

vonnis

RECHTBANK 's-GRAVENHAGE

Sector civiel recht

Vonnis in gevoegde zaken van 18 augustus 2010

in de zaak met zaaknummer / rolnummer: 292877 / HA ZA 07-2485 van

1. de stichting
**STICHTING BELANGENBEHARTIGING OPSTALHOUDERS
HAARLEMMERMEER,**
gevestigd te Haarlemmermeer,
2. **GERARDUS JOHANNES PETRUS CLEMENS,**
wonende te Lisserdijk,
3. **ROBERT JAN ENTHOVEN,**
wonende te Buitenkaag,
4. **RONNY JOHANNES ANTONIUS VALENTIJN,**
wonende te Abbenes,
5. **FREDERIKUS FRANSISCUS SMIT,**
wonende te Lijnden,
6. **HENDRIK TIJMEN BASTIAAN REBEL,**
wonende te Badhoevedorp,
eisers in conventie,
verweerders in reconventie,
advocaat mr. L.E. de Geer,

tegen

de publiekrechtelijke rechtspersoon
HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND,
gevestigd te Leiden,
gedaagde in conventie,
eiser in reconventie,
advocaat mr. R. Lever,

en in de zaak met zaaknummer / rolnummer 298592 / HA ZA 07-3509 van

1. **MARIA ALIDA DE BOER,**
wonende te Cruquius,
2. **JOB VAN BREUGEL,**
wonende te Lisserbroek,
3. **JOAN ARIE BUIJS,**
wonende te Oude Meer,
4. **GERARDUS JOHANNES PETRUS CLEMENS,**
wonende te Lisserbroek,
5. **HENDRICUS FRANCISCUS D'HANE,**
wonende te Cruquius,
6. **LEONARDUS JACOBUS ANTONIUS EVERS,**
wonende te Kudelstaart,

7. **PETRONELLA JACOBA FRISSEN**,
wonende te Lijnden,
8. **CORNELIS GOEMAAT**,
wonende te Oude Meer,
9. **HAROLD GUNNINK en JELTJE HORSTINK**,
beiden wonende te Lijnden,
10. **JAN HEIKENS**,
wonende te Lijnden,
11. **PIETER HOOGEVEEN**,
wonende te Badhoevedorp,
12. **TJETTY GERRITSEN**,
wonende te Vijfhuizen,
13. **RUDOLF KMIECIAK en MARIA CATHARINA VAN DEN HEUVEL**,
wonende te Zwaanshoek,
14. **ELLEN-JOYCE LOKKERBOL**,
wonende te Lijnden,
15. **ADRIANUS ANDREAS MARIA POWW**,
wonende te Badhoevedorp,
16. **ERIC ADRIANUS MARIA VAN RIJN en ANDREA MAGDALENA DE VOS**,
wonende te Oude Meer,
17. **MARIA ELISABETH VAN SCHIE en JOHN JONAS NIEUWENDIJK**,
wonende te Beinsdorp,
18. **MARIA SCHOLTZ en HENDRIK WILLEM STRONK**,
wonende te Rijsenhout,
19. **FREDERICUS FRANCISCUS SMIT**,
wonende te Lijnden,
20. **ELISABETH SPAARGAREN**,
wonende te Rijsenhout,
21. **ANDRE CHRISTIAAN VAN STEEDEN**,
wonende te Lijnden,
22. **JACOB VAN TOL**,
wonende te Abbenes,
23. **HENRI JOHAN ANTONIUS VAN DE WATER en JOHANNA CLASINA MARIA VAN DER GEEST**,
wonende te Lisserbroek,
24. **ANTON ZEKVELD**,
wonende te Abbenes,
eisers,
advocaat mr. L.E. de Geer,

tegen

de publiekrechtelijke rechtspersoon
HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND,
gevestigd te Leiden,
gedaagden,
advocaat mr. R. Lever,

en in de zaak met zaaknummer / rolnummer 312579 / HA ZA 08-1855 van

1. **DIEDERIK MICHAEL BOORSMA en ALIDA VAN TILBURG,**
wonende te Rijsenhout,
2. **PIETER CHRISTIAAN FREDERIK HAUWERT,**
wonende te Cruquius,
3. **PETRUS HENRICUS CORNELIS NUIJTEN,**
wonende te Beinsdorp,
4. **ROELOF GESINUS RIPHAGEN,**
wonende te Velsen-Zuid,
5. **COENRAAD VERBAAS,**
wonende te Buitenkaag,
6. de stichting
**STICHTING BELANGENBEHARTIGING OPSTALHOUDERS
HAARLEMMERMEER,**
gevestigd te Haarlemmermeer,
eisers,
advocaat mr. L.E. de Geer,

tegen

de publiekrechtelijke rechtspersoon
HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND,
gevestigd te Leiden,
gedaagden,
advocaat mr. R. Lever.

Partijen zullen hierna SBOH c.s., De Boer c.s., Boorsma c.s. en HHR genoemd worden. Voor zover eisers afzonderlijk genoemd worden, zullen hun respectieve achternamen gebruikt worden en zal Stichting Belangenbehartiging Opstalhouders Haarlemmermeer SBOH genoemd worden.

1. **De procedure in de zaak 07-2485**

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het vonnis in het incident tot openlegging ex artikel 162 Rv en in het bevoegdheidsincident van 16 april 2008 en de daarin genoemde gedingstukken voor zover van belang voor de hoofdzaak;
- de conclusie van repliek tevens houdende akte van verzoek tot wijziging van eis in conventie tevens conclusie van antwoord in reconventie, met producties;
- de akte overlegging producties aan de zijde van SBOH c.s., met productie;
- de conclusie van dupliek in conventie tevens houdende conclusie van repliek in reconventie tevens houdende wijziging van eis;
- de conclusie van dupliek in reconventie;
- de brief van 14 oktober 2009 aan de zijde van HHR, met producties;
- de pleitnota aan de zijde van SBOH c.s.;
- de pleitnotities aan de zijde van HHR, met producties;
- het proces-verbaal van pleidooi van 20 oktober 2009.

1.2. Ten slotte is er een datum voor vonnis bepaald.

2. De procedure in de zaak 07-3509

2.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het vonnis in het voegingsincident van 16 januari 2008 en de daarin genoemde gedingstukken voor zover van belang voor de hoofdzaak;
- de conclusie van antwoord;
- de conclusie van repliek, met producties;
- de conclusie van dupliek;
- de pleitnota aan de zijde van De Boer c.s.;
- de pleitnotities aan de zijde van HHR, met producties;
- het proces-verbaal van pleidooi van 20 oktober 2009.

