

Nieuwsbrief

april 2009

Opstalrechten

In de procedure met betrekking tot het nieuwe opstalbeleid heeft de rechtbank besloten dat een pleidooi kan worden gehouden op maandag 28 september 2009 om 13.30 uur bij het gerechtsgebouw te Den Haag (Prins Clauslaan 60 aldaar). Bij dit pleidooi zullen tevens de zaken behandeld worden waarin de opstalhouders een beroep doen op het verlengingsrecht uit de algemene opstalvoorwaarden van 1970 en op het recht op heruitgifte onder toepassing van de algemene voorwaarden van 2000, inclusief de daarin bepaalde retributie. Na het pleidooi zal de rechter bepalen of hij al een vonnis kan vellen of dat hij nader bewijs of deskundigenbericht nodig heeft. ***Indien u geïnteresseerd bent in het bijwonen van deze zitting, verzoeken wij u dat te melden bij het secretariaat.*** Dan kan de rechtbank daar bij de keuze van de zaal mee rekening houden.

Wij brengen u in herinnering dat een ieder wiens opstalrecht de komende tijd eindigt zich tot de SBOH kan wenden om, via de advocaat van de SBOH, een voorlopige regeling met Rijnland af te sluiten. Dan loopt het contract tegen betaling van het oude tarief door, totdat de rechter uitspraak heeft gedaan. Teken echter nooit iets zonder samenspraak met de SBOH!

Rijnland maakt bij verkoop van de opstalrechten nog wel eens misbruik van de situatie. De koper heeft voor het verkrijgen van een hypotheek een opstalrecht nodig met een duur van minimaal 30 jaar. Om dat te bereiken zal de verkoper het lopende recht kunnen beëindigen en een nieuw opstalrecht afsluiten. Rijnland zal dan afdwingen dat, na verloop van de nog openstaande termijn, het nieuwe beleid, inclusief de nieuwe en veel hogere retributie, van kracht zal zijn. Daarmee weet Rijnland het nieuwe beleid, dat nog niet door de rechter is getoetst, toch al van toepassing te maken.

SBOH en één opstalhouder die daarmee te maken kreeg, hebben een kortgeding aangespannen om Rijnland te verbieden op deze wijze toch het nieuwe beleid af te dwingen. In dit kortgeding wordt een beroep gedaan op de toezegging van Rijnland om het nieuwe beleid eerst door de rechter te laten beoordelen, alvorens het zou worden toegepast. Ook wordt een beroep gedaan op het verlengingsrecht en het recht op heruitgifte onder de lage retributie. Het kort geding dient op 19 mei 2009 bij de rechtbank te Den Haag.

Steigerrechten

In de procedures die Rijnland heeft aangespannen tegen een aantal steigerbezitters is inmiddels de derde schriftelijke ronde bij de rechtbank geweest. Rijnland heeft inhoudelijk gereageerd op de verweren van de steigerbezitters. Nu zijn de steigerbezitters aan de beurt om daar op te reageren. De stukken daartoe zijn in voorbereiding. Na deze reactie van de steigerbezitters zal Rijnland nog één keer op de tegenvordering mogen reageren. Daarna zal de rechter beslissen. Mogelijk zal hij partijen willen horen bij een comparitie maar wellicht zal hij ook op de aanwezige stukken al vonnis wijzen. Aangezien het met name juridisch inhoudelijke stellingen zijn die worden uitgewisseld, is dat goed mogelijk. Het blijkt dat Rijnland nog steeds opstalhouders die een steiger bezitten hierover aanschrijft. Ook hiervoor raden wij u aan niets te tekenen, maar een standaardbrief terug te sturen die de SBOH u kan leveren.

De SBOH vraagt iedereen die een steiger heeft nog wel te zoeken naar oude papieren en correspondentie met Rijnland of waterschap Groot-Haarlemmermeer (of de Haarlemmermeerpolder) daarover. Het betreft dan met name correspondentie over het tijdelijke verwijderen van de steigers of met betrekking tot controle van de steiger zelf. Mochten mensen oude beleidsstukken bezitten met betrekking tot de steigers, dan zijn deze ook zeer welkom. Alle stukken kunnen direct naar de advocaat van de SBOH worden gestuurd (mr. L.E. de Geer, Meijer Jonen Advocaten, Postbus 59744, 1040 LE Amsterdam).

Secretariaat: p/a Bennebroekerweg 9, 1435 CE Rijsenhout – s.b.o.h@inter.nl.net**KvK nummer: 24360410****Bankrekening 128748281 bij de Rabobank te Badhoevedorp, t.n.v. SBOH**