

## VOORDRACHT ALGEMEEN BESTUUR

---

<b>Onderwerp</b>	:	Grondprijnsbrief 2024
<b>Kenmerk</b>	:	D23-43843
<b>Bijlagen</b>	:	1 (grondprijnsbrief 2024)
<b>Besluitdatum</b>	:	11 december 2023
<b>Vorbereid door</b>	:	Sergio Andreoli & Maaike Dijkstra

---

### 1. BESLUIT

#### Het bestuur wordt voorgesteld om:

1. Kennis te nemen van de nieuwe Grondprijnsbrief 2024 zoals deze voor u ligt, die in samenhang dient te worden gelezen met de Nota Grondbeleid 2016.
- 

### 2. ONDERWERP IN KORT BESTEK

De (natuur- en) recreatieschappen Rottmeren, IJsselmonde en Voorne-Putten, de Groenalliantie Midden-Holland e.o. en de rechtsvoorganger van de Coöperatie Beheer Groengebieden Midden-Delfland hebben in 2016 de Nota Grondbeleid vastgesteld. De Nota Grondbeleid geeft richting aan de wijze waarop deze recreatieschappen in het kader van hun doelstellingen gronden verwerven, contractueel in gebruik geven aan derden of vervreemden. De methodiek die de Nota benoemt voor het grondprijnsbeleid wordt in de Grondprijnsbrief uitgewerkt door het benoemen van grondwaarden, vergoedingspercentages, vaste vergoedingen of richtprijzen. Deze Grondprijnsbrief is voor het laatst in het voorjaar van 2021 aangepast en door de besturen vastgesteld. Aan deze laatste goedkeuring lag mede een advies ten grondslag van Kendes Rentmeesters te Veenendaal d.d. 8 maart 2021.

#### **Forse daling marktrente**

De berekening van de canon is conform de Grondprijnsbrief (zie paragraaf Jaarlijkse Vergoeding) een optelsom van het basisrendement en opslagkosten zoals Staatsbosbeheer (SBB) dat ook toepast. Voor de berekening van het basisrendement wordt aansluiting gezocht bij de rente op 10-jaars staatsobligaties. Hiertoe wordt het gemiddelde rentepercentage genomen van de laatste tien kalenderjaren.

Door de uitzonderlijke marktomstandigheden sinds de mondiale crisis in 2008, mede gedreven door de het unieke monetaire beleid van de centrale banken, is de 10-jaars rente op Nederlandse staatsobligaties ver onder z'n historisch gemiddelde gezakt. In de jaren 2019 t/m 2022 was deze zelfs negatief, wat voorheen ongekend was.

Daar de marktrente op Staatsobligaties a-contrair beweegt ten opzichte van onder andere de rendementen op aandelen en vastgoed, liepen in de afgelopen jaren van hoogconjunctuur deze steeds verder uit elkaar. Dit heeft voor uw recreatieschap erin geresulteerd dat, ondanks de mogelijke prijsstijgingen van de waarde van het onderliggende eigendom, de rendementen op erfpacht en verhuur, met name in het commerciële vastgoedsegment, onder druk zijn komen te staan.

#### **Wijziging erfpachtbeleid Staatsbosbeheer**

Om de rendementen op erfpacht naar een marktconform niveau te tillen, heeft SBB zijn erfpachtbeleid ten aanzien van onder andere de canonmethodiek aangepast. Dit beleid is vastgesteld door het directieteam van SBB op 12 december 2022. De inhoud van deze notitie is 'vertaald' in nieuwe Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2022.

#### **Advies Grondprijnsbrief 2024**

SBB adviseert u de canonmethodiek van SBB te volgen, ook bij het vaststellen van de huur, om een betere marktconformiteit te bewerkstelligen. Daarvoor is het nodig de Grondprijnsbrief 2021, paragraaf Jaarlijkse Vergoeding, te actualiseren. Dat resulteert in een nieuwe Grondprijnsbrief 2024, die ingaat op 1 januari 2024.

### Voorstel voor wijziging jaarlijkse vergoeding

De als erfpachtcanon of huurprijs te betalen jaarlijkse vergoeding wordt uitgedrukt in een percentage van de grondwaarde. Dit percentage omvat in de Grondprijnsbrief 2021 zowel een rendementsdoelstelling als een opslag voor apparaatskosten en risico's en een toeslag indien zakelijke lasten aan het schap worden doorberekend.

SBB heeft in eerder genoemde Algemene voorwaarden erfpacht en opstal SBB 2022, bestaande percentages aangepast en een geheel nieuwe categorie van *marktconformiteitstoelage* toegevoegd.

Deze marktconformiteitstoelage geldt voor niet-woningen en is onderverdeeld in:

- Segment A: Horeca / hotels / gebouwde verblijfsrecreatie (huisjesparken) / campings / outdoor / Leisure en aanverwante functies; en
- Segment B: Bedrijven algemeen / overige commerciële voorzieningen.

Schematisch ziet het vaststellen van de jaarlijkse vergoeding er als volgt uit:

Basisrendement*		[...%]*
Opslag voor apparaatskosten en risico's**	+	1,50%**
Marktconformiteitsopslag niet-woningen segment A	+	3,25%
OF		
Marktconformiteitsopslag niet-woningen segment B	+	2,00%
<b>Canonpercentage 2024</b>	=	<b>[...%]</b>
Toeslag bij huur en ingebruikgeving (indien zakelijke lasten bij verhuurder blijven)	+	1,00%
<b>Huurpercentage 2024</b>	=	<b>[...%]</b>

\* als percentage wordt gehanteerd de gemiddelde rente op 10-jarige staatsobligaties. Hiertoe wordt het gemiddelde rentepercentage genomen over de laatste tien kalenderjaren voorafgaand aan het moment van de bepaling van het canonpercentage.

\*\*de opslag voor apparaatskosten en risico's wordt conform nieuw erfpachtbeleid SBB met 0,5% verhoogd tot 1,5%.

Voorliggende concept Grondprijnsbrief 2024 kent, in lijn met het nieuwe erfpachtbeleid van SBB, een ondergrens van het canon/ huur percentage van 2,5%. Deze vastgezette ondergrens zou in beeld kunnen komen bij een negatief Basisrendement.

Aan de erfpachter wordt de mogelijkheid geboden om het canonpercentage voor de gehele 30 jaar af te kopen, waarbij dan een opslag van 1% wordt gehanteerd.

De concept Grondprijnsbrief 2024 treft u in z'n volledigheid aangehecht. De wijzigingen ten opzichte van 2021 zijn geel gearceerd.

N.B. De nieuwe canonmethodiek kan niet door u eenzijdig worden geïmplementeerd in lopende contracten (die afspraken liggen namelijk langjarig vast); de methodiek kan dus uitsluitend oplossingen bieden voor de nieuw te sluiten contracten, maar niet voor de op dit moment (veelal relatief lage) canons in lopende contracten.

### Evaluatie

Zoals uit voorgaande duidelijk wordt, zijn marktconforme grondprijzen aan schommelingen onderhevig. SBB volgt deze ontwikkelingen op de voet. Geadviseerd wordt om na een aantal jaren een evaluatie te houden om te bezien in hoeverre deze nieuwe systematiek nog goed werkt en of er aanpassingen gewenst zijn (bijvoorbeeld ook in het licht van nieuwe jurisprudentie).

### **3. VOORAFGAANDE BESLUITVORMING**

DB 9 oktober 2023	instemming met nieuwe Grondprijsbrief 2024
AB 5 juli 2021	vaststellen Grondprijsbrief 2021 met geactualiseerde categorieën en tarieven
DB 31 mei 2021	vaststellen Grondprijsbrief 2021 met geactualiseerde categorieën en tarieven
AB december 2019	instemming actualiseren Grondprijsbrief 2018
DB november 2019	instemming actualiseren Grondprijsbrief 2018

---

### **4. JURIDISCHE PARAGRAAF**

Niet van toepassing

---

### **5. FINANCIËLE PARAGRAAF**

De herziening is intern door Staatsbosbeheer opgesteld en past binnen het reguliere jaarlijkse budget van economisch beheer.

---

### **6. COMMUNICATIE**

Geen

---

### **7. WIJZE VAN TOTSTANDKOMING**

Ambtelijk voorbereid door Staatsbosbeheer.


---

### **8. VERDERE PROCEDURE**

Vaststellen van de grondprijsbrief 2024.

---

Hoogachtend,



De heer R. van Raay  
Bestuurssecretaris Recreatieschap Rottemeren