

Beleidsregel prijsstelling erfpachtcanon en opstalrecht

Bij de voorbereiding van een wijziging van een recht van opstal bleek dat de gemeente Hof van Twente nog niet beschikt over een uniform toetsingskader voor de prijsbepaling van de opstalrechten en erfpachtcanons.

Een opstalrecht is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander (in casu de gemeente) gebouwen, werken of beplanting in eigendom te hebben.

Erfpacht is het zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een andere onroerende zaak te houden en te gebruiken.

De voormalige gemeenten binnen Hof van Twente kenden maar zeer beperkt beleidsregels. De voormalige gemeente Goor kende voor opstalrecht 2 tarieven. Voor niet-commerciële doeleinden (sportkantines ed.) werd fl 50,- (€22,69) in rekening gebracht. Voor commerciële doeleinden fl 250,- (€ 113,45). Markelo kende een vergelijkbare regeling.

Bij recente vestiging van diverse opstalrechten voor bijvoorbeeld Duivenvereniging De Witpen in Hengevelde, is uw college uitgegaan van € 25,- per jaar, jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumenten prijs index (CPI) van het CBS. Wij stellen u voor deze lijn voor niet commerciële opstalrechten aan te houden.

Voor erfpachtcanons wordt uitgegaan van de getaxeerde grondwaarde. Hier wordt dan 1% onder de wettelijke rente als jaarlijkse canon gehanteerd. Diverse makelaars als ook Stichting Twickel geven op dit moment een erfpachtcanon van 4% van de grondwaarde aan. Een aanpassing na 5 jaar (hertaxatie indien gewenst door een der partijen) is gebruikelijk. Wij adviseren uw college deze lijn voor de bepaling van erfpachtcanons aan te houden.

Voor het bepalen van de opstalvergoeding voor commerciële doeleinden spelen twee zaken. Enerzijds de normale opstalrechten van bijvoorbeeld een cafetaria of viskraam, anderzijds de opstalrechten voor telecom activiteiten (zendmasten, schakelkasten en dergelijke). Deze specifieke gebruikers hebben in onderlinge concurrentie de prijzen behoorlijk ongedreven. Bij de uitwerking hebben wij deze twee categorieën onderscheiden. Om met de laatste te beginnen. De laatste onderhandelingen over de plaatsing van telecomopstallen resulteerde in een jaarlijkse vergoeding van € 39,- m2. Wij stellen u voor dit bedrag als uitgangspunt te nemen en jaarlijks te indexeren op basis van de CPI index.

Voor de tweede categorie, de "gewone" commerciële opstallen zoals een cafetaria op gemeentegrond, stellen wij u voor aan te sluiten bij de prijsbepaling van de erfpachtcanon, zijnde 4% van de grondwaarde. Omdat in veel gevallen de waarde van de grond niet of moeilijk is vast te stellen dan wel erg laag is (plantsoen), hebben wij twee opties uitgewerkt.

De eerste optie is uitgaan van de nota restgronden. Het gaat om grond met bouwmogelijkheid (opstal) en kan daarom op € 82,25 m2 gesteld worden (index CPI).

De tweede optie is een relatie te leggen met de actuele waarde van industriegrond. Om uniforme maatstaf te hebben zou aangesloten kunnen worden bij de gemiddelde uitgifteprijs van Zenkeldamshoek. Die is op dit moment tussen de € 75 en €115, dus € 95,- m². Voor grond waarvan de waarde wel bekend is door bijvoorbeeld recente uitgifte, bij deze prijsaansluiten. Wij adviseren u aansluiting te zoeken bij de nota restgronden en uit te gaan van een grondwaarde van € 82,25 als de actuele grondwaarde niet bekend is.

Een belronde langs diverse buurgemeenten leverde een divers beeld op. Sommige gemeenten hanteren een symbolisch bedrag, kennen helemaal geen vergoeding of volgende prijsstelling voor telecomopstallen zoals boven voorgesteld.

Dit prijsstellingbeleid is van toepassing voor nieuwe rechten van opstal of erfpacht. Bestaande rechten van opstal hebben meestal een looptijd van 20 jaar voordat herziening van de prijs mogelijk is. Veel van deze akten zijn relatief recent, dus de huidige opstalhouders zullen pas over meerdere jaren de effecten van dit beleid ervaren. Erfpachtcanons kennen meestal een 5-jaar termijn, maar beleidsmatig verandert er qua prijsstelling niets.