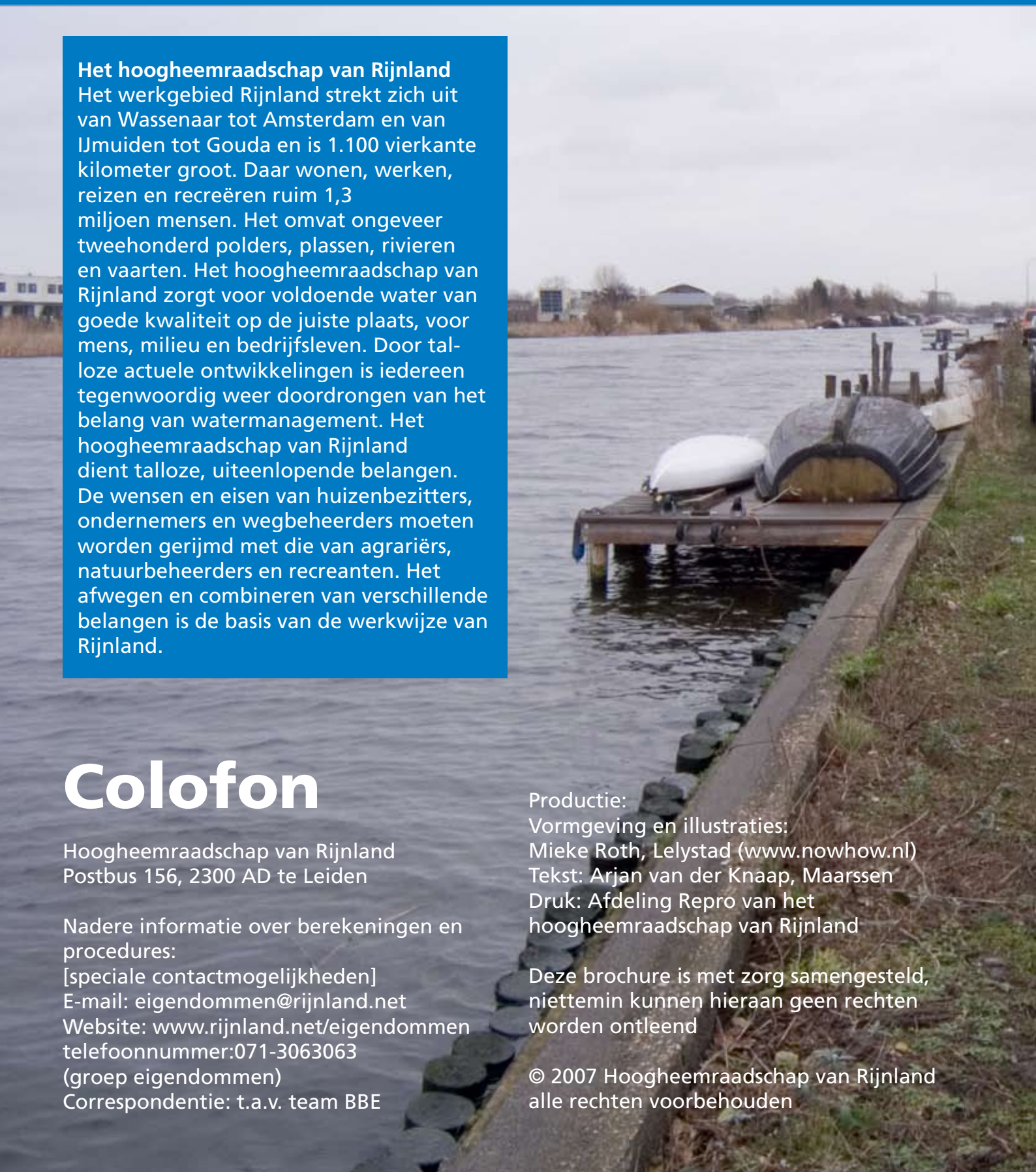
Hoogheemraadschap van

# Rijnland

**Het hoogheemraadschap van Rijnland**
Het werkgebied Rijnland strekt zich uit van Wassenaar tot Amsterdam en van IJmuiden tot Gouda en is 1.100 vierkante kilometer groot. Daar wonen, werken, reizen en recreëren ruim 1,3 miljoen mensen. Het omvat ongeveer tweehonderd polders, plassen, rivieren en vaarten. Het hoogheemraadschap van Rijnland zorgt voor voldoende water van goede kwaliteit op de juiste plaats, voor mens, milieu en bedrijfsleven. Door talloze actuele ontwikkelingen is iedereen tegenwoordig weer doordrongen van het belang van watermanagement. Het hoogheemraadschap van Rijnland dient talloze, uiteenlopende belangen. De wensen en eisen van huizenbezitters, ondernemers en wegbeheerders moeten worden gerijmd met die van agrariërs, natuurbeheerders en recreanten. Het afwegen en combineren van verschillende belangen is de basis van de werkwijze van Rijnland.



