Reglement tijdelijke geschillencommissie schriftelijke aanbiedingen en boetebrieven in verband met bestaande particuliere erfpachtrechten 2025

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

a. College: het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam.
b. Schriftelijke aanbieding: schriftelijk aanbod van de gemeente in verband met de wijziging van een erfpachtrecht op verzoek van die particuliere erfpachter.
   Onder schriftelijk wordt ook begrepen de aanbieding of de boetebrief die via een elektronisch communicatiemiddel is verzonden.
c. Boetebrief: een brief van de gemeente waarbij, overeenkomstig het bepaalde in de van toepassing zijnde algemene of bijzondere bepalingen, een boete wordt opgelegd.
d. Reglement: Reglement tijdelijke geschillencommissie schriftelijke aanbiedingen en boetebrieven in verband met bestaande particuliere erfpachtrechten 2025.
e. Particuliere erfpachter: een natuurlijk persoon die erfpachter is van een erfpachtrecht dat gelegen is in de gemeente Amsterdam en het erfpachtrecht waaromtrent bedenkingen worden ingediend, gebruikt voor zelfbewoning.

Artikel 2. Reikwijdte van het Reglement

Het Reglement is van toepassing op het uitbrengen van adviezen op ingekomen bedenkingen tegen schriftelijke aanbiedingen en boetebrieven in verband met particuliere erfpachters.

Artikel 3. Indienen van bedenkingen

a. Particuliere erfpachters die een schriftelijke aanbieding of boetebrief, met betrekking tot het erfpachtrecht waartoe zij gerechtigd zijn toegezonden, kunnen hiertegen eenmalig schriftelijk bedenkingen indienen.
b. De bedenking(en) bevatten tenminste:
   - de naam, het woonadres en (als beschikbaar) het e-mailadres van de indiener;
   - de handtekening van de indiener in het geval de bedenking(en) schriftelijk maar niet via een elektronisch communicatiemiddel werden ingediend;
   - het adres van het betreffende erfpachtrecht;
   - de dagtekening van het indienen van de bedenking(en) en;
   - het gemeentelijk kenmerk van de schriftelijke aanbieding of boetebrief waartegen de bedenking zich richt.
c. De bedenkingen moeten worden gemotiveerd.
d. De bedenkingen kunnen worden ingediend binnen 6 weken na verzending van de schriftelijke aanbieding of boetebrief.
e. Indiening van bedenkingen tegen een schriftelijke aanbieding of boetebrief schort de daarin gestelde termijnen op tot het moment dat er een beslissing op de bedenkingen is genomen.
f. Schriftelijke bedenkingen die niet voldoen aan het bepaalde onder b, c of d worden buiten behandeling gelaten. Hiervan ontvangt de indiener schriftelijk bericht.

Artikel 4. Mondelinge toelichting op de bedenkingen

a. Als de indiener van bedenkingen bij het indienen daarvan aangeeft belangstelling te hebben voor een mondelinge toelichting daarop, wordt de indiener uitgenodigd om dit te doen.
b. Deze mondelinge toelichting vindt in beginsel plaats via MS teams tenzij de indiener aangeeft hiertoe niet in de gelegenheid te zijn in welk geval indiener wordt uitgenodigd

om de toelichting in persoon te geven.

Artikel 5. De geschillencommissie

a. De geschillencommissie is een commissie ingesteld door het college op grond van artikel 84, eerste lid van de Gemeentewet.
b. De geschillencommissie heeft tot taak om het college of de directeur G&O namens het college te adviseren naar aanleiding van ingediende bedenkingen zoals aangegeven in artikel 3.
c. De commissie bestaat uit vier leden.
d. Twee leden van de commissie zijn niet werkzaam bij of werkzaam in opdracht van de gemeente Amsterdam.
e. De leden van de commissie zijn niet direct betrokken geweest bij de voorbereiding van de schriftelijke aanbieding of boetebrief waartegen bedenkingen zijn ingediend.
f. De commissie wijst uit haar midden een vaste voorzitter aan. De voorzitter betreft één van de leden die niet werkzaam is bij of werkzaam in opdracht van de gemeente Amsterdam.
g. Het college kan aanvullende algemene instructies geven over de samenstelling van de commissie.
h. De externe leden van de commissie ontvangen per advies een vergoeding zoals bepaald in de Verordening geldelijke voorzieningen externe commissieleden.
i. Het lidmaatschap van de externe leden eindigt:
   - door verloop van de benoemingsperiode;
   - op eigen verzoek;
   - door een ontslagbesluit van het college.

