Zaaknummer 106.000.642/01
20 september 2011

in Naam der Koningin

GERECHTSHOF TE AMSTERDAM

DERDE MEERVOUDIGE BURGERLIJKE KAMER

ARREST

in de zaak van:

de GEMEENTE AMSTERDAM,
met zetel te Amsterdam,
APPELLANTE,
advocaat: mr. [redacted] te Amsterdam,

t e g e n

[redacted]
wonende te Amsterdam,
GEÏNTIMEERDE,
advocaat: mr. [redacted] te Amsterdam.

De inhoud van het tussenarrest van 6 juli 2010 wordt als hier herhaald en ingevoegd beschouwd.

1. Het verdere procesverloop

1.1. Ingevolge het tussenarrest van 6 juli 2010 heeft een aanvullend onderzoek door deskundigen plaatsgevonden. De deskundigen hebben hun aanvullend advies uitgebracht op 31 januari 2011.

1.2 Partijen hebben afgezien van het nemen van nadere memories.

1.3 Partijen hebben wederom om arrest gevraagd.

2. De verdere beoordeling

2.1 Bij tussenarrest van 24 mei 2007, verbeterd bij tussenarrest van 1 november 2007, heeft het hof een onderzoek door deskundigen bevolen ter beantwoording van de volgende vragen:

a. Wat was, gelet op art. 6 lid 1 AB 1915, de grondwaarde van het perceel Reynier Vinkeleskade [redacted] te Amsterdam in het jaar dat loopt van 1 april 1995 tot en met 31 maart 1996?
b. Kunt u aan de hand van vorenbedoelde grondwaarde de herziene erfpachtscanon berekenen?
c. Wilt u aangeven volgens welke methode u de herziene canon heeft berekend en waarom u voor die methode heeft gekozen?

2.2 In hun rapport van 24 december 2008 hebben de deskundigen de door het hof gestelde vragen als volgt beantwoord.

a. De grondwaarde van het perceel Reynier Vinkeleskade [redacted] te Amsterdam in het jaar dat loopt van 1 april 1995 tot en met 31 maart 1996 bedroeg € 57.000,--.
b. Aan de hand van de genoemde grondwaarde van € 57.000,-- kan de herziene erfpachtcanon worden berekend op € 3.135,-- (5,5% van de grondwaarde van € 57.000,--).
c. Voor wat betreft de methode volgens welke de herziene canon is berekend en waarom voor die methode is gekozen, hebben de deskundigen verwezen naar het gestelde in het advies en de daarbij behorende bijlagen.

2.3 In haar memorie na deskundigenbericht heeft de gemeente aangegeven dat zij zich niet kan verenigen met het door de deskundigen berekende canonpercentage van 5,5%. De gemeente wijst erop dat de deskundigen een correctie van 80% hebben toegepast om van de waarde van 'vol eigendom' te komen tot de waarde van erfpachtgrond, resulterend in een canonpercentage van 5,5%, opgenomen om het nadeel dat de erfpachter heeft van het feit dat de gemeente steeds na 50 jaar een nieuwe erfpacht kan vaststellen. Echter, in de waardebepaling van de erfpachtgrond is al een correctie aangebracht voor erfpachtgrond; een extra correctie van 80% acht de gemeente daarom niet correct. De deskundigen maken de fout om het canonpercentage van 5,5% toe te passen op de gecorrigeerde grondwaarde voor erfpachtgrond, terwijl dat uitsluitend toe te passen is op de grondwaarde van volle eigendom. Volgens de gemeente dient één van de twee berekeningen te worden gevolgd:

- de grondwaarde van het perceel exclusief het bloot eigendom ten bedrage van € 57.000,-- wordt vermenigvuldigd met een canonpercentage, zonder correctie voor het bloot eigendom, te weten 6,875%, hetgeen leidt tot een canon ten bedrage van € 3.919,--;
- de grondwaarde van het perceel inclusief het bloot eigendom ten bedrage van € 130.000,-- wordt vermenigvuldigd met het canonpercentage, bedoeld om het bloot eigendom eruit te corrigeren, te weten 5,5%, hetgeen leidt tot een canon ten bedrage van € 7.150,--.

2.4 In het tussenarrest van 6 juli 2010 heeft het hof overwogen dat de hiervoor vermelde kritiek van de gemeente aan de deskundigen dient te worden voorgelegd. In hun aaanvullende rapport van 31 januari 2011 hebben de deskundigen, samengevat weergegeven, hierover het volgende opgemerkt.
Het percentage van 80% heeft niet te maken met het verschil in waarde van erfpachtpercelen en vol-eigendompercelen. Of tussen die percelen verschil in waarde bestaat, is door de deskundigen niet onderzocht. Het percentage van 80% heeft te maken met de contractsperiode van 50 jaar, en het daaruit voortvloeiende feit dat de gemeente als bloot eigenaar/erfverpachter na die 50 jaar opnieuw een alsdan actuele vergoeding zal ontvangen van de erfpachter, waarvan de waarde per 1995/1996 door deskundigen is gesteld op 20% van de aan de grond toe te kennen grondwaarde (derhalve de contante waarde in 1995 van de opbrengst na afloop van de contracttermijn van 50 jaar). Het percentage van 80% houdt dus verband met de duur van de erfpacht en staat geheel los van de correctie op de grondwaarde met een factor 0,6 die ziet op een ander gevolg van de omstandigheid dat sprake is van erfpacht, namelijk "dat partijen tot elkaar veroordeeld zijn". Er is dan ook geen sprake van het tweemaal toepassen van dezelfde correctie.

2.5 Het hof stelt vast dat de gemeente niet meer heeft gereageerd op de nadere uiteenzetting van de deskundigen. Het hof acht het advies van de deskundigen, in samenhang met het aanvullend advies van 31 januari 2011, op het door de gemeente naar voren gebrachte punt begrijpelijk en consistent. Het hof ziet geen reden om te twijfelen aan de juistheid van de bevindingen van de deskundigen en zal derhalve voorbij gaan aan het bezwaar van de gemeente, vermeld onder r.o. 2.3.

2.6 Voorts heeft [redacted] in zijn memorie na

deskundigenbericht naar voren gebracht dat de deskundigen niet de stijging van de grondwaarde als basis voor de herziening hebben genomen, maar de grondwaarde in 1995, met een correctie voor de bebouwde staat van het gepachte en de eeuwig voortdurende relatie tussen erfpachter en erfverpachter. De grondslag voor de grondwaarde zou volgens Honnebier niet de marktwaarde van de grond moeten zijn, zoals de deskundigen tot uitgangspunt hebben genomen, maar de kostprijs van de grond. Dit zou aansluiten bij de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij de uitgifte van de grond. [redacted] verwijst daartoe naar literatuur uit 1937. Voorts heeft [redacted] bezwaren tegen de door de deskundige gehanteerde rentevoet, welke als volgt kunnen worden samengevat.

a) Ten onrechte is een opslag van 1,5% als vergoeding voor risico genomen, terwijl het risico voor de opstal geheel bij de erfpachter ligt.
b) Ten onrechte hebben de deskundigen niet gemotiveerd waarom er een opslag voor waardevermeerdering wordt gehanteerd, terwijl bij elke herziening nu juist de waardevermeerdering als grondslag wordt genomen voor de herziene canon.
c) Ten onrechte is een correctie voor inflatie toegepast.
d) Ten onrechte is een percentage toeslag gerekend voor de kosten van het erfpachtstelsel. Deze dienen echter door de gemeente zelf te worden gedragen. Bovendien is de hoogte van het percentage niet duidelijk, evenmin als de samenstelling van het totale percentage van 5,5%.

2.7 De deskundigen hebben hierover in hun aanvullende rapportage van 31 januari 2011 het volgende opgemerkt. Met betrekking tot de vraag of uitgegaan moet worden van de marktwaarde van de grond of de kostprijs, brengen de deskundigen naar voren dat veel belangrijker dan de gemeentelijke bedoeling met betrekking tot het hanteren van de kostprijs als uitgangspunt, is het gemeentelijke uitgangspunt dat de waardeontwikkeling van de grond ten goede van de gemeente dient te komen. Bij die

waardevermeerdering speelt de kostprijs een weinig belangrijke rol; veel belangrijker is de vraag naar bouwrijpe kavels, naar woningen en bedrijfsgebouwen, de fiscaliteit, de economische ontwikkeling en dergelijke. Om die reden dient niet de kostprijs bepalend te zijn, maar de marktwaarde van de grond.

2.8 Voor wat betreft de bezwaren van [redacted] met betrekking tot de hoogte en de samenstelling van het canonpercentage van 5,5% hebben de deskundigen het volgende opgemerkt.

ad a) [redacted] meent ten onrechte dat er geen aanleiding is voor een opslag voor bedrijfsrisico van 1,5%. De gemeente heeft namelijk niet de zekerheid dat de waarde van een erfpachtperceel nimmer zal dalen onder de kostprijs of onder de grondwaarde bij uitgifte. Zou de gemeente ook het risico lopen van de exploitatie van de opstal, dan zou een totale opslag van 2,5% gerechtvaardigd zijn. Nu het alleen gaat om het risico van de waardeontwikkeling van de grond, is terecht gerekend met een opslag van 1,5%.

ad b) Op basis van de waardeontwikkeling in de afgelopen decennia is door deskundigen een te verwachten waardegroei vastgesteld van 0,75% per jaar. Volgens de deskundigen dient die waardegroei in het canonpercentage door te werken, gelet op de uitgangspunten van het erfpachtstelsel, dat gebaseerd is op de gedachte dat de waardevermeerdering ten gunste dient te komen aan de bloot eigenaar, de gemeente.

ad c) Omdat het gaat om een voor 50 jaar vaste canon, is het volgens de deskundigen terecht om een vergoeding voor inflatie op te nemen. Het meenemen van een percentage voor te verwachten inflatie geschiedt door een ieder die geld ter beschikking stelt aan een derde, dus ook in de onderhavige erfpachtsituatie.

ad d) De gemeente heeft kosten voor het onderhouden van een administratieve organisatie, die hoger zijn dan die van een doorsnee belegger die belegt in financiële waarden. Ook bestaat een klein debiteurenrisico. Om die reden is de gemeente volgens de deskundigen gerechtigd om redelijke kosten voor het stelsel van erfpachters in rekening te brengen. De 'doorsnee kosten' en het 'doorsnee risico' zijn reeds gedekt binnen het reële basisrendement van 3,25%. De hogere kosten voor de gemeente zijn door de deskundigen gesteld op 4% van de totale opbrengsten uit de erfpachtcanons die de gemeente ontvangen. Dat heeft geleid tot een canonpercentage van 5,5%.

2.9 Het hof stelt vast dat [redacted] niet meer heeft gereageerd op de nadere uiteenzetting van de deskundigen. Het hof acht het advies van de deskundigen, in samenhang met het aanvullend advies van 31 januari 2011, ten aanzien van de [redacted] naar voren gebrachte punten begrijpelijk en consistent. Het hof ziet geen reden om te twijfelen aan de juistheid van de bevindingen van de deskundigen en zal derhalve voorbij gaan aan de bezwaren van [redacted] vermeld onder r.o. 2.6.
Voor wat betreft de stelling van [redacted] dat de deskundigen zonder dit verder te motiveren een percentage van 22,5 als grondwaardequote hebben genomen, verwijst het hof naar hetgeen hierover is opgemerkt in het r.o. 2.4 van het tussenarrest van 6 juli 2010.

2.10 Ook overigens ziet het hof geen gronden om de bevindingen van de deskundigen niet te volgen. De deskundigen hebben de door het hof voorgelegde vragen op inzichtelijke en begrijpelijke wijze beantwoord, en het hof is niet op inconsistenties of leemtes gestuit. Het hof zal derhalve de conclusies van de deskundigen tot de zijne maken. Dit brengt mee dat naar 's hofs oordeel de grondwaarde van het perceel Reynier Vinkeleskade [redacted] te

Amsterdam in het jaar dat loopt van 1 april 1995 tot en met 31 maart 1996 op € 57.000,-- moet worden gesteld en op basis daarvan de herziene erfpachtcanon moet worden berekend op € 3.135,--.

2.11 Voor de vorderingen van de gemeente (zoals neergelegd in de memorie van grieven p. 19-21) betekent dit het volgende. In het tussenarrest van 8 januari 2004 ligt reeds besloten dat de primaire vordering van de gemeente zal worden afgewezen, nu die vordering is gebaseerd op het oorspronkelijke bindend advies. De subsidiaire vordering sub I zal worden toegewezen, in die zin dat de herziene erfpachtscanon vanaf 1 april 1996 zal worden gesteld op € 3.135,--.

2.12 Voor wat betreft de subsidiaire vordering sub II heeft Honnebier aangevoerd dat uit het bepaalde in artikel 6 lid 1 AB 1915 voortvloeit dat de erfpachter de nieuwe canon eerst verschuldigd is, één jaar nadat dit advies aan de erfpachters ter kennis is gebracht.
In het tussenarrest van 8 januari 2004 heeft het hof echter reeds overwogen dat de herziene canon zal ingaan op de eerste vervaldag na 16 juli 1998. Het hof ziet geen aanleiding om op deze beslissing terug te komen.

2.13 De door de gemeente onder II, sub d gevorderde boete (gebaseerd op art. 10 lid 3 AB 1915), acht het hof niet toewijsbaar. Uit het falen van de grieven I tot en met VI (met uitzondering van de meer subsidiaire eisvermeerdering, neergelegd in de toelichting op grief VI) van de gemeente vloeit immers voort dat [redacted] zich terecht heeft verzet tegen de gewijzigde canon, zoals die door de gemeente aan hem was opgelegd.

2.14 Het door de gemeente onder II, sub c gevorderde bedrag van € 474,75, dat blijkens de inleidende dagvaarding (punt 26) betrekking heeft op de helft van de kosten van het advies van de oorspronkelijk ingeschakelde deskundigen,

acht het hof evenmin toewijsbaar, nu geoordeeld is dat [redacted] niet gebonden is aan het door die deskundigen uitgebrachte advies.

2.15 Het hof ziet geen aanleiding tot het opleggen van een dwangsom ter zake van de medewerking van [redacted], nu het risico dat [redacted] niet zou willen meewerken aan het passeren van de akte al is ondervangen door de bepaling dat dit arrest dan in de plaats treedt van de akte.

Slotsom

2.16 De grieven van de gemeente falen grotendeels. Op basis van de door de deskundigen uitgebrachte rapportages zal de herziene erfpachtscanon worden vastgesteld op € 3.135,--. Het bestreden vonnis zal worden vernietigd en beslist zal worden als hierna te bepalen.
Het hof ziet aanleiding de gemeente te veroordelen in de proceskosten, zowel in eerste aanleg als in hoger beroep, daaronder begrepen de kosten van het deskundigenbericht. Het hof overweegt daartoe dat de gemeente dient te worden aangemerkt als de grotendeels in het ongelijk te stellen partij, terwijl het aan de gemeente zelf te wijten is dat tot de benoeming van deskundigen diende te worden overgegaan, zodat in zoverre sprake is van onnodig door de gemeente veroorzaakte proceskosten

Beslist wordt als volgt.

3. Beslissing

Het hof:

vernietigt het vonnis van de rechtbank Amsterdam van 19 december 2001;

en opnieuw rechtdoende:

1. veroordeelt [redacted] om binnen dertig dagen na de betekening van dit arrest mee te werken aan het opmaken van een notariële akte, als bedoeld in artikel 7 van de AB 1915, te verlijden voor notaris mr. [redacted] of diens plaatsvervanger, te zijnen kantore aan de Koningslaan 4 te Amsterdam, houdende de constatering dat met betrekking tot de erfpacht van het perceel, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Z nummer 688, plaatselijk bekend Reynier Vinkeleskade [redacted] te Amsterdam, de canon voor het tweede erfpachttijdvak van 50 jaar, ingaande 1 april 1996, is vastgesteld op een bedrag van € 3.135,--, met bepaling dat voor het geval [redacted] niet zijn medewerking zal verlenen aan het opmaken van de notariële akte dit arrest in de plaats van de akte zal treden;

2. veroordeelt [redacted] tot betaling aan de gemeente van het verschil tussen de oude canon ad € 98,36 per halfjaarlijkse termijn en de herziene erfpachtscanon, ingaande op de eerste vervaldag na 16 juli 1998;

3. veroordeelt de gemeente tot betaling van de kosten van de procedure en begroot die tot op heden aan de zijde van [redacted]:
in eerste aanleg: op € 212,41 aan verschotten en € 1.656,30 voor salaris;
in hoger beroep: op € 45.400,06 aan verschotten (daaronder begrepen een bedrag van voor de kosten van de deskundigen) en € 1.896,-- voor salaris;

4. verklaart dit arrest uitvoerbaar bij voorraad;

5. wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit arrest is gewezen door mrs. [redacted] en [redacted] en [redacted] en in het openbaar uitgesproken op 20 september 2011 door de rolraadsheer.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Stibbe

Nauta Dutilh
de weledelgestrenge heer
mr. [redacted]
Postbus 7113
1007 JC AMSTERDAM

Boekel de Nerée
de weledelgestrenge heer
mr. [redacted]
Postbus 75510
1070 AM AMSTERDAM

prof. mr. [redacted]
advocaat

Advocaten en notarissen
Strawinskylaan 2001
Postbus 75640
1070 AP Amsterdam
Nederland
T +31 [redacted]
F +[redacted] 5.1.2e
[redacted] 5.1.2e @stibbe.com
www.stibbe.com

Onze ref
NK/sd-1017340(3514231)
Datum
29 april 2008

Betreft: [redacted] / Gemeente Amsterdam

Geachte confrères,

Met verontschuldiging voor de vertraging zend ik u hierbij het conceptadvies met bijlagen in opgemelde aangelegenheid.

Deskundigen stellen partijen graag in de gelegenheid te reageren op het conceptadvies alvorens tot vaststelling wordt overgegaan. In dat verband stellen deskundigen voor te komen tot een mondelinge behandeling (en eventuele descente) op 27 mei a.s. Graag ontvangen deskundigen uiterlijk één week tevoren de tekst van een eventuele reactie uwerzijds.

De mondelinge behandeling zou kunnen plaatsvinden in het perceel Reynier Vinkeleskade 66. Eveneens is het denkbaar de mondelinge behandeling te mijnen kantore te doen plaatsvinden.

Graag verneem ik op korte termijn van u of de datum van 27 mei u schikt en of u een voorkeur hebt voor wat betreft de locatie waar de mondelinge behandeling plaatsvindt.

Met vriendelijke groet,
hoogachtend,

[redacted]

Bijlagen

De praktijk wordt gevoerd door Stibbe N.V. (ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34198700). De algemene voorwaarden van Stibbe N.V. zijn van toepassing en bevatten een aansprakelijkheidsbeperking. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de rechtbank te Amsterdam en worden op verzoek kosteloos verstrekt. Zij zijn tevens te vinden op www.stibbe.com

Stibbe in samenwerking met
Herbert Smith en Gleiss Lutz

Concept IV d.d. 28 april 2008

ONTWERP

ADVIES VAN DESKUNDIGEN

Inzake de Gemeente Amsterdam / [redacted] te Amsterdam

Bij arrest van het Gerechtshof te Amsterdam van 24 mei 2007 (rolnummer 476/02) zijn ondergetekenden:

Prof. Mr. [redacted] 5.1.2e
Prof. [redacted], en
[redacted] 5.1.2e,

door het Hof tot deskundigen benoemd. Het Hof heeft een onderzoek door deskundigen bevolen ter beantwoording van de volgende vragen:

(a) Wat was, gelet op artikel 6 lid 1 AB 1915, de grondwaarde van het perceel Reynier Vinkeleskade [redacted] te Amsterdam in het jaar dat loopt van 1 april 1995 tot *en met 31 maart 1995*?

(b) Kunt u aan de hand van vorenbedoelde grondwaarde de herziene erfpachtcanon berekenen?

(c) Wilt u aangeven volgens welke methode u de herziene canon heeft berekend en waarom u die methode heeft gekozen?

Bij arrest d.d. 1 november 2007 is het dictum van het arrest van 24 mei 2007 verbeterd in die zin, dat de vraag genoemd onder (a) komt te luiden als volgt: "Wat was, gelet op artikel 6 lid 1 AB 1915, de grondwaarde van het perceel Reynier Vinkeleskade [redacted] te Amsterdam in het jaar dat loopt van 1 april 1995 tot en met 31 maart 1996?"

Ondergetekenden hebben partijen de gelegenheid gegeven op voorhand hun opvatting kenbaar te maken over beantwoording van het door het Hof geformuleerde vragen. Partijen hebben daarvan gebruik gemaakt. De gemeente heeft gereageerd bij brief van 9 juli 2007, terwijl Honnebier zijn mening heeft doen geven bij brief van zijn raadsman van 16 augustus 2007. Daarop is door de gemeente weer gereageerd bij brief van 29 augustus 2007.

Ondergetekenden hebben bij brief van 19 februari jl. partijen de vraag voorgelegd van welke grondwaarde de gemeente destijds bij de uitgifte is uitgegaan. Bedoelde vraag is door de raadsman van de gemeente beantwoord bij brief van 17 maart 2008. Uit die brief blijkt dat de grondwaarde van het perceel Reynier Vinkeleskade 66 in 1924 *f* 8.839,76 heeft bedragen.

Algemeen: de AB 1915

Alvorens toe te komen aan de beantwoording van de door het Hof geformuleerde vragen zien ondergetekenden aanleiding enkele algemene beschouwingen te formuleren die van belang zijn voor het kader waarbinnen de gestelde vragen beantwoord moeten worden.

Het perceel Reynier Vinkeleskade [redacted] is door de gemeente in erfpacht uitgeven onder de vigeur van de Algemene bepalingen van voortdurende erfpacht 1915 (AB 1915), zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit van 9 december 1915.

Artikel 6 leden 1 tot en met 3 AB 1915 luiden als volgt:

> "1. De jaarlijksche pachtsommen, waarvoor de terreinen in één bouwblok gelegen zijn uitgegeven, worden herzien telkenmale in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van de termijnen in het 2° lid van art. 5 bedoeld.
>
> 2. De herziening der pachtsommen geschiedt door ondergetekenden, welke daarbij rekening zullen houden met de wijziging der bepalingen, opgenomen in de kennisgeving, bedoeld in het 3e lid van art. 5; door de ondergetekenden zal van hun bevindingen een gemotiveerd proces-verbaal aan het Gemeentebestuur worden ingezonden.
>
> 3. De nieuwe pachtsommen worden vastgesteld op het cijfer, door de ondergetekenden als resultaat der herziening te bepalen."

De tekst van artikel 6 geeft geen inzicht in de vraag wat de bedoeling van de herziening is en op welke grondslag de herziening dient plaats te vinden. De geschiedenis van de totstandkoming van artikel 6 AB 1915 leert daarover het navolgende.

In 1896 besloot de Gemeente Amsterdam tot uitgifte van gemeentelijke bouwterreinen in erfpacht. Gekozen werd voor uitgifte in tijdelijke erfpacht voor maximaal 75 jaar. Een en ander is neergelegd in de Algemene Bepalingen 1896. Artikel 22 AB 1896 bepaalde, dat de gemeente bij het eindigen van de termijn waarvoor het erfpachtrecht is verleend, in de volle en vrije eigendom treedt van het uitgegeven onroerend goed en de zich daarop bevindende opstallen, zonder tot enige vergoeding gehouden te zijn.

De AB 1896 voldeden in de praktijk echter niet. Daaromtrent merkte de toenmalige algemeen directeur van het Grondbedrijf Amsterdam in zijn bijdrage aan "Een eeuw erfpacht in Amsterdam" (1996) op pagina 12 het navolgende op:

> "De Algemene Bepalingen voor Erfpacht van 1896 brachten bezwaren met zich mee. Particuliere bouwers en eigenaren konden moeilijk een hypotheek afsluiten. De opstallen verminderden namelijk jaarlijks voor de eigenaar in waarde, door de bepaling dat zij bij het einde van de erfpacht, aan de gemeente zouden overgaan. Met andere woorden het kapitaal dat de eigenaar in de opstal had belegd, ging in de loop der jaren verloren. De gemeente zelf had ook een bezwaar tegen de erfpachtvoorwaarde uit 1896. Het gevaar bestond namelijk dat de erfpachters hun opstallen zouden verwaarlozen naarmate de erfpachttermijn verstreek, omdat zij die toch zouden kwijtraken."

Een en ander heeft geleid tot het instellen van een commissie van leden uit de gemeenteraad die als opdracht kreeg een voorstel te formuleren voor de herziening van het erfpachtstelsel. De commissie bracht op 4 september 1911 advies uit aan de raad. In dat advies werden Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht geformuleerd. Art. VI leden 1, 2 en 3 uit het advies van de commissie stemmen overeen met artikel Art. 6 leden 1, 2 en 3 AB 1915. In de toelichting bij de voorgestelde Algemene Bepalingen merkte de commissie op (Gemeenteblad, Afd. I, 1911, p. 243718):.

