

SBOH Nieuwsbrief**december 2019****Cassatie Opstalzaak**

De procedure inzake het opstalbeleid is momenteel in de laatste fase aangekomen. De Hoge Raad zal, naar verwachting, op 31 januari 2020 arrest wijzen. De Procureur Generaal heeft een voor de opstalhouders negatief advies gegeven. Naar aanleiding daarvan is namens ons nog een zogenaamde "Borgersbrief" aan de Hoge Raad gezonden, waarin is aangegeven waarom die conclusie niet juist is. Het is nu afwachten of de Hoge Raad met dat bezwaar meegaat of dat de Procureur zal worden gevolgd.

In principe brengt dit mee dat, indien Rijnland het opstalrecht opnieuw aan u uitgeeft, u er nog steeds 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 door een verzoek daartoe op te nemen in het antwoordformulier.

Wijzigingen opstalbeleid per 1 januari 2018

In onze laatste nieuwsbrief hebben wij u gemeld dat Rijnland wederom haar beleid heeft aangepast. Wij herhalen dat nog even voor u.

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 Financieele 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 hof Den Haag reeds gegeven ten aanzien van het retributiepercentage. Een minimumpercentage was geen onderdeel van het beoordeelde beleid.

Secretariaat: p/a Bennebroekerweg 9, 1435 CE Rijsenhout – s.b.o.h@inter.nl.net
KvK nummer: 34260410
Bankrekening NL90RABO0128748281 bij de Rabobank regio Schiphol U.A.,
t.n.v. SBOH

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.

Wij hebben Rijnland hierop aangesproken, maar Rijnland houdt aan het minimumpercentage vast. Wij hebben daarom mr. De Geer gevraagd Rijnland, mede namens een aantal opstalhouders bij wie dit reeds concreet aan de orde is, te dagvaarden.

Mocht ook bij u de retributie zijn herzien, en mocht daarbij het minimumpercentage van 1,5% zijn gehanteerd, dan verzoeken wij u dat aan ons te melden. Wij kunnen dan bezien of Rijnland ook namens u kan worden aangesproken.

Ten aanzien van de opstalrechten die nog moeten verlopen en waarvoor dus na nu heruitgifte zal gelden, bestaat in principe enige beleidsvrijheid voor Rijnland. Het kan zijn dat een minimumpercentage in zijn algemeenheid niet onredelijk is, maar daarbij dient dan ook een maximumpercentage te gelden. Wij hebben dit aan Rijnland voorgehouden, maar die geeft aan daar pas over na te willen denken als het zover is. Het voorgaande brengt mee dat het herzieningsbeding zoals dat nu luidt onevenwichtig is en dat, indien Rijnland daar in de toekomst een beroep op doet en dat ongunstig voor u uitpakt, u zich op het Europese consumentenrecht kunt beroepen. Op voorhand valt niet te voorspellen of een dergelijk beroep dan zal slagen. Dat hangt van de specifieke omstandigheden af.

Verkoop opstalrecht

Indien u uw woning met het opstalrecht wenst te verkopen terwijl er nog geen nieuw opstalrecht is gevestigd, dan zal de financier van de koper vaak eisen dat er alsnog een nieuw opstalrecht wordt gevestigd. Indien u daar bij Rijnland om verzoekt, dan zal Rijnland u, ook indien u eerder al een overeenkomst had gesloten, verplichten in dat nieuwe opstalrecht akkoord te gaan met het minimumpercentage van 1,5%. Dat is niet terecht, maar het aangaan van een discussie daarover kan de verkoop bemoeilijken. Het is in die gevallen aan u (en de koper) hoe u daarmee om wenst te gaan.

Koop bloot eigendom (= in recht van opstal uitgegeven grond)

Ten aanzien van het aanbod tot koop van het bloot eigendom blijft gelden dat de 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.

Daarnaast hanteert Rijnland bij opstalrechten die nog een (ruime) looptijd hebben met een lage canon, een rekenmethode die afwijkt van hetgeen gebruikelijk is. De door Rijnland vastgestelde koopprijs is hoger dan wanneer de meer gebruikelijke methode van berekenen zou worden gebruikt. Over deze materie wordt namens meerdere erfpachters (van Zaanstad, Utrecht, Amsterdam en de Waddeneilanden), inmiddels geprocedeerd. Namens één opstalhouder is dit aan Rijnland voorgelegd, in het licht van een andere discussie die daarbij ook speelt.