2.2. Ten slotte is er een datum voor vonnis bepaald.

3. De procedure in de zaak 08-1855

3.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het vonnis in het voegingsincident van 3 september 2008 en de daarin genoemde gedingstukken voor zover van belang voor de hoofdzaak;
- de conclusie van antwoord;
- de conclusie van repliek, met producties;
- de conclusie van dupliek;
- de pleitnota aan de zijde van Boorsma c.s.;
- de pleitnotities aan de zijde van het HHR, met producties;
- het proces-verbaal van pleidooi van 20 oktober 2009.

3.2. Ten slotte is er een datum voor vonnis bepaald.

4. De feiten

in alle drie de zaken

4.1. De Ringdijk rond de Haarlemmermeerpolder (circa 60 kilometer) is in het verleden opgedeeld in percelen, welke percelen (grotendeels) in recht van opstal zijn uitgegeven. Vanaf 1979 was het waterschap Groot-Haarlemmermeer (hierna: WGH) de eigenaar van de percelen grond waarop de opstalrechten gevestigd zijn.

4.2. Op 1 januari 2005 zijn de waterschappen WGH, Wilck en Wiericke, de Oude Rijnstromen en het Hoogheemraadschap van Rijnland gefuseerd. De naam van het nieuwe hoogheemraadschap luidt Hoogheemraadschap van Rijnland (gedaagde in de onderhavige drie gevoegde zaken).

4.3. Het WGH en HHR hebben in verband met de opstalrechten altijd gebruik gemaakt van algemene opstalvoorwaarden. In deze algemene opstalvoorwaarden zijn bepalingen over de retributie opgenomen.

4.4. SBOH is opgericht op 17 november 2006 en is de belangenbehartiger van ongeveer 1200 opstalhouders (van de in totaal circa 2400 opstalhouders).

in de zaak 07-2485 in conventie en in reconventie en in de zaak 07-3509

4.5. Sinds 1970 zijn bij WGH de AV70 van kracht. Hierin is - onder meer - het volgende opgenomen:

"UITGIFTE, VERLENGING EN DUUR

(...)

Artikel 2

Ingeval op de grond woningen of andere gebouwen en/of getimmerten e.d. aanwezig zijn, zullen dijkgraaf en heemraden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10, de grond opnieuw in recht van opstal uitgeven voor een termijn van tenminste 10 jaren, daarbij o.a. rekening houdende met de staat van onderhoud van woningen, gebouwen, getimmerten e.d., met dien verstande dat dijkgraaf en heemraden bevoegd zijn de verlenging te weigeren, indien hun is gebleken dat het onderhoud van het opstalperceel en de daarop gestichte opstallen in ernstige mate te wensen overlaat. Dijkgraaf en heemraden maken van deze bevoegdheid slechts gebruik nadat de opstalhouder, na schriftelijke waarschuwing, in gebreke is gebleven.

Artikel 3

Dijkgraaf en heemraden bepalen voor elk perceel grond dat in recht van opstal wordt uitgegeven de opstalcanon, met inachtneming van het maximumtarief, vastgesteld bij besluit van hoofdingelanden van de Haarlemmermeerpolder van 24 januari 1958 no. XIV, gewijzigd bij besluit van hoofdingelanden van 5 januari 1962 no. IX, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland bij hun besluiten van 2 april 1958 no. 93 respectievelijk van 27 april 1962 no. 181, of zoals bedoeld maximumtarief, na verkregen goedkeuring van gedeputeerde staten van Noord-Holland door hoofdingelanden van de Haarlemmermeerpolder, in de toekomst nader zal worden vastgesteld en voorts conform de regeling inzake de toepassing van opstaltarieven, vastgesteld bij besluit van hoofdingelanden van de Haarlemmermeerpolder d.d. 10 december 1969 no. XI of zoals deze regeling nader zal worden vastgesteld.

Artikel 4

Dijkgraaf en heemraden behouden zich het recht voor om telkens na afloop van een termijn van tien jaren de opstalcanon opnieuw vast te stellen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.

(...)

BEËINDIGING

Artikel 16

Het recht van opstal vervalt door het verstrijken van de termijn waarvoor het is aangegaan en welke termijn in de akte van uitgifte is vermeld.

Dijkgraaf en heemraden zullen de opstalhouder tijdig schriftelijk uitnodigen kenbaar te maken of verlenging van opstalrecht wordt gewenst. Indien verlenging wordt gewenst, worden zowel de duur van de verlenging als de verschuldigde canon aan de opstalhouder medegedeeld, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 2 en 3 dezer voorwaarden. (...)

4.6. Clemens en Smit hebben opstalrechten waarop de AV70 van toepassing zijn. Voor hen zijn de termijnen voor het opstalrecht verlopen op respectievelijk 1 juni 2007 en 1 juli 2007. Hun rechten zijn nog niet verlengd. Een verzoek van beiden om verlenging op grond van de AV70 heeft HHR afgewezen.

in de zaak 07-2485 in conventie en in reconventie en in de zaak 08-1855

4.7. In 1999/2000 heeft WGH nieuwe opstalvoorwaarden ingevoerd, de AV2000. Hierin is - onder meer - het volgende opgenomen:

“ARTIKEL 1

(...)

2. De algemene opstalvoorwaarden kunnen te allen tijde door het algemeen bestuur worden herzien. Zij treden in werking telkenmale bij uitgifte of heruitgifte van het opstalrecht.

(...)

ARTIKEL 5

Uitgifte in recht van opstal.

(...)

3. Na afloop van de uitgifteduur heeft de opstaller recht op heruitgifte in recht van opstal.

(...)

Een aldus krachtens heruitgifte tot stand gekomen opstalrecht zal geacht worden een voortzetting van het door de uitgifteduur beëindigde opstalrecht te zijn.

(...)

ARTIKEL 6

Opstalvergoeding en de vijfjaarlijkse aanpassing daarvan

(...)

5. Voor de uitgifte in recht van opstal van percelen grond, die niet tevoren in recht van opstal aan de opstaller werden uitgegeven, is naast de jaarlijkse opstalvergoeding een eenmalige extra vergoeding verschuldigd. Voor die uitgiftes wordt door een beëdigd makelaar op kosten van de opstaller op basis van verkoop bij volle en vrij eigendom de grondwaarde van het perceel grond vastgesteld. De éénmalige extra vergoeding wordt als volgt berekend: bedrag van de hiervoor vastgestelde grondwaarde verminderd met de afkoopsom berekend op de wijze als aangegeven in artikel 7 lid 6.

(...)

