Gemeente Amsterdam

Notitie gevraagde beslissing

Aan	Managementteam Erfpacht en Uitgifte
Van	[redacted] mede namens CHET-team
Kenmerk	BEJ 280 (dossier Pullens)
Datum	11 juni 2015
Onderwerp	Aanbieding bij einde tijdvak

Inleiding

In het arrest Pullens heeft het Hof Amsterdam (oktober 2014) geoordeeld dat de aanbieding bij een CHET niet duidelijk genoeg is om te kwalificeren als een aanbod. Aanvaarding daarvan door de erfpachter leidt dan niet tot een geldige overeenkomst. Er kan dan ook geen CHET plaatsvinden omdat de overeenkomst daartoe ontbreekt.
Tegen deze uitspraak is cassatie ingesteld bij de Hoge Raad zodat deze uitspraak ongedaan kan worden gemaakt, maar voor dit moment is het verstandig (en ook toegezegd) om de opmerkingen van het Hof op te pakken en onze aanbiedingen 'Pullens-proof' te maken.

Kern van het probleem is dat het toepassen van de ingroeiregeling op de afkoopsom thans ten tijde van de aanbieding niet goed mogelijk is. De erfpachter krijgt daardoor op dit moment bij zijn aanbieding wel de afkoopsom maar niet de ingroeikorting. Dit komt doordat – indien de oude canon wordt geïndexeerd – op het moment van CHET-aanbieding de canon in het laatste jaar voor de CHET nog niet bekend is. De huidige formulering van de ingroeikorting is namelijk gebaseerd op het verschil met de oude canon in het laatste jaar voor de CHET.
De bedoeling is, dat in het beleidsstuk "aanpassing afkoopinstructie" dat naar verwachting medio augustus 2015 van toepassing zal worden. Daarin wordt bepaald dat, bij afkoop voor het nieuwe tijdvak, de ingroeikorting reeds berekend kan worden t.o.v. de vigerende canon op het moment van CHET-aanbieding. Met deze nieuwe methode kan de hoogte van de ingroeikorting dan wel in de aanbieding worden opgenomen.

[redacted] gaf het volgende voorbeeld om zijn oplossing te verduidelijken:

> *De (oude) canon is op het moment van de CHETaanbieding € 400 en de nieuwe canon aanbieding is € 950. Op CHETdatum blijkt dat de oude canon door indexering € 420 geworden is. De ingroeiregeling is gebaseerd op het verschil tussen beide canons. In het huidig systeem wordt dit € 950 minus € 420 is € 530.*
> *Het voorstel is dat bij aanbieding wordt verschil wordt berekend (€ 950 minus € 400 geeft €550). Afkoopkorting wordt dan niet meer op 530 maar op 550 gebaseerd*

Voorstel

Kan het CHET-team wel al nu van de nieuwe methode gebruik maken zodat de aanbiedingen Pullens-proof zijn en het ook voor de erfpachter op voorhand duidelijker is waar tussen hij kan kiezen.

Gevraagde beslissing:

Akkoord te gaan met het voorstel.

Genomen beslissingen	Opmerkingen	Datum	Paraaf namens MT