Gemeente Amsterdam

Raadscommissievragen over jurisprudentie i.r.t. VES en conversiebeleid

kabinet

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

Van Projectteam VES

Datum *Concept d.d. 26 februari 2016*

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de vragen en toezeggingen die zijn gedaan in de raadscommissie RO/Grondzaken d.d. 24 februari 2016

2. Kennis te nemen van de twee rechtszaken waar raadscommissielid Boomsma naar verwijst:
    a. Uitspraak gerechtshof van een erfpachter uit Halfweg.
    b. Uitspraak rechtbank Hovelingen.

3. In te stemmen met het beantwoorden van de vragen door middel van een (kabinet) brief van de wethouder/ het College die zal worden geagendeerd in de raadscommissie RO/Grondzaken van 13 april 2016, waarbij de strekking zal zijn:
    a. De twee rechtszaken waarbij een tijdelijk recht werd geconverteerd naar een voortdurend recht hebben geen gevolgen voor de Overstapregeling VES.
    b. Het conversiebeleid van tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht (of eeuwigdurende erfpacht) wordt aangepast.
    c. In het kader van de VES zal verder geen jurisprudentie onderzoek worden gedaan.
    d. Vanuit E&U wordt een overzicht geleverd van rechtszaken inzake erfpacht met de stand van zaken in de lopende juridische procedures .

Korte toelichting/samenvatting

In de raadscommissie RO/Grondzaken van 24 februari 2016 zijn vragen gesteld over rechtszaken met betrekking tot het erfpachtstelsel. Er is verzocht om een lijst met de stand van zaken van de verschillende rechtszaken. Daarnaast heeft raadscommissielid Boomsma verwezen naar twee gerechtelijke uitspraken met de vraag wat de consequenties van deze uitspraken zijn voor de overstapregeling VES en het huidige conversiebeleid.

In deze notitie wordt een korte toelichting gegeven op de twee genoemde rechtszaken over conversie van een tijdelijke erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht . Daarnaast wordt een voorstel gedaan voor beantwoording aan de raadscommissie RO/Grondzaken van 13 april 2016.

Ad 1. Kennis te nemen van de vragen en toezeggingen die zijn gedaan in de raadscommissie

RO/Grondzaken d.d. 24 februari 2016
Voor de raadscommissie RO/Grondzaken heeft raadscommissielid Boomsma onderstaande mail gestuurd (d.d. 23 februari 2016).

´Ha (10)(2e) (10)(2e)
In de bijlage twee tussen uitspraken over het Amsterdamse conversiebeleid; een arrest van het Gerechtshof in de zaak aangespannen door een erfpachter uit Halfweg en een vonnis van het Hof van december 2015 dat zich al op die tussenuitspraak beroept. Het Hof stelt o.a. dat de transitie van tijdelijk naar voortdurend erfpacht niet kan worden gezien als een nieuwe uitgifte, omdat de partijen gebonden zijn. Het Hof verwerpt ook het standpunt van gemeente dat de aftrek van de grondprijs is verdisconteerd in de depreciatiefactor; ook moet de gemeente onafhankelijk laten onderbouwen of het canonpercentage marktconform is.

Het kan bijna niet anders dan dat deze uitspraken ook consequenties hebben, niet alleen voor het bestaande conversiebeleid, maar ook voor het overstappen op eeuwigdurende erfpacht. Ik wil de wethouder morgen een rondvraag stellen over de consequenties van deze uitspraken, en welke precedentwerking ervan uitgaat; en in het algemeen: om een notitie te maken over gerechtelijke uitspraken / jurisprudentie van de afgelopen tijd waar mogelijk precedent werking vanuit gaat waar we rekening mee moeten houden. Naast deze bijvoorbeeld ook die zaak van het gerechtshof in Den Haag over het erfpachtbeleid in Rijnsburg.´

In de uitslagenlijst zijn de volgende punten opgenomen
´Het lid Van Osselaer (D66) wil de toezegging inzake het overzicht van rechtszaken inzake erfpacht herzien. Hij wil een overzicht van welke rechterlijke uitspraken er al zijn geweest en wat voor jurisprudentie er is. De wethouder laat uitzoeken wat wanneer aangeleverd kan worden en stuurt dit aan de voorzitter.

