

Rijnland moet bij heruitgifte opstalrecht rekening houden met uitkomst SBOH-procedures!

Rijnland had tot voor kort het beleid het nieuwe retributiebeleid van toepassing te maken indien een opstalhouder verzocht om heruitgifte van zijn opstalrecht. Dit was bijvoorbeeld het geval indien een opstalhouder zijn opstalrecht wilde verkopen en de koper slechts een hypotheek kon krijgen indien het opstalrecht opnieuw werd uitgegeven.

De SBOH stelde dat Rijnland hiermee de afspraak schond dat het nieuwe beleid niet definitief zou worden toegepast zolang de rechter nog niet had geoordeeld dat dit ook mag. De SBOH stelde Rijnland voor in de akte van heruitgifte een clause op te nemen waarin werd bepaald dat indien de rechtzaken door de SBOH worden gewonnen, alsnog de lagere retributie zullen gelden. Ook verzocht de SBOH Rijnland te erkennen dat er een recht op verlenging bestaat. Rijnland wilde hier geen medewerking aan verlenen.

De SBOH en een opstalhouder hebben Rijnland vervolgens gedagvaard in kort geding. De Haagse rechter heeft de SBOH in het gelijk gesteld. Rijnland moet de opstalhouders aanbieden de gevraagde clause in de akte van heruitgifte op te nemen en Rijnland moet opstalhouders die al eerder heruitgifte hebben gevraagd alsnog in de gelegenheid stellen deze clause in de akte op te nemen, en wel op kosten van Rijnland. Daarnaast heeft de rechter vastgesteld dat er een recht op verlenging bestaat.

Rijnland heeft vooralsnog geen hoger beroep ingesteld. Het overweegt dit wel. Dit eventuele hoger beroep heeft voorlopig geen consequenties voor de hieronder beschreven gevolgen van het vonnis.

Wat betekent dit vonnis voor u?

Wilt u uw opstalrecht gaan verkopen?

U dient dan met uw makelaar te bespreken of het nodig is om heruitgifte van het opstalrecht te vragen. Nu de rechter immers het recht van verlenging heeft vastgesteld, zullen de meeste hypotheekbanken daar waarschijnlijk genoeg mee nemen. Indien de makelaar en/of hypotheekbank hierna daarover nog twijfelen, kunt u ze adviseren hierover voor een nadere toelichting contact op te nemen met ondergetekende(n). Mocht u toch heruitgifte moeten of willen vragen, dan kunt u Rijnland verzoeken de bij vonnis vastgestelde clause op te nemen. Ook kunt u dan in de koopovereenkomst een bepaling opnemen waarin wordt geregeld wat er gebeurt indien de retributie inderdaad niet omhoog mag (bijvoorbeeld nabetaling van een bepaald bedrag).

In dit laatste geval kunt u de notaris er op wijzen dat deze heruitgifte beschouwd moet worden als een verlenging. Dat houdt in dat u voor de heruitgifte geen overdrachtsbelasting verschuldigd bent.

Heeft u uw opstalrecht al verkocht?

Indien u bij de verkoop van uw opstalrecht heruitgifte heeft gevraagd en indien u van mening bent dat u een lagere koopprijs heeft ontvangen omdat de retributie binnen afzienbare tijd zal stijgen, dan kunt u, indien de SBOH uiteindelijk in het gelijk wordt gesteld, schadevergoeding vragen aan het hoogheemraadschap. Verder kunt u de door u bij heruitgifte betaalde overdrachtsbelasting bij het hoogheemraadschap claimen indien u aannemelijk kunt maken dat de koper ook had gekocht indien hij wist dat verlenging van het opstalrecht zeker was. Een alternatief is dat u uw notaris of boekhouder verzoekt bij de belastingdienst teruggave van de overdrachtsbelasting te vragen.

Heeft u onlangs een opstalrecht gekocht?

Indien u onlangs een opstalrecht gekocht heeft dan kunt u het hoogheemraadschap verzoeken op hun kosten medewerking te verlenen aan het opnemen van de in het vonnis opgenomen clause in uw opstalrecht. Het hoogheemraadschap is verplicht hieraan medewerking te verlenen. De SBOH verzoekt u dit ook bij haar te melden, zodat zij u terzijde kan staan indien het hoogheemraadschap niet snel genoeg reageert.

Procedure tegen het retributiebeleid

In de clause die het hoogheemraadschap moet opnemen in de akte van heruitgifte wordt verwezen naar drie door de SBOH tegen het hoogheemraadschap gevoerde procedures. Voor de inhoud van deze procedures verwijzen wij u naar eerdere nieuwsbrieven. De procedures betreffen de mogelijkheid van het hoogheemraadschap om veel hogere retributie in rekening te brengen.

In deze drie procedures wordt op 28 september a.s. pleidooi gehouden bij de rechtbank Den Haag. Daarna zal het verdere verloop van de zaak bekend worden.

Nadat hierover meer bekend is, zal er een nieuwe Nieuwsbrief verschijnen.

Steigerzaken

Ook lopen er nog 20 zaken met betrekking tot de steigers in de Ringvaart. De steigerbezitters hebben onlangs hun laatste schriftelijke reactie aan de rechter toegestuurd. Daarna zal de rechter, al dan niet na een mondelinge behandeling, over deze zaken oordelen.

De SBOH raadt iedereen ten zeerste af een overeenkomst met Rijnland aan te gaan over de steiger, tot in deze zaken is beslist.

Mr. L. E. de Geer
Advocaat voor de SBOH

Hans. G. Paar
Secretaris SBOH

Secretariaat: p/a Bennebroekerweg 9, 1435 CE Rijsenhout – s.b.o.h@inter.nl.net
KvK nummer: 24360410
Bankrekening 128748281 bij de Rabobank te Badhoevedorp, t.n.v. SBOH