
[Klik hier om deze email in uw browser te lezen](#)



Juli 2018

Opstalzaken

Op 14 juni 2018 heeft gerechtshof Amsterdam arrest gewezen in de SBOH zaak. Het hof heeft de vordering van SBOH, ondanks een anders luidend oordeel van de Hoge Raad, alsnog afgewezen. Het hof komt tot het oordeel dat Rijnland de retributie mag baseren op de waarde van bouwrijpe grond. Het hof gaat voorbij aan het door de Hoge Raad vastgestelde feit dat ruwe dijkgrond is uitgegeven en oordeelt daarnaast dat als dat al zo zou zijn, de kosten van bouwrijp maken (o.a. ophogen van de dijk) inmiddels zijn afgeschreven. Ook gaat het hof eraan voorbij dat bouwen op een dijk veel duurder is dan op bouwrijpe gemeentegrond en dus tot een lagere grondquote dient te leiden. Aan het op verzoek van SBOH gedane deskundigenonderzoek wordt geen enkel woord gewijd. Waarom het redelijk is dat de opstalhouders retributie moeten betalen over investeringen die zij zelf hebben gedaan, laat het hof in het midden.

SBOH zal zich niet bij het arrest neerleggen. Binnenkort wordt ten aanzien daarvan door onze advocaat cassatieadvies gevraagd. Indien de cassatieadvocaat positief advies geeft, dan zal de zaak wederom aan de Hoge Raad worden voorgelegd.

Omdat het hof tot haar oordeel is gekomen doordat Rijnland het hof heeft voorgehouden dat wel bouwrijpe grond is uitgegeven (hetgeen Rijnland op geen enkele wijze aannemelijk heeft gemaakt, terwijl SBOH o.a. getuigenbewijs van het tegengestelde heeft aangeboden) overweegt SBOH ook een klacht bij de Nationale Ombudsman in te dienen. Deze behandelt ook klachten tegen Rijnland. Het doen van niet onderzochte en onjuiste uitspraken is op zijn minst onbehoorlijk voor een overheid.

Voor opstalhouders die om enige reden nu reeds dienen over te stappen op het nieuwe systeem, blijft daarom gelden dat zij aan Rijnland kunnen vragen de zogenaamde "Sprangersclausule" in de akte op te nemen. In deze clausule wordt bepaald dat de uitkomst van de procedure die nu nog wordt gevoerd (nu weer bij de Hoge Raad) met terugwerkende kracht ook op dat opstalrecht zal worden toegepast. Voor opstalhouders die nu kunnen overstappen omdat hun opstalrecht eindigt, geldt dat de nieuwe retributie, als gevolg van het lage retributiepercentage, vaak lager is dan de daarvoor geldende retributie. Zij kunnen er dus ook voor kiezen die Sprangersclausule achterwege te laten, zodat er ten aanzien van het nieuw uit te geven opstalrecht geen onduidelijkheden meer bestaan.

Wijziging beleid

Uit verschillende meldingen van opstalhouders is gebleken dat Rijnland wederom het beleid zal wijzigen ten nadele van de opstalhouders. De voornaamste wijziging is dat Rijnland het retributiepercentage niet meer aan de hand van de vijf-jaars gemiddelde IRS-rente vaststelt, maar deze rente minimaliseert op 1,5%. SBOH heeft Rijnland verzocht over de wijzigingen in overleg te treden, om te bezien of er niet een regeling kan worden getroffen die voor iedereen aanvaardbaar is, maar Rijnland weigert dit categorisch. SBOH zal zich daarom beraden op te nemen stappen. Zij is vooralsnog van mening dat het niet redelijk is om wel de gestegen grondwaarde mee te nemen in de berekening van de retributie maar niet de lage rente (die tot die hoge grondwaarde heeft geleid).

Daarnaast stelt Rijnland op andere wijze de grondwaarde vast. Dat is er het gevolg van dat in de WOZ-waarde het niet bebouwde deel van het dijkperceel vanaf 2018 buiten beschouwing blijft. Wij raden aan in een specifiek geval na te vragen hoe Rijnland de grondwaarde heeft vastgesteld en na te gaan hoe dit zich verhoudt tot de grondquote van de eerdere WOZ-waarde. Indien de waarde middels een taxatie wordt vastgesteld, dan kan dat niet zonder meer geschieden door een eenzijdig door Rijnland aangewezen taxateur. Daarmee komt immers de basis onder het rechtelijk oordeel over het retributiebeleid te vervallen dat was gebaseerd op een door RIGO vastgestelde lijst grondquotes.