

# Erfpachtclaim

Eduard de Geer  
Corten De Geer Advocaten

6 februari 2018

# Waardeverdeling bij erfpacht

- Waarde erfpachtrecht (EP) + waarde bloot eigendom (BE) = waarde volle eigendom (VE)
- Algemeen aanvaarde regel, volgt ook uit jurisprudentie
- Afkoopsom eeuwigdurende erfpacht nooit hoger dan BE
- Gemeente kan niet meer verkopen dan zij bezit

# Waarde Erfpacht (EP)

- Volop referenties, uitgebreide markt
- Referenties gehanteerd door belastingdienst
- Volgens Eichholtz en Francke: VE minus contante waarde van de toekomstige canon (CWC)
- Volgens Onteigeningswet: VE – CWC
- Vermogen EP komt erfpachter toe
- beschermd door artikel 1 Eerste Protocol (EP)

# Reële waarde Bloot Eigendom (BE)

- Nauwelijks markttransacties
- Bij voortdurende erfpacht: contante waarde van de toekomstige canon (CWC)
- Blijkt uit jurisprudentie
- Gemeente als koper: 18 tot 22 maal de canon
- Belastingdienst Ob: 17 maal canon

# Waarde afkoopsom volgens Gemeente

- BSQ van WOZ
- BSQ: 5 tot 49%
- Afslag: 35%
- Hoger dan BE als afkoopsom hoger dan circa 10%  
VE of hoger dan VE - CWC

# Rechtsgevolg I - contractvrijheid

- Gemeente mag in principe (net als de erfpachter) vragen wat zij wil indien partijen ongebonden zijn
- Gemeente mag BE verkopen aan wie zij wil
- Erfpachter is niet verplicht te converteren
- Maar...

# Rechtsgevolg II - grenzen

- Redelijkheid en billijkheid (artt. 6:2 en 6:248 BW)
- ABBB (art. 3:14 BW en Awb)
  - evenredigheidsbeginsel
  - zorgvuldigheidsbeginsel
  - gelijkheidsbeginsel
  - motiveringsplicht
- Misbruik van omstandigheden (art. 3:44 lid 1 en 4 BW)
- Maatschappelijke zorgvuldigheid (art. 6:162 BW)
- Artikel 1 EP

# Rechtgevolg III - problemen

- Prijs hoger dan BE (past niet binnen regel  $EP+BE=VE$ )
- Prijs niet redelijk en evenwichtig
- Prijs niet onafhankelijk vastgesteld
- Wijze van bereken ongebruikelijk
- Aanbieding beïnvloedt waarde EP
- Erfpacht in gebonden positie
- Risico prijsontwikkeling bij residueel rekenen



# Vordering

- Verbod op aanbidding ogv beleid (in strijd met re-bi, abbb, maatschappelijke zorgvuldigheid en artikel 1 EP)
- Gebod redelijk aanbod te doen (gewekte verwachtingen)
- Aanbod onrechtmatig (in strijd met hetgeen maatschappelijk betaamd)
- Indien concrete en aantoonbare schade: schadevergoeding vorderen
- Indien reeds geconverteerd: partiële vernietiging afkoopsom vanwege misbruik van omstandigheden en strijd 1 EP

# Procedure rechtbank

- Gegevens verzamelen van participanten
- Voorbeeldgevallen kiezen
- Casus opstellen
- Indien nodig, externe taxatie verrichten
- Procedure bij rechtbank starten
- Maar eerst ...

# Overleg gemeente

- Afspraken over procedure
- Garantie naleven vonnis afspreken
- Alleen als gemeente daartoe bereid is
- Voordeel gemeente: meer mensen die converteren

# Conversie vóór vonnis

- Als vonnis niet voor 2020 is afgegeven (of bij hoger beroep)
- Gemeente wil nakoming vonnis bij conversie niet garanderen
- Prijzen stijgen
- Conversie biedt zekerheid en veiligheid
- Onder protest converteren
- Dwangpositie aan gemeente kenbaar maken

# Doet u mee?

- Melden via formulier site Corten De Geer Advocaten:
- [www.cortendegeer.nl /formulieren](http://www.cortendegeer.nl/formulieren)
- Eenmalig bijdrage € 250,-
- Bij winst: 5% van verschil in (afkoop)som
- Indien verzekerd: verzoek aan verzekeraar
- Bij minimaal 100 meldingen wordt procedure gestart

# Nadere afspraken

- Procedure bij rechtbank
- Bij winst: ook hoger beroep, cassatie slechts bij nieuwe afspraken
- Bij verlies: alleen bij nieuwe afspraken verder
- Indien politiek tot beter beleid beslist
  - Onder dwang van claim: 5% verschuldigd
  - Volgens verkiezingsprogramma: geen 5% verschuldigd

Corten De Geer Advocaten

Grasweg 63-65

1031 HX Amsterdam

020-2621242