

Nieuwsbrief**februari 2015**

Sinds de laatste nieuwsbrief van juli 2014 zijn er een aantal ontwikkelingen geweest, die het wenselijk maken u daarover te informeren.

Uitspraken in opstalzaken

De Hoge Raad heeft in het arrest van 31 oktober 2014 uitspraak gedaan in de opstalzaken. De opstalhouders hebben daarbij op een belangrijk punt gelijk gekregen. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat het hof onvoldoende gemotiveerd de stelling van SBOH heeft verworpen dat in het rapport van Rigo geen rekening is gehouden met het feit dat de opstalhouders ruwe dijkgrond geleverd hebben gekregen. Anders gezegd: HHR (Rijnland) had rekening moeten houden met de door de opstalhouders gedane investeringen in de grond. Daarnaast heeft de Hoge Raad geoordeeld dat, indien het opstalrecht wordt opgezegd, het goed mogelijk is dat HHR gehouden is de volledige daaruit voortvloeiende schade, en niet slechts de waarde van de opstallen, werken en beplanting, te vergoeden.

Bij de voorafgaande procedures bij rechtbank en hof was ook al het nodige bereikt voor de opstalhouders. Hieronder volgt een opsomming:

- HHR zal bij het vaststellen van de grondquote rekening moeten houden met het feit dat bij vestiging van het opstalrecht ruwe bebouwbare dijkgrond is geleverd en dat de opstalhouder in die grond heeft moeten investeren. Ook heeft de opstalhouder hogere bouwkosten gehad doordat hij moest bouwen tegen en dijk. SBOH gaat er vanuit dat HHR vrijwillig mee zal werken aan de wijziging van het beleid op dit punt. Mocht dat niet zo zijn, dan zal de zaak bij gerechtshof Amsterdam moeten worden voortgezet.
- De retributie wordt iedere 5 jaar met 5% vast verhoogd. Verdere verhoging van de retributie vindt niet meer plaats.
- In het retributiepercentage mag geen onderdeel zitten dat een vergoeding van inflatie inhoudt.
- Het opstalrecht mag tussentijds slechts worden opgezegd op grond van algemeen belang.
- Bij deze opzegging mag de aan de opstalhouder te betalen vergoeding niet bindend door deskundigen worden vastgesteld, indien daarmee de gang naar de rechter wordt afgesloten.
- De vergoeding die dan aan de opstalhouder moet worden betaald, kan niet worden beperkt tot slechts de waarde van de opstallen, werken en beplanting. Onder omstandigheden zal de gehele schade moeten worden vergoed.
- Bij opzegging wegens wanbetaling dient de waarde van het opstalrecht te worden vergoed.
- De algemene voorwaarden kunnen niet eenzijdig door HHR worden gewijzigd. In ieder geval niet waar dit tot materiële wijzigingen van de waarde van het opstalrecht leidt.
- Indien bij vestiging van het opstalrecht een vergoeding is betaald, dan dient deze vergoeding van de retributiegrondslag afgetrokken te worden bij het berekenen van de retributie.
- Ook zal deze vergoeding aan het einde van het opstalrecht moeten worden terugbetaald.

Al met al zorgen deze wijzigingen ervoor dat het retributiebeleid redelijker, beter en veiliger is geworden voor de opstalhouders. Wat de invloed zal zijn van de wijziging van de grondquote (vanwege de investeringen van de opstalhouders in de grond) en de verplichting dat HHR moet afzien van verdere doorberekening van inflatie op de hoogte van de retributie, staat nog niet vast. SBOH is hierover in overleg met HHR, maar HHR weigert vooralsnog het arrest van de Hoge Raad na te leven. Ook weigert hij de in de procedure gedane toezeggingen na te komen. SBOH heeft aangeboden door middel van een onafhankelijke bemiddelaar tot een oplossing te komen, maar heeft daarop nog geen antwoord van HHR.

Los van het voorgaande blijft de vraag onbeantwoord of HHR met de invoering van het nieuwe retributiebeleid een inbreuk gemaakt heeft op het aan de opstalhouders toekomende vermogensrecht. Deze inbreuk is verboden op grond van artikel 1 1e Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Het Hoge Raad is aan deze claim voorbijgegaan. Indien de aanpassingen die HHR zal moeten maken er niet toe leiden dat het nieuwe systeem daardoor (alles in ogenschouw genomen) redelijker wordt, dan is het goed mogelijk dat SBOH een zaak zal aanspannen bij het Europese Hof van Justitie.

Er is dus nog geen duidelijkheid. Het opstalbeleid zal moeten worden aangepast maar waar dat toe zal leiden staat nog niet vast. Dat betekent dat opstalhouders die een afgelopen opstalrecht willen voortzetten, daarin nog steeds een clause zullen moeten opnemen dat wijzigingen van het beleid als gevolg van de procedures ook voor hun opstalrecht zullen gaan gelden.

