

Jaar 2012  
Afdeling 1  
Nummer 69  
Publicatiedatum 17 februari 2012

---

**Onderwerp**

Beantwoording schriftelijke vragen van het raadslid de heer D.A. van der Ree van 5 oktober 2011 inzake de door de gemeente in hoger beroep verloren erfpachtzaak 'Honnebier'.

---

Amsterdam, college van b&w van 31 januari 2012 en  
aangepaste beantwoording akkoord op 6 februari 2012

**Aan de gemeenteraad**

*Inleiding.*

Op 20 september 2011 deed het Gerechtshof uitspraak in de zaak 'Honnebier' tegen de gemeente Amsterdam. Het gaat hier om de vaststelling van de erfpachtcanon voor het tweede tijdvak onder appartementen aan de Reynier 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.

Gezien het vorenstaande heeft vragensteller op 5 oktober 2011, namens de fractie van de VVD, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen tot het college van burgemeester en wethouders gericht:

1. Heeft de gemeente kennisgenomen van het arrest van het Gerechtshof in de erfpachtzaak 'Honnebier'? Zo ja, legt de gemeente zich hierbij neer of is de gemeente van zins beroep in cassatie in te stellen bij de Hoge Raad?

De gemeente stelde niet te kunnen leven met het door deskundigen gehanteerde canonpercentage van 5,5% van de grondwaarde exclusief het bloot eigendom. Daarop stelde de gemeente twee mogelijke berekeningswijzen voor: één op basis van een canonpercentage van 6,875% van de grondwaarde exclusief het bloot eigendom en één op basis van 5,5% van de grondwaarde inclusief het bloot eigendom. Uitkomst van beide berekeningen zou een jaarlijkse canon opleveren van respectievelijk € 3.919 en € 7.150.

2. Waarom stelt de gemeente twee berekeningsmogelijkheden voor een canon voor? Is het college met de fractie van de VVD van mening dat dit duidt op een onduidelijke erfpachtsystematiek bij de gemeente?

In Amsterdam, en vooral in Amsterdam Zuid, zijn tweede tijdvakherzieningen de laatste tien jaar bijzonder hoog uitgevallen. Een vervijftigvoudiging van een canon is geen uitzondering. Uitschieters tot een verhonderdvoudiging zijn ook bekend.

3. Lopen er momenteel meer rechtszaken bij Rechtbank dan wel Gerechtshof die vergelijkbaar zijn met de zaak 'Honnebier'? Zo ja, wat zijn daarvoor de consequenties van het arrest van het Gerechtshof in de zaak 'Honnebier'? In hoeverre kan het arrest 'Honnebier' tot jurisprudentie in eventuele nieuwe erfpachtzaken leiden?

In de zaak tussen gemeente Amsterdam en de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) heeft de gemeente in juni 2011 erkend dat vanaf 1923 de canongrondslag de kostprijs van de grond is geweest.

4. De aanvullende rapportage van de deskundigen dateert van 31 januari 2011. De deskundigen hebben daarmee dit nieuwe feit niet meegenomen in de zaak 'Honnebier'. Heeft het Gerechtshof de erkenning van de gemeente dat vanaf 1923 de kostprijs van de grond de canongrondslag vormt wel meegenomen in zijn overwegingen? Zo nee, wat zouden de consequenties zijn als dit wel was gebeurd?
5. Is het college van mening dat het Gerechtshof ook een inhoudelijk oordeel heeft uitgesproken of de door de deskundigen gebruikte methoden en maatstaven redelijk en evenwichtig zijn? Kan het college het antwoord toelichten?
6. Zouden zaken als de erfpachzaak 'Honnebier' in het vervolg kunnen worden voorkomen als de gemeente bij tweede tijdvak erfpachtherzieningen vooraf in overleg treedt met de erfpachters, daarbij bijgestaan door enkele deskundigen niet zijnde alleen taxateurs? Zo ja, is de gemeente van zins hieraan tegemoet te komen?
7. Het Gerechtshof veroordeelt de gemeente Amsterdam in de proceskosten, zowel in eerste aanleg als in hoger beroep en de kosten van het deskundigenbericht. Wat zijn de totale kosten die de gemeente heeft gemaakt in deze zaak, zowel de eigen apparaatskosten, de eigen advocaatkosten als de kosten waarvoor het Gerechtshof de gemeente veroordeeld heeft?

