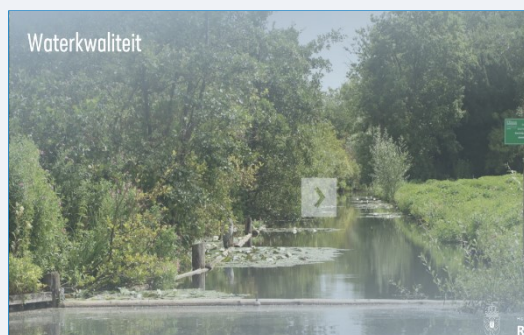




VERHOGEN LIMIET BEVOEGDHEID VERKOPEN

Registratienummer: 23.169229

Aan	De verenigde vergadering	Datum 15 mei 2024
Van	D&H	Datum 6 februari 2024
Onderwerp	Verhogen limiet bevoegdheid verkoop volgens delegatiebesluit	



Portefeuillehouder: Jan de Vries

Voorgesteld besluit

1. Vast te stellen de wijziging van artikel 4, sub a van het 'Delegatiebesluit Rijnland' voor wat betreft de hoogte van de gedelegeerde bevoegdheid tot verkoop, om het limiet te verhogen naar € 350.000,- zoals aangegeven in de bijlage;
2. De wijziging van het 'Delegatiebesluit Rijnland' in werking te laten treden op 1 januari 2024.

Context

De hoogte van het bedrag voor verkoop dat de VV aan D&H heeft gedelegeerd, bedraagt op dit moment € 250.000,-. De verenigde vergadering besluit tot verkopen boven dat bedrag. In 2010 stelde uw vergadering de huidige limiet vast. Echter is de hoogte van verkoopbedragen de afgelopen jaren gestegen en de kans op een verkoop boven het limiet van € 250.000,- zal toenemen. Wij stuurden onlangs aan de VV de voorgenomen verkoop van bloot-eigendom waarbij de waarde boven de huidige limiet ligt (corsa nummer 23.123868). Dergelijke verkopen kosten nu aanzienlijk meer tijd wegens het te doorlopen traject tot en met de VV. Betrof het eerst voornamelijk grote terreinen, op dit moment komt een woning aan de Ringvaardijk zelfs voor wat betreft de waarde van de grond, vaak boven het limiet uit.

Ook heeft Rijnland veel percelen uitgegeven met een recht van opstal. De eigenaar van de woning betaalt ieder jaar een vergoeding voor het gebruik van onze grond. De opstalhouder kan ook eigenaar van de grond worden, dan koopt hij van Rijnland het bloot-eigendom. De waarde van dit bloot-eigendom, de grond, is de afgelopen jaren aanzienlijk gestegen. De gestegen rente heeft de verkoop van grond in 2023 echter vrijwel geheel stil gelegd. Voor deze hogere waarde zijn drie oorzaken bekend. Allereerst is de WOZ-waarde of economische waarde van de grond gestegen. Daarnaast hanteert Rijnland een hoger percentage voor de berekening van de grondwaarde uit die WOZ-waarde of economische waarde. En als laatste: tot januari 2022 hanteerde Rijnland bij verkoop van het bloot-eigendom (de grond) een depreciatie (aftrek) van 40%. Dat is nu 20%.

De kans is groot dat bij een dalende rente de verkoop van grond zal toenemen. En door de genoemde oorzaken, waaronder een lagere depreciatie, is de kans groot dat de verkoopbedragen boven de huidige verkoopprijs uitstijgen. Veel kopers rekenen niet op de tijd die het kost om de verkoop door de VV te laten bekrachtigen. Een verhoging van de verkoopprijs naar € 350.000,- zal in dit kader het verkoopproces kunnen versnellen voor verkopen boven een prijs van € 250.000,-.

Argumenten

1.1 Verhogen limiet genereert sneller opbrengsten.

Bij het streven om sneller opbrengsten te incasseren (en de financiën van Rijnland te verbeteren), kan de voorgestelde verhoging een rol spelen. Omdat de verkoop tot € 350.000,- zonder het bestuurlijke traject kan verlopen, ontvangt Rijnland sneller de opbrengsten van de verkoop.

1.2 Verhogen limiet past bij marktontwikkeling.

Na een hausse in 2020 en 2021 was 2023 een slecht jaar voor verkopen. Dit kwam voornamelijk door de hoge hypotheekrente. Eerst stegen de huizenprijzen en die blijven ondanks de hogere rente nog hoog. De kans is daardoor groot dat de waarde van de te verkopen grond meer dan € 250.000,- zal zijn. Een proces waarin de verkoop redelijk snel kan verlopen, is dan ook gunstig voor Rijnland en een verhoogde verkoopprijs helpt daarbij.

