Persvragen Parool – 5.1.2e 5.1.2e - aan 5.1.2e van de gemeente d.d. 25/7/2018

Reactie afdeling Erfpacht en Uitgifte van de gemeente

1. De gemeente beantwoordt onderstaande vragen op basis van het huidige beleid.
2. Onderstaande persvragen gaan over woningen die nu op de markt komen en tot stand zijn gekomen onder voortdurende erfpacht. Het is logisch en juridisch onontkoombaar dat de gemeente zich houdt aan gemaakte contractafspraken met ontwikkelaars die in veel gevallen dateren van voor 1 juli 2016 en zijn gebaseerd op de voorwaarden van de Algemene Bepalingen 2000, inclusief de grondprijzen die gelden voor voortdurende erfpacht. Tussen contractafspraken met ontwikkelaars en start verkoop zit vaak jaren tijd.
   Sinds 1 juli 2016 is eeuwigdurende erfpacht uitgangspunt van beleid geworden. Voor deze stelselwijziging heeft de gemeente overgangsbeleid vastgesteld. De invoering van eeuwigdurende erfpacht is, inclusief het overgangsbeleid, in februari/maart 2016 uitgebreid in de inspraak geweest. De informatiebijeenkomsten waren op 15, 16 en 17 maart 2016. In totaliteit heeft de gemeente 50 mensen mogen ontvangen en 64 inspraakreacties gekregen.
3. De antwoorden hieronder op de vragen van de *onbekende jurist* laten we voor zich. Deze kunnen we niet (overal) onderschrijven.
4. De gemeente reageert in het rood.
5. De gemeente heeft in dit document de vragen uit vier e-mails van de journalist onder elkaar gezet en geprobeerd visueel/tekstueel met kopjes en nummering overzichtelijk weer te geven wat de vraag is van de journalist en wat het antwoord is van de onbekende jurist. Wij hopen dit correct te hebben weergegeven.
6. Om feitelijk onjuiste berichtgeving te voorkomen vraagt de gemeente vooraf de gelegenheid te krijgen het concept artikel te kunnen lezen en checken op feitelijke onjuistheden en verbanden. Dit aangezien het hier gaat om zeer complexe materie en het voor erfpachters van belang is over dit thema zorgvuldig te worden geïnformeerd zodat zij deze complexe materie kunnen begrijpen.
7. Wij werken graag mee als er nog vervolgvragen zijn.

1. Kernvraag journalist

Waarom kopers voor een huis dat in december wordt verkocht (Wiborg, Houthaven) nog de oude erfpachtregeling met 50 jaar afkoop hebben. Gemeente: Houthavens is uitgegeven onder het oude beleid omdat de afspraken met de ontwikkelaar zijn gemaakt voor 1 juli 2016. Vanaf 2016 zou de nieuwe eeuwigdurende erfpacht gelden. Als het oude contracten betreft, hebben kopers anno december 2018 (bijna 2019!!!) geen recht op de nieuwe regeling. Keuze?

Gemeente
Dat deze kopers geen recht zouden hebben op de nieuwe regeling is een onjuiste conclusie. Deze erfpachters/kopers kunnen net als iedereen vrijwillig overstappen op eeuwigdurende erfpacht en gebruik maken van de gunstige voorwaarden wanneer zij voor 1 januari 2020 een aanvraag indienen.

2. Journalist

Vervolgvragen betreffen dan de financiële gevolgen van het ene en het andere systeem. Enkele antwoorden vond ik op basis van een gesprek een gesprek met een jurist. Aan jullie de vraag of het klopt:

Moet de erfpachter hier niet de keuze krijgen?

Gemeente
Deze erfpachters hebben de keuze. Zij kunnen een overstapaanbieding aanvragen via het Overstapportaal. Helaas zien zij de bedragen van hun woning niet gelijk omdat er geen WOZ-waarde beschikbaar is. De gemeente zal hiervoor een onbezwaarde waarde vaststellen om een overstapaanbieding te kunnen doen.

Antwoord jurist
In deze situatie moet de gemeente de erfpachter de keuze geven. Er is een overeenkomst met het consortium. Biedt hen de keuze aan. Dan kunnen ze direct naar het nieuwe systeem overstappen. Erfpachter moet aanspraak kunnen maken op het nieuwe systeem. De erfpachter kan ook wel direct overstappen, tenzij is vastgelegd dat het aanbod pas geldt na vijftig jaar. En als het kan zijn er extra kosten aan verbonden. Klop dat? Welke kosten?

