

Jaar 2012
Afdeling 1
Nummer 70
Publicatiedatum 17 februari 2012

Onderwerp

Beantwoording aanvullende schriftelijke vragen van het raadslid de heer A.H. van Drooge van 6 oktober 2011 inzake de door de gemeente in hoger beroep verloren erfpachtzaak 'Honnebier'.

Amsterdam, college van b&w van 31 januari 2012

Aan de gemeenteraad

Inleiding.

Op 20 september 2011 deed het Amsterdamse Gerechtshof uitspraak in de zaak 'Honnebier' tegen de gemeente Amsterdam. Het gaat hier om de vaststelling van de erfpachtcanon tweede tijdvak voor de appartementen aan de Reinier Vinkeleskade 66 in Amsterdam Zuid. Het gerechtshof stelt in zijn arrest dat de erfpachtcanon voor het tweede tijdvak van 50 jaar, ingaande op 1 april 1996, met terugwerkende kracht € 3135 per jaar bedraagt. Daarmee is het vonnis van de Rechtbank van 19 december 2001 vernietigd.

De heer van Drooge en de heer Blommers hebben over het vorenstaande enkele vragen.

Gezien het vorenstaande heeft vragensteller op 6 oktober 2011, namens de fractie van het CDA, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende aanvullende schriftelijke vragen op de schriftelijke vragen van de heer Van der Ree van 5 oktober 2011 (Gemeenteblad 2012, afd. 1, nr. 69), tot het college van burgemeester en wethouders gericht:

1. In de zaak "Honnebier" wordt in de overwegingen van het hof aandacht geschonken aan de visie van een aantal deskundigen. Deze merken onder andere op dat "Met betrekking tot de vraag of uitgegaan moet worden van marktwaarde van de grond of de kostprijs, deskundigen naar voren brengen dat veel belangrijker dan de gemeentelijke bedoeling met betrekking tot het hanteren van de kostprijs als uitgangspunt, het gemeentelijk uitgangspunt is dat de waardeontwikkeling van de grond ten goede van de gemeente dient te komen." En tevens: "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."

Het hof stelt vervolgens dat de deskundigen de door het hof gestelde vragen "op inzichtelijke en begrijpelijke wijze" hebben beantwoord. "Het hof is niet op inconsistenties of leemtes gestuit. Het hof zal derhalve de conclusies van de deskundigen tot de zijn maken."

In de beantwoording van eerdere schriftelijke vragen van vragensteller van 19 juli 2011 inzake erfpachtcanonverhogingen wordt naar aanleiding van vraag 4 door het college evenwel gesteld dat de hierboven geciteerde opvattingen van deskundigen oordelen, respectievelijk overwegingen van het hof zijn (zie Gemeentebblad 2011, afd. 1, nr. 791).

Doet de formulering van het hof niet eerder veronderstellen dat het hier gaat om overwegingen van deskundigen die door het hof slechts marginaal en dus niet inhoudelijk getoetst zijn? Zo nee, waarom niet? Zo ja, doet het college het hof dan recht door overwegingen van deskundigen aan het hof toe te schrijven? Zo nee, waarom niet? Kan het college het antwoord toelichten?

2. Tussen de betwiste erfpachtcanonvaststelling in 1996 en het oordeel van het hof in 2011 zitten 15 jaar. Al die jaren is er voor de bewoner Honnebier onduidelijkheid geweest over de rechtmatige hoogte van de erfpachtcanon. Hoe beoordeelt het college deze situatie in het licht van het belang van rechtszekerheid voor de Amsterdamse woningbezitter? Is het college van mening dat een transparanter erfpachtstelsel deze situatie zou kunnen hebben voorkomen? Zo ja, is het college bereid daaraan te werken? Zo nee, waarom niet? Kan het college het antwoord toelichten?

Hierna volgt de door het college goedgekeurde beantwoording van de gestelde vragen:

Inleiding.

Voordat wordt ingegaan op de gestelde vragen maakt het College - vanwege de lange geschiedenis van de zaak - graag eerst van de gelegenheid gebruik om enkele algemene opmerkingen over de rechtszaak "Honnebier" te maken.