ARTIKEL 18

Rechtsgevolgen beëindiging recht van opstal

1. Het waterschap treedt bij het eindigen van de termijn, waarvoor het recht van opstal is verleend, of na opzegging op het tijdstip, waartegen die opzegging is geschied, in de volle en vrije eigendom van de in recht van opstal uitgegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen.

2. Na beëindiging van het recht van opstal heeft de opstaller recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger met toestemming van het waterschap zijn aangebracht of van het

waterschap tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen. Eveneens heeft de opstaller recht op teruggave van de eenmalige vergoeding, zo deze bij uitgifte overeenkomstig artikel 6 lid 5 is voldaan.

(...)

ARTIKEL 29

Inwerkingtreding voorwaarden

Deze voorwaarden treden in werking na inschrijving in het register 4 betreffende onroerende zaken ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam en zullen van toepassing zijn op alle nadien gesloten overeenkomsten. Eerder vastgestelde algemene voorwaarden blijven onverkort van toepassing op de voor dat tijdstip gesloten overeenkomsten, zolang deze door tijdsverloop niet zijn verstreken, tenzij de opstaller tussentijdse beëindiging en nieuwe uitgifte van het recht van opstal onder deze voorwaarden wenst."

in de zaak 07-2485 in conventie en in reconventie

4.8. Enthoven en Valentijn hebben opstalrechten waarop de AV70 van toepassing zijn. Rebel heeft een opstalrecht waarop de AV2000 van toepassing zijn.

4.9. Het algemeen bestuur van HHR (hierna: AB) heeft op 12 april 2006 - op voorstel van het dagelijks bestuur van HHR (hierna: DB) - een besluit genomen met betrekking tot het beleid ten aanzien van de opstalrechten. Hierin staat - onder meer - het volgende:

"

BESLUIT:

(...)

- *tot hantering van de bestaande Rijnlandse juridische voorwaarden/overeenkomsten bij nieuwe uitgiften van gebruik van Rijnlands eigendom; dit m.u.v. de uitgiften van opstalrechten m.b.t. de Ringvaartdijk van de Haarlemmermeerpolder, waarvoor vooralsnog de juridische voorwaarden/overeenkomsten zullen worden gehanteerd van het voormalige waterschap Groot-Haarlemmermeer;*
- *tot vaststelling van de visie "uit de Rijnlandse eigendommen een redelijke opbrengst te genereren" en tot hantering daarbij van overgangstermijnen van maximaal 3 x 3 jaren; dit afhankelijk van de situatie en de stijging;*
- *de "nieuwe" vergoedingen alleen bij nieuwe uitgiften, verlengingen en heruitgiften toe te passen;*

(...)

- *Dijkgraaf en Hoogheemraden te machtigen e.e.a. nader uit te werken."*

4.10. Het DB heeft op 18 april 2006 de "Handhavingsnota Eigendommenbeheer Rijnland" en de "Vergoedingentabel Gebruik Rijnlands Vastgoed" vastgesteld. Voor de vaststelling van de Vergoedingentabel is een methodiek gehanteerd waarbij de waarde van de grond het uitgangspunt was (hierna: de eerste retributiemethodiek). Voor de vaststelling van de waarde van de grond is een externe makelaar - Onkenhout Makelaars - ingeschakeld die een taxatierapport heeft opgemaakt (hierna: het rapport Onkenhout). Op advies van Onkenhout is voor de berekening van de retributie de laagste grondwaarde aangehouden alsmede een rentepercentage van 3,16% en een overgangperiode van 3 x 3 jaar voor elke aflopende overeenkomst. In de Vergoedingentabel heeft dit geleid tot een retributie (opstalvergoeding) van € 7,90 per m² voor kavels tot en met 350 m². De retributie bedroeg op dat moment € 0,92 per m².

4.11. De reacties van de opstalhouders hebben HHR ertoe gebracht het retributiebeleid te heroverwegen. Er is een tweede retributiemethodiek aan de opstalhouders voorgelegd. Naar aanleiding van de daaropvolgende kritische kanttekeningen heeft HHR RIGO Research en Advies B.V. ingeschakeld. In januari 2007 heeft RIGO een rapport opgemaakt (hierna: het rapport RIGO). Op basis van het rapport RIGO is gekozen voor een nieuwe retributiemethodiek (hierna: de derde retributiemethodiek). De invoering van deze methodiek is vastgelegd in het besluit van het AB van 31 januari 2007. Hierin is - onder meer - opgenomen:

BESLUIT:

Voor (her-)uitgifte en verlengingen van opstalrechten en de bepaling van de vergoedingen daarvoor:

- I. *A) Uit te gaan van de waarde van de grond en van een rentepercentage voor bepaling van de opstalvergoeding.*

Het per opstalrecht iedere 5 jaar vaststellen van de waarde van de grond door uit te gaan van de WOZ-waarde en van een zgn. grondquote (variërend van 15% bij € 50.000 tot een maximum van 39%, afhankelijk van de WOZ-waarde, zie bijlage 3) en het toepassen van een depreciatie van 40%, omdat de kavel niet vrij in te richten is.

Het per opstalrecht iedere 5 jaar aanpassen van de rente naar het gemiddelde 5 jaars Interest Rate Swap (IRS) (...)

Ter verduidelijking:

- ✓ *De grondquote is het percentage van de WOZ-waarde dat de waarde van de grond vertegenwoordigt.*

(...)

B) Een overgangperiode van 20 jaar in te voeren (waarbij het opstalrecht per jaar stapsgewijs oploopt van het huidige peil naar het van de grondwaarde afgeleide peil) voor opstalrechten die in 2006 aflopen tot een overgangperiode van 0 jaar voor rechten die vanaf 2026 aflopen. Dit houdt in dat de opstalhouder die tussen 2006 en 2026 de overgangperiode instapt, per jaar, 5% van het verschil tussen het dan geldende oude niveau van vergoeding en het dan en vervolgens daarna geldende nieuwe niveau, berekend volgens A, afbouwt.

C) Een eeuwigdurend opstalrecht in te voeren (i.p.v. een opstalrecht voor 50 jaar).

(...)

- IV. *De volgende elementen uit het VV (rechtbank: VV staat voor "Verenigde Vergadering" welk orgaan elders in dit vonnis wordt aangeduid met Algemeen Bestuur, afgekort AB) besluit van 12 april 2006 niet meer van toepassing te verklaren, met ingang van de datum vast te stellen onder VII:*

- ✓ *Hantering van overgangstermijnen van maximaal 3 x 3 jaren (bij invoering van nieuwe tarieven).*

- ✓ *De mogelijkheid de tegenprestatie voor het gebruik van Rijnlandse onroerende zaken af te kopen te beëindigen.*
- ✓ *De hantering van bestaande juridische voorwaarden/overeenkomsten bij nieuwe uitgaven van gebruik van Rijnlands eigendom.*

(...)