> "Reeds met een enkel woord werden hierboven in herinnering gebracht de stemmen, die zijn opgegaan voor een voortdurend erfpachtrecht, en na ampele bespreking heeft uwe Commissie gemeend aan die stemmen te moeten gehoor geven. Voor het stellen toch van vasten termijn, na afloop van welken de verhouding tusschen Gemeente en erfpachter onvermijdelijk zal worden beëindigd, bestaat h.i. geen reden; in het algemeen is er naar hare mening geen aanleiding het te eeniger tijd te-niet-gaan van het recht met overgang van den opstal, het zij dan met of zonder schadeloosstelling, te bedingen; mits slechts in bepaalde omstandigheden, wanneer algemeen belang die beëindiging vordert, de

mogelijkheid wordt voorbehouden aan dat belang zonder al te hooge kosten, recht te laten wedervaren. Wijl deze gevallen bij een groot grondbezit toch uitzondering zullen blijven, kan het voortduren van het erfpachtrecht als regel worden aangenomen; dat de aantrekkelijkheid van het instituut hierdoor slechts winnen kan, behoeft geen betoog. Doch wèl meent de Commissie dat van de zijde van de Gemeente de eisch moet worden gesteld, dat de vermeerdering der grondwaarde welke voor den erfpachter eene grotere rentabiliteit van het uitgegeven goed meebrengt, op den duur aan haar ten goede komt; hiertegenover zal dan ook de kans moeten worden aanvaard van vermindering der inkomsten, indien door daling der grondwaarde ook de erfpachter zijn inkomsten ziet verminderen."

Over de herziening van het erfpachtstelsel is, naar aanleiding van de voorstellen van de erfpachtcommissie, uitvoerig in de gemeenteraad van Amsterdam gesproken, mede naar aanleiding van een amendement van het raadslid Wibaut, lid van de commissie. De heer Wibaut nam een minderheidsstandpunt in en bepleitte een stelsel, waarbij de herziene canon na 75 jaar niet door deskundigen, maar door de gemeenteraad zou worden vastgesteld. Zijn amendement werd door de raad verworpen. In het kader van de discussies daaromtrent is het een en ander gezegd over de herziening van de canon na 75 jaar. Ondergetekenden doelen in dit verband op de raadsvergadering van 2 april 1913 waarin door de navolgende raadsleden, tevens lid van de commissie het navolgende werd opgemerkt (Gemeenteblad 1913, Afd. 2, p. 568 e.v.):

De heer [redacted] (pag. 577): "Nu is in deze regelen opgenomen, dat na 75 jaar wijziging kan gebracht worden in den canon. Maar, meneer de Voorzitter, dan staan wij er niet meer voor, zooals wij er thans voor staan en zelfs als wij er wel zoo voorstonden, dan nog zouden wij de medewerking moeten hebben van beide partijen. Maar hoe is het dan? Dan heeft men een loopend contract en de bedoeling van deze erfpachtsvoorwaarden is, dat aan de Gemeente zal ten goede komen de stijging van de waarde en derhalve de verhoogde canon ..."

De heer [redacted] (pag. 586): "Wij hebben het thans bij onze discussie echter over heel wat anders, over de kwestie van den canon, over de meerwaarde, de wijziging van de waarde, zoals zij nu is en zooals zij over 75 jaar zal zijn ...".

De heer [redacted] (pag. 592): "Het is precies hetzelfde, laat ik zeggen, met iemand, die een huis verhuurt en aan den huurder zou zeggen: gij kunt het huis jarenlang bewonen, maar de huurprijs zal worden herzien naarmate in de buurt de huurprijzen dalen of stijgen: indien zij dalen, betaalt gij minder, indien zij stijgen, betaalt gij meer."

Uiteindelijk heeft de Gemeenteraad ingestemd met de voorstellen van de Commissie, tengevolge waarvan art. VI van de door de Commissie voorgestelde Algemene Bepalingen is opgenomen in art. 6 AB 1915.

Conclusie kan dan ook zijn, dat hoewel in artikel 6 AB 1915 niets te vinden is over de vraag op welke grondslag de herziening van de pachtsom na 75 jaar dient plaats te vinden, uit de voorgeschiedenis van artikel 6 valt af te leiden dat het de bedoeling is geweest de "vermeerdering van de grondwaarde" aan de gemeente ten goede te laten komen.

Grondwaarde

Vervolgens is de vraag aan de orde welke grondwaarde in dit verband in beschouwing moet worden genomen. Ook daaromtrent valt uit de geschiedenis van de totstandkoming van de AB 1915 het een en ander af te leiden. In 1912 richtte de Ring Amsterdam van de Broederschap der notarissen in Nederland een adres aan de erfpachtcommissie betreffende de herziening van het erfpachtstelsel. (Gemeenteblad 1912, Afd. 1, p. 289 e.v.) De notarissen meenden dat, waar de erfpachtcommissie voorstelde de canonherziening te doen plaatsvinden in het voorlaatste jaar van

de lopende termijn, de erfpachter in de laatste jaren van iedere termijn generlei maatregel zal nemen om een grotere productiviteit van zijn goed te realiseren uit vrees, dat daarvan een hogere canon voor de volgende termijn het onmiddellijke gevolg zal zijn. Voorgesteld werd dan ook om het tijdstip van de canonherziening te verschuiven naar het vijfde jaar voor afloop van de lopende termijn. Daarop reageerde de erfpachtcommissie onder meer als volgt (pag. 292):

> "Maar in hoofdzaak kunnen wij ons niet met adressant's inzichten vereenigen omdat de meerdere of mindere productiviteit van den opstal geen factor zal mogen zijn bij de vaststelling van den canon voor een volgenden termijn; dit bedrag zal worden bepaald uitsluitend door de waarde van den grond, indien deze in onbebouwden staat zou moeten worden uitgegeven, en niet door de opbrengst welke een weinig voortvarend exploitant ervan trekt; de aard van den opstal zal op die taxatie dan ook generlei invloed kunnen en mogen uitoefenen."

Zie in dit verband ook het gestelde door wethouder Serrurier in de vergadering van de gemeenteraad op 2 april 1913 (Gemeenteblad 1913, Afd. 2, pag. 598):

> "Mijnheer de Voorzitter! Mag ik even een klein voorbeeld noemen? Een zeker perceel staat in een blok, en dat blok heeft langzamerhand veel grooter waarde gekregen. Nu zullen er velen menschen zijn, die heel graag dat perceel zouden hebben, tegen een canon boven den werkelijken canon. Wij zien dat hier, wanneer een enkel perceel verkocht wordt op een plaats, waar iemand bijv. een groot magazijn wil bouwen. Dan zal een prijs worden gegeven ver boven de eigenlijke waarde van het perceel. En nu moet de erfpachter gewaarborgd worden, dat niet de Gemeenteraad uit speculatiezucht op die manier de waarde heel hoog bepaalt, wetende, dat er iemand is, die veel meer wil geven dan de gemiddelde waarde van het terrein. Dat is de reden, waarom naar mijn meening ondergetekenden den canon moeten bepalen. Het is hier niet de kwestie, dat de één een prijs vraagt en de ander dien wil geven, maar het is de vraag, wat de werkelijke, normale waarde van den grond is op het oogenblik, dat de vernieuwing van de erfpacht plaats heeft."

Alles overziende menen ondergetekenden dat het bij de toepassing van artikel 6 AB 1915 gaat om de stijging van de grondwaarde vanaf het moment van uitgifte in erfpacht tot aan het einde van de termijn. Daarbij moet de grondwaarde voor een onbebouwd perceel in aanmerking worden genomen en worden uitgegaan van normale marktomstandigheden en een normale marktprijs, rekening houdend met de concrete locatie en de economische ontwikkeling aldaar.

<u>Bepaling van nieuwe grondwaarde: algemeen</u>

De grondwaarde kan op verschillende wijzen worden bepaald. Hoewel de AB 1915 daaromtrent geen uitdrukkelijke regeling bevat, kan uit de geschiedenis van de totstandkoming van de AB 1915, waaraan de hiervoor gegeven citaten zijn ontleend, worden afgeleid dat de Gemeenteraad primair heeft gedacht aan de ontwikkeling (stijging of daling) van de grondprijzen.

Na de realisering van de bebouwing in het onderhavige deel van Amsterdam Zuid in de jaren 1915-1940 zijn door de gemeente in dat gebied geen onbebouwde kavels in erfpacht uitgegeven. De prijsontwikkeling van (erfpacht)kavels in dit deel van de stad in de periode 1924-1995 valt dus niet vast te stellen. Wel kan worden vastgesteld wat de prijsontwikkeling van woningen in dit gebied in de periode van 1924 - 1995 is geweest. In bijlage 1 zijn de transacties met betrekking tot vier woonhuizen aan de Reynier Vinkeleskade en directe omgeving uit (omstreeks) 1924 en (omstreeks) 1995 genoemd. De prijzen blijken te zijn gestegen met een factor van minimaal 19.9 en maximaal 26.6. Gemiddeld stegen de prijzen van de vier genoemde woonhuizen met een factor 22.5. Ondergetekenden menen dat de prijsontwikkeling van erfpachtkavels gelijkgesteld kan worden met

de prijsontwikkeling van woonhuizen gelegen op erfpachtsgrond. Uitgaande van een grondwaarde van het perceel Reynier Vinkeleskade [redacted] in 1924 van *f* 8.839,76 zou de factor 22.5 leiden tot een grondwaarde in 1995 van *f* 198.894,60.

In de taxatieleer wordt in de praktijk geen rekening gehouden met de oorspronkelijke grondwaarde, doch wordt een actuele grondwaarde bepaald op basis van hetzij de zogenaamde residuele grondwaardemethode hetzij op basis van de zogenaamde grondquotemethode. Ondergetekenden hebben nagegaan tot welke grondwaarde in 1995 beide genoemde methoden zouden leiden:

Residuele grondwaardemethode

Bij de gebruikmaking van de deze methode dient uitgaande van transactieprijzen van vergelijkbare objecten (grond + opstallen) in lege staat in 1995 de grondwaarde van een perceel zonder bebouwing te worden vastgesteld. Daarbij dienen veranderingen en verbeteringen die de erfpachter in de voorafgaande periode tot stand heeft gebracht buiten beschouwing te worden gelaten. Hetzelfde geldt voor wijzigingen in het erfpachtrechtelijke gebruik die eventueel hebben plaatsgevonden (bijv. omzetting van woonruimte in winkel of kantoor). Met betrekking tot het perceel Reynier Vinkeleskade [redacted] was in 1995 nog sprake van de oorspronkelijke bebouwing (benedenhuis en bovenhuis), had er geen splitsing in appartementsrechten plaatsgevonden en was het erfpachtrechtelijk gebruik (wonen) ongewijzigd gebleven.

Ondergetekenden zijn van mening dat de waarde van de grond + opstallen aan de Reynier Vinkeleskade [redacted] te Amsterdam in lege staat (uitgaande van een normale onderhoudstoestand) met inachtneming van de hiervoor genoemde uitgangspunten in 1995 *f* 933.750,-- bedroeg. Die waarde hebben ondergetekenden vastgesteld op basis van een nettovloeroppervlakte van de bebouwing van 415 m^2 en een inhoud van 1445 m^3. Ondergetekenden verwijzen in dit verband naar de opmetingsstaat die als bijlage II aan dit advies is gehecht. In 1995 bedroeg voor panden als dit de m^2 prijs *f* 2.250,--, zodat bij een nettovloeroppervlakte van 415 m^2 de waarde van grond en opstallen *f* 933.750,-- bedroeg. De bouwkosten naar herbouwwaarde van de opstallen in 1995 bedroegen naar het oordeel van deskundigen (gelet op de Publicatie van het Verbond van Verzekeraars, Afdeling Brand) *f* 722.500,-- (1445 m^3 x *f* 500,--), zodat een residuele grondwaarde resteert van *f* 211.250,--.

Grondquotemethode

Uitgaande van een leegwaarde in 1995 van het perceel Reynier Vinkeleskade [redacted] van *f* 933.750,-- en een in de praktijk veelvuldig gehanteerde en algemeen aanvaarde grondquote gelegen tussen 20 en 25 % kan, uitgaande van een gemiddelde grondquote van 22,5% de grondwaarde in 1995 op basis van deze methode worden bepaald op *f* 210.093,75.

Grondwaarde

Gelet op de waardeontwikkeling van onroerend goed in het onderhavige deel van Amsterdam Zuid in de periode 1924-1995, gelet op de berekende residuele grondwaarde in 1995 en gelet op de grondwaarde op basis van de grondquotemethode stellen ondergetekenden naar intuïtief inzicht de grondwaarde van het perceel Reynier Vinkeleskade [redacted] te Amsterdam in de periode 1 april 1995 tot 31 maart 1996 vast op *f* 210.000,--. Daarbij betrekken ondergetekenden het feit dat ingevolge art. 6 lid 1 AB 1915 de herziening van de pachtsommen bouwblokgewijze dient plaats te vinden. Door de bouwblokgewijze herziening wordt de algemene waardeontwikkeling in het bouwblok verdisconteerd, zonder uitschieters naar boven of beneden. De hiervoor vermelde grondwaarde houdt met de bouwblokgewijze herziening rekening.

Gecorrigeerde grondwaarde

De hiervoor genoemde grondwaarde van *f* 210.000,-- dient evenwel gecorrigeerd te worden. Een correctie is nodig vanwege het feit dat bij de eerste uitgifte sprake is van een onbebouwd perceel terwijl na 74 jaar sprake was van een bebouwd perceel. Een onbebouwd perceel heeft een hogere waarde dan een bebouwd perceel. Dat geldt te meer in het onderhavige geval waar sprake is van een aaneengesloten rij van woningen zodat sloop van een tussenliggende woning en vervanging door nieuwbouw niet erg reëel kan worden geacht. In een onbebouwde situatie kan de eigenaar van onbebouwde grond op de grond naar zijn eigen wensen en smaak een woning bouwen. Ondergetekenden verwijzen in dit verband ook naar de uitspraak van de Rechtbank te Arnhem d.d. 5 oktober 2005, NJF 2006, 21, waarin de Rechtbank in navolging van een deskundige het ervaringsfeit onderschrijft, dat bebouwde grond minder waard is dan onbebouwde grond. Deskundigen wijzen er voorts op dat in de literatuur een zelfde standpunt wordt ingenomen (zie B. Needham, One hundred years of public land leasing in the Netherlands (2002).

Naast het feit dat sprake is van een bebouwd perceel is van belang dat in dit geval sprake is van een voortdurend recht van erfpacht en dus niet van een heruitgifte na beëindiging van een tijdelijk erfpachtsrecht. Bij voortdurende erfpacht duurt de relatie tussen de erfverpachter en de erfpachter ook na ommekomst van de termijn van 75 jaar onverminderd voort. Anders gezegd: partijen zijn tot elkaar veroordeeld. Dat heeft uiteraard consequenties voor de grondwaarde. Ondergetekenden verwijzen in dit verband naar het arrest van het Hof Amsterdam van 26 oktober 1995 (rolnummer 1023/94, gepubliceerd in Bouwrecht 1996, pagina 669).

Het is ondergetekenden gebleken, dat de huidige Amsterdamse erfpachtpraktijk er op neerkomt, dat door de deskundigen van de gemeente bij verlenging een grondprijs voor onbebouwde grond wordt berekend, waarna depreciatie wegens de bebouwde staat (en waarschijnlijk ook impliciet wegens de aanwezigheid van een voortdurend recht van erfpacht) plaatsvindt met een factor 0,6. Ondergetekenden zijn van mening dat de gehanteerde correctiefactor van 0,6 correct is te achten en gaan in dit advies dan ook van die correctiefactor uit.

Vaststelling gecorrigeerde grondwaarde in 1995

Met inachtneming van de correctiefactor 0,6 stellen ondergetekenden de grondwaarde van het perceel Reynier Vinkeleskade [redacted] te Amsterdam in de periode 1 april 1995 – 31 maart 1996 vast op *0,6 x f 210.000,-- = f 126.000,-- (€ 57.000,-- afgerond).*

Percentage ter berekening van nieuwe canon

Om tot bepaling van de jaarlijkse canon te komen dient, wanneer de gecorrigeerde grondwaarde is vastgesteld, een percentage te worden bepaald ter berekening van de canon. Noch uit de tekst, noch uit de geschiedenis van de totstandkoming van de AB 1915 hebben ondergetekenden criteria kunnen afleiden die relevant zouden kunnen zijn bij het bepalen van dit percentage.

Terzake van het in dit geval te hanteren percentage in 1995/1996 overwegen ondergetekenden het navolgende. Naar het oordeel van ondergetekenden valt het percentage in vijf componenten uiteen, te weten:

(1) Rentevoet ter vergoeding van een volkomen risicoloos belegd kapitaal.

(2) Een vergoeding voor het zakelijk risico dat in de betreffende beleggingscategorie aanwezig wordt geacht.

(3) Een vergoeding voor de waardevermindering van het betaalmiddel (inflatie).

(4) Een waardevermeerderingsfactor die verband houdt met de structurele waardegroei van het vastgoed.

(5) Een opslag wegens de kosten van een gemeentelijk erfpachtstelsel.

Ondergetekenden zijn van mening dat de verschillende componenten gezamenlijk leiden tot een canonpercentage van 5,5%. Ondergetekenden verwijzen in dat verband naar bijlage III bij dit advies.

Beantwoording van de gestelde vragen

(a) Wat was, gelet op art. 6 lid 1 AB 1915, de grondwaarde van het perceel Reynier Vinkeleskade 66 te Amsterdam in het jaar dat loopt van 1 april 1995 tot en met 31 maart 1996?

Antwoord:
De grondwaarde van het perceel Reynier Vinkeleskade [redacted] te Amsterdam in het jaar dat loopt van 1 april 1995 tot en met 31 maart 1996 bedroeg € 57.000,-- (zegge zevenenvijftig duizend euro).

(b) Kunt u aan de hand van bovenbedoelde grondwaarde de herziene erfpachtcanon berekenen?

Antwoord:
Aan de hand van de genoemde grondwaarde van € 57.000,-- kan de herziene erfpachtcanon worden berekend op € 3.135,-- (5,5% van de grondwaarde van € 57.000,--).

(c) Wilt u aangeven volgens welke methode u de herziene canon heeft berekend en waarom u die methode heeft gekozen?

Antwoord:
Ondergetekenden verwijzen naar het gestelde in dit advies en de daarbij behorende bijlagen.

Amsterdam ____ mei 2008

[redacted] 5.1.2e [redacted] [redacted] 5.1.2e

BIJLAGE 1 bij advies van deskundigen

De Lairessestraat 79

15-01-1996	ƒ 845.000,-	Bijzonderheden: 1are 99ca. ƒ 376,- herziening 1991
03-08-1987	ƒ 565.000,-	ƒ 3.210,-, heel pand één woning.
30-05-1985	ƒ 390.000,-	
23-01-1975	ƒ 200.000,-	
02-12-1953	ƒ vererving	
31-07-1925	ƒ 36.000,-	

Waardevermeerderingsfactor v.a. '25 – '96 = 23.5

Banstraat 43

23-02-1994	ƒ 445.000,-	Bijzonderheden: NVM transactie voor kelder, bel en 1e Verd. 1993
	ƒ 490.000,-	Inbrengtaxatie voor cooperatie overdrachtbel. bewoonde staat. Geheel pand met twee woningen. 1 are 30ca. ƒ399,02 canon
02-10-1981	ƒ 200.000,-	bovenhuis door koper in gebruik
02-11-1972	boedelverdeling	bovenhuis was verhuurd voor ƒ200,- p.m.
15-06-1942	ƒ 17.500,-	"gestanddoening huurovereenkomsten"
17-08-1925	ƒ 25.500,-	
07-06-1922	ƒ 23.150	verkoop door aannemer
07-11-1921	uitgifte erfpacht	

Waardevermeerderingsfactor v.a. '22 – '94 = 21,2

Heinzestraat 8

11-01-1993	ƒ 547.500,-	NVM transactie
17-12-1990	ƒ 360.000,-	oprichting cooperatie, dubb. beneden, dubbel bovenhuis.
23-12-1968	scheiding en deling	
03-03-1938	ƒ 100.000,-	scheiding en deling, vererving naar taxatie.
28-12-1926	ƒ 27.500,-	verkoop door aannemer.
21-05-1926	uitgifte erfpacht	ƒ 1.130,80 canon, per perceel ƒ 566,72 2 are 14ca.

Waardevermeerderingsfactor v.a. '26 – '93 = 19.9

Reijnier Vinkeleskade 74

06-06-1997	ƒ 1.650.000,-	3 are 69 ca. gedeeltelijk verhuurd, levering aan coop.
28-04-1997	ƒ 1.650.000,-	van familie naar belegger/splitsers
03-12-1969	ƒ 180.000,-	scheiding en deling 1e verd leeg overige twee woningen Verhuurd, ƒ 400,- p.m.
21-04-1969	scheiding en deling	
20-12-1926	ƒ 65.000,-	aannemer naar part.
17-01-1924	uitgifte in erfpacht	aan Warners, aannemers 10 are 65ca ƒ 2.598,- canon

Waardevermeerderingsfactor v.a. '26- '97 = 25.4

Gemiddelde factor: 22.5

BIJLAGE II bij advies van deskundigen

Opmetingsstaat

Reijnier Vinkeleskade [redacted]

netto vloeroppervlakte;

Sout	12.25 x 6.65 = 81.46		
	+1.1 x 2.60 = 2.86		
erker	2.50+1.70:2 = 0.74		
		85m2	
Beletage	idem, minus trappenhuis		
	- 4 x 1.30 = 5.2	80m2	
1e verd.		80m2	
			245m2

Bovenhuis

2e + 3e verd.	85m2 + 85m2 =	170m2

Bruto m3

14.05 diepte x 7.15 breedte x 14.35 hoogte(bovenzijde beg.gr. vloer) =		1.441,57m3
5 x erkers	0.77 x 5 =	3,85m3
		1.445 m3

Bron: archief BWT stadsdeel
bouwtekeningen en bouwkundige tekeningen splitsing/coop

BIJLAGE III bij advies van deskundigen

Inzake de Gemeente Amsterdam / [redacted] te Amsterdam.

Begripsomschrijvingen en toelichting op de gebruikte financiële wiskunde.

Om te voorkomen dat een nodeloze discussie zou kunnen ontstaan over de rekenwijze die ondergetekenden hebben toegepast, volgt hier een verklaring van de financiële wiskunde, die in dit geval van toepassing is, en de begrippen die daarbij zijn gebruikt. Een mogelijke discussie kan dan beperkt blijven tot de in de berekening ingevoerde parameters.

Het begrip 'waardestijging'.
Ondergetekenden hebben kunnen constateren, uit de opgetekende discussies welke hebben plaatsgevonden bij de totstandkoming van de AB 1915, dat men met 'waardevermeerdering' steeds heeft bedoeld 'de prijsstijging die het gevolg is van de waardevermindering van het betaalmiddel (inflatie) in combinatie met de reële (structurele) waardevermeerdering van het object'.
Onder getekenden hebben daarom de term 'waardevermeerdering' in hun advies op overeenkomstige wijze, gebruikt.

Het begrip 'de waardevermeerdering van de grond ten goede laten komen aan de gemeenschap'.
Dit begrip heeft bij de totstandkoming van de AB 1915 een overwegende rol gespeeld om het belang van het erfpachtstelsel voor de totale gemeenschap te rechtvaardigen. Een waardestijging van de grond vindt nooit sprongsgewijs plaats, maar heeft altijd een continue verloop. Ondergetekenden hebben, bij de vaststelling van het canonpercentage, met dit aspect rekening gehouden.

Splitsing van de onderdelen die de hoogte van de canon beïnvloeden.
Bij het berekenen van de canon hebben ondergetekenden een duidelijke splitsing gemaakt tussen 'de bepaling van de waarde van de grond' bij het begin van de contractperiode en 'de berekening van het canonpercentage'. Deze twee factoren zijn volkomen van elkaar onafhankelijk en dienen derhalve volledig onafhankelijk van elkaar te worden beschouwd.

Het samenvoegen van percentages.
Percentages mogen in niet bij elkaar worden opgeteld als het gaat over een percentage over een percentage. Werken bijvoorbeeld in een berekening een groei van 3 % en een groei van 5 % samen op het zelfde onderdeel, dan is het resultaat niet 3% + 5% = 8% maar 8,15%. De groeifactoren dienen met elkaar te worden vermenigvuldig om tot een totale groeifactor te komen, dus 1,03 × 1,05 = 1,0815.

Cumulatieve groei.
Stel dat een kapitaal van € 100,00 groeit met 2 % per jaar.
Er wordt gevraagd: Hoe groot is het kapitaal na 50 jaar?
Dan is de volgende berekening fout: € 100,00 + 50 × € 2,00 = € 200,00.
Het aangegroeide stukje kapitaal groeit op zich zelf ook weer met 2 %.
Het kapitaal na 50 jaar is dus: € 100,00 × 1,02 ^ 50 = € 269,16.
(Het symbool ' ^ ' betekent ' tot de macht '.)
Omgekeerd wordt gesteld dat 'de contante waarde' van een bedrag van € 269,16 te ontvangen na 50 jaar bij een rente van 2 %, gelijk is aan € 100,00.

