

Cassatie Opstalzaak

Zoals in de nieuwsbrief van juli 2018 reeds is aangekondigd hebben wij in overleg met onze advocaat mr. De Geer advies gevraagd aan een cassatieadvocaat ten aanzien van het arrest van hof Amsterdam. Deze cassatieadvocaat, mr. De Groot van Houthoff Advocaten, heeft positief geadviseerd en als gevolg daarvan is de SBOH in cassatie gegaan. Deze procedure zal wel enige tijd in beslag nemen en we zullen u op de hoogte houden van de ontwikkelingen.

In principe brengt dit mee dat indien Rijnland het opstalrecht opnieuw aan u uitgeeft, u er belang bij heeft dat de zogenaamde "Sprangers-clausule" daarin wordt opgenomen. Deze clausule brengt mee dat indien wij bij de Hoge Raad gelijk krijgen, ook uw heruitgegeven opstalrecht daaraan wordt aangepast. Indien Rijnland deze clausule niet uit zichzelf aanbiedt, kunt u daar om vragen.

Wijzigingen opstalbeleid per 1 januari 2018

Inmiddels zult u allen wel brieven van Rijnland hebben ontvangen waarin aan u wordt medegedeeld dat Rijnland het opstalbeleid met ingang van 1 januari 2018 opnieuw heeft gewijzigd. In sommige brieven wordt daarbij tevens aangegeven dat de retributie met terugwerkende kracht is verlaagd. We hebben onze advocaat, mr. De Geer, verzocht een toelichting op deze wijzigingen te geven en na te gaan of Rijnland hiermee juridisch juist handelt. Hieronder geven wij zijn bevindingen weer.

Vooruitlopend daarop wil de SBOH haar grote onvrede uiten dat Rijnland deze wijzigingen op geen enkele wijze met de SBOH heeft willen afstemmen. Had zij dat wel gedaan, dan zouden er veel onduidelijkheden en (ook juridische) fouten zijn voorkomen. Rijnland neemt het standpunt in dat de SBOH steeds overal tegen zou zijn en altijd naar de rechter gaat, maar daarmee schetst Rijnland een onjuist en ook onzorgvuldig en onheus beeld. De SBOH heeft juist meermaals aangeboden tot concrete oplossingen te willen komen en zij heeft daartoe heel redelijke voorstellen gedaan. Die zijn alle door Rijnland verworpen zonder verder in gesprek te willen treden. Rijnland zet dus haar gewoonte voort om eenzijdig alles te beslissen en de opstalhouders en de SBOH daar vervolgens middels moeilijk te ontcijferen brieven van op de hoogte te stellen. En als de SBOH daar dan iets van vindt, dan moet zij maar naar de rechter. Het is een spijtige gang van zaken van een regentesk hoogheemraadschap.

Nieuw beleid

Rijnland heeft eenzijdig met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2018 het volgende gewijzigde opstalbeleid ingevoerd:

- het retributiepercentage wordt vastgesteld op het gemiddelde van de IRS zoals gepubliceerd in het Financiële Dagblad in de vijf voorafgaande jaren met een minimum van 1,5%;
- de vijfjaarlijkse herziening van de retributie geschiedt door de oorspronkelijke gedeprecieerde grondquote (de retributiegrondslag) elke vijf jaar met 5% te verhogen en de retributie vervolgens vast te stellen middels het op dat moment geldende retributiepercentage;
- Rijnland biedt actief de bloot eigendom aan de opstalhouders te koop aan;
- de koopsom van de bloot eigendom wordt vastgesteld op de retributiegrondslag.

Deze wijzigingen past Rijnland toe op alle opstalrechten die na 2006 op basis van het (toen geldende) nieuwe retributiebeleid zijn uitgegeven en eveneens op de opstalrechten die na het einde van de termijn zijn doorgelopen en ten aanzien waarvan met de opstalhouder een overeenkomst is gesloten zolang de procedure van SBOH nog loopt.

In deze overeenkomst is tussen partijen afgesproken dat de akte van heruitgifte van het opstalrecht pas zal worden gepasseerd als de procedure tegen Rijnland klaar is. Indien in die procedure wordt geoordeeld dat het beleid dat Rijnland (op dat moment) toepaste rechtsgeldig is, dan zal de heruitgifte op basis daarvan plaatsvinden. Dat oordeel heeft het Hof Den Haag reeds gegeven ten aanzien van het retributiepercentage. Een minimumpercentage was geen onderdeel van het beoordeelde beleid.

Minimum percentage van 1,5%

De overeenkomsten en aktes van heruitgifte die voorafgaand aan het vaststellen van het nieuwe beleid zijn opgesteld kunnen door Rijnland niet met terugwerkende kracht worden gewijzigd. Rijnland kan dus niet eenzijdig een minimumpercentage invoeren. Het percentage zal eenvoudigweg dienen te worden vastgesteld conform het beleid dat gold op het moment dat de overeenkomst of de akte werd gesloten. Indien Rijnland dat toch doet, dan kunt u Rijnland op nakoming van de gemaakte afspraken aanspreken.

