Nummer BD2015-005748
Directie directie sb
Dienst rve ruimte en duurzaamheid

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
26 mei 2015

Portefeuille **23**
Agendapunt **A0**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Opstalrecht in relatie tot zonne-energiesystemen op daken.

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

In te stemmen met de vereenvoudigde werkwijze bij in erfpacht uitgegeven grond voor de vestiging van opstalrechten voor zonne-energiesystemen (zonnepanelen) op daken, waarbij de volgende voorwaarden worden gesteld:

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 aansprakelijkheid, financiering, fiscale regelingen en/of subsidies.*
b. *De vergoeding voor het opstalrecht wordt op 1 euro gesteld. De gemeente en opstaller opteren voor BTW belaste verhuur.*
c. *Het opstalrecht is tijdelijk en sluit in de looptijd zoveel mogelijk aan bij het contract dat de opstaller heeft met de gerechtigde tot het dak. De maximale looptijd is 25 jaar. Bij verlenging of vestiging van een nieuw opstalrecht heeft de gemeente het recht om de vergoeding en/of voorwaarden te wijzigen.*
d. *Bovenstaande voorwaarden gelden niet voor een grootschalig bedrijfsmatig initiatief zonder relatie met een Amsterdamse eindgebruiker. Hiervoor behoudt de gemeente het recht om een specifiek grondprijsadvies en voorwaarden af te geven.*
e. *De (notariële) kosten voor de vestiging van het opstalrecht en de beperking van het erfpachtrecht komen voor rekening van de opstaller (initiatiefnemer).*
f. *De gemeente kan altijd aanvullende voorwaarden stellen.*

Bestuurlijke achtergrond

De vereenvoudigde werkwijze geeft invulling aan de op 11 maart 2015 door de gemeenteraad vastgestelde 'Agenda Duurzaamheid' (BD2015-002623) waarin slimmer omgaan met regels en het eenvoudiger plaatsen van zonnepanelen expliciet als speerpunten zijn benoemd. Het doel voor 2020 is dat de hoeveelheid zonne-energie groeit van 10 MW nu naar 160 MW (stroom voor ca. 80.000 Amsterdamse huishoudens). Nu zijn dat er 5.000. In de Agenda Duurzaamheid is als één van de acties opgenomen dat het vestigen van opstalrecht op erfpachtobjecten ten behoeve van zonne-energieprojecten wordt versimpeld (blz. 12). Voorgestelde vereenvoudigde werkwijze geeft uitvoering aan deze actie.

De vereenvoudigde werkwijze biedt tevens een oplossing voor één van de problemen aangekaart in het initiatiefvoorstel 'Minder regels voor meer duurzame energie' (raadsleden Bosman (D66), Toonk (VVD), Bakker (SP), maart 2015) waarin de

gemeente wordt opgeroepen om het opstalrecht in relatie tot zonnepanelen te vereenvoudigen.

In de commissie Infrastructuur en Duurzaamheid van 8 april 2015 heeft het Raadslid Bosman (D66) mondelinge vragen gesteld over vermeende problemen met opstalrecht op erfpachtobjecten t.b.v. zonne-energieprojecten. Wethouder Choho heeft toegezegd zo snel mogelijk met een voorstel te komen voor de wijze waarop de gemeente hiermee om wil gaan. Voorliggende vereenvoudigde werkwijze biedt naar verwachting een oplossing voor het probleem zoals geschetst door Raadslid Bosman.

Onderbouwing besluit

Inleiding
Er bestaan in Amsterdam veel initiatieven voor zonne-energie op daken en het aantal initiatieven groeit sterk. Dergelijke initiatieven beperken zich niet tot een gebouweigenaar die zonnepanelen op zijn eigen dak aanlegt maar is steeds vaker een derde partij die het dak van een ander wil gebruiken om zijn zonnepanelen op te leggen. Bijvoorbeeld GWL Ecostroom, een coöperatie die bestaat uit bewoners, wil zonnepanelen neerleggen op het dak van de Praxis. In deze situaties is de eigenaar van de zonnepanelen dus een ander dan de eigenaar van het dak van het gebouw. Hierbij is het borgen van het eigendomsrecht van de zonnepanelen een belangrijk aandachtspunt. Deze borging kan op verschillende wijzen worden geregeld. Informeel met een huurovereenkomst (tussen de eigenaar van het gebouw en de eigenaar van de zonnepanelen) of formeel met een opstalrecht. Hoe formeler hoe kostbaarder. Het ondererfpacht is hierin een tussenvorm. Strikt genomen wordt het eigendomsrecht hier niet mee geborgd maar op basis van dit ondererfpacht kan wel een hypotheek worden gevestigd of financiering verstrekt.