Sommatie van reeksen.
In het bovenstaande voorbeeld wordt gesproken over de 'contante waarde' van één bedrag.
Bij beleggingen hebben we meestal te maken met een aanmerkelijk aantal te ontvangen of te betalen bedragen, waar we de gezamenlijke contante waarde van willen weten. Hebben die bedragen wat betreft tijdstip en grootte geen relatie met elkaar dan dienen de contante waarden van al die bedragen stuk voor stuk te worden berekend. Maar vaak is het zo dat die bedragen met regelmaat voorkomen b.v. ieder jaar en ook een vaste verhouding 'x' tot elkaar hebben.
Dan kan de sommatie van zo'n reeks in één berekening worden samengevat, als z.g. reekssommatie.

BIJLAGE III bij advies van deskundigen

Voorbeeld.
Stel bij begin van het eerste jaar een bedrag 'A', bij begin van het 2de jaar een bedrag 'A.x', bij begin van het 3de jaar een bedrag 'A.x²'. Bij het begin van het 4de jaar een bedrag 'A.x³' enz. enz. tot en met de laatste, bij het begin van het nde jaar een bedrag 'A.x $^{n-1}$'.
De vraag luidt nu: Wat is het totaal van de contante waardes van deze 'n' bedragen, als hier een rentefactor 'r' van toepassing is?

$$A + A*\frac{x}{r} + A*\frac{x^2}{r^2} + A*\frac{x^3}{r^3} + \ldots\ldots\ldots\ldots A*\frac{x^{n-1}}{r^{n-1}} = \textit{Totaal van de con}\,\text{tan}\,\textit{te waardes}$$

A buiten haken brengen

$$A*\left(1+\frac{x}{r}+\frac{x^2}{r^2}+\frac{x^3}{r^3}+\ldots\ldots\ldots\ldots\frac{x^{n-1}}{r^{n-1}}\right) = \textit{Totaal van de con}\,\text{tan}\,\textit{te waardes}$$

Aan beide zijden van het gelijkteken met $\left(1-\frac{x}{r}\right)$ *vermenigvuldigen*

$$A*\left\{1+\frac{x}{r}+\left(\frac{x}{r}\right)^2+\left(\frac{x}{r}\right)^3+\ldots\ldots\ldots\ldots+\left(\frac{x}{r}\right)^{n-1}\right\}*\left(1-\frac{x}{r}\right) = \left(1-\frac{x}{r}\right)*\textit{Totaal v.d. con}\,\text{tan}\,\textit{te waardes}$$

Uitvermenigvuldigen van dit merkwaardig product geeft (omdat alle middentermen wegvallen)

$$A*\left\{1-\left(\frac{x}{r}\right)^n\right\} = \left(1-\frac{x}{r}\right)*\textit{Totaal van de con}\,\text{tan}\,\textit{te waardes}$$

Herleiding geeft

$$A*\left\{\frac{1-\left(\frac{x}{r}\right)^n}{\left(1-\frac{x}{r}\right)}\right\} = \textit{Totaal van de con}\,\text{tan}\,\textit{te waardes}$$

In deze formule is A het aanvangsbedrag van de reeks, is n het aantal termen en is $\frac{x}{r}$ *de reden.*

De verschillende groeifactoren die samen de rentefactor vormen.
In de beleggingswereld wordt uitgegaan van de veronderstelling dat er in de geld- en kapitaalmarkt een reële (dus exclusief inflatievergoeding) risicoloze rentevoet bestaat. De reële groei van het volkomen risicoloos belegde kapitaal geschiedt dan met een factor 'a' per jaar.
In de beleggingswereld wordt er bovendien van uitgegaan dat bovenop deze volkomen risicoloze reële rentevoet een vergoeding mag worden geëist voor het zakelijk risico dat in de betreffende beleggingscategorie aanwezig wordt geacht. Deze bedrijfsrisicofactor noemen we 'b'.
De belegger zal echter ook een vergoeding willen voor de waardevermindering van het betaalmiddel. De waardevermeerderingsfactor tengevolge van de inflatie noemen we 'c'.
De waardevermeerderingsfactor die het gevolg is van de structurele waardegroei van het vastgoed noemen we 'd'. Deze factor dient in de aan de pachter in rekening te brengen rente te zijn opgenomen omdat in het kader van het erfpachtstelsel is overeengekomen dat de waardestijging aan de erfverpachter (bloot eigenaar) toekomt.
Resulterend: De rentefactor 'r' welke aan de canonberekening ten grondslag ligt is 'a*b*c*d'.
'Grondwaarde (G)' is 'waarde erfpachtrecht (E)' plus 'waarde van het blote eigendom (B)'.
De grondwaarde wordt in onze berekeningen als bekend verondersteld (zoals eerder vermeld)
De waarde van 'het blote eigendom' kan als volgt worden bepaald.
Aan het eind van de contractperiode, na verloop van 'n' jaren heeft het blote eigendom van de grond een waarde van: $B_n = G*(c*d)^n$
Aan het begin van het jaar 'j' van de contractperiode is de waarde van het blote eigendom op dat moment gelijk aan de contante waarde van 'B_n'.

BIJLAGE III bij advies van deskundigen

$$B_j = G*\frac{(c*d)^n}{(a*b*c*d)^{n-j}} \quad \textit{hieruit volgt} \quad B_0 = G*\frac{(c*d)^n}{(a*b*c*d)^n} = \frac{G}{(a*b)^n}$$

Aan het begin van de contractperiode als de pachter nog niets heeft betaald is 'de waarde van het erfpachtrecht' dat door de pachter op enige manier dient te worden voldaan gelijk aan:

$$E_0 = \textit{Het erfpachtrecht aan het begin vd contractperiode} = G*\left(1-\frac{1}{(a*b)^n}\right)$$

In de onderhavige zaak zijn contractperioden n = 75 en n = 50 aan de orde.

Betaling per half jaar.
In het onderhavige geval mag de canon worden voldaan per begin van ieder halfjaar van de contractperiode. De uiterste betaaldatum is 30 dagen na het vervallen van de termijn.
Ten opzichte van betaling van de gehele canon aan het begin van het jaar leidt de erfverpachter een renteverlies. In plaats van het veronderstelde bedrag 'A' ontvangt de erfverpachter feitelijk een iets lager bedrag 'A_{min}', ten gevolge van het renteverlies.

$$A_{min} = \left(\frac{½A}{(a*b*c*d)^{\frac{30}{360}}} + \frac{½A}{(a*b*c*d)^{\frac{180+30}{360}}}\right)$$

Afbetaling van het erfpachtrecht gedurende de contractperiode.
Hoewel in het onderhavige geval slechts één afbetalingsregeling van toepassing is, namelijk een nominaal vaste jaarcanon gedurende de gehele contractperiode van 50 jaar, willen wij om de consistentie van de gevolgde rekenwijze te laten blijken ook andere mogelijkheden noemen.
Er zijn in principe oneindig veel afbetalingsregelingen denkbaar. Als voorbeeld willen wij in eerste instantie de twee meest extreme noemen, nl. de totale betaling aan het begin van de contractperiode, de erfpachter zal dan moeten betalen: $E_0 = G*\left(1-\frac{1}{(a*b)^n}\right)$ zoals reeds aangetoond,

en de mogelijkheid dat pas aan het eind van de contractperiode wordt afgerekend.
Dan dient de erfpachter te betalen: $E_0*(a*b*c*d)^n$

Indien gedurende de contractperiode een jaarlijks nominaal vaste canon 'C' wordt betaald per begin van ieder contractjaar, dan volgt de canon uit de formule:

$$E_0 = C*\left\{\frac{1-\left(\frac{1}{a*b*c*d}\right)^n}{1-\frac{1}{a*b*c*d}}\right\}$$

Indien gedurende de contractperiode een jaarlijks nominaal vaste canon 'C' wordt betaald in twee delen per halfjaar met een uiterste betaling 30 dagen na het vervallen van de termijn, dan volgt de canon uit de formule: $E_0 = C*\left(\frac{½}{(a*b*c*d)^{\frac{30}{360}}} + \frac{½}{(a*b*c*d)^{\frac{180+30}{360}}}\right)*\left\{\frac{1-\left(\frac{1}{a*b*c*d}\right)^n}{1-\frac{1}{a*b*c*d}}\right\}$

BIJLAGE III bij advies van deskundigen

Indien gedurende de contractperiode de canon jaarlijks wordt geïndexeerd met de inflatie-index en er wordt betaald in twee delen per begin van ieder halfjaar met een uiterste betaling 30 dagen na het vervallen van de termijn, dan volgt de canon voor het eerste jaar uit de formule:

$$E_0 = C_1 * \left(\frac{½}{(a*b*c*d)^{\frac{30}{360}}} + \frac{½}{(a*b*c*d)^{\frac{180+30}{360}}} \right) * \left\{ \frac{1-\left(\frac{c}{a*b*c*d}\right)^n}{1-\frac{c}{a*b*c*d}} \right\}$$

Indien gedurende de contractperiode de canon iedere 5 jaar wordt geïndexeerd met de inflatie-index en wordt betaald in twee delen per begin van ieder halfjaar met een uiterste betaling 30 dagen na het vervallen van de termijn, dan volgt de canon voor de eerste vijf jaar uit de formule:

$$E_0 = C_1 * \left(\frac{½}{(a*b*c*d)^{\frac{30}{360}}} + \frac{½}{(a*b*c*d)^{\frac{180+30}{360}}} \right) * \left\{ \frac{1-\left(\frac{1}{a*b*c*d}\right)^5}{1-\frac{1}{a*b*c*d}} \right\} * \left\{ \frac{1-\left(\frac{c}{a*b*c*d}\right)^n}{1-\left(\frac{c}{a*b*c*d}\right)^5} \right\}$$

Op deze manier zijn ook varianten te berekenen waarbij de canon periodiek geïndexeerd wordt b.v om de 5 jaar en dat er na verloop van enkele van die periodes wordt geherwaardeerd, b.v. herwaardering om de 25 jaar. De canon voor de eerste vijf jaar volgt dan uit de formule:

$$E_0 = C_1 * \left(\frac{½}{(a*b*c*d)^{\frac{1}{12}}} + \frac{½}{(a*b*c*d)^{\frac{7}{12}}} \right) * \left\{ \frac{1-\left(\frac{1}{a*b*c*d}\right)^5}{1-\frac{1}{a*b*c*d}} \right\} * \left\{ \frac{1-\left(\frac{1}{a*b*d}\right)^{25}}{1-\left(\frac{1}{a*b*d}\right)^5} \right\} * \left\{ \frac{1-\left(\frac{1}{a*b}\right)^n}{1-\left(\frac{1}{a*b}\right)^{25}} \right\}$$

Bepaling van de parameters a, b, c en d.

Ondergetekenden zijn de mening toegedaan, dat geen der parameters exact te bepalen is, maar dat aan de hand van de ervaring opgedaan in de wereld van vastgoedbeleggingen en de kennis van de geld- en kapitaalmarkt en daarbij de diverse analyses die gemaakt zijn, redelijk nauwkeurig kan worden aangegeven welke waarden voor de diverse parameters in het onderhavige geval dienen te worden gekozen. Daarbij zijn ondergetekenden van mening dat het vaststellen de parameters dient te geschieden tot op ¼ % nauwkeurig. (tot op een 'kwartje' zoals oudere financiers dat noemen.)
Het heeft geen zin te werken met een schijnnauwkeurigheid.
Voor de waarde van het geheel risicoloze reële rendement in de markt, hebben ondergetekenden een waarde geconstateerd van 1½ % tot 1¾ %.
Voor het bedrijfrisico voor eerste klas directe investeringen in vastgoed (dus niet in vastgoedfondsen) geldt een opslag van ~ 2½ %. Omdat het hier slechts gaat om een gedeeltelijk bedrijfsrisico, omdat geen risico wordt gelopen over de exploitatie van de opstal, lijkt een opslag van 1,5% gerechtvaardigd. 1,015 * 1,015 = 1,0302 en 1,0175 * 1,015 = 1,0328
Daarom hebben ondergetekenden het reële rendement op de grondexploitatie vastgesteld op **3¼ %.**
Toetsing heeft eveneens plaatsgevonden aan de alternatieve beleggingsmogelijkheid die de erfverpachter ter beschikking heeft voor het beleggen van zijn kapitaal in een beleggingscategorie met een overeenkomstig risico.
Daarvoor is gekozen de Nederlandse Staatsobligatie. Uit een analyse uitgevoerd op Nederlandse Staatsobligaties uitgegeven in de veertigjarige periode voorafgaand aan 1995, blijkt dat de verwachting van een reëel rendement van 3¼ % op staatsobligaties gerechtvaardigd is.
De gegevens voor deze studie zijn verstrekt door Dutch State Treasury Agency DSTA (Het Agentschap van het Ministerie van Financiën) en het Centraal Bureau voor de Statistiek CBS.

BIJLAGE III bij advies van deskundigen

Resultaat voor een 50 jarige contractperiode:

$$E_0 = G*\left(1-\frac{1}{(a*b)^n}\right) = G*\left(1-\frac{1}{1{,}0325^{50}}\right) = 0{,}798*G \text{ afgerond vastgesteld op } 80\,\% \text{ van } G$$

Resultaat voor een 75 jarige contractperiode:

$$E_0 = G*\left(1-\frac{1}{(a*b)^n}\right) = G*\left(1-\frac{1}{1{,}0325^{75}}\right) = 0{,}909*G \text{ afgerond vastgesteld op } 91\,\% \text{ van } G$$

Voor de bepaling van de factor 'c' dient in het onderhavige geval uit te worden gegaan van de inflatieverwachting zoals die was voor de komende 50 jaar, in het jaar voorafgaande aan de canonherziening. Ondergetekenden hebben die verwachting vastgesteld op 2½ %.
Voor de bepaling van de factor 'd' hebben deskundigen de ontwikkeling van de reële prijsstijgingen van het onroerend goed in het betreffende stadsdeel geanalyseerd en baseren daarop de verwachting dat de structurele waardestijging van het onroerend goed in dat gebied ¾ % per jaar zal bedragen.
Dit leidt tot de verwachting dat de factor 'c*d' in dit geval ook gelijk moet zijn aan 1,0325.
De verwachting is derhalve dat **de waardestijging van de grond 3¼ % per jaar** zal zijn in de komende 50 jaar.

Invulling van de betreffende formule leidt dan tot de netto vereiste canon:

$$80\,\% \text{ van } G = Canon_{netto} * \left(\frac{½}{(1{,}0325*1{,}0325)^{\frac{1}{12}}} + \frac{½}{(1{,}0325*1{,}0325)^{\frac{7}{12}}}\right) * \left\{\frac{1-\left(\frac{1}{1{,}0325*1{,}0325}\right)^{50}}{1-\frac{1}{1{,}0325*1{,}0325}}\right\}$$

Hieruit volgt: $Canon_{netto} = 5{,}279\,\%$ *van* G

Te rekenen onkosten.
Het erfpachtstelsel vereist een grotere administratieve organisatie bij een gemeente met een erfpachtstelsel dan bij een gemeente zonder erfpachtstelsel. Dit verschil in kosten dient in de aan de erfpachters in rekening te brengen canon te worden doorberekend.
Daarnaast zal rekening dienen te worden gehouden met een klein aantal oninbare posten, hetgeen ook in de hoogte van de canon dient te zijn verdisconteerd.
In de Gemeente Amsterdam bedroeg per 31 december 1994 de grondwaarde van de niet afgekochte rechten ƒ 1.599.481.176,-. (Bron: 'Een eeuw erfpacht in Amsterdam' blz 151)
Stel dat hierop netto aan canons zou worden geïnd 5,279 % dat zou ƒ 84.436.600,- aan inkomsten betekenen voor de gemeenschap.
Stel dat bruto aan canons zou worden geïnd 5½ % van ƒ 1.599.481.176,- = ƒ 87.971.400,-.
Dan blijft voor genoemde onkosten beschikbaar ~ƒ 3.500.000,- (~ € 1.600.000,-) hetgeen voldoende geacht moet worden om genoemde kosten te dekken, waarbij aan de gemeenschap toevalt, datgene wat was voorzien bij de opstelling van de AB 1915. Ondergetekenden stellen derhalve het canonpercentage, zoals in onderhavige zaak van toepassing dient te zijn, op
5½ % van 'G', waarbij 'G' de gedeprecieerde grondwaarde vertegenwoordigd zoals bij behandeling van het onderwerp grondwaarde is verklaard.

INGEKOMEN HANDELSSECTOR
- 7 FEB 2011
GERECHTSHOF AMSTERDAM

AANVULLEND ADVIES VAN DESKUNDIGEN

inzake

De Gemeente Amsterdam
versus
[redacted]**te Amsterdam**

AANVULLEND ADVIES VAN DESKUNDIGEN

Inzake de Gemeente Amsterdam/[redacted] te Amsterdam

INGEKOMEN HANDELSSECTOR

- 7 FEB 2011

GERECHTSHOF AMSTERDAM

Ondergetekenden :

Prof. [redacted]

Prof. [redacted] en

[redacted] 5.1.2e

door het Gerechtshof te Amsterdam benoemd tot deskundigen, hebben in hun advies van 24 december 2008 de door het hof in de zaak met het rolnummer 476/02 gestelde vragen beantwoord. Die beantwoording heeft betrekking op de grondwaarde van het perceel Reynier Vinkeleskade [redacted] te Amsterdam per 1995/6 en op de herziene erfpachtcanon voor dat perceel.

Partijen hebben in een Memorie na Deskundigenbericht van 17 november 2009 en een Memorie van Antwoord na Deskundigenbericht van 9 februari 2010 commentaar gegeven op het deskundigenbericht van 24 december 2008. Vervolgens heeft het Hof op 6 juli 2010 een tussenarrest gewezen, waarin een aanvullend onderzoek door deskundigen is bevolen ter beantwoording van de volgende vragen:

1) Is bij de berekening van de herziene canon ten onrechte tweemaal een correctie toegepast voor het feit dat het gaat om erfpacht en niet om eigendom, zoals de Gemeente stelt in haar memorie na deskundigenbericht?
2) Is het naar Uw mening juist dat, om redenen genoemd in de memorie na deskundigenbericht van Honnebier onder 3- 7, bij de berekening van de herziene canon niet de marktwaarde van de grond maar de kostprijs bepalend behoort te zijn ? Zo ja, leidt dat volgens u tot een andere canon ?
3) Is er bij de berekening van de herziene canon een opslag of vergoeding toegepast voor risico, waardevermeerdering, inflatie en kosten ? Zo ja, kunt u dat nader toelichten in het licht van hetgeen Honnebier daarover heeft opgemerkt in zijn memorie na deskundigenbericht onder 9 ?

Ondergetekenden hebben kennis genomen van de beide memories na deskundigenbericht. De beantwoording van de hiervoor geformuleerde vragen zal geschieden tegen de achtergrond van hetgeen partijen in die memories over het eerdere deskundigenbericht hebben opgemerkt.

Deskundigen hebben het concept van dit aanvullende advies op 1 januari 2011 aan partijen toegezonden en ieder van partijen in de gelegenheid gesteld gedurende veertien dagen opmerkingen te maken naar aanleiding van dat concept en verzoeken te doen met betrekking tot het concept of de verdere procedure. De gemeente heeft gereageerd op het concept bij brief van zijn raadsman van 14 januari 2011 onder verwijzing naar de bijgevoegde reactie van het Bureau Erfpacht van de gemeente. Honnebier heeft bij brief van 13 januari 2011 meegedeeld af te zien van een inhoudelijke reactie op het concept aanvullend advies. Geen partijen heeft overigens verzoeken gedaan betreffende het concept of de verdere procedure. Ondergetekenden zullen in het navolgende ingaan op de reactie van de gemeente op het concept.

VRAAG 1 Is bij de berekening van de herziene canon ten onrechte tweemaal een correctie toegepast voor het feit dat het gaat om erfpacht en niet om eigendom, zoals de Gemeente stelt in haar memorie na deskundigenbericht ?

BEANTWOORDING VAN VRAAG 1

Ter toelichting op het advies van 24 december 2008 en ter beantwoording van de eerste vraag merken ondergetekenden allereerst op dat zij in hun advies van 24 december bij het gebruik van de term "grondwaarde" steeds gedoeld hebben op de grondwaarde van een erfpacht perceel en dus niet op de grondwaarde van een eigendomsperceel. Wanneer ondergetekenden spreken over een grondwaarde van het perceel Reynier Vinkeleskade [redacted] in 1924 (ten bedrage van fl.8.839,76) wordt gedoeld op een grondwaarde bij eerste uitgifte in erfpacht als onbebouwd perceel. Ook de residuele grondwaarde in 1995/6 van fl. 211.250 betrof de grondwaarde als erfpacht perceel. Hetzelfde geldt voor de grondwaarde berekend op basis van de grondquotemethode. Ook de gecorrigeerde grondwaarde in 1995 ten bedrage van fl. 126.000 (€ 57.000) is de grondwaarde van een erfpacht perceel.

Bijlage III bij het deskundigenadvies van 24 december 2008 heeft geen betrekking op de grondwaarde, maar op de erfpachtcanon. Bij de berekening van de hoogte van de canon is van belang dat de Gemeente voor de komende 50 jaar na 1996 een jaarlijkse vergoeding ontvangt, doch dat na ommekomst van die 50 jaar de gemeente opnieuw gerechtigd zal zijn tot een jaarlijkse vergoeding en wel op basis van de alsdan opnieuw bepaalde grondwaarde. Het gaat hier om de onderdelen (a) en (b) zoals genoemd op pag. 8 van het advies van 24 december 2008. Relevant bij dit alles is het percentage van 80% samenhangend met het feit dat de contante waarde van de na 50 jaar door de gemeente te ontvangen opbrengsten 20 % van de totale vergoeding bedraagt, indien met een reëel rendement van 3;25 % gerekend wordt.

Op pagina 2 van Bijlage III gaat het om de verschillende groeifactoren die samen de rentefactor vormen. Eén van die factoren betreft het percentage van 80%. Bij de berekening van die 80% in Bijlage III wordt ook de term Grondwaarde (G) gebruikt, doch daarbij gaat het om een andere grondwaarde dan die in het advies zelf gebruikt wordt. In Bijlage III is de Grondwaarde immers de optelsom van enerzijds de contante waarde van de erfpachtopbrengsten in de contractsperiode van 50 jaar (na 1995)- ook wel aangeduid als "E " - en anderzijds de contante waarde van de erfpachtopbrengsten voor de periode na 2045 – ook wel aangeduid als "B"- . Voor de berekening van de canon is alleen het percentage van 80% relevant . Niet de gebruikte termen zijn relevant, maar de uitkomst van de berekening die men aantreft bovenaan pag. 5 van Bijlage III, te weten dat bij een 50 jarige contractstermijn de gekapitaliseerde vergoeding (contante waarde) voor die periode 0,798 (afgerond 0,8 of 80%) van de totale vergoeding bedraagt.

In de reactie van het Bureau Erfpacht van de gemeente op het concept van dit aanvullende advies wordt opgemerkt dat de gemeente in haar Memorie na deskundigenbericht tot de conclusie kwam dat de door deskundigen vastgestelde grondwaarde van € 57.000 de erfpachtgrondwaarde betreft, waarvoor een canonpercentage van rond de 6,875 % zou moeten gelden. Voorts merkt de gemeente op verbaasd te zijn over het feit dat de in bijlage III bij het advies van 24 december 2008 gebruikte term "Grondwaarde (G) " een andere is dan die in het advies zelf wordt gebruikt. De gemeente stelt zich niet aan de indruk te kunnen onttrekken dat die stelling slechts zou zijn geformuleerd om de conclusie van het advies van 24 december 2008 niet te hoeven aanpassen. Ondergetekenden merken hierover het volgende op.

Juist is de opvatting van de gemeente dat de grondwaarde van € 57.000 genoemd in het advies van 24 december 2008 de erfpachtgrondwaarde is. In het midden kan blijven of een grondwaarde in volle

eigendom aanzienlijk zou afwijken van de genoemde grondwaarde van € 57.000. Mogelijke verschillen in grondwaarden tussen erfpachtpercelen en vol-eigendom percelen zijn door ondergetekenden niet onderzocht. Ondergetekenden hebben alleen gelet op erfpachtpercelen en dat heeft geleid tot de vaststelling van de (gecorrigeerde) erfpachtgrondwaarde van € 57.000 voor het perceel Reynier Vinkeleskade [redacted] in 1995/1996.

Met betrekking tot het canonpercentage hebben ondergetekenden in het advies van 24 december 2008 dit percentage bepaald op 5,5 %, indien de canon gedurende 50 jaar niet wordt gewijzigd. In dat verband hebben deskundigen verwezen naar bijlage III bij het advies, waarin deels door middel van wiskundige berekeningen dat percentage is onderbouwd.

In het advies van 24 december 2008 is voorts (op pag. 8) uitdrukkelijk en uitvoerig ingegaan op het percentage van 80% (of de factor 0,8) dat bij het bepalen van de het canonpercentage een rol heeft gespeeld. Daar is uiteengezet dat dit percentage van 80% , in relatie met de contracttermijn van 50 jaar, te maken heeft met het feit dat de gemeente als bloot eigenaar/erfverpachter na die 50 jaar opnieuw een alsdan actuele vergoeding zal ontvangen van de erfpachter, waarvan de waarde per 1995/1996 door deskundigen is gesteld op 20% van de aan de grond toe te kennen grondwaarde. De gegeven toelichting is naar de mening van deskundigen niet voor verschillende uitleg vatbaar.

