



hoogheemraadschap
**Hollands
Noorderkwartier**

De heer Vonk, AWP
De heer Streefkerk, VVD

Datum
3 februari 2022

Uw kenmerk
-

Contactpersoon
A. Timmerman

Onderwerp
Beantwoording schriftelijke vragen –
AWP/VVD - Cassatiedossier

Registratienummer
23.0245323

Telefoonnummer
+31725827225

Geachte heer Vonk,
Geachte heer Streefkerk,

Op 24 november 2022 stelde u het college van dijkgraaf en hoogheemraden nadere schriftelijke vragen over het door HHNK ingestelde cassatieberoep in het dossier De Boer cs (registratienr. 22.1001496). Met deze brief voorzien wij in de beantwoording van uw vragen. Op de volgende pagina's vindt u de vragen, gevolgd door een reactie.

Met vriendelijke groet,

namens het college van dijkgraaf en hoogheemraden,

de secretaris,

M.J. Kuipers

de dijkgraaf,

ir. R.P.G. Bosma



Datum
3 februari 2023

Vraag 1.

Welke rechtsvraag is voor u doorslaggevend geweest om cassatie in te stellen? En is er een document (memorandum o.i.d.) waaruit dit blijkt, immers de Secretaris-Directeur heeft vanuit zijn bevoegdheid besloten om cassatie in te stellen. Mogen we een afschrift van dit document?

Antwoord

De secretaris-directeur is met onderstaande tekst (en cassatie-advies) geïnformeerd over de zaak en gevraagd om in te stemmen met inzetten van cassatie.

Dijkversterking VBK De Purmer – grondverwerving algemeen

- HHNK heeft in 2016 gronden verworven ten behoeve van de dijkversterking polder De Purmer.
- Hierbij zijn van ongeveer 30 grondeigenaren stroken grond van circa 6 meter breed aangekocht.
- In de koopovereenkomst en akten is een verrekenclausule opgenomen voor het geval er sprake is van onder- en overmaat.
- o Er is sprake van ondermaat als de geleverde oppervlakte minder is dan in de koopovereenkomst en akte is afgesproken.
- o Er is sprake van overmaat als de geleverde oppervlakte meer is dan in de koopovereenkomst en akte is overeengekomen.
- Het achteraf verrekenen na voltooiing van de werkzaamheden is gangbaar en onvermijdelijk omdat bij de uitvoering van het werk de kans aanwezig is dat er (enigszins) wordt afgeweken van het ontwerp door specifieke omstandigheden op die locatie.
- In de verrekenclausule is bepaald dat de definitieve oppervlakte van het verkochte wordt bepaald na voltooiing van de werkzaamheden door het Kadaster.
- De aanwijzing en inmeting van het verkochte is wettelijk neergelegd bij het Kadaster (Kadasterwet).
- Bij alle grondeigenaren is de nieuwe grens van het verkochte aangewezen in bijzijn van partijen en het Kadaster en vervolgens heeft het Kadaster de grens vastgelegd en ingemeten.
- Aan de hand van de resultaten van het Kadaster is bepaald of er sprake is van onder- of overmaat en is de factuur dan wel betaling ingezet.

Verrekening ondermaat P.C. de Boer

- In onderhavige zaak van P.C. de Boer is er sprake van ondermaat. HHNK heeft 6.054 m² aangekocht en 4.945 m² geleverd gekregen. De grens is de insteek van de dijksloot op maaiveldhoogte waarmee de hele dijksloot eigendom is van HHNK, conform afspraak.
- De Boer is door HHNK gedagvaard tot betaling van de ondermaat. De Boer heeft zich verweerd
- HHNK is door de Rechtbank Noord-Holland in het gelijk gesteld. De Boer heeft daarop hoger beroep ingesteld. Het Gerechtshof Amsterdam heeft HHNK bij vonnis van 15 juni 2021 vervolgens in het ongelijk gesteld.

Cassatie - motivering

- De motivering in het vonnis van het Gerechtshof noodzaakt ons inziens tot het instellen van cassatie. Het vonnis kan voor de praktijk van HHNK én voor de gehele vastgoedpraktijk gevolgen hebben. Het Hof gaat uit van verkeerde aannames en legt zwaar belang op de tekening die ter indicatie en met een grove inschatting voor de oppervlakte bij de



koopovereenkomst is gesloten. Het Hof gaat voorbij aan de wettelijke status van het Kadaster en het feit dat het Kadaster de enige instantie is die de grenzen en oppervlakten rechtsgeldig kan bepalen. Het Hof verwijst naar de bedoeling van partijen terwijl aan die bedoeling ook wordt voldaan; de exacte aantal m² voor de dijkversterking overdragen en betalen.

