Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

De leden van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening

Datum	23 maart 2016
Ons kenmerk	2016-2556
Behandeld door	(10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) @amsterdam.nl, tel. (10)(2e)
Bijlage	Overzicht jurisprudentie
Onderwerp	Beantwoording vragen van leden van de raadscommissie RO inzake jurisprudentie in relatie tot het erfpachtconversiebeleid en de vernieuwing van het erfpachtstelsel

Geachte leden van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening,

In de raadscommissie Ruimtelijke Ordening (RO) van 24 februari 2016 zijn vragen gesteld over rechtszaken met betrekking tot het erfpachtstelsel en meer in het bijzonder in relatie tot het conversiebeleid en de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Raadscommissielid de heer Van Osselaer (D66) heeft gevraagd om een overzicht van gerechtelijke uitspraken met betrekking tot erfpacht alsmede lopende procedures en de stand van zaken.
Raadscommissielid de heer Boomsma (CDA) heeft specifiek verwezen naar twee gerechtelijke uitspraken en hierbij de vraag gesteld wat de consequenties van deze uitspraken zijn voor de Overstapregeling in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel (VES) en het huidige conversiebeleid. Daarbij heeft hij verzocht om relevante jurisprudentie waarmee rekening moet worden gehouden in het kader van de VES. Het raadscommissielid de heer Abid (PvdA) heeft met betrekking tot de twee rechtszaken waarnaar de heer Boomsma verwijst, gevraagd of de wethouder in cassatie gaat.

Met deze brief worden de vragen van de raadscommissieleden beantwoord, waarbij achtereenvolgens de volgende vragen/punten worden behandeld:

1) Korte toelichting op de twee rechtszaken waarnaar de heer Boomsma verwijst;
2) De vraag van de heer Boomsma naar de consequenties van de twee rechtszaken voor de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht;
3) De vraag van de heer Boomsma naar de consequenties van de twee rechtszaken voor het huidige conversiebeleid;
4) Verzoek van de heren Boomsma en Van Osselaer om een overzicht van relevante uitspraken (jurisprudentie) inzake erfpacht, de wijze waarop hier in bij eeuwigdurende erfpacht rekening mee wordt gehouden en de stand van zaken in lopende procedures;
5) De vraag van de heer Abid over eventuele cassatie met betrekking tot de twee rechtszaken.

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

Ad 1. Korte toelichting op de twee rechtszaken

De heer Boomsma verwijst naar de volgende twee rechtszaken, welke zaken beide gaan over een conversie van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht:

a. uitspraak gerechtshof Amsterdam d.d. 20 mei 2014 en 7 juli 2015 met betrekking tot een erfpachtrecht buiten de gemeente Amsterdam-;
b. uitspraak rechtbank Amsterdam d.d. 16 december 2015.

Ad 1.a. Uitspraak gerechtshof Amsterdam (twee tussenarresten, 20 mei 2014 en 7 juli 2015) met betrekking tot de conversie van een erfpachtrecht buiten de gemeente Amsterdam

De kern van de rechtszaak is de volgende:

- In deze zaak gaat het om een conversie van een tijdelijk naar een voortdurend recht van erfpacht met een woonbestemming (buiten de gemeentegrenzen van Amsterdam).
- Erfpachter en de gemeente konden geen overeenstemming bereiken over de voorwaarden voor conversie en zijn verwikkeld geraakt in een juridische (gerechtelijke) procedure.
- Bij de rechtbank Amsterdam werd de gemeente in het gelijk gesteld. In het door de erfpachter ingestelde hoger beroep is geen einduitspraak door het hof Amsterdam gedaan, maar wel tweemaal een tussenarrest gewezen.
- Het college heeft op 24 november 2015 een besluit genomen voor de afwikkeling van deze zaak (kabinet). Dit collegebesluit is ter bespreking en kennisneming geagendeerd voor de raadscommissie van 23 maart 2016 (besloten deel).

Ad 1.b. (Tussen)uitspraak rechtbank Amsterdam (tussenvonnis, 16 december 2015)

De kern van deze rechtszaak tot nu toe is de volgende: deze lopende procedure gaat ook over een conversie van een tijdelijk erfpachtrecht naar een voortdurend erfpachtrecht, waarbij de erfpachter het niet eens is met de hoogte van de nieuwe canon. De rechtbank Amsterdam heeft in een tussenvonnis bepaald dat een deskundige zal worden aangesteld. Omdat de rechtszaak nog onder de rechter is, kan over deze zaak nog niets gezegd worden. De einduitspraak zal eerst moeten worden afgewacht.