- VI. *Voor overeenkomsten die na 12 april 2006 en voor de hierna onder VII bedoelde datum zijn afgelopen een keuzemogelijkheid aan de betreffende opstalhouder te geven: de keuze om volgens de methodiek gebaseerd op de WOZ-waarde en de grondquote te volgen of de keuze op basis van de eerste methodiek, zoals bepaald in het VV besluit van 12 april 2006 en de uitwerking daarvan in het College besluit van 18 april 2006.*
- VII. *Het College te machtigen om de invoerdatum van dit beleid te bepalen. Op opstalhouders, die gebruik maken van de regeling onder VI, zijn alle regels na vastgestelde invorderdatum (de rechtbank leest 'invoerderdatum'), met terugwerkende kracht van toepassing.*
- VIII. *Het College te machtigen het besluit ten behoeve van de toepassing verder uit te werken."*

4.12. Het DB heeft op 15 mei 2007 een besluit genomen ten aanzien van de derde retributiemethodiek. Dit besluit behelst - onder meer - het volgende:

- " A. *De bandbreedte WOZ-waarde in relatie tot de grondquote 5-jaarlijks vast te stellen, zoals nader is uitgewerkt bij "Ad A.*
- B. *De minimum- en maximum grondprijs per m² 5-jaarlijks vast te stellen, zoals nader is uitgewerkt bij "Ad B."*
- (...)
- E. *Het tijdstip voor het bepalen van de te hanteren rentepercentage bij afloop van een opstalrecht vast te stellen, zoals hierna is uitgewerkt bij "Ad E"*
- F. *De mogelijkheid van contra-taxatie/-expertise voor en op kosten van opstalhouders van percelen met niet-woonfuncties in te voeren.*
- G. *De tekst van algemene juridische opstalvoorwaarden, (...) algemeen vast te stellen en deze te gaan hanteren voor de vanaf 1 juni 2007 te sluiten rechtsverhoudingen/overeenkomsten m.b.t. gebruik van Rijnlands vastgoed.*

Ad A. Door de VV is 31/1/2007 reeds vastgesteld de verhouding WOZ-waarde-grondquote. Door deze verhouding wordt de waarde van de grond bepaald bij - uitgifte van - een opstalrecht. I.v.m. de te verwachten toekomstige stijgingen van de (gemiddelde) WOZ-waarden van de woonpercelen zullen periodiek (om de vijf jaar) de op dit overzicht vermelde WOZ-waarden worden aangepast aan de dan geldende situatie. (...) Deze herziening geldt voor het eerst per 1 juni 2012, omdat dit beleid per 1 juni 2007 in werking treedt.

Ad B. De VV heeft 31/1/2007 besloten om een minimum en een maximum grondprijs in te voeren. Dit om scheve verhoudingen tussen de WOZ-waarde en de grondoppervlakten te voorkomen. In de bijeenkomst van 6 februari 2007 heeft uw College de minimum grondprijs op € 54,-/m² en de maximum grondprijs op € 390,-/m² vastgesteld. (...)

(...)

Ad E. I.v.m. de administratieve verwerking via een notaris wordt ca. 6 maanden voor afloop van een opstalcontract aan de opstalhouder een aanbod gedaan om het recht van opstal te verlengen. Voorgesteld wordt om daarbij het rentepercentage te hanteren dat geldt 6 maanden vóór de afloop van het contract. (...)

Ad F. De VV heeft 31 januari 2007 o.a. besloten bij percelen met niet-woonfuncties deze van geval tot geval te laten taxeren op basis van referentie-objecten. Het verdient aanbeveling de desbetreffende opstalhouders de mogelijkheid te geven op hun kosten een contra-taxatie/contra-expertise te laten uitvoeren. Dit i.v.m. waarborging van de objectiviteit van de vaststelling.

Ad G. Tegelijk met vaststelling van het nieuwe Eigendommenbeleid is besloten nieuwe standaard-overeenkomsten voor gebruik van Rijnlands vastgoed in te voeren. In dit kader zijn dezerzijds de volgende modellen opgesteld:
(algemene juridische) opstalvoorwaarden, (...).

(...)

Hiermede vervallen uiteraard automatisch de "oude" standaard juridische voorwaarden van de voormalige waterschappen."

4.13. De juridische voorwaarden waarnaar HHR in het besluit van 15 mei 2007 verwijst (vergelijk onder punt 4.12) worden hierna aangehaald als de AV2007. Hierin is - onder meer - het volgende opgenomen:

"Artikel 3. Rechten en plichten van de Opstaller

3.1 Opstaller aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen. Opstaller aanvaardt tevens alle rechten en aanspraken, waaronder eventuele aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf, en met alle kwalitatieve rechten, vrij van huur, pacht of enig ander gebruiksrecht en vrij van pandrechten, hypotheek en beslagen en inschrijvingen daarvan.

(...)

3.3 Het is verboden op het perceel een recht van erfpacht, onderopstal of andere (beperkte) zakelijke rechten te vestigen dan erfdiensbaarheden en het recht van hypotheek.

3.4 Het is zonder toestemming van Rijnland (HHR, rechtbank) verboden het opstalrecht te belasten met erfdiensbaarheden, gedeeltelijk te vervreemden, te splitsen in appartementsrechten, het perceel geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren, te verpachten of anderszins in gebruik te geven.

(...)

Artikel 5. Overdracht van rechten en plichten

- 5.1 *Opstaller heeft, conform artikel 5:91 jo 5:104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, het recht het Recht van Opstal over te dragen.*

(...)

Artikel 7. Verzuim betaling van opstalvergoeding (facultatief)

- 7.1 *Indien de Opstaller in verzuim is de opstalvergoeding over twee achtereenvolgende jaren geheel of gedeeltelijk te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting kan Rijnland het Recht van Opstal opzeggen overeenkomstig het gestelde in artikel 104 lid 2 en de artikelen 87 en 88 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.*

(...)