***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. Heeft de gemeente kennisgenomen van het arrest van het Gerechtshof in de zaak ‘Honnebier’? Zo ja, legt de gemeente zich hierbij neer of is de gemeente van zins beroep in cassatie in te stellen bij de Hoge Raad?**

***Antwoord:***

De Gemeente heeft kennisgenomen van het arrest van het Hof. De cassatie-termijn is op 20 december 2011 verstreken. De Gemeente en Honnebier hebben beiden besloten geen cassatie tegen het arrest in te stellen waardoor het arrest van het Hof als eindoordeel in de zaak Honnebier kan worden beschouwd.

- 2. De gemeente stelde niet te kunnen leven met het door deskundigen gehanteerde canonpercentage van 5,5% van de grondwaarde exclusief het bloot eigendom. Daarop stelde de gemeente twee mogelijke berekeningswijzen voor: één op basis van een canonpercentage van 6,875% van de grondwaarde exclusief het bloot eigendom en één op basis van 5,5% van de grondwaarde inclusief het bloot eigendom. Uitkomst van beide berekeningen zou een jaarlijkse canon opleveren van respectievelijk € 3.919 en € 7.150.**

**Waarom stelt de gemeente twee berekeningsmogelijkheden voor een canon voor? Is het college met de fractie van de VVD van mening dat dit duidt op een onduidelijke erfpachtsystematiek bij de gemeente?**

***Antwoord:***

De Gemeente stelt geen “twee berekeningsmogelijkheden voor één canon” voor, maar heeft – in reactie op het concept deskundigenadvies van de door het Hof aangewezen deskundigen – aangegeven wat volgens haar de uitkomst zou zijn, wanneer deskundigen hun eigen beschreven methode consequent zouden hebben gevolgd. Naar het inzicht van de Gemeente hebben zij dat in het onderhavige rapport niet gedaan. De achtergrond van bedoelde reactie is niet dat de Gemeente een andere berekening voorstelt, maar dat de Gemeente deskundigen wilde attenderen op het belang van een consequente berekeningswijze, dit mede in het kader van de juridische houdbaarheid van het rapport. Zoals opgemerkt respecteert de Gemeente de beslissing van het Hof om dit advies van de deskundigen ongewijzigd over te nemen.

- 3. In Amsterdam, en vooral in Amsterdam Zuid, zijn tweede tijdvakherzieningen de laatste tien jaar bijzonder hoog uitgevallen. Een vervijftigvoudiging van een canon is geen uitzondering. Uitschieters tot een verhonderdvoudiging zijn ook bekend.**

**Lopen er momenteel meer rechtszaken bij Rechtbank dan wel Gerechtshof die vergelijkbaar zijn met de zaak 'Honnebier'? Zo ja, wat zijn daarvoor de consequenties van het arrest van het Gerechtshof in de zaak 'Honnebier'? In hoeverre kan het arrest 'Honnebier' tot jurisprudentie in eventuele nieuwe erfpachtzaken leiden?**

**Antwoord:**

Er zijn ongeveer 120 erfpachters die ten tijde van het begin van de zaak Honnebier ook in een canonherzieningsprocedure waren betrokken en op grond van soortgelijke argumenten als in de zaak Honnebier weigerden mee te werken aan het passeren van de canonherzieningsakte. Met betrekking tot deze erfpachters heeft de Gemeente besloten om niet 120 verschillende gerechtelijke procedures te gaan starten, maar eerst het oordeel van de rechter in de zaak Honnebier af te wachten. Nu er een rechterlijk eindoordeel in de zaak Honnebier ligt zal het College een beslissing nemen hoe met deze 120 soortgelijke gevallen om te gaan.

Ook houden enkele van de door Honnebier in hoger beroep aangevoerde bezwaren tegen de concept deskundigenadviezen verband met onderdelen van een door de Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (SEBA) tegen de gemeente aangespannen juridische procedure. Met name het oordeel van het Hof over de grondslag van de canonherziening (marktwaarde in plaats van kostprijs, zoals hierna bij vraag 4 verder toegelicht) is in dit geval relevant. De Gemeente zal dit arrest van het Hof dan ook in de SEBA-procedure aan de Rechtbank overleggen.