# Colofon

Hoogheemraadschap van Rijnland
Postbus 156, 2300 AD te Leiden

Nadere informatie over berekeningen en procedures:
[speciale contactmogelijkheden]
E-mail: eigendommen@rijnland.net
Website: www.rijnland.net/eigendommen
telefoonnummer:071-3063063
(groep eigendommen)
Correspondentie: t.a.v. team BBE

Productie:
Vormgeving en illustraties:
Mieke Roth, Lelystad (www.nowhow.nl)
Tekst: Arjan van der Knaap, Maarssen
Druk: Afdeling Repro van het hoogheemraadschap van Rijnland

Deze brochure is met zorg samengesteld, niettemin kunnen hieraan geen rechten worden ontleend

© 2007 Hoogheemraadschap van Rijnland
alle rechten voorbehouden

# Een nieuw model voor opstalvergoedingen



## *Verantwoorde tarieven voor het gebruik van de eigendommen van het hoogheemraadschap van Rijnland*

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft grote verantwoordelijkheden. Een belangrijk deel van de Randstad kan alleen bestaan dankzij de dijken, de kades en gemalen van het hoogheemraadschap van Rijnland. Miljoenen Nederlanders hebben er baat bij. Honderdduizenden huishoudens en tienduizenden bedrijven betalen daarvoor. Zij vertrouwen erop dat er zorgvuldig wordt omgesprongen met hun geld. Om een efficiënte, kosteneffectieve organisatie mogelijk te maken zijn de waterschappen Groot-Haarlemmermeer, De Oude Rijnstromen en Wilck en Wiericke gefuseerd met het hoogheemraadschap van Rijnland.

Om diezelfde reden moet er kritisch worden gekeken naar de kosten en de opbrengsten van de eigendommen van het hoogheemraadschap. In de loop der jaren zijn de tarieven voor het gebruik van de gronden (eigendommen) van Rijnland laag gebleven. Zo ontstonden er steeds grotere verschillen met de prijzen die elders in het land worden betaald. De opstalhouders worden dus eigenlijk gesubsidieerd met belastinggeld. Dat valt niet te recht-vaardigen tegenover de belastingbetalers. Daarom streeft het hoogheemraadschap van Rijnland naar marktconforme tarieven, zodat de belastingbetalers niet langer opdraaien voor gemiste inkomsten.

# Een model voor vera

De prijzen elders in het land zijn het uitgangspunt van het nieuwe beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland om tot zogeheten marktconforme tarieven te komen. De waarde van de grond dient transparant en controleerbaar te worden vastgesteld. Ook wordt rekening gehouden met factoren die de waarde beïnvloeden. Bijvoorbeeld dat de grond niet vrij kan worden ingericht. Al te abrupte overgangen moeten worden afgevlakt.

**Ingangsdatum**
1 juni 2007

**Rekenmodule**
Op www.rijnland.net/eigendommen kunnen met een rekenmodule berekeningen worden gemaakt.

**Minima, maxima**
Door bijzondere opstallen ontstaan er soms scheve verhoudingen tussen de WOZ-waarde en de grondoppervlakte. Voor zulke gevallen zijn minimum en maximumbedragen voor de grondwaarde vastgesteld. Deze bedragen zijn € 54/m$^2$ en € 390/m$^2$ na depreciatie.