Gemeente
Binnen het door de raad geformuleerde overgangsbeleid in 2016 is bepaald dat eenmaal getenderde overeenkomsten tussen gemeente en ontwikkelaars niet kunnen worden omgezet naar eeuwigdurende erfpacht. Kopers van de woningen die zijn verkocht kunnen uiteraard wel overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

3. **Vraag journalist**

Er bestaat ook een verschil of de grond als geheel in erfpacht uitgegeven of per appartement? Hoe zit dat?

Gemeente
Nee, er is geen verschil. Als er sprake is van meergezinswoningen geeft de gemeente appartementsrechten uit die elk één erfpacht vormen. Bij éengezinswoningen wordt per woning in erfpacht uitgegeven. In alle gevallen is het 'één recht, één woning'.

Antwoord jurist
Moet onderzocht worden. Je hebt een overeenkomst tot het aangaan van een erfpachtrecht. Dat is de obligatoire overeenkomst. Daarna komt de zaakrechtelijke vastlegging. Dat is de levering van het huis of de vastlegging van het erfpachtrecht. Het bepalen van die obligatoire overeenkomst bepaalt waar je aan gebonden bent. Als de koper een appartementsrecht koopt waarvoor een obligatoire overeenkomst aanwezig is, dan lijkt het er op dat zij daar aan is gebonden. Als zij zich heeft ingeschreven en bij loting een inschrijving heeft gewonnen, dan is nog de vraag wat er onder de inschrijving ligt. Het ligt te complex om daarover plompverloren te zeggen of dit onrechtvaardig is of niet, ofwel juridisch heel normaal.

4. **Vraag journalist**

Dus hoe zit het hier?

Gemeente: Zie hierboven. Er is geen verschil.

5. **Vraag journalist**

Wat is redelijk?

Antwoord jurist

Daarvoor moet je weten: de grondwaarde, de bouwkosten. Hoe zit dat hier?

6. **Journalist**

Wat zijn de kosten voor overstapppen eigenlijk; Voor wat voor kosten staan mensen gewoonlijk als ze overstappen? Dus gewoon als zijn in 2015 een erfpachtovereenkomst met afkoopsom ontvangen en enkele maanden later, in 2016, willen overstappen? Hoe verloopt dat technisch gezien? Stel je wilt het in algemene zin weten, niet het concrete bedrag?

Nogmaals, ik heb een huis gekocht voor vijf ton, wat gebruikelijk is in de Houthaven. Stel ik ben verplicht de grond volgens het systeem A2000 af te nemen, dus de erfpacht is voor 50.000 euro, stel, afgekocht voor 50 jaar. Maar ik wil om problemen in de toekomst met verkoop te voorkomen eeuwigdurende erfpacht. Voor welke kosten kom ik dan te staan?

Antwoord jurist

In principe betaal je de contante waarde van de toekomstige canongrondslag. Dat gebeurt via de WOZ-waarde van peildatum 2014. Daar wordt de buurtstraatquote (BSQ) van genomen. Dan wordt er een korting op toegepast. Vervolgens mogelijk nog een korting. (Welke? Niet echt bekend). Die wordt berekend naar de toekomst toe, 50 jaar later. En daarna wordt het bedrag contant gemaakt naar nu. Dat is de canonsom die je betaalt voor het daarna geen canon meer te hoeven betalen.

Gemeente
Het antwoord hierboven klopt op hoofdlijnen. Aan de hand van de rekentool eeuwigdurende erfpacht en deze kaart (BSQ-lijst 2017) kunnen erfpachters zelf een WOZ-waarde inschatten zoals die zou zijn geweest in 2014 of 2015 voor die locatie. Zij kunnen dan uitrekenen wat eeuwigdurende erfpacht, canon of afkoop, ongeveer gaat kosten.

7. Journalist

Dat is de afkoopsom?

Jurist

Ja dat is de afkoopsom om na die vijftig jaar geen canon meer te hoeven betalen. Dat is dus eeuwigdurend: één bedrag boven op de afkoopsom van vijftig jaar, waardoor je eeuwigdurend geen canon meer hoeft te betalen. Dus na dat stuk van vijftig jaar dat je al afgekocht had.

