8. De gemeente heeft in de Algemene Bepalingen opgenomen dat zij een boete kan geven van tot tienmaal de op dat moment geldende canon. Dat stond ook al in eerdere AB's. Maar waarom acht het college het noodzakelijk die boete zo hoog te maken? Hoe verhoudt die boete zich tot de gangbare boetes in de private sector bij niet of te laat betalen? Hoe vaak is de afgelopen tien jaar een dergelijke boete uitgedeeld?

Antwoordsuggestie:

Het boete-artikel in de Algemene Bepalingen heeft betrekking op overtreding van alle verplichtingen en geeft daarbij een algemeen maximum. De hoogte van een sanctie zal in alle gevallen afhankelijk zijn van de ernst van de afwijking en de verdere feiten en omstandigheden die zich in een specifieke situatie voordoen. Het is aldus niet zo dat altijd 10x de jaarcanon wordt gevorderd. In het geval de gemeente bij een vaststaand verzuim een te hoge boete op zou leggen, dan kan de erfpachter de rechter om matiging verzoeken. Tot heden is de hoogte van een boete nog niet met succes aangevochten. Dit tekent zowel de terughoudendheid om boeten op te leggen als de bij boeteoplegging gehanteerde proportionaliteit.

De gemeente kan een boete opleggen als een erfpachter nalatig is in de naleving van de erfpachtvoorwaarden. Omdat met het opleggen van een boete het verzuim nog steeds hersteld moet worden, is het gemeentelijk streven primair gericht op het stimuleren van naleving. Een boete is dan ook geen doel, maar veeleer een middel zoals ook is aangegeven bij de behandeling en de beantwoording van nadere vragen inzake het tegengaan van speculatie. [1]

Bij te late canonbetaling heeft de gemeente tot dusverre geen boete opgelegd anders dan een rentevergoeding. De hoogte van deze rente is in lijn met hetgeen in het bedrijfsleven gebruikelijk is.

In het verleden is dit een aantal keren toegepast. Een aantal voorbeelden:

a) een keer 10x de jaarcanon opgelegd bij leegstand.
b) 6x de jaarcanon opgelegd waarbij een bepaalde bestemming gehandhaafd moest worden. De boete is in dit geval door de rechter getoetst en de rechter heeft de gemeente in het gelijk gestel
c) In een aantal dossiers waarin niet gebouwd is

9. Artikel 23 stelt dat de gemeente het erfpachtrecht kan beëindigen als de erfpachter tekort schiet in het nakomen van verplichtingen of in verzuim is de canon twee jaar achter elkaar te betalen. Hoe vaak is het de afgelopen tien jaar voorgekomen dat de gemeente wegens betaalverzuim het erfpachtrecht heeft beëindigd?

---

1) De gemeenteraad heeft op 17 december 2014 de motie 1262 van de raadsleden de heer Nuijens (GroenLinks) en mevrouw Moorman (PvdA) aangenomen. In deze motie verzoekt de raad het college om eeuwigdurende erfpacht alleen in te voeren als vaststaat dat met de uitgewerkte erfpachtvoorwaarden en –beleid speculatie met Amsterdamse grond daadwerkelijk kan worden tegen gegaan. Op 6 oktober 2015 heeft het college een twaalftal maatregelen benoemd, die beogen speculatie als gevolg van de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel tot een minimum te beperken. Bij de behandeling van deze reactie van het college in de Raadscommissie RO van 18 november 2015 en de daaropvolgende beantwoording van de vragen van de raadscommissieleden Nuijens en Abid, is ondermeer ingegaan op de rol van de boete èn de erfpachtbeëindiging.

Antwoordsuggestie:
Beëindiging vormt een uiterste ingreep voor de gemeente als alle andere pogingen nakoming/betaling te vorderen hebben gefaald.

Ook al is dit in de afgelopen 10 jaar niet/nauwelijks voorgekomen, in de jaren daarvoor is het wel voorgekomen. De gemeente kan niet op voorhand zeggen of dit in de komende 10 jaar/ maar al helemaal niet eeuwigdurend wél wordt toegepast, vandaar dat geadviseerd wordt om dit artikel te handhaven.