**Eeuwige afkoop**
De financiële verplichtingen kunnen voor eeuwig worden afgekocht.

**WOZ-waarde**
Om discussies tussen grondeigenaar en opstalhouders te vermijden wordt de grondwaarde afgeleid van de WOZ-waarde. Die wordt door een onafhankelijke derde vastgesteld in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken. Het aandeel van de waarde van de grond daarin wordt bepaald door middel van een grondquote, namelijk tussen 15 procent en 39 procent van de WOZ-waarde. Daarvan wordt door Rijnland veertig procent afgetrokken, omdat de grond niet vrij in te richten is. Dat wordt in berekeningen de depreciatiefactor genoemd. Rijnland hanteert de gemiddelde rente over de afgelopen 5 jaar. Daarnaast wordt er een overgangstermijn van maximaal twintig jaar gehanteerd. In 2006 is er over de berekeningsgrondslag en de gevolgen daarvan intensief overleg geweest tussen het hoogheemraadschap van Rijnland, uiteenlopende dorpsraden en de Stichting Belangenbeharting Opstalhouders Haarlemmermeer.
De dorpsraden en de stichting blijven echter ernstige bezwaren houden tegen de nieuwe systematiek. Deze zullen aan de rechter worden voorgelegd.



Voorbeeld 1
Perceel: 450 m$^2$
WOZ-waarde: € 320.000
Grondquote: 30%
Depreciatiefactor: 40%
Grondwaarde: € 57.600



Opstalvergoeding per jaar: € 2.067,84 (uitgaande nu van de gemiddelde IRS-rente van 3,59% over de afgelopen 5 jaar).

Stel: overeenkomst van opstalhouder loopt dit jaar af, opstalhouder wil dit jaar eeuwigdurend afkopen. Afkoopsom: € 57.600.

U heeft een perceel van 450 m$^2$, de WOZ-waarde (waarde perceel + opstal) daarvan is € 320.000. De grondquote voor deze WOZ-waarde bedraagt 30% (de grondquote varieert per WOZ-waarde). De waarde van de grond bedraagt dus € 96.000. Door toepassing van de depreciatiefactor van 40%, omdat de grond niet vrij in te richten is, wordt de waarde van de grond vastgesteld op € 57.600. De opstalvergoeding bedraagt dan € 2.067,84 per jaar, omdat het rentetarief van 3,59% wordt toegepast. Dat is de gemiddelde IRS-rente over de afgelopen 5 jaar. Als uw opstalovereenkomst nu afloopt en u eeuwigdurend wilt afkopen bedraagt de afkoopsom € 57.600.

# ntwoorde tarieven

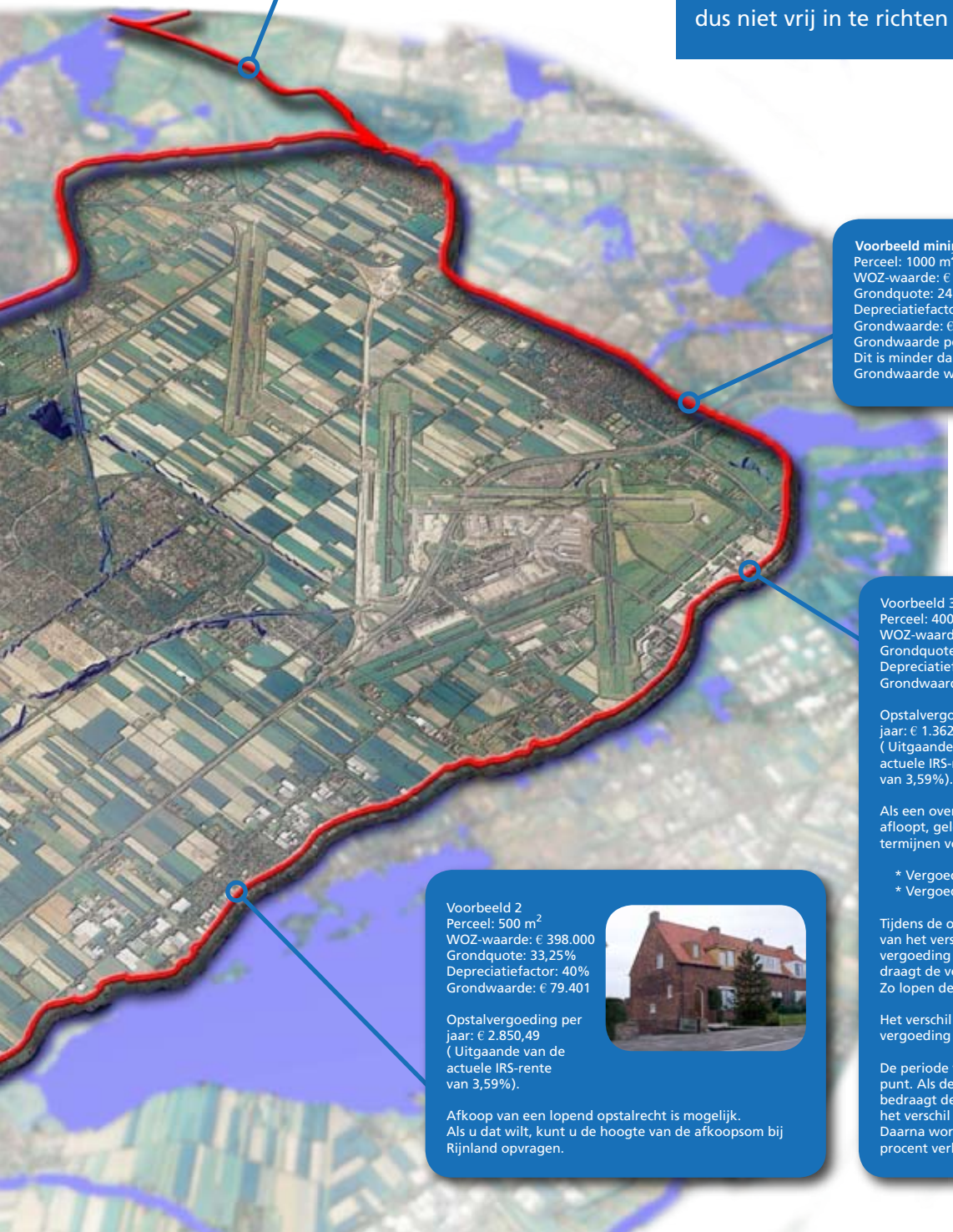
**WOZ-Waarde**
De waarde van gebouwen en de daarbij behorende grond (onroerende zaken) wordt op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) door de gemeente vastgesteld.

