

# VERKOOP BLOOT-EIGENDOM LEIMUIDERDIJK 356

Registratienummer: 23.123868

**Aan** De verenigde vergadering  
**Van** D&H  
**Onderwerp** Verkoop bloot-eigendom aan houder van recht van opstal

**Datum** 06 mrt. 2024  
**Datum** 12 dec. 2023



**Portefeuillehouder:** Jan de Vries

"GOED WATERBEHEER LEGT  
DE BASIS VOOR DE TOEKOMST  
VAN ONS GEBIED."

## Voorgesteld besluit

1. Te verkopen het bloot-eigendom van een met recht van opstal belast perceel gelegen aan de Leimuiderdijk 356 te Leimuiden tegen een prijs van € 338.912,- 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 (corsanummer 22.019362) verkoopt Rijnland het bloot-eigendom alleen aan de eigenaar van het zakelijk recht (de opstalhouder). Uw vergadering heeft in 2020 nieuw verkoopbeleid vastgesteld (corsanummer 20.004435). Deze verkoop voldoet aan het uitgangspunt: "Loslaten waar het kan, vasthouden waar het moet". Het gaat hier om grond onder en naast een woning.

De verkoopprijs van het bloot-eigendom is vastgesteld op basis van een standaard berekening voor de waarde van de grond als afgeleide van de economische waarde van het perceel. De op deze manier berekende waarde van het bloot-eigendom bedraagt € 338.912,-. Uw vergadering is als enige bevoegd deze voorgenomen verkoop goed te keuren. Voorafgaand aan het besluit is de voorgenomen verkoop gepubliceerd conform het aanvullend vastgoedbeleid dat wij opstelden naar aanleiding van het Didam-arrest.

## Aanvullende toelichting

Het uitgangspunt is de getaxeerde waarde van het perceel. Wij bepalen de grondwaarde op basis van de door de gemeente vastgestelde economische waarde. Voor woningen, waar het hier om gaat, is dat vaak de WOZ-waarde, voor bedrijfsperven is een taxatie nodig. Conform het beleid bepalen wij, op grond van een staffel, welk percentage van de getaxeerde waarde wij toekennen als waarde van de grond.

Voor het berekenen van de waarde van het bloot-eigendom passen wij een depreciatiefactor toe van 20% (depreciatie = verlaging van waarde, de grond is niet vrij te bebouwen want er staat een opstal (woning) op). Voor het berekenen van de retributie (vergoeding) hanteren wij een depreciatiefactor van 40% (verlaging) 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 voor de koop van het bloot-eigendom als de nieuwe retributie uitrekenen. De opstalhouder heeft dan een keuze tussen kopen van het bloot-eigendom of het betalen van retributie.

Ten aanzien van de rekenrente is het van belang dat de basis voor het bepalen van de rekenrente het vijfjaars gemiddelde van de 5-jaars IRS rente (IRS = Interest Swap Rate) bedraagt. De IRS voor een bepaalde periode, op een bepaald ogenblik, is een objectieve indicator voor de marktrente voor die periode op dat moment. Zolang deze renteberekening lager uitkomt dan minimumrente van 1,5%, wordt de minimumrente gebruikt (stand oktober 2023 vijfjaars gemiddelde 0,793 %).

Een boeteclausule bij verkoop van bloot-eigendom nemen wij niet op. In het geval dat de koop niet doorgaat, blijft de opstalhouder retributie betalen.

## Argumenten

### 1.1 De verkoop past binnen het verkoopbeleid.

Rijnland heeft als verkoopbeleid "Loslaten waar het kan, vasthouden waar het moet". Dit uitgangspunt is hier van toepassing. En volgens het aanvullend vastgoedbeleid verkopen wij het bloot-eigendom uitsluitend aan de eigenaar van het zakelijk recht (in casu de opstalhouder). 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).

## Financiën

Het eigendom heeft geen boekwaarde. De opbrengst komt ten gunste van het exploitatieresultaat van het jaar van verkoop.

## Vervolg

Nadat vaststelling van dit besluit, wordt de door Rijnland getekende koopovereenkomst aan de notaris toegestuurd. De notaris stelt een akte op die de partijen vervolgens tekenen. Na inschrijving in het Kadaster zal de eigendom overgaan. Ook de betaling loopt via de notaris.