To: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Fri 6/5/2015 7:19:46 AM
Subject: 2015-05-28 ondererfpacht na BT 21 mei 2015.doc
Received: Fri 6/5/2015 7:19:47 AM
2015-05-28 ondererfpacht na BT 21 mei 2015.doc

Hoi 5.1.2e,

5.1.2e heeft een stuk geschreven over ondererfpacht. Dit omdat we in de 80% versie van de AB hadden voorgesteld, in afwijking van het startdoc, ondererfpacht in sommige gevallen wel toe te staan. BT was huiverig en vroeg om meer achtergrondinformatie en dat is dus bijgevoegde notitie.

Het is nog een concept, dus voor jou nog niet relevant om te lezen, maar wel willen we je vragen of je alvast over de volgende alinea wil meedenken.

Volgende week even over hebben?

Groeten 5.1.2e

Collegebesluit van 26 mei 2015 inzake "Opstalrecht in relatie tot zonne-energiesystemen op daken"
Naar aanleiding van de 'Zonvisie' zijn er aardig wat initiatieven gestart voor het vestigen van zonnepanelen. Hierdoor is ook buiten de gemeente duidelijk geworden dat het vestigen van een opstalrecht op een perceel dat reeds in erfpacht is uitgegeven heel wat voeten in de aarde heeft. Op 26 mei 2015 is aan het college een vereenvoudigde werkwijze voorgelegd voor het vestigen van opstalrechten voor wat betreft de voorwaarden die daar aan worden verbonden.
Eén van deze voorwaarden luidt als volgt:

"a. Een opstalrecht wordt alleen gebruikt wanneer een huurovereenkomst of ondererfpacht niet het gewenste resultaat geeft nl. voldoende mate van zekerheid over het eigendomsrecht. Het vestigen van een opstalrecht moet nodig zijn om de eigendom van dak en zonnepaneel van elkaar gescheiden te houden, bijvoorbeeld in verband met"

In de toelichting op dit beslispunt is het volgende opgenomen:

"Ad. a Noodzakelijkheid
Voorkomen dient te worden dat de vraag om een opstalrecht bij erfpacht een reflex wordt, juist omdat het vestigen een arbeidsintensieve (notaris, kadaster en gemeente) en dus kostbare klus is. Het erfpachtrecht moet, kort samengevat, via de notaris gedeeltelijk plaats maken voor het opstalrecht en bij het kadaster worden ingeschreven. Andere alternatieven, zoals een huurovereenkomst of ondererfpacht, zijn vaak goedkoper en sneller. Deze alternatieven gaan buiten de gemeente, in haar hoedanigheid van eigenaar van de grond, om. Als deze alternatieve overeenkomsten niet voldoende zekerheid geven bijv. voor de Rijksbelastingdienst of een externe financierder dan werkt de gemeente in principe mee aan een opstalrecht.

Uitleg "ondererfpacht"
Bij ondererfpacht geeft de erfpachter zelf een deel van zijn erfpacht uit. Dit kan ook betrekking hebben op een dak (de zogenaamde 'erfpacht op hoogte'); hoewel de praktijk hier tot nu toe niet veel gebruik van maakt. Dit ondererfpachtrecht heeft dezelfde eigenschappen als erfpacht: er kan een hypotheek op worden gevestigd en het is overdraagbaar. Omdat het afkomstig is van het erfpacht gaat het ook teniet als de erfpacht eindigt. Alle huidige algemene voorwaarden verbieden de vestiging van ondererfpacht niet. De toestemming van de gemeente, als eigenaar van de grond, is niet nodig omdat het geheel buiten de eigenaar om gaat. Bij het project "Vernieuwing Erfpacht Stelsel" is wel het voornemen om ondererfpacht slechts mogelijk te maken na verkregen toestemming van de gemeente."

In de laatste zin is per abuis opgenomen dat binnen het project "Vernieuwing Erfpacht Stelsel" het voornemen bestaat om ondererfpacht slechts mogelijk te maken na verkregen toestemming van de gemeente, terwijl dit pas in het Bestuurlijk Team van 21 mei 2015 aan u is voorgelegd en hier nog geen definitieve beslissing over is genomen.

Door middel van deze notitie wordt het onderwerp ondererfpacht alsnog aan u voorgelegd. Indien u besluit dat ondererfpacht in het nieuwe stelsel niet wenselijk is voor het vestigen van zonnepanelen, dan zal het collegebesluit van 26 mei jl. op dit punt worden aangepast.