Artikel 6. Beoordelingskader waarbinnen de geschillencommissie adviseert

De geschillencommissie adviseert binnen de kaders van wettelijke bepalingen, jurisprudentie, en binnen eerder door de gemeente Amsterdam vastgesteld erfpachtbeleid, waaronder het grondwaardebeleid.

Artikel 7. Het advies

a. Het advies dat wordt uitgebracht aan het college of aan de directeur G&O als gemachtigde van het college, zal worden opgeleverd binnen 4 weken na indiening van de bedenking.
b. De geschillencommissie beslist bij meerderheid van stemmen over de inhoud van het advies. De voorzitter heeft de doorslaggevende stem indien de stemmen staken.
c. Adviezen van de geschillencommissie worden aangemerkt als zwaarwegend. In de gevallen dat beslist wordt op een bedenking (voor een deel) in afwijking van een uitgebracht advies, wordt in de beslissing op de bedenking(en) gemotiveerd aangegeven om welke reden bij die beslissing (voor een deel) wordt afgeweken van het advies.

Artikel 8. Evaluatie van dit Reglement

De werkwijze van de geschillencommissie en het Reglement worden geëvalueerd uiterlijk binnen een jaar nadat het eerste advies is gegeven. Als de resultaten van een evaluatie daartoe aanleiding geven zal het Reglement daarop worden aangepast of ingetrokken door het college.

Artikel 9. Inwerkingtreding Reglement

1. Dit Reglement is door het college van B&W vastgesteld op 2 september 2025.

2. Dit Reglement treedt in werking met ingang van de dag dat de leden van de commissie door de directeur G&O zijn benoemd.
3. Het Reglement tijdelijke geschillencommissie schriftelijke aanbiedingen en boetebrieven in verband met bestaande particuliere erfpachtrechten 2024 wordt ingetrokken.

Artikel 10. Citeertitel
Dit Reglement wordt aangehaald als Reglement tijdelijke geschillencommissie schriftelijke aanbiedingen of boetebrieven in verband met bestaande erfpachtrechten 2025.

Toelichting Reglement

Algemeen
Met betrekking tot de collegeperiode van 2022 tot 2026 werd tussen coalitiepartijen in het coalitieakkoord: '*Amsterdams akkoord'* onder meer afgesproken dat onderzoek zal worden verricht naar de instelling van een onafhankelijke geschillencommissie om een laagdrempelige rechtsbescherming te bieden waarbij onder meer de reikwijdte en afbakeningen van deze commissie nog nader zouden worden onderzocht.
Naar mening van het college kan (naast een adviescommissie voor voorgenomen beleidswijzigingen) ook een laagdrempelige mogelijkheid tot geschillenbeslechting het sentiment dat de gemeente eenzijdig rekenregels oplegt wegnemen, doordat erfpachters de mogelijkheid wordt geboden om de inhoud van een erfpachtaanbieding op bepaalde onderdelen voor te leggen aan een onafhankelijke geschillencommissie. Op die manier wordt onafhankelijk getoetst of het erfpacht- en grondwaardebeleid op de juiste wijze is toegepast. Ook dit kan bijdragen aan de acceptatie en het draagvlak voor (de uitvoering van) het Amsterdamse erfpachtstelsel vergroten.
Gelet op uitkomsten van het onderzoek dat door Grond & Ontwikkeling is uitgevoerd, heeft het college tegelijkertijd geconcludeerd dat er reeds bestaande procedures zijn waar erfpachters in het kader van geschillenbeslechting op een laagdrempelige manier gebruik van kunnen maken. Omdat uit het onderzoek blijkt dat erfpachters in de praktijk relatief weinig gebruik maken van de reeds bestaande procedures heeft het college besloten om – als verder onderdeel van het onderzoek naar de invoering van een onafhankelijke geschillencommissie – deze in te richten in de vorm van een pilot, waarbij de leden van de geschillencommissie bestaan uit ten minste twee externe leden aangevuld met medewerkers van de gemeente Amsterdam. De pilot zal starten voor de periode van een jaar om zo een beeld te kunnen vormen van hoeveel erfpachters daadwerkelijk van de geschillencommissie gebruik maken. Op die manier kan het nut en de noodzaak van een geschillencommissie – naast de reeds bestaande procedures – worden vastgesteld.