Artikel 8. Tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst

- 8.1 *Partijen zijn te allen tijde gerechtigd gezamenlijk het Opstalrecht schriftelijk te beëindigen. Zij zullen hiertoe in elk geval overgaan als blijkt dat enige bepaling uit het Opstalrecht in strijd is met enige bepaling van Nederlands recht en alle mogelijke middelen om de desbetreffende bepaling in overeenstemming te brengen met de bepaling van Nederlands recht zijn aangewend.*
- 8.2 *Tussentijdse beëindiging van het Recht van Opstal kan geschieden met een opzegtermijn van twaalf maanden. In het geval van een ernstige tekortkoming in de nakoming van zijn verplichtingen door de Opstaller geldt echter een opzegtermijn van een maand.*
- 8.3 *Bij opzegging door Rijnland zullen bij het einde van het opstalrecht de op de grond staande gebouwen en de op of in de grond aanwezige gewassen door Rijnland worden overgenomen tegen vergoeding van de tussen partijen overeen te komen waarde. Indien geen overeenstemming kan worden bereikt, zal de vergoeding worden bepaald zoals omschreven in artikel 10 van deze voorwaarden. Indien Rijnland het Recht van Opstal heeft opgezegd wegens een ernstige tekortkoming in de nakoming van zijn verplichtingen door de Opstaller, is de regeling in artikel 8 lid 4 van deze voorwaarden van overeenkomstige toepassing.*
- 8.4 *Bij tussentijdse opzegging door de Opstaller heeft deze niet de bevoegdheid bij het einde van het opstalrecht de op het perceel staande gebouwen en de op het perceel aanwezige gewassen weg te nemen. Deze opstellen en beplantingen worden alsdan zonder vergoeding eigendom van Rijnland.*

(...)

- 8.6 *Indien voor de dag waarop het opstalrecht vervalt de oorzaak van die tussentijdse beëindiging wordt weggenomen en de door Rijnland gemaakte kosten voor ingebrekestelling worden vergoed, zal de (tussentijdse) beëindiging geen doorgang vinden.*

Artikel 9 Beëdigd taxateur

Bij het ontbreken van overeenstemming omtrent de waarde van de te vergoeden opstallen en beplantingen benoemen elk der partijen een beëdigd taxateur. Elk der taxateurs stelt de genoemde waarde vast. Indien noodzakelijk benoemen beide taxateurs een derde taxateur die een de partijen bindende taxatie zal uitbrengen. Ieder der partijen draagt de kosten van de door hem benoemde taxateur. De kosten van de eventueel te benoemen derde taxateur worden door partijen gezamenlijk gedragen.

Artikel 10. Wijziging voorwaarden

Deze opstalvoorwaarden zijn van toepassing, indien en voor zover daarvan bij of krachtens het besluit tot uitgifte in Recht van Opstal niet wordt afgeweken.

Artikel 11. Aanvullende bepalingen

- 11.1 Het perceel moet op kosten van de Opstaller door erfafscheidingen, welke naar het oordeel van Rijnland aan hun doel beantwoorden, van de omringende grond afgescheiden worden en blijven.*
- 11.2 Zonder schriftelijke toestemming van Rijnland mag geen wijziging in de afvoer van hemel- en afvalwater worden gebracht.*
- 11.3 Geen aarde of specie uit het perceel mag worden afgevoerd, behoudens schriftelijke toestemming van Rijnland.*
- 11.4 Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het perceel, hoe groot dit ook mocht zijn, zal tussentijds geen aanleiding kunnen geven tot verandering van de opstalvergoeding, vordering van de opgegeven maat of vernietiging van het Opstalrecht.*
- 11.5 De Opstaller zal het leggen en hebben van kabels, buizen, leidingen en dergelijke objecten van Rijnland, andere openbare lichamen en nutsbedrijven moeten gedogen en zorg dragen, dat een ongestoorde ligging dier werken gewaarborgd is. Dit zal geschieden door de vestiging bij de akte, waarbij het Recht van Opstal wordt gevestigd, van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.*

Artikel 12. Domicilie

De Opstaller verklaart voor de tenuitvoerlegging van dit Opstalrecht domicilie te kiezen ten kantore van de bewaarder van de akte waarbij het Recht van Opstal op het perceel wordt gevestigd en verklaart het Opstalrecht op deze voorwaarden te aanvaarden."

5. Het geschil

in de zaak 07-2485 in conventie

- 5.1. SBOH c.s. vorderen, na wijziging van eis, dat de rechtbank bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad,
- A. voor recht zal verklaren dat:
1. HHR de hoogte van de retributie niet mag baseren op de waarde van de grond zolang de opstalrechten, die zijn uitgegeven, verlengd of heruitgegeven onder toepassing van de AV70 of de AV2000, niet geëindigd zijn;
 2. HHR bij heruitgifte of verlenging van opstalrechten die zijn uitgegeven onder toepassing van de AV70 of de AV2000 een berekeningsmethode van de retributie dient te hanteren die een voortzetting is van het bestaande beleid, gewoonte en gebruik;
 3. het nieuwe retributiebeleid dat HHR hanteert tussen 12 april 2006 en 1 juni 2007 in strijd is met de redelijkheid en billijkheid voor zover het verlenging of heruitgifte betreft van opstalrechten die zijn uitgegeven onder de AV70 of de AV2000;
 4. het nieuwe retributiebeleid dat HHR hanteert vanaf 1 juni 2007 in strijd is met de redelijkheid en billijkheid voor zover het verlenging of heruitgifte betreft van opstalrechten die zijn uitgegeven onder de AV70 of de AV2000;
 5. het nieuwe retributiebeleid dat HHR hanteert tussen 12 april 2006 en 1 juni 2007 in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur voor zover het verlenging of heruitgifte betreft van opstalrechten die zijn uitgegeven onder de AV70 of de AV2000;
 6. het nieuwe retributiebeleid dat HHR hanteert vanaf 1 juni 2007 in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur voor zover het verlenging of heruitgifte betreft van opstalrechten die zijn uitgegeven onder de AV70 of de AV2000;
 7. HHR door toepassing van het nieuwe retributiebeleid misbruik maakt van zijn economische machtspositie voor zover het verlenging of heruitgifte betreft van opstalrechten die zijn uitgegeven onder de AV70 of de AV2000;
 8. HHR door toepassing van het nieuwe retributiebeleid misbruik maakt van zijn bevoegdheid voor zover het verlenging of heruitgifte betreft van opstalrechten die zijn uitgegeven onder de AV70 of de AV2000;
 9. HHR door toepassing van het nieuwe retributiebeleid ongerechtvaardigd wordt verrijkt voor zover het verlenging of heruitgifte betreft van opstalrechten die zijn uitgegeven onder de AV70 of de AV2000;
 10. de AV2007 onredelijk bezwarend zijn voor de opstalhouders en als gevolg daarvan nietig of vernietigbaar;
 11. de AV2007 onredelijk bezwarend zijn voor de opstalhouders en als gevolg daarvan nietig of vernietigbaar voor zover zij worden toegepast bij verlenging of heruitgifte van opstalrechten die zijn uitgegeven onder de AV70 of de AV2000;
 12. het besluit van 18 april 2006 onbevoegd is genomen en daardoor werking mist;
 13. het besluit van 18 april 2006 door het dagelijks bestuur is ingetrokken en daardoor werking mist;
 14. de besluiten van 12 en 18 april 2006 niet op de voorgeschreven wijze bekend zijn gemaakt en daardoor niet in werking zijn getreden;
 15. de besluiten van 31 januari en 15 mei 2007 niet op de voorgeschreven wijze bekend zijn gemaakt en daardoor niet in werking zijn getreden;

- B. HHR zal verbieden het nieuwe retributiebeleid toe te passen voor zover het verlenging of heruitgifte betreft van opstalrechten die zijn uitgegeven onder de AV70 of de AV2000;
- C. HHR conform artikel 3:305a BW zal veroordelen op een door de rechtbank bepaalde wijze en voor rekening van HHR het in deze zaak te wijzen vonnis openbaar te maken of te laten maken;
- D. subsidiair HHR zal veroordelen in de proceskosten.

