CHECKLIST: Overstap naar eeuwigdurende erfpacht in de onderhandelingsfase

Deze checklist is om te bepalen of het mogelijk is om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht in de volgende situatie:
De uitgifte-onderhandelingen zijn gestart vóór de vaststelling van de AB 2016 en dus op basis van voortdurende erfpacht en de AB 2000. Er is nog geen overeenkomst tot stand gekomen en na vaststelling van de AB 2016 (1 juli 2016) lopen de onderhandelingen door.

Om in de onderhandelingsfase over te kunnen stappen naar eeuwigdurende erfpacht moet aan alle volgende voorwaarden worden voldaan:
1. Er is geen sprake van contractvorming middels een tender maar van onderhandse contractvorming.
2. Er is nog geen mondelinge of schriftelijke overeenstemming bereikt over de grondprijs onder voortdurende erfpacht.
3. Het project wordt door de wijziging niet vertraagd.
4. Aspirant-erfpachter en gemeente stemmen in met het voortzetten van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht.

Op basis van deze voorwaarden geldt de volgende checklist:

1. Is er sprake van contractvorming via een tender?

- ➔ **Ja:** Overstap naar eeuwigdurende erfpacht is niet mogelijk.
- ➔ **Nee:** Overstap naar eeuwigdurende erfpacht is mogelijk, mits ook aan alle overige voorwaarden is voldaan.

Toelichting: Bij uitgifte in erfpacht op basis van een tender (of een soortgelijke wijze van contractvorming) is het na publicatie van de tenderstukken niet mogelijk om hierin wijzigingen aan te brengen en uit te gaan van eeuwigdurende erfpacht onder de AB 2016.Partijen schrijven zich in op basis van bepaalde uitgangspunten en deze uitgangspunten kunnen niet worden gewijzigd nadat de tender is gestart. Ook na selectie van een partij is het niet mogelijk om met de geselecteerde partij alsnog overeen te komen dat eeuwigdurende erfpacht wordt gevestigd en dat de AB 2016 van toepassing zijn.

2. Is er mondelinge of schriftelijke overeenstemming over de grondprijs?

- ➔ **Ja:** Overstap naar eeuwigdurende erfpacht is niet mogelijk.
- ➔ **Nee:** Overstap naar eeuwigdurende erfpacht is mogelijk, mits ook aan alle overige voorwaarden is voldaan.

Toelichting: Wanneer mondelinge of schriftelijke overeenstemming is bereikt over de grondprijs is het niet wenselijk om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht, omdat:

- De overeengekomen grondprijs voor voortdurende erfpacht helemaal is uitonderhandeld op basis van de destijds voor voortdurende erfpacht geldende uitgangspunten die niet aansluiten op de grondprijs voor eeuwigdurende erfpacht.
- Op het moment dat de uitgifte-onderhandelingen worden gewijzigd zodat voor het vervolg uitgegaan kan worden van eeuwigdurende erfpacht is de Overstapregeling nog niet vastgesteld. De aspirant-erfpachter kan dus niet overzien wat het betekent wanneer hij wacht met overstappen totdat de Overstapregeling is vastgesteld.

3. Wordt er vertraging in het project verwacht door overstap naar eeuwigdurende erfpacht?

- ➔ **Ja:** Overstap naar eeuwigdurende erfpacht is niet mogelijk.
- ➔ **Nee:** Overstap naar eeuwigdurende erfpacht is mogelijk, mits ook aan alle overige voorwaarden is voldaan.

Toelichting: Indien geen vertraging te verwachten valt, kán contractvorming verder plaatsvinden onder de AB 2016, mits ook aan alle overige voorwaarden is voldaan. In situaties waarin wordt voorzien dat de contractvorming onder eeuwigdurende erfpacht wel leidt tot vertraging, bijvoorbeeld omdat het bereiken van overeenstemming meer tijd vergt, is het uitgangspunt dat de contractvorming onder voortdurende erfpacht wordt afgerond.

4. Stemmen zowel de aspirant-erfpachter als de gemeente in met overstap naar eeuwigdurende erfpacht?

- ➔ **Ja:** Overstap naar eeuwigdurende erfpacht is mogelijk, mits ook aan alle overige voorwaarden is voldaan.
- ➔ **Nee:** Overstap naar eeuwigdurende erfpacht is niet mogelijk.

Toelichting: Beide partijen moeten er mee instemmen dat tijdens de onderhandelingen wordt overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. Voor de gemeente geldt dat op basis van strategische overwegingen kan worden besloten om hiermee niet in te stemmen. Dit kan bijvoorbeeld zijn indien een grondprijs/indicatie is afgegeven zonder dat over de grondprijs overeenstemming is bereikt. Hoewel in dat geval geen overeenstemming is bereikt over de grondprijs (zoals bedoeld in voorwaarde 2), kan het wel voorkomen dat naar het oordeel van de gemeente in dusdanig gedetailleerde mate is gesproken over de grondprijs dat overstappen naar de AB 2016 niet wenselijk is. Ook andere strategische overwegingen zijn uiteraard denkbaar. Van belang is wel dat gelijke gevallen gelijk behandeld worden.