8. Journalist

Wat dan als vijftig jaar afkoop wordt aangeboden en je wacht die vijftig jaar zonder af te kopen?

Gemeente
In de vraagstelling loopt 'overstap' en 'afkoop' door elkaar. De vraagstelling impliceert alsof je alleen kunt overstappen door eeuwigdurende erfpacht af te kopen. Dit is onjuist. Erfpachters kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en kiezen voor canonbetaling na het einde van hun huidige tijdvak. Zij betalen dan alleen notariskosten bij overstap. Wanneer zij een aanvraag indienen voor 1 januari 2020 maken zij gebruik van de huidige gunstige voorwaarden. Erfpachters kunnen op een later tijdstip altijd alsnog kiezen voor afkoop van de eeuwigdurende canon. Erfpachters die blijven in het voortdurende stelsel kunnen, volgens het huidige beleid, na het einde van hun tijdvak ook overstappen en hebben dan de keuze voor canonbetaling of afkoop.

Antwoord jurist

De vraag is of je na die vijftig jaar de canon nog eeuwig kunt afkopen of niet. Als dat niet zo is, betaal je gewoon de canon weer voor vijftig jaar en mogelijk daarna nog eens voor vijftig jaar, en misschien daarna weer. Je hebt dan nog gewoon het voortdurend erfpacht en niet het eeuwigdurend erfpacht. De vraag of je mag overstappen hangt dan dus nog boven de markt.

9. Journalist

Hoe zit dat hier? Mag je na vijftig jaar nog afkopen? Kunnen kopers in dit geval wel in het nieuwe eeuwigdurende erfpachtsysteem terecht komen?

Gemeente
Volgens het huidige beleid mag je dan nog steeds afkopen. Een aantal jaren voor het einde van het tijdvak wordt de procedure opgestart om de canon te herzien voor een nieuw 50-jarig tijdvak. Daarnaast krijgen erfpachters de keuze om over te stappen op eeuwigdurende erfpacht. Overstappen kan overigens gedurende het hele 50 jarige tijdvak.

10. Vraag journalist

Betaal je het bedrag bij het aanbieden van de voortdurende erfpacht voor vijftig jaar altijd minimaal twee keer voor de grond?

Gemeente
Nee. Bij erfpacht betaal je voor het gebruik van de grond. Bij afkoop voor 50 jaar betaal je voor 50 jaar. Koop je eeuwigdurend het gebruik van de grond af, dan koop je de erfpacht voor de eeuwigheid af. De grondwaarde wordt alleen gebruikt om de grondslag te bepalen voor de gebruiksvergoeding (canon).

Jurist

Nou nee. Het is zo dat de gemeente heeft gezegd dat er bij het overstappen “een afslag” wordt toegepast. In feite is het een grondspeculatie-gedachte.

Gemeente
We begrijpen niet wat de jurist hiermee bedoelt.

11. Journalist

Bij overstappen geven ze je dan niet de nog te 'genieten' erfpacht terug? Je zou zeggen: ik koop voor 50 jaar af, maar stap over na één jaar. Dan krijg in 49 jaar erfpacht terug en betaal de eeuwigdurende erfpacht plus dan nog dan ene jaartje, één vijftigste van de afkoopsom (omdat je de rest terug krijgt). Is dat zo?

Gemeente
Het antwoord van de jurist hieronder is correct.

Jurist
Dat zit in de praktijk anders. Als ik het goed in mijn hoofd heb zitten – het dossier is voor mij al weer een tijdje geleden – is dat niet zo. De gemeente redeneert als volgt: die vijftig jaar heb je al betaald. Dat is de afkoopsom. Wat je nog moet betalen is het bedrag dat je daarna zou moeten betalen. Dat wordt dus onverkort in rekening gebracht. Dat bedrag wordt contant gemaakt naar nu. Deze vraag wordt wel ergens beantwoord op de infographics op de gemeentesite.

12. Journalist

Is het niet raar dat burgers die zich inschrijven niet in het nieuwe systeem kunnen?

Jurist

Ja dat is vreemd. Maar met een bepaalde contractuele voorgeschiedenis is het ook weer niet zo heel gek. Want dan neemt de koper een hele erfpacht-historie over. Dan is het minder verwonderlijk.

