6. Toezending jurisprudentie naar aanleiding gesprek van maandag 25 januari 2021
Verzoek:

3 Uitspraken en jurisprudentie
a. Berekening van de WOZ-waarde
b. Berekening van de grondwaarde en BSQ
c. Berekening van de erfpachtcanon
d. Voortdurende en eeuwigdurende erfpacht
e. Canonherziening einde tijdvak
f. Effect van jurisprudentie op het beleid en de werkzaamheden

N.B. Onderstaand is een gemeentelijke selectie van jurisprudentie over de meer principiële uitgangspunten en onderdelen van het Amsterdamse erfpachtstelsel. De hoofdzakelijk civielrechtelijke selectie is opgesteld door G&O en niet uitputtend. De gemeente gaat ervan uit dat Berenschot ook zelf jurisprudentieonderzoek doet. Fiscaalrechtelijke jurisprudentie, o.a. inzake de WOZ, is slechts beperkt meegenomen.

De uitspraken zijn vaak gepubliceerd en via rechtspraak.nl te vinden. De (nog) niet gepubliceerde uitspraken zijn via Docwerker (onder 6) te vinden. De in Docwerker opgenomen uitspraken zijn de niet-geanonimiseerde versies van de uitspraken en zijn daarom vertrouwelijk.

Na enkele uitspraken heeft bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden of heeft de gemeente andere acties ondernomen. Verwijzingen naar de ontsloten (bestuurlijke) stukken daarover zijn bij de betreffende uitspraak in het overzichtsdocument opgenomen.

6.1. Jurisprudentie Overstapregeling

Sternheim - Gemeente Amsterdam (hoger beroep nog niet gepubliceerd)

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	19-06-2020
Datum publicatie	17-07-2020
Zaaknummer	C/13/679739 / KG ZA 20-135
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Kort geding

Inhoudsindicatie
KG vordering van drie erfpachters, gericht tegen de gemeente Amsterdam, om tot verlenging over te gaan van de acceptatietermijn van de zogenoemde Overstapregeling erfpacht afgewezen.

Vindplaats
http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2020:3032

N.B. voor het arrest in hoger beroep van 26 januari 2021 zie Docwerker want nog niet gepubliceerd.

5.1.2e

Reeds eerder zijn per e-mail aan Berenschot verstrekt de uitspraken in de zaken 5.1.2e 5.1.2e inzake de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Zie ook Docwerker onder 6. Inmiddels zijn deze gepubliceerd.

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	13-01-2021
Datum publicatie	15-01-2021
Zaaknummer	C/13/675442 / HA ZA 19-1210
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig

Inhoudsindicatie
De gemeente hoeft haar aanbod voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht niet aan te passen. Dat heeft de rechtbank beslist in twee zaken tegen de gemeente die waren aangespannen door een aantal erfpachters van wie de woning op erfpachtgrond staat. De erfpachters vonden dat de gemeente de grondwaarde te hoog had vastgesteld. De rechtbank oordeelt dat de gemeente zorgvuldig heeft gehandeld bij de bepaling van de grondwaarde in het kader van het overstapbeleid.

Vindplaats
http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2021:64

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	13-01-2021
Datum publicatie	15-01-2021
Zaaknummer	C/13/666920 / HA ZA 19-562
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig

Inhoudsindicatie
De gemeente hoeft haar aanbod voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht niet aan te passen. Dat heeft de rechtbank beslist in twee zaken tegen de gemeente die waren aangespannen door een aantal erfpachters van wie de woning op erfpachtgrond staat. De erfpachters vonden dat de gemeente de grondwaarde te hoog had vastgesteld. De rechtbank oordeelt dat de gemeente zorgvuldig heeft gehandeld bij de bepaling van de grondwaarde in het kader van het overstapbeleid.

Vindplaats
http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2021:63

6.2. Jurisprudentie WOZ en overstap

WOZ arrest medebelanghebbende

Instantie:	Hoge Raad
Datum uitspraak:	17-04-2020
Datum publicatie:	17-04-2020
Rechtsgebieden:	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken:	Cassatie

Inhoudsindicatie:
Wet Waardering onroerende zaken. Gemeente Amsterdam maakt voor vaststelling van canon en afkoopsom bij erfpacht gebruik van waarde van woning volgens WOZ-beschikking. Verzoek van belanghebbende om beschikking als bedoeld in artikel 28, lid 1, Wet WOZ. Rechtsmiddel tegen afwijzing verzoek. Belet artikel 28, lid 2, Wet WOZ toewijzing van het verzoek? Belang bij het verzoek?

