

## Erfpacht. Aanbod gemeente voldoende duidelijk?



Een aanbod is voldoende bepaalbaar wanneer de vaststelling van de verbintenissen die partijen op zich nemen, naar van te voren vaststaande criteria kan geschieden. Die criteria kunnen een subjectief element inhouden omdat de nadere vaststelling aan een derde of aan een der partijen kan zijn opgedragen. Dit speelde onlangs in een zaak bij de Hoge Raad. Het ging om de volgende casus.

A is eigenaar en erfpachter van een appartement in Amsterdam. Op enig moment doet de gemeente A een aanbod voor de canon van het nieuwe erfpachttijdvak. A heeft daarbij de keuze tussen onder meer een vaste canon voor 10 jaar of een afkoopsom. Tevens vermeldt de aanbiedingsbrief het volgende:

*“Voor u geldt een ‘ingroeieregeling’. Dit betekent dat u in de eerste twee jaar van het nieuwe tijdvak een korting op de canon krijgt. Bij elke betaalwijze geldt de ingroeieregeling. De kortingen waarop u recht heeft zijn niet verwerkt in de hierboven genoemde afkoopsom en canonbedragen. U treft deze kortingen aan op de nota’s die u te zijner tijd ontvangt”.*

Verder vermeldt de toelichting bij de aanbiedingsbrief het volgende:

*“Gemeentelijke berekening nieuwe grondwaarde en nieuwe canon.*

*De nieuwe grondwaarde is berekend door het aantal m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte te vermenigvuldigen met de prijs per m<sup>2</sup>. Omdat het erfpachtrecht elk meer dan tien jaar oud is, krijgt u een korting van 40% op de prijs per m<sup>2</sup>. De nieuwe canon is berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het huidige canonpercentage”.*

A kiest aanvankelijk voor een vaste canon voor 10 jaar, maar wijzigt dit later in een afkoopsom. De gemeente gaat daarmee akkoord.

Vervolgens ontstaat een geschil tussen A en de gemeente over de vraag hoe de ingroeieregeling inwerkt op de door A gemaakte keuze voor betaling van een afkoopsom. A verkeerde namelijk in de veronderstelling dat behalve de ingroei korting ook nog de 40% korting op de grondwaarde van de afkoopsom zou worden afgetrokken.

In de daarop volgende procedure stelt A zich primair op het standpunt dat er geen overeenkomst met de gemeente tot stand is gekomen omdat de aanbiedingsbrief van de gemeente niet duidelijk maakt op welke wijze de korting ingevolge de ingroeieregeling op de

afkoopsom moet worden berekend. Het Hof Amsterdam geeft A daarin gelijk. Volgens het Hof is de hoogte van de aangeboden afkoopsom een van de essentialia van de te sluiten overeenkomst en nu de aanbiedingsbrief niet duidelijk maakt hoe deze moet worden berekend, is het aanbod wat betreft de afkoopsom onvoldoende bepaalbaar.

De Hoge Raad denkt daar anders over en vindt dat het Hof te strenge eisen stelt aan de bepaalbaarheid van de korting op de afkoopsom. Dat in de aanbiedingsbrief en de toelichting daarop niet is vermeld op welke wijze de korting ingevolge de ingroeieregeling op de afkoopsom moet worden berekend, sluit niet uit dat de aanbiedingsbrief en de toelichting ook voor de wederpartij voldoende aanknopingspunten kunnen bevatten, bijvoorbeeld door bij het bepalen van de korting op de afkoopsom aan te sluiten bij de omvang van de korting op de jaarlijks verschuldigde canonbedragen, aldus de Hoge Raad.

Bovendien heeft de gemeente er terecht op gewezen dat zij in de aanbiedingsbrief heeft vermeld dat de korting waarop de ingroeieregeling recht geeft, niet in de afkoopsom is verwerkt, maar pas zal worden verwerkt in de nota die de gemeente te zijner tijd zal sturen. Dat betekent, aldus de Hoge Raad, dat de gemeente de korting overeenkomstig de eisen van de redelijkheid en billijkheid dient te berekenen en conform het gemeentelijk besluit betreffende de ingroeieregeling.

Al met al een wat onbevredigende uitspraak, zeker nu de gemiddelde burger niet deskundig is op het gebied van het erfpachtrecht, het ingewikkelde materie is en het vaak om substantiële bedragen gaat. Dan mag van de overheid toch verwachten worden dat over de hoogte van de nieuwe canon geen enkel misverstand ontstaat.

Meer weten? Neem gerust contact op.

**Marius Rijntjes (rijntjes@m2advocaten.nl)**