Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 254 4111
Fax 020 254 4110
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Rekenkamer Metropool Amsterdam
T.a.v. [redacted]
Frederiksplein 1
1017 XK AMSTERDAM

Datum	23 januari 2013
Ons Kenmerk	2013-835
Behandeld door	[redacted]
Doorkiesnummer	[redacted]
Faxnummer	[redacted]
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Bijlage(n)	Dossier erfpachter [redacted]
Onderwerp	Toezending stukken dossier [redacted] en toelichting Bureau Erfpacht

Geachte [redacted],

De VVD, het CDA en D66 hebben bij de Rekenkamer Amsterdam een verzoek ingediend om de rechtmatigheid van de uitvoering van het Amsterdamse erfpachtstelsel te onderzoeken. Tevens wordt verzocht om hierbij de CHET taxatierapporten vanaf het jaar 2000 te betrekken in het onderzoek en met name te toetsen of deze wel voldoen aan de gerechtelijke uitspraken gedaan in Honnebier en de NLVE zaak.

Op 6 november 2012 heeft er naar aanleiding van voornoemd verzoek een gesprek plaatsgevonden tussen u en [redacted] van de Rekenkamer Amsterdam enerzijds en ondergetekende en [redacted] van Bureau Erfpacht, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) anderzijds. In dit gesprek heeft de Gemeente Amsterdam haar standpunt ten aanzien van de Honnebierzaak en de NVLE-zaak aan u toegelicht en aangegeven dat beide uitspraken een beperkte reikwijdte hebben.

NVLE-zaak
Omdat alle principiële bezwaren van de NVLE tegen het Amsterdamse erfpachtstelsel door de rechtbank van de hand zijn gewezen, heeft de uitspraak geen gevolgen voor het Amsterdamse erfpachtstelsel in het algemeen. Wel heeft de rechtbank de in het geding zijnde deskundigenrapporten vernietigd. Zowel de NLVE als de gemeente zijn niet in hoger beroep gegaan tegen de uitspraak van de Rechtbank.

De rechtbank is van mening dat de gemeente geen invloed heeft gehad op de wijze van totstandkoming van de grondwaarde en de canon. De wijze van taxeren wordt immers door de onafhankelijke deskundigen bepaald. Uit de motivering van de taxatierapporten zal wel moeten blijken "*op welke wijze de uitkomsten tot stand zijn gekomen*". Volgens de rechtbank blijkt uit de betrokken rapporten namelijk niet welke factoren een rol hebben gespeeld bij de waardebepaling door deskundigen. Daarnaast blijkt, aldus de rechtbank,

"*niet dat en op welke wijze partijen met het oog op het beginsel van hoor en wederhoor in de gelegenheid zijn gesteld om opmerkingen te maken of vragen te stellen aan de deskundigen*". De rechtbank vernietigd aldus de betrokken rapporten omdat niet in voldoende mate is voldaan aan de beginselen van deugdelijke motivering en hoor en wederhoor. De rechtbank heeft zich niet uitgelaten over de inhoud van de rapporten, de waarderingsmethodiek van de deskundigen of de hoogte van de door deskundigen vastgestelde canon en de grondwaarde, maar slechts over de formele totstandkomingsvereisten aangaande de deskundigenrapporten.

Honnebierzaak
Ook in de Honnebierzaak heeft de rechter de principiële bezwaren van de erfpachter tegen het Amsterdamse erfpachtstelsel van de hand gewezen. Ook in deze zaak is het aangevochten deskundigenrapport van Honnebier uiteindelijk vernietigd door de rechter wegens schending van de beginselen van deugdelijke motivering en hoor en wederhoor. Het Gerechtshof heeft vervolgens een nieuwe commissie van drie deskundigen aangewezen die het erfpachtrecht opnieuw hebben gewaardeerd. De canon voor het tweede tijdvak van het erfpachtrecht van Honnebier viel uiteindelijk per saldo circa 24 procent lager uit dan bij de oorspronkelijke waardering.

Vervolgacties Gemeente Amsterdam
Bij aanvang van de Honnebierzaak heeft de Gemeente met een groep van circa 200 erfpachters – die dezelfde bezwaren tegen hun taxatierapport hadden als dat Honnebier had - afgesproken om niet tegen elk van hen een aparte juridische procedure te starten maar om de uitkomst van de Honnebierzaak af te wachten. Deze erfpachters zouden dan na de rechterlijke uitspraak in deze zaak op een gelijke wijze worden behandeld als Honnebier.

