Gemeente Amsterdam

Mogelijkheid voor second opinion bij AB 2015

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Werkgroep Juridische Effecten VES

Datum 19 maart 2015

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de deskundigenprocedure bij de huidige procedure Canonherziening einde tijdvak
2. Kennis te nemen van de verschillende momenten waarop een erfpachter een aanbieding krijgt van de gemeente onder de AB 2015
3. Kennis te nemen van de vormen van toetsing op de aanbieding van de gemeente:
   A. De erfpachter laat een toetsing uitvoeren door een onafhankelijke commissie (analoog aan de ombudsman)
   B. Methode zoals deze in Den Haag gehanteerd wordt: de rechtbank wijst drie deskundigen aan
   C. De erfpachter legt de aanbieding voor aan de rechter
4. Gevraagde beslissing:
   A. De deskundigenprocedure bij CHET niet meer in de AB2015 laten terugkomen
   B. Het al dan niet creëren van een "bezwaar" procedure voor de erfpachter
   C. Een keuze te maken over welke "bezwaar" procedure nader wordt uitgewerkt in beleid/AB

Korte toelichting/samenvatting

In deze notitie wordt aan het Bestuurlijk Team voorgelegd of het wenselijk is om een vorm van 'bezwaar' op te nemen in de AB 2015. De situatie van de erfpachter kan veranderen, waardoor de gemeente de erfpachter een aanbieding doet voor deze wijziging van het erfpachtcontract met daarbij aanpassing van de canon. Mocht de erfpachter zich niet kunnen vinden in deze aanbieding, dan is de vraag of de erfpachter daar 'bezwaar' tegen moet kunnen maken. Aan de ene kant kan betoogd worden dat de erfpachter dit aanbod bij iemand zou moeten kunnen toetsen. Het is namelijk niet mogelijk om als erfpachter 'je huis op te tillen en ergens anders neer te zetten' aan de andere kant is het een vrijwillige keuze van de erfpachter om het contract open te breken.

Ad 1 De deskundigenprocedure bij de huidige procedure Canonherziening einde tijdvak

In de huidige Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht heeft de erfpachter de mogelijkheid bij de procedure Canonherziening einde tijdvak (hierna: CHET) de

deskundigenprocedure te volgen. In dat geval wordt een deskundige aangewezen door de erfpachter, een door de gemeente en beiden wijzen samen een derde deskundigen aan.

In de praktijk leidt dit tot veel onrust, ongelijkheid en willekeur. De deskundigen zijn volkomen vrij in de manier waarop zij de canon en de grondwaarde vaststellen. Daarom zitten er grote verschillen in de uiteindelijke canons bij woningen die vrijwel identiek zijn. Ook zijn de verschillen tussen de aanbieding van de gemeente en de deskundigencommissies groot, concludeert ook de rekenkamer.

Ad 2 Kennis te nemen van de verschillende momenten waarop een erfpachter een aanbieding met canonaanpassing krijgt van de gemeente onder de AB 2015
In het nieuwe systeem vervalt de CHET procedure, wel zijn er een aantal andere moment waarop de gemeente de erfpachter een aanbieding doet, met wellicht een canonaanpassing. Dit gebeurt op aanvraag van de erfpachter, omdat deze het contract wil aanpassen.

- Bij de overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel
- Bij splitsing in appartementsrechten (in het huidige systeem wordt de canon niet aangepast, wellicht in het nieuwe systeem wel wenselijk omdat de gemeente geen correctiemogelijkheid meer heeft bij het einde tijdvak)
- Bij bestemmingswijzingen
- Bij bebouwingswijzigingen van niet-woningen

Ad 3 Kennis te nemen van de vormen van toetsing aanbieding gemeente door de rechter

Inleiding
Juridisch is de gemeente niet verplicht om een aanbieding, de canonverhoging, te laten toetsen door een derden. Het gaat echter wel om canonaanpassingen van erfpachters die niet 'hun huis kunnen oppakken en ergens anders kunnen gaan wonen' en daarom is het wellicht goed om de burgers in de gelegenheid te stellen om het aanbod van de gemeente te kunnen toetsen. Ook omdat de gemeente als grondeigenaar een monopoliepositie heeft.

