14:21 87%

‘Erfpachtregels mogen veranderd’

Ton Damen
AMSTERDAM

De Hoge Raad lijkt Amsterdam gelijk te geven in het geschil over erfpacht. De gemeente zou in haar recht staan bij het eenzijdig veranderen van de erfpachtvoorwaarden aan het einde van een tijdvak.

De gemeente Amsterdam laat weten in het gelijk te zijn gesteld, maar zegt er in dezelfde schriftelijke reactie bij dat aan de berichtgeving hierover nog geen rechten kunnen worden ontleend: de uitspraak is ingewikkeld en dient eerst door haar juristen uitgebreid te worden onderzocht.

De Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (Seba), die de zaak zes jaar geleden aanspande tegen de gemeente, zou de verliezer zijn en heeft ook nog geen definitieve reactie. De stichting erkent dat de gemeente volgens de Hoge Raad voorwaarden mag veranderen, maar moet eerst de uitspraak nader onderzoeken, aldus voorzitter Koen de Lange.

De uitspraak is van belang voor erfpachters die de verhoging van hun erfpachtcanon aanvechten. De canon wordt soms drastisch opwaarts bijgesteld door de gemeente. Sommige eigenaren zagen zich daardoor gedwongen hun huis in Amsterdam te verkopen. Erfpachters in onder meer Buitenveldert hangt nog een tijdvakherziening boven het hoofd.

Het arrest van de Hoge Raad is cruciaal voor de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel, waarbij Amsterdam overstapt van voortdurende erfpacht die na elk tijdvak wordt vernieuwd naar eeuwigdurende erfpacht, waarbij de canon eeuwig vastligt.

Bestaande erfpachters krijgen een overstapregeling voorgelegd. Met de uitspraak van de Hoge Raad in de hand mag Amsterdam de voorwaarden wijzigen en dus een nieuw voorstel doen. De impact is volgens de gemeente niet groot: wethouder Eric van der Burg had al gezegd dat Amsterdammers mogen kiezen voor de overstapregeling.

Seba-Amsterdam

Januari 2010: dagvaarding Seba tegen Amsterdam.
Juni 2013: rechtbank geeft de gemeente gelijk, met uitzondering van vier gevallen.
Augustus 2013: Seba gaat in beroep tegen uitspraak rechtbank, bij het hof.
September 2014: hof vindt canonherziening einde tijdvak ongeldig in verband met de Europese richtlijn. Amsterdam en Seba gaan in cassatie bij de Hoge Raad.
Januari 2016: de advocaat-generaal adviseert in het voordeel van Amsterdam.
29 april 2016: Hoge Raad beslist, naar het zich laat aanzien, in het voordeel van Amsterdam.

