



Ellende met recht van opstal (= erfpacht)

Sinds de Haarlemmermeerpolder in 1852 was drooggelegd, konden belangstellenden 'aan de dijk' komen wonen. De grond was niet te koop, omdat die een wezenlijk onderdeel vormt van de waterkering. Er werd recht van opstal gevestigd (een soort van erfpacht), waarvoor jaarlijks betaald moest worden. De polder was blij met de nieuwe bewoners, want die moesten zorgen voor het onderhoud ervan. Bewoners vonden het fijn om aan het water te wonen, ondanks beperkende bepalingen van de polder vanwege die waterkering.

De tarieven waren vanaf het begin redelijk en afgestemd op het wederzijdse belang van de bewoning. Ze werden vooral afhankelijk gesteld van de bereikbaarheid van de woningen en de voorzieningen in de nabije omgeving en die varieerden over de ruim 60 km lange dijk, zeker in de begintijd.

In de loop van de jaren werden de opstalvoorwaarden aangepast aan de eisen van de tijd, steeds in overleg met de opstalhouders. In 1970 werden door het toenmalige Waterschap Groot-Haarlemmermeer (dat – naast de Ringvaart Haarlemmermeer – nog een aantal andere wateren in het nabije Noord-Holland in beheer kreeg) uniforme opstalvoorwaarden vastgesteld, weer in overleg met de betrokkenen. De tarieven bleven per locatie variëren. Eens in de 10 jaar werden die aangepast aan de inflatie in de voorgaande 10 jaar. De contracten onder deze voorwaarden hadden bij eerste uitgifte voor nieuwbouw een looptijd van 50 jaar, heruitgiften hadden meestal een looptijd van 30 jaar. Het merendeel van de thans geldende opstalcontracten voor de ruim 2.000 opstalhouders valt onder deze voorwaarden.

In 2000 werd het voor het waterschap tijd om nieuwe opstalvoorwaarden op te stellen. Dit gebeurde weer in overleg met de opstalhouders. De standaard contractduur werd 50 jaar en er werd voor het hele gebied een eenheidstarief vastgesteld op f 1,70/m². Hoewel dat het bestaande maximumtarief was, was het ook voor opstalhouders die daarvoor minder betaalden nog steeds redelijk. Dit tarief wordt eens in de vijf jaar aangepast aan de inflatie in de jaren ervoor. De bestaande contracten werden geëerbiedigd tot de aflooptdatum ervan.

In 2006 fuseerde het Waterschap Groot-Haarlemmermeer met Rijnland tot het Hoogheemraadschap Rijnland, dat een groot gebied omvat in Zuid- en Noord-Holland met ruim 1,5 miljoen inwoners. Rijnland besloot om de diverse regelingen binnen het gebied te harmoniseren, waaronder het opstalrecht. Hoewel er elders in het gebied van Rijnland nauwelijks recht van opstal bestaat, werd er toch voor gekozen om geheel nieuwe voorwaarden te maken, die sterk afweken van de nog pas 6 jaar oude voorwaarden van Groot-Haarlemmermeer. Daarover werd vooraf geen overleg gevoerd met de opstalhouders. Eén van de nieuwe punten was dat het opstalrecht eeuwigdurend zal worden.

Toen deze voorwaarden bekend werden, ontstond er opstand onder de opstalhouders. Niet alleen werden in die voorwaarden de rechten van de opstalhouders sterk verslechterd, maar over de nieuwe tarieven was men pas echt verontwaardigd. Zij werden afhankelijk gesteld van een individuele taxatie aan het eind van de looptijd van het lopende contract (dat geldig bleef tot de einddatum) en zouden uiteindelijk na een overgangperiode van 9 jaar ca. 6 tot 10 maal hoger worden dan de bestaande. Er werd een stichting opgericht om de belangen van de betrokkenen te behartigen, de Stichting Belangenbehartiging Opstalhouders Haarlemmermeer (SBOH) waar inmiddels ca. tweederde van de opstalhouders bij is aangesloten. In het begin heeft de SBOH getracht door overleg een betere positie van de opstalhouders te bereiken, maar op de wezenlijke punten van rechtspositie en tariefstelling werd per saldo weinig bereikt. De basis voor de tariefbetaling is niet meer een taxatie, maar de WOZ-waarde van de opstal (het huis met toebehoren), het uiteindelijk daaruit volgende tarief bleef echter ongeveer gelijk aan de oorspronkelijke plannen. Ook de herziene voorwaarden benadeelden de rechtspositie van de opstalhouders nog steeds. Wel werd de overgangstermijn van 9 tot 20 jaar verlengd. Dat maakte het nieuwe tarief voor de opstalhouders echter niet meer aanvaardbaar. Het kernbezwaar was en bleef ook na deze veranderingen dat Opstalhouders en het voormalige waterschap van oudsher vonden dat het opstalrecht ook het merendeel van de grondwaarde bevatte, maar dat Rijnland de retributie nu over die waarde berekent. Daarmee worden ze, voor zover het de grondwaarde betreft, eigenlijk onteigend.



Stichting Belangenbehartiging Opstalhouders Haarlemmermeer

De SBOH is daarom een aantal rechtszaken tegen het Hoogheemraadschap gestart, die inmiddels bij de Hoge Raad liggen. Intussen is wel een regeling getroffen waardoor opstalhouders, waarvan het lopende contract eigenlijk is beëindigd, een overeenkomst met Rijnland kunnen sluiten. Daardoor blijft dat contract van kracht, maar wel moet het nieuwe tarief worden betaald. Zowel het uiteindelijk nieuwe contract als het te betalen tarief worden t.z.t. (met terugwerkende kracht) aangepast aan de uiteindelijke uitkomst van de procedures.

Dit heeft voor de meeste opstalhouders, die niet van plan zijn te verhuizen of hun hypotheek te vernieuwen, voorlopig geen nadelige consequenties. Voor de verkoop van het huis is het nodig dat de (potentiële) koper een hypotheek moet kunnen afsluiten en daar ontstaan problemen. De hogere tarieven zijn daarin nog het kleinste struikelblok, want die bepalen slechts de hoogte van de te verkrijgen hypotheek in verhouding tot het inkomen van de aanvrager van de hypotheek. Een veel groter probleem – en voor sommige banken zelfs een onoverkomelijk probleem – is de door deze banken veronderstelde onzekerheid over de beschikbaarheid van de woning als onderpand. Dit is maar gedeeltelijk een gevolg van de lopende rechtszaken, want slechter dan nu kan het niet worden. Hoofdzakelijk zijn de oorzaken daarvoor de gebleken onbetrouwbaarheid van het Hoogheemraadschap die blijkt uit het (zonder overleg) vaststellen van nieuwe opstalvoorwaarden en –tarieven (wie garandeert dat het over enige tijd niet weer gebeurt) en het slechte imago dat erfpacht en recht van opstal in zijn algemeenheid bij die banken hebben. Een aantal banken weigert dan ook een hypotheek voor een dijkwoning te verstrekken of te vernieuwen. Hierdoor staat de verkoop van dijkhuizen – bovenop de huidige problemen in de huizenmarkt – op een laag pitje, wat tot grote problemen voor de betrokken opstalhouders leidt.

Het meest schrijnend zijn echter de te verwachten situaties dat er opstalhouders zullen komen die op den duur (door de geleidelijke stijging) het nieuwe tarief niet meer kunnen betalen en daardoor niet meer in hun huis kunnen blijven wonen (vergelijkbaar met het 'onder water staan' van een dure hypotheek) en het ook maar moeilijk zullen kunnen verkopen.

Hans G. Paar,
Secretaris SBOH.