5.2. Ter onderbouwing van de vordering genoemd onder 5.1 A 1 stellen SBOH c.s. dat HHR op basis van de contractuele relatie tussen partijen voortvloeiend uit de AV70 gehouden is verlenging toe te staan op grond van de AV70 onder gelijke tariefafspraken. Tevens vloeit voor HHR uit de AV70 de beperking voort dat hij de berekeningsmethode voor de retributie voor de opstalhouders die een opstalrecht hebben verworven onder de AV70 niet mag wijzigen zolang dat opstalrecht niet is geëindigd. Dat volgt uit artikel 16 AV70 waarin het recht op verlenging is opgenomen met verwijzing naar artikel 2 en 3 AV70. Volgens artikel 3 AV70 is de retributie gebonden aan maximumtarieven voor de verschillende dijkvakken. De maximumtarieven mogen slechts met goedkeuring van Gedeputeerde Staten worden aangepast, waarbij de aanpassing plaatsvindt op basis van de geldontwaarding. Nu in artikel 3 AV70 de berekeningsmethode van de retributie is neergelegd, kan HHR contractueel van deze berekeningsmethode niet afwijken, aldus SBOH c.s.

In de AV2000 is - gezien de bewoordingen van artikel 5 lid 3 en 5 - eveneens een recht op verlenging opgenomen. Bij verlenging is een wijziging van de retributie niet mogelijk, tenzij dat specifiek is overeengekomen. Nu dat niet het geval is, is HHR ook voor de opstalhouders die een opstalrecht hebben verworven onder de AV2000 contractueel gebonden aan de berekeningsmethode voor de retributie en mag hij die niet wijzigen, aldus nog steeds SBOH c.s.

5.3. Ter onderbouwing van de vordering genoemd onder 5.1. A 2 voeren SBOH c.s. aan dat partijen niet alleen op grond van hun contractuele relatie maar ook op grond van het gewoonterecht aan elkaar gebonden zijn. Het is steeds de bedoeling geweest dat de waardevermeerdering van de grond ten goede zou komen aan de opstalhouders en niet aan (de rechtsvoorgangers van) HHR. Bij de hoogte van de retributie was de waarde van de grond daarom geen factor. HHR is verplicht dit beleid voort te zetten bij heruitgifte of verlenging van eerder uitgegeven opstalrechten.

5.4. De vorderingen genoemd onder 5.1. A 3 en A 4 zijn gegrond op de stelling dat zowel het beleid tussen 12 april 2006 en 1 juni 2007 (gebaseerd op het rapport Onkenhout) als het beleid na 1 juni 2007 (gebaseerd op het rapport RIGO) haaks staat op het eerdergenoemde, in het verleden steeds gehanteerde, uitgangspunt dat de waardevermeerdering van de grond ten goede zou komen aan de opstalhouders. Onkenhout en RIGO maken volgens SBOH c.s. ten onrechte geen onderscheid tussen (de ontstaansgeschiedenis en het doel van) stedelijke erfpacht enerzijds en (die van) waterschapsopstal anderzijds. HHR voert in het geheel geen actief grondbeleid, terwijl op de opstalhouders grote verzwarende lasten en beperkingen worden gelegd. Aan die lasten en beperkingen is geen aandacht besteed. Ten aanzien van het beleid op grond van het rapport Onkenhout stellen SBOH c.s. voorts meer in het bijzonder dat in dat rapport ten onrechte geen rekening is gehouden met het feit

dat de in recht van opstal uit te geven grond reeds bebouwd is. Dat laatste zou volgens SBOH c.s. juist de belangrijkste reden zijn geweest dat HHR van deze methode is afgestapt voor de periode na 1 juni 2007. Als concrete bezwaren tegen het beleid na 1 juni 2007 voeren SBOH c.s. tot slot aan dat de WOZ-waarde geen grondslag kan zijn voor de berekening van de retributie nu dijkgrond wettelijk gezien vrijgesteld wordt voor de bepaling van de WOZ-waarde, dat in de gehanteerde rente ten onrechte opslagen zijn opgenomen wegens inflatie en risico en dat de tussentijdse vijfjaarlijkse aanpassing van de retributie aan de dan geldende WOZ-waarde vergaande financiële consequenties heeft waarvan HHR zich geen rekenschap heeft gegeven.

5.5. Aan de vordering genoemd onder 5.1 A 5 en 6 leggen SBOH c.s. ten grondslag dat het opgestelde beleid niet zorgvuldig is voorbereid en en in strijd is met het vertrouwensbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, de rechtszekerheid, het evenredigheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

5.6. De vordering genoemd onder 5.1 A 7 baseren SBOH c.s. op de stelling dat HHR jegens de opstalhouder een economische machtspositie bezit, nu de opstalhouder op de Ringdijk alleen een opstalrecht kan overeenkomen met HHR. Hij maakt misbruik van deze machtspositie door - zonder overleg met de opstalhouders en zonder de mogelijkheid van een onafhankelijke taxatie - een nieuwe retributiemethodiek te introduceren.

5.7. Ter onderbouwing van de vordering genoemd onder 5.1 A 8 stellen SBOH c.s. dat HHR misbruik van zijn bevoegdheid maakt door het verlopen van een termijn van een voortdurend opstalrecht te gebruiken om de retributie drastisch te verhogen.

5.8. SBOH c.s. gronden de vordering genoemd onder 5.1 A 9 op de stelling dat er in het verleden steeds vanuit is gegaan dat de waarde van de grond aan de opstalhouders toekomt, waardoor HHR zich door toepassing van het nieuwe retributiebeleid ongerechtvaardigd verrijkt. Het bedrag waarmee zij wordt verrijkt (te weten de grondwaarde), dient zij aan de opstalhouder terug te betalen, aldus SBOH c.s.

