Bijlage I

Factsheet relevant beleid- Introductie nieuwe wethouder

Naam portefeuille: Grondzaken	**Onderwerp: Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)**

Inhoud - onderwerp:

Rechtszaak door SEBA tegen gemeente Amsterdam over het erfpachtstelsel. Is heel inhoudelijk en kennis van erfpachtbegrippen vereist (zie factsheet: Erfpachtstelsel).

Inleiding

In 2009 is de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) opgericht. SEBA is een stichting die tot doel heeft om de belangen van Amsterdamse erfpachters te behartigen. SEBA heeft (mede namens de inmiddels ruim 600 aangesloten erfpachters) de Gemeente Amsterdam gedagvaard op 8 januari 2010. De hoofdpunten zijn, dat SEBA vindt dat de gemeente niet de bevoegdheid heeft om aan het begin van een nieuw tijdvak de nieuwste algemene bepalingen van toepassing te verklaren. Ook is SEBA van mening dat niet de actuele grondwaarde op het moment van de canonherziening, maar de kostprijs van de grond als basis zou moeten dienen voor de vaststelling van de nieuwe canon.
Ook heeft SEBA verschillende bezwaren geuit tegen de totstandkoming van vier specifieke deskundigenrapporten die zijn opgemaakt in het kader van de canonherziening einde tijdvak. Onder andere het motiveringsbeginsel en het beginsel van hoor/wederhoor zouden zijn geschonden.

Op 5 juni 2013 heeft de rechtbank een uitspraak gedaan in deze zaak. Alle vorderingen van SEBA ten aanzien van het erfpachtstelsel zijn afgewezen. Wel zijn de vier in het geding zijnde taxatierapporten vernietigd. SEBA is op 28 augustus 2013 van dit vonnis in hoger beroep gegaan. Deze hoger beroepsprocedure zal naar verwachting enkele jaren in beslag nemen.

Voorafgaand aan de dagvaarding heeft de gemeente met SEBA de volgende afspraken gemaakt:

- Aangesloten erfpachters die in afwachting van de gerechtelijke uitspraak niet de nieuwe (hogere) canon willen betalen maar slechts de 'oude' canon die gold in het eerste erfpachttijdvak, zullen niet door de gemeente in een incassotraject (of een gerechtelijke procedure) worden betrokken. Wel zullen eventuele achterstallige canon inclusief wettelijke rente alsnog bij de erfpachters worden verhaald indien SEBA uiteindelijk in het ongelijk wordt gesteld;
- Aangesloten erfpachters hoeven gedurende de gerechtelijke procedure niet mee te werken aan het passeren van de notariële akte 'canonherziening einde tijdvak'.

De gemeente is bereid om de gemaakte afspraken over de aangesloten erfpachters voort te zetten tijdens het hoger beroep.

Maatschappelijk doel

Het is van belang, dat het principe van tijdvakken en de wijze van canonbepaling worden bevestigd, omdat er anders grote economische schade - vanwege de gevolgen voor het gemeentelijk erfpachtstelsel - uit voort kan vloeien.

Gemeentelijke activiteiten

De gemeente is voornemens om de aangesloten erfpachters jaarlijks middels een informatiebrief op de hoogte te stellen van de stand van zaken in de juridische procedure. In deze informatiebrief zal een eventuele betalingsachterstand inclusief wettelijke rente worden meegenomen.

Ook zal de gemeente het (her)taxatieproces moeten opstarten voor de vier erfpachters waarvan het taxatierapport door de rechtbank is vernietigd. In het verlengde hiervan zal zij moeten besluiten wat voor effect de uitspraak van de rechtbank heeft op de taxatierapporten van de overige aangesloten erfpachters.

Gemeentelijke kosten

De eventuele kosten zijn niet te voorspellen, omdat de kosten afhangen van de uiteindelijke rechterlijke uitspraak.

Relatie met stadsdelen

N.v.t.

Effecten bestuurlijk stelsel

N.v.t.

Risico's

De bestuurlijke, juridische en financiële risico's zijn in afwachting van de uitspraak in hoger beroep moeilijk in te schatten. In potentie zijn de risico's zeer groot wanneer SEBA volledig in het gelijk wordt gesteld op alle algemene punten die zij tegen het erfpachtstelsel in heeft gebracht. Als blijkt dat de gemeente niet de bevoegdheid heeft om de canon aan te passen op basis van de actuele grondwaarde, dan zal de weerstand tegen het erfpachtstelsel verder toenemen en zullen mogelijk vele erfpachters de hogere canon die zij sinds de canonherziening betalen van de gemeente terug vorderen. Mocht alle vorderingen van SEBA echter – net als bij het vonnis van de rechtbank – worden afgewezen, dan zijn de risico's te overzien.

Daarnaast zal voor de vier erfpachtrechten waarvan het taxatierapport door de rechtbank is vernietigd een nieuwe (her)taxatie moeten plaatsvinden. Ook zal de gemeente moeten beslissen welke erfpachters naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank nog meer in aanmerking komen voor een hertaxatie. Een financieel risico schuilt voornamelijk in het feit dat bij een hertaxatie een lagere canon kan worden vastgesteld (NB: de kans bestaat ook dat de canon hoger wordt vastgesteld, dit is van tevoren moeilijk in te schatten). Daarnaast brengt een hertaxatie altijd extra kosten met zich mee, zoals taxatiekosten, notariskosten en hogere personeelskosten.

Ten slotte is er sprake van een incassorisico. Momenteel zijn er bij de 600 aangesloten erfpachters zo'n 90 erfpachters die niet of niet volledig de nieuwe canon betalen. Dit aantal erfpachters zal naar verwachting verder toenemen gedurende het hoger beroep.
In totaal staat er momenteel bij deze 90 erfpachters ruim € 500.000,- aan canon open. Dit bedrag is exclusief wettelijke rente en zal verder oplopen naarmate het hoger beroep langer duurt.

Bestuurlijke acties op korte termijn:

Er zal voldoende bestuurlijke aandacht moeten zijn voor volledige en duidelijke communicatie richting de (aangesloten) erfpachters en Er zal een beslissing moeten worden gemaakt over welke erfpachters een hertaxatie aangeboden krijgen van de gemeente.

Bestuurlijke achtergrond:

- Op 28 januari 2014 zal/is een kabinet stuk ter beslissing worden voorgelegd aan het College van B&W (BD2013-012959).

Relevante documenten:

- Vonnis van de Rechtbank Amsterdam van 5 juni 2013

Overig:

N.v.t.

Contactgegevens:

Naam Dienst/Afdeling: Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam/Bureau Erfpacht
Verantwoordelijk MT-lid: 5.1.2e 5.1.2e
Behandelend ambtenaar Dienst: 5.1.2e 5.1.2e
Behandelend ambtenaar Bestuursdienst: 5.1.2e 5.1.2e
Overige betrokken diensten: N.v.t.
Externe partners: N.v.t.
Externe overlegvormen: N.v.t.