**Grondquote**
Het percentage van de WOZ-waarde dat de waarde van de grond weergeeft.

**Depreciatiefactor**
Het kortingspercentage dat wordt toegepast omdat een kavel reeds bebouwd of in gebruik is en dus niet vrij in te richten is door de grondeigenaar.

**Voorbeeld maximumtarief**
Perceel: 150 $m^2$
WOZ-waarde: € 750.000
Grondquote: 37%
Depreciatiefactor: 40%
Grondwaarde: € 166.500
Grondwaarde per $m^2$: € 1.100.
Dit is meer dan € 390 per $m^2$.
Grondwaarde wordt: € 58.500.





**Voorbeeld minimumtarief**
Perceel: 1000 $m^2$
WOZ-waarde: € 200.000
Grondquote: 24%
Depreciatiefactor: 40%
Grondwaarde: € 28.800
Grondwaarde per $m^2$: € 28,80.
Dit is minder dan € 54 per $m^2$
Grondwaarde wordt : € 54.000.



Voorbeeld 3
Perceel: 400 $m^2$
WOZ-waarde: € 248.000
Grondquote: 25,5%
Depreciatiefactor: 40%
Grondwaarde: € 37.944



Opstalvergoeding per jaar: € 1.362,18
( Uitgaande van de actuele IRS-rente van 3,59%).

Als een overeenkomst van een opstalhouder dit jaar afloopt, geldt er een overgangsregeling tot 2027. De termijnen voor de periode worden als volgt berekend:

* Vergoeding oude overeenkomst : € 372,00
* Vergoeding nieuwe tarieven: € 1.362,18

Tijdens de overgangsregeling wordt er jaarlijks 5 procent van het verschil tussen de oude en de nieuwe vergoeding opgeteld bij het oude bedrag. In 2007 bedraagt de vergoeding dan € 421,51 en in 2008 € 471,02. Zo lopen de bedragen stapswijs op tot 2027.

Het verschil tussen de oude en de nieuwe vergoeding wordt iedere vijf jaar opnieuw berekend.

De periode van 2007 tot 2027 geldt altijd als uitgangspunt. Als de overeenkomst bijvoorbeeld in 2010 afloopt, bedraagt de eerste toeslag 15 procent (3x5%) van het verschil tussen de oude en de nieuwe vergoeding. Daarna worden de vergoedingen jaarlijks weer met vijf procent verhoogd.

Voorbeeld 2
Perceel: 500 $m^2$
WOZ-waarde: € 398.000
Grondquote: 33,25%
Depreciatiefactor: 40%
Grondwaarde: € 79.401



Opstalvergoeding per jaar: € 2.850,49
( Uitgaande van de actuele IRS-rente van 3,59%).

Afkoop van een lopend opstalrecht is mogelijk. Als u dat wilt, kunt u de hoogte van de afkoopsom bij Rijnland opvragen.