Bijlage 3. Informatie overdracht eigendommen (opstallen)

Voor de overdracht van eigendom van grond, het vestigen van een recht van erfpacht of overdracht van opstallen door middel van het vestigen van een opstalrecht is het volgende nodig:

- *Het sluiten van een overeenkomst met de betreffende vereniging (opgesteld door een jurist grondzaken).*
- *Juridische overdracht/vestiging recht bij notariële akte.*
- *Eventueel uitmeten van het kadastrale perceel, afhankelijk van de kadastrale situatie.*

Met de verenigingen aan wie opstallen worden overgedragen zullen overeenkomsten moeten worden gesloten. In deze overeenkomsten worden alle zaken vermeld die van belang zijn voor de gemeente en de vereniging voor de overdracht van de eigendommen. Om de gemaakte afspraken daarna juridisch en in het kadaster vast te leggen zal er per overeenkomst een notariële akte moeten worden gesloten. De notariskosten hiervan verschillen per kantoor en kunnen ook per vereniging afwijken doordat de notaris niet overal even veel werk aan zal hebben. De verwachte kosten bedragen tussen de € 900 en € 1.200 per vereniging.
Veel sportparken zijn verdeeld over meerdere kadastrale percelen óf maken onderdeel uit van een groter kadastraal perceel. Om de afspraken zo duidelijk mogelijk te maken is het wenselijk dat de sportcomplexen een eigen kadastraal nummer krijgen. In de overeenkomst en akte kan dan worden aangegeven dat alle, op het betreffende kadastrale nummer liggende, opstallen in eigendom zijn van de vereniging. De kosten per nieuw uitgemeten kadastraal perceel bedragen € 495.

Overdrachtsbelasting
Bij overdracht en vestiging van een recht (eigendom, erfpacht en/of opstal) is de vereniging overdrachtsbelasting verschuldigd. Hoe hoog dit bedrag is, is afhankelijk van de eventuele tegenprestatie (periodieke canon of retributie of éénmalige vergoeding) die de vereniging moet betalen en de voorwaarden van de overeenkomst. Als hoofdregel is er overdrachtsbelasting verschuldigd over de 'tegenprestatie en de waarde in het economisch verkeer van de opstallen en het zakelijke recht'.
Als in de overeenkomst echter een zogenaamd 'verkoopregulerend beding' wordt opgenomen, is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van de opstallen. Een verkoopregulerend beding is bijvoorbeeld een plicht voor de vereniging om de opstallen weer aan de gemeente aan te bieden, als ze de opstallen willen vervreemden. Op deze manier is de overdrachtsbelasting te beperken tot nul.

Overdrachtskosten
Het gemeentebestuur wil het buitensportaccommodatiebeleid aanpassen. Wanneer overdracht van de opstallen hier onderdeel van wordt, zal dit kosten met zich meebrengen (onder andere kosten voor het kadaster en de notaris). Het ligt voor de hand dat de gemeente deze kosten voor haar rekening neemt. Het totaal van notariskosten en uitmetingskosten is afhankelijk van de betreffende situaties, maar deze kosten kunnen oplopen tot meer dan € 50.000.

Wet markt en overheid en het algemeenbelangbesluit
Volgens de 'Wet markt en overheid' moet de overheid bij economische activiteiten (zoals verhuur en verkoop) minimaal kostendekkende tarieven in rekening brengen. Hiervan mag worden afgeweken als er een besluit is genomen dat de activiteiten het algemeen belang dienen. Op basis van de genoemde wet moet dit 'algemeenbelangbesluit' door de gemeenteraad worden genomen.
In 2014 heeft de gemeenteraad al een algemeenbelangbesluit genomen. Hierin is onder andere de verhuur van buitensportaccommodaties en grond ten behoeve van sportuitoefening opgenomen.

Sinds 2014 is er echter over de motiveringseisen van een ‘algemeenbelangbesluit’ jurisprudentie ontstaan. Inmiddels is er een wetsvoorstel ingediend om de Wet markt en overheid te wijzigen en daarbij onder andere de motiveringseisen voor het algemeenbelangbesluit nader in te vullen. Waar het algemeenbelangbesluit uit 2014 al niet meer geheel aan de voorwaarden voor verhuur van buitensportaccommodaties voldoet, voorziet het geheel niet in de overdracht van grondeigendom, opstallen en het vestigen van een opstalrecht of recht van erfpacht.

Dit betekent dat de gemeenteraad voor het definitief aangaan van nieuwe overeenkomsten een nieuw algemeenbelangbesluit voor ‘buitensport’ moeten nemen. Dit nieuwe besluit zal gelijktijdig met het definitieve voorstel voor de vaststelling van nieuw buitensportaccommodatiebeleid aan de gemeenteraad worden voorgelegd.