

Rechtszaken opstalbeleid

Bij arrest van 31 januari 2020 heeft de Hoge Raad het cassatieverzoek van SBOH ongegrond verklaard. Dit arrest is afgegeven op basis van artikel 81 van de wet op de Rechterlijke Organisatie hetgeen inhoudt dat de Hoge Raad geen reden van algemeen belang aanwezig acht om de uitspraak te motiveren en als gevolg daarvan van motivatie heeft afgezien.

Dit is een zeer spijtige (en in de ogen van de cassatieadvocaat van Houthoff en onze eigen advocaat ook onterechte) uitkomst. De uitspraak brengt mee dat Rijnland, ondanks dat zij minder waardevolle ruwe dijkgrond heeft uitgegeven, de retributie mag baseren op de waarde van waardevollere bouwrijpe grond.

Tegen een arrest van de Hoge Raad staat slechts een gang naar het Europese Hof voor de bescherming van de Rechten van de Mens open. Dan dient er sprake te zijn van schending van het Europees Verdrag ter bescherming van de Rechten van de Mens. Een dergelijke procedure heeft slechts een zeer kleine kans van slagen zodat deze route door onze advocaat niet wordt aanbevolen.

Dat brengt mee dat de procedure tegen het nieuwe opstalsysteem hiermee voorbij is. De uitkomst daarvan is dat de retributie bij heruitgifte zo mag worden vastgesteld als Rijnland dat in haar beleid heeft bepaald. Wel is middels de rechtszaken bereikt dat Rijnland bij de vijf jaarlijkse herziening de retributie niet mag aanpassen aan de gestegen WOZ-waarde doch stijgt slechts met 5% per vijf jaar. Daarnaast is het Rijnland niet toegestaan de algemene voorwaarden eenzijdig te wijzigen.

Voor degenen van wie het opstalrecht al was verlopen en die een tijdelijke overeenkomst met Rijnland zijn aangegaan zolang de procedure nog liep, zal nu alsnog de akte van heruitgifte met het nieuwe opstalrecht moeten worden vastgesteld, onder toepassing van de overeengekomen voorwaarden. Het initiatief daarvan ligt bij Rijnland.

Wijzigingen opstalbeleid per 1 januari 2018

Het per 1 januari 2018 gewijzigde opstalbeleid, en met name het daarin vastgelegde minimumpercentage van 1,5%, geldt niet voor de opstalrechten die al eerder zijn geëindigd en ten aanzien waarvan reeds heruitgifte is overeengekomen. Deze rechten zullen immers met terugwerkende kracht worden her-uitgegeven onder de voorwaarden zoals die op dat moment golden, en daarvan maakt het minimumpercentage geen onderdeel uit.

Rijnland neemt echter een ander standpunt in. Zij meent dat zij eenzijdig de afspraken mag wijzigen en wel een minimumpercentage van 1,5% mag hanteren. Wij hebben in een concreet geval gezien dat Rijnland de opstalhouder ook dwingt daaraan mee te werken. In die situatie zal de opstalhouder echter nakoming van de overeenkomst vragen in die zin dat het voor 1 januari 2018 geldende retributiebeleid zal worden gehanteerd. Het is niet onmogelijk dat daarover wederom zal moeten worden geprocedeerd.

Mocht Rijnland van u verlangen dat het opstalrecht opnieuw wordt uitgegeven, en daarbij een minimumpercentage van 1,5% wil opnemen, dan hoeft u daar niet mee in te stemmen. SBOH zal trachten met Rijnland af te stemmen hoe een en ander kan worden geregeld zolang deze kwestie in rechte niet vast staat. U kunt er ook voor kiezen wel mee te werken aan de heruitgifte maar te eisen dat het minimumpercentage van 1,5% daarvan geen onderdeel uitmaakt.

Steigerzaken

Rijnland heeft ten aanzien van de verhuur van steigers en ligplaatsen nieuw beleid ontwikkeld. Voor de beschrijving ervan verwijzen wij naar de nieuwsbrief van december j.l. Als u hiermee geconfronteerd wordt terwijl u een 'verjaarde' steiger heeft waarmee Rijnland in haar nieuwe beleid geen rekening houdt en u een overeenkomst wil afdwingen waarin het volledige oppervlak van de box is opgenomen, dan zal SBOH u daarin terzijde staan.

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