

Beleidskader toepassing ingroeiregeling en overgangsregeling

Versie: 12 december 2025

Ingroeiregeling

De ingroeiregeling is bedoeld ter mitigatie van de implementatie van een marktconforme retributie aan het einde van de looptijd van het opstalrecht op het moment van heruitgifte tegen de nieuwe opstalvoorwaarden burgerboerderijen 2025.

De eerste tien jaar wordt geleidelijk naar de nieuwe retributie toegegroeid en in jaar tien betaalt de opstaller de retributie conform de nieuwe retributiesystematiek.

Gedurende tien jaar worden door Stadserven twee prijzen bijgehouden. De eerste is de contractuele retributie (aanvangsretributie die jaarlijks wordt geïndexeerd conform cpi). De tweede prijs is een fictieve prijs. Dat is de prijs die opstaller had betaald had de gemeente de retributiesystematiek niet gewijzigd. Dan had opstaller 2 x de pachtwaarde regionorm/hectare betaald. Het verschil tussen beide prijzen is de verhoging van de retributie ten opzichte van de oude systematiek.

Gedurende de ingroeiregeling wordt dit verschil in tien jaar steeds verder afgebouwd.

Artikel ingroeiregeling in onderhandse akte

Het opstalrecht dat bij deze akte wordt uitgegeven betreft een heruitgifte na het eindigen van een opstalrecht waarbij de retributie gelijk was aan twee maal de pachtwaarde. Conform het Raadsbesluit van de gemeente Kampen d.d. 8 mei 2025, geldt ter mitigatie van de invoering van een marktconforme retributie bij heruitgifte, een ingroeiregeling van 10 jaar na heruitgifte zoals onderstaand aangegeven. Hierbij wordt het verschil tussen oude retributiesystematiek (2x de pachtwaarde) en de nieuwe retributiesystematiek in tien jaar steeds verder afgebouwd en in jaar tien wordt volledig gefactureerd conform de nieuwe retributiesystematiek.

Jaar 1	<i>aanvangsretributie minus 0,9 x (verschil aanvangsretributie en 2 x regionorm pacht)</i>
Jaar 2	<i>geïndexeerde retributie minus 0,8 x (verschil geïndexeerde retributie en 2 x regionorm pacht)</i>
Jaar 3	<i>geïndexeerde retributie minus 0,7 x (verschil geïndexeerde retributie en 2 x regionorm pacht)</i>
Jaar 4	<i>geïndexeerde retributie minus 0,6 x (verschil geïndexeerde retributie en 2 x regionorm pacht)</i>
Jaar 5	<i>geïndexeerde retributie minus 0,5 x (verschil geïndexeerde retributie en 2 x regionorm pacht)</i>
Jaar 6	<i>geïndexeerde retributie minus 0,4 x (verschil geïndexeerde retributie en 2 x regionorm pacht)</i>
Jaar 7	<i>geïndexeerde retributie minus 0,3 x (verschil geïndexeerde retributie en 2 x regionorm pacht)</i>
Jaar 8	<i>geïndexeerde retributie minus 0,2 x (verschil geïndexeerde retributie en 2 x regionorm pacht)</i>
Jaar 9	<i>geïndexeerde retributie minus 0,1 x (verschil geïndexeerde retributie en 2 x regionorm pacht)</i>
Jaar 10	<i>geïndexeerde retributie</i>

In bovenstaande berekening wordt steeds de regionorm pacht (conform de 'uitvoeringsregeling pacht' zoals jaarlijks wordt gepubliceerd door de minister) gehanteerd voorafgaand aan het desbetreffende jaar.

Overgangsregeling

Het komt voor dat er een financieringsaanvraag wordt gedaan op een lopend opstalrecht waarvan de resterende looptijd van het opstalrecht te kort is om te kunnen financieren. Dit kan zijn in situaties dat de huidige opstaller een investering wil doen aan de woning.