De rechtszaak die betrekking had op het erfpachtperceel van Honnebier is in 1997 begonnen. Honnebier is erfpachter van een perceel grond in Amsterdam Zuid. Op het erfpachtrecht zijn de Algemene Bepalingen 1915 (AB 1915) van toepassing. Het eerste tijdvak van het erfpachtrecht van Honnebier liep in 1995 af. Conform het bepaalde in de AB 1915 is aan drie deskundigen de opdracht verstrekt om een nieuwe canon voor het tweede tijdvak van het erfpachtrecht van Honnebier te bepalen. Zowel Honnebier als de Gemeente hebben daartoe een deskundige aangewezen waarna deze deskundigen samen een derde deskundige hebben aangewezen. In december 1996 hebben deze drie deskundigen door middel van hun rapport de nieuwe canon voor het tweede tijdvak vastgesteld. Vervolgens heeft de Gemeente aan Honnebier verzocht om zoals gebruikelijk en overeenkomstig het bepaalde in de AB 1915 mee te werken aan het vastleggen van de nieuwe canon in een notariële akte, de canonherzieningsakte.

Honnebier heeft vervolgens geweigerd om mee te werken aan het passeren van de canonherzieningsakte. Daarvoor voerde Honnebier onder meer aan dat het taxatierapport van de deskundigen niet op de juiste wijze tot stand is gekomen.

Uiteindelijk heeft het Hof in januari 2004 geoordeeld dat aan het deskundigenrapport dusdanige gebreken kleefden dat Honnebier naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet aan het rapport kon worden gehouden. Kort gezegd was het Hof van oordeel dat de deskundigen hun rapport onvoldoende hadden gemotiveerd en het beginsel van hoor- en wederhoor niet op juiste wijze hadden toegepast.

Het College hecht er aan om te benadrukken dat de kern van de zaak Honnebier dus zit in het feit dat de drie deskundigen een deskundigenrapportage hebben afgeleverd die niet voldeed aan de daaraan door de rechter gestelde eisen. Dat is aan zowel de door de Gemeente als de door Honnebier aangewezen deskundigen, alsmede aan de derde deskundige toe te rekenen. Indien de deskundigen direct een afdoende gemotiveerd rapport hadden afgeleverd en bij de totstandkoming het beginsel van hoor- en wederhoor hadden toegepast had deze gerechtelijke procedure mogelijk niet plaatsgevonden of was zij van aanmerkelijk kortere duur geweest.

Het Hof heeft, na vernietiging van de rapportage in 2004, vervolgens besloten om zelf tot vaststelling van de nieuwe canon voor het tweede tijdvak over te gaan. Omdat het Hof daartoe deskundige voorlichting nodig had, heeft het zelf drie deskundigen benoemd (prof. mr. N.S.J. Koeman, prof. ir. F. Seijffert en M. de Groot). Het Hof heeft aan deze deskundigen vervolgens enkele vragen gesteld zodat het Hof kon overgaan tot de vaststelling van de canon.

De vragen van het Hof zijn door de deskundigen beantwoord in een advies en een aanvullend advies van respectievelijk 24 december 2008 en 31 januari 2011. Zowel Honnebier als de Gemeente zijn door het Hof in de gelegenheid gesteld om op- en aanmerkingen te maken op deze deskundigenadviezen. Naar aanleiding van het aanvullend deskundigenadvies van januari 2011 heeft het Hof in zijn arrest van 20 september 2011 de canon voor het tweede tijdvak van het perceel van Honnebier vastgesteld. Honnebier is door het Hof veroordeeld om:

- mee te werken aan het passeren van de canonherzieningsakte voor het tweede tijdvak; en
- met terugwerkende kracht, vanaf 16 juli 1998, de nieuwe canon, gebaseerd op de gestegen grondwaarde, aan de Gemeente te voldoen.

Het Hof heeft de Gemeente veroordeeld om de kosten van de procedure te voldoen.

