Aanvulling op inhoudelijke samenvatting SEBA zaak van juni 2013 nav uitspraak gerechtshof op 16-09-2014

De rechtbank deed in juni 2013 uitspraak. Waarom duurt de uitspraak bij het gerechtshof zo lang?
Om te beginnen had de wederpartij (SEBA) drie maanden de tijd om te beslissen om in hoger beroep te gaan. Die beslissing namen ze in september 2013. De inhoudelijke behandeling van de zaak door partijen en het Hof is in januari 2014 gestart. Het is een omvangrijke zaak, met veel leeswerk en ingewikkelde vragen, het is niet gek dat het Hof daar tijd voor nodig heeft. Ter illustratie: de rechtszaak bij de rechtbank duurde van januari 2010 tot juni 2013. Het is wel de verwachting dat de uitspraak van het Hof op relatief korte termijn zal plaatsvinden.

De uitspraak van de Rechtbank was gunstig voor de gemeente. Verwachten jullie dat ook voor het arrest van het gerechtshof?
Inhoudelijk hebben we de wedstrijd bij de Rechtbank met 9-1 gewonnen. Het hof gaat de zaak weer helemaal opnieuw bekijken en behandelen, dus in theorie kan het zijn dat we dan met 10-0 verliezen. Maar dat ligt niet in de lijn der verwachting. Het vonnis van de rechtbank was goed gemotiveerd en onderbouwd, en telde maar liefst 20 pagina's. De rechtbank wil ook niet dat hun vonnis onderuit gehaald wordt, dus die zorgen wel voor een goed onderbouwde motivatie van hun beslissing. Maar het is echt niet in te schatten of en zo ja op welke punten het hof tot een ander oordeel komt.

Wat als de gemeente deze zaak verliest?
Als we verliezen dan is het hof mogelijk van mening dat de waarderingsmethode bij canonherziening, zoals die nu hoofdzakelijk door externe deskundigen gehanteerd wordt, niet juist is. In meest ongunstige geval moeten we dan de aangesloten SEBA gevallen en de vier individuele gevallen het verschil terugbetalen tussen de canon bij uitgifte en de canon na herziening.

De onderliggende vraag in deze zaak is of de canonherzieningen mogen of niet. De rechtbank heeft gezegd dat dit mag, en ook dat je de actuele marktwaarde mag nemen als uitgangspunt voor de berekening. Het grootste risico in deze zaak is dat het hof vindt dat de canonherzieningen op een ander manier berekend moeten worden. Ondanks dat de huidige manier van berekenen heel gebruikelijk is, niet alleen bij de gemeente maar bij alle deskundige taxateurs. Dus de kans dat het hof deze afkeurt is klein, maar in theorie weet je het nooit zeker.

Wat als de gemeente deze zaak wint?
OGA heeft in mei 2014 een brief gestuurd naar de erfpachters die zijn aangesloten bij SEBA. Het gaat in totaal om ongeveer 600 erfpachters. Een deel van deze erfpachters heeft in afwachting van rechtszaak en het Hoger Beroep hun nieuwe erfpachtcanon niet betaald. Zij hebben dus formeel een betalingsachterstand. Dat gaat in sommige gevallen om enkele duizenden euro's. Tussen de gemeente en SEBA is een afspraak gemaakt dat gedurende het hoger beroep de gemeente geen incassoprocedure gaat starten. In deze brief is ook benadrukt dat als het gerechtshof de gemeente in het gelijk stelt, de erfpachters hun betalingsachterstand moeten betalen, inclusief rente. (zie brief in bijlage).

Is er nog een ander scenario?
Het is ook mogelijk dat het hof niet op alle punten uitspraak doet, maar een deel voorlegt aan de hoge raad en daarna pas met een eindoordeel komt. Dan zijn we zo een jaar verder. Maar als ze dat hadden willen doen, hadden we dat hoogstwaarschijnlijk wel al geweten.

Kunnen we inschatten hoe de uitspraak verloopt?
Je kunt niet vooruit lopen op de uitspraak, het hof geeft een eigen, nieuwe beschikking (oordeel).

De gemeente wil in ieder geval graag duidelijkheid hebben over de huidige praktijk. We willen zekerheid hebben dat onze manier van canonherziening goed is. Ook al komt er in de nabije toekomst een ander erfpachtstelsel zonder canonherzieningen, de komende 10/20 jaar zijn er ook erfpachters die nog wel doorgaan in het huidige systeem van voortdurende erfpacht.

Hoe gaat het nu na 16 september verder?
Onze advocaat stuurt de uitspraak meteen door aan Bureau Erfpacht, waarna de jurist(en) er een samenvatting van maken en het arrest beoordelen het. In de laatste drie zinnen staat de kern van het arrest, dat geeft in al veel informatie.