Artikelsgewijze toelichting

<u>Artikel 1</u>
Sub b. Anders dan in het bestuursrecht zijn in verband met de geschillenbeslechting tussen erfpachter en gemeente geen wettelijke bepalingen vastgesteld. Hoewel bij dit reglement zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de Algemene wet bestuursrecht (Awb) dienen begrippen binnen beide domeinen onderscheidenlijk te worden benoemd. Zo wordt een beslissingen met betrekking tot een erfpachtwijziging geen "beschikking" maar een "schriftelijke aanbieding" genoemd.
Sub e. Dit reglement is ook van toepassing indien een natuurlijk persoon erfpachter is van een erfpachtrecht dat gelegen is buiten de grenzen van de gemeente Amsterdam, maar de gemeente

Amsterdam erfverpachter is en de erfpachter het erfpachtrecht waaromtrent bedenkingen worden ingediend, gebruikt voor zelfbewoning.

Artikel 2

Hoofdregel

Bedenkingen kunnen worden ingediend tegen schriftelijke aanbiedingen die plaatsvonden op verzoek van de particuliere erfpachter. Voorbeelden hiervan zijn een erfpachtaanbieding inzake de wijziging van de bestemming of bebouwing of een overstapaanbieding. Bedenkingen kunnen ook door particuliere erfpachters worden ingediend tegen een aanbieding inzake een bestemmings- of bebouwingswijziging die wordt verstuurd naar aanleiding van een erfpachtcontrole. Bedenkingen kunnen ook worden ingediend door particuliere erfpachters tegen een aanbieding inzake een bestemmings- of bebouwingswijziging voorafgaand aan een canonherziening einde tijdvak. Een particuliere erfpachter is een natuurlijk persoon die erfpachter is van een erfpachtrecht dat gelegen is in de gemeente Amsterdam en het erfpachtrecht waaromtrent bedenkingen worden ingediend, gebruikt voor zelfbewoning.

Naast het doen van een erfpachtaanbieding in verband met een wijziging van het erfpachtrecht, kan de gemeente op grond van de algemene of bijzondere bepalingen een boete opleggen in het geval erfpachter zich niet houdt aan de verplichtingen die zijn vastgelegd in de erfpachtakte. Hier wordt zeer terughoudend mee omgegaan, in die zin dat dit instrument vrijwel niet wordt ingezet. Particuliere erfpachters kunnen ook bedenkingen indienen in het (uitzonderlijke) geval dat de gemeente een boete heeft opgelegd.