Daarom heeft de Gemeente na de definitieve uitspraak in de Honnebierzaak aan deze groep erfpachters een aanbod gedaan om ook hun erfpachtrechten opnieuw te laten waarderen, net zoals bij Honnebier is gebeurd. Deze groep erfpachters onderscheidt zich van de andere erfpachters in Amsterdam, omdat de Gemeente bij aanvang van de procedure met hen overeen is gekomen dat zij zich konden aansluiten bij de Honnebierzaak.

Naar aanleiding van zowel de NVLE-zaak als de Honnebierzaak is de Gemeente kritischer geworden op de deskundigenrapporten. Er wordt door een groep experts per bouwblok gecontroleerd of de (concept)rapporten wel voldoen aan de eisen die daaraan in de jurisprudentie worden gesteld.

Naar aanleiding van beide zaken is ook de standaard opdrachtbrief die de Gemeente stuurt aan de deskundigen, aangepast. De opdracht omvat sindsdien mede de verplichting om eerst een concept van het rapport aan beide partijen toe te zenden en het commentaar in de definitieve rapportage te verwerken. Ook dienen de deskundigen er zorg voor te dragen dat de inhoud en de wijze van totstandkoming voldoen aan de (juridische) eisen die daarvoor gelden.

Brief van Gemeente aan erfpachter [redacted] van 27 september 2004
Met erfpachter [redacted] heeft de Gemeente Amsterdam sinds 2003 correspondentie gevoerd over de canonherziening. [redacted] stelt kort gezegd dat hij niet de canonherziening als zodanig aanvecht, maar wel de hoogte van de door de deskundigen vast-

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

gestelde canon (NB: hiermee neemt [redacted] een ander standpunt in dan de eisers in de NVLE-zaak en de Honnebierzaak). Hij wil daarom een voorbehoud in de notariele akte laten opnemen. De Gemeente heeft dit geweigerd, en daarom heeft [redacted] tot op heden niet willen meewerken aan het passeren van de notariële akte.

Bijgaand vindt u de relevante correspondentie uit het dossier [redacted]

- Brief van 16 maart 2004 van [redacted] aan Stadsdeel Oud-Zuid
- Brief van 1 april 2004 van [redacted] aan Stadsdeel Oud-Zuid
- Brief van 9 april 2004 van [redacted] aan notariskantoor Lubbers en Dijk
- Brief van 12 juli 2004 van [redacted] aan Stadsdeel Oud-Zuid
- Brief van 19 juli 2004 van het OGA aan [redacted]
- Brief van 28 juli 2004 van [redacted] aan het OGA
- Brief van 10 augustus 2004 van het OGA aan [redacted]
- Brief van 27 augustus 2004 van [redacted] aan het OGA
- Brief van 27 september 2004 van het OGA aan [redacted]
- Fax van 7 februari 2005 van de VAE aan het OGA
- Brief van 11 juni 2009 van Meijer Jonen advocaten aan OGA
- Brief van 26 juni 2009 van [redacted] aan OGA

De Gemeente is van oordeel dat dit een aangelegenheid betreft tussen de Gemeente en één enkele erfpachter, [redacted]. De concrete toezegging in de brief van 27 september 2004 is kan mogelijk op verschillende manieren worden geïnterpreteerd. Wat hier ook van zij, het kan niet zo zijn dat door deze toezegging aan één enkele erfpachter, alle andere erfpachters in Amsterdam rechten zouden kunnen ontlenen aan deze toezegging.

Overigens heeft [redacted] zich inmiddels aangesloten bij de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA). Zoals u wellicht weet, is de SEBA een procedure gestart tegen de Gemeente Amsterdam, waarin thans een rechterlijke uitspraak wordt afgewacht. Zodra de rechtbank een uitspraak heeft gedaan, zal de Gemeente in overleg treden met de SEBA over de gevolgen van de uitspraak voor de aangesloten erfpachters, waaronder [redacted].

Tot slot
Indien u meent dat niet alle relevante stukken in bovenstaande lijst staan, dan kunt u uiteraard contact opnemen met Bureau Erfpacht. Wij zullen u alle stukken toesturen die u wenst in te zien.

Tot een nadere toelichting, indien gewenst in een gesprek, is Bureau Erfpacht ook graag bereid.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Hoofd Bureau Erfpacht