Oplegger bij notities over "overstap" in de (pre)contractuele fase

Inleiding

Vanaf 1 juli 2016 zullen nieuwe onderhandelingen over de uitgifte in erfpacht starten op basis van de AB 2016 en bijbehorend grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht. Er zijn echter situaties waarin onderhandelingen vóór 1 juli 2016 zijn gestart op basis van voortdurende erfpacht, maar waarbij het nog niet tot vestiging van de erfpacht heeft geleid. De vraag doet zich voor wat in deze situaties mogelijk is met betrekking tot eeuwigdurende erfpacht.

De voorliggende notities

Over de vraag wat mogelijk is, is vanuit verschillende hoeken nagedacht. Dit heeft geleid tot bijgevoegde notities. Gebleken is dat de meningen en inzichten voor een groot deel overeenkomen, maar dat er ook verschillen en aandachtspunten zijn. Om tot één conclusie te komen wordt dit onderwerp besproken in dit inhoudelijk overleg. Vervolgens zullen de notities worden samengevoegd tot één notitie en deze zal op 21 april 2016 worden voorgelegd aan het BT.

De uitgangspunten die uit de verschillende notities kunnen worden gefilterd:

- **Overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij tenders kan niet**
  Bij tenders of een vergelijkbare wijze van selecteren in concurrentie is het vanaf de publicatiedatum van de tenderstukken niet meer mogelijk om hier wijzigingen in aan te brengen. Ook na selectie van een partij is het niet mogelijk om alsnog met deze partij overeen te komen dat eeuwigdurende erfpacht wordt gevestigd. Tenders die gestart zijn of nog zullen starten op basis van voortdurende erfpacht kunnen dus niet gewijzigd worden.
- **Overstap bij onderhands tot stand gekomen contracten kan, maar willen we dat?**
  Wanneer geen sprake is van een tender of een vergelijkbare wijze van selecteren, maar met een individuele partij vóór 1 juli 2016 een erfpachtovereenkomst is gesloten is het eventueel mogelijk om alsnog uit te gaan van eeuwigdurende erfpacht, maar daarbij moet het uitgangspunt vrijwilligheid zijn en is onderhandelen over de grondprijs voor eeuwigdurende erfpacht niet aan de orde.
- **Overstap bij onderhandse onderhandelingen kan, maar willen we dat?**
  Wanneer geen sprake is van een tender of een vergelijkbare wijze van selecteren, maar met een individuele partij vóór 1 juli 2016 onderhandse onderhandelingen zijn gestart over uitgifte in voortdurende erfpacht is het eventueel mogelijk om alsnog uit te gaan van eeuwigdurende erfpacht, maar daarbij moet het uitgangspunt vrijwilligheid zijn en is onderhandelen over de grondprijs voor eeuwigdurende erfpacht niet aan de orde. Hierbij is wel van belang in welk stadium de onderhandelingen zich bevinden (zie hierna).

Bespreekpunten/aandachtspunten

Om te bepalen wat mogelijk is m.b.t. eeuwigdurende erfpacht in de (pre)contractuele fase zijn de volgende zaken van belang:

- Wanneer niet duidelijk is hoe de overstapregeling er uit komt te zien, bestaat het risico dat later blijkt dat de overstapregeling voordeliger uit pakt voor de erfpachter en dat hij beter had kunnen wachten met overstappen op vaststelling van de overstapregeling. Het is te verwachten dat de erfpachter zich vervolgens tot de gemeente zal wenden.
- Om te bepalen of het mogelijk en wenselijk is om in de (pre)contractuele fase "over te stappen" naar eeuwigdurende erfpacht is van belang om vast te stellen welke verschillende fases in het proces tot aan vestiging van de erfpacht zich voordoen. Aan de volgende situaties kan worden gedacht:

    - Er is tijdens de onderhandelingen nog geen overeenstemming over de prijs bereikt.
    - Er is wel overeenstemming over de prijs, maar er is nog geen volledige erfpachtovereenkomst
    - Er is wel een volledige erfpachtovereenkomst, maar de erfpacht is nog niet economisch geleverd of gevestigd.
- Willen we dat "overstap" mogelijk is in de (pre)contractuele fase?
- Zo ja, tot welk moment en onder welke voorwaarden?
- Als uit het Bestuurlijk Overleg volgt dat er een regeling moet worden opgesteld voor "overstap" in de (pre)contractuele fase, moet deze dan bestuurlijk worden vastgesteld door het college of de raad of is het voldoende wanneer de regeling door het MT van G&O wordt vastgesteld?