Het duo-lid Boomsma (CDA) agendeert voor de volgende commissievergadering twee rechterlijke uitspraken en vraagt aan de wethouder een inhoudelijke reactie voor te bereiden over de implicaties van deze uitspraken voor het erfpacht dossier.
Het duo-lid Abid (PvdA) vraagt of de wethouder kan laten weten of de wethouder in cassatie gaat. De wethouder antwoordt bevestigend.´

Ad 2.Kennis te nemen van de twee rechtszaken waar raadscommissielid Boomsma naar verwijst

Raadscommissielid Boomsma verwijst naar twee rechtszaken. Beide zaken gaan over een conversie van een tijdelijke erfpachtrecht naar een voortdurende erfpachtrecht.

Ad 2.a Uitspraak gerechtshof van een erfpachter uit Halfweg

De kern van de rechtszaak:

- In deze zaak gaat het om een conversie van een tijdelijk naar een voortdurend recht van erfpacht met een woonbestemming in Halfweg (buiten de gemeentegrenzen van Amsterdam).
- Erfpachter en de gemeente konden geen overeenstemming bereiken over de voorwaarden voor conversie en zijn verwikkeld geraakt in een juridische (gerechtelijke) procedure.
- Bij de Rechtbank werd de gemeente in het gelijk gesteld, in het door de erfpachter ingestelde hoger beroep is geen einduitspraak gedaan.
- In het eerste tussenarrest heeft het Hof geoordeeld dat het de erfpachter bij een conversie van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht weliswaar in theorie vrij staat om een aanbod tot conversie te weigeren maar dat hij daarbij feitelijk verkeert in een afhankelijke en onvrije positie omdat hij al lange tijd woonachtig is op het perceel.
- In het tweede tussenarrest heeft de rechter tevens geoordeeld dat sprake zou moeten zijn van overgangsrecht bij een conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht en dat een conversie meer lijkt op een CHET dan op een nieuwe uitgifte (zoals de gemeente heeft betoogd).
- Partijen hebben vervolgens de zaak geschikt (het Hof heeft geen einduitspraak gedaan) en hebben overeenstemming bereikt over de verkoop van de bloot eigendom van het betreffende perceel aan de erfpachter, waardoor de erfpachter de volle eigendom van het perceel verkrijgt. Deze schikking zou besproken worden in het besloten deel van de commissie RO/Grondzaken van 24 februari, maar is doorgeschoven naar de raadscommissie van maart 2016.

Ad 2.b Uitspraak rechtbank Hovelingen

De kern van de rechtszaak:

- De uitspraak waar naar verwezen wordt gaat ook over een conversie van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht.
- Deze zaak is nog onder de rechter en hier kan dus nog niet veel over gezegd worden.
- Eén van de vorderingen van de erfpachter hield in dat de gemeente bij de conversie misbruik heeft gemaakt van omstandigheden/bevoegdheid door een onredelijk hoge canon in rekening te brengen. De rechtbank heeft deskundige voorlichting nodig om dit te kunnen beoordelen.
- De rechtbank heeft partijen gevraagd om een deskundige aan te dragen en zich tevens uit te laten over de aan deze deskundige te stellen vragen. Hierbij oordeelt de rechtbank dat de deskundige op basis van zijn eigen deskundigheid, intuïtie en kennis van de markt tot een oordeel dient te komen. Het staat de deskundige derhalve vrij om zelf te bepalen op welke wijze, met welke uitgangspunten en met welke rekenmethode een marktconforme canon wordt berekend.

- Nadat de deskundige zijn definitieve rapport heeft uitgebracht zal de rechtbank aan de hand van dat rapport een oordeel vormen of de door de gemeente in rekening gebrachte canon marktconform is en of dus sprake is van misbruik van de machtspositie of niet.

Ad 3. In te stemmen met het beantwoorden van de vragen door middel van een (kabinet) brief van de wethouder/ het College die zal worden geagendeerd in de raadscommissie RO/Grondzaken van 13 april 2016.
Voorgesteld wordt om in de raadscommissie RO/Grondzaken van 13 april 2016 een brief aan te leveren met de volgende strekking.

