Aan: Werkgroep Algemene Bepalingen/Juridische Effecten
Van: 5.1.2e 5.1.2e
Betreft: Ondererfpacht – nadere toelichting voor BT
Datum: 26 mei 2015

Inleiding
Op 21 mei 2015 is aan het BT voorgelegd om ondererfpacht in bepaalde situaties mogelijk te maken in het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel. Het BT heeft aangegeven huiverig te zijn om ondererfpacht in bepaalde situaties mogelijk te maken en heeft tevens gevraagd of we er nog onder uit kunnen in het geval van de Haven Amsterdam en Koopgarant.

In deze notitie wordt toegelicht waarom de figuur van ondererfpacht van essentieel belang is bij de Haven Amsterdam en bij Koopgarant. Daarnaast wordt toegelicht waarom ondererfpacht ook in andere gevallen essentieel kan zijn, bijvoorbeeld bij zonnepanelen.

Haven Amsterdam
Bij de verzelfstandiging van de Haven is gekozen voor de volgende constructie:
- De gemeente Amsterdam is eigenaar van de grond (bloot eigenaar)
- De Havenbedrijf Amsterdam N.V. is erfpachter van de gemeente Amsterdam
- De Havenbedrijf Amsterdam N.V. geeft de onroerende zaak uit in ondererfpacht aan haar ondernemers.

De figuur van ondererfpacht speelt dus een essentiële rol in de huidige constructie van de Haven Amsterdam. Op grond daarvan is het dus niet mogelijk in het geval van de Haven ondererfpacht (waar door de gemeente mee is ingestemd) uit te sluiten.

Koopgarant
Een andere situatie waarin de mogelijkheid van ondererfpacht wenselijk is, is de Koopgarantregeling bij woningcorporaties. De Koopgarantregeling houdt in situaties waarin de gemeente de grond/het appartementsrecht in erfpacht heeft uitgegeven het volgende in:
- 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). Hiervoor wordt een eenmalige vergoeding van € 4.500,- betaald (dit is de helft van de eenmalige vergoeding die wordt betaald bij wijziging van de bestemming 'sociale huurwoning' naar 'koopwoning' onder het 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 akte).
- De koper is verplicht de woning bij voorgenomen vervreemding te koop aan te bieden aan de woningcorporatie. De woningcorporatie garandeert de terugkoop van de woning.
- Het risico van stijging of daling van de marktwaarde van de woning wordt tussen de koper en de woningcorporatie gedeeld. Er worden regelingen getroffen omtrent de kwaliteit en het onderhoud van de woningen op lange termijn.

De toepassing van het model Koopgarant is uitsluitend voorbehouden aan woningcorporaties die een licentieovereenkomst hebben gesloten met Stichting OpMaat.

Bij toepassing van de Koopgarantregeling worden op het hoofderfpachtrecht de AB 2000 van toepassing. Dit betekent dat deze rechten in beginsel ook in aanmerking komen voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Wanneer de AB 2015 voor eeuwigdurende erfpacht de mogelijkheid van ondererfpacht uitsluiten, wordt de Koopgarantregeling buiten spel gezet.

Overige situaties waarin ondererfpacht van belang kan zijn