Uit de thans op het concept-aanvullend advies gegeven reactie van de gemeente blijkt dat bij de gemeente toch verwarring is ontstaan, omdat de term "Grondwaarde (G) " in bijlage III niet dezelfde grondwaarde is als in het advies zelf. Deskundigen betreuren die verwarring en stellen achteraf vast dat in de bijlage beter de termen G (de aan de grond toe te kennen waarde als grond die in erfpacht wordt uitgegeven) , B (de waarde van de blote eigendom, in dit geval 20% van de aan de grond toe te kennen waarde) en E (de waarde van het recht van erfpacht voor de nieuwe contractperiode, in dit geval 80% van de aan de grond toe te kennen grondwaarde) vermeden hadden kunnen worden. Tevens kan worden geconcludeerd dat de mogelijke verwarring bij de gemeente door dit aanvullend advies kan worden weggenomen. De termen E en B in bijlage III hebben betrekking op de gekapitaliseerde vergoeding (contante waarde) voor de periode 1995- 2045 resp. vanaf 2045 tot in het oneindige, terwijl de term G de optelsom van die twee contante waarden is. Deze uitleg stemt geheel overeen met de toelichting, die ondergetekenden op pag. 8 van het advies van 24 december 2008 hebben gegeven op het percentage van 80%. Van enige ' onwil ' om terug te komen op dat advies is dan ook geen sprake. Deskundigen stellen tevens vast, dat de gemeente niet betwist dat de omstandigheid dat de gemeente na 2045 opnieuw een geactualiseerde vergoeding voor het perceel zal ontvangen relevant is voor het bepalen van de vergoeding, waarop de gemeente vanaf 1995 recht heeft.

Bij het bepalen van het percentage van 80% zijn ondergetekenden samenvattend van de navolgende uitgangspunten uitgegaan:

Het betreft een voortdurend erfpachtcontract

Het betreft de aanvang van een nieuwe contracttermijn van 50 jaar

Het door deskundigen vastgestelde reële marktrendement (d.w.z. het nominale marktrendement voor beleggingen met een overeenkomstig risico minus de inflatiecomponent) is 3,25% op einde jaar basis

De contante waarde (in 1995) van de opbrengst na afloop van de aanvangende contracttermijn van 50 jaar is daardoor (1/1,0325) ^ 50 = 0,2021 afgerond 20%

Uit het vorenstaande vloeit voort dat dan voor de contante waarde van de opbrengsten (in 1995) voor de grondeigenaar gedurende de contracttermijn van 50 jaar resteert 80%.

De totale vergoeding die aan de gemeente toekomt valt dus uiteen in enerzijds de contante waarde van de opbrengsten na de termijn van 50 jaar (20,2 % of afgerond 20%) en anderzijds de contante waarde van de opbrengsten tijdens de termijn van 50 jaar (79,8 % of afgerond 80 %).

Het percentage van 80% of de factor 0,8 is dus afhankelijk van de contracttermijn waarvoor een nieuw vast te stellen canon geldt. Ingeval de contracttermijn 30 jaar zou bedragen, zou de contante waarde van de opbrengsten na 30 jaar 38% van de totale vergoeding bedragen en zou voor de komende 30 jaar bij het bepalen van het canonpercentage dus met een percentage van 62% of een factor 0,62 rekening gehouden moeten worden. Zou sprake zijn van een contracttermijn van 75 jaar bedragen die percentages 9% en 91 % en bij een contracttermijn van 100 jaar zijn de percentages 4% en 96%.

Steeds geldt dus dat rekening moet worden gehouden met het feit dat de gemeente na ommekomst van de volgende contracttermijn opnieuw recht heeft op opbrengsten voor de erfpacht kavel , nu immers sprake is van voortdurende erfpacht. Afhankelijk van de concrete contracttermijn (in dit geval 50 jaar) kan de factor worden bepaald die doorwerkt in de canon. Bij een contracttermijn van 50 jaar is, zoals gesteld, bij de hiervoor genoemde uitgangspunten sprake van een factor 0,8. Die factor heeft niets van doen met de factor 0,6 die wordt gebruikt om de gecorrigeerde grondwaarde te bepalen.

Bij de berekening van het te hanteren canonpercentage zijn ondergetekenden van de navolgende uitgangspunten uitgegaan:

Het betreft een vaste jaarcanon voor de gehele contracttermijn van 50 jaar

De jaarcanon moet worden voldaan in twee termijnen bij het begin van ieder half contractsjaar, hetgeen betekent een uiterste betaling op gemiddeld 1/3 van het lopende contractsjaar

Gedurende de contracttermijn van 50 jaar (van 1995/6 tot 2045/6) wordt door deskundigen een inflatie verwacht van 2,50 % per jaar

Gedurende de contracttermijn van 50 jaar wordt door deskundigen een reële waardestijging van de grond verwacht met 0,75 % per jaar

Het nominale rendement dat bij de berekening van het canonpercentage in rekening moet worden gebracht is dus 1,0325 x 1,025 x 1,0075-1 = 6,625 %

Het netto canonpercentage komt dan op:

80% x 1,06625 ^(1,3) x ((1-1/1,06625) / (1 – 1/1,06625 ^ 50)) = 5,29 %

Deskundigen schatten dat 4% van alle ontvangen canonopbrengsten benodigd zijn ter dekking van de extrakosten die het erfpachtstelsel voor de gemeente Amsterdam met zich meebrengt ten opzichte van normale beleggingsactiviteiten, waardoor het uiteindelijke canonpercentage 5,29/0,96 = 5,5% (afgerond) bedraagt.

Voor de goede orde zetten de ondergetekenden nog eens de stappen uiteen die genomen moeten worden om tot een correcte grondwaarde en erfpachtcanon te komen:

1) Op basis van de prijsontwikkeling/residuele grondwaardemethode/grondquotemethode wordt een grondwaarde berekend van een erfpacht perceel dat onbebouwd is en door de gemeente aan vrij aan gegadigden in erfpacht kan worden uitgegeven;

2) Die grondwaarde wordt gecorrigeerd vanwege het feit dat het perceel bebouwd en bewoond is en de gemeente en de erfpachter "tot elkaar veroordeeld zijn". Die correctie gebeurt met de gebruikelijke factor 0,6;

3) Vervolgens wordt het rentepercentage berekend voor het bepalen van de nieuwe canon. Dat percentage valt in de 5 componenten uiteen genoemd in het advies van 24 december 2008. Bij het bepalen van het rentepercentage wordt de factor 0,8 of 80% toegepast vanwege het feit dat naast de opbrengsten die de gemeente de komende 50 jaar zal ontvangen de opbrengsten staan die de gemeente na 50 jaar opnieuw zal gaan ontvangen. Het percentage van 80% hangt direct samen met de contracttermijn van 50 jaar na de herzieningsdatum.

De conclusie is dan ook dat de correctie in stap 2) geheel los staat van de toepassing van het percentage van 80% in stap 3). Van een tweemaal toepassen van dezelfde correctie is dan ook geen sprake.

Het antwoord op vraag 1 luidt dan ook:

Bij de berekening van de herziene canon is niet ten onrechte tweemaal een correctie toegepast voor het feit dat het gaat om erfpacht en niet om eigendom.

VRAAG 2 Is het naar uw mening juist dat, om redenen genoemd in de memorie na deskundigenbericht van [redacted] onder 3-7, bij de berekening van de herziene canon niet de marktwaarde van de grond maar de kostprijs bepalend behoort te zijn? Zo ja, leidt dat volgens u tot een andere canon?

BEANTWOORDING VAN VRAAG 2

In de onderhavige zaak gaat het om de toepassing van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915 (AB 1915). In het advies van 24 december 2008 is aandacht besteed aan de bedoelingen van de AB 1915, in het bijzonder waar het gaat om de herziening van de pachtsommen. In de memorie van [redacted] wordt verwezen naar literatuur die betrekking heeft op de gemeentelijke bedoelingen bij de instelling van een gemeentelijk grondbedrijf in 1923. Die bedoelingen zijn weinig relevant waar het gaat om de vraag wat de gemeente omstreeks 1915 bedoelde bij de totstandkoming van de AB 1915. Voor zover overigens bij de bepaling van de grondwaarde van het perceel Reynier Vinkeleskade [redacted] in 1924 de kostprijs een rol zou hebben gespeeld leidt de toepassing van de prijsontwikkeling (de factor 22,5 voor de periode 1924 tot 1995, zoals genoemd op pag.5 van het advies van 24 december 2008) ertoe dat ook bij de herziening die kostprijs nog zou doorwerken. Belangrijker dan dat is echter het feit dat het in meer algemene zin de bedoeling is geweest de vermeerdering van grondwaarde ten goede van de gemeente te laten komen. Bij de waardeontwikkeling speelt de kostprijs een weinig belangrijke rol. Veel belangrijker is de vraag naar bouwrijpe kavels, naar woningen en bedrijfsgebouwen, de fiscaliteit, de economische ontwikkeling en dergelijke.

Het antwoord op vraag 2 luidt dan ook:

Bij de berekening van de herziene canon dient niet de kostprijs bepalend te zijn, maar de marktwaarde van de grond.

VRAAG 3 Is er bij de berekening van de herziene canon een opslag of vergoeding toegepast voor risico, waardevermeerdering, inflatie en kosten? Zo ja, kunt u dat (nader) toelichten in het licht van hetgeen [redacted] daarover heeft opgemerkt in zijn memorie na deskundigenbericht onder 9 ?

BEANTWOORDING VAN VRAAG 3

In reactie op het gestelde in de Memorie van Honnebier onder 9 sub a) t.m. d) merken deskundigen ter beantwoording van deze vraag het volgende op.

Ad a) De basisrente van 3,25 % zoals door deskundigen gehanteerd bestaat uit het geheel risicoloze rendement van 1,75% en een opslag voor het bedrijfsrisico in vastgoed van 1,5%. Ten onrechte meent [redacted] dat voor laatstbedoelde opslag geen grond bestaat. Immers, de gemeente heeft niet de zekerheid dat de waarde van een erfpacht perceel nimmer zal dalen onder de kostprijs of onder de grondwaarde bij uitgifte. Zou de gemeente ook het risico lopen van de exploitatie van de opstal, dan zou een totale opslag van 2,5% gerechtvaardigd zijn, nu ook in de markt een dergelijke opslag bij eerste klas directe investeringen in vastgoed wordt verlangd. Nu de gemeente evenwel alleen het risico loopt van de waardeontwikkeling van de grond is terecht met een opslag van 1,5 % gerekend.

Ad b) Op basis van de waardeontwikkeling in de afgelopen decennia is door deskundigen een te verwachten waardegroei vastgesteld van 0,75% per jaar. Deskundigen menen dat die waardegroei in het canonpercentage dient door te werken gelet op de uitgangspunten van het erfpachtstelsel, dat gebaseerd is op de gedachte dat de waardegroei ten gunste dient te komen aan de (bloot) eigenaar van de grond, de gemeente.

Ad c) Anders dan [redacted] meent, is de te verwachten inflatie voor de komende 50 jaar na 1995/1996 terecht betrokken bij de bepaling van het rentepercentage, nu het hier gaat om een voor 50 jaar vaste canon. Een ieder die geld ter beschikking stelt aan een derde betrekt de inflatieverwachting bij de beoordeling van de passende vergoeding voor die ter beschikking stelling. Dat geldt ook voor de gemeente die een kavel ter beschikking stelt aan een erfpachter en daarvoor een passende vergoeding wenst te ontvangen.

Ad d) Het is juist dat de gemeente zelf heeft gekozen voor het erfpachtstelsel. Die keuze betekent niet dat de gemeente vervolgens geen redelijke kosten van dat stelsel aan de erfpachters in rekening mag brengen. De gemeente heeft kosten voor het onderhouden van een administratieve organisatie welke hoger zijn dan die van een doorsnee belegger die belegt in financiële waarden. Ook bestaat een klein debiteurenrisico. De 'doorsnee kosten' en het 'doorsnee risico' zijn reeds gedekt binnen het reële basisrendement van 3,25 %. De hogere kosten voor de gemeente zijn door deskundigen gesteld op 4% van de totale opbrengsten uit erfpachtcanons die de gemeente Amsterdam ontvangt. Dat heeft geleid tot het canonpercentage van 5,5%.

Het antwoord op vraag 3 luidt dan ook:

Bij de berekening van de herziene canon is een opslag of vergoeding toegepast voor risico, waardevermeerdering, inflatie en kosten. Voor een toelichting daarop zij verwezen naar het hiervoor gestelde.

Aldus vastgesteld en ondertekend te Amsterdam/Zeewolde op 31 januari 2011

[redacted] [redacted] [redacted] 5.1.2e

zaaknummer 106.000.642/01 (rolnummer 476/02)
6 juli 2010

GERECHTSHOF AMSTERDAM

DERDE MEERVOUDIGE BURGERLIJKE KAMER

ARREST

in de zaak van:

DE GEMEENTE AMSTERDAM,
met zetel te Amsterdam,
APPELLANTE,
advocaat: mr. [redacted], te Amsterdam,

t e g e n

[redacted]
wonend te Amsterdam,
GEÏNTIMEERDE,
advocaat: mr. [redacted], te Amsterdam.

1. Het geding in hoger beroep

De partijen worden hierna (ook) de Gemeente en [redacted] genoemd.
Het hof verwijst naar het in deze zaak gewezen tussenarrest van 1 november 2007.
Op 6 januari 2009 is het rapport van de deskundigen ter griffie van het hof ontvangen.
Partijen hebben vervolgens een memorie na deskundigenbericht genomen, eerst de Gemeente en vervolgens - onder overlegging van een productie - [redacted].
Ten slotte is opnieuw arrest gevraagd.

2. Verdere beoordeling

2.1 De deskundigen hebben uit geschiedenis die is voorafgegaan aan de totstandkoming van de toepasselijke Algemene bepalingen van voortdurende erfpacht van 8 december 1915 (AB 1915) afgeleid dat het de bedoeling is geweest dat bij de herziening van de canon de vermeerdering van de grondwaarde aan de Gemeente ten goede zou komen en dat bij de grondwaarde is gedacht aan de ontwikkeling van de grondprijzen.
De deskundigen zijn vervolgens in antwoord op de door het hof gestelde vragen tot de conclusie gekomen dat de (gecorrigeerde) grondwaarde van het onderhavige perceel Reynier Vinkeleskade [redacted] te Amsterdam in de periode van 1 april 1995 tot en met 31 maart 1996 moet worden vastgesteld op € 57.000,- en dat de daarvan afgeleide herziene canon moet worden berekend op € 3.135,- (5,5 procent van die grondwaarde).

2.2 De Gemeente heeft aangevoerd dat de deskundigen een fout hebben gemaakt. Volgens de Gemeente hebben de deskundigen ten onrechte tweemaal een correctie toegepast voor het feit dat het gaat om erfpacht en niet om eigendom, te weten bij het bepalen van de grondwaarde (€ 57.000,-) door uit te gaan van een marktwaarde van € 1.000,- per m^2 in plaats van € 1.300,- per m^2 en bij het bepalen van de daarvan afgeleide canon (het

gecorrigeerde percentage 5,5). De deskundige is daarom op een te lage canon uitgekomen.

2.3 Honnebier heeft, onder verwijzing naar het boek 'De erfpachtscanon van terreinen, gebezigd voor particulieren woningbouw te Amsterdam' van [redacted] 5.1.2e uit 1937 aangevoerd dat niet de marktwaarde van de grond maar de kostprijs bepalend moet zijn bij de berekening van de herziene canon. [redacted] meent verder dat de grondquote (22,5 procent) (nader) moet worden toegelicht. Daarnaast heeft hij de volgende bezwaren tegen het deskundigenbericht:
- Het is niet terecht dat de deskundigen een percentage van 1,5 procent hebben gehanteerd als vergoeding voor risico aan de zijde van de gemeente.
- De deskundigen hebben niet gemotiveerd waarom een opslag voor waardevermeerdering wordt gehanteerd.
- De deskundigen hebben ten onrechte een inflatiecorrectie toegepast.
- De deskundigen hebben ten onrechte kosten van de gemeente in aanmerking genomen, terwijl bovendien niet deugdelijk is welk percentage hiervoor is gehanteerd.

2.4 Het hof ziet aanleiding om de onder 2.2 en 2.3 kort weergegeven vragen en bezwaren aan de deskundigen voor te leggen, behoudens wat betreft de gehanteerde grondquote van 22,5 procent. De deskundigen hebben met betrekking tot de grondquote aangegeven dat in de praktijk veelvuldig een grondquote van 20 tot 25 procent wordt gehanteerd, die algemeen is aanvaard, en zij hebben het gemiddelde daarvan genomen. Niet valt in te zien in welk opzicht dit standpunt nadere toelichting behoeft.

2.5 Het voorschot voor de kosten van het aanvullende onderzoek, door de deskundigen begroot op € 5.000,- (inclusief BTW), komt ten laste van de Gemeente.

2.6 Elke verdere beslissing zal worden aangehouden.

3. Beslissing

Het hof:

3.1 beveelt een aanvullend onderzoek door de deskundigen ter beantwoording van de volgende vragen:

3.1.1 Is bij de berekening van de herziene canon ten onrechte tweemaal een correctie toegepast voor het feit dat het gaat om erfpacht en niet om eigendom, zoals de Gemeente stelt in haar memorie na deskundigenbericht?

3.1.2 Is het naar uw mening juist dat, om redenen genoemd in de memorie na deskundigenbericht van [redacted] onder 3-7, bij de berekening van de herziene canon niet de marktwaarde van de grond maar de kostprijs bepalend behoort te zijn? Zo ja, leidt dat volgens u tot een andere canon?

3.1.3 Is er bij de berekening van de herziene canon een opslag of vergoeding toegepast voor risico, waardevermeerdering, inflatie en kosten? Zo ja, kunt u dat (nader) toelichten in het licht van hetgeen [redacted] daarover heeft opgemerkt in zijn memorie na deskundigenbericht onder 9?

bepaalt dat de griffier een afschrift van dit arrest en van de memories na deskundigenbericht aan de deskundigen zal toezenden;

bepaalt dat de Gemeente vóór 17 augustus 2010 als voorschot voor de kosten van de deskundigen € 5.000,- zal deponeren ter griffie van het hof door overmaking op rekening RBS, nummer 56.99.90.505 ten name van Ministerie van Justitie MvJ ontvangsten Gerechtshof Amsterdam, onder vermelding van 'voorschot deskundige Gemeente Amsterdam/[redacted] zaaknummer 106.000.642/01';

bepaalt dat de deskundigen het aanvullende onderzoek niet zullen aanvangen voordat hen is meegedeeld dat het voorschot ter griffie is ontvangen;

bepaalt dat de deskundigen vóór 30 november 2010 een schriftelijk ondertekend bericht ter griffie van dit hof zullen inleveren;

wijst de deskundigen erop dat deze bij het aanvullende onderzoek partijen in de gelegenheid moet stellen opmerkingen te maken en verzoeken te doen, dat uit het schriftelijk bericht van de deskundigen moet blijken of aan dit voorschrift is voldaan en dat de inhoud van de eventuele opmerkingen en verzoeken moet worden vermeld in dit schriftelijke bericht (Leidraad deskundigen in civiele zaken onder 5.3);

verwijst de zaak naar de rol van 30 november 2010 voor deskundigenbericht;

houdt elke verdere beslissing aan.

Dit arrest is gewezen door mrs. [redacted] en [redacted] 5.1.2e [redacted] en in het openbaar uitgesproken door de rolraadsheer op 6 juli 2010.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

ADVOCATEN · NOTARISSEN · BELASTINGADVISEURS

NautaDutilh

Postbus 7113
1007 JC Amsterdam
Strawinskylaan 1999
1077 XV Amsterdam
T +[redacted]
F +31 [redacted]

[redacted] advocaat
T +[redacted]
F +31 [redacted]
[redacted]@nautadutilh.com

Amsterdam, 5 november 2007

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
t.a.v. mevrouw [redacted]
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

12-11-07 → aan [redacted] kopie gegeven → zoals bespoken voor betaling voorschot

Geachte mevrouw,

5002.7903 – gemeente Amsterdam / [redacted]

1. Bijgaand zend ik u kopie van het arrest van het Hof van 1 november 2007, waarbij het deskundigenvoorschot is verlaagd tot € 40.000,- en voorts een verbetering is aangebracht in het dictum van het op 24 mei 2007 in deze zaak gewezen arrest.

Het Hof heeft bepaald dat de gemeente het voorschot dient te betalen op de in het arrest aangegeven wijze. Ik verzoek u te bewerkstelligen dat deze betaling plaatsvindt.

Deskundigen zijn uitgenodigd hun rapport vóór 1 maart 2008 ter griffie van het Hof in te leveren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
NautaDutilh N.V.

X Ontwikkelingsbedrijf
X
X Ingekomen 06 NOV 2007
Volgnr.: 2007011869 Classificatie:
Dossier: E0837/2 Project: Plannr.:
1 JZ 2 3 Afgedaan

NautaDutilh N.V. is gevestigd te Rotterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24338323. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst tot opdracht met NautaDutilh N.V. Op de overeenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden van NautaDutilh N.V. Deze algemene voorwaarden bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid, zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Rotterdam, zijn in te zien op www.nautadutilh.com en worden op verzoek kosteloos toegezonden.
ABN AMRO Bank 46.69.93.293; Fortis Bank 64.21.43.218; Postbank 50296; ten name van Stichting Beheer Derdengelden Advocatuur NautaDutilh.

50027903 AMS C 654081 / 1

ARCHIEFSTUK 06 NOV 2007 ONTWIKKELINGSBEDRIJF

rolnummer 476/02
1 november 2007

AFSCHRIFT

GERECHTSHOF TE AMSTERDAM

EERSTE MEERVOUDIGE BURGERLIJKE KAMER

ARREST

in de zaak van:

DE GEMEENTE AMSTERDAM,
met zetel te Amsterdam,
APPELLANTE,
* procureur: mr. [redacted],

t e g e n

[redacted]
wonende te Amsterdam,
GEÏNTIMEERDE,
procureur: mr. [redacted]

1. Het verdere geding in hoger beroep

1.1 De partijen worden wederom de Gemeente en [redacted] genoemd.

1.2 In de onderhavige zaak heeft het hof op 24 mei 2007 een tussenarrest gewezen waarbij deskundigen zijn benoemd, de door de deskundigen te beantwoorden vragen zijn geformuleerd en het te betalen voorschot voor het deskundigenbericht is bepaald op

€ 55.000,-. Voorts heeft het hof bepaald dat indien een van partijen bezwaar heeft tegen de hoogte van het voorschot, die partij zich hierover bij akte kan uitlaten.

1.2 Bij akte van 7 juni 2007 heeft de Gemeente bezwaar gemaakt tegen de hoogte van het voorschot en het hof verzocht het voorschot op een lager bedrag vast te stellen. Bij akte van 21 juni 2007 heeft [redacted] gezegd aannemelijk te achten dat het voorschot buitensporig hoog is maar zich voor wat betreft de hoogte van het voorschot gerefereerd aan het oordeel van het hof.

1.3 Bij brief van 13 juli 2007 hebben de deskundigen vervolgens aan het hof bericht dat zij kunnen instemmen met een verlaging van het voorschot tot een bedrag van € 40.000,-. Zij hebben zich wel het recht voorbehouden om een aanvullend voorschot te vragen indien mocht blijken dat het voorschot ad € 40.000,- niet voldoende is.

1.4 Partijen - eerst [redacted] bij akte van 16 augustus 2007, daarna de Gemeente bij akte van 30 augustus 2007 - hebben zich uitgelaten over de verlaging van het voorschot en zich dienaangaande gerefereerd aan het oordeel van het hof.

1.5 Daarnaast heeft de advocaat van Honnebier bij brief van 19 juli 2007 verzocht een aanvullend arrest te wijzen op de voet van artikel 31 Rv. Volgens [redacted] heeft het hof in zijn arrest van 24 mei 2007 de termijn genoemd in het dictum onder punt 3.2 sub a) abusievelijk gesteld op de periode van 1 april 1995 tot en met 31 maart 1995. [redacted] verzoekt het hof de termijn te wijzigen in de periode van 1 april 1995 tot en met 31 maart 1996. Hoewel daartoe uitgenodigd, heeft de Gemeente zich niet uitgelaten over de voorgestelde wijziging.

1.6 Ten slotte is wederom arrest gevraagd.

2. De verdere beoordeling

2.1 Partijen refereren zich aan het oordeel van het hof met betrekking tot de verlaging van het deskundigenvoorschot tot € 40.000.-. Het hof zal de hoogte van het voorschot wijzigen en op genoemd bedrag vaststellen. Daarnaast zal het hof de datum voor de indiening van het deskundigenbericht wijzigen.

2.2 Verder heeft de Gemeente geen bezwaar heeft gemaakt tegen de door [redacted] verzochte verbetering. Nu het hof is gebleken dat inderdaad een verkeerde datum in het dictum is opgenomen, zal het hof die termijn verbeteren. Het arrest van 24 mei 2007 zal op de navolgende wijze worden verbeterd.

