

Kort geding nieuwe contracten

# 'Rijnland schendt afspraken'

DOOR SJAAK SMAKMAN

**HAARLEMMERMEER -** Wie een woning langs de Ringvaart koopt en daarvoor een nieuwe 'huurovereenkomst' nodig heeft voor de grond, moet akkoord gaan met het veel hogere opstalrecht dat het Hoogheemraadschap van Rijnland daarvoor in rekening brengt. Dat is logisch, vindt het schap. Want dat is altijd al de praktijk geweest: bij nieuwe overeenkomsten gelden ook de meest recente voorwaarden.

Of de rechter dat ook vindt, wordt volgende week vrijdag duidelijk bij de uitspraak in het kort geding dat de in de SBOH verenigde dijkbewoners daarover hebben aangespannen.

De dijkbewoners en Rijnland zijn al jaren in de slag over de nieuwe, veel hogere tarieven die Rijnland in rekening wil brengen voor de grond langs de Ringvaart. Na de vele protesten is er onder meer een 'ingroeiregeling' gekomen, waarbij iedereen pas vanaf 2027 het nieuwe tarief volledig hoeft te betalen. Dat geldt ook voor mensen die nu een huis kopen langs de dijk. Maar in tegenstelling tot de zittende bewoners moeten zij al akkoord gaan met de nieuwe voorwaarden.

Om een hypotheek te kunnen krijgen, eist de bank dat de koper kan laten zien dat hij tijdens de looptijd van de hypotheek een opstalrecht heeft. Daarvoor moet als regel een nieuwe overeenkomst worden afgesloten. En dat wil Rijnland alleen als daarin de nieuwe voorwaarden worden opgenomen.

Dat is niet eerlijk, vindt de SBOH. Rijnland loopt daarmee namelijk vooruit op de uitkomst van de rechtszaken die daar nog over lopen. En ook als de rechter Rijnland in het ongelijk stelt, zitten de kopers aan die voorwaarden vast. Voor de verkoper is dat ook nadelig: met het vooruitzicht van een veel hoger opstalrecht, brengt de woning bij de verkoop minder op. Misschien is dat wel zo, zei advocate Willemijn Lever van Rijnland tijdens het kort geding deze week, maar dat neemt niet weg dat niemand de verkoper dwingt om te verkopen of de koper of te kopen. Dat is en blijft vrijwillig. Rijnland heeft al tientallen nieuwe overeenkomsten op die basis uitgegeven.

SBOH-secretaris Hans Paar ziet het anders: kopers en verko-

## 93 cent per meter

Bij de huidige overeenkomsten betalen de dijkbewoners 93 cent per vierkante meter grond die ze in gebruik hebben. Bij het nieuwe systeem wordt vooral de WOZ-waarde van de woning bepalend. Dat leidt tot een tariefstijging op termijn van vaak vele honderden euro's per jaar.

pers tekenen vaak omdat ze met hun rug tegen de muur staan. Zo kent hij een geval van een scheiding, waarbij de woning gewoon verkocht moest worden. En zo is er Matthijs Sprangers, die het kort geding mede aanspande. Hij graag wil verhuizen, maar de aspirant-koper van zijn huis haakt vrijwel zeker af als die akkoord moet gaan met het hogere opstalrecht. Bovendien handelt Rijnland in strijd met de eerdere toezegging dat het de hogere tarieven niet in rekening brengt zo lang niet duidelijk is of dat wel mag. De SBOH wil daarom dat Rijnland zich bij woningverkoop beperkt tot een verklaring dat het opstalrecht altijd verlengd kan worden. Het hoogheemraadschap, zo maakte Lever duidelijk, voelt daar niets voor. En als bewoners denken dat ze ten onrechte minder voor hun huis hebben gekregen vanwege de - achteraf - ten onrechte opgelegde nieuwe voorwaarden, dan moeten ze daar maar een zaak over aanspannen.

Volgens woordvoester Pascale de Leijer wordt de soep voor de kopers niet zo heet gegeten als hij wordt opgediend. Formeel kan Rijnland hen houden aan de (nieuwe) overeenkomst, ook als die uiteindelijk volgens de rechter niet door de beugel kunnen. Worden die voorwaarden aangepast, dan zal dat vrijwel zeker ook voor de al gesloten overeenkomsten gaan gelden.