- Het Kadaster heeft bevestigd dat de oppervlakten leidend zijn en de minuutgrenzen (die bij de oorsprong van het Kadaster zijn ontstaan) zijn vastgesteld. Het vonnis kan ook voor het Kadaster gevolgen hebben.
- Naar aanleiding van het vonnis heeft HHNK de bepaling over de verrekening van onder- en overmaat aangescherpt, waardoor vooraf nog nadrukkelijker en gedetailleerder overeenstemming wordt bereikt over de verrekening van de over/ondermaat; hierdoor wordt in de toekomst dit soort discussies voorkomen. Echter: niet kan worden uitgesloten dat dit vonnis van het Hof, indien onherroepelijk, invloed kan hebben op de aankooppraktijk bij met name dijkversterkingen.
- De standaardbepaling werd al jaren gebruikt waardoor deze ook bij eerdere aankopen is opgenomen, bijv. HWBP Markermeerdijken, VBK Schermer en nog enkele andere. Het gaat naar schatting op circa 30 dossiers waarbij er mogelijk sprake zal zijn van verrekening. Hier loopt HHNK een risico. Bij een beroep op dit vonnis kan eventuele ondermaat niet worden verrekend en heeft HHNK in feite een te hoge koopsom betaald.
- Naast het financiële risico speelt het principe een belangrijke rol. De uitgangspunten van het Hof zijn ons inziens onjuist en kunnen de werkwijze van het Kadaster ondermijnen en de algemene vastgoedpraktijk beïnvloeden.

Vraag 2.

In de door u aangevoerde cassatiegronden zien wij namelijk geen enkele fundamentele rechtsvraag in het belang van de rechtseenheid of rechtsontwikkeling. Ook de Procureur Generaal van de Hoge Raad der Nederlanden is deze mening toegedaan (Conclusie in Zitting 23 september 2022, Nummer 21/03901) en komt tot de volgende slotsom: "Geen van de onderdelen slaagt. De zaak leent zich mijns inziens voor toepassing van art. 81 RO[1]. (...)De conclusie strekt tot verwerping van het cassatieberoep."

Antwoord

De Hoge Raad heeft de klachten van het hoogheemraadschap over het arrest van het hof beoordeeld. De uitkomst hiervan is dat deze klachten niet kunnen leiden tot vernietiging van dat arrest. De Hoge Raad hoeft niet te motiveren waarom tot dit oordeel is gekomen. Bij de beoordeling van deze klachten is het namelijk niet nodig om antwoord te geven op vragen die van belang zijn voor de eenheid of de ontwikkeling van het recht (zie artikel 81 lid 1 van de Wet op de rechterlijke organisatie). Dat de Hoge Raad de zaak zonder motivering heeft afgedaan is voor de cassatieadvocaat en het hoogheemraadschap onbevredigend maar helaas een feit.

Vraag 3.

In de zaak in hoger beroep tussen De Boer c.s. en HHNK (zaaknr. 200.278.605/01) heeft het Gerechtshof Amsterdam in zijn tussenarrest van 26 juli 2022 o.m. het volgende uitgesproken: "3.15 Gelet op de relatief geringe hoogte van de vordering, op het feit dat partijen in zekere mate afhankelijk van elkaar zijn en blijven en belang hebben bij goed overleg en uit het oogpunt van doelmatigheid en kostenbesparing, geeft het hof partijen in overweging om deze procedure alsnog door middel van een minnelijke regeling te beëindigen."



Vraag 4.

Dit geeft ons aanleiding tot de vraag of u bereid bent om aan een minnelijke schikking met De Boer c.s. mee te werken?

Antwoord vraag 3 en 4.

Ja, de door u bedoelde bereidheid is er. Het hoogheemraadschap heeft daarvoor reeds contact gezocht met de heren De Boer. Hopelijk leidt dit tot contact op korte termijn en tot een minnelijke oplossing en hoeft het Gerechtshof Amsterdam geen uitspraak te doen in de door u bedoelde procedure.