3. Beslissing

Het hof:

- verbetert het dictum van het op 24 mei 2007 in deze zaak gewezen arrest in die zin dat de vraag genoemd onder 3.2 onder a) komt te luiden als volgt:
'wat was, gelet op art. 6 lid 1 AB 1915, de grondwaarde van het perceel Reinier Vinkeleszkade [redacted] te Amsterdam in het jaar dat loopt van 1 april 1995 tot en met 31 maart 1996?';

- draagt de griffier op om deze verbetering te vermelden op de minuut van het arrest van 24 mei 2007;

- bepaalt dat de Gemeente een voorschot voor de door de deskundigen te verrichten werkzaamheden groot € 40.000,-- inclusief btw zal overmaken op rekeningnummer 30.00.04.745 van het Gerechtshof te Amsterdam, onder vermelding van rolnummer 476/02 en Gemeente Amsterdam/[redacted];

- bepaalt dat de deskundigen een schriftelijk, ondertekend bericht zullen inleveren ter griffie van dit hof vóór 1 maart 2008 onder indiening van hun declaratie met vermelding van rolnummer 476/02 en Gemeente Amsterdam/ [redacted];

- verwijst de zaak naar de rol van donderdag 3 april 2008 ter fine van voortprocederen;

- houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit arrest is gewezen door mrs. [redacted] 5.1.2e, [redacted] en [redacted] 5.1.2e en in het openbaar uitgesproken door de rolraadsheer op 1 november 2007.

[redacted]

[redacted]

mr. [redacted] 5.1.2e

Voor eensluidend afschrift conform
De [redacted]er van het
Gerechtshof te Amsterdam

rolnummer 476/02
24 mei 2007

AFSCHRIFT

GERECHTSHOF TE AMSTERDAM

EERSTE MEERVOUDIGE BURGERLIJKE KAMER

ARREST

in de zaak van:

DE GEMEENTE AMSTERDAM,
met zetel te Amsterdam,
APPELLANTE,
procureur: mr. [redacted]

t e g e n

[redacted]
wonende te Amsterdam,
GEÏNTIMEERDE,
procureur: mr. [redacted] 5.1.2e .

1. Het geding in hoger beroep

De partijen worden hierna (ook) de Gemeente en [redacted] genoemd.

Voor de loop van het geding in feitelijke instanties en in cassatie verwijst het hof naar het arrest van de Hoge Raad der Nederlanden van 20 mei 2005 (nr. C04/135HR) in deze zaak gewezen tussen de Gemeente als eiseres tot cassatie en [redacted] als verweerder in cassatie. Bij dat arrest heeft de Hoge Raad het

beroep tegen het arrest van dit hof van 8 januari 2004 verworpen.

Partijen -eerst de Gemeente, daarna [redacted] hebben zich daarna bij akte uitgelaten over hetgeen in 's hofs arrest onder 4.21 en 4.22 is overwogen.

Ten slotte is wederom arrest gevraagd.

2. Beoordeling

Partijen zijn het eens geworden over de te benoemen deskundigen en hebben zich uitgelaten over de vragen die aan hen dienen te worden voorgelegd, zodat kan worden beslist als hierna te doen. Iedere verdere beslissing zal worden aangehouden.

3. Beslissing

Het hof:

3.1 benoemt tot deskundigen:
prof. [redacted],
[redacted] 5.1.2e, en
prof.mr. [redacted] 5.1.2e;

3.2 beveelt een onderzoek door de deskundigen ter beantwoording van de volgende vragen:
a) wat was, gelet op art. 6 lid 1 AB 1915, de grondwaarde van het perceel Reinier Vinkeleszkade [redacted] te Amsterdam in het jaar dat loopt van 1 april 1995 tot en met 31 maart 1995?
b) kunt u aan de hand van vorenbedoelde grondwaarde de herziene erfpachtscanon berekenen?
c) wilt u aangeven volgens welke methode u de herziene canon heeft berekend en waarom u voor die methode heeft gekozen?

3.3 bepaalt dat de griffier een afschrift van dit arrest aan de deskundigen zal toezenden;

3.4 bepaalt dat partijen vóór 1 juli 2007 kopieën van de overige gedingstukken aan de deskundigen zullen doen toekomen;

3.5 bepaalt dat de Gemeente een voorschot voor de door de deskundigen te verrichten werkzaamheden groot € 55.000,-- inclusief btw zal overmaken op rekeningnummer 30.00.04.745 van het Gerechtshof te Amsterdam, onder vermelding van rolnummer 476/02 en Gemeente Amsterdam/[redacted];

3.6 bepaalt dat indien een partij bezwaar heeft tegen de hoogte van voormeld voorschot, deze zulks bij akte kan meedelen uiterlijk op de rolzitting van 7 juni 2007, en dat indien geen van partijen (tijdig) bezwaar maakt zij geacht worden met de hoogte van het voorschot te hebben ingestemd;

3.7 bepaalt dat de deskundigen hun onderzoek niet behoeven aan te vangen dan nadat zij van de griffier bericht hebben ontvangen dat voormeld voorschot is overgemaakt;

3.8 bepaalt dat de deskundigen het onderzoek zelfstandig in de zin van art. 198 Rv zullen verrichten en dat dit zal plaatsvinden op een door de deskundigen te bepalen plaats en tijd;

3.9 bepaalt dat de deskundigen bij het onderzoek partijen in de gelegenheid zullen stellen opmerkingen te maken en verzoeken te doen, aan welk voorschrift zij kunnen voldoen door aan partijen een concept van hun rapport voor te leggen, en dat de deskundigen in het schriftelijke bericht zullen doen blijken of aan dit voorschrift is voldaan, onder vermelding in dat bericht van eventueel gemaakte opmerkingen of gedane verzoeken;

3.10 bepaalt dat de deskundigen een schriftelijk, ondertekend bericht zullen inleveren ter griffie van dit hof vóór 1 oktober 2007 onder indiening van hun declaratie met vermelding van rolnummer 476/02 en Gemeente Amsterdam/ Honnebier;

3.11 verwijst de zaak naar de rol van donderdag 1 november 2007 ter fine van voortprocederen;

3.12 houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit arrest is gewezen door mr. [redacted], mr. [redacted] 5.1.2e en mr. [redacted], en door de rolraadsheer in het openbaar uitgesproken op 24 mei 2007.

[redacted]

[redacted]

mr. [redacted]

Voor [redacted] conform
De g[redacted] van het
Gerech[redacted] Amsterdam

de Rechtspraak

Gerechtshof
Amsterdam

FOTOKOPIE

De heer [redacted] 5.1.2e
makelaar o.g. lid NVM
[redacted]

Handelssector

bezoekadres
Prinsengracht 436
1017 KE Amsterdam

correspondentieadres
Postbus 1312
1000 BH Amsterdam

t ([redacted] 5.1.2e
f ([redacted] 5.1.2e
www.rechtspraak.nl

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

datum	30 mei 2007
contactpersoon	Mevr. [redacted] 5.1.2e
rolnummer	C02/00476
inzake	Gemeente Amsterdam/[redacted]
betreft	Deskundigenonderzoek
bijlagen	Arrest van 24 mei 2007

Geachte heer [redacted] 5.1.2e,

Bij arrest van **24 mei 2007**, in de zaak tussen de hierboven vermelde partijen, heeft het Gerechtshof te Amsterdam u benoemd tot deskundige. Een gewaarmerkt afschrift van de uitspraak van **24 mei 2007** van de Eerste Meervoudige Kamer is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Indien het voor de eerste maal is dat op deze wijze van uw deskundigheid gebruik wordt gemaakt, kunnen onderstaande aanwijzingen u een beeld geven van wat er van u wordt verlangd. Bent u al eens eerder als deskundige opgetreden, dan kunnen deze aanwijzingen bij u bepaalde aspecten weer in herinnering brengen.

Wijze van werken:

1. U bent op grond van de wet verplicht uw opdracht onpartijdig en naar beste weten te volbrengen.

2. In het arrest is vermeld welk onderzoek van u wordt verwacht en welke vragen u dient te beantwoorden.

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.

de Rechtspraak

Gerechtshof
Amsterdam

Van u wordt verwacht dat u op de gestelde vragen een beredeneerd antwoord geeft en niet volstaat met een eenvoudig "ja" of "neen".

3. De processtukken zullen u door de raadslieden van partijen ter hand worden gesteld, opdat u zich een beeld kunt vormen van hetgeen partijen verdeeld houdt.
Indien u ten behoeve van uw onderzoek andere stukken wilt inzien of inlichtingen wilt verkrijgen, kunt u die aan partijen of hun raadslieden vragen. Hierbij zult u erop moeten toezien dat de stukken die u door (de raadslieden van) partijen ter hand worden gesteld, ook aan de wederpartij zijn toegezonden of reeds bekend zijn.

4. U dient bij uw onderzoek beide partijen in de gelegenheid te stellen opmerkingen te maken en verzoeken te doen. Uit uw schriftelijk bericht moet blijken of aan dit voorschrift is voldaan. Van de inhoud van de eventuele opmerkingen en verzoeken dient u in uw schriftelijk bericht melding te maken. Uw uitnodiging aan partijen om, desgewenst, opmerkingen te maken en verzoeken te doen, dient te worden gericht aan de raadslieden. Als door partijen, of een van hen, van deze gelegenheid gebruik wordt gemaakt, is het van belang dat u erop toeziet dat partijen over en weer van elkaars opmerkingen en verzoeken kunnen kennis nemen. Bij uw rapportage kunt u dan tevens rekening houden met het wederzijdse commentaar.

5. Mede in verband hiermede verdient het aanbeveling dat u uw werkzaamheden in overleg met de raadslieden van partijen zult uitvoeren.

6. Het is in het algemeen niet toegestaan om met een van de partijen te spreken of te corresponderen over deze zaak zelf zonder dat de andere partij daarvan op de hoogte is. Ook mag u aan de partijen niet laten blijken wat uw (voorlopige) oordeel over de zaak zelf is.

7. Afhankelijk van de aard van het onderzoek kan het nodig of gewenst zijn, dat u een object, waarop het onderzoek betrekking heeft, bezichtigt. Als dit geval zich voordoet, dient u vooraf aan de beide raadslieden te berichten wanneer u tot de bezichtiging wilt overgaan. Beide partijen en hun raadslieden moeten namelijk de gelegenheid krijgen om bij de bezichtiging aanwezig te zijn.

8. Een aantal van de voormelde regels en aanbevelingen houdt verband met het beginsel van "hoor en wederhoor", waaraan in het procesrecht zeer groot belang wordt toegekend.

Rapportage:

9. In het arrest is bepaald dat u een schriftelijk, ondertekend bericht dient in te leveren vóór **1 oktober 2007.** Dit kan geschieden door depot ter griffie van het Gerechtshof (adres: Prinsengracht 436 te Amsterdam) dan wel door toezending aan de griffier (Postbus 1312 – 1000 BH Amsterdam) onder vermelding van de namen van partijen en het rolnummer. U dient het rapport bij voorkeur in viervoud in te leveren.

de Rechtspraak

Gerechtshof
Amsterdam

10. Indien in de loop van het onderzoek mocht blijken dat de datum waarvoor het deskundigenbericht ter griffie moet worden gedeponeerd niet haalbaar voor u is, adviseer ik u dit onmiddellijk schriftelijk aan het Gerechtshof kenbaar te maken. Ik verzoek u de reden van het door u gevraagde uitstel (bijvoorbeeld partijen hebben nog niet alle gegevens aan u verstrekt, vertraging door ziekte aan uw zijde e.d.) te vermelden, alsmede een voor u haalbare datum te noemen. De voorzitter van de Eerste Meervoudige Kamer zal dan op korte termijn een nieuwe datum bepalen waarvoor het deskundigenbericht dient te worden ingeleverd.

Honorarium:

11. Voor uw verrichtingen kunt u uiteraard een honorarium in rekening brengen. Daarenboven hebt u aanspraak op vergoeding van de door u gemaakte kosten. Echter, niet het Gerechtshof is aansprakelijk voor betaling van één en ander, maar de partijen of één van hen. Om problemen over de betaling zoveel mogelijk te vermijden, houdt het arrest, onder punt 3, 3.5, een regeling in ten aanzien van deponering door **De Gemeente Amsterdam** van een door u als deskundige begroot bedrag als voorschot ter griffie.

12. Het verdient aanbeveling om eerst met uw werkzaamheden te beginnen, nadat het voorschot ter griffie is gedeponeerd. U ontvangt daarover een bericht van de griffier.

13. Indien in de loop van het onderzoek onverhoopt mocht blijken dat het gedeponeerde voorschot ontoereikend is, adviseer ik u dit onmiddellijk schriftelijk aan het Gerechtshof kenbaar te maken. In dat geval kan depot van een aanvullend voorschot worden gevraagd. Hierdoor kan worden voorkomen enerzijds dat partijen worden verrast door een eindafrekening die veel hoger uitkomt dan het vooraf geschatte bedrag en anderzijds dat u werkzaamheden verricht waarvoor betaling niet is verzekerd.

14. Tegelijk met uw schriftelijk bericht dient u uw declaratie in te dienen. De griffier geeft de raadslieden van partijen gelegenheid eventuele opmerkingen over de declaratie te maken. Het vervolgens door de voorzitter vastgestelde bedrag zal aan u worden betaald ten laste van het ter griffie gedeponeerde voorschot.

Tot slot:

15. Het Gerechtshof beveelt u als deskundige aan een beroepsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten dan wel bij uw verzekeraar te informeren of eventuele aansprakelijkheid voortvloeiend uit uw werkzaamheden als deskundige valt onder de dekking van uw beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

16. Indien u nog vragen heeft, kunt u zich met de medewerkster van de Eerste Meervoudige Kamer, **mevr.** [redacted] 5.1.2e op **telefoonnummer** 5.1.2e, of met de griffier **mevr. mr.** [redacted] 5.1.2e 5.1.2e, op **telefoonnummer** 5.1.2e in verbinding stellen.

de Rechtspraak

Gerechtshof
Amsterdam

datum 30 mei 2007
kenmerk C02/00476
pagina 4 van 4

17. Ten slotte noem ik nog de namen, adressen en telefoonnummers van de procureurs van partijen:

De procureur van appellant, De Gemeente Amsterdam
[redacted]
Postbus 7113
1007 JC AMSTERDAM
Telefoon: [redacted] 5.1.2e
Telefax : [redacted] 5.1.2e

De procureur van geïntimeerde, [redacted]
[redacted] 5.1.2e
Postbus 75510
1070 AM AMSTERDAM
Telefoon: [redacted] 5.1.2e
Telefax : [redacted] 5.1.2e

Hoogachtend,

[redacted]

c.c. Mr [redacted]
Mr [redacted] 5.1.2e

20 mei 2005

Eerste Kamer

Nr. C04/135HR

JMH

IN NAAM DER KONINGIN

Hoge Raad der Nederlanden

Arrest

in de zaak van:

DE GEMEENTE AMSTERDAM,

gevestigd te Amsterdam,

EISERES tot cassatie,

advocaten: mrs. [redacted] 5.1.2e en [redacted],

t e g e n

[redacted]

wonende te Amsterdam,

VERWEERDER in cassatie,

niet verschenen.

[redacted]

1. Het geding in feitelijke instanties

Eiseres tot cassatie - verder te noemen: de Gemeente - heeft bij exploot van 4 augustus 1998 verweerder in cassatie - verder te noemen: [redacted] - gedagvaard voor de rechtbank te Amsterdam en gevorderd bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad verklaard:

I. Hennebier te veroordelen om binnen dertig dagen na de betekening van het vonnis mee te werken aan het opmaken van een notariële akte, als bedoeld in artikel 7 van de AB 1915, houdende de constatering dat met betrekking tot de erfpacht van het perceel, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Z nummer 688, plaatselijk bekend Reijnier Vinkeles-kade [redacted] te Amsterdam, de canon voor het tweede erfpachttijdvak van 50 jaar, ingaande 1 april 1996, is herzien in een bedrag van ƒ 9.048,-- per jaar, met veroordeling van [redacted] tot betaling van een dwangsom van ƒ 1.000,-- per dag voor iedere dag dat hij in gebreke blijft aan voormelde veroordeling te voldoen, tot een maximum van ƒ 100.000,--, en met bepaling dat voor het geval [redacted] blijft weigeren medewerking te verlenen aan het opmaken van de notariële akte het vonnis in de plaats van de akte zal treden;

II. [redacted] te veroordelen om aan de Gemeente tegen behoorlijk bewijs van kwijting te betalen (a) een bedrag van ƒ 4.307,25, (b) te rekenen vanaf 1 oktober 1998 de op 1 april en 1 oktober van ieder jaar vervallen erfpachttermijnen van ƒ 4.524,-- per halfjaar, zolang hij erfpachter is en blijft van het voormeld perceel, (c) een bedrag van ƒ 1.046,22, (d) de ingevolge artikel 8 lid 3 van de AB 1915 na 15 januari 1998 tot de dag der algehele voldoening verschuldigde boete;

III. [redacted] te veroordelen in de kosten van het geding.

[redacted] heeft de vorderingen bestreden.

De rechtbank heeft bij tussenvonnis van 3 mei 2000 de zaak naar de rol verwezen voor akte uitlating aan de zijde van de Gemeente en bij eindvonnis van 19 december

2001 het gevorderde afgewezen.

Tegen beide vonnissen heeft de Gemeente hoger beroep ingesteld bij het gerechtshof te Amsterdam. Bij memorie van grieven heeft zij haar vordering voorwaardelijk vermeerderd met, kort gezegd, de eis dat de canon wordt herzien na aanvulling van het nader advies door de deskundigen, althans dat het hof de herziene canon zal vaststellen, zonodig na onderzoek door andere deskundigen.

Bij tussenarrest van 8 januari 2004 heeft het hof de zaak naar de rol verwezen voor akte aan de zijde van beide partijen en bij rolbeschikking van 15 april 2004 heeft het hof bepaald dat tegen het in deze zaak gewezen tussenarrest van 8 januari 2004 beroep in cassatie kan worden ingesteld voor de einduitspraak.

Het tussenarrest en de rolbeschikking van het hof zijn aan dit arrest gehecht.

2. Het geding in cassatie

Tegen het tussenarrest van het hof heeft de Gemeente beroep in cassatie ingesteld. De cassatiedagvaarding is aan dit arrest gehecht en maakt daarvan deel uit.

Tegen de niet verschenen [redacted] is verstek verleend.

De Gemeente heeft de zaak doen toelichten door haar advocaten.

De conclusie van de Advocaat-Generaal [redacted] 5.1.2e [redacted] strekt tot vernietiging en terugverwijzing naar het gerechtshof te Amsterdam.

De advocaten van de Gemeente hebben bij brief van 10 februari 2005 op de conclusie gereageerd.

3. Beoordeling van het middel

3.1 In cassatie kan van het volgende worden uitgegaan.

(i) Sinds 4 augustus 1967 behoort aan [redacted] toe het voortdurend recht van erfpacht op het perceel, plaatselijk bekend Reijnier Vinkeleskade [redacted] te Amsterdam, waarvan de Gemeente eigenaar is.

(ii) De Gemeente heeft het perceel van [redacted] uitgegeven in voortdurende erfpacht tegen een jaarlijkse canon van ƒ 520,22. Op deze erfpacht zijn van toepassing de Algemeene Bepalingen voor voortdurende Erfpacht van 8 december 1915 (hierna: AB 1915). De AB 1915 bevatten onder meer een regeling voor herziening van de canon (art. 6).

(iii) Ingevolge art. 6 lid 1 in verbinding met art. 5 lid 2 AB 1915 wordt de canon - per bouwblok - herzien in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van een eerste tijdvak van 75 jaren en vervolgens van de daarop volgende

tijdvakken van telkens 50 jaren. De herziene canon treedt in werking bij aanvang van die tijdvakken. Art. 6 AB 1915 bepaalt voorts dat deskundigen de herziene canon vaststellen. Dat lijdt ingevolge art. 24 AB 1915 uitzondering in geval van onderlinge overeenstemming. Art. 25 AB 1915 geeft nadere voorschriften voor de aanwijzing van deskundigen, hun werkwijze en de kosten.

(iv) Het eerste tijdvak van 75 jaren, zoals bedoeld in art. 5 lid 2 AB 1915, is geëindigd op 31 maart 1996. Met het oog op de herziening van de canon die is verschuldigd door de erfpachters van het bouwblok waarvan het perceel van [redacted] deel uitmaakt, zijn als deskundigen aangewezen de makelaars [redacted] - aangewezen door (de meerderheid van) de erfpachters -, [redacted] en [redacted] (als voorzitter).

(v) Bij rapport van 7 januari 1997 - hierna ook: het oorspronkelijk advies - hebben de deskundigen de grondwaarde van het perceel van [redacted] getaxeerd op ƒ 139.200,-- en de herziene canon op 6,5% daarvan, te weten een bedrag van ƒ 9.048,-- per jaar. Bij brief van 5 augustus 1997 heeft het stadsdeel Zuid [redacted] hiervan in kennis gesteld. Daarbij werd als ingangsdatum voor de nieuw te betalen canon 1 april 1998 vermeld.

(vi) [redacted] heeft het bedrag van de herziene canon niet betaald en heeft geweigerd mee te werken aan het

opmaken van de in de AB 1915 bedoelde notariële akte houdende canonherziening. Hij heeft voorts geweigerd zijn deel van de kosten van het advies en het opmaken van de notariële akte te voldoen.

3.2 In dit geding heeft de Gemeente de hiervoor onder 1 vermelde vorderingen ingesteld, kort gezegd ertoe strekkende dat [redacted] zou worden veroordeeld tot medewerking aan de totstandkoming van een notariële akte betreffende de herziening van de canon, en tot betaling van die canon, en voorts van de helft van de kosten van de deskundigen en van de op te maken notariële akte. [redacted] heeft de vorderingen bestreden.

Nadat de rechtbank op 3 mei 2001 een tussenvonnis had uitgesproken waarin zij, kort gezegd, oordeelde dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat de Gemeente [redacted] aan het oorspronkelijk advies houdt en dat de deskundigen een nader advies dienen uit te brengen, hebben de deskundigen dit laatste op 8 november 2001 gedaan. Daarop heeft de rechtbank bij eindvonnis van 19 december 2001 de vorderingen van de Gemeente afgewezen op de grond dat, nu de deskundigen [redacted] onvoldoende in de gelegenheid hebben gesteld om zijn standpunt kenbaar te maken, ook voor het nader advies geldt dat gebondenheid daaraan naar

maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

De Gemeente heeft tegen deze vonnissen geappelleerd, bij gelegenheid waarvan zij tevens haar eis voorwaardelijk heeft vermeerderd. Het hof heeft bij tussenarrest van 8 januari 2004 de onvoorwaardelijk ingestelde grieven verworpen en op de voorwaardelijke vermeerdering van eis geoordeeld dat het hof zelf tot vaststelling van de canon zal overgaan en daartoe deskundige voorlichting behoeft. Het hof heeft daartoe, kort gezegd, als volgt overwogen. Wat betreft het oorspronkelijk advies ontbreekt nagenoeg elk inzicht in de door de deskundigen gehanteerde uitgangspunten en maatstaven. Dat is temeer bezwaarlijk nu het gaat om een advies dat een aanzienlijke verhoging van de canon inhoudt en beoogt de canon voor een periode van 50 jaren vast te leggen. De mogelijkheid die volgens de Gemeente heeft bestaan om de deskundigen om een nadere (mondelinge) toelichting te vragen, kan niet in de plaats treden van de motivering van het advies. De motivering dient uit het advies zelf te blijken en niet afhankelijk te worden gesteld van een door deskundigen naderhand daarop gegeven toelichting. De motivering van het (oorspronkelijk) advies van deskundigen schiet daarom zozeer tekort dat gebondenheid van [redacted] daaraan naar

maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is (rov. 4.5). De rechtbank heeft deskundigen de gelegenheid geboden het gebrek te helen. Door de handelwijze van deskundigen en de Gemeente nadien is de schijn gewekt dat aan de Gemeente meer gelegenheid is geboden het nader advies te beïnvloeden dan aan Honnebier en dat het nader advies niet met de vereiste onafhankelijkheid is totstandgekomen (rov. 4.6-4.7). Bovendien hebben deskundigen onvoldoende gelegenheid geboden tot hoor en wederhoor (rov. 4.8). Daarom kleven ook aan het nader advies zo wezenlijke gebreken dat gebondenheid van [redacted] daaraan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is (rov. 4.9).

3.3 Onderdeel 1 van het tegen dit tussenarrest gerichte middel betoogt, kort samengevat, dat het hof heeft blijk gegeven van een onjuiste rechtsopvatting, dan wel zijn oordeel onvoldoende heeft gemotiveerd, door over het hoofd te zien dat de formele gebreken in de door de deskundigen gegeven adviezen slechts tot het oordeel kunnen leiden dat gebondenheid aan de adviezen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, indien de adviezen door die gebreken nadelig zijn uitgevallen voor [redacted]

Het onderdeel berust op een juist uitgangspunt

omdat bij de beantwoording van de vraag of een partij haar wederpartij aan een bindend advies mag houden bij de totstandkoming waarvan procedurele fouten zijn gemaakt, mede van belang is of, en zo ja in welke mate, door de procedurefout nadeel aan de wederpartij is toegebracht (vgl. HR 1 juli 1988, nr. 13257, NJ 1988, 1034). Toch kan het onderdeel niet tot cassatie leiden. Nadat haar vordering door de rechtbank was afgewezen, heeft de Gemeente (in nr. 8.1) van haar memorie van grieven - na eerst haar grieven tegen de vonnissen van de rechtbank te hebben uiteengezet en samengevat - onder het kopje "conclusie" slechts gesteld dat [redacted] "ook al zouden de adviezen niet aan alle totstandkomingsvereisten voldoen, (...) als gevolg hiervan geen ernstig nadeel lijdt en daarom toch aan de adviezen gehouden kan worden". Het is niet onbegrijpelijk dat het hof, waaraan de uitleg van de processtukken is voorbehouden, hierin niet een behoorlijk in het geding naar voren gebrachte grief tegen het vonnis van de eerste rechter heeft gelezen. Evenmin kan worden gezegd dat de onderhavige opmerking als een essentiële stelling diende te worden aangemerkt. Het onderdeel mist daarom feitelijke grondslag.