Uitzonderingen

- Een canonherziening einde tijdvak met betrekking tot een voortdurend erfpachtrecht is uitgesloten van de reikwijdte van de geschillencommissie. Dit betreft immers geen schriftelijke aanbieding die plaatsvond op verzoek van de erfpachter, een canonherziening einde tijdvak vindt plaats op grond van de Algemene Bepalingen. Daarnaast wordt de erfpachter de mogelijkheid geboden om de aanbieding van de gemeente te weigeren en om de grondwaarde en canon door een onafhankelijke deskundigencommissie te laten vaststellen. Deze erfpachtwijziging is daarom uitgesloten van de reikwijdte van de geschillencommissie.
- Nieuwe erfpachtuitgiften zijn uitgesloten van de reikwijdte van de geschillencommissie. Dit betreft immers geen schriftelijke aanbiedingen die plaatsvond op verzoek van een erfpachter zoals hiervoor omschreven. Daarnaast is het uitgangspunt van het selectiebeleid van de gemeente Amsterdam bij gronduitgifte een openbare meervoudige selectie van partijen (tenders). Dit betekent dat kavels vaak op een bepaalde wijze en met bepaalde voorwaarden op de markt worden gezet. Partijen gaan bij hun inschrijving uit van bepaalde uitgangspunten en hierop kan niet achteraf een wijziging plaatsvinden. Op basis van andere uitgangspunten hadden de (aspirant) erfpachters namelijk mogelijk een andere inschrijving gedaan. Ook na selectie van een partij is het niet meer mogelijk dat de gemeente en de (aspirant) erfpachter overeenkomen om de voorwaarden te wijzigen. Richting de andere inschrijvers is dit niet geoorloofd: de overige inschrijvers kunnen dan immers stellen dat zij op basis van gewijzigde voorwaarden een andere inschrijving zouden hebben gedaan.

Artikel 3

In dit artikel wordt bepaald waar ingediende bedenkingen aan moeten voldoen.

Verder wordt bepaald dat de indiening van bedenkingen, de termijnen zoals genoemd in de bestreden schriftelijke aanbieding of boetebrief opschorten tot het moment dat er een beslissing op de bedenkingen is genomen.

Artikel 5
Bij deze bepaling wordt vastgesteld hoe de geschillencommissie zal worden ingericht. Gestart zal worden met een commissie die is samengesteld uit vier leden: twee medewerkers van de gemeente Amsterdam die niet direct betrokken waren bij de voorbereiding van de schriftelijke aanbieding of boetebrief waartegen de bedenking werd ingediend, aangevuld met twee leden die niet werkzaam zijn bij of werkzaam in opdracht van de gemeente. De voorzitter betreft één van de leden die niet werkzaam is bij of werkzaam in opdracht van de gemeente.
Sub I: Het lidmaatschap van de externe leden kan eindigen door een ontslagbesluit van het college. Hiervan kan onder andere sprake zijn bij verwaarlozing van de taken door de leden, in geval van ongeschiktheid of in geval van een schending van de geheimhoudingsplicht.

Artikel 6
Voor de leden van de geschillencommissie moet helder zijn binnen welke kaders advies kan worden gegeven. Wettelijke bepalingen in verband met het erfpachtrecht worden onder meer gesteld in het Burgerlijk Wetboek en de Algemene wet bestuursrecht. Ook wordt in Europese wetgeving regels gesteld in verband met het tegengaan van ongewenste staatssteun. Wettelijke bepalingen, jurisprudentie, en eerder bestuurlijk vastgesteld erfpacht- en grondwaardebeleid vormen het juridisch kader.

De geschillencommissie beoordeelt niet de juistheid of rechtmatigheid van het beleid, maar beoordeelt de toepassing van het beleid in individuele gevallen. Uitgangspunt van het juridisch kader van de geschillencommissie vormt het Grondwaardebeleid voor nieuwe en bestaande erfpachtrechten Amsterdam. Dit beleid geldt voor tijdelijke, voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten. In dit beleid is bepaald dat de grondwaarde voor de bestemming wonen wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde. Deze methodiek wordt zowel voor voortdurende als voor eeuwigdurende erfpachtrechten toegepast. Grond&Ontwikkeling baseert zich bij het vaststellen van de grondwaarde op de WOZ-waarde en de daaraan onderliggende gegevens die onherroepelijk zijn vastgesteld door de directie Belastingen van de gemeente Amsterdam. Nadat de WOZ-waarde en onderliggende gegevens onherroepelijk zijn vastgesteld door de directie Belastingen zijn deze voor Grond&Ontwikkeling – en ook voor de geschillencommissie – vaststaand. Ten aanzien van de WOZ-waarde konden erfpachters immers in bezwaar en beroep. Indien er geen WOZ-waarde beschikbaar of bruikbaar is, stelt Grond&Ontwikkeling de onbezwaarde waarde op en bij het ontbreken van een BSQ een maatwerk BSQ vast die wordt gehanteerd voor de grondwaardebepaling. Hiertegen staat, in tegenstelling tot de WOZ-waarde, geen bezwaar en beroep open. De erfpachter kan bedenkingen uiten tegen parameters die niet vooraf zijn vastgesteld. In iedere erfpachtaanbieding waarbij een onbezwaarde waarde en/of maatwerk BSQ werd vastgesteld voor de bepaling van de grondwaarde, wordt de erfpachter op deze procedure gewezen.

