

VOORSTEL

zaaknummer: 1224670
afdelingsnaam: Leefomgeving-Vastgoed
steller: Aarnout van Gilst
telefoonnummer: 0621435468

onderwerp: Ontkoppelen van het recht van opstal, van het recht van huur.

Voorstel

1. Middels bijgaande verklaring met nummer 2022.018660.01 / JG te verklaren dat het recht van opstal van de voetbalvereniging Victoria onafhankelijk is van de huur van de omliggende terreinen. De ontkoppeling is nodig voor het verkrijgen van hypotheek voor de voetbalvereniging om een nieuw clubhuis te bouwen.

Samenvatting

De voetbalvereniging Victoria wil een nieuwe kantine bouwen. Hiervoor hebben zij een hypotheek nodig. De voetbalvereniging heeft voor het clubgebouw een opstalrecht op een perceel grond van de gemeente Hilversum. In de akte van opstalrecht is het recht van opstal afhankelijk gesteld van de huur van de omliggende terreinen, ook eigendom van de gemeente Hilversum. Deze afhankelijkheid blokkeert het verkrijgen van een hypotheek voor de voetbalvereniging. De voetbalvereniging vraagt om een verklaring deze rechten te ontkoppelen, zodat er geen sprake is van een afhankelijk recht.

Inleiding

De gemeente Hilversum is eigenaar van een stuk grond. De gemeente heeft deze grond verpacht aan voetbalvereniging Victoria en een recht van opstal verstrekt aan de voetbalvereniging ten behoeve van de clubgebouwen. De voetbalvereniging wil graag een nieuwe kantine bouwen en heeft daarvoor een hypotheek nodig. Aan alle voorwaarden voor deze hypotheek wordt voldaan, behalve dat de formulering van het recht van opstal volgens de notaris ruimte laat voor de interpretatie dat hier sprake is van een afhankelijk recht. Het lijkt alsof het opstalrecht van het perceel grond waarop het clubgebouw wordt gebouwd afhankelijk wordt gesteld van de huur van het omliggende terrein. Deze terreinen zijn ook in eigendom van de gemeente Hilversum. Als deze huur wordt gestopt, zou ook het opstalrecht stoppen. Doordat deze afhankelijkheid is ingebouwd kan er geen hypotheek worden gevestigd. De notaris wil daarom een verklaring dat er geen sprake is van een afhankelijk recht. Het afgeven van deze verklaring is een privaatrechtelijke rechtshandeling. Het besluit hiertoe is een bevoegdheid van het college (Gemeentewet artikel 160 eerste lid, en onder d).

Probleemstelling/doel

Het doel is het expliciet ontkoppelen van het recht van opstal van de huur van de omliggende terreinen. Door het ontkoppelen kan de voetbalvereniging hypotheek verkrijgen, noodzakelijk voor de bouw van een nieuw clubhuis.

Argumenten

- 1.1 *Door te verklaren dat het recht van opstal niet afhankelijk is het recht van huur van de omliggende velden kan de voetbalvereniging hypotheek verkrijgen.*
- 1.2 *Door deze verklaring voldoet de gemeente ook aan het raadsbesluit van 9 maart 2022 om het 1^e recht van hypotheek te kunnen vestigen, voorwaarde voor de bank voor het verstrekken van een hypotheek voor het financieren van een nieuw clubgebouw.*
- 1.3 *Er zijn geen bezwaren tegen het afgeven van de verklaring.*
Dit omdat er vanuit Ruimtelijk Ordening geen ontwikkelingen zijn voorzien t.a.v. de wijziging bestemming/gebruik van het perceel waardoor de gemeente het perceel zelf nodig zal hebben.
- 1.4 *Het afgeven van de verklaring doet het meest recht aan de zorg van de notaris over de akte van hypotheek.*
Hoewel het onwaarschijnlijk wordt geacht dat destijds bij het aangaan van het recht van opstal is bedoeld een afhankelijk recht te vestigen, wordt nu zekerheidshalve gekozen om het afgeven van de verklaring via een collegebesluit te laten lopen.

Kanttekeningen

- 1.5 *De verklaring heeft tot gevolg dat als de gemeente de gronden in de toekomst voor een ander doeleinde wil aanwenden, zij niet kan volstaan met alleen de huur van het terrein als geheel op te zeggen.*
De gemeente moet dan de beëindiging van het deel waar het recht van opstal op rust apart uitonderhandelen met de voetbalvereniging.

Financiën, middelen & capaciteit

Door het afgeven van de verklaring kan het 1^e van recht hypotheek worden gevestigd door de gemeente. Dit 1^e recht van hypotheek zorgt voor een deel van de risicodekking op basis waarvan [de raad op 9 maart 2022](#) instemde met borgstelling in geval Victoria niet aan haar betalingsverplichtingen van de hypotheek zou voldoen.

Uitvoering

1. De portefeuillehouder vastgoed ondertekent namens de gemeente Hilversum de verklaring zoals opgesteld door de notaris met kenmerk 2022.018660.01 / JG
2. De gemeente verstuurt de verklaring naar de notaris met een afschrift van het collegebesluit.
3. De notaris handelt de akte waarin 1^e recht van hypotheek wordt gevestigd verder af.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Opstal overeenkomst gemeente en de voetbalvereniging.
2. Verklaring 2022.018660.01 / JG