

gemeente Zaanstad

AANTEKENEN

Belangenvereniging Erfpacht Zaanstad

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

DATUM 19 december 2023
UW KENMERK/UW BRIEF VAN 30 mei 2023
ONS KENMERK
DOORKIESNUMMER
ONDERWERP Reactie brief van 30 mei 2023

Geachte heer

Hierbij komen wij terug op uw brief aan ons van 30 mei 2023.

Zoals u in uw voornoemde brief al heeft opgemerkt, hebben wij op 23 januari 2023 een informatief en verkennend gesprek met u gevoerd.

In uw brief van 30 mei spreekt u "*nadrukkelijk de verwachting uit*" dat u in goed overleg met het College van B&W "*tot een voor alle partijen redelijke en billijke oplossing*" kan komen "*van de relevante vraagstukken met betrekking tot omzetting naar bloot eigendom dan wel toekomstige (canon-)verplichtingen*".

Vervolgens heeft u een "*eerste voorstel*" geformuleerd "*voor een afkoopregeling als vertrekpunt voor verdere afstemmingen*" alsook, zo geeft u aan, is in uw brief aandacht besteed "*aan voorstellen met betrekking tot andere erfpacht-situaties*".

Begrijpen wij het goed, dan doelt u met de "*andere erfpacht-situaties*" vooral op de uwerzijds gestelde "*onredelijk bezwarende bedingen en bescherming van consumentenbelangen*" (zie de eerste alinea onder uw opsomming van categorieën erfpacht-situaties op pagina 2 van uw brief).

In uw brief maakt u, in verband met het door u te formuleren voorstel, onderscheid in een vijftal erfpacht-situaties:

Categorie	In 2007	Nu
A	Zittende erfpachter	Zittende erfpachter
B	Zittende erfpachter	Erfpacht afgekocht
C	Zittende erfpachter	Huis verkocht
D	Geen erfpachter	Zittende erfpachter
E	Geen erfpachter	Erfpacht afgekocht

Voor de categorie A en B erfpachters formuleert u in uw brief een voorstel. Voor de categorie C erfpachter merkt u op dat zij een belang houden bij de uitkomsten van de procedure, hetgeen naar uw mening *"kan resulteren in een bepaalde claim tot geleden schade"*. Op de categorie D en E erfpachters wordt in uw brief niet verder ingegaan.

Wij hebben uw brief (en het daarin opgenomen voorstel) intern besproken. Wij kunnen uw voorstel niet aanvaarden. Wij lichten dat graag toe.

Sinds 2016 loopt er al een procedure tussen de BEZ c.s. enerzijds en de gemeente Zaanstad anderzijds. Deze procedure heeft, kort samengevat, betrekking op een tweetal hoofdkwesties, namelijk: (1.) de totstandkoming en inhoud van het Omzettingsbeleid 2007 en (2.) de uwerzijds ingeroepen vernietiging/nietigheid van diverse bepalingen uit de AB1978 en AB1991.

Bij eindarrest van 14 juni 2022 heeft het gerechtshof Den Haag, heel kort samengevat:

- de vorderingen van BEZ c.s. ten aanzien van de Algemene Bepalingen afgewezen;
- geoordeeld dat de inhoud van het Omzettingsbeleid 2007 niet onrechtmatig en/of in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur;
- voor recht verklaard dat de bekendmaking en totstandkoming van het Omzettingsbeleid 2007 onrechtmatig is jegens de op het moment van invoering daarvan zittende erfpachters waarop de AB1978 of de AB1991 van toepassing zijn.

BEZ c.s. heeft zich met de inhoud van het arrest van het gerechtshof niet kunnen verenigen en hebben cassatieberoep bij de Hoge Raad ingesteld. De gemeente Zaanstad heeft incidenteel cassatieberoep ingesteld. De Hoge Raad heeft op 1 december 2023 arrest gewezen. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat de klachten niet tot vernietiging van de arresten kunnen leiden. Het (principale en incidentele) beroep is door de Hoge Raad verworpen.

In uw brief van 30 mei 2023 (en het daarin opgenomen voorstel) lijkt u in te gaan op een drietal onderwerpen, te weten:

- uwerzijds gestelde onredelijk bezwarende bedingen;
- toekomstige (canon-) verplichtingen;
- omzetting en door de rechtbank en het hof vastgestelde onrechtmatigheid.

Wij wijzen u erop dat rechtbank en gerechtshof de vorderingen ten aanzien van de Algemene Bepalingen hebben afgewezen. De Hoge Raad heeft de hiertegen gerichte klachten verworpen. Wij zijn niet bereid over dit onderwerp een regeling te treffen.

Voorts bent u in uw voorstel ingegaan op de toekomstige (canon)verplichtingen. Wij zijn niet bereid hierover een regeling te treffen. De wijze waarop de canon in de toekomst wordt herzien, is vastgelegd in de geldende akten met bijbehorende Algemene Bepalingen. Uw (overigens wel heel algemeen geformuleerde) voorstel gaat daaraan voorbij. Daar komt bij dat, zoals hiervoor reeds aangegeven, de vorderingen ten aanzien van de Algemene Bepalingen zijn afgewezen.

Resteert de door het gerechtshof vastgestelde onrechtmatigheid. De Hoge Raad heeft de tegen het hiervoor genoemde oordeel van het gerechtshof gerichte klachten verworpen. Echter, wij constateren dat een inhoudelijke discussie bij de rechtbank en het gerechtshof over de vraag óf er schade is geleden, en mocht dat het geval zijn, de hoogte van de geleden schade, nog nauwelijks is gevoerd. Dat lijkt een gevolg van de wijze waarop de vorderingen bij de rechtbank en het gerechtshof zijn ingestoken. Wij menen dat zo een juridische discussie nog wel gevoerd zou moeten worden. Er liggen nu eenvoudigweg nog te veel discussiepunten op tafel. Dat maakt het formuleren van een (tegen)voorstel naar onze mening op dit moment dan ook niet mogelijk.

Wij stellen voor dat onze advocaat op korte termijn contact met uw advocaat opneemt om de voortgang van de zaak met hem te bespreken. Onder de "voortgang van de zaak" dient dan te worden verstaan de door de rechtbank en het gerechtshof vastgestelde onrechtmatigheid en de vraag hoe partijen hier verder mee omgaan. Kunt u zich vinden in zo een (tussen)stap?

Ten overvloede: aan onze bereidheid om onze advocaat contact met uw advocaat te laten opnemen, kunt u geen rechten ontleen. Voor het geval er overleg tussen beide advocaten tot stand mocht komen, wordt het totstandkomingsvoorbehoud gemaakt dat enige juridische binding tussen betrokken partijen pas tot stand komt nadat goedkeuring hiervoor is verleend door het bevoegde orgaan c.q. de bevoegde organen binnen de gemeente. Zolang er geen instemming c.q. goedkeuring is verleend, komt er in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen.

Wij vernemen graag van u.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

drs. J. Hamming, burgemeester

drs. G. Blom, gemeentesecretaris