Ad 3.a De twee rechtszaken waarbij een tijdelijk recht werd geconverteerd naar een voortdurend recht hebben geen gevolgen voor de Overstapregeling VES
Deze uitspraken hebben geen relevantie voor de overstap van voortdurend (eigenlijk een eeuwigdurende erfpacht dat is verdeeld in tijdvakken van 50 jaar) naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. Er is naar aanleiding van deze uitspraken geen reden om de uitgangspunten voor de Overstapregeling zoals die zijn opgenomen in de raadsvoordracht van 10 februar2016 aan te passen.

De redenen hiervoor zijn:

- de overstap van voortdurende erfpacht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht is anders omdat dit vrijwillig plaatsvindt. Wanneer een erfpachter besluit niet over te stappen, blijft het voortdurende erfpachtrecht ongewijzigd in stand. Er is dan dus geen sprake van het eindigen van het erfpachtrecht en daarmee ook niet van een afhankelijke en onvrije positie. Bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht is dus sprake van een andere situatie met andere uitgangspunten. Dit staat overigens los van de vraag of de gemeente het eens is met het oordeel van het Hof en de rechtsbank met betrekking tot de afhankelijke en onvrij situatie.
- Bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht zal (waarschijnlijk) een korting worden gegeven op de canon. Hiermee wordt een bepaalde vorm van 'overgangsrecht' gecreëerd die (mogelijk) verder gaat dan een ingroeiregeling omdat deze korting (in tegenstelling tot een ingroeiregeling zoals de gemeente die kent bij een CHET) niet voor een bepaalde tijd geldt, maar de canon blijvend verlaagd is.
- de gemeente een marktconform canonpercentage nastreeft waarbij met name de verhouding met de hypotheekrente een belangrijke is. Het canonpercentage is de verhouding tussen de jaarlijkse canon en de afkoopsom. Daarbij is van belang de lasten van de hypotheek op afkoopsom (na belasting) te vergelijken met de lasten van de canon. Op basis van actuele gegevens zijn de canonlasten lager dan de financieringslasten van de afkoopsom.
- In het eeuwigdurende stelsel wordt het grondprijsbeleid herzien. Hierdoor zullen er andere uitgangspunten van toepassing zijn dan het huidige grondprijsbeleid dat een rol speelt in de twee juridische procedures die raadscommissielid Boomsma aanhaalt. Ook op dit punt is dus sprake van andere uitgangspunten.

Ad 3.b Het conversiebeleid van tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht (of eeuwigdurend erfpacht) wordt aangepast

In het kader van de VES wordt ook het huidige conversiebeleid aangepast. In dit beleid is beschreven hoe tijdelijke erfpachtrechten geconverteerd kunnen worden naar voortdurend of meteen een eeuwigdurend erfpachtrecht krijgen. Deze keuze moet nog worden voorgelegd. Bij het opstellen van dit nieuwe beleid wordt rekening gehouden met de bovengenoemde juridische uitspraken. Het college stelt dit beleid uiteindelijk vast.

Ad 3.c In het kader van de VES zal verder geen jurisprudentie onderzoek worden gedaan

Raadscommissielid Boomsma vraagt om een overzicht van relevante jurisprudentie van de afgelopen tijd waarmee rekening moet worden gehouden in relatie tot de VES.

De meeste lopende rechtszaken over het erfpachtstelsel gaan over de procedure Canonherziening Einde Tijdvak (CHET). Met het eeuwigdurende erfpachtstelsel komt deze procedure juist niet meer voor. Het ligt daarom niet in de verwachting dat deze rechtszaken bruikbare jurisprudentie zijn voor de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.

Team VES heeft diverse experts betrokken bij de totstandkoming van het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel. Op die manier zorgt Team VES ervoor dat het stelsel juridisch houdbaar is. Zo zijn er dwarskijksessies en expertsessies georganiseerd. Daarnaast is NautaDutilh gevraagd de voorstellen op juridische houdbaarheid te toetsen. NautaDutilh staat de gemeente bij in veel juridische procedures.

Ad 3.d Vanuit E&U zal een overzicht worden geleverd van alle relevante jurisprudentie inzake erfpacht

@ (10)(2e) wil jij dit (laten)invullen: gaat alvast met @@ voor de 80% versie naar bestuursdienst.@

-