Wij kiezen er echter vooralsnog voor om ten aanzien van het verkoopbeleid in het algemeen de uitkomst van voormelde procedures af te wachten. Mocht u echter om enige reden genoodzaakt zijn de bloot eigendom te kopen, dan kunnen wij u, als u een aanbod hebt ontvangen met een toelichting daarbij, wel voorrekenen wat de aanbidding volgens de meer gebruikelijke methode zou zijn. Het is dan aan u hoe u daarmee verder omgaat.

Wij maken u er wel op attent dat niet uit te sluiten valt dat Rijnland in de toekomst het beleid weer zal wijzigen. Het zou dan bijvoorbeeld zo kunnen zijn dat Rijnland het bloot eigendom niet meer wenst te verkopen. Mocht u van het opstalrecht af willen, dan is dat een overweging om in het achterhoofd te houden. Indien u wacht met de koop van het bloot eigendom (bijvoorbeeld tot dat in cassatie is beslist) loopt u een (klein) risico dat koop van bloot eigendom daarna niet meer mogelijk zal zijn.

Steigerzaken

Rijnland heeft ten aanzien van de verhuur van steigers en ligplaatsen nieuw beleid ontwikkeld. Er wordt een zogenaamde "box" verhuurd waar alles in zou vallen. Bij dit beleid maakt Rijnland geen onderscheid meer tussen steigers die er reeds meer dan 20 jaar liggen, en waarvan Rijnland geen verwijdering meer kan eisen, en steigers die recenter zijn aangebracht. Daarmee verhuurt Rijnland ten aanzien van de eerste situatie dus feitelijk steigers die u ook zonder die huur al mag gebruiken.

SBOH acht dat niet terecht. Zij kan zich voorstellen dat steigerbezitters die in die situatie verkregen niet met het aanbod instemmen en er dan maar voor kiezen geen overeenkomst met Rijnland aan te gaan en de steiger te gebruiken zoals zij dat wensen. Het is immer kennelijk zo dat ook Rijnland het gebruik van de steiger en de ligplaats aan de steiger zelf koppelt, zodat ook de vordering tot het staken van dat gebruik verjaard is. Daarnaast acht SBOH het mogelijk dat u door verjaring een opstalrecht heeft verkregen voor het hebben van een steiger ter plaatse en dat opstalrecht omvat tevens het gebruik van de steiger, en dus ook het recht daaraan een boot aan te meren.

Mocht u voor deze route kiezen, dan dient u er wel rekening mee te houden dat Rijnland daar anders over denkt en het niet onmogelijk is dat zij het staken van het gebruik in rechte zal trachten af te dwingen. Mocht het zover komen, dan zal SBOH u daarin terzijde staan.

Financiën

In de nieuwsbrief van oktober 2018 heeft een oproep gestaan voor het leveren van een financiële bijdrage aan de SBOH. Daar is goed gehoor aan gegeven, waarvoor dank. Daardoor is het mogelijk geweest alle kosten die er op onze weg kwamen te betalen en nog iets op de rekening over te houden. Echter kunnen de eerder beschreven ontwikkelingen met betrekking tot het minimum percentage van 1,5% een extra beslag op de financiën van de SBOH leggen. Wij doen daarom weer een beroep op vooral de opstalhouders die het afgelopen jaar niet hebben bijgedragen om een bijdrage van bijvoorbeeld € 50 op onze bankrekening te storten. Dan kunnen wij ook in 2020 zonder financiële zorgen uw belangen blijven behartigen. U wordt daar bij voorbaat hartelijk voor bedankt.

Het SBOH bestuur:
Wim Kruyt, voorzitter
Hans G. Paar, secretaris
Karin Buchner, penningmeester.

Secretariaat: p/a Bennebroekerweg 9, 1435 CE Rijsenhout – s.b.o.h@inter.nl.net
KvK nummer: 34260410
Bankrekening NL90RABO0128748281 bij de Rabobank regio Schiphol U.A.,
t.n.v. SBOH