Problematiek
Uit de praktijk (via diverse initiatiefnemers) én ook via een initiatiefvoorstel ingediend door coalitiepartijen en vragen gesteld door Raadslid Bosman komt nu een duidelijk signaal dat zowel investeerders, (Rijks- en provinciale) subsidieverleners als de (Rijks)Belastingdienst aan initiatiefnemers vragen om zekerheden in de eigendomssituatie van de zonnepanelen in de vorm van een opstalrecht. Voor deze nieuwe ontwikkeling had de gemeente geen standaard werkwijze beschikbaar hoe met dergelijke verzoeken om te gaan (denk aan standaard proces, vergoeding en termijn). Geen opstalrecht kan betekenen dat een initiatiefnemer geen financiering of subsidie krijgt en/of hij geen gebruik kan maken van een voordelige belastingregeling ('postcoderoos-regeling' uit het SER energie akkoord). Dit is een barrière bij de realisatie van meer zonne-energie en betekent uiteindelijk dat de Amsterdamse ambitie op het gebied van zonne-energie een stuk lastiger is om te halen.

Oplossing: vereenvoudigde werkwijze opstalrechten voor zonne-energiesystemen
Voorgestelde werkwijze vereenvoudigt (bij in erfpacht uitgegeven grond) het proces en de voorwaarden voor de vestiging van opstalrechten voor zonne-energiesystemen op daken van bestaande bouw en nieuwbouw.

De vereenvoudigde werkwijze is getoetst bij een aantal marktpartijen/initiatiefnemers (GWL Ecostroom; JansZon; Lens B.V.; Zelgroup; Zuiderlicht) en deze hebben positief gereageerd. Er zijn nog wel een aantal punten die om een extra toelichting en nadere uitwerking vragen:
1) Definitie en afbakening van grootschalig bedrijfsmatig initiatief en relatie met

Amsterdamse eindgebruiker
2) Zodanige eenduidige uitwerking van voorwaarden en proces dat deze eenvoudig te interpreteren zijn.
Bovenstaande aandachtspunten worden bij de implementatie ter harte genomen.

Implementatie en evaluatie
Na het collegebesluit (juni/juli 2015) wordt de vereenvoudigde werkwijze door Grond & Ontwikkeling (in overleg met Ruimte & Duurzaamheid) geïmplementeerd en wordt hierover gecommuniceerd (o.a. rolverdeling initiatiefnemer/gemeente). Er wordt o.a. gedacht om een stappenplan op de website te plaatsen en samen met een aantal notarissen een standaard model 'opstalcontract' met handleiding en bijbehorend proces te ontwikkelen. Na een periode van circa 1 jaar (najaar 2016) wordt de vereenvoudigde werkwijze en bijbehorende voorwaarden geëvalueerd en wordt hierover gerapporteerd. Onderdeel van deze evaluatie is o.a. het aantal verzoeken; de toepasbaarheid van de voorwaarden en een praktijktoets.

Voorwaarden

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.

Ad. b Vergoeding
Op dit moment zijn de marges van een business case voor zonnepanelen beperkt. De gemeente vraagt daarom nu een vergoeding van één euro per opstalrecht. De reden hiervoor is dat de gemeente zonnepanelen in de stad wil stimuleren en daarom financieel gezien 'pioniersvoorwaarden' hanteert. Bij verlenging van het (opstal)contract wordt bekeken of het nog steeds nodig is om de pioniersvoorwaarden te blijven hanteren of dat een andere vergoeding passender is (zie ook onder ad c). De gemeente zal hiervoor beleid ontwikkelen. De vergoeding van één euro is met name van belang bij nieuwbouw vanwege de BTW die in dat geval in rekening wordt

gebracht; dit is ook de reden dat de gemeente en de opstaller opteren voor BTW belaste verhuur. Op deze wijze wordt de vooraftrek van BTW voor de gemeente veilig gesteld. Het één euro uitgangspunt geldt niet voor de zaken die onder punt d. vallen.