Vindplaats
http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:HR:2020:596

WOZ arrest nieuwe eigenaar

Instantie	Hoge Raad
Datum uitspraak	17-04-2020
Datum publicatie	17-04-2020
Zaaknummer	19/03953
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Cassatie

Inhoudsindicatie
Wet Waardering onroerende zaken. Gemeente Amsterdam maakt voor vaststelling van canon en afkoopsom bij erfpacht gebruik van waarde van woning volgens WOZ-beschikking. Verzoek van belanghebbende om beschikking als bedoeld in artikel 28, lid 1, Wet WOZ. Rechtsmiddel tegen afwijzing verzoek. Belet artikel 28, lid 2, Wet WOZ toewijzing van het verzoek? Belang bij het verzoek?

Vindplaats
http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:HR:2020:597

N.B. Voor wijze van afhandeling en implementatie WOZ arresten in het overstapproces door de gemeente zie: Commissie RO van 9 december 2020 onder punt TKN 10:

https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/673689/Raadscommissie%20Ruimtelijke%20ordening%2009-12-2020

6.3. Rechtszaak NLVE – Gemeente Amsterdam (niet in Docwerker)

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	25-03-2009
Datum publicatie	29-04-2009
Zaaknummer	362001
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Bodemzaak Eerste aanleg meervoudig

Inhoudsindicatie
Erfpacht, vernietiging bindend advies vaststelling erfpachtcanon
Geschil tussen de Nederlandse Vereniging van erfpachters en 9 erfpachters en de gemeente Amsterdam. De vordering tot afschaffing van het erfpachtsysteem wordt afgewezen, en ook formuleert de rechtbank geen uitgangspunten bij de vaststelling van de nieuwe canon, dat is aan

deskundigen. De gevorderde vernietiging van de bindende adviezen waarin de erfpachtcanon van de woningen van eisers 2 tot en met 10 opnieuw werd vastgesteld wordt wel toegewezen.

Vindplaats
https://linkeddata.overheid.nl/document/ECLI:NL:RBAMS:2009:BI2715

6.4. SEBA I– Gemeente Amsterdam (inzake voortdurende erfpacht)

SEBA I Rechtbank Amsterdam

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	05-06-2013
Datum publicatie	05-06-2013
Zaaknummer	449296 / HA ZA 10-284
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg – meervoudig

Inhoudsindicatie

De gemeente Amsterdam mag de jaarlijkse vergoeding voor de erfpacht op basis van de huidige marktwaarde herzien.
In Amsterdam staan verreweg de meeste woningen op grond die eigendom is van de gemeente. Voor het gebruik van die grond betalen de bewoners een jaarlijkse pachtsom: de canon. Bij het afsluiten van de canon werd destijds afgesproken dat de gemeente deze na een termijn van 75 jaar kon herzien op basis van een onafhankelijk deskundig oordeel. Die termijn is verlopen en nu wil de gemeente de canon aanpassen.
De Stichting Erfpachters Belang (SEBA) en een aantal particuliere bewoners zijn het daarmee oneens. Omdat er destijds geen herzieningsbepaling met die strekking in de vestigingsakte was opgenomen, mag de canon volgens hen nu niet worden herzien op basis van de huidige marktwaarde van de grond. Ook menen zij dat de deskundigenrapporten, waarop de gemeente de huidige herziening baseert, uitgaan van verkeerde uitgangspunten en rekenmethoden.
De rechtbank Amsterdam oordeelt anders: omdat een herziening van de canon wel is voorzien in de Algemene Bepalingen mag de gemeente deze wel degelijk doorvoeren. Daarnaast geldt dat de deskundigen zelf mogen bepalen welke uitgangspunten en methoden ze hanteren. Kortom: herziening van de canon op grond van de huidige marktwaarde van de grond is toegestaan. Wel vindt de rechtbank dat de deskundigen beter hadden moeten uitleggen hoe ze tot hun oordeel zijn gekomen.