- 4. In de zaak tussen gemeente Amsterdam en de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) heeft de gemeente in juni 2011 erkend dat vanaf 1923 de canongrondslag de kostprijs van de grond is geweest.**

**De aanvullende rapportage van de deskundigen dateert van 31 januari 2011. De deskundigen hebben daarmee dit nieuwe feit niet meegenomen in de zaak 'Honnebier'. Heeft het Gerechtshof de erkenning van de gemeente dat vanaf 1923 de kostprijs van de grond de canongrondslag vormt wel meegenomen in zijn overwegingen? Zo nee, wat zouden de consequenties zijn als dit wel was gebeurd?**

**Antwoord:**

Dat de Gemeente in het verleden de kostprijs van de grond als grondslag heeft genomen voor de bepaling van de hoogte van de canon bij uitgifte is naar het oordeel van de Gemeente geen "nieuw feit". Het Hof heeft hier ook een rechtsoverweging (par. 2.7 arrest) aan gewijd en heeft dus de vraag of de kostprijs dan wel de marktwaarde de grondslag voor de herziening moet zijn uitdrukkelijk in zijn oordeel meegewogen. Het Hof overweegt (p. 5/6 arrest):

*“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.”*

**5. Is het college van mening dat het Gerechtshof ook een inhoudelijk oordeel heeft uitgesproken of de door de deskundigen gebruikte methoden en maatstaven redelijk en evenwichtig zijn? 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 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.

- 6. Zouden zaken als de zaak 'Honnebier' in het vervolg kunnen worden voorkomen als de gemeente bij tweede tijdvak erfpachtherzieningen vooraf in overleg treedt met de erfpachters, daarbij bijgestaan door enkele deskundigen niet zijnde alleen taxateurs? Zo ja, is de gemeente van zins hieraan tegemoet te komen?**

**Antwoord:**

Het geschil tussen Honnebier en de Gemeente was - zoals blijkt uit de omvang van de procedure en de daarin door partijen over en weer aangevoerde argumenten - van dusdanig principiële aard dat het College van mening is dat het vooraf in overleg treden vrijwel zeker niet tot overeenstemming zou hebben geleid.

Er is in de algemene erfpachtbepalingen bewust voor gekozen om, indien de erfpachter dat wenst, de beslissing over de hoogte van de nieuwe canon over te laten aan een voor beide partijen bindend advies van deskundigen. Een zodanig essentieel bestanddeel van het erfpachtcontract als de canon diende niet van de wil van een der partijen afhankelijk te zijn, zodat er een "macht" buiten partijen moest zijn die "*naar billijkheid en naar recht*" zou kunnen oordelen wat na afloop van het eerste tijdvak de canon zou zijn.

Zowel de Gemeente als de erfpachter benoemen een deskundige waarna deze twee deskundigen tezamen een onafhankelijke derde deskundige benoemen. De erfpachter is volledig vrij bij zijn keuze voor een deskundige en het staat hem dan ook geheel vrij om, indien hij dit wenst, iemand met voldoende deskundigheid op het gebied van het onroerend goed - anders dan een taxateur - aan te wijzen.

Het College is van mening dat – mits de deskundigen hun rapport op afdoende wijze motiveren en bij de totstandkoming ervan de vereiste hoor en wederhoor toepassen - deze drie-deskundigenprocedure ook nu nog de meest onafhankelijke wijze is om tot vaststelling van de nieuwe canon te komen. Er is uitdrukkelijk voor gekozen om niet met elke erfpachter in overleg c.q. onderhandeling te gaan over de nieuwe canon, maar dit over te laten aan onafhankelijke derden.

- 7. Het Gerechtshof veroordeelt de gemeente Amsterdam in de proceskosten, zowel in eerste aanleg als in hoger beroep en de kosten van het deskundigenbericht. Wat zijn de totale kosten die de gemeente heeft gemaakt in deze zaak, zowel de eigen apparaatskosten, de eigen advocaatkosten als de kosten waarvoor het Gerechtshof de gemeente veroordeeld heeft?**

**Antwoord:**

Het Hof heeft de Gemeente veroordeeld tot betaling van de procedure welke zijn begroot op circa € 47.270,- (inclusief de kosten van het deskundigenbericht). Aan advocaatkosten heeft de Gemeente in deze zaak sinds 1997 ongeveer € 100.000,- betaald. Welk bedrag aan overige apparaatskosten is besteed, is niet na te gaan omdat in de desbetreffende administraties niet de inzet op de afzonderlijke juridische procedures is geregistreerd.

Het College is van oordeel dat, hoewel de gehele procedure erg lang heeft geduurd, toch 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 mogelijk niet plaatsgevonden of was zij van aanmerkelijk kortere duur geweest.

---

**Burgemeester en wethouders van Amsterdam**

H. de Jong, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester