

# OPSTALRECHT / (ERF-)PACHT

Vergoedingenbeleid

# Twee stromen

- Bijeenkomsten dorpsraad van “alle” dorpen => Emotionele basis
- 17 juli dorpsraden bijeenkomst
- 18 juli naar HHR
- 20 juli bijeenkomst Jos (vz dorpsraad), Eric, Marjory en Thea (3 dijkbewoners)
- 24 juli brief aan bewoners

# Fusie



# Betekenis van de fusie

- Eén aanspreekpunt voor al het waterbeheer (waterkwaliteit, waterhoeveelheid en waterkering) dat grofweg ligt in de vierhoek IJmuiden, Amsterdam-West, Gouda en Wassenaar
- Taken zijn hetzelfde gebleven, droge voeten en schoon water, maar nu door 1 waterbeheerder verzorgd

# Gebied van HHR



# Tijdslineaal

- 18 april is beleid bepaald
- 18 mei eerste informatie toegezonden
- 16 juni verduidelijking op de brief van 18 mei

# Reden van herziening vergoedingsbeleid

- **Voorkomen van rechtsongelijkheid**  
(uniformeren van de vergoedingen)

## **Uitgangspunt hierbij:**

Vragen van een redelijke vergoeding voor gebruik van dat eigendom

## Waarom voorkomen??

Als overheidslichaam zijn zij hiertoe verplicht. Anders kunnen zij worden beticht van het in strijd handelen met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.



# Hoe zijn de tarieven tot stand gekomen?

- Methode overgenomen van gemeente Amsterdam en gemeente Leiden
- 1 NVM-makelaar heeft de grondwaarde (verkoopwaarde) op de ringdijk van de H'meerpolder bepaald conform de markt
- Rentetarief gehanteerd die gelijk is aan een 10-jarig kapitaalmarktrente van september 2005

## Wat is hiervan het resultaat?

- Verkoopwaarde is bepaald op een bandbreedte van €250 - €575
- Rentepercentage op dat moment was 3,16%
- Als je 3,16% neemt van €250 = €7,90

## Indeling grondoppervlakte

- Kavels t/m 350 m<sup>2</sup> à €7,90
  - tussen 351 en 500 m<sup>2</sup> à €3,95
  - Overige boven 500 m<sup>2</sup> à €3,16
- 
- De 1<sup>ste</sup> 350m<sup>2</sup> is bepaald als minimale grond oppervlakte die aangemerkt wordt als bebouwde grond
  - Voor de overige indeling heeft een makelaar stelregels

# Pacht

- Grond is uitgegeven in pacht.
- **In veel gevallen is het geen pacht:**
  - Elke overeenkomst, in welke vorm en onder welke benaming ook aangegaan, waarbij de ene partij zich verbindt aan de andere partij tegen voldoening van een tegenprestatie een hoeve of los land in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw
- **Wordt omgezet in een huurovereenkomst:**
  - Siertuin (maakt onderdeel van het woenerf)
  - Grasland (maakt geen onderdeel van het woenerf, vaak omringd door een hek omdat er bv klein vee loopt)
- Tariefsamenstelling a.d.h.v vergoedingentabel kijkend naar het hoofdrecht

# Voorbeeld

1. Bepalen van het hoofdrecht

**Stel: Opstal + Pacht (=huur van siertuin)**

Hoeveel m<sup>2</sup> betreft het?

**Stel: 510 m<sup>2</sup> (opstal) + 225 m<sup>2</sup> (huur)**

2. Heeft u buiten dit opstal en pacht nog ander gebruik van eigendommen?

**Stel: Steiger van 4 m<sup>2</sup>, Boot van 3 mtr**

3. U contract loopt af in 2009

4. U betaald NU per jaar voor opstal € 450,= en voor pacht € 22,50

# Uitwerking

## 1. Opstal 510 m<sup>2</sup>

$$\begin{array}{r} 350 \text{ m}^2 \times \text{€}7,90 = \text{€} 2765,= \\ 150 \text{ m}^2 \times \text{€}3,95 = \text{€} 592,50 \\ 10 \text{ m}^2 \times \text{€}3,16 = \text{€} 31,60 \\ \hline \text{€} 3389,10 \end{array}$$

$$\text{€} 3389,10 - \text{€} 450,= \text{€} 2939,10 : 4 = \text{€} 734,78$$

$$1^{\text{e}} \text{ termijn (2009-2011): €} 450 + \text{€} 734,78 = \text{€} 1184,78 \text{ pjr}$$

$$2^{\text{e}} \text{ termijn (2012-2014): €} 1184,78 + \text{€} 734,78 = \text{€} 1919,55 \text{ pjr}$$

$$3^{\text{e}} \text{ termijn (2015-2017): €} 1919,55 + \text{€} 734,78 = \text{€} 2654,33 \text{ pjr}$$

$$4^{\text{e}} \text{ termijn (vanaf 2018): €} 2654,33 + \text{€} 734,78 = \text{€} 3389,10 \text{ pjr}$$

**Geen rekening gehouden met tussentijdse indexeringen**

# Uitwerking (vervolg 1)

## ➤ Siertuin 225 m<sup>2</sup>

$$225 \text{ m}^2 \times \text{€ } 3,16 = \text{€ } 711,=$$

$$\text{€ } 711 - \text{€ } 22,50 = \text{€ } 688,50 : 4 = \text{€ } 172,13$$

$$1^{\text{e}} \text{ termijn (2009-2011): € } 22,50 + \text{€ } 172,13 = \text{€ } 194,62 \text{ pjr}$$

$$2^{\text{e}} \text{ termijn (2012-2014): € } 194,63 + \text{€ } 172,13 = \text{€ } 366,74 \text{ pjr}$$

$$3^{\text{e}} \text{ termijn (2015-2017): € } 366,74 + \text{€ } 172,13 = \text{€ } 538,86 \text{ pjr}$$

$$4^{\text{e}} \text{ termijn (vanaf 2018): € } 538,86 + \text{€ } 172,13 = \text{€ } 711,= \text{ pjr}$$

**Geen rekening gehouden met tussentijdse indexeringen**

# Uitwerking (vervolg 2)

## ➤ Totale kosten van Opstal en siertuin:

1<sup>e</sup> termijn (2009-2011): € 1184,78 + € 194,62 = € 1379,40

2<sup>e</sup> termijn (2012-2014): € 1919,55 + € 366,74 = € 2286,29

3<sup>e</sup> termijn (2015-2017): € 2654,33 + € 538,86 = € 3193,19

4<sup>e</sup> termijn (vanaf 2018): € 3389,10 + € 711,= = € 4100,10

Geen rekening gehouden met tussentijdse indexeringen

Huidige kosten zijn: € 450,= + € 22,50 = € 472, 50

**Verhoging van 868%**



# Uitwerking (vervolg 3)

## 2. **Steiger en Boot**

- Wel of geen overeenkomst met Rijnland

Geen overeenkomst = onrechtmatig gebruik

Handhavingsnota Eigendommen beheer Rijnland

Beleidsnota inzake het optreden tegen onrechtmatig  
grondgebruik van eigendommen van het HHR

# Uitwerking (vervolg 4)

Vergoeding die reeds betaald is,

is een vergunning krachts en keur (soort bouwvergunning)

In het verleden mocht je als bewoner gratis gebruik maken van ligplaatst, nu mag je er nog steeds gebruik van maken, maar vraagt HHR een vergoeding voor gebruik van eigendommen. = **Beleidswijziging**

# Uitwerking (vervolg 5)

- Bij gebruik korter dan 5 jaar gaat nieuwe tarief meteen in
- Bij gebruik tussen de 5 en 10 jaar => 1 overgangstermijn
- Bij gebruik tussen de 10 en 15 jaar => 2 overgangstermijnen
- Bij gebruik tussen 15 en 20 jaar => 3 overgangstermijnen

## Vb gebruik tussen 15 en 20 jaar:

1<sup>e</sup> termijn ingaande dec 2006 géén kosten

2<sup>e</sup> termijn ingaande dec 2009 € 8,=

3<sup>e</sup> termijn ingaande dec 2012 € 16,=

Vol tarief ingaande dec 2015 € 24,= (?? volgens tabel minimaal € 30,=)

# Afkopen

- Welke mogelijkheden zijn er nog?

Afkoop is nu afgeschaft. Of dit weer ingevoerd wordt is nu niet te zeggen. Zou het weer worden ingevoerd dan is het onwaarschijnlijk dat dit tegen een lager tarief zou geschieden dan de alsdan geldende canon. Dit laatste is in ieder geval niet gebruikelijk (bij Rijnland)

# Wat nu?

- Op 29 augustus een ontmoeting met de dijkgraaf Dhr. Doornbos en Hoogheemraad Dhr. V. Velsen
- Op 30 augustus wordt resultaat van 29 augustus met “alle” dorpsraden besproken en er wordt bepaald wat de vervolg stappen zijn. (oprichten van een stichting -> juridische stappen)
- Resultaten tot nu toe zal aan eenieder aan de dijk d.m.v een nieuwsbrief worden meegedeeld
- Op 5 september is er Commissievergadering van HHR, waar Truus Verbaas namens alle dorpsraden zal spreken
- Op 20 september is de Verenigde vergadering van HHR en zal dit punt op de agenda staan.

**Wij houden u op de hoogte !!!!**

# Vragen???

Na de pauze