

## Nieuwsbrief 27-03-07

Eind februari heeft in de Haarlemmermeer elke eigenaar van onroerend goed een **aanslag WOZ** van de gemeente ontvangen; in Haarlemmerliede en Spaarnwoude schijnt die nog te komen.

Wij hebben aansluitend aan het secretariaat van SBOH gevraagd na te gaan of de uitgangspunten die gemeente gebruikt herzien zouden moeten worden in verband met het nieuwe beleid van Rijnland inzake tarifiering Opstalrecht.

Onze advocaat heeft navraag gedaan bij de belastingsspecialist Chris Ribbens en dat heeft het volgende antwoord opgeleverd.

“Zoals we verwachtten is de wijziging van de berekeningssystematiek nu nog niet voor de WOZ waarden van belang omdat deze uitgaat van de waarde van het onroerend goed in 2005. Toen was het voornemen van Rijnland nog niet bekend en kan dit dus op de marktprijs geen invloed hebben gehad. In 2009 geldt als uitgangdatum 1 januari 2007, en toen was de verwachting van een hoger opstalrechtstarief wel aanwezig (als we tegen die tijd het systeem nog niet onderuit hebben).

Wel zegt Ribbens dat het zinvol is om bij de taxatie voor de WOZ goed te kijken naar de vergelijkingspanden. Opstal is immers vrijwel per definitie minder waard dan eigendom, en de vergelijkingspanden dienen dan ook opstalpanden te zijn of er dient met het verschil rekening te worden gehouden. Ook de ligging op de dijk kan zowel negatieve als positieve gevolgen hebben voor de waarde.”

Dat betekent dat SBOH voor de WOZ op dit moment niets voor de opstalhouders kan betekenen. Wij raden u overigens wel aan om het advies van Ribbens ter harte te nemen en uw aanslag WOZ t.a.v. de taxatie nog eens goed te bekijken, maar dat geldt in feite voor elke eigenaar van onroerend goed. Meer inzicht in de wijze van taxeren kan worden verkregen door op de website van de gemeente de inlogcode die op de beschikking staat in te vullen.

Stand van zake inzake gang naar de rechter voor **het tarievenbeleid van Rijnland m.b.t. de tarieven voor het opstalrecht** kan het volgende worden gezegd.

Zoals in een eerdere nieuwsbrief is medegedeeld heeft het college van Hoofdingelanden van Rijnland (de Verenigde Vergadering) op 31 januari jl. besloten het voorstel van het college van Dijkgraaf en Hoogheemraden (DB) om een nieuwe berekeningsmethode voor de opstalvergoeding (retributie) in te voeren te aanvaarden. SBOH en de dorpsraden hebben op verschillende wijzen getracht de Hoofdingelanden van deze aanvaarding af te houden. SBOH beroept zich er daarbij met name op dat de nieuwe berekeningsmethodiek in strijd is met de redelijkheid en billijkheid en dat het vertrouwen dat het vroegere waterschap Groot-Haarlemmermeer gewekt heeft wordt geschonden. Daarnaast worden tal van andere algemene beginselen van behoorlijk bestuur geschonden en wordt misbruik gemaakt van de machtspositie die Rijnland heeft.

SBOH heeft, bij hoofde van Truus Verbaas, ingesproken op de Verenigde Vergadering van 1 november 2006. De advocaat van SBOH, mr. L.E. de Geer, heeft voorafgaande daaraan een uitgebreide brief aan het DB geschreven waarin in vogelvlucht de bezwaren tegen het nieuwe systeem ter sprake kwamen en waarin SBOH een aanbod deed om gezamenlijk deskundigen in te schakelen om te kijken of er op die wijze een voor beide partijen aanvaardbaar compromis te bereiken zou zijn. SBOH wilde dit overleg voeren, onder de voorwaarde dat ook de redelijkheid en billijkheid en de geschiedenis van het tot stand komen van het opstalrecht daarin aan de orde zou komen. Het DB zag hier niets in en heeft van meet af aan het standpunt ingenomen dat de rechter dat maar moest beoordelen. Ook het voorstel van SBOH om via arbitrage, waarbij deskundige arbiters gezocht kunnen worden, tot uitsluitel te komen, werd door het DB van de hand gewezen.