Ad 2. Wat zijn de consequenties van de twee rechtszaken voor de Overstapregeling eeuwigdurend erfpachtstelsel

De rechtszaken beschreven onder 1a en 1b, waarbij in beide zaken een tijdelijk recht werd geconverteerd naar een voortdurend recht, hebben geen gevolgen voor de Overstapregeling Eeuwigdurende erfpacht. Er zijn geen consequenties voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht omdat:

- De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is een geheel andere situatie. In de twee procedures gaat het over een conversie van een tijdelijk erfpachtrecht (bepaalde tijd) naar een voortdurende erfpachtrecht (onbepaalde tijd). Bij de overstap gaat het om een voortdurend erfpachtrecht (onbepaalde tijd) dat eeuwigdurend wordt. Het betreft dus andere soorten rechten. Daarnaast is de overstap naar eeuwigdurend vrijwillig. Wanneer een erfpachter besluit niet over te stappen, blijft het voortdurende erfpachtrecht ongewijzigd in stand. De vermeende gebondenheid die aanwezig zou zijn bij conversie van een tijdelijk recht naar een voortdurend recht is bij overstap van voortdurend naar eeuwigdurend niet aan de orde omdat de aard van het recht niet wijzigt.

- In het eeuwigdurende stelsel wordt het grondprijsbeleid herzien. Hierdoor zullen er andere uitgangspunten van toepassing zijn dan het huidige grondprijsbeleid dat een rol speelt in de twee juridische procedures die de heer Boomsma aanhaalt. Ook op dit punt is dus sprake van andere uitgangspunten.

Ad 3. Wat zijn de consequenties van de twee rechtszaken voor het huidige conversiebeleid
Dat er in de zaak genoemd onder Ad 1.a. door het college een afwikkelingsbesluit is genomen, en het niet tot een einduitspraak van het Hof is gekomen, wil niet zeggen dat de gemeente niet achter het huidige gemeentelijk conversiebeleid staat. Desalniettemin wordt momenteel bezien of het tussenvonnis in de zaak genoemd onder Ad 1.b en het tussenarrest in de zaak genoemd onder Ad 1.a – ondanks het feit dat het hier voorlopige beslissingen van een rechterlijke instantie betreft - aanleiding geven om het vigerende conversiebeleid aan te passen. Als het college besluit tot het aanpassen van het vigerende conversiebeleid zal uw commissie daarover worden geïnformeerd.

Ad 4. Overzicht van relevante uitspraken (jurisprudentie) inzake erfpacht, de wijze waarop zorg wordt gedragen voor de juridische houdbaarheid van het eeuwigdurende erfpachtstelsel en de stand van zaken in lopende procedures
Van de lopende rechtszaken alsmede afgeronde rechtszaken, die bekend zijn bij Grond en Ontwikkeling (zowel Amsterdamse rechtszaken als zaken die zich afspelen elders in het land) is een overzicht samengesteld. Dit overzicht van relevante jurisprudentie treft u aan als bijlage bij deze brief. Hierbij moet worden opgemerkt dat over lopende rechtszaken slechts zeer beperkt mededelingen kunnen worden gedaan. Ook zijn bij alle genoemde zaken namen van particulieren geanonimiseerd.

Bij de totstandkoming van het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel zijn diverse experts betrokken. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat het stelsel juridisch houdbaar is. Zo zijn er dwarskijksessies en expertsessies georganiseerd. Daarnaast is de gemeenteadvocaat gevraagd de voorstellen op juridische houdbaarheid te toetsen. De gemeenteadvocaat staat de gemeente bij in veel juridische procedures met betrekking tot erfpacht. Omdat hiermee de juridische houdbaarheid is geborgd wordt in het kader van de Overstapregeling voor eeuwigdurende erfpacht geen op zichzelf staand jurisprudentieonderzoek gedaan.

Er lopen op dit moment verschillende juridische procedures aangaande erfpacht. Het grootste deel van de rechtszaken betreft incassozaken van erfpachters met canonachterstanden. Dit zijn tientallen zaken maar deze geschillen hebben geen relevantie voor het huidige stelsel, nieuwe stelsel of voor de overstap en zijn niet opgenomen in de bijlage. Daarnaast loopt er een klein aantal overige rechtszaken, dit zijn de zes laatstgenoemde zaken in de bijlage. Pas nadat een definitieve einduitspraak in deze zaken is gedaan kan worden beoordeeld welke gevolgen dit heeft voor het voortdurende en/of eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Ad 5. De vraag over eventuele cassatie met betrekking tot de twee specifieke rechtszaken
In de zaak genoemd onder Ad 1.a is een besluit genomen tot afwikkeling, zodat het niet tot een einduitspraak van het hof Amsterdam is gekomen (het hof Amsterdam heeft geen arrest gewezen). Cassatie is daarom niet aan de orde. In de zaak genoemd onder Ad 1.b zal eerst nog een eindvonnis moeten worden afgewacht. Alsdan zal worden bezien of er redenen zijn om tegen dit eindvonnis hoger beroep bij het hof Amsterdam in te stellen. Pas na het eindarrest van het hof Amsterdam gaat de vraag over een eventuele cassatie spelen.

Er zijn overigens op dit moment geen andere rechtszaken inzake erfpacht waar de vraag speelt of er eventueel in cassatie zal moeten worden gegaan. Zoals uit de bijlage blijkt, zijn er twee zaken waarin reeds cassatie is ingesteld bij de Hoge Raad (waaronder de SEBA-zaak).

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Eric van der Burg
Wethouder Grondzaken