Vindplaats
https://linkeddata.overheid.nl/document/ECLI:NL:RBAMS:2013:CA2167

SEBA I Gerechtshof Amsterdam

Datum uitspraak	23-09-2014
Datum publicatie	23-09-2014
Zaaknummer	200.136.536/01
Formele relaties	Cassatie ECLI:NL:HR:2016:769, (Gedeeltelijke) vernietiging met verwijzen
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep

Inhoudsindicatie

Door gemeente (meer dan) 75 jaar geleden uitgeven erfpachtrechten zijn geldig ondanks dat wetgeving ie gewijzigd. Het hof vernietigt ambtshalve de algemene bepaling dat de gemeente eenzijdig de voorwaarden mag wijzigingen. Het ligt in beginsel niet op de weg van de burgerlijke rechter om de geldig overeengekomen wijze waarop de canon kan worden gewijzigd aan te passen op het verlangen van één partij, daarvoor is overleg tussen partijen noodzakelijk.

Vindplaats
https://linkeddata.overheid.nl/document/ECLI:NL:GHAMS:2014:3903

SEBA I Hoge Raad 1e uitspraak
Datum uitspraak 29-04-2016
Datum publicatie 29-04-2016
Zaaknummer 15/00044, 15/00063
Formele relaties Conclusie: ECLI:NL:PHR:2016:3, Gevolgd
In cassatie op : ECLI:NL:GHAMS:2014:3903, (Gedeeltelijke) vernietiging met verwijzen
Rechtsgebieden Civiel recht
Bijzondere kenmerken Cassatie

Inhoudsindicatie
Gemeentelijke erfpacht Amsterdam. Goederenrecht. Europees consumentenrecht. Vermelding canon in akte van erfpacht; art. 5:85 lid 2 BW, art. 767 (oud) BW. Beding in Algemene Bepalingen (AB) over periodieke herziening canon door deskundigen; voldoende bepaalbaar (art. 6:227 BW)? Formele rechtszekerheidsbeginsel, art. 3:14 BW. Geschilbeslechting als bedoeld in art. 6:136 onder n BW (zwarte lijst)? Vaststellingsovereenkomst, art. 7:900 BW. Exclusieve bevoegdheid gerechtshof Den Haag voor vordering van belangenorganisatie (art. 3:305a BW) tot vernietiging beding in AB? Art. 6:240-241 BW. Richtlijn 93/13/EEG (oneerlijke bedingen); temporele reikwijdte. Ambtshalve toetsing en richtlijnconforme uitleg; HR 13 september 2013, ECLI:NL:HR:2013:691, NJ 2014/274 (Heesakkers/Voets). Beding op indicatieve lijst bij deze Richtlijn, onredelijk bezwarend (art. 6:233 BW)? Hoor en wederhoor.

Vindplaats
https://linkeddata.overheid.nl/document/ECLI:NL:HR:2016:769

SEBA I Gerechtshof Den Haag
Datum uitspraak 19-09-2017
Datum publicatie 13-10-2017
Zaaknummer 200.192.542/01
Formele relaties Cassatie: ECLI:NL:HR:2018:2371, Bekrachtiging/bevestiging
Rechtsgebieden Civiel recht
Bijzondere kenmerken Hoger beroep Verwijzing na Hoge Raad

Inhoudsindicatie
Bepalingen in opeenvolgende versies van de erfpachtvoorwaarden van de gemeente Amsterdam (onder andere met betrekking tot de canonherziening) onredelijk bezwarend? Betekenis van de bepaling dat de gemeente de erfpachtvoorwaarden mag wijzigen.

Vindplaats
https://linkeddata.overheid.nl/document/ECLI:NL:GHDHA:2017:2894

N.B. Voor wijze van afhandeling met betrekking tot de bij deze SEBA rechtszaak aangesloten erfpachters door de gemeente zie: Commissie RO van 28 oktober 2020 onder punt TKN 23:

https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/673685/Raadscommissie%20Ruimtelijke%20ordening%2028-10-2020

Hoge Raad 2e uitspraak

Instantie	Hoge Raad
Datum uitspraak	21-12-2018
Datum publicatie	21-12-2018
Zaaknummer	17/05985
Formele relaties	In cassatie op : ECLI:NL:GHDHA:2017:2894, Bekrachtiging/bevestiging
Conclusie:	ECLI:NL:PHR:2018:1233, Gevolgd
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Artikel 81 RO-zaken Cassatie

Inhoudsindicatie

Art. 81 lid 1 RO. Erfpacht. Zijn bepalingen in algemene voorwaarden voor voortdurende erfpacht nietig of vernietigbaar? Afdoening na HR 29 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:769. Wijze van vaststelling herziene canon. Opnemen van boetebeding onredelijk bezwarend? Is beding in de algemene voorwaarden dat gemeente eenzijdig bepalingen kan wijzigen, onredelijk bezwarend?

