de Rechtspraak

Rechtbank Amsterdam

mr. 5.1.2e
Postbus 7113
1007 JC Amsterdam

Afdeling privaatrecht

team kort gedingzaken

bezoekadres
Parnassusweg 220
Amsterdam

correspondentieadres
Postbus 84500
1080 BN Amsterdam

t (5.1.2e

www.rechtspraak.nl

Bij beantwoording de datum en ons kenmerk vermelden. Wilt u slechts één zaak in uw brief behandelen.

datum	19 juni 2020
contactpersoon	Mevr. 5.1.2e
doorkiesnummer	5.1.2e
e-mail	kortgedingciviel.rb-ams@rechtspraak.nl
ons kenmerk	C/13/679739 / KG ZA 20/135 inzake Sternheim cs/Gemeente Amsterdam
uw kenmerk	
bijlage(n)	diverse
onderwerp	uitspraak

Geachte heer, mevrouw,

In bovengenoemde zaak heeft de rechtbank uitspraak gedaan, die u hierbij aantreft. Deze zal ik ook nog per post aan u versturen.

Hoogachtend

5.1.2e

Uw persoonsgegevens en indien van toepassing die van uw cliënt worden voor zover nodig, ten behoeve van een goede procesvoering verwerkt in een registratiesysteem van het gerecht.

In naam van 5.1.2e

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht, voorzieningenrechter civiel

zaaknummer / rolnummer: C/13/679739 / KG ZA 20-135 MDvH/MV

Vonnis in kort geding van 19 juni 2020

in de zaak van

1. 5.1.2e
2. 5.1.2e
3. 5.1.2e

allen wonende te Amsterdam,
eiseressen bij dagvaarding van 27 februari 2020,
advocaten mr. L.E. de Geer en mr. T.S. van 5.1.2e te Amsterdam,

tegen

de publiekrechtelijke rechtspersoon
DE GEMEENTE AMSTERDAM,
zetelend te Amsterdam,
gedaagde,
advocaten mr. D.J.L. van Ee en mr. J.M.C. Dorrepaal te Amsterdam.

Partijen zullen hierna ook Sternheim c.s. en de Gemeente worden genoemd. Eiseres sub 1 zal hierna ook Sternheim worden genoemd. Eiseressen sub 2 en 3 zullen hierna ook Goede c.s. worden genoemd.

1. De procedure

Partijen hebben ingestemd met het voeren van een schriftelijke procedure, overeenkomstig de tijdelijke afwijkende regeling voor kort gedingen rechtbanken handel/familie vanwege de Corona-crisis. Sternheim c.s. heeft bij dagvaarding, met producties, gevorderd als onder 3.1 vermeld. Ook de Gemeente heeft producties en op 13 mei 2020 een conclusie van antwoord ingediend. Na een schriftelijke instructie van de voorzieningenrechter hebben partijen op 29 mei 2020 respectievelijk 5 juni 2020 hun re- en dupliek ingediend. Vonnis is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. Sternheim is erfpachter van het perceel van de Gemeente, gelegen aan de Stichtstraat 5.1.2e te Amsterdam. Hierop zijn de Algemene Bepalingen 1937 van toepassing. De jaarlijkse canon bedraagt € 5.1.2e en kan voor het eerst worden herzien op 1 september 2026.

2.2. Goede c.s. is erfpachter van het perceel van de Gemeente, gelegen aan de Johannes Vermeerstraat 5.1.2e te Amsterdam. Hierop zijn de Algemene Bepalingen 1915 van toepassing. De jaarlijkse canon bedraagt € 5.1.2e en kan voor het eerst worden herzien op 1 maart 2037.

2.3. In 2016 heeft de Gemeente nieuwe algemene voorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht vastgesteld (AB 2016). In 2017 heeft de Gemeente het zogenoemde overstapbeleid vastgesteld. Op grond hiervan kunnen erfpachters (en dus ook Sternheim c.s.) hun voortdurend erfpacht converteren naar eeuwigdurende erfpacht. Indien erfpachters willen overstappen dienden zij hiertoe voor 8 januari 2020 een aanvraag in te dienen. Ook na die datum kunnen aanvragen worden ingediend, maar dan gelden andere (ongunstigere) voorwaarden.

2.4. Op 29 mei 2019 is de Gemeente gedagvaard in een bodemprocedure door een viertal eisers (ook erfpachters, niet zijnde de eiseressen in dit kort geding). Die procedure gaat over het aanbod dat de Gemeente aan die erfpachters zal doen en met name over de wijze waarop het bedrag moet worden berekend dat de Gemeente in rekening zal brengen bij het overstappen naar een andere vorm van erfpacht. Van de Gemeente wordt – kort gezegd – gevorderd een redelijk en marktconform aanbod te doen.

2.5. Op 5 december 2019 heeft Sternheim een overstapaanbod bij de Gemeente aangevraagd. Zij heeft gekozen voor het blijven betalen van een jaarlijkse canon (en dus niet voor het afkopen van de erfpacht). Naar eigen zeggen heeft zij deze keuze gemaakt onder druk van de onder 2.3 genoemde *deadline*. Zij heeft gesteld dat zij geen weloverwogen keuze kon maken omdat sprake is van onvoldoende transparantie en onvoldoende betrouwbare informatie.