Er is sprake van drie groepen onbezwaarde waarden. Bij twee groepen, woningen die meerdere erfpachtrechten omvatten en woningen in aanbouw, is de onbezwaarde waarde direct gebaseerd op de WOZ-waarde. Tegen de WOZ-waarde heeft de erfpachter reeds mogelijkheden gehad voor bezwaar en beroep. Bij deze twee groepen zijn hierdoor de bedenkingen die geuit kunnen worden beperkt tot de bewerking van Grond&Ontwikkeling van vastgestelde WOZ-waarden. Dit betreft respectievelijk de juiste verdeling van de WOZ-waarde en de juiste sommatie van de waarden van

de afzonderlijke deelobjecten. Bij de derde groep, woningen zonder (bruikbare) WOZ-waarde, heeft G&O de onbezwaarde waarde berekend. De erfpachter kan bedenkingen uiten op de berekening en daarmee op de onbezwaarde waarde. De erfpachter kan bedenkingen uiten tegen parameters die niet vooraf zijn vastgesteld. Naast de onbezwaarde waarde betreft dit ook de maatwerk BSQ. De erfpachter kan daarmee bedenkingen uiten op de berekening en daarmee op de maatwerk BSQ.

Bij bedenkingen op onbezwaarde waarde en/of maatwerk BSQ beoordeelt de geschillencommissie of het Grondwaardebeleid en de werkwijze zoals beschreven in de beleidsregel 'onbezwaarde waarde, maatwerk BSQ en procedure van bedenkingen 2019"(Gemeenteblad 2019, 310328 bijlage 4) is toegepast. Daarnaast beoordeelt de geschillencommissie specifiek de bedenkingen van de erfpachter. De geschillencommissie beoordeelt niet de hoogte van de onbezwaarde waarde en/of de BSQ. De onbezwaarde waarde en/of maatwerk BSQ is immers direct of indirect gebaseerd op WOZ-waarden en achterliggende gegevens. Dit zijn extern vastgestelde gegevens. Het objectieve karakter van de onbezwaarde waarde en maatwerk BSQ is verder gewaarborgd door de modelmatige en daarmee uniforme berekening van onbezwaarde waarden en maatwerk BSQ's. De erfpachter kan bedenkingen uiten ten aanzien van woningkenmerken die overgenomen zijn van de directie Belastingen voor het bepalen van de onbezwaarde waarde. Aangezien dit externe gegevens zijn kan G&O de juistheid van deze gegevens niet goed beoordelen. G&O baseert de onbezwaarde waarde op andere woningkenmerken indien de directie Belastingen aan de erfpachter en/of G&O bevestigt dat de aangepaste woningkenmerken van toepassing zijn op de woning op de toestandpeildatum van het betreffende belastingjaar. De bevestiging kan onder meer een toegekend bezwaar zijn of een aanpassing van de woningkenmerken voor de WOZ-waarde uit latere belastingjaren.

Artikel 7

De commissie zal advies uitbrengen aan het college of aan de directeur Grond en Ontwikkeling die beslissingen op de bedenkingen in mandaat kan nemen in verband met het geschil tussen erfpachter en gemeente. Dit advies wordt aangemerkt als zwaarwegend.