1.3 Verhogen limiet sluit aan bij beleid.

Sinds 2022 rekenen wij bij verkoop van het bloot-eigendom (de grond onder een woning met een recht van opstal) met een depreciatie van 20%. Naast de hogere WOZ-waarde en het hogere percentage voor de berekening van de grondwaarde zal de verkoopprijs hierdoor stijgen. Net als eerder aangegeven: een snel en soepel verkoopproces is gunstig voor Rijnland.

1.4 Verhogen limiet vermindert kans op afhaken koper.

In veel gevallen koopt de huidige opstalhouder het bloot-eigendom, om vervolgens het volledige eigendom te leveren aan een koper. Als de verkoop extra tijd kost omdat de VV goedkeuring moet verlenen, is de kans groot dat de koper afhaakt. De voorgestelde verhoging kan dit probleem (voor een deel) voorkomen.

Financiën

Aan de besluiten in dit voorstel zijn financiële consequenties verbonden. Een hogere verkoopprijs leidt tot een snellere verkoop en daardoor worden de inkomsten uit die verkoop eerder door Rijnland ontvangen.

Risico's

1.1 De huizenmarkt blijft onrustig.

Zolang de hypotheekrente hoog blijft en de wereld veel onrust kent, is de kans groot dat dit gevolgen blijft hebben voor de huizenmarkt. De vraag naar huizen blijft echter hoog, de verwachting is dat de huizenmarkt stabiel blijft met een hoog prijsniveau.

Vervolg

Na vaststelling van het voorgestelde besluit is het voor Rijnland mogelijk in voorkomende verkooptrajecten snel zaken te doen. Wij rapporteren over de resultaten van deze verkopen in de buraps om u zo te kunnen informeren.

Bijlage 1 – Aanpassing tekst, artikel 4 Delegatiebesluit Rijnland

Huidige tekst artikel 4 Delegatiebesluit Rijnland:

Artikel 4 Onroerende zaken

De verenigde vergadering delegeert aan dijkgraaf en hoogheemraden de bevoegdheid tot:

- a. het kopen, ruilen, vervreemden of bezwaren van onroerende zaken, met dien verstande dat de delegatie bij koop beperkt is tot een koopprijs van ten hoogste € 100.000,- en bij verkoop tot een verkoopprijs van ten hoogste € 250.000,- per geval per jaar;
- b. het verkopen van aangewezen dienstwoningen;
- c. het aangaan, wijzigen en beëindigen van verhuringen, verpachtingen en ingebruikgevingen, tot een maximumbedrag van € 25.000,- per geval per jaar;
- d. het kwijtschelden van vorderingen wegens huur, pacht en gebruik van onroerende eigendommen van het hoogheemraadschap;
- e. het aangaan, wijzigen en beëindigen van jacht- en visovereenkomsten;
- f. uitgifte, heruitgifte, verlenging of intrekking van rechten van opstal;
- g. het vestigen van zakelijke rechten c.a. ten behoeve van in- en effluentleidingen in beheer bij het hoogheemraadschap van Rijnland.

Nieuwe tekst artikel 4 Delegatiebesluit Rijnland:

Artikel 4 Onroerende zaken

De verenigde vergadering delegeert aan dijkgraaf en hoogheemraden de bevoegdheid tot:

- a. het kopen, ruilen, vervreemden of bezwaren van onroerende zaken, met dien verstande dat de delegatie bij koop beperkt is tot een koopprijs van ten hoogste € 100.000,- en bij verkoop tot een verkoopprijs van ten hoogste € 350.000,- per geval per jaar;
- b. het verkopen van aangewezen dienstwoningen;
- c. het aangaan, wijzigen en beëindigen van verhuringen, verpachtingen en ingebruikgevingen, tot een maximumbedrag van € 25.000,- per geval per jaar;
- d. het kwijtschelden van vorderingen wegens huur, pacht en gebruik van onroerende eigendommen van het hoogheemraadschap;
- e. het aangaan, wijzigen en beëindigen van jacht- en visovereenkomsten;
- f. uitgifte, heruitgifte, verlenging of intrekking van rechten van opstal;
- g. het vestigen van zakelijke rechten c.a. ten behoeve van in- en effluentleidingen in beheer bij het hoogheemraadschap van Rijnland.