To: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted], [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted], [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted], [redacted]
Sent: Fri 10/14/2016 7:53:50 AM
Subject: overstappen naar AB 2016 in onderhandelingsfase
Received: Fri 10/14/2016 7:53:51 AM
2016-10-14 checklist overstap eeuwigdurende erfpacht in onderhandelingsfase.docx

Hoi [redacted]
Tijdens het werkoverleg van vorige week gaf je aan dat er bij vastgoedadviseurs onduidelijkheid bestaat met betrekking tot de mogelijkheden om in de onderhandelingsfase over te stappen naar de AB 2016. De vraag is of overstappen niet meer mogelijk is indien overeenstemming is bereikt over de prijs, of dat overstappen evenmin mogelijk is wanneer een grondprijs/indicatie is afgegeven. Ik heb het afgestemd met collega's die betrokken zijn geweest bij het opstellen van de notitie en wij kijken er als volgt tegenaan:

- Voor het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht in de onderhandelingsfase geldt een aantal voorwaarden. Om over te kunnen stappen moet aan alle voorwaarden zijn voldaan.
- De voorwaarden uit de notitie zijn op de volgende wijze in de raadsvoordracht van 22 juni 2016 opgenomen:

  Voor contractvorming die is gestart onder het voortdurende erfpachtstelsel en die op 1 juli 2016 nog niet tot uitgifte heeft geleid, geldt dat de contractvorming wordt voortgezet op basis van voortdurende erfpacht. Voortzetting van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht is uitsluitend mogelijk als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

  - Er is geen sprake van contractvorming middels een tender maar van onderhandse contractvorming.
  - Er is nog geen mondelinge of schriftelijke overeenstemming bereikt over de grondprijs onder voortdurende erfpacht.
  - Het project wordt door de wijziging niet vertraagd.
  - Aspirant-erfpachter en gemeente stemmen in met het voortzetten van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht.
- Uit deze voorwaarden blijkt dat wanneer overeenstemming is bereikt over de prijs, in ieder geval niet meer kan worden overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. Dan wordt immers niet voldaan aan de eerste voorwaarde.
- Wanneer een grondprijs/indicatie is afgegeven waarover nog geen overeenstemming is bereikt, kan het echter ook voorkomen dat niet kan worden overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. Dit zal dan zijn op basis van de laatste voorwaarde. De gemeente kan er in dat geval immers vanuit strategische overwegingen voor kiezen om niet in te stemmen met een overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Dit kan bijvoorbeeld zijn wanneer de gemeente van mening is dat in te gedetailleerde mate is gesproken over de prijs zodat overstappen naar eeuwigdurende erfpacht niet wenselijk is.
- De voorwaarden bieden dus enige flexibiliteit, waarbij uiteraard wel opgelet moet worden dat in gelijke gevallen gelijk gehandeld wordt.

De formulering van de voorwaarden in de raadsvoordracht biedt denk ik meer duidelijkheid dan de notitie aan het BT VES. Op basis van die formulering heb ik bijgevoegde checklist opgesteld. Hopelijk is er hiermee voldoende duidelijkheid.
Groeten, [redacted]