Gemeente Amsterdam

Inventariseren (eventueel) gebruik deskundigen bij AB2016

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Werkgroep Juridische Effecten VES
Kopie aan	
Datum	** januari 2015

Inleiding

In deze notitie wordt uiteengezet welke rol de deskundigen bij de laatst vastgestelde algemene bepalingen (algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 "AB2000") vervullen en wordt voorgelegd of deze rollen dienen te blijven bestaan en/of de deskundigen bij de nieuw vast te stellen algemene bepalingen (ook) in andere situaties ingeschakeld dienen te worden.

Rol deskundigen in AB2000:

In de AB2000 wordt er gebruik gemaakt van deskundigen in de volgende gevallen:

- Artikel 11 lid 5: Vaststellen grondwaarde, de canonpercentages en de canons bij de canon herziening einde tijdvak (CHET) wanneer de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente vastgestelde nieuwe grondwaarde en nieuwe canons.
- Artikel 17 lid 2: Indien gemeente en erfpachter niet tot overeenstemming komen over schadeloosstelling die aan de erfpachter moet worden voldaan in verband met schade door de aanwezigheid van en uitvoering van het aanbrengen, onderhouden en vernieuwen van (aangebrachte) leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden door of vanwege de gemeente of door de gemeente aangewezen derde: deskundigen stellen dan voornoemde schadeloosstelling vast.
- Artikel 24 lid 3: Indien de erfpacht door de gemeente wordt beëindigd op grond van algemeen belang en er wordt tussen de erfpachter en de gemeente geen overeenstemming bereikt over de hoogte van de vergoeding dan stellen de deskundigen de betreffende vergoeding vast.
- Artikel 30 lid 4: Indien de gemeente een verplichting voortvloeiende uit de algemene of bijzondere bepalingen van de erfpachter uitvoert/laat uitvoeren, is de erfpachter verplicht de met de uitvoering gemoeide kosten te vergoeden. Indien de erfpachter het niet eens is met de hoogte van voornoemd bedrag en er wordt geen overeenstemming bereikt tussen de gemeente en de erfpachter over het bedrag, dan wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen.

- Artikel 33 lid 7: Wanneer een erfpachtrecht door de gemeente wordt beëindigd wegens tekortkoming (artikel 31) of wanbetaling (artikel 32) door erfpachter is de gemeente verplicht het erfpachtrecht in het openbaar te verkopen (artikel 33 lid 3). Indien er geen bod wordt gedaan bij de openbare verkoop wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen.

Welke rol vervullen de deskundigen in AB2016?

Bovengenoemde rollen van de deskundigen zullen hieronder nogmaals uiteengezet worden waarbij wordt afgewogen of de betreffende rol bij de nieuw vast te stellen algemene bepalingen wederom moet worden vervuld of dat wij adviseren deze rol op een andere manier in te kleden dan wel te laten vervallen.
In het algemeen adviseren wij de rol van de deskundigen beperkter te laten zijn dan nu het geval is. In beginsel dienen partijen er onderling uit te komen, indien dit niet het geval is kunnen partijen gezamenlijk ofwel de meest gerede partij het geschil voorleggen aan de rechter, tenzij partijen overeenkomen dat het geschil wordt voorgelegd aan deskundigen waarbij het advies van deskundigen bindend is.
Voor de goede orde dient opgemerkt te worden dat de gemeente beleid dient te maken wanneer zij al dan niet bereid is deskundigen in te schakelen. Onze eerste gedachtegang hierover is dat wanneer het geschil, naar de mening van de gemeente, een principiële (beleids)kwestie betreft de deskundigen niet zullen worden ingeschakeld. Wanneer het geschil "slechts" om de hoogte van een bedrag gaat zal de gemeente wel instemmen met inschakeling van deskundigen.

Artikel 11 lid 5 AB2000: Doordat er in het nieuwe stelsel wordt overgestapt naar een eeuwigdurend systeem zonder tijdvakken vervalt de rol van deskundigen voor het vaststellen van de grondwaarde, canonpercentages en canons grondwaarde bij de canonherziening einde tijdvak.

Artikel 17 lid 2 AB2000: Wanneer de schadeloosstelling in verband met schade door de aanwezigheid van en uitvoering van het aanbrengen, onderhouden en vernieuwen van diverse objecten dient te worden vastgesteld, dienen partijen hierover overeenstemming te bereiken. Indien dit niet lukt wordt het geschil voorgelegd aan de rechter, tenzij partijen overeenkomen dat de schadeloosstelling zal worden bepaald door deskundigen.

Artikel 24 lid 3 AB2000: Vaststellen vergoeding bij beëindiging op grond van algemeen belang: eerst moet bepaald worden of deze wijze van beëindiging gehandhaafd blijft.
Indien dit artikel gehandhaafd blijft dan dient de schadeloosstelling te worden bepaald op basis van de Onteigeningswet. Indien de erfpachter het niet eens is met de door de gemeente aangeboden vergoeding wordt het geschil voorgelegd aan de rechter, tenzij partijen overeenkomen dat de vergoeding zal worden bepaald door deskundigen.

Artikel 30 lid 4 AB2000: Herstel door gemeente: Door de erfpachter dient te worden vergoed hetgeen de gemeente aan kosten heeft gemaakt. Wanneer derden de werkzaamheden hebben uitgevoerd dient de erfpachter de nota's van de derden te voldoen. Indien het voorkomt dat de gemeente zelf werkzaamheden heeft verricht zal zij hiervoor ook een nota overhandigen. Indien partijen niet tot overeenstemming komen over het aan de gemeente te vergoeden bedrag wordt

het geschil voorgelegd aan de rechter, tenzij partijen overeenkomen dat de vergoeding zal worden bepaald door deskundigen.

Artikel 33 lid 7 AB2000: Wanneer een erfpachtrecht door de gemeente wordt beëindigd wegens tekortkoming of wanbetaling door erfpachter zal de gemeente, net zoals nu in de AB2000 is vastgesteld, verplicht zijn het erfpachtrecht in het openbaar te verkopen. Wij zijn van mening dat indien er geen bod wordt gedaan bij de openbare verkoop het erfpachtrecht op dat moment geen waarde heeft en derhalve niet voor vergoeding van de gemeente in aanmerking komt. Het perceel en de opstallen vervallen om niet aan de gemeente. De erfpachter is nog wel gehouden de eventuele achterstallig canon te vergoeden.

Zijn er nog andere opties, naast hetgeen al is opgenomen in AB2000, waarvoor deskundigen zouden kunnen worden ingeschakeld?

- Berekening grondwaarde/ canon bij bestemmingswijziging?
  Wij zijn van mening dat de gemeente hierbij bepalend zou moeten zijn, net zoals dat bij de AB2000 het geval is. De erfpachter kiest er immers voor om het contract open te breken. Indien de gemeente daarmee instemt zal zij daarvoor wel voorwaarden, waaronder – maar niet beperkt – financiële, kunnen stellen.
  De financiële voorwaarden worden in de vorm van een aanbieding aan de erfpachter kenbaar gemaakt. De erfpachter kan aan de hand van deze aanbieding bepalen of hij de wijziging wenst te realiseren. Als de erfpachter vindt dat de gemeente een onredelijk aanbod doet en hij niet bereid is dit aanbod te aanvaarden maar de wijziging wel wenst te realiseren, zal hij het geschil moeten voorleggen aan de rechter tenzij partijen overeenkomen dat de hoogte van de grondwaarde/ canon zal worden bepaald door deskundigen.
- Berekening grondwaarde/ canon bij bebouwingswijziging bij niet woon-bestemmingen?
  Hiervoor geldt hetzelfde als is vermeld bij het punt hiervoor genoemd.

Te nemen beslissing omtrent deskundigen in AB2016:

Bent u akkoord met de algemene insteek dat in beginsel partijen onderling uit een geschil dienen te komen? Indien dit niet lukt kunnen partijen gezamenlijk ofwel de meest gerede partij het geschil voorleggen aan de rechter, tenzij partijen overeenkomen dat het geschil wordt voorgelegd aan deskundigen waarbij het advies van deskundigen bindend is.
Dit geldt voor de volgende gevallen:

- Schadeloosstelling schade aanbrengen/ aanwezigheid objecten;
- Vaststellen vergoeding bij beëindiging op grond van algemeen belang;
- Kosten herstel door gemeente;
- Bestemmings/ bebouwingswijziging.

Bij beëindiging wegens tekortkoming of wanbetaling komen er geen deskundigen aan te pas.