Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

Amendement

R

Jaar	**2016**
Afdeling	**1**
Nummer	
Publicatiedatum	**2016**
Ingekomen op	**2016**
Ingekomen in	**raadscommissie**
Te behandelen op	**13/14 juli 2016**

Onderwerp

Amendement van het lid Shahsavari-Jansen (CDA) inzake de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften **(risico op gebreken bij de gemeente)**

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft / Ondergetekenden hebben de eer voor te stellen:
De raad,

Gehoord de discussie over de invoering van eeuwigdurende erfpacht;
Overwegende dat:

- de gemeente bij uitgifte in eeuwigdurende erfpacht er zelf voor kiest om eigenaar te blijven van de grond;
- het derhalve niet rechtvaardig is om erfpachters verantwoordelijk te stellen voor het risico op eventuele, eerder onopgemerkt gebleven (milieuhygiënische) gebreken van die grond,

Besluit:

Artikel 3 'Uitgifte in Erfpacht' van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam te wijzigen door de laatste zin van lid 4 luidend "De gemeente staat niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken" geheel te schrappen.

Het lid / De leden van de gemeenteraad

M.D. Shahsavari-Jansen

"De gemeente staat niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken" geheel te schrappen" is bij de invoering van de AB1994 voor het eerst opgenomen. Dat wil niet zeggen dat de gemeente ook geen verantwoordelijkheid zou hebben ten aanzien van gebreken die pas na uitgifte aan het licht komen en zodanig zijn de leveringsplicht in retrospectief niet voldaan heeft aan haar leveringsverplichting, die de gemeente op grond van artikel 4 lid 3 heeft. Dit wordt gedekt door het vraagstuk van verborgen gebreken, waaraan lid 4 geen afbreuk doet.

Ten aanzien van de milieuhygiënische gesteldheid van de grond is de positie van de erfpachter in de AB2016 belangrijk verbeterd. Het risico voor bodemverontreinigingen

berust op grond van de wetgeving bij de zakelijk gerechtigde. Dat geldt ongeacht de veroorzaker op wie de erfpachter een verhaalsrecht heeft. De erfpachtvoorwaarden sluiten daarop aan, doordat het risico met betrekking tot de onroerende zaak bij erfpacht overgaan op de erfpachter.

Voorgaande algemene erfpachtvoorwaarden gaven wel een inperking op de aansprakelijkheid van de erfpachter, doordat de gemeente in de erfpachtvoorwaarden haar aansprakelijkheid behoudt ten aanzien van bij uitgifte in de bodem aanwezige verontreiniging behoudt; de erfpachter is daardoor materieel slechts aansprakelijk voor de verandering/toename van eventuele bodemverontreiniging, die in de loop van het erfpachtrecht is opgetreden. Met name als een erfpachtrecht al enige tijd bestaat is het moeilijk de herkomst van verontreinigen vast te stellen. Was het reeds bij uitgifte aanwezig en is de gemeente dus aansprakelijk, of is sprake van een nadien ontstane verontreiniging waarvoor de erfpachter verantwoordelijk is. De bewijslast hiervoor ligt bij de erfpachter.

Deze bewijslast is in de praktijk een zware omdat de milieuhygiënische staat van de bodem bij uitgifte niet is vastgelegd. Door aan de erfpachtakte een gedegen bodemonderzoek te hechten (artikel lid 3) is in deze omissie voorzien en is hoeft de erfpachter geen bewijs te leveren van de bij uitgifte reeds aanwezige bodemverontreinigingen.

Op grond van de strekking en de versterking van de positie van de erfpachter bestaat geen aanleiding tot aanpassing van de thans voorligende AB