Op 12 januari 2007 kwam Rijnland met een rapport van RIGO, waarin weer een nieuwe methode werd geïntroduceerd tot vaststelling van de retributie, deze keer aan de hand van de WOZ-waarde. SBOH heeft vervolgens de register makelaar P.G. Jager, gespecialiseerd in het erfpacht- en opstalrecht, gevraagd een oordeel te geven over de door Rijnland voorgestelde methodiek. Jager heeft zich in zijn rapport vervolgens met name op dit rapport gericht. Zijn conclusie is dat de methode die door RIGO is aangedragen niet door de beugel kan. De vraagstelling van Rijnland aan RIGO was daarbij veel te eenzijdig. Er komt overigens nog een tweede rapport van Jager dat nog specifiek ingaat op de redelijkheid en billijkheid.

Voorafgaande aan de Verenigde Vergadering is er op 17 januari 2007 nog een vergadering gehouden van de commissie Bestuur en Concernzaken van Rijnland. Tijdens deze vergadering heeft De Geer uitvoerig ingesproken. Aangezien het DB al te kennen had gegeven dat de argumenten van SBOH maar aan de rechter moesten worden voorgelegd, heeft de commissie op het voorstel van het DB positief geadviseerd.

Ook tijdens de Verenigde Vergadering van 31 januari jl. heeft De Geer ingesproken. Dit was een korte toespraak omdat, gezien het advies van de commissie, er van uit mocht worden gegaan dat de verenigde vergadering het voorstel van het DB wel goed zou keuren. Ook hadden de Hoofdingelanden per post reeds veel informatie over het standpunt van SBOH ontvangen, waaronder het rapport van Jager. De Geer heeft in zijn toespraak gewezen op de duidelijke conclusies van Jager en op het feit dat de Hoofdingelanden over voldoende informatie behoorden te beschikken om het voorstel af te wijzen. De stemming werd 25 voor 7 tegen. Gezien de numerieke verhouding tussen opstalhouders en andere ingelanden (de laatste groep heeft geen enkel belang bij een lage retributie voor de opstalhouders) en gezien de op 12 april 2006 nog bestaande unanimiteit voor het oorspronkelijke tarievenvoorstel, geen slechte uitkomst. Er is duidelijke een stevige twijfel bij het college van Hoofdingelanden binnengeslopen. En terecht.

Rijnland zal op korte termijn nieuwe algemene opstalvoorwaarden vaststellen waarin de nieuwe berekeningsmethodiek van de retributie wordt opgenomen. Deze algemene voorwaarden zullen worden toegepast op alle opstalrechten die nieuw of opnieuw worden uitgegeven.

SBOH staat nu voor de taak deze voorwaarden bij de burgerlijke recht aan te vechten.

Waarom de burgerlijke rechter, vragen velen. De relatie tussen opstalhouder en grondeigenaar (Rijnland) wordt bepaald door het Burgerlijk Wetboek (boek 5). De relatie tussen Rijnland en de opstalhouder is in deze kwestie dan ook een civielrechtelijk aangelegenheid die door de burgerlijke rechter beoordeeld zal moeten worden. Er is geen sprake van een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, zodat die juridische route niet openstaat. Wel dient Rijnland, bij het aangaan van civielrechtelijke contracten, rekening te houden met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en mag zij haar bestuursbevoegdheden niet oneigenlijk doorkruisen.

