



## Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

|               |                 |                               |
|---------------|-----------------|-------------------------------|
| Uw brief van: | Ons kenmerk:    | 1262467                       |
| Uw kenmerk:   | Contact:        | R. Eldering                   |
| Bijlage(n):   | Doorkiesnummer: | 010-5061756                   |
|               | E-mailadres:    | r.eldering@bar-organisatie.nl |
|               | Datum:          | 4 september 2017              |

Betreft: **Raadsinformatiebrief** Stand van zaken erfpachtkwestie Gebr. Geeve (Spui)

Geachte raadsleden,

### INLEIDING

Zoals u weet bestaat er een verschil van inzicht tussen de gemeente Albrandswaard en de erfpachter over de verhoging van de erfpacht voor het terrein achter de Havendam 3. De gemeente heeft geconstateerd dat de canon niet marktconform is. Na herhaaldelijk aandringen door de gemeente op gezamenlijke vaststelling van een nieuwe erfpachtcanon is door de gemeente per 1 januari 2016 eenzijdig de canon gewijzigd. Daartegen is de erfpachter in beroep gegaan bij de rechtbank. Op 26 juli 2017 heeft de rechtbank hierover uitspraak gedaan. Op 31 juli 2017 is het vonnis betekend.

### KERNBOODSCHAP

De rechtbank stelt, dat de gemeente Albrandswaard juist is in haar stelling dat de erfpacht per 1 januari 2016 verhoogd kan en mag worden. De rechtbank stelt vervolgens dat de gemeente deze niet eenzijdig had mogen vaststellen en dat voor dit moment de over 2016 betaalde canon moet worden terugbetaald.

De erfpachter moet nu binnen twee maanden na 31 juli 2017 een deskundige benoemen en volledige medewerking verlenen aan vaststelling van een nieuwe erfpachtcanon per 1 januari 2016.

### TOELICHTING

In haar uitspraak van 26 juli 2017 geeft de rechtbank aan dat de gemeente Albrandswaard juist is in haar stelling dat de erfpachtcanon per 1 januari 2016 verhoogd kan en had mogen worden. De gemeente heeft de erfpachter in de jaren voorafgaand aan de eenzijdige vaststelling van de canon herhaaldelijk en voldoende gelegenheid gegeven om gezamenlijk de canon te wijzigen. Daaraan heeft de erfpachter geweigerd medewerking te verlenen.

De rechtbank stelt vervolgens dat de gemeente, nadat bleek dat de erfpachter niet aan de gezamenlijke vaststelling mee wilde werken, deze medewerking via de rechtbank had moeten afdwingen. De eenzijdige vaststelling van de nieuwe canon was niet toegestaan. Daarmee stelt de rechtbank de erfpachter voor zover het gaat om de gevolgde procedure in het gelijk. De rechtbank heeft bepaald dat de erfpachtnemer, binnen twee maanden na betekening van het vonnis, een deskundige moet benoemen en volledige medewerking moet verlenen aan de totstandkoming van een marktconforme erfpachtcanon op straffe van een boete van € 1000,- per dag. De in 2016 geïncasseerde betaling die lopende het beroep op een derdenrekening heeft gestaan, moet aan de erfpachtnemer worden terugbetaald.

### CONSEQUENTIES

De terugbetaling heeft, omdat het bedrag op een derdenrekening staat, geen directe financiële gevolgen. Na het aanwijzen van de deskundige gaan wij er vanuit dat er een erfpachtcanon wordt vastgesteld van een vergelijkbaar niveau als de destijds eenzijdig vastgestelde canon met als