Vindplaats

http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:HR:2018:2371

6.5. SEBA II– Gemeente Amsterdam (inzake eeuwigdurende erfpacht 2016)

Instantie	Gerechtshof Den Haag
Datum uitspraak	12-03-2019
Datum publicatie	20-03-2019
Zaaknummer	200.203.986/01
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht

Inhoudsindicatie

Verzoek van stichting die opkomt voor belangen van Amsterdamse erfpachters om bepaalde artikelen uit de Algemene Erfpachtbepalingen van de Gemeente Amsterdam onverbindend te verklaren. Verzoek toegewezen ten aanzien van bepaling die binnentreden regelt.

Vindplaats

https://linkeddata.overheid.nl/document/ECLI:NL:GHDHA:2019:453

Naar aanleiding van de uitspraak werd op de gemeentelijke website op last van de rechter het navolgende bericht geplaatst:

> *Uitspraak gerechtshof Den Haag inzake handhavingsartikel AB 2016:*
>
> *Op 12 maart 2019 heeft het gerechtshof Den Haag bepaald dat artikel 17 lid 3 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (AB 2016) 'onredelijk bezwarend' is*

voor particuliere erfpachters. Dit artikel geeft de gemeente Amsterdam (gemeente) het recht om een erfpachtperceel (woning) - na voorafgaande melding en overleg - te betreden en te inspecteren in verband met het handhaven van wat is opgenomen in de erfpachtakte.

Het gerechtshof Den Haag heeft bepaald dat de gemeente dit artikel niet mag gebruiken tegen particuliere erfpachters. Ook heeft het gerechtshof Den Haag bepaald dat de gemeente deze mededeling 3 maanden lang op de website moet vermelden, met een link naar de uitspraak van 12 maart 2019.

De volledige uitspraak is te vinden via: @@

Een korte samenvatting van, en toelichting op de uitspraak is te lezen via: @@

Samenvatting en toelichting

In november 2016 is Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) een rechtszaak tegen de gemeente gestart over de AB 2016. SEBA is – kort gezegd – van mening dat een groot aantal artikelen (meer dan 10) van de AB 2016 onredelijk bezwarend is ten opzichte van de erfpachter.

Op 12 maart 2019 heeft het gerechtshof Den Haag uitspraak gedaan in deze zaak. Ten aanzien van vrijwel alle door SEBA bestreden artikelen heeft het gerechtshof Den Haag geoordeeld dat deze niet onredelijk bezwarend zijn.
In één geval, artikel 17 lid 3 AB 2016, heeft de rechter geoordeeld dat dit artikel onredelijk bezwarend is ten opzichte van particuliere erfpachters.

Artikel 17 AB 2016 gaat over erfpachtcontrole in geval van het niet nakomen van verplichtingen door de erfpachter. In lid 3 van artikel 17 staat:

> *"In verband met het handhaven van wat is opgenomen in de erfpachtakte, heeft de gemeente te allen tijde het recht om het perceel (met apparatuur) te betreden en zowel in- als uitwendig te inspecteren. De bedrijfsvoering wordt daarbij zo min mogelijk gehinderd. De gemeente stelt de erfpachter van haar voornemen tot inspectie op de hoogte. De gemeente biedt daarbij de erfpachter de mogelijkheid tot overleg."*

Het gerechtshof Den Haag is van mening dat dit artikel ten opzichte van particuliere erfpachters onredelijk bezwarend is. Reden hiervoor is dat het artikel bij de erfpachters de suggestie kan wekken dat de erfpachter verplicht is de gemeente toegang tot het erfpachtperceel te verlenen, zonder daartoe eerst nog welbewust toestemming te hebben gegeven. De gemeente mag het artikel dan ook niet gebruiken tegen particuliere erfpachters.