Aan de burgerlijke rechter zal SBOH met name vragen vast te stellen dat de algemene voorwaarden in strijd zijn met de redelijkheid en billijkheid, dat Rijnland misbruik van haar machtspositie maakt door deze voorwaarden toe te passen en dat zij daarmee handelt in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het gaat hier te ver om uitgebreid op de juridische argumenten in te gaan, maar het betoog zal veelvuldig gebruik maken van documenten die onder anderen uit het archief van Rijnland zelf naar boven zijn gehaald. SBOH zal de redelijkheid en billijkheid met name zoeken in het doel van beide partijen bij de eerste uitgifte van de opstalrechten en de historische ontwikkeling daarvan (dit was in een zaak van Haagse erfpachters een breekpunt). Ook zal SBOH er uitgebreid een beroep op doen dat Rijnland, bij uitspraken door ambtenaren en bestuur, maar ook door eerdere algemene voorwaarden, het gerechtvaardigd vertrouwen heeft gewekt dat het systeem voor vaststelling van de retributie op grond van een vaste vergoeding per m<sup>2</sup> niet zou worden gewijzigd. Opstalhouders hebben dit bij aankoop van hun opstalrecht immers als uitgangspunt genomen en dat mochten zij ook. SBOH is daarbij op zoek naar getuigen die deze ervaring hebben gehad en zich de ambtenaar nog herinneren die de uitspraak heeft gedaan. Als dergelijke uitspraken op schrift beschikbaar komen, is dat natuurlijk helemaal mooi.

De verhogingen van de retributie hebben in het verleden altijd plaats gevonden langs de weg van indexatie met de consumentenprijsindex. Er is geen goede reden dat nu, zeer ten nadele van opstalhouders, anders te doen. Marktconformiteit, waarop Rijnland zich beroept, bestaat niet bij opstalrecht. De verhouding tussen opstalhouder en Rijnland kent geen vrije markt maar is er een van historische gebondenheid.

Naast deze gerechtelijke procedure zal er echter ook een beroep gedaan worden op de verlengingsbepaling van de Algemene Voorwaarden van 1970 (AV70). Voor hen aan wie opstal is uitgegeven onder de werking van de AV70 geldt namelijk dat zij aanspraak kunnen maken op een verlenging van dat recht op grond van deze voorwaarden. In die voorwaarden staat ook op welke wijze de nieuwe retributie moet worden berekend. Dat betekent dat zij daarmee een verlenging kunnen vragen tegen eenzelfde, of licht aangepaste retributie. SBOH stuurt aan de mensen wier recht na 12 april 2006 is afgelopen of dat binnenkort afloopt wat dit betreft nog een nadere uitleg. SBOH beschikt echter niet over alle adressen van de opstalhouders. Mocht u daarom ook in deze situatie verkeren en de brief van SBOH half april nog niet ontvangen hebben, dan verzoekt SBOH u contact met de stichting op te nemen.

Waarschijnlijk zal Rijnland een beroep op de verlengingsbepaling in de AV70 afwijzen. Rijnland heeft de verzoeken tot verlenging tot op heden genegeerd en er niet inhoudelijke op gereageerd. In de AV70 staat een beroepsbepaling opgenomen die aangeeft dat binnen 30 dagen na ontvangst van een weigering tot verlenging bij het college van Hoofdingelanden beroep kan worden ingesteld. De opstalhouders die dit betreft (degene van wie het recht op korte termijn verloopt of reeds verlopen is en die een opstal hebben onder de AV70) zullen, indien zij dat wensen, ondersteund door SBOH, beroep bij het college kunnen instellen. Leidt dit niet tot het gewenste resultaat, dan zal de opstalhouder, ondersteund door SBOH, zich ook met deze kwestie tot de burgerlijke rechter kunnen wenden.

Stand van zaken inzake **steiger problematiek** kan het volgende gezegd worden:

Steeds meer eigenaren van steigers en andere eigenaren van hebben een brief van Rijnland gekregen, of krijgen die nog, waarbij een contract zit dat getekend moet worden. Het gevolg is dat de eigenaar van die bouwsels daar voortaan voor moet betalen aan Rijnland. De SBOH heeft voor die mensen een standaardbrief waarin het verzoek van Rijnland wordt afgewezen (op te vragen bij het secretariaat). Rijnland stuurt daarop ook een standaardbrief terug dat wij het helemaal verkeerd zien en dat het contract echt ondertekend moet worden. Ook daar heeft de SBOH een antwoord op. Tot nu toe heeft Rijnland daar nog niet op gereageerd. Indien Rijnland de overeenkomst wenst af te dwingen of anders de steiger verwijderd wil zien, dan zal het zich tot de rechter dienen te wenden. SBOH zal de steigerbezitter dan ter zijde staan.

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en verblijven,

Met vriendelijke groeten,

P.R. groep Dorpsradenoverleg en SBOH