5.9. Ter onderbouwing van de vordering genoemd onder 5.1 A 10 en 11 stellen SBOH c.s. dat de bedingen opgenomen in de AV2007 onder de artikellieden 3.1, eerste zinsdeel, 3.1, tweede zinsdeel, 3.3, 3.4, 5.1, 7.1, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 en 8.6 en onder artikel 9, 10, 11 en 12 onredelijk bezwarend zijn. Volgens SBOH c.s. is de gehele set AV2007 vernietigbaar indien (slechts) één bepaling onredelijk bezwarend wordt geacht.

5.10. SBOH c.s. stellen met betrekking tot de vordering genoemd onder 5.1 A 12 dat het besluit van 18 april 2006 waarbij door het DB een lijst van tarieven (waaronder het retributietarief) is vastgesteld, onbevoegd is genomen, omdat een wettelijke grondslag of machtiging van het AB ontbreekt.

5.11. SBOH c.s. stellen ter onderbouwing van de vordering genoemd onder 5.1 A 14 en 15 dat de genoemde besluiten niet op de in artikel 3:42 Awb voorgeschreven wijze bekend zijn gemaakt. De besluiten van 12 en 18 april 2006 zijn op onbekende data bekend gemaakt en de kennisgevingen ten aanzien van de besluiten van 31 januari en 15 mei 2007 in het Witte Weekblad bevatten noch de inhoud noch een zakelijke weergave van de besluiten. De besluiten zijn evenmin bij HHR ter inzage gelegd noch waren deze op de internetsite van HHR te vinden vanaf de desbetreffende data.

5.12. De vordering genoemd onder 5.1 D is gegrond op het standpunt van SBOH c.s. dat HHR aan hen de toezegging heeft gedaan een redelijke bijdrage in de kosten van de onderhavige procedure te leveren, waarbij tevens is afgesproken dat voor het overige iedere partij de eigen kosten zal dragen. Aangezien HHR toch om een kostenveroordeling verzoekt, vorderen SBOH c.s. primair dat - indien zij in het ongelijk worden gesteld - een kostenveroordeling ten gunste van HHR wordt afgewezen wegens strijd met gemaakte afspraken. Indien HHR de gemaakte afspraken betwist, vorderen SBOH c.s. subsidiair veroordeling van HHR in de proceskosten.

5.13. HHR voert verweer. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

in reconventie

5.14. HHR vordert, na wijziging van eis, dat de rechtbank bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, voor recht zal verklaren dat HHR gerechtigd is tot toepassing van:

1. de Vergoedingtabel Gebruik Rijnlands Vastgoed van 18 april 2006 voor verlengingen en heruitgiften van onder toepasselijkheid van de AV70 uitgegeven opstalrechten in de periode van 12 april 2006 tot 1 juni 2007;
2. de Vergoedingtabel Gebruik Rijnlands Vastgoed van 18 april 2006 voor verlengingen en heruitgiften van onder toepasselijkheid van de AV2000 uitgegeven opstalrechten in de periode van 12 april 2006 tot 1 juni 2007;
3. de AV2000, met uitzondering van de artikelen 2 lid i, o en p, 6, 7 lid 6 en 26, voor verlengingen en heruitgiften van onder de toepasselijkheid van de AV70 uitgegeven opstalrechten in de periode van 12 april 2006 tot 1 juni 2007;
4. de AV2000, met uitzondering van de artikelen 2 lid i, o en p, 6, 7 lid 6 en 26, voor verlengingen en heruitgiften van onder de toepasselijkheid van de AV2000 uitgegeven opstalrechten in de periode van 12 april 2006 tot 1 juni 2007;
5. vergoedingen vastgesteld op basis van het besluit van het Algemeen Bestuur d.d. 31 januari 2007, nader uitgewerkt bij besluit van het Dagelijks Bestuur d.d. 15 mei 2007 voor verlengingen en heruitgiften van onder de toepasselijkheid van de AV70 uitgegeven opstalrechten in de periode vanaf 1 juni 2007;
6. vergoedingen vastgesteld op basis van het besluit van het Algemeen Bestuur d.d. 31 januari 2007, nader uitgewerkt bij besluit van het Dagelijks Bestuur d.d. 15 mei 2007 voor verlengingen en heruitgiften van onder de toepasselijkheid van de AV2000 uitgegeven opstalrechten in de periode vanaf 1 juni 2007;
7. de AV2007 voor verlengingen en heruitgiften van onder de toepasselijkheid van de AV70 uitgegeven opstalrechten in de periode vanaf 1 juni 2007;
8. de AV2007 voor verlengingen en heruitgiften van onder de toepasselijkheid van de AV2000 uitgegeven opstalrechten in de periode vanaf 1 juni 2007;

voor zover een en ander betrekking heeft op de opstalhouders die in deze procedure partij zijn en met veroordeling van SBOH c.s. in de proceskosten.

5.15. HHR grondt de onder 5.14 gevorderde verklaringen voor recht op de stelling dat de door SBOH c.s. in conventie genoemde bezwaren ongegrond zijn, zodat HHR dus gerechtigd is de genoemde Vergoedingtabel / vergoedingen en algemene voorwaarden te hanteren.

5.16. SBOH c.s. voeren verweer. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

in de zaak 07-3509

5.17. De Boer c.s. vorderen - samengevat - dat de rechtbank bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

I a. HHR zal veroordelen binnen 30 dagen na betekening van het in deze zaak te wijzen vonnis te verschijnen voor notaris mr. Theodor Franciscus Hubertus Reijnen te Haarlemmermeer om mee te werken aan de ondertekening van de akte houdende verlenging van het opstalrecht van:

1. De Boer, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer AD 2839 op locatie Bennebroekerdijk 265 te Cruquius, met ingang van 1 januari 2007 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,93 per m² en onder toepassing van de AV70;
2. Van Breugel, op de percelen kadastraal bekend Haarlemmermeer F 2481 op locatie Hillegommerdijk 81 te Lisserbroek, en Haarlemmermeer F 3730 op locatie Hillegommerdijk 80 te Lisserbroek, met ingang van 1 juni 2007 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,93 per m² en onder toepassing van de AV70;
3. Buijs, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer AK 232 op locatie Aalsmeerderdijk 108 te Oude Meer, met ingang van 1 november 2006 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,92 per m² en onder toepassing van de AV70;
4. Clemens, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer F 2217 op locatie Hillegommerdijk 87 te Lisserbroek, met ingang van 1 juni 2007 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,93 per m² en onder toepassing van de AV70;
5. D'Hane, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer AC 187 op locatie Cruquiusdijk 75 te Cruquius, met ingang van 1 september 2007 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,93 per m² en onder toepassing van de AV70;
6. Evers, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer B 2717 op locatie Vijfhuizerdijk 34 te Vijfhuizen, met ingang van 1 oktober 2007 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,93 per m² en onder toepassing van de AV70;
7. Frissen, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer H 4262 op locatie Akerdijk 31 te Lijnden, met ingang van 1 april 2007 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,93 per m² en onder toepassing van de AV70;
8. Goemaat, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer AK 262 op locatie Aalsmeerderdijk 29 te Oude Meer, met ingang van 1 juni 2006 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,92 per m² en onder toepassing van de AV70;
9. Gunnink en Horstink, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer H 8313 op locatie Akerdijk 18 te Lijnden, met ingang van 1 maart 2007 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,93 per m² en onder toepassing van de AV70;

