To: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Tue 8/9/2016 9:01:20 AM
Subject: verschillen AB voortdurend en AB 2016
Received: Tue 8/9/2016 9:01:22 AM
2016-08-09 Verschillen AB 2000 en AB 2016 en overstap DEFINITIEF.docx

Hoi 5.1.2e,
Hierbij de definitieve notitie over de verschillen tussen de voortdurende AB's en de AB 2016 die van belang zijn bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Bij de toelichting op koopgarant heb ik de opmerking van 5.1.2e laten staan, omdat die nog van belang is voor de uitwerking. Verder zijn alle opmerkingen weg.
Naar aanleiding van de notitie over de verschillen tussen de voortdurende AB's en de AB 2016 hebben 5.1.2e en ik nog even met 5.1.2e gesproken over zonnepanelen en het vestigen van ondererfpacht daarvoor dan wel het vestigen van zonnepanelen.
Wij komen tot de conclusie dat ondererfpacht niet de voorkeur heeft, omdat het onder de AB 2016 niet meer mogelijk is om zonder toestemming van de gemeente de onroerende zaak uit te geven in ondererfpacht.
Voor zonnepanelen is daarbij van belang dat als de hoofderfpacht eindigt de gemeente de ondererfpacht moet respecteren indien zij met de ondererfpacht heeft ingestemd. De ondererfpacht komt dan als het ware in de plaats van de hoofderfpacht. Het ondererfpachtrecht is echter wel gevestigd op de volledige onroerende zaak, maar omvat slechts de zonnepanelen die op het dak van een gebouw zijn geplaatst. Omdat de onroerende zaak niet nog een keer in erfpacht kan worden uitgegeven (de gemeente is immers geen voorstander van erfpacht op hoogte), ontstaat hierdoor een hele vreemde en voor de gemeente ongewenste situatie.
In het kader van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht zou het vestigen van een opstalrecht voor zonnepanelen dus de voorkeur verdienen. In het collegebesluit van 26 mei 2015 is echter opgenomen dat een opstalrecht alleen wordt gebruikt indien een huurovereenkomst of ondererfpacht niet mogelijk is. In deze voordracht is wel opgenomen dat het kader van de VES het voornemen bestaat om ondererfpacht alleen toe te staan met toestemming van de gemeente. In zeker zin wordt dus al voorgesorteerd op de nieuwe AB's en vanuit de VES zouden we er in het kader van de overstap dus voor kunnen kiezen om voor zonnepanelen het opstalrecht de voorkeur te geven. Dat betekent dat wanneer ondererfpacht is gevestigd voor zonnepanelen overstap alleen mogelijk is wanneer voor de zonnepanelen een opstalrecht wordt gevestigd. Dit betekent echter wel dat de gemeente hier snel aan mee moet kunnen werken en dat de erfpachter ook mee moet werken. Vervolgens kan je je afvragen of je de mogelijkheid van overstappen met een ondererfpachtrecht dat verenigbaar is met de AB 2016 nog als tweede mogelijkheid moet worden geboden. Gezien de nadelen die aan ondererfpacht zitten zou je er voor kunnen kiezen om dit niet te doen, maar daarmee wordt het collegebesluit van 26 mei 2015 in feite volledig buitenspel gezet. Daarbij is wellicht nog van belang dat dit besluit is ingegeven door een initiatiefvoorstel en raadsvragen. In de notitie heb ik beide opties daarom vooralsnog laten staan.
Groeten, 5.1.2e