Gemeente
De kopers kunnen in het nieuwe systeem (=het eeuwigdurend erfpachtstelsel) zodra zij erfpachter zijn geworden, door over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

13. Journalist

Verwondert het u niet dat alle belangrijke partijen in dit proces hier over heenstappen zonder de kopers uitgebreid te informeren. En dat terwijl er wel van alles wordt gecommuniceerd. Het uitzicht, de omgeving, het karakter van de wijk, de openbaar vervoerverbindingen. Is dat niet opmerkelijk?

Jurist
De verkoper moet de koper wel de finesses van de inhoud van het product vertellen. Dat betreft dus ook de erfpacht-historie.

Gemeente
De ontwikkelaar is op grond van de erfpachtovereenkomst verplicht zijn kopers volledig en juist te informeren. De gemeente heeft zelf geen directe contacten met aspirant kopers. Wel kan de gemeente via 14020 en de website amsterdam.nl/erfpacht alle vragen beantwoorden. Ook heeft de gemeente informatiebijeenkomsten georganiseerd speciaal voor Houthavens en een informatiemarkt 'De Dag van de Overstap' over overstap naar eeuwigdurende erfpacht in de PTA in november 2017 georganiseerd.

14. Journalist

Hoe doet de gemeente dit?

Jurist

Ik vind dat de gemeente bij de uitgifte van voortdurende erfpacht, het oude systeem, steeds volstrekt onvoldoende informatie heeft verschaft. Ze zeggen niet tegen kopers: je moet nu dit bedrag betalen, maar zet nog een bedrag van een tonnetje opzij, want dat heb je straks nodig om de erfpacht eeuwig af te kopen. Dat moet je voor de periode na die vijftig jaar nog eens betalen. Als je al mag overstappen.

15. Journalist

Hoe veel kopers gaat dit aan?

Gemeente
Dit geldt voor alle nieuwbouwprojecten waarvoor afspraken zijn gemaakt op basis van voortdurende erfpacht. Aantallen heeft de gemeente nu niet direct voorhanden. Wanneer de journalist cijfers wil ontvangen, hebben wij meer tijd nodig.

16. Journalist

Bij hoeveel Amsterdammers speelt het probleem dat ze nu nog een huis kopen, of na 2016 hebben gekocht en nog steeds de oude erfpachtregeling voorgeschoteld krijgen of hebben gekregen?

Gemeente
Er is hier geen probleem zolang kopers zich er bewust van zijn wat zij kopen.

17. Journalist

Wat te doen?

Wat kan Amsterdam doen? Moet er een algemene regeling komen om de slachtoffers van na 2016 te hulp te snellen? Kan Amsterdam voor sommigen nog wat doen?

Gemeente
Er is hier geen sprake van slachtoffers. Alle erfpachters waren bekend met de erfpachtvoorwaarden op het moment dat zij de koopovereenkomst ondertekenden. Er zijn minimaal twee formele momenten waarop

een koper zich informeert.
- Bij de koopovereenkomst heeft de koper wettelijke bedenktijd.
- Bij aktetransport wordt door de notaris een toelichting gegeven op de erfpachtvoorwaarden.
Alle erfpachters, ook deze, hebben de mogelijkheid over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

18. Journalist

En nogmaals: wat is het financieel nadeel? Hoe leg ik dat het best eenvoudig uit?

Gemeente
Er is geen sprake van een financieel nadeel.
Tegen het licht van de huidige marktontwikkelingen is het huidige aanbod in de Overstapregeling gunstig. Wanneer mensen voor 1 januari 2020 een overstapaanbieding aanvragen voor eeuwigdurende erfpacht, kunnen zij gebruik maken van deze voorwaarden. Daarbij heeft de coalitie het voornemen nog 10% extra korting te geven.

19. Journalist

De hamvragen luiden dus: was kost overstappen? Gemeente: Zie de antwoorden hierboven. Wat zou direct eeuwigdurend hebben gekost? Gemeente: Die vraag kunnen we niet beantwoorden omdat we niet weten welke prijs voor 1 juli 2016 berekend zou zijn en welke prijsafspraken (inclusief tenders) zouden zijn gemaakt met ontwikkelaars op basis van eeuwigdurende erfpacht.
Waarom krijgt de koper niet meteen eeuwigdurende erfpacht? Zie eerdere beantwoording. Welk effect hebben de twee kanonpercentages (2,39 procent en 3 procent) op het geheel?). Gemeente: Het gaat hier niet om het canonpercentage maar om het canonbedrag of het bedrag van de afkoopsom. De hoogte van het canonbedrag wordt door de ontwikkelaar betrokken in zijn bepaling van de koopsom. Een lage canon leidt tot hoge koopsommen en andersom.