2.6. Op 14 januari 2020 heeft Sternheim van de Gemeente het overstapaanbod ontvangen. Dit komt neer op een jaarlijkse canon van € 5.1.2e In dit aanbod is opgenomen dat het geldt tot 14 april 2020. Indien zij dit aanbod niet (tijdig) accepteert en na die datum een nieuw aanbod vraagt zal de jaarlijkse canon € 5.1.2e gaan bedragen, aldus een berekening van de Gemeente.

2.7. Op 8 december 2019 heeft Goede c.s. een overstapaanbod bij de Gemeente aangevraagd. Zij heeft gekozen voor het afkopen van de erfpacht.

2.8. Op 21 januari 2020 heeft Goede c.s. van de Gemeente het aanbod

ontvangen. Dit komt neer op betaling van een bedrag van € 5.1.2e In dit aanbod is opgenomen dat het geldt tot 21 april 2020. Indien zij dit aanbod niet (tijdig) accepteert en na die datum een nieuw aanbod vraagt zal het afkoopbedrag € 5.1.2e gaan bedragen, aldus een berekening van de Gemeente.

2.9. Bij brief van 3 februari 2020 is de Gemeente verzocht de acceptatietermijn van drie maanden op te schorten tot drie maanden nadat een onherroepelijk vonnis is gewezen in de onder 2.4 genoemde bodemprocedure en tot alle erfpachters die voor 8 januari 2020 een aanbieding hebben gevraagd, die van de Gemeente hebben ontvangen. Bij brief van 5 februari 2020 heeft de Gemeente geantwoord hiertoe niet bereid te zijn.

3. Het geschil

3.1. Sternheim c.s. vordert – kort gezegd – het volgende:
I. de Gemeente te verbieden de acceptatietermijn van drie maanden te hanteren en een termijn vast te stellen die op zijn vroegst eindigt drie maanden nadat een onherroepelijk vonnis is gewezen in de onder 2.4 genoemde bodemprocedure èn aan alle erfpachters die voor 8 januari 2020 een aanbieding hebben gevraagd (dan wel voor die datum een aanvraagdatum hebben geregistreerd), die aanbieding van de Gemeente hebben ontvangen;
II. de Gemeente te gebieden bij het overstapaanbod aan Sternheim c.s. een acceptatietermijn te hanteren die de voorzieningenrechter in goede justitie passend acht om de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en/of de redelijkheid en billijkheid in deze kwestie te waarborgen;
III. een en ander op straffe van dwangsommen; en
IV. met veroordeling van de Gemeente in de kosten van dit geding, te vermeerderen met de wettelijke rente.

3.2. Sternheim c.s. beroept zich hierbij op het gelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel en op de eisen van redelijkheid en billijkheid. Kernbezwaar is dat de uitkomst van de bodemprocedure, die op naam wordt gevoerd van een aantal proefpersonen, moet kunnen worden afgewacht. Het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden omdat sommige erfpachters hun aanbieding pas zullen krijgen nadat die uitkomst bekend is, zodat die in het voordeel zijn op Sternheim c.s. Sternheim c.s. kan voordien geen aanbod accepteren, omdat dan nog niet bekend is of dit een redelijk en marktconform aanbod is.

3.3. Gemeente heeft uitvoerig verweer gevoerd.

3.4. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4. De beoordeling

4.1. Uit een brief van de Gemeente van 20 april 2020 volgt dat de acceptatietermijn van drie maanden in verband met de coronacrisis is verlengd met drie maanden. Voor Sternheim c.s. betekent dit dat de termijn eindigt in juli 2020. Sternheim c.s. heeft dan ook nog immer een spoedeisend belang bij het in behandeling nemen van haar vorderingen omdat de uitkomst van de onder 2.4 genoemde bodemprocedure niet dan al bekend zal zijn.

4.2. Kernbezwaar van Sternheim c.s. is dat de uitkomst van die bodemprocedure moet kunnen worden afgewacht. De Gemeente heeft echter voorshands terecht aangevoerd dat dit belang van Sternheim c.s. beperkt is. Zij is immers geen partij in die bodemprocedure, zodat een vonnis in die zaak jegens Sternheim c.s. geen bindende kracht heeft. Sternheim c.s. heeft weliswaar gesteld dat de bodemprocedure een proefprocedure is (gevoerd op naam van een aantal 'proefpersonen', achter wie zich 395 erfpachters, onder wie Sternheim c.s., zouden hebben geschaard), maar er is in ieder geval geen sprake van een collectieve actie in de zin van artikel 3:305a BW. Ook is – zo stelt de Gemeente immers – geen afspraak gemaakt met de Gemeente dat de bodemprocedure als proefprocedure moet worden aangemerkt in die zin dat zij ermee heeft ingestemd dat de uitkomst geldt voor *alle* erfpachters in Amsterdam. Het is dan ook de vraag in hoeverre de uitkomst van de bodemprocedure betekenis zal hebben voor Sternheim c.s. Mocht zij overigens te zijner tijd van mening zijn dat dat wèl het geval is, dan kan zij – zoals de Gemeente heeft aangevoerd – een vordering instellen tot vernietiging van de akte en/of tot betaling van schadevergoeding en dan zal de rechter alsdan beslissen of die vordering slaagt. Dat Sternheim c.s. voor een dergelijke procedure kosten zal moeten maken, maakt dit niet anders. Ook indien uit het onlangs ingestelde externe onderzoek zou volgen dat de consumentenbescherming onvoldoende is gewaarborgd, dan kan Sternheim c.s. dit te zijner tijd aankaarten.

