is deze mogelijkheid ontwikkeld. Indien de erfpachter het niet eens is met de aanbieding van de gemeente worden een drietal deskundigen aangewezen door de rechtbank. De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de kosten van de deskundigenprocedure voor zijn rekening nemen.

De gemeente zou ook, in afwijking van Den Haag, ervoor kunnen kiezen één deskundigencommissie aan te laten wijzen door de rechtbank die gedurende bijvoorbeeld 1 jaar alle toetsingen doet. De mate van subjectiviteit neemt toe ten opzicht van drie deskundigen.

Indien voor deze optie wordt gekozen, moet nog worden onderzocht wat de status is van
de toetsing. Partijen kunnen bijvoorbeeld overeenkomen dat de status een bindend advies is.

Voordelen

- onafhankelijkheid;

- zowel gemeente als erfpachter hebben geen invloed op de samenstelling van de commissie (dit kan ook als nadeel gezien worden).

Nadelen
- hoge kosten (griffiekosten bij de rechtbank);
- drempel voor de erfpachter om hiervan gebruik te maken is hoger dan bij een geschillencommissie.

C. De erfpachter legt de aanbieding voor aan de rechter

De mogelijkheid een geschil voor te leggen aan de rechter blijft altijd bestaan. Dit kan en wil de gemeente niet uitsluiten.

Voordelen
- onafhankelijk;
- buiten invloedsfeer partijen.

Nadelen
- hoge kosten, waaronder advocatenkosten;
- drempel is hier het allerhoogst.

Ad 4 A Het al dan niet creëren van een toetsingsprocedure voor de erfpachter

Advies
In verband met bovenstaande is het advies om een toetsingsprocedure in te voeren in het nieuwe erfpachtsysteem.

Ad 4 B Een keuze te maken over welke toetsingsprocedure nader wordt uitgewerkt in de Algemene Bepalingen en het aanvullende beleid

De vastgoedprofessionals en de notarissen tijdens de expertsessie, hebben aangegeven voorstander te zijn van een vorm van toetsing door deskundigen. Zij geven de voorkeur aan drie deskundigen door de rechtbank aangewezen, omdat zij het meest onafhankelijk zijn. Ook haakt de gemeente Amsterdam dan aan bij de gemeente Den Haag. De opdracht aan de deskundigen moet helder zijn. Zij moeten toetsen of de juiste parameters zijn gebruikt in de door de grondwaardecommissie ontwikkelde methode.

Daarnaast moet het een bindend advies zijn, waar beide partijen (zowel de erfpachter als de gemeente) aan gebonden zijn.

Advies
Gegeven alle argumenten is het advies om drie deskundigen, aangewezen door de rechtbank, een toetsing te laten doen op de aanbieding van de gemeente. De opdracht van een dergelijke toetsing moet nader worden uitgewerkt, alsmede de exacte procedure. Het advies van de deskundigen zal een bindend advies zijn.

Bespreekpunt: nemen we uitgifte ook mee!?