De Gemeente heeft besloten het oordeel van het Hof inzake de nieuwe canon en de gebruikte berekeningsmethoden en berekeningsgrondslagen te respecteren en niet in cassatie te gaan tegen deze uitspraak van het hof. Ook Honnebier heeft geen cassatie ingesteld zodat na 14 jaar de canon voor het tweede tijdvak van Honnebier is vastgesteld.

Gezien het feit dat het Hof Honnebier heeft veroordeeld om met terugwerkende kracht een nieuwe, op de actuele marktwaarde gebaseerde canon te betalen en mee te werken aan het passeren van de canonherzieningsakte, is het College van mening dat het in dit geval geen "verloren erfpachtzaak" betreft. De uitspraak van het Hof dat de te betalen canon gebaseerd is op de actuele marktwaarde is overeenkomstig één van de uitgangspunten van het Amsterdamse erfpachtstelsel, nl. dat waardestijging van de grond ten goede komt aan de gemeenschap. Het feit dat de Gemeente door het Hof is veroordeeld in de kosten van de procedure doet daar naar het oordeel van het College niet aan af.

Hieronder gaat het college specifiek in op de gestelde vragen:

1. In de zaak "Honnebier" wordt in de overwegingen van het hof aandacht geschonken aan de visie van een aantal deskundigen. Deze merken onder andere op dat "Met betrekking tot de vraag of uitgegaan moet worden van marktwaarde van de grond of de kostprijs, deskundigen naar voren brengen dat veel belangrijker dan de gemeentelijke bedoeling met betrekking tot het hanteren van de kostprijs als uitgangspunt, het gemeentelijk uitgangspunt is dat de waardeontwikkeling van de grond ten goede van de gemeente dient te komen." En tevens: "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."

Het hof stelt vervolgens dat de deskundigen de door het hof gestelde vragen "op inzichtelijke en begrijpelijke wijze" hebben beantwoord. "Het hof is niet op inconsistenties of leemtes gestuit. Het hof zal derhalve de conclusies van de deskundigen tot de zijn maken."

In de beantwoording van eerdere schriftelijke vragen van vragensteller van 19 juli 2011 inzake erfpachtcanonverhogingen wordt naar aanleiding van vraag 4 door het college evenwel gesteld dat de hierboven geciteerde opvattingen van deskundigen oordelen, respectievelijk overwegingen van het hof zijn (zie Gemeentebblad 2011, afd. 1, nr. 791).

Doet de formulering van het hof niet eerder veronderstellen dat het hier gaat om overwegingen van deskundigen die door het hof slechts marginaal en dus niet inhoudelijk getoetst zijn? Zo nee, waarom niet? Zo ja, doet het college het hof dan recht door overwegingen van deskundigen aan het hof toe te schrijven? Zo nee, waarom niet? Kan het college het antwoord toelichten?

Antwoord:

Na vernietiging van het eerste deskundigenrapport in 2004 heeft het Hof aangegeven om zelf tot vaststelling van de canon voor het tweede tijdvak over te gaan. Aangezien het Hof van oordeel was dat ze daarvoor deskundige voorlichting behoeft heeft het Hof drie deskundigen aangewezen.

De deskundigenrapportage van januari 2011 strekt dan ook 'slechts' tot voorlichting van de rechter. Het is het Hof niet toegestaan om zijn beslissing geheel of gedeeltelijk te delegeren aan deskundigen. Het Hof toetst het advies van de deskundigen derhalve niet slechts marginaal. Het Hof is zelf tot een beslissing gekomen en was daarbij niet gebonden aan het oordeel van de deskundigen. Het was aan het Hof om het advies van de deskundigen te waarderen en te besluiten om dit advies al dan niet geheel of gedeeltelijk mee te laten wegen bij zijn beslissing. Het Hof toetst het advies van de deskundigen derhalve niet slechts marginaal.

