

## Motivering wijziging recht van opstal toekomstige situatie

Wanneer het recht van opstal wordt beëindigd dan wordt dan gemeente als eigenaar van de grond vanwege rechtswege eigenaar van het pand. Volgens artikel BW 5:99 lid 1<sup>1</sup> heeft de voormalig erfpachter in dat geval recht op een vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen.

Via de wijziging van het opstalrecht wordt op dit moment het pand overgenomen bij beëindiging van het opstalrecht tegenover de schulden die de stichting Nia Domo heeft. De vergoeding is in die zin de overname van de schulden van Nia Domo.

Volgens artikel BW 5:99 lid 2 kan in de akte van vestiging worden bepaald dat de erfpachter geen recht heeft op de in het eerste lid bedoelde vergoeding:

- a. indien de in erfpacht gegeven grond een andere bestemming had dan die van woningbouw;
- b. indien de erfpachter de gebouwen, werken en beplanting niet zelf heeft bekostigd;
- c. indien de erfpacht geëindigd is door opzegging door de erfpachter;
- d. voor zover de gebouwen, werken en beplanting onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen.

Onderdeel a is van toepassing in het geval van Nia Domo. De bestemming van de grond is een andere dan woningbouw. Ook onderdeel b is deels van toepassing. Met name in de beginperiode heeft de gemeente het gebouw bekostigd. In geval Nia Domo zelf de erfpacht beëindigd om wat voor reden dan ook dan is ook onderdeel c van toepassing.

Op deze gronden kan de gemeente bij beëindiging van het opstalrecht afzien van een vergoeding. Dit moet echter wel geregeld worden in de akte van vestiging van het opstalrecht. Daarom is het voorstel dit vast te laten leggen. Het financiële risico van de gemeente verdwijnt hierdoor mocht Nia Domo het opstalrecht beëindigen. Wel blijft de gemeente garant staan voor de leningen á € 234.062 zoals in het ondernemingsplan staat aangegeven. Tevens behoudt de gemeente het risico voor de leningen die de gemeente zelf heeft verstrekt aan Nia Domo.

---

<sup>1</sup> Artikel BW 5:99 geldt ook voor het recht van opstal conform artikel BW 5:105 lid 3.