3.4 Onderdeel 2 betoogt dat het hof, met zijn oordeel in rov. 4.5 dat de motivering van het oorspronkelijk advies zozeer tekortschiet dat gebondenheid van [redacted] daaraan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, heeft miskend dat dit advies het karakter heeft van een "zuiver" bindend advies waarop de regels van een goede procesorde, waaronder het motiveringsvereiste, in beginsel niet van toepassing zijn.

Partijen, de hiervoor in 3.1 onder (iv) bedoelde erfpachters en de Gemeente, hebben aan de deskundigen als bindend adviseurs opgedragen de canon te herzien die is verschuldigd door de erfpachters van het bouwblok waarvan het perceel van Honnebier deel uitmaakt. Op de vraag in hoeverre een bindend advies dient te worden gemotiveerd, valt geen algemeen antwoord te geven. In beginsel heeft te gelden dat, naarmate het bindend advies meer het karakter van rechtspraak heeft, de beslissing van bindend adviseurs meer en beter behoort te worden gemotiveerd. Omgekeerd is het zo dat, naarmate de opdracht aan bindend adviseurs meer het karakter heeft dat zij een niet (volledig) bepaald element van de rechtsverhouding tussen partijen dienen vast te stellen, en het van hen gevraagde oordeel meer op intuïtief inzicht berust, aan dat oordeel lagere motiveringseisen kunnen worden gesteld.

In het onderhavige geval hield de opdracht aan de deskundigen in dat zij een voorshands onbepaald element van de rechtsverhouding tussen partijen dienden vast te stellen. Op zichzelf wijst dit erop dat aan hun oordeel weinig of geen motiveringseisen behoefden te worden gesteld. Anderzijds mochten zij bij de vaststelling van de gewijzigde canon niet louter intuïtief te werk gaan. Art. 6 lid 2 van de AB 1915 luidt immers als volgt:

> "De herziening der pachtsommen geschiedt door deskundigen (...); door de deskundigen zal van hun bevindingen een gemotiveerd proces-verbaal aan het Gemeentebestuur worden ingezonden."

Kennelijk en niet onbegrijpelijk heeft het hof de eis dat sprake moet zijn van "een gemotiveerd proces-verbaal" aldus uitgelegd, dat het oordeel van de deskundigen (bindend adviseurs) in belangrijke mate diende te berusten op een vergelijking met andere in Amsterdam gelegen percelen/ bouwblokken die in erfpacht waren uitgegeven, welke zich voor een zodanige vergelijking leenden. Bij dit uitgangspunt mogen in zoverre wel degelijk motiveringseisen aan het oordeel van de deskundigen (bindend adviseurs) worden gesteld.

Tegen deze achtergrond berust het onderdeel, dat verdedigt dat aan het oordeel van de deskundigen in beginsel geen motiveringseisen mogen worden gesteld, op een onjuiste rechtsopvatting, zodat het faalt. Ook de motiveringsklacht die door het onderdeel naar voren wordt

gebracht treft geen doel, omdat deze voortbouwt op de onjuiste rechtsopvatting die door het onderdeel wordt verdedigd.

3.5 Onderdeel 3 is gericht tegen het oordeel van het hof in rov. 4.5, dat de mogelijkheid om de deskundigen om een nadere (mondelinge) toelichting te vragen, niet in de plaats kan treden van de motivering van het advies daar de motivering uit het advies zelf dient te blijken en niet afhankelijk mag worden gesteld van een door de deskundigen naderhand daarop gegeven toelichting. Volgens het onderdeel berust dit oordeel op een onjuiste rechtsopvatting omdat niet valt in te zien waarom een (gedegen) nadere toelichting door een bindend adviseur op een - mede - door hem gegeven zuiver bindend advies, niet zou kunnen bijdragen aan het oordeel dat gebondenheid aan dat advies (alsnog) aanvaardbaar is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid.

In het onderhavige geval heeft het hof, met vernietiging op de voet van art. 7:904 BW van de bindende adviezen, zelf andere deskundigen benoemd, daartoe in rov. 4.12 - niet onbegrijpelijk - mede overwegend dat het in de gegeven omstandigheden nadere advisering door deze deskundigen niet aangewezen acht. Het hof heeft dus niet geoordeeld dat een nadere toelichting door een bindend

adviseur op een - mede - door hem gegeven zuiver bindend advies, niet zou kunnen bijdragen aan het oordeel dat gebondenheid aan dat advies (alsnog) aanvaardbaar is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid, maar heeft slechts geoordeeld dat het in het concrete geval geen aanleiding zag de deskundigen (nogmaals) om een nadere toelichting op het door hen gegeven bindend advies te vragen. Het onderdeel mist derhalve feitelijke grondslag.

3.6 Onderdeel 4 keert zich tegen hetgeen het hof in de rov. 4.6-4.9 heeft overwogen over het nader door de deskundigen uitgebrachte advies. Het onderdeel betoogt allereerst dat het hof heeft blijk gegeven van een onjuiste rechtsopvatting door te beslissen dat de enkele schijn dat aan de Gemeente meer gelegenheid is geboden om het nadere advies te beïnvloeden dan aan Honnebier en het advies (dus) niet met de vereiste onafhankelijkheid tot stand is gekomen, niet kan worden aangemerkt als een zo ernstig gebrek dat [redacted] niet aan het advies kan worden gehouden. Bij een zuiver bindend advies is niet vereist dat beide partijen evenveel invloed hebben op de uitkomst van het advies, aldus nog steeds het onderdeel.

Voor zover het onderdeel berust op de stelling dat sprake is van een advies waaraan in beginsel geen motiveringseisen mogen worden gesteld, moet het in het

lot van onderdeel 2 delen. Voor het overige mist het onderdeel feitelijke grondslag omdat het hof niet heeft geoordeeld dat de enkele schijn dat aan de Gemeente meer gelegenheid is geboden om het nadere advies te beïnvloeden dan aan [redacted], meebrengt dat gebondenheid van [redacted] aan het nadere advies naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, doch in dat oordeel mede een aantal andere bijzonderheden van het gegeven geval heeft betrokken.

3.7 Onderdeel 4 bevat daarnaast de klacht dat het zojuist kort weergegeven oordeel van het hof onvoldoende is gemotiveerd. Ook deze klacht leidt niet tot vernietiging van het bestreden arrest omdat het hof zijn door het onderdeel bestreden oordeel alleszins begrijpelijk heeft gemotiveerd.

3.8 Onderdeel 5 betoogt, kort weergegeven, dat het hof in rov. 4.8 ten onrechte, dan wel onvoldoende gemotiveerd, heeft beslist dat het processuele beginsel van hoor en wederhoor onverkort van toepassing is op het zuiver bindend advies.

Het onderdeel, dat blijkbaar wil verdedigen dat het beginsel van hoor en wederhoor niet van toepassing is ten aanzien van het onderhavige bindend advies, kan geen doel

treffen.

Het hof heeft immers geoordeeld dat de deskundigen partijen in de gelegenheid moesten stellen opmerkingen te maken en vragen te stellen, welk oordeel het hof blijkbaar heeft gestoeld op de specifieke omstandigheden van het gegeven geval. Dit oordeel is van feitelijke aard en niet onbegrijpelijk.

3.9 Onderdeel 6 ten slotte is gericht tegen rov. 4.13 waarin het hof, samengevat weergegeven, heeft overwogen dat de rechtbank de kosten van het nader advies terecht voor rekening van de Gemeente heeft gelaten en dat de door de Gemeente verdedigde stelling, dat [redacted] de kosten daarvan moet dragen omdat zij hem mocht houden aan het oorspronkelijke advies, niet opgaat. Volgens het onderdeel is dit oordeel onjuist omdat het berust op overwegingen die blijkens de onderdelen 1 tot en met 5 van het middel, onjuist en/of onvoldoende gemotiveerd zijn.

Omdat het onderdeel voortbouwt op de onderdelen 1 tot en met 5, moet het in het lot daarvan delen.

4. Beslissing

De Hoge Raad:

verwerpt het beroep;

veroordeelt de Gemeente in de kosten van het geding in cassatie, tot op deze uitspraak aan de zijde van Honnebier begroot op nihil.

Dit arrest is gewezen door de vice-president [redacted] als voorzitter en de raadsheren [redacted] en [redacted] en in het openbaar uitgesproken door de vice-president P. Neleman op 20 mei 2005.

[redacted]

[redacted]

Uitgegeven voor grosse, door mij Griffier van de Hoge Raad der Nederlanden, op 20 MEI 2005
ten behoeve van Eiseres tot cassatie.

[redacted]

rolnummer 476/02
8 januari 2004

GERECHTSHOF TE AMSTERDAM

EERSTE MEERVOUDIGE BURGERLIJKE KAMER

ARREST

in de zaak van:

DE GEMEENTE AMSTERDAM,
met zetel te Amsterdam,
APPELLANTE,
procureur: mr. [redacted]

t e g e n

[redacted]
wonende te Amsterdam,
GEÏNTIMEERDE,
procureur: mr. [redacted] 5.1.2e.

1. Het geding in hoger beroep

De partijen worden hierna (ook) de Gemeente en [redacted] genoemd.

Bij dagvaarding van 12 maart 2002 is de Gemeente in hoger beroep gekomen van vonnissen van de rechtbank Amsterdam van 3 mei 2000 (het tussenvonnis) en 19 december 2001 (het eindvonnis), in deze zaak onder rolnummer H 98.2866 gewezen tussen haar als eiseres en [redacted] als gedaagde.

De Gemeente heeft van grieven gediend en daarbij haar oorspronkelijke eis voorwaardelijk vermeerderd, producties in het geding gebracht en bewijs aangeboden, met conclusie, kort gezegd, dat het hof de vonnissen waarvan beroep zal vernietigen en alsnog - uitvoerbaar bij voorraad - haar vorderingen, zoals voorwaardelijk vermeerderd en nader omschreven in de memorie van grieven, zal toewijzen, met kosten.

[redacted] heeft geantwoord en bezwaar gemaakt tegen de voorwaardelijke vermeerdering van eis, met conclusie, kort gezegd, dat het hof de vonnissen waarvan beroep zal bekrachtigen, met kosten.

De partijen hebben de zaak op 13 november 2003 doen bepleiten, beiden door hun procureur, aan de hand van - overgelegde - pleitnotities.

Ten slotte is arrest gevraagd op de stukken van beide instanties.

2. De grieven

De Gemeente heeft zes grieven voorgesteld, waarvan grief VI voorwaardelijk. Voor de grieven wordt verwezen naar de desbetreffende memorie.

3. De feiten

De rechtbank heeft in het tussenvonnis onder 1, a tot en met j, een aantal feiten vastgesteld. Daaromtrent bestaat geen geschil zodat ook het hof van die feiten zal uitgaan.

4. De beoordeling

4.1.1 De Gemeente heeft in 1924 het terrein aan de Reijnier Vinkeleskade [redacted] te Amsterdam - het perceel van [redacted] - uitgegeven in voortdurende erfpacht tegen een jaarlijkse canon

van fl. 520,22. Op deze erfpacht zijn van toepassing de Algemeene Bepalingen voor voortdurende Erfpacht van 8 december 1915 (AB 1915). Ingevolge artikel 6 lid 1 juncto artikel 5 lid 2 AB 1915 wordt de canon - per bouwblok - herzien in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van een eerste tijdvak van 75 jaren en vervolgens van de daarop volgende tijdvakken van telkens 50 jaren en treedt de herziene canon in werking bij de aanvang van die tijdvakken. Artikel 6 AB 1915 bepaalt voorts dat deskundigen de herziene canon vaststellen. Dat lijdt ingevolge artikel 24 AB 1915 uitzondering ingeval van onderlinge overeenstemming. Artikel 25 AB 1915 geeft nadere voorschriften voor de aanwijzing van deskundigen, hun werkwijze en de kosten. Het eerste tijdvak van 75 jaren, zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AB 1915, is geëindigd op 31 maart 1996.

4.1.2 Met het oog op de herziening van de canon die is verschuldigd door de erfpachters van het bouwblok waarvan het perceel van [redacted] deel uitmaakt, zijn als deskundigen aangewezen de makelaars [redacted] - aangewezen door (de meerderheid van) de erfpachters - [redacted] en [redacted] (als voorzitter). Bij rapport, gedateerd op 7 januari 1997, hebben de deskundigen de grondwaarde van het perceel van [redacted] getaxeerd op fl. 139.200,-- en de herziene canon op 6,5 procent daarvan, dat is fl. 9.048,-- per jaar. [redacted] heeft de herziening van de canon en de uitkomst van de taxatie door de deskundigen niet aanvaard.

4.2 De Gemeente heeft [redacted] gedagvaard voor de rechtbank en zijn veroordeling gevorderd, kort gezegd, tot medewerking aan de totstandkoming van een notariële akte betreffende de herziening van de canon en tot betaling van die canon, van de helft van de kosten van de deskundigen en de op te maken notariële akte en voorts van een boete. Bij het tussenvonnis heeft de rechtbank, voorzover in hoger beroep nog van belang en kort weergegeven, het volgende overwogen. De taxatie door de deskundigen van de herziene canon moet worden beschouwd als een bindend advies, welke enkel aantastbaar is als

gebondenheid daaraan in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Het advies geeft onvoldoende inzicht in de uitgangspunten en maatstaven die bij de vaststelling van de herziene canon zijn gehanteerd, zodat de Gemeente [redacted] niet aan dat advies kan houden. De rechtbank heeft voorts de Gemeente in de gelegenheid gesteld om een nader advies van de deskundigen in het geding te brengen, teneinde duidelijkheid te verkrijgen op een zevental punten. De deskundigen hebben op 8 november 2000 een nader advies uitgebracht. Bij het eindvonnis heeft de rechtbank overwogen, kort gezegd, dat de deskundigen [redacted] onvoldoende in de gelegenheid hebben gesteld om zijn standpunt kenbaar te maken en dat dit tot gevolg heeft dat ook gebondenheid aan het nader advies naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. De vorderingen van de Gemeente zijn, als gegrond op het (nader) advies van de deskundigen, afgewezen.

4.3 Partijen hebben uitdrukkelijk aangegeven dat de rechtsstrijd in hoger beroep beperkt is tot de beoordeling van de grieven. Voorzover [redacted] in eerste aanleg verweren heeft gevoerd die door de rechtbank zijn verworpen, heeft Honnebier daarin berust.

4.4 Met de grieven I, II en III komt de Gemeente op tegen het oordeel van de rechtbank dat gebondenheid van [redacted] aan het advies en het nader advies naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Het hof zal deze grieven gezamenlijk behandelen.

4.5 Het advies van de deskundigen, dat is het taxatierapport van 7 januari 1997, geeft in algemene zin en niet uitputtend aan welke factoren voor de waardebepaling van het perceel van Honnebier en voor de berekening van de canon van belang worden geacht. De feitelijke gegevens die de deskundigen hebben gebruikt, toegespitst op de situatie van [redacted], alsmede de methode van waardering zijn niet vermeld, zonder dat daarvoor

een afdoende verklaring is gegeven. Aldus ontbreekt nagenoeg elk inzicht in de door de deskundigen gehanteerde uitgangspunten en maatstaven en ontbreekt de mogelijkheid om na te gaan of de inhoud van het advies voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Dat klemt in dit geval temeer nu het gaat om een advies dat een aanzienlijke verhoging van de canon inhoudt en beoogt de canon voor een periode van 50 jaren vast te leggen. De mogelijkheid die volgens de Gemeente heeft bestaan - wat daar ook van zij - om een van de deskundigen om een nadere (mondelinge) toelichting te vragen, kan niet in de plaats treden van de motivering van het advies. De motivering dient uit het advies zelf te blijken en niet afhankelijk te worden gesteld van een door een van de deskundigen persoonlijk, naderhand daarop gegeven toelichting. Naar het oordeel van het hof schiet de motivering van het advies in de gegeven omstandigheden zozeer tekort dat sprake is van een essentieel gebrek dat gebondenheid van [redacted] aan het advies naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar maakt.

4.6 De rechtbank heeft de deskundigen de gelegenheid geboden om het gebrek te helen. Gebleken is dat de Gemeente vervolgens buiten aanwezigheid van [redacted] overleg heeft gevoerd met (de voorzitter van) de deskundigen. Verder is het concept van het nader advies eerst aan de Gemeente uitgebracht en pas aan de (toenmalige) advocaat van [redacted], gezonden, toen de Gemeente daarop geen aanmerkingen (meer) had. Bij brief van 28 november 2000 heeft mr. [redacted] aan de deskundigen gevraagd om een specificatie van het opgegeven aantal m^2 BVO (bruto vloeroppervlak) en om een opgave van in aanmerking genomen vergelijkingspanden, alvorens inhoudelijk op het concept te kunnen ingaan. Die vragen zijn niet (volledig) beantwoord. De deskundigen zijn voorts niet meer ingegaan op de reactie van mr. [redacted], maar hebben hun nader advies in definitieve vorm opgemaakt.

4.7 Naar het oordeel van het hof is met de hiervoor weergegeven gang van zaken de schijn gewekt dat aan de Gemeente meer gelegenheid is geboden het nader advies te beïnvloeden dan aan [redacted] en aldus dat het nader advies niet met de vereiste onafhankelijkheid is totstandgekomen.

4.8 Bovendien heeft de rechtbank op goede gronden de eis gesteld dat de deskundigen partijen in de gelegenheid moesten stellen opmerkingen te maken en vragen te stellen. Aldus kon worden gewaarborgd dat het nader advies niet zonder hoor en wederhoor tot stand zou komen, hetgeen temeer van belang was gelet op de gebreken waaraan het eerdere advies leed. Aan deze eis wordt onvoldoende uitvoering gegeven indien, zoals in dit geval, vragen niet worden beantwoord en inhoudelijke opmerkingen niet worden afgewacht, zonder dat daarvoor een rechtvaardiging is gegeven. De gelegenheid die partijen hebben gehad om opmerkingen te maken over het nader advies, toen dat eenmaal in het geding was gebracht, vermag dit gebrek niet te helen, omdat de deskundigen bij het opstellen van het nader advies met die opmerkingen geen rekening hebben kunnen houden.

4.9 Onder de hiervoor geschetste omstandigheden moet worden geconcludeerd dat ook aan het nader advies dusdanig wezenlijke gebreken kleven dat gebondenheid van [redacted] aan dat nader advies naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

4.10 Het vorenstaande betekent dat de grieven I tot en met III vergeefs zijn voorgesteld.

4.11 Met grief IV betoogt de Gemeente dat de rechtbank ten onrechte de deskundigen niet opnieuw de gelegenheid heeft gegeven het standpunt van [redacted] in hun beoordeling te betrekken en dat de deskundigen bereid zijn gebleken dat alsnog te doen.

4.12 Zowel aan het advies als aan het nader advies kleven klemmende gebreken. [redacted] heeft bovendien bij brief van 19 december 2000, waarbij het nader advies aan de Gemeente is gezonden, te kennen gegeven dat "de deskundigen uit de verschillende taxatiecommissies veel moeite hebben om aan de voorwaarde van de Rechtbank te voldoen om vragen en opmerkingen door erfpachters naar aanleiding van het rapport te laten stellen en opnieuw te beoordelen. (..) De deskundigen willen buiten de juridische kwestie over de verhoging blijven." Deze omstandigheden in aanmerking genomen acht het hof nadere advisering door deze deskundigen niet aangewezen. Dat betekent dat de grief faalt.

4.13 Grief V betreft de kosten van het nader advies. De rechtbank heeft die kosten voor rekening van de Gemeente gelaten. Volgens de Gemeente valt niet in te zien dat zij de kosten daarvan moet dragen omdat zij [redacted] mocht houden aan het eerste advies. Uit het hiervoor overwogene volgt reeds dat deze stelling niet opgaat. Ook voor het overige zijn geen steekhoudende argumenten naar voren gebracht of gebleken die een andere beslissing dan die van de rechtbank rechtvaardigen. Mitsdien faalt ook deze grief.

4.14 Met grief VI heeft de Gemeente haar oorspronkelijke eis voorwaardelijk vermeerderd, namelijk voor het geval de grieven I tot en met V niet slagen. Aan die voorwaarde is voldaan, zodat de vermeerderde eis moet worden behandeld.

4.15 De vermeerderde eis houdt in, kort gezegd, dat de canon wordt herzien na aanvulling van het nader advies door de deskundigen, althans dat het hof de herziene canon zal vaststellen, zonodig na onderzoek door andere deskundigen.

4.16 [redacted] heeft tegen de vermeerdering van eis bezwaar gemaakt. Er zijn evenwel geen of onvoldoende feiten of omstandigheden aangedragen of gebleken die tot de conclusie moeten leiden dat de vermeerdering van eis in strijd is met de

eisen van een goede procesorde. Het bezwaar is daarom ongegrond.

4.17 Gebleken is dat gebondenheid van [redacted] aan het advies en het nader advies van de deskundigen in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Onder 4.12 is reeds overwogen dat nadere advisering door de deskundigen niet is aangewezen. Het bindend advies zal daarom niet worden aangevuld, zoals de Gemeente wenst. Nu [redacted] heeft beoogd te ontkomen aan de gebondenheid aan het (nader) advies van de deskundigen en de Gemeente subsidiair heeft gevorderd dat het hof de canon zal herzien, mag worden aangenomen dat partijen bij de gegeven stand van zaken het advies en het nader advies van de deskundigen voor vernietigd houden. Uit het bepaalde in artikel 7:904 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek volgt dat het hof in dit geval zelf de herziene canon kan vaststellen. Dat de overeenkomst tussen partijen daarin niet voorziet, zoals [redacted] heeft aangevoerd, maakt dat niet anders. Het hof ziet voldoende aanleiding om in deze procedure zelf tot vaststelling van de canon over te gaan.

4.18 Bij de vaststelling van de canon zal het hof tot uitgangspunt nemen dat de te geven beslissing in de plaats komt van het bindend advies. Daarmee is in overeenstemming dat de herziene canon zal ingaan op de eerste vervaldag na 16 juli 1998. De rechtbank heeft (in het tussenvonnis onder 4.2) vastgesteld - zonder dat daartegen grieven zijn gericht - dat ingevolge de AB 1915 de herziene canon eerst op die dag kan ingaan en er is geen of onvoldoende grond om aan het enkele feit dat het bindend advies ondeugdelijk is gebleken, voor Honnebier het voordeel en voor de Gemeente het nadeel te verbinden dat de oude lage canon langer blijft gelden.

4.19 Voor de vaststelling van de herziene canon behoeft het hof deskundige voorlichting. Aan de deskundigen zal gelet op het bepaalde in artikel 6 lid 1 AB 1915 worden gevraagd te bepalen wat de grondwaarde was van het perceel van [redacted]

in het jaar dat loopt van 1 april 1995 tot en met 31 maart 1996 (dat is het laatste jaar van het eerste tijdvak van 75 jaren) en aan de hand daarvan de hoogte van de herziene canon te berekenen.

4.20 [redacted] heeft bepleit dat bij de waardering van de grond niet mag worden uitgegaan van het bruto vloeroppervlak van de daarop gestichte opstallen (de BVO-methode). In de systematiek van de AB 1915 is het echter aan de deskundigen overgelaten om bij bindend advies de herziene canon vast te stellen. Wat [redacted] heeft bepleit of anderszins is gebleken, is onvoldoende om aan te nemen dat geen redelijk denkend deskundige tot toepassing van de BVO-methode kan komen, daargelaten of de toepassing van die methode in dit geval tot een afwijkend, laat staan onredelijk resultaat leidt. De toepassing van die methode maakt een bindend advies in dit geval dan ook niet zonder meer aantastbaar. Mede in aanmerking genomen het hiervoor aanvaarde uitgangspunt ziet het hof daarom geen reden die methode bij voorbaat uit te sluiten. Het zal aan de deskundigen worden overgelaten de waarde te bepalen overeenkomstig de methode die zij op grond van hun deskundigheid verkiezen, zij het dat zij hun keuze voor een bepaalde methode afdoende dienen te motiveren.

4.21 Het hof zal ook bij de benoeming van de deskundigen zoveel mogelijk het systeem van de AB 1915 volgen. Partijen zullen elk een deskundige mogen voordragen. Deze deskundigen zullen een derde deskundige mogen aanwijzen. De zaak zal naar de rol worden verwezen, zodat partijen kunnen opgeven wie zij als deskundige hebben voorgedragen en wie deze deskundigen als derde deskundige hebben aangewezen. Indien de deskundigen er niet in slagen een derde aan te wijzen, zal het hof deze zelfstandig benoemen.

