



Toelichting

Beleid 2007

Op 1 juni 2007 introduceerden wij het nieuwe beleid voor het recht van opstal:

- Wij geven het recht van opstal eeuwigdurend uit.
- De WOZ-waarde is de basis voor de berekening van de grondwaarde.
- Nieuwe voorwaarden zijn van toepassing.
- Wij herzien het contract iedere vijf jaar.

Wij zullen ieder contract dat eindigt (looptijd is voorbij) of wordt ontbonden (looptijd is nog niet voorbij, bijvoorbeeld bij verkoop) op deze wijze (her)uitgeven. Zo geven wij alle rechten van opstal uiteindelijk op dezelfde wijze uit.

Basis

Wij gebruiken de actuele WOZ-waarde als basis voor het berekenen van de grondwaarde. Als rekenrente gebruiken wij het gemiddelde over vijf jaar van de 5jaars Europese kapitaalmarktrente (IRS rente). Deze rekenrente levert samen met de grondwaarde de uiteindelijke retributie op. De rente en de grondwaarde vormen de grondslag. De grondslag voor de berekening van de retributie herzien wij iedere vijf jaar.

Methodiek van de 5%

Bij heruitgifte gebruiken wij de berekening die hierboven in de paragraaf "**Basis**" is beschreven. Na vijf jaar herzien wij de grondslag. Met de methodiek van 5% passen wij de bij heruitgifte berekende grondwaarde met 5% aan. Samen met de dan geldende rekenrente, levert dat de nieuwe retributie op.

Verkeerde toepassing methodiek

Helaas legden wij deze methodiek verkeerd uit en pasten deze daardoor niet correct toe. Niet de grondwaarde maar de retributie is iedere vijf jaar met 5% verhoogd. Daardoor stegen de vergoedingen buiten proportie. Het doel was nooit de retributie te verhogen, maar alleen de grondslag van de retributie. Marktconform wil onder andere zeggen dat de wijzigingen in de markt mee doen in de berekeningen. En dat bereiken wij door rekening te houden met wijzigingen in de grondslag.

Herziening is herzien

De herzieningen van 2012 tot en met 2017 hebben wij opnieuw berekend. Dit keer op de correcte wijze. Dat levert vaak een voordeel op. De correct aangepaste grondwaarde en de geldende rekenrente op het moment van herziening, leveren de retributie op.

Toegroetermijnen

Tot 2027 blijven toegroetermijnen van kracht en gelden alleen dan wanneer de nieuwe retributie hoger is dan twee maal de oude retributie (meer dan 100% stijging van retributie). Toegroei wil zeggen dat de betaling ieder jaar met 5% toeneemt/groeit tot 2027. Als u in 2018 "instapt", is de eerste betaling de oude retributie + 55% van het verschil tussen de oude en de nieuwe retributie. Daarna groeit de betaling nog 5% per jaar tot 2027. Het contract herzien wij wel iedere vijf jaar en dan passen wij de toegroetermijnen daaraan aan. Na 2027 betaalt u bij (her)uitgifte na ontbinding of einde van een recht van opstal, direct 100% van de nieuwe retributie.



Wijzigingen 2018

Koopsom

De berekening van de koopsom van contracten voor bepaalde tijd, 30 of 50 jaar, verandert. Wij hanteren vanaf 1 januari 2018 dezelfde waarde als voor contracten die eeuwigdurend zijn uitgegeven, namelijk de actuele grondwaarde. Dat betekent dat u de grond (het bloot-eigendom) voor die waarde kunt aanschaffen, op basis van kosten koper. Het recht van opstal vervalt dan en u wordt volledig eigenaar. Het wordt voor u gunstiger om tot aankoop over te gaan.

Minimum rente (opstalbeleid vanaf 2007)

Bij heruitgifte van een recht van opstal door ontbinding of einde de looptijd van het contract, geldt een minimum rentepercentage (rekenrente) van 1,5%. Zolang het gemiddelde over vijf jaar van de 5jaars Europese kapitaalmarktrente (IRS rente) lager is, geldt dit minimum percentage als rekenrente. Dit gaat in per 1 januari 2018. Deze nieuwe minimum rente geldt ook bij herziening van het contract na 1 januari 2018.

Meer informatie

Website www.rijnland.net
e-mail vastgoed@rijnland.net
telefoon 071-3063633

Leiden, september 2018