Notitie in verband met het (uitwerken) beleid ondererfpacht.

In de AB2016 is ten aanzien van ondererfpacht het volgende bepaald:

Artikel 12

1) *De erfpachter is niet bevoegd de zaak waarop het erfpachtrecht rust geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht uit te geven.*
2) *De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter toestemming geven voor de in lid 1 genoemde handeling. Voor eventuele toestemming geldt wat bepaald is in artikel 20.*

5.1.2e 5.1.2e heeft afgelopen juni een notitie gemaakt en aan BT voorgelegd waarin uiteengezet is hoe ondererfpacht in de wet en het huidige stelstel is geregeld (bijlage 1). Verder wordt daarin aangegeven waarom en in welke gevallen ondererfpacht wenselijk, zo niet noodzakelijk is. Geadviseerd wordt ondererfpacht niet volledig uit te sluiten maar in bepaalde gevallen toe te staan en dit vast te leggen in (overgang)beleid. Ook wordt aandacht besteed aan het verschil tussen toestemming verlenen voor ondererfpacht en het instemmen hiermee in een notariële akte.

In het huidige stelsel is niets geregeld omtrent ondererfpacht. Behoudens uitzonderingen, waarbij bijv. in bijzondere bepalingen ondererfpacht wordt uitgesloten of beperkt omdat er toestemming van de gemeente nodig is, is ondererfpacht dus mogelijk. Er zijn derhalve bestaande ondererfpachtrechten die zonder toestemming van de gemeente tot stand zijn gekomen danwel met toestemming indien deze op grond van bijzondere bepalingen noodzakelijk was. In de overstapregeling zal voor deze bestaande gevallen dus iets geregeld moeten worden. 5.1.2e zal hiermee te zijner tijd aan de slag gaan.

Situaties waarbij ondererfpacht gewenst en/of noodzakelijk is (notitie van 5.1.2e):

1. Havenbedrijf Amsterdam

Het Havenbedrijf Amsterdam N.V. geeft de onroerende zaak in tijdelijke ondererfpacht uit aan haar ondernemers. De gemeente Amsterdam stemt in met de vestiging van ondererfpacht door middel van een verklaring in een in de openbare registers ingeschreven notariële akte.

2. De Koopgarantregeling

- Een woningcorporatie verkoopt en levert woningen voor zelfbewoning aan natuurlijke personen in de vorm van ondererfpacht.

- Op het hoofderfpachtrecht tussen de gemeente en de woningcorporatie worden de AB 2000 voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard (in plaats van de Algemene Bepalingen voor woningcorporaties). De bestemming van het hoofderfpachtrecht wijzigt van 'sociale huurwoning' naar 'koopgarantwoning' (onder opschortende voorwaarde van de vestiging van de ondererfpacht). (zie convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011-2020).

- De gemeente stemt in met de vestiging van ondererfpacht (door middel van een verklaring in een in de openbare registers ingeschreven notariële akte).

3. Overige situaties waarin ondererfpacht wenselijk kan zijn:

vooralsnog is alleen de situatie van het plaatsen van zonnepanelen bekend.

Wat moet er wel/niet in beleid ondererfpacht

Ad 1.

Met de verzelfstandiging van de Haven is ook de wijze waarop ondererfpacht kan worden gevestigd voor deze erfpachtrechten (tijdelijke ondererfpacht aan ondernemers van Haven, instemming door gemeente) vastgelegd (volmacht).

Ondererfpacht voor deze erfpachtrechten waarop de ab's voor havengebied van toepassing zijn, hoeft dus niet in B2016te te worden geregeld. Het beleid is niet op deze rechten van toepassing. Maar mogelijk zijn er in het geval van de Haven ook nog rechten waarbij eventueel wel overstap wel mogelijk is. @@ 5.1.2e, is dit het geval?

Ad 2.

In de huidige koopgarantregeling is bepaald dat bij de levering van de woning door middel van uitgifte in ondererfpacht, het hoofdrecht wordt gewijzigd naar de AB2000. Deze rechten komen dus in beginsel in aanmerking voor de overstap. Wanneer bewoners (de ondererfpachters) over willen stappen naar eeuwigdurende erfpacht, moet het ondererfpachtrecht worden gewijzigd. Dit kan alleen als eerst het hoofderfpachtrecht wordt omgezet naar eeuwigdurende erfpacht.

Indien en voorzover we de koopgarantregeling in acht moeten blijven nemen, en dus AB2000 van toepassing moet worden verklaard bij uitvoering van de regeling, dan vallen deze ondererfpachtrechten ook onder de overgangsregeling en moet in deze regeling worden voorzien dat deze constructie kan blijven bestaan.

Dit is eventueel anders, als er ook nieuwe gevallen van koopgarant denkbaar zijn onder AB2016.Dan zal er wel in het nieuwe beleid moeten worden voorzien in de mogelijkheid van ondererfpacht bij koopgarant. Deze vraag zal eerst beantwoord moeten worden.

Ad 3.

Gelet op het gemelde bij Haven en Koopgarant, lijkt het er vooralsnog op dat alleen ondererfpacht voor zonnepanelen resteert als punt waarvan we op voorhand weten dat we daarvoor toestemming willen verlenen en dat in het beleid zou moeten worden geregeld.

Immers, Haven is reeds geregeld, tenzij hier mogelijk ook sprake zou kunnen zijn van AB2000 rechten en of anderszins overstap mogelijk is. Voor wat betreft Koopgarant is het de vraag of er nieuwe gevallen koopgarant gevallen denkbaar zijn onder aB2016. Zo ja, dan moet dit ook in het nieuwe beleid worden geregeld (is dus nog een openstaand punt). Zo niet, dan is de overstapregeling de meest logische plek om de bestaande gevallen te regelen.

Zijn er naast zonnepanelen, nu andere situaties bekend die we op voorhand geregeld willen hebben in beleid?

Zo niet, dan kan het nieuwe beleid alleen richting geven aan de toestemming verlening in andere gevallen. Dus beoordelen per verzoek. Kan dit en willen we? Of wordt het beleid dan "te vaag".

Verdere Punten om te bespreken:

In de notitie van 5.1.2e wordt geadviseerd onderscheid te maken in het beleid tussen toestemming verlenen en instemmen door middel van een verklaring in een or middel van een notariële akte. Wanneer de gemeente alleen toestemming verleent maar niet instemt door middel van een akte die wordt ingeschreven, dan zou de gemeente niet gebonden zijn aan de ondererfpacht.

Met 5.1.2e en 5.1.2e besproken dat als je het verlenen van toestemming zo inkadert en daaraan voorwaarden stelt , je als gemeente in die gevallen eigenlijk wel begeeft op het pad van instemming. In die gevallen waarin je toestemming wilt verlenen ligt het dan voor de hand om eigenlijk ook in te stemmen. Dat is ook helder. Bovendien, in welke gevallen zou je dan alleen toestemming willen verlenen en in welke gevallen dan niet. Maar goed, we kunnen dit punt nog verder bespreken.

Concept beleid

Ik heb een concept voor beleid vestigen ondererfpacht gemaakt (bijlage 2). Nu we op voorhand nog niet precies kunnen overzien in welke nieuwe gevallen onder AB2016 ondererfpacht wenselijk is, is dit concept bedoeld om richting te geven maar eigenlijk zal ieder besluit omtrent ondererfpacht maatwerk moeten zijn denk ik. De vraag is hoe we dat dan het beste kunnen vastleggen. Het stuk is dan ook vooral bedoeld als brainstormversie. Dus verdere afstemming, input over welke zaken we ook moeten vastleggen en dergelijke is zeer welkom….