



## Memo – Ter kennisname

Registratienummer:  
18.120501

Aan: VV  
Van: D.J. van Munster van Heuven  
Onderwerp: Opstalbeleid  
Datum: 31-8-2018

### Waarom moet u dit weten

D&H hebben het opstalbeleid aangepast. Vandaag, vrijdag 31 augustus, sturen wij aan alle opstalhouders, ongeveer 1950, een brief over aanpassingen van het opstalbeleid. Daarnaast sturen wij aan 150 opstalhouders een aparte brief.

### Kernboodschap

Het opstalbeleid wijzigen wij op twee punten en wij corrigeren en herstellen een administratieve fout. De wijzigingen zijn een gevolg van de evaluatie van het opstalbeleid zoals dat is ingevoerd in 2007. Door een administratieve fout bij de herziening van het opstalcontract, betaalden 150 opstalhouders een te hoge vergoeding (retributie).

### Context

Het gaat om het opstalbeleid. Wij voeren per 1 januari 2018 de volgende algemene wijzigingen in:

- koop van de grond (het bloot-eigendom) bij een recht van opstal voor bepaalde tijd (opstalbeleid voor 2007), kan nu tegen de actuele grondwaarde, op basis van kosten koper. Kopen van de grond onder de woning is nu gunstiger.
- de minimum rekenrente voor de berekening van de vergoeding (retributie), wordt 1,5%. Deze minimum rekenrente hanteren wij bij heruitgifte en herziening van een recht van opstal (opstalbeleid vanaf 2007). De rekenrente blijft gebaseerd op het gemiddelde over vijf jaar van de 5jaars Europese kapitaalmarkt rente (IRS), maar nu met een minimum.

Iedere vijf jaar herzien wij de opstalcontracten die vallen onder het beleid vanaf 2007. Door een administratieve fout hebben ongeveer 150 opstalhouders teveel betaald over de afgelopen vijf jaar. Wij hebben de fout meteen gecorrigeerd en zij ontvangen hierover een brief met een financieel overzicht. De betrokken opstalhouders betalen over 2018 minder of krijgen geld terug. Vanaf 2019 betalen alle opstalhouders het correcte bedrag.

### Toelichting

De evaluatie van het opstalbeleid resulteerde in wijzigingen van het algemene opstalbeleid. Wij voeren een minimum rekenrente in en (af)koop van contracten voor bepaalde tijd kan nu tegen actuele grondwaarde. Daarnaast constateerden wij een administratieve fout in de vijfjaarlijkse herziening van een aantal opstalcontracten. Deze fout corrigeren wij direct. Opstalhouders die teveel betaalden, ontvangen dit jaar een gecorrigeerde factuur. Deze fout trof alleen contracten die vanaf 2007 zijn ingegaan en eeuwigdurend zijn afgesloten.

### Informatie

Meer informatie vindt u op onze website: [www.rijnland.net/vastgoed](http://www.rijnland.net/vastgoed).