Dit is de prijslijst.
Daarop is te zien dat een duur huis 674.343 euro exclusief erfpacht kost. De canon is dan 7170 euro. De erfpacht voor vijftig jaar afkopen kan voor 225.000 euro. De prijs inclusief de grond is dan 899.000 euro, voor voortdurende erfpacht die in 2068 afloopt.
Wat betaalt deze eigenaar als die meteen op de dag van koop of snel daarna wil overstappen op eeuwigdurende erfpacht?
Wat zou de eigenaar betalen als deze niet hoefde over te stappen, maar gelijk eeuwigdurende erfpacht ontving? (Wat kost eeuwigdurende erfpacht in dit geval?)
En waarom moet deze eigenaar overstappen? Gemeente: Deze eigenaar hoeft niet over te stappen! Zie eerdere beantwoording.
De regeling is vanaf 2016. Het huis passeert in december 2018. De oplevering is 2020 of 2021.

https://www.nieuwbouw-houthaven.nl/media/152497/prijslijst-baken-van-narva-juni-2018.pdf

Dezelfde berekening graag voor de persoon die een huis heeft gekocht van 435.957 plus canon 4001euro, of met afgekochte erfpacht voor 585.000 euro. De erfpacht, vijftig jaar afgekocht bedraagt dan 149.043 euro.

Ter vergelijking. Hier een ander project, waarbij de kopers direct eeuwigdurende erfpacht krijgen.

De vragen zijn hetzelfde, maar met de rekenvoorbeelden kan meer duidelijk worden gemaakt.

Met dank en met groet,

5.1.2e

Dit is dat andere project waar kopers wel al eeuwigdurende erfpacht krijgen.

https://amsterdamvertical.ams3.digitaloceanspaces.com/2018/07/180718-Prijslijst-DEF.pdf

Bijlage ter informatie

Uit raadsvoordracht 'Gemeente voert eeuwigdurende erfpacht in voor nieuwbouw' op 22 juni 2016.

Ad 8.2 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 voorgezet op basis van voortdurende erfpacht. Voortzetting van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht is uitsluitend mogelijk als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan

Op dit moment vindt er, op basis van voortdurende erfpacht, contractvorming plaats voor nieuwe uitgiften. Een eerste inventarisatie laat zien dat het op dit moment in totaal gaat om 42 'projecten in de volgende vorm:

- 9 tenders (waarvan 3 gesloten maar nog niet uitgegeven en 6 lopende tenders)
- 17 onderhandse trajecten, nog zonder overeenstemming over de prijs
- 16 afgeronde onderhandse trajecten, met overeenstemming over de prijs maar nog niet uitgegeven.

Omdat de invoering van eeuwigdurende erfpacht een feit kan zijn voordat de contractvorming is afgerond of voordat de daadwerkelijke uitgifte in erfpacht plaatsvindt, is de vraag aan de orde hoe de contractvorming wordt afgerond: onder voortdurende of onder eeuwigdurende erfpacht.

a. Er is geen sprake van contractvorming middels een tender maar van onderhandse contractvorming

De gemeente kent bij uitgifte in erfpacht verschillende wijzen van contractvorming, onder andere door middel van een bouwenvelop- of een optieovereenkomst. In al deze vormen vindt op enig moment contractvorming plaats waarbij onder meer de erfpachtvoorwaarden vastgelegd worden. Bij de verschillende wijzen van contractvorming is het mogelijk dat een partij wordt geselecteerd door middel van een

Jaar 2016
Afdeling 1
Nummer 664
Datum 15 juni 2016
Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Voordracht voor de raadsvergadering van woensdag 22 juni 2016
R
38

tender. In dat geval is een kavel op een bepaalde wijze en met bepaalde voorwaarden in de markt gezet (waarbij een model erfpachtaanbieding vaak onderdeel van de stukken is). Op basis van deze gegevens schrijven partijen zich in en wordt uiteindelijk één partij geselecteerd.

