

Bijzondere Nieuwsbrief

Januari 2019

**Onderwerp: Het nieuwe beleid van Rijnland om het retributiepercentage op 1,5% te minimaliseren.**

Rijnland rekent bij herziening van de retributie om de vijf jaar vanaf 1 januari 2018 met een minimumpercentage van 1,5%. Rijnland heeft in augustus 2-18 beleid ingevoerd waaruit dat volgt. Dit beleid wordt toegepast bij nieuwe heruitgifte van opstalrechten, maar ook bij opstalrecht die al vóór 1 januari 2018 maar na 2006 zijn heruitgegeven of ten aanzien waarvan een tijdelijke overeenkomst is gesloten voor de duur van de SBOH-procedure.

Met de opstalhouders die voor 1 januari 2018 een nieuw opstalrecht van Rijnland hebben gekregen of waarmee een overeenkomst is gesloten gedurende de tijd dat de SBOH-procedure liep, is geen minimumpercentage afgesproken. Rijnland handelt dus in strijd met de contractuele afspraken. Dat is niet toegestaan. De opstalhouders hebben er baat bij zich tegen het hanteren van een minimumpercentage te verzetten. Ik licht hieronder met een voorbeeld toe waarom zij daar baat bij hebben.

*Wijze van vaststellen en herzien van de retributie.*

De retributie voor opstalrechten die na 2006 zijn heruitgegeven wordt berekend op basis van een retributiegrondslag en een retributiepercentage.

- De retributiegrondslag (RG) wordt vastgesteld door een grondquote (GQ) van de geldende WOZ-waarde te nemen, liggend tussen 15 en 39% en de uitkomst met 40% te verlagen.

Dus  $RG = WOZ \times GQ \times 0,6$ . De hoogte van de grondquote is momenteel nog onderwerp van de procedure die SBOH tegen Rijnland voert bij de Hoge Raad. Het kan dus zijn dat Rijnland de grondquote (met terugwerkende kracht) zal moeten verlagen.

- Het retributiepercentage (IRS%) wordt vastgesteld op het gemiddelde van de Interest Rate Swap (IRS) van de vijf jaar daarvoor zoals die gepubliceerd wordt in het Financieele Dagblad.

De aanvangsretributie wordt dus gesteld op  $WOZ \times GQ \times 0,6 \times IRS\%$ .

De retributie kan elke vijf jaar worden herzien. Rijnland herziert de retributie door de retributiegrondslag (RG) met 5% te verhogen en vervolgens de op dat moment geldende IRS% (gemiddeld over de afgelopen vijf jaar) te hanteren. De IRS is momenteel circa 0,34%.

Deze herzieningsmethode is contractueel met u overeengekomen en u kunt Rijnland daaraan houden. U heeft dus met Rijnland afgesproken dat de retributie op deze wijze zal worden herzien.

**Secretariaat: p/a Bennebroekerweg 9, 1435 CE Rijsenhout – s.b.o.h@inter.nl.net**  
**KvK nummer: 34260410**  
**Bankrekening NL90RABO0128748281 bij de Rabobank regio Schiphol U.A.,**  
**t.n.v. SBOH**



## Stichting Belangenbehartiging Opstalhouders Haarlemmermeer

Vanaf augustus 2018 bepaalt Rijnland het retributiepercentage echter op minimaal 1,5% bij herziening vanaf 1 januari 2018. Dat staat niet in uw contract en is ook niet met u overeengekomen. U hoeft daar dus niet mee in te stemmen.

Omdat de retributie vaak omlaag gaat, kan het zijn dat u daar geen erg in hebt, maar hieronder wordt voorgerekend wat het voor u betekent.

### *Voorbeeld.*

Uw opstalrecht is per 1 januari 2014 geëindigd en opnieuw uitgegeven. Uw WOZ-waarde bedroeg € 350.000,-. De daarbij behorende grondquote bedraagt 33%. De retributiegrondslag bedraagt dus € 69.300,55 ( $350.000 \times 0,33 \times 0,6$ ). De IRS% bedraagt per 1 januari 2014 1,95%. De aanvangsretributie bedraagt dus € 1351,36 ( $69.300,55 \times 0,0195$ ).

Per 1 januari 2019 zal Rijnland de retributie nu herzien. De grondslag wordt met 5% verhoogd en bedraagt dus € 72.765,57. De IRS% bedraagt per 1 januari 2019 circa 0,28%. Volgens de gemaakte afspraken bedraagt de nieuwe retributie daarom € 203,74.

Omdat Rijnland het percentage echter heeft geminimaliseerd op 1,5% zal zij u een retributie van € 1.091,48 in rekening brengen voor de komende vijf jaar. Dat is per jaar € 887,74 meer dan waarop Rijnland contractueel aanspraak kan maken en over de hele periode € 4.438,71 meer.

U heeft er daarom aanzienlijk belang bij om bij de vijfjaarlijkse herziening aan de geldende afspraak vast te houden en niet in te stemmen met het minimumpercentage van 1,5%.

Elke opstalhouder die bij de SBOH is aangesloten en hiermee wordt geconfronteerd kan zich tot SBOH wenden voor bijstand. Dat geldt ook als u daar in het afgelopen jaar mee bent geconfronteerd, los van de mogelijke situatie dat u geld heeft teruggekregen over voorgaande vijfjaarlijkse periodes,

Let wel op: het gaat om opstalrechten waarvan de termijn vóór 1 januari 2018 is verlopen en waarvoor een nieuw opstalrecht is gevestigd of een tijdelijke overeenkomst is gesloten gedurende de SBOH-procedure.

Voor opstalrechten die tussen 1 januari 2018 en augustus 2018 opnieuw zijn aangegaan hangt het van de inhoud van de gemaakte afspraken af. In dat geval kunt u – als u bij de SBOH bent aangesloten – vragen om advies met overlegging van het afgesloten contract.

Mr. Eduard de Geer, advocaat voor de SBOH.

**Secretariaat: p/a Bennebroekerweg 9, 1435 CE Rijsenhout – s.b.o.h@inter.nl.net**  
**KvK nummer: 34260410**  
**Bankrekening NL90RAB00128748281 bij de Rabobank regio Schiphol U.A.,**  
**t.n.v. SBOH**