

Beheer

Leden van de gemeenteraad Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE OVERVEEN

Gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE Overveen
T 14 023
www.bloemendaal.nl

Datum : 23 oktober 2019
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 2019007381
Behandeld door : College
Doorkiesnummer : 023-5225555
Onderwerp : Arrest Hoge Raad inzake bindend advies canon
Verzonden :
Bijlage(n) :

Geachte heer/mevrouw,

Op 11 oktober 2019 heeft de Hoge raad arrest gewezen in de zaak tussen de erfpachter van de Poort van Bloemendaal, Zeeweg 98 (verder erfpachter of VvE) en de gemeente als bloot eigenaresse van de grond. In deze brief informeren wij u over het cassatiearrest.

Met de beslissing van de Hoge Raad is er duidelijkheid over de hoogte van de canon

De Hoge Raad heeft het cassatieberoep van de VvE op 1 klacht -die betrekking heeft op een rechtsvraag-gegrond bevonden en het geding daarom verwezen naar Hof Den Haag. Doordat de Hoge Raad alle overige cassatieklachten van de VvE heeft verworpen is er nu duidelijkheid over de hoogte van de canon.

Een bindend drie-deskundigen-advies over de hoogte van de canon

Op verzoek van de erfpachter is het recht van erfpacht eind 2009 door de gemeente heruitgegeven voor een nieuwe lange periode, namelijk tot 2059. De gemeente is akkoord gegaan met de verlenging onder bepaalde voorwaarden, waaronder begrepen een hertaxatie van de erfpacht per 1 januari 2010. Omdat na de hertaxatie verschil van mening bleef bestaan over de canon, zijn erfpachter en gemeente overeengekomen een bindend advies te laten opstellen door drie deskundigen. In 2013 hebben de bindend adviseurs unaniem een marktconforme canon vastgesteld.

Erfpachter start een procedure

De erfpachter wenste daar niet mee in te stemmen en startte een procedure bij de rechtbank. De procedure betrof zeer kort gezegd de vraag of de VvE bevoegd was tot vernietiging van een bindend advies. Zowel Rechtbank als Hof hebben de gemeente (op alle punten) in het gelijk gesteld. De conclusie was: er is geen grond voor het invoeren van de nietigheid van het uitgebrachte bindend drie-deskundigen-advies. Alleen ernstige gebreken in het bindend advies kunnen tot vernietiging leiden. Daarvan is hier geen sprake.



2019007381

Het cassatieberoep bij de Hoge Raad

In de betreffende zaak heeft de Hoge Raad onlangs arrest gewezen. De enige klacht van de VvE die slaagt betreft de beslissing van het Hof dat uit artikel 5:116 lid 6 BW volgt dat partijen vrij zijn in het bepalen van de hoogte van de waardevergoeding die de grondeigenaar bij overgang van het appartementsrecht is verschuldigd. Volgens de Hoge Raad had het Hof deze rechtsvraag inzake de vergoeding bij overgang van het appartementsrecht moeten onderzoeken en beantwoorden. Het Hof Den Haag zal zich nu buigen over deze vraag.

De nog te beantwoorden rechtsvraag hangt niet onmiddellijk samen met de primaire discussie. Er is nu duidelijkheid met betrekking tot de hoogte van de canon van de Poort van Bloemendaal, doordat de Hoge Raad alle andere cassatieklachten heeft verworpen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



, burgemeester



, secretaris.