vereniging eigen huis

Aan: Leden van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening
c.c. Leden van de gemeenteraad
Datum: 11 november 2016

Onderwerp: inbreng Raadscommissievergadering van 23 november a.s. t.b.v. inhoudelijke behandeling eenzijdig aanpassen algemene bepalingen particuliere erfpachtovereenkomsten

---

Wij hebben vernomen dat het college van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Amsterdam een besluit heeft genomen om eenzijdig de Algemene Bepalingen (AB2000) voor particuliere erfpachtovereenkomsten aan te passen. Wij verwachten dat deze aanpassingen aanzienlijke gevolgen kunnen hebben voor erfpachters. Het aanpassingsbesluit is via een ter kennisname aan de gemeenteraad meegedeeld (TKN 14 van 27 september 2016, portefeuille 32, hierna ook: het stuk).

Vereniging Eigen Huis vindt dat een aanpassing van de erfpachtbepalingen met dergelijke ingrijpende gevolgen in de gemeenteraad besproken zou moeten worden. Ook gezien de uitkomst van het arrest van de Hoge Raad van 29 april 2016 (ECLI:NL:HR:2016:769) dat het beding waarin het eenzijdig aanpassen van erfpachtvoorwaarden mogelijk wordt gemaakt niet zonder meer geacht wordt onredelijk bezwarend te zijn, mits die voorwaarden worden vastgesteld en getoetst door de gemeenteraad en dat de vaststelling en toepassing van de voorwaarden mede moeten voldoen aan de algemene rechtsbeginselen en de beginselen van behoorlijk bestuur.

Het is vreemd dat het college de eenzijdige aanpassingen slechts ter kennisname aan de raad heeft voorgelegd. Ons inziens moeten de aanpassingen besproken worden in de gemeenteraad en daarnaast voorzien zijn van een goede onderbouwing. Inmiddels hebben wij begrepen dat het stuk op 23 november voor inhoudelijke behandeling staat geagendeerd.

Vereniging Eigen Huis heeft in dat licht een aantal vragen met betrekking tot de reikwijdte van de aanpassingen. Wij leggen die graag aan u voor; wellicht kunt u hier gebruik van maken om het college van B&W te bevragen.

- Voor welke groepen hebben de betreffende wijzigingen effect? Het stuk geeft aan dat met name ontwikkelaars van herontwikkelingsgebieden hiermee te maken hebben. Wij vermoeden dat het ook voor particulieren gevolgen kan hebben. In het bijzonder diegenen waarvan de canonherziening einde termijn aanstaande is of die hun tuin of perceel willen uitbreiden.

- Betreft het alleen bovenstaande groepen? Of heeft dit ook gevolgen voor diegenen die hun canon voor tien of vijfentwintig jaar hebben vastgezet en tegen het einde van die termijn aanlopen? Bij deze laatste groepen worden weliswaar vaste percentages (van respectievelijk 2,90 en 3,25%) vermeld, maar het is niet duidelijk hoe dit zit.

- Voor welke groep is de overgangstermijn van negen maanden bedoeld? Dit is immers een relatief korte termijn.

vereniging eigen huis

- In het stuk wordt vermeld dat er de mogelijkheid is dat men bij de herziening van de canon de gemeentelijke aanbieding terzijde kan schuiven door te kiezen voor een canonvaststelling door 3 onafhankelijke deskundigen. Deze deskundigen zijn niet gehouden aan de gemeentelijke canonpercentages (aldus het stuk op pagina 7). Ons is niet duidelijk wat de reikwijdte van deze bepaling is.

- Op dit moment wordt voor de vaststelling van de jaarcanon aangesloten bij de langlopende staatsrente die voor juli is vastgesteld op 0,24%. De op grond daarvan door de gemeente vastgestelde canons leveren te weinig op. Bij canonherziening komt bij een vastgesteld minimumpercentage zo het risico volledig bij de pachter te liggen. Er is immers ook geen bovengrens gesteld. Is dit niet onredelijk? Mede ook in gedachte dat bij canonherziening in het verleden al in feite de grondwaarde is betaald.

5.1.2e
juridisch beleidsadviseur

c.c. leden van de gemeenteraad