Steigerzaken

Inzake de steigers heeft gerechtshof Den Haag op 17 februari 2015 uitspraak gedaan. Het hof heeft geoordeeld dat Rijnland, indien de steigerbezitter een redelijk huuraanbod niet wil aanvaarden, het gebruik van de steiger mag opzeggen. In principe staat tegen deze uitspraak weer cassatie open, maar het is niet waarschijnlijk dat daarvan gebruik zal worden gemaakt. Daarmee is naar verwachting aan deze kwestie een einde gekomen. De steigerbezitters zullen in de toekomst slechts van die steiger gebruik kunnen blijven maken als zij oever en water voor hun opstal kopen (zie hieronder), of wanneer zij een overeenkomst (tegen jaarlijkse betaling) met HHR aangaan. Dit geldt in ieder geval voor mensen die korter dan 20 jaar een steiger ter plaatste hebben. Voor steigers die langer dan 20 jaar aanwezig zijn is er nog geen duidelijkheid. Daarover zal de SBOH met Rijnland in gesprek treden om te bezien of er in overleg tot een regeling kan worden gekomen. Zo niet, dan zullen de procedures ten aanzien daarvan bij gerechtshof Amsterdam voortgezet worden.

Het voorgaande brengt mee dat, indien Rijnland aan de individuele steigerbezitter een redelijk aanbod tot huur doet waarbij tevens de bestaande gebruiksregeling (om niet) wordt opgezegd of opzegging bij weigering van aanvaarding wordt aangekondigd, het verstandig is dat aanbod te aanvaarden indien u de steiger wilt blijven gebruiken. Opzeggingen die zonder aanbod zijn gedaan zijn (naar het zich laat aanzien) niet redelijk. U kunt in dat geval alsnog een huurovereenkomst vragen. Naar het oordeel van de advocaat van de SBOH is het niet redelijke een dergelijke overeenkomst met terugwerkende kracht in te laten gaan, aangezien er tot het moment waartegen is opgezegd een gebruiksovereenkomst om niet bestond.

Het hof heeft verder vastgesteld dat de rechtbank in Haarlem in 2009 een onjuist oordeel heeft gegeven over het moment waarop de bestaande gebruiksovereenkomst van de steigers zou zijn beëindigd. Daarom is Rijnland in de kosten van de procedure bij die rechtbank veroordeeld. Dat betekent dat de SBOH niet voor de kosten van die procedures hoeft op te draaien en dat HHR die zal moeten vergoeden.

Verkoop kade en water

Rijnland verkoopt de kade en water aan opstalhouders of andere rechthebbende die daarom verzoeken. De prijs wordt vooralsnog, voor zover de ervaring leert, vastgesteld op € 70,- per m². Mensen die al meer dan 20 jaar een steiger ter plaatse hebben krijgen voor het deel waarop die steiger ligt een korting van 40%.

Er wordt namens enkele kopers discussie gevoerd met Rijnland. Dat geldt vooralsnog met name voor de opstalhouders die geen steiger voor de deur hebben of wel een steiger maar geen boot. Zij kunnen, als die situatie al meer dan 20 jaar ononderbroken bestaat, het standpunt innemen dat zij een erfdienstbaarheid van vrij uitzicht hebben verkregen door verjaring. Rijnland komt, indien dat standpunt overeind blijft, slechts de waarde van een zichtperceel toe. Dat scheelt aanzienlijk. Recreatief water kost volgens Rijnland € 175,- per m², terwijl water ten behoeve van uitzicht € 8,- per m². kost.

Opstalhouders die van het gezeur af willen zijn – wellicht nog belangrijker – er zeker van willen zijn dat er geen buitenstaander een steiger voor hun deur plaatst, kunnen het beste het perceel gewoon kopen van Rijnland. Zij betalen dan mogelijk te veel, maar het scheelt een hoop kopzorg. Voor een formulering in de acceptatiebrief van de offerte van Rijnland, waarin wordt bedongen dat later – als blijkt dat het inderdaad teveel is – het teveel betaalde wordt teruggevraagd, kan contact opgenomen worden met de SBOH of diens advocaat, mr. L.E. de Geer van Corten De Geer Advocaten.

SBOH-Bestuurszaken

Wim Kruyt (Zwaanshoek) is op 1 januari 2015 voorzitter geworden van SBOH als opvolger van Piet Blom (Vijfhuizen), die zoals ik een eerdere nieuwsbrief is vermeld, om gezondheidsredenen was gestopt. Tot onze ontsteltenis kregen wij het bericht dat Piet Blom op 2 februari j.l. is overleden.

Het bestuur bestaat – naast Wim Kruyt – uit Karin Buchner (Aalsmeerderbrug), penningmeester en Hans G. Paar (Rijsenhout), secretaris.