De gemeente voert een dergelijke erfpachtcontrole op dit moment alleen uit bij bedrijfsmatige rechten en niet bij particuliere woningerfpachters. Erfpachtcontrole bij bedrijfsmatige rechten wordt altijd ruim van te voren per brief aangekondigd, met het verzoek aan de erfpachter om medewerking te verlenen. Indien de erfpachter niet meewerkt aan de erfpachtcontrole betreedt de gemeente het erfpachtperceel niet.

Vooropgesteld moet worden dat het aantal erfpachtrechten waarop de relatief nieuwe AB 2016 van toepassing is nog relatief beperkt is. Verwachting is wel dat vanwege de Overstapregeling een aanzienlijk aantal particuliere woningerfpachters zal overstappen naar de AB 2016. Het aantal nieuw uitgegeven bedrijfsmatige erfpachtrechten met AB 2016 is nog beperkt.

De gemeente zal de uitspraak van het gerechtshof Den Haag bestuderen en bekijken of er eventueel cassatieberoep tegen de uitspraak zal worden ingesteld. Daarvoor heeft de gemeente drie maanden de tijd.

Daarnaast zal de gemeente bekijken of bij nieuwe uitgiftes en bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht iets moet worden opgenomen over artikel 17 lid 3 van de AB 2016 en de uitspraak van het gerechtshof Den Haag in deze zaak.

De gemeente mag het artikel 17 lid 3 van de AB 2016 dus (voorlopig) niet gebruiken tegen particuliere erfpachters.

6.6. Honnebier – Gemeente Amsterdam
Diverse uitspraken (Rechtbank, Hof en Hoge Raad) over de CHET en de deskundigenrapporten. Deels niet gepubliceerd. Zie Docwerker.

N.B. Voor wijze van afhandeling met betrekking tot de bij deze Honnebier rechtszaak aangesloten erfpachters door de gemeente zie: Commissie RO van 22 februari 2012 onder punt TKN 7:
https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/20613#ai_385742

en

Commissie RO van 10 mei 2016 onder punt TKN 13
https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/301580#ai_2617709

6.7. 5.1.2e **– Gemeente Amsterdam** (niet gepubliceerd, zie Docwerker)
Inzake waardering bij CHET door deskundigen

- Rechtbank Amsterdam 13 maart 2019
- Hof Amsterdam 15 december 2020

6.8. Jurisprudentie diversen inzake bebouwings- en bestemmingswijziging (niet gepubliceerd, zie Docwerker)

5.1.2e *- Gemeente Amsterdam*

- Rechtbank Amsterdam 31 juli 2002
- Hof Amsterdam 9 juni 2005

5.1.2e 5.1.2e
Hof Amsterdam 7 mei 1997

5.1.2e
Rechtbank Amsterdam 5 december 2007

5.1.2e

- Rechtbank Amsterdam 24 december 2008
- Hof Amsterdam 26 oktober 2010

6.9. 5.1.2e - Gemeente Amsterdam (niet gepubliceerd zie Docwerker)
Rechtbank Amsterdam 31 juli 2017. Inzake canonpercentage bij zelfbouw.

6.10 5.1.2e – Gemeente Amsterdam

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	23-04-2014
Datum publicatie	30-07-2014
Zaaknummer	HA ZA 13-518
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig

Inhoudsindicatie
Gemeente vordert boete wegens niet tijdige bebouwing zelfbouwkavel. Boetebeding aan te merken als onredelijk bezwarend beding? Richtlijnconforme uitleg van artikelen 6:231 t/m 6:247 BW. Boetebeding strekt niet tot fixatie van schade. Relevant is of boete, ook gezien de modaliteiten waarmee zij is opgelegd, in een redelijke verhouding staat tot de belangen ter bescherming waarvan zij is opgelegd en tot de belangen die daardoor getroffen worden. Toetsing van het beding als zodanig. Nadere uitlatingen bij akte.