De SBOH zal Rijnland hierop aanspreken en, indien Rijnland wederom overleg weigert en aan deze eenzijdige aanpassing van de bestaande overeenkomsten vasthoudt, de zaak aan de rechter voorleggen. Het is daarbij voor de SBOH belangrijk als wij kennis hebben van een of meer aktes die zijn gepasseerd bij de notaris (dus niet de daaraan voorafgaande overeenkomst) van heruitgiftes tussen 2011 en 2018. Indien u daarover beschikt, of deze via de notaris kan opvragen, verzoeken wij u daarvan een kopie naar de secretaris te sturen.

Ten aanzien van de opstalrechten die nog moeten verlopen en waarvoor dus na nu heruitgifte zal gelden, bestaat in principe enige beleidsvrijheid voor Rijnland. Gezien het expliciete uitgangspunt van Rijnland om alle opstalrechten te willen uniformeren, en de ongelijkheid die de minimalisering van het percentage meebrengt, en daarnaast de onevenwichtigheid dat het IRS percentage wel wordt geminimaliseerd maar niet gemaximaliseerd, zal de SBOH ook hier Rijnland op aanspreken.

Terzijde merkt de SBOH op dat Rijnland in de procedure steeds heeft aangegeven dat de retributie elke vijf jaar met 5% zou worden verhoogd en dus niet de grondquote en de dan geldende IRS. De wijziging hiervan pakt momenteel mogelijk in uw voordeel uit, omdat het retributiepercentage (IRS) de afgelopen steeds lager is geworden. Een aantal opstalhouders die een contract hebben onder de nieuwe voorwaarden en al een vijfjaarlijkse herziening van de retributie achter de rug hebben, hebben dat inmiddels ondervonden, want zij hebben van Rijnland restitutie gekregen van de – volgens de nieuwe berekeningsmethode teveel betaalde retributie na die herziening. In de toekomst, als het percentage weer hoger wordt dan de ondergrens van 1,5%, zal dat echter ook in uw nadeel gaan uitwerken. Mocht u Rijnland aan de oorspronkelijke methode willen houden, omdat die op korte termijn in uw voordeel werkt, dan kan dat uiteraard. Dat zal met name het geval zijn indien het percentage dat bij heruitgifte gold laag was, hetgeen vanaf circa 2015 het geval is, toen het IRS percentage onder de 1,5% zakte. U heeft dan namelijk baat bij het vasthouden aan dat percentage. Omdat dit echter niet voor alle opstalhouders geldt, en de uitkomst ervan zelfs nadelig kan uitpakken voor andere opstalhouders, zal de SBOH in deze kwestie geen positie innemen. U zult hierin dus een individuele keuze moeten maken.

Verkoop bloot eigendom

Ten aanzien van het aanbod tot koop van de bloot eigendom geldt dat uitkomst van de in cassatie aan de Hoge Raad voorliggende zaak van belang is voor de vraag of het aanbod redelijk is. Rijnland rekent immers de waarde van bouwrijpe grond aan zichzelf toe terwijl het ruwe dijkgrond heeft uitgegeven. Omdat Rijnland het aanbod doet op basis van de retributiegrondslag bij heruitgifte, dan wel, indien uw opstalrecht nog niet opnieuw is heruitgegeven, de actuele met 40% gedevalueerde waarde van de grond, zal de SBOH daar nu verder niet op ingaan. Deze rekenmethode is namelijk in zijn algemeenheid voor nieuw uitgegeven opstalrechten niet onredelijk (los van de vraag wat voor soort grond is uitgegeven, een vraag die nog door de Hoge Raad zal worden beantwoord). Voor rechten die nog een ruime tijd lopen onder de oude voorwaarden, is het aanbod wel nadelig (en ook onjuist). Indien dat in een concreet geval tot problemen leidt, dan kunt u de SBOH benaderen om te bezien of er in samenspraak kan worden opgetreden naar Rijnland.

Wij maken u er wel op attent dat niet uit te sluiten valt dat Rijnland op dit punt in de toekomst het beleid weer zal wijzigen. Mocht u van het opstalrecht af willen, dan is dat een overweging om in het achterhoofd te houden.

Financiën

In de nieuwsbrief van juni 2018 heeft een oproep gestaan voor het leveren van een financiële bijdrage aan de SBOH. Een groot aantal opstalhouders heeft daaraan gehoor gegeven, waarvoor dank, en dat heeft de kas van de SBOH zodanig gevuld dat de kosten van het vervolg op de lopende rechtszaken kan worden betaald. Echter de hierboven beschreven ontwikkelingen doen een nieuw beroep op onze financiën. Wij doen dan ook nogmaals een dringend dingend verzoek – waarbij wij vooral een beroep doen op de opstalhouders die de vorige keer nog niet hebben gereageerd – om een nieuwe bijdrage. Met een bijdrage van € 50 of een hoger bedrag, kunnen wij de diverse financiële verplichtingen van de stichting (nu en in de toekomst) voldoen. U wordt daarvoor bij voorbaat hartelijk bedankt.

Privacybescherming

Op grond van nieuwe regelgeving zijn wij verplicht onderstaande tekst toe te voegen:
Als u deze nieuwsbrief niet meer wenst te ontvangen dan kunt u zich afmelden via het secretariaat.

Het SBOH bestuur:

Wim Kruyt, voorzitter

Hans G. Paar, secretaris

Karin Buchner, penningmeester.