10. Gunnink, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer H 8314 op locatie Akerdijk 18 te Lijnden, met ingang van 1 maart 2007 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,93 per m² en onder toepassing van de AV70;
11. Heikens, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer H 8319 op locatie Akerdijk 52 te Lijnden, met ingang van 1 mei 2006 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,92 per m² en onder toepassing van de AV70;
12. Hoogeveen, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer H 4653 op locatie Nieuwemeerdijk 175 te Badhoevedorp, met ingang van 1 mei 2007 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,93 per m² en onder toepassing van de AV70;
13. Gerritsen, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer AB 489 op locatie Vijfhuizerdijk 181 en 181 A te Vijfhuizen, met ingang van 1 augustus 2007 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,93 per m² en onder toepassing van de AV70;
14. Kmiecik en Van den Heuvel, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer AD 192 op locatie Bennebroekerdijk 37 te Zwanshoek, met ingang van 1 november 2006 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,92 per m² en onder toepassing van de AV70;
15. Lokkerbol, op de percelen kadastraal bekend Haarlemmermeer AA 226 op locatie Lijnderdijk 261 en 262 te Lijnden, en Haarlemmermeer AA 227 op locatie Lijnderdijk 261 te Lijnden, met ingang van 1 september 2007 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,93 per m² en onder toepassing van de AV70;
16. Pouw, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer H 6771 op locatie Nieuwemeerdijk 19 en 19 B te Badhoevedorp, met ingang van 1 september 2007 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,93 per m² en onder toepassing van de AV70;
17. Van Rijn en De Vos, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer AK 235 op locatie Aalsmeerderdijk 103 te Oude Meer, met ingang van 1 mei 2007 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,93 per m² en onder toepassing van de AV70;
18. Van Schie en Nieuwendijk, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer AE 523 op locatie Hillegommerdijk 377 te Beinsdorp, met ingang van 1 januari 2007 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,93 per m² en onder toepassing van de AV70;
19. Scholtz en Stronk, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer AM 221 op locatie Leimuiderdijk 112 te Rijsenhout, met ingang van 1 augustus 2007 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,93 per m² en onder toepassing van de AV70;
20. Smit, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer AA 236 op locatie Lijnderdijk 240 te Lijnden, met ingang van 1 juli 2007 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,93 per m² en onder toepassing van de AV70;
21. Spaargaren, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer AM 233 op locatie Leimuiderdijk 89 en 90 te Rijsenhout, met ingang van 1 juni 2006 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,92 per m² en onder toepassing van de AV70;

22. Van Steeden, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer AA 258 op locatie Lijnderdijk 211 te Lijnden, met ingang van 1 juli 2006 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,92 per m² en onder toepassing van de AV70;
23. Van Tol, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer AO 133 op locatie Huigsloterdijk 177 te Abbenes, met ingang van 1 januari 2007 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,93 per m² en onder toepassing van de AV70;
24. Van de Water en Van der Geest, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer AG 205 op locatie Lisserdijk 340 te Lisserbroek, met ingang van 30 november 2007 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,93 per m² en onder toepassing van de AV70;
25. Zekveld, op het perceel kadastraal bekend Haarlemmermeer AO 89 op locatie Huigsloterdijk 295 te Abbenes, met ingang van 1 april 2007 voor de duur van 50 jaar, tegen een retributie bij aanvang van € 0,93 per m² en onder toepassing van de AV70;

b. zal bepalen dat HHR een dwangsom verbeurt van € 1.000,- per eiser voor elke dag dat HHR niet voldoet aan het vonnis tot een maximum van € 150.000,- per eiser;

c. zal bepalen dat het in deze zaak te wijzen vonnis in de plaats kan treden van de akte waarbij de verlengde termijn van de opstalrechten door partijen dient te worden vastgelegd, conform hetgeen onder 5.17 I a. per eiser is bepaald;

II a. HHR zal veroordelen tot vergoeding van de buitengerechtelijke kosten van € 6.422,- voor De Boer c.s., dan wel per eiser een evenredig gedeelte daarvan;

b. HHR zal veroordelen in de proceskosten, waaronder het salaris van de advocaat van De Boer c.s. volgens liquidatietarief, verhoogd met een bedrag van € 6.473,60.

5.18. Voor de onderbouwing van de vordering onder 5.17. I. a wordt verwezen naar de hierboven (zie onder 5.2.) weergegeven onderbouwing van de onder 5.1. A 1 genoemde vordering in zaak 07-2485. Kort gezegd stellen De Boer c.s. - die allen een opstalrecht hebben verkregen onder de gelding van de AV70 - dat het nieuwe retributiebeleid van HHR in strijd is met de bepalingen van de AV70, meer in het bijzonder artikel 3 van de AV70. Volgens De Boer c.s. hebben zij op grond van de artikelen 2 en 16 van de AV70 recht op verlenging van hun opstalrechten onder gelijkblijvende (retributie)voorwaarden conform artikel 3 AV70.

5.19. De Boer c.s. vorderen voorts een vergoeding van de door hen gemaakte kosten ter zake van de aanzienlijke buitengerechtelijke activiteiten van hun advocaat (vordering onder 5.17. II. a). Naar hun mening is het onderscheid tussen enerzijds de retributie die zou gelden volgens het nieuwe beleid van HHR en anderzijds de retributie die zou gelden bij toewijzing van hun vorderingen, zodanig omvangrijk dat van het maximale tarief conform het rapport Voorwerk (€ 3.211,-) moet worden uitgegaan. De buitengerechtelijke kosten zijn dan voor alle eisers gezamenlijk vast te stellen op $2 \times € 3.211,- = € 6.422,-$. De Boer c.s. verzoeken de rechtbank voorts het bedrag aan proceskosten te verhogen met € 6.473,60 inclusief BTW, zijnde de kosten van de extra werkzaamheden die hun advocaat