4.22 Naar het voorlopig oordeel van het hof ligt het in de rede dat de Gemeente het voorschot terzake de kosten van de deskundigen ter griffie zal deponeren. Desgewenst kunnen

partijen zich ook op dit punt en over de aan de deskundigen te stellen vragen uitlaten.

4.23 Iedere verdere beslissing zal worden aangehouden.

5. De beslissing

Het hof:

verwijst de zaak naar de rol van dit hof van donderdag 19 februari 2004 voor akte aan de zijde van beide partijen, zoals hiervoor onder 4.21 en 4.22 is overwogen;

houdt iedere verdere beslissing aan,

Dit arrest is gewezen door mrs. [redacted], [redacted] [redacted] en in het openbaar uitgesproken op 8 januari 2004.

H 98.2866
C 1.1912
19 december 2001

AFSCHRIFT

2

ARRONDISSEMENTSRECHTBANK TE AMSTERDAM
EERSTE MEERVOUDIGE CIVIELE KAMER

VONNIS

in de zaak van:

de gemeente AMSTERDAM,
wier zetel is gevestigd te Amsterdam,
eiseres,
procureur mr. [redacted],

tegen:

[redacted],
wonende te Amsterdam,
gedaagde,
procureur mr. [redacted] 5.1.2e.

VERDER VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De rechtbank is uitgegaan van de volgende processtukken en/of proceshandelingen:

- tussenvonnis van 3 mei 2000 en de daarin genoemde processtukken,
- akte houdende overlegging producties, met bewijsstukken,
- antwoordakte, met bewijsstukken,
- pleidooi dat gehouden is op 19 oktober 2001, het daarvan opgemaakte proces-verbaal, en de pleitnotities van de beide raadslieden,
- verzoek om vonnis te wijzen.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

1. In het tussenvonnis is overwogen, voorzover thans van belang, dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was dat de Gemeente [redacted] aan het voorliggende bindend advies van deskundigen hield en dat er een nader advies moest komen, dat aan de in het vonnis gestelde eisen diende te voldoen.
De zaak is vervolgens naar de rol verwezen opdat de Gemeente zich kon uitlaten over voortzetting van de procedure op basis van het nadere advies.

2. De Gemeente heeft vervolgens bij akte een nader advies deskundigentaxatie van 8 november 2000 in het geding gebracht, alsmede brieven van dezelfde datum van de door de Gemeente aangewezen deskundige, makelaar [redacted], waarmee het nadere rapport aan Honnebier en zijn advocaat mr [redacted] is toegezonden, en waarin zij de gelegenheid kregen om hun vragen of bemerkingen schriftelijk binnen vier weken kenbaar te maken.
Bij brief van 28 november 2000 aan de deskundige [redacted] heeft mr [redacted] verzocht om een nadere specificatie van het opgegeven aantal m² BVO en om een opgave van de vergelijkingspanden die zijn gehanteerd bij de bepaling van de BVO prijzen; zij voegde daaraan toe dat zij die gegevens nodig had om nader inhoudelijk advies te kunnen geven en zegde toe nader inhoudelijk commentaar op het taxatierapport toe te zenden zodra zij die gegevens had ontvangen.
Bij brief van 28 december 2000 heeft [redacted] aan mr [redacted] meegedeeld dat naar aanleiding van haar reactie het volgende aan het nadere taxatierapport was toegevoegd:
"De gezamenlijke m²'s op basis van de bebouwde oppervlakten per verdieping vormen het BVO-getal genoëmd in het taxatierapport. Overigens heeft de taxatiecommissie kennis genomen van de verdere reacties. Bedoelde reacties geven geen aanleiding het nadere bindend advies inhoudelijk te wijzigen".
Persoonlijk voegde hij daaraan nog toe:
"De bruto-vloeroppervlakte zijn de buitenmaten van het bebouwde, inclusief alle tot het bebouwde (geheel of gedeeltelijk) toe te rekenen oppervlakten."
De brief eindigt met de mededeling "Gelet op de door de commissie gebruikte beoordelingstekst zullen wij u niet verder informeren."
Bij brief van 3 januari 2001 heeft mr [redacted] nogmaals gevraagd om opgave van de gehanteerde vergelijkingspanden. Verder heeft zij erop gewezen dat zij had aangekondigd en nog steeds voornemens was om na ontvangst van de gevraagde gegevens commentaar te geven op het nadere bindend advies en dat dus ten onrechte aan het rapport de zinsnede is toegevoegd dat

de taxatiecommissie kennis heeft genomen van verdere reacties en dat die reacties geen aanleiding hebben gegeven het nadere bindend advies inhoudelijk te wijzigen.
Deskundigen hebben daarop niet meer gereageerd en hun nader advies in definitieve vorm toegezonden.

3. De Gemeente heeft een brief van de deskundige [redacted] aan het Grondbedrijf van 19 december 2000 overgelegd waarin hij onder meer schrijft:
"Algemeen merkt ondergetekende nog op dat de deskundigen uit de verschillende taxatiecommissies veel moeite hebben om aan de voorwaarde van de Rechtbank te voldoen om vragen en opmerkingen door erfpachters naar aanleiding van het rapport te laten stellen en opnieuw te beoordelen.
Deskundigen stellen uitsluitend de waarde vast. Voor toelichting kunnen erfpachters terecht bij de voorzitter van de commissie of nog eerder bij de via de erfpachter benoemde 2e deskundige.
Van deskundigen kan c.q. mag niet verwacht worden, mede gelet op de voorwaarden van de betreffende algemene bepalingen van erfpacht, waaraan hun benoeming ontleend is, dat zij in een "wel goed/niet goed" discussie terecht hoeven te komen. De integriteit van deskundigen wordt daar naar hun mening in het juridische geding tussen de Gemeente en de erfpachters ten onrechte mee in verband gebracht. Deskundigen zijn van mening dat zij, bij uitsluiting van anderen, zijn aangewezen om de waarde en uitsluitend die, naar hun inzicht vast te stellen. Zij dienen buiten de juridische aspecten van de erfpachtprocedure te blijven. Daar staan deskundigen na de uitvoering van de taxatie in feite buiten.
Wij verzoeken u met dit gegeven ook de Rechtbank te willen confronteren. De deskundigen willen buiten de juridische kwestie over de verhoging blijven."

4. Zoals in het tussenvonnis onder 5.2. overwogen, heeft men bij de totstandkoming van de AB 1915 uitdrukkelijk ervoor gekozen de beslissing over de herziening van de pachtsom over te laten aan het bindend advies van deskundigen, omdat een zodanig essentieel bestanddeel van het contract als de pachtsom niet afhankelijk diende te zijn van de wil van één der partijen.
In het tussenvonnis werd ook overwogen dat het advies van deskundigen moet worden aangemerkt als een bindend advies en alleen aantastbaar is als gebondenheid daaraan in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.

5. De eisen, gesteld aan de wijze van tot stand komen, dienen blijkens de wetsgeschiedenis van artikel 7:904 BW om een redelijke en billijke inhoud te verkrijgen.
Bij de totstandkoming moeten in ieder geval de fundamentele beginselen van procesrecht in acht worden genomen. Een van die fundamentele beginselen van procesrecht is dat partijen in de gelegenheid worden gesteld hun standpunt kenbaar te maken. Vandaar dat in het tussenvonnis de eis werd gesteld dat deskundigen partijen bij hun nadere rapportage in de gelegenheid moesten stellen opmerkingen te maken en vragen te stellen en dat uit het nadere advies diende te blijken of daaraan was voldaan.
De omstandigheid dat elk van partijen ingevolge de AB 1915 een deskundige heeft mogen aanwijzen maakt dat niet anders. Dat doet immers aan de onafhankelijkheid van alle drie de deskundigen niet af en maakt de aldus aangewezen deskundige niet tot een partij-deskundige met wie de desbetreffende partij zich zou moeten verstaan om tijdig zijn of haar standpunt naar voren te kunnen brengen.

6. De rechtbank is van oordeel dat dit fundamentele beginsel van procesrecht bij de totstandkoming van het nadere advies niet in acht is genomen.
Voorafgaande aan de nadere rapportage heeft geen nadere bezichtiging plaastgevonden en is ook anderszins geen contact met de erfpachter opgenomen.
Weliswaar is hem de nadere rapportage toegezonden en is daarbij gelegenheid geboden vragen of bemerkingen in te sturen, maar – nog daargelaten of deskundigen gehouden waren de daarop van hen gevraagde gegevens te verschaffen – vervolgens is het rapport vastgesteld zonder dat de advocaat van [redacted] gelegenheid kreeg haar uitdrukkelijk aangekondigde inhoudelijke commentaar te geven en ondanks haar protest tegen die gang van zaken.
Gevolg is dat [redacted] zijn standpunt over de gegevens waarop het nadere advies berust en meer algemeen, over de waarde en de waardering van zijn erfpachtperceel, niet naar voren heeft kunnen brengen en dat daarmee dus ook geen rekening is kunnen worden gehouden.
Hij is daardoor zodanig benadeeld dat gebondenheid aan het nadere advies naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

7. Nu niet is voldaan aan een uitdrukkelijk in het tussenvonnis geformuleerde eis en de deskundigen blijkens de opstelling van makelaar [redacted] ook niet van zins zijn daaraan alsnog te voldoen, is er geen aanleiding nogmaals gelegenheid te bieden tot aanpassing van het bindend advies.

Dit betekent dat de op dat (nadere) advies gebaseerde vordering van de Gemeente moet worden afgewezen met haar verwijzing, als de in het ongelijk gestelde partij, in de proceskosten.

BESLISSING

De rechtbank:

- wijst het gevorderde af;
- veroordeelt de Gemeente in de kosten van het geding, tot aan deze uitspraak aan de zijde van [redacted] begroot op *f* 5.530,-- ;
- verklaart de bovenstaande kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Gewezen door mrs. [redacted] en [redacted], leden van genoemde kamer, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 19 december 2001, in tegenwoordigheid van de griffier.

[redacted]

VOOR AFSCHRIFT CONFORM,
DE GRIFFIER DER ARR.RECHTBANK TE AMSTERDAM

[redacted]

LJN: AA5675, Rechtbank Amsterdam , C. 1.0306 Print uitspraak

Datum uitspraak: 03-05-2000
Rechtsgebied: Civiel overig
Soort procedure: Eerste aanleg - meervoudig
Vindplaats(en): Rechtspraak.nl

Uitspraak
C. 1.0306
vonnis 3 mei 2000

ARRONDISSEMENTSRECHTBANK TE AMSTERDAM,
EERSTE MEERVOUDIGE KAMER.
Vonnis in de zaak met rolnummer H 98.2865 van:

de gemeente AMSTERDAM,
wier zetel is gevestigd te Amsterdam,
e i s e r e s bij dagvaarding van 4 augustus 1998,
procureur mr [redacted]

t e g e n :

[gedaagden],
beiden wonende te [woonplaats],
g e d a a g d e n,
procureur eerst mr [redacted]
later mr [redacted]

Partijen worden hierna de Gemeente en [gedaagden] genoemd.

VERLOOP VAN DE PROCEDURE.

De rechtbank is uitgegaan van de volgende processtukken en proceshandelingen:
- dagvaarding
- conclusie van eis, tevens akte houdende overlegging producties, met bewijsstukken,
- conclusie van antwoord, met bewijsstukken,
- conclusie van repliek, met bewijsstukken,
- conclusie van dupliek, met bewijsstukken,
- akte houdende uitlating producties, tevens overlegging producties,
- akte houdende uitlating producties, akte van depot,
- pleidooi dat gehouden is op 24 februari 2000, het daarvan opgemaakte proces-verbaal, de toen genomen aktes en de pleitnotities van weerszijden.

Beide partijen hebben stukken overgelegd voor vonnis.
Daaronder bevindt zich het procesbesluit van Burgemeester en Wethouders.

GRONDEN VAN DE BESLISSING.

1. Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend of niet (voldoende) betwist, alsmede op grond van de in zoverre niet weersproken inhoud van overgelegde bewijsstukken, staat het volgende vast:

a. Sinds 15 oktober 1991 behoort aan [gedaagden] toe de voortdurende erfpacht op het perceel [adres],

waarvan de Gemeente eigenaar is.

b. Vanaf de uitgifte in 1921 zijn op deze voortdurende erfpacht de Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 8 december 1915 (hierna de AB 1915) van toepassing geweest. De AB 1915 bevatten een regeling voor herziening van de algemene bepalingen (artikel 5) en een regeling voor herziening van de canon (artikel 6). Artikel 24 gaat over afwijking van de algemene erfpachtsregelen bij onderling goedvinden en artikel 25 over de deskundigen. Deze artikelen luiden (voor zover thans van belang) als volgt:
Art. 5
(1ste lid) De algemeene bepalingen, waaronder is uitgegeven kunnen ten allen tijde door den Gemeenteraad worden herzien.
(2de lid) Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid tot stand gekomen, treden bouwbloksgewijze in werking en wel voor de eerste maal op het tijdstip, waarop een termijn van 75 jaar is verloopen, sinds het eerste terrein in dat bouwblok in voortdurende erfpacht werd uitgegeven en vervolgens telkenmale na een termijn van 50 jaar.
(3de lid) Ten minste vier jaar voor afloop van een termijn, als in het voorgaande lid bedoeld, wordt den erfpachter en den hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen - den laatsten aan het door hen in ingevolge art. 1231 j° 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie - kennis gegeven van de wijzigingen in de bepalingen, welke gedurende den volgenden termijn voor zijn recht van kracht zullen worden.
(4de lid) Ten aanzien van een erfpachter, aan wien een kennisgeving, als in het voorgaande lid bedoeld, niet is gedaan, wordt geacht in de bepalingen geen wijziging te zijn gebracht.

Art. 6
(1ste lid) De jaarlijksche pachtsommen, waarvoor de terreinen in een bouwblok gelegen zijn uitgegeven, worden herzien telkenmale in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van de termijnen in het 2e lid van art. 5 bedoeld.
(2de lid) De herziening der pachtsommen geschiedt door deskundigen, welke daarbij rekening zullen houden met de wijziging der bepalingen, opgenomen in de kennisgeving, bedoeld in het 3e lid van art. 5; door de deskundigen zal van hun bevindingen een gemotiveerd procesverbaal aan het Gemeentebestuur worden ingezonden.
(3de lid) De nieuwe pachtsommen worden vastgesteld op het cijfer, door de deskundigen als resultaat der herziening te bepalen.
(4de lid) Het bedrag der pachtsom, voor den eerstvolgenden termijn vastgesteld, wordt zoo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van den erfpachter en van den hypotheekhouder op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door deze ingevolge 1231 j° 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie.
(5de lid) De nieuwe pachtsommen treden in werking telkenmale bij den aanvang van de termijnen, bedoeld in het 2de lid van art. 5.

Art. 24
Slechts bij onderlinge overeenstemming tusschen Gemeente en erfpachter, alsmede den eerst ingeschreven hypotheekhouder, waarvan schriftelijk moet blijken, zal:
a een wijziging in de algemeene bepalingen in werking kunnen treden zonder inachtneming van den termijn, bedoeld in het 2de lid van art. 5;
b een herziening der erfpachtsom kunnen geschieden zonder tusschenkomst van deskundigen en in werking treden zonder inachtneming van den termijn, bedoeld in het 5de lid van art. 6;
c een taxatie van de waarde van den opstal, als nader omschreven in art. 19, kunnen geschieden zonder tusschenkomst van deskundigen;
d een wijziging kunnen worden gebracht in de bijzondere bepalingen, welke bij de uitgifte zijn gesteld.

Art. 25 Deskundigen.
(1ste lid) Zoo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen wordt daaronder verstaan een aantal van drie.
(2de lid) De aanwijzing van deskundigen geschiedt op aanzegging van Burgemeester en Wethouders, zoo mogelijk in eenstemmigheid tusschen Burgemeester en Wethouders eenerzijds en den erfpachter,

ten behoeve van wiens goed de aanwijzing plaats vindt, anderzijds.
(3de lid) Indien, ter zake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen één maand na dagteekening van de aanzegging, bedoeld in het vorige lid, zal binnen 6 weken na genoemde dagteekening één deskundige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.
(4de lid) De beide aldus aangewezenen zullen binnen drie maanden na dagteekening van de aanzegging, in het 2de lid van dit artikel genoemd, een derden deskundige hebben aan te wijzen.
(5de lid) De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente wordt schriftelijk ter kennis gebracht van den erfpachter.
De aanwijzing van een deskundige door den erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de Gemeente gebracht.
Van de aanwijzing van den derden deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan de Gemeente en aan den erfpachter.
(6de lid) Indien binnen den termijn, gesteld in het 3de lid van dit artikel, door den erfpachter de aanwijzing van den deskundige niet schriftelijk ter kennis van de Gemeente is gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van den derden deskundige, zoo spoedig mogelijk door den Gemeenteraad.
(7de lid) Indien binnen den termijn, gesteld in het 4e lid van dit artikel, de aanwijzing van den derden deskundige niet ter kennis is gebracht overeenkomstig de laatste zinsnede van het 5de lid van dit artikel, geschiedt de aanwijzing van den derden deskundige zoo spoedig mogelijk door den Gemeenteraad.
(8ste lid) Het advies der deskundigen moet ter kennis van partijen worden gebracht binnen twee maanden na de aanwijzing van den derden deskundige.
(9de lid) Zoo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid niet is voldaan, worden zoo spoedig mogelijk na afloop van den aldaar gestelden termijn door den Raad een drietal nieuwe deskundigen benoemd.
(10de lid) De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden gedragen: voor de helft door de Gemeente en voor de andere helft door den erfpachter, in de gevallen bedoeld in art. 6, 2de lid en art. 19;
ingevolge een daartoe strekkend advies van die deskundigen, welke zullen beslissen volgens het beginsel "op kosten van ongelijk", in het geval, bedoeld in art. 16, 6e lid.
(11de lid) Indien een aanwijzing van deskundigen wordt vereischt tot beoordeeling van feiten of omstandigheden, welke meerdere erfpachters, wier goederen in één bouwblok zijn gelegen, gezamen-lijk betreffen, zullen deze erfpachters door Burgemeester en Wethouders worden opgeroepen ten einde hun medewerking te verleenen tot de benoeming van een deskundige van de zijde dier erfpachters.
(12de lid) De wijze, waarop in het bij het voorgaande lid van dit artikel bedoelde geval de medewerking wordt verleend en de benoeming geschiedt, wordt door Burgemeester en Wethouders geregeld bij besluit, hetwelk in het Gemeenteblad zal worden geplaatst.

c. Bij besluit van 16 november 1976, gewijzigd bij besluit van 6 februari 1987, ingetrokken en vervangen bij besluit van 14 januari 1997, hebben Burgemeester en Wethouders de in lid 12 van artikel 25 AB 1915 bedoelde regeling voor benoeming van de deskundigen in het geval van bouwbloksgewijze herziening van de canon vastgesteld. Deze regeling komt erop neer dat de erfpachter bij aangetekend schrijven wordt opgeroepen om binnen zes weken schriftelijk kenbaar te maken wie namens hem als deskundige wordt aangewezen. De deskundige die door meer dan 50% van de erfpachters uit het bouwblok wordt aangewezen, wordt als benoemd beschouwd. Indien niet door meer dan 50% van de erfpachters tijdig eenzelfde deskundige wordt aangewezen, geschiedt diens aanwijzing en die van de derde deskundige zo spoedig mogelijk door Burgemeester en Wethouders, sinds de wijziging van 1997 door het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel.

d. Het in artikel 5 bedoelde eerste tijdvak van 75 jaar is voor het onderhavige bouwblok geëindigd op 31 december 1995. Aangezien door de Gemeente niet tijdig is kennisgegeven van wijzigingen in de bepalingen, zijn de AB 1915 van toepassing gebleven.

e. De canon bedroeg tot aan het einde van het eerste tijdvak *f* 651,30 per jaar.

f. Bij brief van 20 december 1994 heeft het stadsdeel Zuid onder meer uiteengezet hoe de aanvangscanon voor de tweede periode van de erfpacht overeenkomstig de AB 1915 zou worden vastgesteld en wie namens de Gemeente als deskundige zou optreden. [Gedaagden] werd verzocht binnen acht weken mee te delen wie namens hen als deskundige werd aangewezen. Een lijst met de namen van de erfpachters in het bouwblok werd meegestuurd.

g. Een meerderheid van het desbetreffende bouwblok heeft uiteindelijk makelaar C. van Dijk als deskundige aangewezen. Deze heeft tezamen met de deskundige van de Gemeente een derde deskundige aangewezen.

h. Blijkens een taxatierapport van 20 december 1996 hebben de deskundigen de jaarlijkse canon bepaald op *f* 11.551,50.

i. Bij brief van 9 april 1997 heeft het stadsdeel Zuid [gedaagden] hiervan in kennis gesteld. Daarbij werd als ingangsdatum voor de nieuw te betalen canon aangehouden 1 januari 1998.

j. [Gedaagden] hebben het bedrag van de herziene canon niet betaald en hebben geweigerd mee te werken aan het opmaken van de in de AB 1915 bedoelde notariële akte houdende canon-herziening, alsmede hun deel van de kosten van het advies en het opmaken van de notariële akte te voldoen.

2. De Gemeente vordert thans de veroordeling van [gedaagden] om op straffe van verbeurte van een dwangsom mee te werken aan het opmaken van de notariële akte waarin de herziening van de canon wordt geconstateerd, met bepaling dat het vonnis zonodig in de plaats van de akte zal treden, en hun veroordeling tot betaling van de herziene canon en hun deel van de kosten van het advies en van het opmaken van de notariële akte, alsmede tot betaling van de ingevolge artikel 10 AB 1915 verschuldigde boete, met verwijzing van [gedaagden] in de kosten van het geding.

3. [Gedaagden] hebben allereerst aangevoerd dat tekst en strekking van artikel 6 lid 1 AB 1915 en de daarbij behorende toelichting meebrengen dat de Gemeente alleen tot verhoging van de canon kan overgaan op de wijze en het tijdstip als in dat artikel genoemd. Volgens het artikel moet de canon worden herzien in het 74ste jaar van de eerste erfpachttermijn van 75 jaar. Dit had dus uiterlijk in 1994 gebeurd moeten zijn. De taxatie is echter pas op 3 april 1997 ontvangen. De overschrijding van deze termijn is volgens [gedaagden] in die zin fataal dat herziening niet meer tegen een latere datum kan geschieden, zodat voor de tweede erfpachttermijn van 50 jaar dezelfde ongewijzigde canon moet gelden als voor de eerste termijn van 75 jaar.

4. Dit verweer wordt verworpen.

4.1. Blijkens de tekst van de AB 1915 en de toelichting in het Rapport der Commissie in zake de herziening van het Erfpachtsstelsel, dat op 4 september 1911 aan de Gemeenteraad werd aangeboden en dat het ontwerp voor de AB 1915 bevatte, zoals dat naderhand vrijwel ongewijzigd is overgenomen, is destijds uitgegaan van drie beginselen: uitgifte in voortdurende erfpacht, periodieke herziening van de canon en de mogelijkheid tot herziening van de algemene bepalingen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen enerzijds wijziging van de algemene bepalingen, die eenzijdig door de Gemeente geschiedt en de erfpachter het recht geeft de erfpacht op te zeggen, en anderzijds wijziging van de canon door onafhankelijke deskundigen, die de erfpachter niet het recht geeft om op te zeggen.

In artikel 5 van de AB 1915 is uitdrukkelijk bepaald dat, indien niet vier jaar voor de afloop van de termijn aan de erfpachter is kennisgegeven van een wijziging in de algemene bepalingen, die algemene bepalingen gedurende de volgende termijn ongewijzigd blijven. Blijkens de toelichting werd met dat laatste beoogd de erfpachter volkomen zekerheid te geven omtrent de omvang van zijn recht en wenste men aldus te voorkomen dat hij de dupe zou worden van een verzuim van de Gemeente om wijzigingen in de algemene bepalingen tijdig aan te zeggen. In artikel 6 is daarentegen aan

overschrijding van de termijn waarbinnen de canon moet zijn herzien geen sanctie verbonden. Klaarblijkelijk vond men het ten aanzien van de wijziging van de canon niet nodig de erfpachter diezelfde volkomen zekerheid te geven. Dat lag ook minder voor de hand omdat wijziging van de canon aan de erfpachter niet het recht geeft de erfpacht op te zeggen en de Gemeente in geval van verzuim om de canon tijdig te doen herzien de aanpassing aan de verwachte waardestijging van de grond gedurende enige tijd misloopt.

4.2. Ook de strekking van artikel 6 en de geschiedenis van de totstandkoming daarvan nopen niet tot de conclusie dat de termijn fataal is. Voorzover het artikel een peildatum aangeeft, dat wil zeggen het jaar waarnaar deskundigen de waarde van de grond moeten vaststellen, geldt dat daarvan niet is afgeweken, nu deskundigen blijkens hun rapport zijn uitgegaan van de staat en omstandigheden van de in erfpacht verkregen zaak, zoals aanwezig in het jaar voorafgaande aan het laatste jaar van de eerste erfpachtstermijn en zij de grondwaarde hebben bepaald, gelet op het prijspeil van onroerend goed in dat jaar. Voorzover het artikel ertoe strekt te voorkomen dat een erfpachter minder dan een jaar voor de inwerkingtreding met een nieuwe canon wordt geconfronteerd, is daaraan weliswaar onvoldoende tegemoetgekomen doordat op de aan [gedaagden] op 3 april 1997 bekend gemaakte nieuwe canon reeds per 1 januari 1998 aanspraak is gemaakt. Dit betekent echter alleen dat de nieuwe canon pas op de eerstvolgende vervaldatum na 3 april 1998 verschuldigd is. Dat is ook in overeenstemming met het door de Gemeente gevoerde beleid bij laat aanzeggen van de canon.