Vindplaats
http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2014:4642

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	01-11-2016
Datum publicatie	11-11-2016
Zaaknummer	200.176.708/01
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep

Inhoudsindicatie
Boetebeding in algemene erfpachtsvoorwaarden gemeente Amsterdam. Het hof acht in het onderhavige geval een boete ter hoogte van € 5.1.2e ,= per maand als zodanig niet onredelijk bezwarend. Dit betreft weliswaar voor een particulier een hoog bedrag, maar dat is ook vereist wil een beding in een situatie als de onderhavige een effectieve prikkel tot nakoming vormen. Het hof komt in zoverre tot hetzelfde oordeel als werd gegeven in het arrest van dit hof van 27 juli 2010 (ECLI:NL:GHAMS:2010:BN9248) dat eveneens zelfbouw op het Steigereiland betrof. Nu het boetebeding echter voorziet in ongelimiteerde contractuele boetes die in het onderhavige geval zijn verbonden aan een te korte bouwtermijn, terwijl de erfpachter verplicht is om de erfpacht hoe dan ook voort te zetten, is het hof van oordeel dat het boetebeding onredelijk bezwarend is als bedoeld in artikel 6:233 aanhef en sub a BW, uitgelegd in overeenstemming met artikel 3 lid 1 van Richtlijn 93/13/EEG van de Raad van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten .

http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2016:4314

6.11. 5.1.2e **– gemeente Amsterdam**

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	03-04-2013
Datum publicatie	17-06-2013
Zaaknummer	520554 / HA ZA 12-798
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig

Inhoudsindicatie
Aanbod gemeente voor erfpachtcanon per nieuw erfpachttijdvak. Wilsovereenstemming? Dwaling?

Vindplaats
http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2013:CA3413

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	28-10-2014
Datum publicatie	07-11-2014
Zaaknummer	200.132.847-01
Formele relaties	Cassatie: ECLI:NL:HR:2016:765, (Gedeeltelijke) vernietiging met verwijzen
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep

Inhoudsindicatie
Erfpacht. Aanbieding nieuwe canon. Door ontbrekende gegevens geen voldoende bepaald of bepaalbaar aanbod, dus geen overeenkomst tot stand gekomen.

http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2014:4595

Instantie	Hoge Raad
Datum uitspraak	29-04-2016
Datum publicatie	29-04-2016
Zaaknummer	15/00519
Formele relaties	Conclusie: ECLI:NL:PHR:2016:23, Contrair In cassatie op : ECLI:NL:GHAMS:2014:4595, (Gedeeltelijke) vernietiging met verwijzen
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Cassatie

Inhoudsindicatie
Gemeentelijke erfpacht Amsterdam. Aanbod gemeente voor canon nieuw erfpachttijdvak. Is voldaan aan bepaalbaarheidsvereiste (art. 6:227 BW)?

Vindplaats
http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:HR:2016:765

6.12. CHET Hunzestraat referentieperiode canonpercentage deskundigen (niet in Docwerker)

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	28-12-2011
Datum publicatie	1-01-2012
Zaaknummer	469766 / HA ZA 10-2967 eindvonnis 28 december 2011
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg – meervoudig

Inhoudsindicatie
De gemeente is niet geslaagd in haar opdracht om bewijs te leveren van feiten en/of omstandigheden waaruit is af te leiden dat ten tijde van de totstandkoming van de taxatierapporten een bestendig gebruikelijke praktijk bestond, die inhield dat bij toepasselijkheid van de AB 1934 erfpachtbepalingen, de canon werd vastgesteld aan de hand van de variabelen grondwaarde en canonpercentage, waarbij een canonpercentage werd gehanteerd dat gold in de grondwaardereferentieperiode.

De gemeente heeft een beperkt aantal taxatierapporten overgelegd, maar heeft geen inzicht, ook niet bij benadering, gegeven in de omvang van het totaal aantal taxaties dat heeft plaatsgevonden. De vraag of de gemeente met het door haar overgelegde beperkte aantal taxatierapporten in het licht van het totale aantal taxaties in voldoende mate heeft aangetoond dat sprake is van een bestendig gebruikelijke praktijk, kan daarom niet worden beantwoord. De overgelegde taxatierapporten zijn daarom niet voldoende om de gemeente geslaagd te achten in het door haar te leveren bewijs.

De door de gemeente overgelegde brieven van twee deskundigen vormen evenmin voldoende bewijs omdat het geen onder ede afgelegde verklaringen betreft en de erfpachters geen mogelijkheid hebben gehad om deze deskundigen hieromtrent te ondervragen. Het betreft aldus geen op contradictoire wijze tot stand gekomen bewijs, zodat aan de verklaringen, die bovendien door de erfpachters gemotiveerd zijn betwist, onvoldoende bewijswaarde toekomt.

Vindplaats
http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2011:BV2286