



Antwoord op schriftelijke vragen (artikel 44 RvO) van PvdA over kosten voor opstalrecht voor verenigingen en stichtingen (vervolg)

Datum vraag: 20 maart 2025
Indiener: Marleen Noorland
Nummer: S25/40
Datum antwoord: 14-04-2025

Ter inleiding:

Naar aanleiding van eerdere vragen en antwoorden hebben we een aantal aanvullende vragen inzake opstal/ erfpacht waar verenigingen en stichtingen mee te maken hebben.

Vraag 1

Een (kleine) 40 sportinstellingen en verenigingen in onze gemeente krijgen te maken met het al dan niet verlengen van hun opstalrecht. Vanwege de Wet markt en Overheid moet de gemeente Rheden een marktconforme prijs gaan berekenen voor de opstal/ erfpachtrechten. De betreffende (sport) verenigingen en stichtingen die een culturele zaak dienen krijgen te maken met een significante verhoging van hun opstal/ erfpacht rechten als het opstalrecht al verlengd wordt. Een eerste berekening van een vereniging geeft weer dat de opstalkosten een prijsstijging kennen van 3800%.

A) Omdat sinds jaren de opstal/ erfpacht rechten lijken te zijn verlengd, is deze nieuwe realiteit voor veel verenigingen een grote (onplezierige) verrassing. Op welke manier en binnen welke termijn krijgen de betreffende verenigingen en instellingen bericht over het al dan niet verlengen van de opstal/ erfpacht rechten? Is er hierbij sprake van persoonlijk contact met verenigingen en stichtingen?

B) Is er bij verlenging van opstal/ erfpacht overeenkomsten sprake van een vorm van overgangsregeling?

Antwoord:

A. We communiceren dit schriftelijk en informeren het bestuur bij voorkeur voorafgaand mondeling met de aankondiging dat het einde van het opstalrecht in beeld komt. Uitgangspunt is dat we minimaal 1 jaar van tevoren verenigingen/ stichtingen hierover informeren. Momenteel verstrijken meerdere langlopende zakelijke rechten in een relatief korte tijd. Hierdoor is die termijn in enkele gevallen korter dan 1 jaar. We zetten ons in om verenigingen/ stichtingen tijdig te benaderen zodat er voldoende tijd is om het gesprek te voeren.

B. Er is geen sprake van een overgangsregeling.

Vraag 2

In de beantwoording van de eerste vragen over dit onderwerp geeft u weer dat de gemeenteraad middels de programmabegroting 2025 ertoe heeft besloten om een kostendekkende en marktconforme prijs te gaan hanteren. We begrijpen dat de Wet hierbij gehanteerd moet worden, maar zien in de programmabegroting geen onderbouwing van een voorstel hiertoe. Klopt deze constatering?

Antwoord:

Beide constateringingen zijn juist.

Vraag 3

Eveneens naar aanleiding van de beantwoording op eerdere vragen over dit onderwerp stelt u dat verenigingen en stichtingen subsidie kunnen aanvragen om kosten te dekken. Die subsidies worden op dit moment stevig beperkt.

A} Op welke manier ondersteunt u verenigingen en stichtingen in het samenstellen van een voor hen kostendekkende begroting?

B) U geeft weer dat een "Algemeen belang besluit" een mogelijkheid is om een vrijstelling voor de verhoging van de opstal/ erfpacht retributie te krijgen. Hierbij gelden strenge eisen.

Kunt u een overzicht geven van de eisen die gesteld worden aan een Algemeen Belang besluit?

Antwoord:

A. Sport

Wij organiseren en faciliteren onderlinge samenwerking. Tussen verenigingen onderling, en tussen verenigingen en andere organisaties. Dat doen we via sportpark samenwerkingen. Wij zetten daarvoor procesbegeleiders en een sportparkmanager in. Met de verenigingen onderzoeken zij hoe samenwerking kan bijdragen aan meer inkomsten of minder kosten voor de clubs. Bijvoorbeeld door beter gebruik van de clubgebouwen, gezamenlijk aanvragen van subsidies etc.

B. Informatie hierover kunt u vinden in de handreiking Wet Markt en Overheid gepubliceerd op de website rijksoverheid.nl. In deze handreiking staat dat belanghebbende ondernemers inspraakmogelijkheden kunnen benutten en ook anderszins invloed kunnen uitoefenen op deze te maken keuze. Ook kunnen belanghebbenden (zoals andere geïnteresseerden) bij de rechter opkomen tegen dit besluit.

Vraag 4

Ten slotte: een groot aantal sportverenigingen staat te boek op de lijst van opstal/ erfpacht contractanten. In hoeverre is er ten behoeve van het nieuwe sportaccommodatie beleid (op de LTA voor oktober) ook rekening gehouden met verlengen en verhogen van opstal/ erfpachtrechten?

Antwoord:

Met het vastgestelde Rhedens Vastgoedkader is de retributie voor het opstalrecht een vast gegeven (marktconform, in de overeenkomst voorgeschreven op basis van een onafhankelijke taxatie). We willen die berekening op deze manier ook zuiver houden (zicht hebben op de feitelijke waarde van een object). Via de huurtarieven van gemeentelijke accommodaties, via subsidiekeuzes en via andere ondersteuningsvormen kunnen we vervolgens keuzes maken over hoeveel we als gemeente willen bijdragen aan sportaccommodaties en verenigingen. In het nieuwe Sportaccommodatiebeleid gaan we daar verder op in.