Indien gekozen wordt voor een vorm van toetsing, moet goed nagedacht worden over de opdracht. Er moet getoetst worden aan de criteria zoals vastgelegd voor het B&W. Belangrijk criterium zal zijn de toepassing van de door de grondwaardecommissie ontwikkelde methode.

De volgende vormen van toetsing kunnen genoemd worden.

A. De erfpachter doet navraag bij de gemeente
Dit wordt in het huidige praktijk ook gedaan. De standaard aanbiedingen zijn zo ingericht dat uiteindelijke uitkomsten voor erfpachters zijn te herleiden en na te rekenen zijn. Indien een erfpachter ziet dat de aanbieding niet klopt, kan altijd contact worden opgenomen met de opsteller van de aanbieding. In de standaarddocumenten worden de erfpachters uitgenodigd bij

vragen contact op te nemen met de gemeente. Indien er fout is gemaakt, zal de aanbieding worden aangepast.

Voordelen

- Sluit aan bij de huidige werkwijze;
- geen extra kosten voor de gemeente en de erfpachters.
- lage drempel.

Nadelen

- alleen mondige erfpachters zullen hier gebruik van maken;
- het is niet onafhankelijk;
- de uitkomst is wellicht niet uniform, iedere ambtenaar heeft wellicht zijn eigen invulling.

B. De erfpachter laat een toetsing uitvoeren door een onafhankelijk commissie (analoog aan de ombudsman), een door de gemeente in te stellen Stichting Geschillencommissie Erfpacht

De gemeente stelt een onafhankelijke geschillencommissie in die toetst op de criteria die de gemeente heeft toegepast.

Indien voor deze optie wordt gekozen, moet nog worden onderzocht wat de status is van de toetsing. Partijen kunnen bijvoorbeeld overeenkomen dat de status een bindend advies is.

Als voor deze optie gekozen wordt, kan de gemeente deze commissie ook een andere, proactieve taak, geven. Zo zou de geschillencommissie steekproeven kunnen doen in hoeveel gevallen de uitkomst redelijk is, in hoeveel gevallen er fouten zijn gemaakt etc. Een andere optie zou uiteraard kunnen zijn dat je deze kwalitatieve toetsing niet bij de externe commissie belegt, maar jaarlijks een interne audit organiseert en ook publiceert.

Voordelen

- onafhankelijk wordt meer gewaarborgd dan bij ad 1.
- de erfpachter wordt meer gehoord;
- iedere erfpachter wordt gelijk behandeld, omdat de toetsing steeds door hetzelfde orgaan wordt gedaan.

Nadelen

- extra kosten;
- de geschillencommissie zal worden ingesteld door de gemeente, dus de vraag is of de erfpachter de onafhankelijkheid ook ziet;
- drempel hoger dan ad 1.

C. Methode zoals deze in Den Haag gehanteerd wordt: de rechtbank wijst drie deskundigen aan

Deze mogelijkheid moet nog worden afgestemd met de rechtbank. In Den Haag is deze mogelijkheid ontwikkeld. Indien de erfpachter het niet eens is met de aanbieding van de gemeente worden een drietal deskundigen aangewezen door de rechtbank. De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de kosten van de deskundigenprocedure voor zijn rekening nemen.

De gemeente zou ook, in afwijking van Den Haag, ervoor kunnen kiezen één deskundigencommissie aan te laten wijzen door de rechtbank die gedurende bijvoorbeeld 1 jaar alle toetsingen doet.

Indien voor deze optie wordt gekozen, moet nog worden onderzocht wat de status is van de toetsing. Partijen kunnen bijvoorbeeld overeenkomen dat de status een bindend advies is.

Voordelen

- onafhankelijk;
- zowel gemeente als erfpachter hebben geen invloed op de samenstelling van de commissie (dit kan ook als nadeel gezien worden).

Nadelen

- hoge kosten;
- drempel hoger dan ad 1 en 2.

D. De erfpachter legt de aanbieding voor aan de rechter

De mogelijkheid een geschil voor te leggen aan de rechter blijft altijd bestaan. Dit kan en wil de gemeente niet uitsluiten.

Voordelen

- Onafhankelijk;
- buiten invloedsfeer partijen.

Nadelen

- Hoge kosten;
- drempel is hier het allerhoogst.

Nog toevoegen?

- Hoeveel aanbiedingen
- Hoeveel rechtszaken
- Dealen
- Dat we uitgifte eruit houden?