



VERKOOP BLOOT-EIGENDOM

Registratienummer: 22.079229

Aan De verenigde vergadering
Van D&H
Onderwerp Verkoop bloot-eigendom Zwanenburgerdijk
Datum 6 oktober 2022



Portefeuillehouder: Marco Kastelein



Voorgesteld besluit

1. Besluit te verkopen het bloot-eigendom van een met recht van opstal belast perceel gelegen aan de Zwanenburgerdijk 275 te Zwanenburg, tegen een prijs van € 556.920,- op basis van kosten koper.
2. De netto verkoopopbrengst ten gunste te brengen van het exploitatieresultaat van het jaar van verkoop.

Context

Rijnland heeft grond in eigendom en veel percelen zijn in gebruik bij derden. Hier gaat het om een houder van het recht van opstal, die graag volledig eigenaar wil worden. Om het volle eigendom te verwerven, moet de opstalhouder het bloot-eigendom van de grond van Rijnland kopen. Door vermenging van het recht van opstal en bloot-eigendom, vervallen beide rechten en verkrijgt de koper het volle eigendom. Volgens vaststaand beleid verkoopt Rijnland het bloot-eigendom alleen aan de eigenaar van het zakelijk recht (de opstalhouder).

Uw vergadering heeft in 2020 nieuw verkoopbeleid vastgesteld. Deze verkoop voldoet aan het uitgangspunt: "Loslaten waar het kan, vasthouden waar het moet". Het gaat hier om grond onder en naast een kantoorgebouw, het terrein is nu in gebruik als parkeerterrein en heeft de bestemming "bedrijventerrein".

De verkoopprijs van het bloot-eigendom is vastgesteld op basis van een standaard berekening voor de waarde van de grond als afgeleide van de getaxeerde waarde van het perceel. De op deze manier berekende waarde van het bloot-eigendom, bedraagt € 556.920,-.

Uw vergadering is als enige bevoegd deze voorgenomen verkoop goed te keuren. Na uw besluit om in te stemmen, zullen wij de voorgenomen verkoop publiceren conform het aanvullend vastgoedbeleid dat wij opstelden naar aanleiding van het Didam-arrest.

Toelichting

Een bedrijfstaxateur voerde indertijd de taxatie uit op grond waarvan wij de grondwaarde bepaalden. Uitgangspunt is de getaxeerde waarde van het perceel. Voor woningen is dat vaak de WOZ-waarde, voor bedrijfspcelen, waar het hier om gaat, is vaak een taxatie nodig. Conform beleid bepalen wij op grond van een staffel welk percentage van de getaxeerde waarde wij toekennen als waarde van de grond. Daarna passen wij een depreciatiefactor toe van 20% (grond is niet vrij te bebouwen want er staat een opstal op). De waarde die dan overblijft, is de waarde van het bloot-eigendom. Voor het berekenen van de retributie, hanteren wij een depreciatiefactor van 40% en een rekenrente van minimaal 1,5%.

Omdat wij iedere vijf jaar de retributie herzien, verhogen wij de berekende grondwaarde met 5% waarna wij zowel opnieuw de waarde koop bloot-eigendom of de retributie uitrekenen.

Ten aanzien van de rekenrente nog een opmerking: de basis voor het bepalen van de rekenrente is het vijfjaars gemiddelde van de 5-jaars IRS rente. Zolang deze renteberekening lager uitkomt dan minimumrente van 1,5% gebruiken de minimumrente (oktober 2022 0,6%).

Argumenten

1.1 verkoop past binnen het verkoopbeleid

Rijnland heeft als verkoopbeleid "Loslaten waar het kan, vasthouden waar het moet". Dit uitgangspunt is hier van toepassing. De houder van het recht van opstal heeft altijd de mogelijkheid de grond van het perceel te kopen.

Risico's

1.1 publicatie naar aanleiding van aanvullende vastgoedbeleid kan vertragen

Het aanvullend vastgoedbeleid bepaalt dat wij de voorgenomen verkoop van het bloot-eigendom publiceren.

Gedurende 20 dagen heeft iedereen de mogelijkheid aan te geven dat hij een meer geschikte partij is. Deze termijn zorgt voor vertraging in de afhandeling. Conform vaststaand beleid verkopen wij het bloot-eigendom uitsluitend aan de eigenaar van het zakelijk recht (in casu de opstalhouder).