01207

Cc: (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e) , (10)(2e)
Sent: Tue 10/10/2017 4:10:04 PM
Subject: RE: Overstapregeling en Chet (artikel 5)
Received: Tue 10/10/2017 4:10:05 PM

Hoi (10)(2e),

Artikel 5 speelt altijd als een CHET wordt aangezegd voor een voortdurend erfpachtrecht; of eerder al een aanbieding tot overstap is gedaan (en afgewezen) is niet relevant. Alleen als sprake is van een lopende overstap-aanvraag moet een link gelegd worden (suppleren met CHET-aanbieding of dergelijke ?).

Als de erfpachter een gecombineerd aanbod krijgt, moet je dat niet vormgeven als een keuze uit drie mogelijkheden, maar als een getrapte keuze. × Wilt u × overstappen op eeuwigdurende erfpacht op basis van ons aanbod of × voortdurende erfpacht houden. Indien u voortdurende erfpacht wilt houden. × Als u voortdurende erfpacht wilt houden, wilt u dat dan op basis van × ons CHET-aanbod of × op basis van canonbepaling door deskundigen. Een dergelijke opzet dwingt tot een actieve keuze voor tenminste eeuwig- of voortdurende erfpacht; de AB voorzien immers niet in een keuze bij stilzwijgen omdat overstap niet verplicht is. Dit dwingt ons tot bewaking van die keuze en daarmee van de voortgang van de CHET. Ook anderszins lijkt het mij onwenselijk aan het uitblijven van een reactie conclusies te verbinden als × acceptatie van het CHET-aanbod(AB1994/2000), × keuze voor deskundigenvaststelling of × start van een deskundigenprocedure (AB1915/1834/1937/1955).

Lid 3 betreft niet een inhaalslag (alsnog) maar een nieuwe aanbieding tot overstap nadat het eerste aanbod is afgewezen (splijtoptant). Hoewel lid 3 geschreven is vanuit de gedachte dat als een erfpachter overstap afwijst bepaling door de canon tot deskundigen zal worden bepaald omdat onwaarschijnlijk is, dat hij CHET op basis van het gemeentelijk CHET-aanbod accepteert (immers dezelfde erfpachtgrondwaarde maar canonpercentage 1,94 of 3,00) . Toch staat acceptatie van het gemeentelijk CHET-aanbod niet aan toepassing van lid 3 in de weg, omdat a priori aan de voorwaarden b, c en d wordt voldaan. Toepassing van lid 3 vragen kan aantrekkelijk zijn als, een nieuwe overstap-aanbieding tot een lage canon/afkoopsom leidt (bijvoorbeeld bij een instortende markt met lagere WOZ-waarden in de loop van de CHET-procedure). Bij nieuwe aanbod na acceptatie CHET-aanbod zou de laatste volzin van art. 20.1.c wel naar analogie moeten gelden: "Pas nadat de erfpachter dit aanbod heeft geaccepteerd en de overstap is vastgelegd in een erfpachtakte, komt de reeds bereikte overeenstemming over de canon voor het nieuwe tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht te vervallen.".

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e) van der
Verzonden: dinsdag 10 oktober 2017 16:27
Aan: (10)(2e) , (10)(2e) ; (10)(2e) , (10)(2e)
CC: (10)(2e)
Onderwerp: Overstapregeling en Chet (artikel 5)

Hoi (10)(2e) en (10)(2e),
Ik kom niet meer helemaal uit artikel 5 van de Overstapregeling. Misschien te lang naar getuurd. Graag jullie reactie op onderstaande studie ;-)
Dit is van belang voor de werkinstructie Chet en voor de brieven die ik nu aan het opstellen ben. Donderdag ben ik weer op het Weesperplein.
In artikel 20 gevallen wordt voor het eerst een overstapaanbieding gedaan en Artikel 5 gaat uit van de situatie dat er al een keer een overstapaanbieding is gedaan. Aan die artikel 20 gevallen weet ik denk ik wel een draai te geven. E..e.a is daar ook explicieter uitgewerkt.
Artikel 5 vind ik lastiger te interpreteren:
Erfpachter krijgt bij start chet (eerste brief/aanzegging) een aanbieding om over te stappen.

- ∀ Uitgaande van Chet van een AB1994/ AB2000 recht -∂

Erfpachter accepteert OF de CHETaanbieding van de gemeente, OF kiest voor de deskundigenprocedure, OF accepteert de overstapaanbieding. Als hij niks van zich laat horen, accepteert hij daarmee de Chetaanbieding van de gemeente.

- ∀ Uitgaande van het chet van een AB1966 recht -∂ Idem, als hij niks van zich laat horen, kiest hij daarmee voor de deskundigenprocedure.
- ∀ Vrijblijvende aanbieding om over te stappen in geval van **AB1915/AB1934/1937 en AB1955 .** Bij niet-accepteren start deskundigenprocedure.

In welke gevallen kan een erfpachter nu precies op grond van lid 3 alsnog een overstapaanbieding krijgen? Alleen als er een deskundigenprocedure loopt, of ook in geval er (stilzwijgende) overeenstemming is bereikt over het gemeentelijke aanbod?

Ik lees het nu zo dat het altijd kan, maar dat is misschien niet de bedoeling omdat artikel 5 lid 3 uit lijkt te gaan van een lopende deskundigenprocedure?

Als het altijd kan, lijkt het me het meest logisch/werkbaar om de overeenstemming over het gemeentelijk aanbod te ontbinden bij accepteren overstapaanbieding en vervolgens nakoming van de overstap vorderen (wel praktisch gezien lastig).

Bij gevallen waarin een deskundigenprocedure loopt kun je dan ook lekker nakoming van de overstapaanbieding vorderen en hoef je niet een deskundigenprocedure die je net hebt afgekapt, weer op te starten.

Alternatieven als dan weer terugvallen over het gemeentelijk aanbod/weer opstarten deskundigenprocedure maken me op dit moment bij voorbaat een beetje gek ☺.

Vriendelijke groet,

(10)(2e)
Juridisch beleidsmedewerker
Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
(10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl
Aanwezig: ma, di, wo, do