Ad. c Termijn
De tijdelijkheid van het opstalrecht geeft de zekerheid dat het erfpachtrecht niet voor eeuwig wordt bekneld door het opstalrecht. De termijn sluit zoveel mogelijk aan bij de wensen vanuit het project zelf. Ook de looptijd van het erfpachtrecht speelt hierbij een rol. De maximale looptijd is 25 jaar. Het uiteindelijke product zal daardoor deels op maat worden gemaakt, met opties om op te zeggen en/of te kunnen verlengen. Bij verlenging of de vestiging van een nieuwe opstalrecht vraagt de gemeente een vergoeding conform het op dat moment geldende gemeentelijke beleid.

Ad. d Uitzondering voor grootschalig bedrijfsmatig initiatief zonder relatie met Amsterdamse eindgebruiker
Bij grote projecten is de één euro vergoeding voor het vestigen van een opstalrecht niet vanzelfsprekend. Deze projecten worden voorgelegd aan de grondprijsadviseurs van Regie en Advies (Grond en Ontwikkeling) zodat kan worden bekeken of de vergoeding van één euro passend is. O.a. vanuit de markt is gevraagd om de definitie van grootschalige en bedrijfsmatige initiatieven en de relatie met de Amsterdamse eindgebruiker nader af te bakenen. Dit vergt nog nadere uitwerking.

Ad. e Notariële kosten
De kosten zijn voor degene die om een opstalrecht verzoekt (de initiatiefnemer). Een optie die nader wordt uitgezocht is of de gemeente éénmalig kan investeren in het opstellen van een standaard model ‘opstalcontract’ met handleiding en bijbehorend proces. Dit moet geen aanmoediging worden om altijd voor een opstalrecht te kiezen.

Ad. f Aanvullende voorwaarden
Het betreft hier een nieuwe ontwikkeling. De eerste signalen uit de praktijk zijn positief en in de aankomende periode (2015/2016) zal blijken of er op individueel of op beleidsniveau nog nadere voorwaarden nodig zijn of juist voorwaarden kunnen worden geschrapt. De gemeente kan niet eenzijdig een reeds gesloten overeenkomst aanpassen maar zal na een periode van 1 jaar (najaar 2016) de vereenvoudigde werkwijze met voorwaarden evalueren en zonodig aanpassen voor toekomstige situaties.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

Dit voorstel is in een samenwerking tussen Grond & Ontwikkeling en Ruimte & Duurzaamheid tot stand gekomen.
Bestuur & Organisatie is akkoord.
DMC heeft geen opmerkingen.

Buiten de gemeente

N.v.t.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

Uit een eerste markttoets komt een positieve reactie. De voorwaarden lijken werkbaar. Er zijn nog wel een aantal punten die om een extra toelichting en nadere uitwerking vragen. Deze worden bij de implementatie ter harte genomen.

Portefeuille 23
Agendapunt A0

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 26 mei 2015

B&W

Behandeling in raadscommissie

Informeren Cie. I&D en Cie. RO

Datum van behandeling in gemeenteraad

N.v.t.

Financiële paragraaf

De kosten (m.n. capaciteit) voor het opstellen van een handleiding en een model opstalrecht worden gedeeld door G&O en R&D. De interne administratieve kosten voor het vestigen van een opstalrecht zijn nu nog beperkt (omdat het aantal verzoeken beperkt is) en kunnen worden gedekt uit de reguliere begroting van G&O. Indien blijkt dat de praktijk veelvoudig behoefte heeft aan een opstalrecht is nadere financiële dekking nodig. Indien deze situatie zich voordoet vindt overleg plaats tussen G&O en R&D. Dit onderwerp maakt in ieder geval onderdeel uit van de evaluatie (najaar 2016).

Geheimhouding

N.v.t.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente: N.v.t.

Buiten de gemeente: Na uitwerking van de voorwaarden en werkwijze wordt hierover o.a. gecommuniceerd via een kort persbericht/nieuwsbericht en de website van de gemeente Amsterdam. Met de voorlichter wordt een voorstel voor actieve perscommunicatie afgestemd.

Stukken

Meegestuurd: N.v.t.
Ter inzage gelegd: N.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2e van G&O (5.1.2e @amsterdam.nl 020 5.1.2e) en 5.1.2e 5.1.2e van R&D (5.1.2e @amsterdam.nl 020 5.1.2e)

Besluit college van burgemeester en wethouders