Blijkens de toelichting in het rapport van de Erfpachtcommissie heeft men de inwerkingtreding van de herziene canon willen doen samenvallen met het ogenblik waarop de gewijzigde bepalingen in werking zullen kunnen treden. "Op deze wijze zal een ongewijzigd voortbestaan van des erfpachters recht zooveel mogelijk zijn gewaarborgd.", aldus de toelichting. Hieruit kan worden opgemaakt dat het onwenselijk werd geacht dat de ingangsdatum van de nieuwe canon niet zou samenvallen met het aan het einde van de erfpachtstermijn gekoppelde tijdstip waarop de algemene bepalingen kunnen worden gewijzigd. Daaraan kan echter niet de vergaande conclusie worden verbonden dat de oude canon nog 50 jaar ongewijzigd zou moeten blijven gelden als de herziening niet op tijd zijn beslag heeft gekregen, te minder nu één van de essentialia van de destijds ingevoerde herziening was dat de waardestijging van de grond na afloop van de eerste erfpachtstermijn door herziening van de canon aan de Gemeente ten goede diende te komen.
De omstandigheid dat inmiddels in de AB 1994 met zoveel woorden is opgenomen dat niet inachtneming van de voorgeschreven termijn het recht van de Gemeente om de canon te laten herzien niet teniet doet gaan, leidt niet tot een ander oordeel over inhoud en strekking van de AB 1915 op dit punt.

4.3. Anders dan [gedaagden] hebben betoogd, staat het de Gemeente bij deze uitleg niet vrij de canon te allen tijde of naar believen te herzien. Die herziening is immers onverkort verbonden aan het aflopen van een erfpachtsperiode, ook al valt zij daar in dit geval niet mee samen.

4.4. Aan het enkele feit dat de canon in strijd met het bepaalde in artikel 6 van de AB 1915 en de daarop geënte brochures van de Gemeente niet in het 74ste jaar van de eerste erfpachtstermijn was herzien mochten [gedaagden] niet het gerechtvaardigde vertrouwen ontlenen dat die canon ook gedurende de tweede erfpachtstermijn van 50 jaar ongewijzigd zou blijven. Het had op hun weg gelegen om in geval van twijfel daarnaar bij de Gemeente te informeren.

4.5. Evenmin kan worden gezegd dat de Gemeente haar recht om de canon na 75 jaar te herzien heeft verwerkt doordat zij het 74ste jaar van de eerste erfpachtstermijn zonder canonherziening heeft laten verstrijken, al was het maar omdat enkel stilzitten daartoe onvoldoende is.

4.6. Tenslotte wordt ten onrechte geklaagd over rechtsongelijkheid. Als daarvan al sprake is dan heeft dat geresulteerd in een latere ingangsdatum van de veel hogere nieuwe canon en zijn [gedaagden] daardoor niet in hun belangen geschaad.

4.7. Al met al is dan ook geen sprake van strijd met de redelijkheid en billijkheid of met algemene

beginselen van behoorlijk bestuur.

4.8. Met een beroep op artikel 24 van de AB 1915 hebben [gedaagden] nog aangevoerd dat herziening van de canon zonder inachtneming van de termijn van het vijfde lid van artikel 6 slechts mogelijk is bij onderlinge overeenstemming tussen de Gemeente en de erfpachter (alsmede de eerste hypotheekhouder).

Blijkens de toelichting in het rapport van de Erfpacht-commissie en hetgeen daarover is gezegd bij de behandeling in de Gemeenteraad op 2 april 1913 strekt dat artikel echter louter ter bescherming van de belangen van de eerst ingeschreven hypotheekhouder.
Volgens die toelichting spreekt het immers vanzelf dat het in geval van onderlinge overeenstemming onwenselijk is de beslissing van deskundigen in te roepen en vast te houden aan de gestelde termijnen, maar gaat het erom dat in dat geval de hypotheekhouder zijn medewerking verleent.
Op 2 april 1913 is hierover door het raadscommissielid mr J.H. Worst, mede-ontwerper van de AB 1915, onder meer verklaard:
"De verhouding tusschen erfpachter en blooten eigenaar is van dien eigenaardigen aard, dat het dien partijen mogelijk is, om op elk ogenblik het recht van den hypotheekhouder zelfs volkomen te niet te doen. Wanneer de erfpachter van den eigenaar van den grond koopt den blooten eigendom, dan gaat daardoor de erfpacht te niet, en vervalt het hypotheekrecht. Daarom is deze bepaling noodig, en wanneer wij nu niet in deze bepaling opnemen, dat de hypotheekhouder mede zal te zeggen hebben, dan kunnen wij deze gansche bepaling wel schrappen. De geheele kracht van de bepaling ligt hierin, dat op de aangegeven punten geen overeenkomst zal gesloten worden tusschen erfpachter en eigenaar van den grond, dan met medewerking van den hypotheekhouder. Neem ik die medewerking weg, dan kan ik het geheele artikel wel schrappen." (verslag van de vergadering blz 605 en 606)

5. [gedaagden] hebben verder diverse bezwaren aangevoerd tegen de taxatie en de wijze waarop die tot stand is gekomen.

5.1. Partijen verschillen allereerst van mening over het karakter van het advies van deskundigen.
Afgezien van het in artikel 24 AB 1915 geregelde geval dat de pachtsom in onderlinge overeenstemming wordt herzien, welk geval zich hier niet voordoet, wordt de nieuwe pachtsom ingevolge artikel 6 vastgesteld op een door deskundigen te bepalen bedrag, waarbij de benoeming van de deskundigen in artikel 25 zo is geregeld dat elk van partijen een deskundige benoemt en de aldus benoemde deskundigen samen de derde deskundige aanwijzen.
Dit artikel 6 strekt ertoe dat - bij gebreke van overeenstemming tussen partijen en de eerste hypotheekhouder - wordt vastgesteld welke canon voor een tijdvak van 50 jaar tussen partijen zal gelden, welke vaststelling aan het oordeel van deskundigen wordt overgelaten. Het artikel zou zijn betekenis verliezen als het oordeel van deskundigen partijen niet in beginsel zou binden.
Het moet derhalve worden beschouwd als een vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies door derden. Daarvoor is niet nodig dat in het artikel met zoveel woorden van een bindend advies wordt gesproken.

5.2. Ook de geschiedenis van de totstandkoming van het artikel wijst in deze richting. Aan die totstandkoming is een uitgebreid debat voorafgegaan, zowel in de Erfpacht-commissie als tijdens de behandeling in de Gemeenteraad. Tegen de wens in van een door het raadscommissielid F.M. Wibaut aangevoerde minderheid, die de herziening van de pachtsom aan de Gemeente wilde voorbehouden, is toen uitdrukkelijk ervoor gekozen die beslissing "over te laten aan het bindend advies van deskundigen", zoals eerdergenoemd raadscommissielid mr J.H. Worst tijdens de vergadering van de Gemeenteraad van 2 april 1913 de strekking van deze bepaling verwoordde. Een zodanig essentieel bestanddeel van het contract als de pachtsom diende volgens deze vertegenwoordiger van het meerderheidsstandpunt niet van de wil van één der partijen afhankelijk te zijn, vandaar dat er een macht buiten hen moest zijn die "naar billijkheid en naar recht" zou kunnen oordelen wat na afloop van de eerste termijn de pachtsom zou zijn. (verslag van de vergadering blz 577)

5.3. Het voorgaande betekent dat de beslissing van de deskundigen alleen aantastbaar is als

gebondenheid daaraan in verband met inhoud of wijze van totstandkoming in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.

6. [Gedaagden] hebben aangevoerd dat het advies van deskundigen niet binnen twee maanden na aanwijzing van de derde deskundige ter kennis van partijen is gebracht (AB 1915 artikel 25 lid 8), en dat derhalve overeenkomstig lid 9 van dat artikel drie nieuwe deskundigen benoemd hadden moeten worden. Dit betreft echter maatregelen van orde waarop geen sanctie is gesteld. [Gedaagden] zijn ook niet noemenswaardig in hun belangen geschaad doordat hiermee de hand is gelicht, integendeel, het heeft hoogstens geresulteerd in een latere ingangsdatum van de (veel hogere) nieuwe canon.

7. Volgens [gedaagden] is de onafhankelijkheid van de deskundigen niet gewaarborgd en voldoet hun advies niet aan de hiervoor onder 5.3. weergegeven maatstaf, aangezien zij zich hebben moeten houden aan een door de Gemeente en de Makelaarsvereniging Amsterdam opgestelde taxatie-instructie.

Zoals de Gemeente heeft gesteld en door [gedaagden] niet gemotiveerd is weersproken, is deze taxatierichtlijn eind 1996 opgesteld door de Makelaarsvereniging Amsterdam en niet mede door het Gemeentelijk Grondbedrijf, al is dat wel op instigatie van en na uitgebreid overleg met het grondbedrijf gebeurd. De instructie is blijkens de inleiding bedoeld om voor de gehele stad een uniforme methode voor het vaststellen van de grondwaarde te geven. Enerzijds wordt deskundigen daarin dringend aanbevolen de grondwaarde overeenkomstig die instructie vast te stellen, anderzijds is blijkens de verantwoording niet meer beoogd dan een richtlijn aan te geven hoe een en ander in hoofdzaken dient te verlopen. Aldus is naar het oordeel van de rechtbank met deze instructie het zwaarwichtige belang van gelijkheid in waardering en daarmee gelijke behandeling gediend zonder dat de onafhankelijkheid van de deskundigen wordt aangetast.
Het bezwaar wordt dan ook verworpen.

8. [Gedaagden] hebben een groot aantal inhoudelijke bezwaren tegen de taxatie aangevoerd.

8.1. Bij de beoordeling daarvan wordt vooropgesteld dat uit de geschiedenis van de totstandkoming van de AB 1915 blijkt dat één van de doelstellingen van het erfpachtstelsel is dat de eventuele waardevermeerdering van de grond na een eerste periode van 75 jaar door middel van herziening van de canon aan de gemeenschap ten goede komt.
Gelet op de ontwikkeling van de grondwaarde in die 75 jaar zal dit uitgangspunt in beginsel tot een aanzienlijke verhoging van de canon moeten leiden.
Dat is het gevolg van de politieke beslissing toen, waarbij voor dit stelsel werd gekozen, en de politieke beslissing nu om daaraan vast te houden.
In deze procedure kan slechts worden getoetst of bij de herziening van de canon in strijd is gehandeld met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur of met de redelijkheid en de billijkheid, dan wel of de taxatie voldoet aan de hiervoor onder 5.3. weergegeven maatstaven voor een bindend advies.

8.2. De taxatie van 20 december 1996 houdt in dat de grondwaarde wordt getaxeerd op ¦ 192.525,=, welke waarde volgens de deskundigen "ondermeer" is bepaald door:
- de gebruiksmogelijkheden die de erfpachtovereenkomst toestaat;
- de ligging, grootte en genoemde bestemming van het erfpachtperceel (wonen);
- de mate waarin het perceel is bebouwd;
- de gemiddelde bouwkundige kwaliteit van de opstallen aanwezig op de erfpachtpercelen in het bouwblok voorzover die opstallen een min of meer overeenkomstige bestemming hebben;
- het in het jaar van herziening bestaande prijspeil van onroerende zaken.
Rekening houdend "met onder andere":
- de in het waarderingsjaar op de kapitaalmarkt geldende rente;
- de specifieke funktie, eigenschappen en rendement van op lange termijn in grond belegd kapitaal;
- de, behoudens de herziene erfpachtsom, overigens ongewijzigd voortlopende erfpachtovereenkomst, hebben de deskundigen de aanvangscanon voor de nieuwe erfpachtstermijn op 6% van de getaxeerde grondwaarde bepaald en derhalve vastgesteld op *f* 11.551,50 per jaar.

8.3. [Gedaagden] voeren aan dat deze taxatie op diverse punten onvoldoende inzicht verschaft in de toegepaste methodiek, gehanteerde uitgangspunten, in aanmerking genomen waarderingsfactoren en de onderlinge verhouding daartussen.

8.4. Herziening van de canon komt, behoudens bijzondere omstandigheden, slechts eens in de 75 of 50 jaar voor en kan ingrijpende gevolgen hebben voor de erfpachter. De AB 1915 geven geen richtlijnen aan de deskundigen voor de toe te passen taxatiemethode.
Aan het advies van deskundigen mag dan ook de eis worden gesteld dat het zodanig inzicht geeft in de daarbij gehanteerde uitgangspunten en maatstaven dat voor partijen duidelijk en daarmee controleerbaar wordt op welke wijze en op grond waarvan de deskundigen komen tot vaststelling van de in het advies genoemde grondwaarde en canonpercentage. Daartoe zal in concreto dienen te blijken op welke wijze, aan de hand van welke factoren en langs welke weg de waarde van de grond en het rentepercentage zijn vastgesteld.
Dit laat onverlet dat het uiteindelijke resultaat van de taxatie voor een groot deel op het intuïtief inzicht van deskundigen zal berusten.

8.5. Het onderhavige advies voldoet niet aan die eis en het is dan ook naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat de Gemeente [gedaagden] aan het advies houdt.

8.6. Daarmee valt het bindend advies weg en ontstaat in de rechtsverhouding tussen partijen een lacune, waarin zal moeten worden voorzien op een wijze die zoveel mogelijk in overeenstemming is met de op de herziening van de canon toepasselijke AB 1915.
De deskundigen zullen een nader advies moeten uitbrengen, dat op de hierna onder 8.8. vermelde punten duidelijkheid zal moeten verschaffen.
Voor de goede orde: het gaat daarbij nog steeds om een taxatie naar het 74ste jaar van de eerste erfpachtstermijn en de ingangsdatum voor de nieuwe canon blijft de eerste vervaldatum na 3 april 1998. Noch uit de tekst noch uit de strekking van de AB 1915 valt immers af te leiden dat de canon uit de eerste erfpachstermijn zou moeten blijven gelden totdat de nieuwe canon onherroepelijk (in rechte) is komen vast te staan.

8.7. De zaak zal worden verwezen naar de rol, opdat de Gemeente zich te zijner tijd als meest gerede partij kan uitlaten over eventuele voortzetting van de procedure op basis van het nadere taxatierapport.

8.8. Het nieuw uit te brengen advies zal op de navolgende punten duidelijkheid moeten verschaffen:

a. Deskundigen zullen moeten aangeven welke waarde zij aan het erfpachtperceel hebben toegekend en via welke methode of stappen zij vervolgens de grondwaarde daarvan hebben afgesplitst.
b. Deskundigen zullen, mede gelet op het in de taxatieinstructie gehanteerde uitgangspunt dat de waardebepaling wordt uitgevoerd als ware er sprake van eigen grond, moeten aangeven hoe de waarde die zij aan het erfpachtperceel hebben toegekend zich verhoudt tot de waarde die zij aan het perceel hadden toegekend als sprake was geweest van eigen grond en hoe dit verschil in waarde is berekend.
c. Nu de taxatie niet heeft plaatsgevonden in het 74ste jaar van de eerste erfpachtstermijn - een zoals hiervoor overwogen onwenselijke situatie - zullen deskundigen moeten aangeven hoe het prijspeil van onroerend goed dat zij hebben aangehouden zich verhoudt tot het prijspeil ten tijde van de taxatie.
d. Deskundigen zullen moeten aangegeven welke invloed de mate waarin het perceel is bebouwd heeft gehad op de waardering.
e. Deskundigen zullen moeten aangeven wat de op de waarderingsdatum op de kapitaalmarkt geldende rente was waarmee zij rekening hebben gehouden bij het bepalen van het rentepercentage en welk gewicht de factor " de specifieke funktie, eigenschappen en rendement van op lange termijn in grond belegd kapitaal" in de schaal heeft gelegd.
Voorzover deskundigen uitgangspunten van anderen (Prof [redacted]) tot de hunne hebben gemaakt, moet dat uit hun rapport blijken en zal daarbij ook de achterliggende - kennelijk ook door hen onderschreven - redenering moeten worden weergegeven.
f. Alle factoren die bij de waardering van de grond en het vaststellen van het rentepercentage een rol

hebben gespeeld moeten in het rapport worden vermeld. Vage aanduidingen als "ondermeer" en "onder andere" bieden geen enkel aanknopingspunt en zijn derhalve onaanvaardbaar.
g. Tenslotte zullen deskundigen partijen bij hun nadere rapportage in de gelegenheid moeten stellen opmerkingen te maken en vragen te stellen. Uit het nadere bindend advies moet blijken of daaraan is voldaan.

8.9. De extra kosten verbonden aan deze nadere rapportage zijn voor de Gemeente, die in haar taxatie-instructie naar meer inzichtelijkheid had kunnen streven, maar ermee heeft volstaan de erfpachter aan het huidige, veel te summiere, advies te houden.

8.10. Een aantal bezwaren van [gedaagden] tegen de taxatie is niet terecht.

Wanneer, zoals thans is gebeurd, de herziene canon wordt gebaseerd op de grondwaarde in het 74ste jaar van de erfpacht, dan leidt dat tot een zodanige verhoging van de oude canon dat daarmee de waardevermeerdering van die grond gedurende de eerste erfpachttermijn overeenkomstig de strekking van de AB 1915 ten goede komt aan de Gemeente.
Niet valt in te zien waarom de waarde van de grond ten tijde van de uitgifte, waarmee het bedrag van de oude canon klaarblijkelijk correspondeerde, vanaf dat moment niet langer aan de Gemeente ten goede zou komen. Derhalve zijn zowel het oude bedrag als de verhoging verschuldigd; samen vormen zij de nieuwe canon.

De Gemeente heeft gemotiveerd betwist dat de huurwaarde een rol heeft gespeeld bij de taxatie. Nu daarvoor ook geen aanknopingspunt is te vinden in het taxatierapport, moet van de juistheid van die betwisting worden uitgegaan.

Om dezelfde reden moet ervan worden uitgegaan dat de deskundigen geen rekening hebben gehouden met de waardering door de Dienst Gemeentebelastingen van het onroerend goed in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) en met de daaruit resulterende aanslag.
In dit verband hebben [gedaagden] tevens aangevoerd dat zij voor de onroerend goedbelasting zijn aangeslagen alsof sprake is van volle en onbezwaarde eigendom.
Blijkens de door de Gemeente overgelegde Eindrapportage 100 jaar erfpacht van 4 januari 2000 blijkt dat ook aan die zijde is onderkend dat hierin een onrechtvaardigheid schuilt.
Die is echter gelegen in de WOZ. Vandaar dat in de Eindrapportage ook wordt voorgesteld initiatieven te ontplooien om de WOZ op dat punt gewijzigd te krijgen.
Al met al kan in dit opzicht niet worden gezegd dat de taxatie niet aan de hiervoor genoemde maatstaven voldoet, dan wel sprake is van strijd met algemene beginselen van behoorlijk bestuur of maatstaven van redelijkheid en billijkheid.

9. [gedaagden] hebben aangevoerd dat de Gemeente de verwachting heeft gewekt dat de verhoging van de canon veel lager zou uitvallen. Zij verwijzen daartoe naar de bijdrage van drs J.H. Gerson, directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf, aan de in 1996 uitgegeven jubileumbundel "Een eeuw erfpacht in Amsterdam", waarin hij schrijft: "Om de orde van grootte van de recente canonverhogingen aan te geven de volgende cijfers: de in de periode 1972-1996 herziene canons zijn met een factor 6,4 verhoogd. Voor dit jaar ligt de factor op 9,98."
Verder was hun uit een door het Grondbedrijf gepubliceerd overzicht gebleken dat in 1996 de verhogingsfactor voor het Stadsdeel Zuid gemiddeld 13,5 was.

Dergelijke publicaties van gemiddelden zijn echter veel te algemeen om daaraan in een concreet geval gerechtvaardigde verwachtingen te mogen ontlenen.

10. [Gedaagden] hebben aangevoerd dat de artikelen 6 en 25 van de AB 1915 een onredelijk bezwarend beding vormen, nu de Gemeente de canon te allen tijde zou kunnen wijzigen en in die artikelen geen maatstaf is opgenomen omtrent de berekening van de nieuwe canon.

Ook dit verweer wordt verworpen.

Het beding omtrent de canon en de herziening daarvan is van zo wezenlijke betekenis dat de overeenkomst zonder dit beding niet tot stand zou zijn gekomen en zonder dit beding niet van wilsovereenstemming omtrent het wezen van de overeenkomst sprake zou zijn. Het is dus een beding dat de kern van de prestatie aangeeft en niet als algemene voorwaarde is aan te merken.
Overigens staat het de Gemeente, zoals hiervoor onder 4.3. overwogen, niet vrij de canon te allen tijde te herzien en is het van meet af aan duidelijk geweest dat de canon wordt vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde. Het enkele feit dat niet is opgenomen welke factoren bij de berekening daarvan meespelen zou het beding niet onredelijk hebben gemaakt.

11. [Gedaagden] hebben aangevoerd dat de Gemeente in strijd handelt met het gelijkheidsbeginsel door bij de wijze waarop herziening van de canon plaatsvindt onderscheid te maken tussen erfpachters zijnde woningcorporaties en erfpachters niet zijnde woningcorporaties. De Gemeente heeft namelijk in hun geval afgezien van de mogelijkheid om in gezamenlijk overleg de nieuwe canon vast te stellen, terwijl zij daarover wel in onderhandeling is getreden met woningcorporaties en de nieuwe canon in die gevallen dus wel in overleg en - volgens [gedaagden] - op coulantere wijze wordt vastgesteld.

De Gemeente heeft niet bestreden dat zij bij de wijze waarop canonherziening plaatsvindt onderscheid maakt tussen erfpachters zijnde woningcorporaties en erfpachters niet zijnde woningcorporaties. Bij woningcorporaties maakt de Gemeente namelijk wel gebruik van de in artikel 24 sub b Algemene Bepalingen 1915 neergelegde mogelijkheid om de canonherziening te laten plaatsvinden zonder tussenkomst van deskundigen. De vraag is of de Gemeente bij uitoefening van die uit de algemene bepalingen voortvloeiende bevoegdheid handelt in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

De rechtbank beantwoordt die vraag ontkennend. Woningcorporaties vervullen een maatschappelijke functie op het gebied van de volkshuisvesting. Het is hun taak zorg te dragen voor huisvesting van personen die door hun inkomen of anderszins moeilijk kunnen voorzien in passende woonruimte. Deze functie van woningcorporaties die ook in de (Woning-)wet verankerd is, is in samenhang met het door de Gemeente als overheidsorgaan te voeren volkshuisvestingsbeleid, voldoende rechtvaardiging voor het maken van onderscheid bij vaststelling van de canon tussen erfpachters zijnde woningcorporaties en erfpachters niet-woningcorporaties. Het daartoe strekkende betoog van de Gemeente is gegrond.

12. Ten slotte hebben [gedaagden] aangevoerd dat de Gemeente op de markt voor gronduitgifte en exploitatie van grond in Amsterdam een economische machtspositie inneemt. De Gemeente, die met betrekking tot het verlenen van erfpachtsrechten dient te worden aangemerkt als onderneming, kan zich ten gevolge van die machtspositie bij haar beleid onafhankelijk van haar (ontbrekende) concurrenten en haar afnemers (de erfpachters) gedragen. Volgens [gedaagden] maakt de Gemeente misbruik van die economische machtspositie en handelt zij dus in strijd met artikel 24 Mededingingswet.

Eén van de doelstellingen van het erfpachtstelsel is blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van de AB 1915 dat de eventuele waardevermeerdering van de grond na een eerste periode van 75 jaar aan de gemeenschap ten goede komt.
Daartoe wordt de canon dan ook herzien na ommekomst van die periode. Na uitgebreid debat daarover in de Gemeenteraad is uitdrukkelijk ervoor gekozen om een zodanig wezenlijk bestanddeel van het contract als (herziening van) de pachtsom juist niet van de wil van één der partijen afhankelijk te laten zijn en niet in handen te stellen van - uitsluitend - de Gemeente. Voor de achtergronden van deze beslissing wordt verwezen naar r.o. 5.2.).
Omdat herziening van de canon in het stelsel van de AB 1915 derhalve plaatsvindt, zoveel mogelijk aan de hand van objectieve maatstaven, middels drie onafhankelijke deskundigen, één door de Gemeente aangewezen, één door de erfpachter, en de derde door deze beiden aangewezen, kunnen [gedaagden] niet worden gevolgd in hun standpunt dat de Gemeente bij herziening van de canon misbruik maakt van een economische machtspositie en dus in strijd handelt met artikel 24 Mededingingswet. Dat standpunt wordt dan ook verworpen.

BESLISSING.

De rechtbank:

- verwijst de zaak naar de rol van woensdag 1 november 2000, voor akte uitlating aan de zijde van de Gemeente als bedoeld onder 8.7.;

- houdt iedere verdere beslissing aan.

Gewezen door mrs [redacted] en [redacted], leden van genoemde kamer, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 3 mei 2000, in tegenwoordigheid van de griffier.