Vanaf het moment dat de kavel in de markt wordt gezet en de tenderstukken zijn gepubliceerd, is het niet meer mogelijk om hier wijzigingen in aan te brengen. Partijen gaan bij hun inschrijving uit van bepaalde uitgangspunten en hier kan niet tussentijds een wijziging in plaatsvinden. Op basis van andere uitgangspunten hadden partijen namelijk mogelijk een andere inschrijving gedaan. Alle partijen die zich inschrijven

moeten van dezelfde uitgangspunten uit kunnen gaan.
Ook na selectie van een partij is het niet meer mogelijk dat de gemeente en de geselecteerde partij overeenkomen om de voorwaarden te wijzigen. Richting de andere inschrijvers is dit niet geoorloofd. De overige inschrijvers kunnen dan immers stellen dat zij op basis van andere voorwaarden een andere, meer concurrerende inschrijving zouden hebben gedaan. Door de voorwaarden te wijzigen na de selectie van een partij, wordt de tender niet correct uitgevoerd en loopt de gemeente het risico dat de andere inschrijvers dit aan de gemeente tegenwerpen.
Dit betekent dat in gevallen dat er sprake is van een tender onder voortdurende erfpacht het niet mogelijk is om de contractvorming voort te zetten onder de condities van eeuwigdurende erfpacht.
Voor contractvorming die onderhands plaats heeft (bijvoorbeeld zelfbouwkavels) kan onder voorwaarden zoals onder 8.2.b. t/m d beschreven wel worden besloten om de contractvorming voort te zetten op basis van eeuwigdurende erfpacht.

b. Er is nog geen mondelinge of schriftelijke overeenstemming bereikt over de grondprijs onder voortdurende erfpacht

Het voorstel is om onderhandse contractvorming die is gestart op basis van de AB 2000 alleen te wijzigen en voor het vervolg voort te zetten op basis van de AB 2016 indien beide partijen hier mee instemmen, en indien nog geen overeenstemming is bereikt over de grondprijs. Het bereiken van overeenstemming over de grondprijs kan zowel mondeling als schriftelijk plaatsvinden.
Bij een overeengekomen grondprijs is het niet mogelijk om de contractvorming onder eeuwigdurende erfpacht voort te zetten om de volgende redenen:

- In de voor voortdurende erfpacht overeengekomen grondprijs elementen zijn overeengekomen op basis van de voor voortdurende erfpacht geldende uitgangspunten. Voor eeuwigdurende erfpacht gelden andere uitgangspunten en daarnaast is het mogelijk dat inmiddels enige tijd is verstreken sinds de contractvorming en het overeenkomen van de grondprijs voor eeuwigdurende erfpacht. Het is daarom niet mogelijk om de grondprijs voor voortdurende erfpacht één-op-één om te wisselen voor een grondprijs voor eeuwigdurende erfpacht. De erfpachter en gemeente zullen opnieuw in gesprek willen over de prijs en de uitgangspunten.
- Op het moment dat met inachtneming van de grondprijs bij voortdurende erfpacht de contractvorming wordt heropend op basis van eeuwigdurende erfpacht, is de Overstapregeling nog niet bekend. Dat betekent dat de wederpartij geen afweging

kan maken tussen een prijs die voortkomt uit het eeuwigdurende Grondprijsbeleid enerzijds en de prijs die voort zou komen uit de Overstapregeling.

c. Het project wordt door de wijziging niet vertraagd

De gemeente vindt het belangrijk dat de afspraken over de doorlooptijd van het project ongewijzigd kunnen worden voortgezet. Indien geen vertraging te verwachten valt, kàn contractvorming verder plaatsvinden onder de AB 2016. In situaties waarin wordt voorzien dat de contractvorming onder eeuwigdurende erfpacht wel leidt tot vertraging, bijvoorbeeld omdat het bereiken van overeenstemming meer tijd vergt, zal dan ook worden besloten om de contractvorming onder voortdurende erfpacht af te ronden.

d. Aspirant-erfpachter en gemeente stemmen in met het voortzetten van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht

Zowel de gemeente als ook de wederpartij moet instemmen met het voortzetten van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht. De gemeente zal daarbij

haar instemming alleen onthouden indien gemeente en wederpartij reeds overeenstemming over de grondprijs hebben bereikt of wanneer de wederpartij aangeeft dat de planning zoals voorgenomen niet kan worden gerealiseerd.