Het hof overweegt (p. 7 arrest):

“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 Honnebier”

en

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 wijze beantwoord, en het hof is niet op inconsistenties of leemtes gestuit. Het hof zal derhalve de conclusies van de deskundigen tot het zijne maken. Dit brengt mee dat naar 's hofs oordeel de grondwaarde van het perceel Reynier Vinkeleskade 66 te Amsterdam in het jaar dat loopt van 1 april 1995 tot 31 maart 1996 op € 57.000,- moet worden gesteld en op basis daarvan de herziene erfpachtcanon moet worden berekend op € 3.135,-“

De door het Hof benoemde deskundigencommissie heeft derhalve naar zijn aard een andere taak dan de eerste deskundigencommissie uit 1996. Waar de taak van de eerste deskundigencommissie was om de canon tussen partijen bindend vast te stellen, was de taak van de door het Hof benoemde tweede deskundigencommissie om de door het Hof gestelde vragen te beantwoorden waardoor het Hof de canon kon vaststellen..

Het Hof heeft naar het oordeel van het College dus een inhoudelijk oordeel gegeven over het advies dat de tweede deskundigencommissie aan het Hof heeft uitgebracht om vervolgens zelf een grondwaarde en de nieuwe canon vast te stellen.

- 2. Tussen de betwiste erfpachtcanonvaststelling in 1996 en het oordeel van het hof in 2011 zitten 15 jaar. Al die jaren is er voor de bewoner Honnebier onduidelijkheid geweest over de rechtmatige hoogte van de erfpachtcanon. Hoe beoordeelt het college deze situatie in het licht van het belang van rechtszekerheid voor de Amsterdamse woningbezitter? Is het college van mening dat een transparanter erfpachtstelsel deze situatie zou kunnen hebben voorkomen? Zo ja, is het college bereid daaraan te werken? Zo nee, waarom niet? Kan het college het antwoord toelichten?**

Antwoord:

De aanleiding voor het geschil met Honnebier was het feit dat Honnebier niet mee wenste te werken aan het passeren van de notariële canonherzieningsakte naar aanleiding van het deskundigenrapport van de deskundigencommissie uit 1996. Naar het oordeel van het Hof heeft Honnebier die medewerking terecht geweigerd omdat aan het deskundigenrapport dusdanig wezenlijke gebreken kleefden dat Honnebier naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet aan het rapport kon worden gehouden. Belangrijkste redenen hiervoor waren zoals gezegd het feit dat de deskundigen hun rapport onvoldoende hadden gemotiveerd en het beginsel van hoor- en wederhoor niet op juiste wijze hadden toegepast.

Vervolgens is er in 2004 door het Hof besloten om de canon zelf vast te stellen. Zoals opgemerkt heeft het Hof ter advisering een tweede deskundigencommissie benoemd en heeft het Hof enkele vragen aan de deskundigen gesteld. De vragen van het Hof zijn door de deskundigen beantwoord in hun diverse deskundigenadviezen. Zowel Honnebier als de gemeente zijn door het Hof steeds in de gelegenheid gesteld om op concepten van deze aan het Hof gerichte deskundigenadviezen op- en aanmerkingen te geven. Daarvan hebben zowel de gemeente als Honnebier meerdere malen gebruik gemaakt. Naar aanleiding van

de laatste adviezen van de deskundigen in januari 2011 heeft het Hof in haar arrest van 20 september 2011 de canon voor het tweede tijdvak van het perceel van Honnebier vastgesteld.

Het College is van oordeel dat, hoewel de gehele procedure erg lang heeft geduurd, de juiste weg is gevolgd. Indien partijen niet tot elkaar kunnen komen is het uiteindelijk de rechter die het geschil moet beslechten.

Indien de deskundigen in 1996 direct een goed gemotiveerd rapport hadden afgeleverd en bij de totstandkoming het beginsel van hoor- en wederhoor hadden toegepast had deze gerechtelijke procedure waarschijnlijk niet plaatsgevonden of was zij waarschijnlijk van aanmerkelijk kortere duur geweest. Het geschil in de zaak Honnebier heeft met transparantie niets van doen.

Op 1 november 2011 heeft het College overigens besloten tot evaluatie en naar aanleiding daarvan een mogelijke actualisatie van het erfpachtstelsel. Een voorstel daartoe zal worden voorgelegd aan de Gemeenteraad. Hierbij zullen ook de canonherzieningsprocedure en de drie deskundigenprocedure worden geëvalueerd.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

H. de Jong, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester