To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e) van
Sent: Mon 2/23/2015 3:21:16 PM
Subject: Notitie voor grondwaardecommissie.docx
Received: Mon 2/23/2015 3:21:17 PM
Notitie voor grondwaardecommissie.docx

Hoi (10)(2e),

In de bijlage (sorry; kon op de een of andere manier niet meer opslaan in Docwerker) heb ik een stuk toegevoegd. Hieronder nogmaals in tekst. Hopelijk heb je hier voldoende aan. De kopjes zijn misschien een beetje overdreven, maar dat ligt er ook aan hoeveel kopjes jij in de rest van de tekst gebruikt.

(10)(2e) heeft nog niet mee kunnen lezen, mocht zij nog opmerkingen hebben dan hoor je dat uiterlijk morgenochtend van haar.

Groeten (10)(2e)

Juridische context

Inhoud erfpachtbepalingen
De erfpachter en de gemeente Amsterdam (als grondeigenaar) zijn binnen de kaders van de wet vrij om met elkaar overeen te komen wat de rechten en verplichtingen van partijen zijn. Grondeigenaren die veel erfpacht uitgeven werken vaak met standaard erfpachtbepalingen (Algemene Bepalingen). In de Algemene Bepalingen liggen steeds de algemene afspraken vast die bij elke uitgifte worden overeengekomen en worden vastgelegd in het erfpachtcontract. Daarnaast zijn op elk erfpachtrecht ook Bijzondere Bepalingen van toepassing. In de bijzondere bepalingen liggen bijvoorbeeld de bestemming en de specifieke bebouwingsvoorschriften vast.

Wijziging erfpachtbepalingen en de juridische procedure gemeente Amsterdam/SEBA
De erfpachtvoorwaarden kunnen in beginsel slechts worden gewijzigd als beide partijen hiermee instemmen. De gemeente Amsterdam heeft in haar Algemene Bepalingen echter een clausule opgenomen dat de Algemene Bepalingen aan het einde van het tijdvak eenzijdig door de gemeente kunnen worden gewijzigd. Deze bepaling is (onder andere) onderdeel van de juridische procedure tussen de gemeente Amsterdam en de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam. Het Hof Amsterdam heeft de bepaling, dat de gemeente bevoegd is om eenzijdig de Algemene Bepalingen aan het einde van het tijdvak te wijzigen, vernietigd. Beide partijen zijn tegen deze uitspraak in cassatie gegaan. Door voorgenoemde cassatie is de uitspraak van het Hof geschorst en heeft deze derhalve geen werking. Dat wil zeggen dat de gemeente vooralsnog bij het einde van het tijdvak eenzijdig de nieuwste Algemene Bepalingen aanzegt.

Overige juridische procedures
Naast bovengenoemde procedure, heeft de gemeente Amsterdam ook andere juridische procedures omtrent de procedure canonherziening einde tijdvak gevoerd, waarbij onder andere de taxatierapporten zoals vastgesteld door de deskundigen zijn vernietigd. De reden hiervoor was dat de taxatierapporten onder andere onvoldoende waren gemotiveerd.

Ook zijn in het verleden juridische procedures gevoerd over de door de gemeente gevorderde canonverhoging bij bestemmingswijzigingen en bebouwingswijzigingen.

Erfpachtbeleid
Naast de wet, de Algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen heeft de gemeente ook een aantal beleidsstukken opgesteld. Deze beleidsstukken zijn geen onderdeel van het zakelijk recht van erfpacht, maar zijn opgesteld om ervoor te zorgen dat gelijke gevallen gelijk behandeld worden.