Daarnaast komt het voor dat een huidige opstalhouder zijn opstalrecht verkoopt en dat koper geen financiering kan krijgen omdat de resterende looptijd van het opstalrecht te kort is om te kunnen financieren. Dan ontstaat er een knelpunt bij de huidige opstaller dat zijn woning onverkoopbaar wordt omdat deze niet financierbaar is voor een koper. De huidige opstaller kan dan voordat hij verkoopt zijn opstalrecht verlengen op grond van de overgangsregeling. Koper heeft niet rechtstreeks recht op de overgangsregeling maar door de zakelijke werking gaat deze overgangsregeling over op de verkrijger. Dit heeft als bijkomend voordeel dat vermogenseffecten worden gemitigeerd (realisatie lagere verkoopprijs).

In die omstandigheid kan Stadserven het opstalrecht voortijdig (voor het eindigen van de duur van het opstalrecht) verlengen tegen de nieuwe voorwaarden. Echter stel dat het oude contract nog tien jaar liep, dan loopt de opstalhouder tien jaar lage retributie mis. De raad heeft vastgesteld dat om die reden de opstaller bij voortijdige verlenging en heruitgifte tegen nieuwe voorwaarden in het nieuwe opstalrecht gedurende de duur dat het oude contract nog liep (met een maximum van tien jaar) nog de oude retributiesystematiek geldt (hetzij 2x regionorm danwel bij de arbeiderswoningen indexatie van 5% om de vijf jaar).

Artikel Overgangsregeling in onderhandse akte

Het opstalrecht dat bij deze akte wordt uitgegeven, betreft heruitgifte op een tijdstip voor het eindigen van een recht van opstal die was gebaseerd op een retributie gelijk aan twee maal de pachtwaarde. Conform het Raadsbesluit van de gemeente Kampen d.d. 8 mei 2025, geldt ter mitigatie van de invoering van een marktconforme retributie bij heruitgifte, een overgangsregeling met een duur gelijk aan de periode dat het oude opstalrecht zou zijn geëindigd met een maximum van 10 jaar.

Op de vestiging van dit opstalrecht is een overgangsperiode van ### jaar van toepassing. In afwijking van het bepaalde in de aanhef (aanvangsretributie) wordt bij wijze van overgangsregeling gedurende de overgangsperiode gefactureerd op basis van

Optie 1 2x de regionorm pacht

Optie 2 indexatie van de bestaande retributie (thans € #####,--/jaar) conform de oude systematiek.

In bovenstaande berekening wordt steeds de regionorm pacht (conform de 'uitvoeringsregeling pacht' zoals jaarlijks wordt gepubliceerd door de minister) gehanteerd voorafgaand aan het desbetreffende jaar.

Na de overgangsperiode wordt de retributie conform art. 1 lid 4, 6, 7 en 8 van de 'Algemene Opstalvoorwaarden Burgerwoningen 2025' toegepast.

Toepassen van de ingroei-regeling, overgangsregeling en Zakelijke werking

De raad heeft bepaald dat de ingroei- of overgangsregeling alleen geldt voor 'bestaande burgeropstalhouders'. Dit begrip is verder niet uitgewerkt. Wij hebben dat vertaald in de definitie dat een 'bestaande opstalhouder' in de zin van het raadsbesluit een persoon is die op 8 mei 2025 (de datum van het raadsbesluit) rechthebbende tot een burgeropstalrecht was. Dat wil zeggen alleen dan kom je in aanmerking voor een contractversie met ingroei- resp. overgangsregeing. Echter aangezien deze regelingen in de akte zijn opgenomen krijgen ze eenmaal gevestigd zakelijke werking (dat wil zeggen de regeling gaat over op verkrijgers onder algemene- of bijzondere titel). Dat is niet bezwaarlijk omdat de termijn maximaal tien jaar is en dat dit vermogenseffecten (lagere verkoopprijs) van huidige opstalhouders mitigeert. Voor wie geldt de overgang-/ingroeiregeling dan niet? Stel dat een huidige opstalhouder van wie zijn opstalrecht nog 30 loopt, nu verkoop dan heeft koper over 30 jaar bij heruitgifte geen recht op een contractversie met ingroei- of overgangsregeling. Die krijgt dan de standaardversie. Want deze persoon was op 8 mei geen gerechtigde tot een burgeropstalrecht.