

Onbehoorlijk bestuur gemeente Amsterdam verweten bij omzetten erfpacht

10-07-2015 (11:58)



De gemeente Amsterdam is door het gerechtshof Amsterdam teruggefloten in een erfpachtkwestie waarbij de erfpachter bij een conversie een canon moest gaan betalen alsof er sprake was van een compleet nieuwe uitgifte in erfpacht. Dat zou een hogere canon betekenen. Het hof verwijt de gemeente Amsterdam dat het zich daarbij niet heeft gehouden aan beginselen van behoorlijk bestuur.

Dat blijkt uit de uitspraak van het hof deze week. Advocatenkantoor Corten De Geer die de erfpachter in deze zaak bijstond spreekt van een belangrijke uitspraak.

De geruchtmakende uitspraak haalt het conversiebeleid van de gemeente Amsterdam bij erfpacht zaken compleet onderuit. Het gaat om de positie van een erfpachter van wie het tijdelijke recht wordt geconverteerd (omgezet) naar een voortdurend recht.

Herziening en geen nieuwe uitgifte

"Die omzetting laat zich niet vergelijken met een nieuwe uitgifte van een erfpachtrecht. Een conversie is eerder te vergelijken met een herziening van de canon na verloop van het tijdvak bij een voortdurend recht", aldus het gerechtshof Amsterdam in een tussenarrest van 7 juli 2015, dat was aangespannen door een erfpachter die bij conversie van de locatie aan de Kanaalweg in Halfweg een canon moest gaan betalen alsof er sprake was van een eerste uitgifte in erfpacht. "Dit leidt bij het hof tot het oordeel dat het gemeentelijk beleid op dit punt niet voldoet aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur".

Overgangsbeleid noodzakelijk

De gemeente zal, afhankelijk van de stijging van de canon, een overgangsbeleid dienen in te voeren. Verder zullen de grondwaarde, het canonpercentage en de aftrek voor de toekomstige grondwaarde door deskundigen moeten worden vastgesteld. Daarmee gaat een reeds lang door de gemeente gehanteerd beleid van tafel. Bij conversie zal de gemeente niet langer eenzijdig en naar believen de canon kunnen vaststellen, maar zal deze objectief

vastgesteld moeten worden, indien nodig, door onafhankelijke deskundigen. Dat is immers het uitgangspunt bij het bepalen van de canon bij tussentijdse herziening.

Wat het arrest voor de reeds geconverteerde erfpachtrechten betekent is nog niet bekend. "Het zal in ieder geval wel effect hebben voor tijdelijke rechten die nog geconverteerd moeten worden", zo licht Jeroen Corten van advocatenkantoor Corten De Geer in Amsterdam-Noord toe. Het kantoor staat bekend om de specialisatie in erfpachtkwesties. Zo'n vier jaar geleden stond dit kantoor met succes eigenaar DVM van de verbouwde Renaultgarage aan de hoofdstedelijke Wibautstraat bij in een rechtszaak. Daarbij wilde de gemeente Amsterdam de erfpacht met maar liefst een factor 13 verhogen vanwege de transformatie van garage naar kantoor.

De zaak van 7 juli werd aan de zijde van de erfpachter behandeld door mr. L.E. de Geer van Corten De Geer Advocaten. Aan de zijde van de gemeente trad mr. B. ter Haar van Nauta Dutilh op.