4.3. Verder is door de Gemeente terecht aangevoerd dat haar belang bij afwijzing van de vorderingen groot is. De overstapregeling is tot stand gekomen op basis van een uitvoerige besluitvorming en inspraak en – na goedkeuring door de gemeenteraad – vastgesteld door het college van Burgemeester & Wethouders. Toewijzing van de vorderingen van drie erfpachters in dit kort geding, zou het (democratisch vastgestelde) beleid dat geldt voor alle erfpachters in Amsterdam op de helling zetten. Het overstapbeleid van de Gemeente zou hierdoor praktisch onuitvoerbaar worden.

4.4. Voorts is van belang dat de kern van de regeling als hiervoor onder 4.3 bedoeld, bestaat uit (contracts)vrijheid. De Gemeente is in beginsel 5.1.2e een *mogelijkheid* (geen verplichting) aan te bieden en ook de keuze van een individuele erfpachter om al dan niet over te stappen is geheel 5.1.2e willig. Er zijn verschillende opties, en wil een erfpachter niet overstappen, dan blijft zijn recht van erfpacht ongewijzigd. Sternheim c.s. kan er dus ook voor kiezen om niets doen. Dat zij per se

genoodzaakt zou zijn het thans gedane (of een beter) aanbod te aanvaarden, is onvoldoende gebleken.

4.5. Dat niet alle erfpachters in Amsterdam binnen eenzelfde termijn een aanbieding tot overstap ontvangen (en sommigen dus pas nà de uitkomst van de onder 2.4 genoemde bodemprocedure), levert voorshands geen strijd op met het gelijkheidsbeginsel. Met de behandeling van een groot aantal aanvragen is, zoals de Gemeente terecht stelt, nu eenmaal een zekere doorlooptijd gemoeid. Het zal geruime tijd duren (uitgaande van een hoger beroep etc.) voordat in de bodemprocedure een onherroepelijke uitspraak zal zijn gewezen. De kans dat dan nog niet alle erfpachters een aanbieding hebben ontvangen is, zo voert de Gemeente terecht aan, nagenoeg nihil. Daar staat tegenover dat het verlenen aan Sternheim c.s. van een langere acceptatietermijn, terwijl die niet zou gelden voor alle andere erfpachters, juist in strijd zou zijn met het gelijkheidsbeginsel.

4.6. Dat de acceptatietermijn te kort en daarom in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel zou zijn, is door Sternheim c.s. (wederom) onderbouwd met de 5.1.2e dat zij de uitkomst van de bodemprocedure moet kunnen afwachten, welke 5.1.2e niet opgaat (zie hiervoor). De beweegredenen van de Gemeente om te kiezen voor een termijn van drie maanden, maken voorshands evenmin dat die termijn onzorgvuldig tot stand is gekomen. Het gaat om een gemotiveerde keuze van de Gemeente (besloten door college en gemeenteraad, tezamen het gemeentebestuur) die door de voorzieningenrechter slechts marginaal kan worden beoordeeld. Het gaat Sternheim c.s. op zich ook niet om de termijn van drie maanden, maar (enkel) om het feit dat die termijn te kort is om de uitkomst van de bodemprocedure af te wachten. Hetzelfde kan worden geoordeeld over de 5.1.2e van Sternheim c.s. dat de termijn van drie maanden in strijd zou zijn met de eisen van redelijkheid en billijkheid en/of dat de Gemeente door toepassing van die termijn onrechtmatig zou handelen. Sternheim c.s. heeft hiervoor immers geen andere gronden aangevoerd.

4.7. Gezien al hetgeen hiervoor is overwogen zijn de vorderingen van Sternheim c.s. in dit kort geding niet toewijsbaar. Sternheim c.s. zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van Gemeente worden begroot op:

- griffierecht	€	5.1.2e
- salaris advocaat		
Totaal	€	

5. De beslissing

De voorzieningenrechter

5.1. weigert de gevraagde voorzieningen,

5.2. veroordeelt Sternheim c.s. in de proceskosten, aan de zijde van Gemeente tot op heden begroot op € 1.636,00,

5.3. verklaart de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. 5.1.2e 5.1.2e van Heel, voorzieningenrechter, bijgestaan door mr. 5.1.2e griffier, en in het openbaar uitgesproken op 19 juni 2020.

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

type: MV
coll: