

Haarlemmermeer, april 2008.

Geachte opstalhouder,

Er is een aantal ontwikkelingen waardoor het goed is u daarvan in kennis te stellen. Hieronder worden ze opgesomd.

WOZ-beschikking 2008

Na de ontvangst van de WOZ-beschikking 2008 is de SBOH van verschillende kanten benaderd met de vraag of de nieuwe tarieven van Rijnland aanleiding zijn om daartegen bezwaar te maken. Dit was actueel, omdat de datum waarop de WOZ-waarde is vastgesteld 1 januari 2007 is, dus na het bekend worden van de plannen van Rijnland voor de nieuwe tarieven.

Onze advocaat heeft samen met een deskundige op dit gebied onderzocht wat de mogelijkheden voor een succesvol bezwaar zouden kunnen zijn. Die blijken er helaas niet te zijn. Het heeft dus voor de SBOH geen zin om een standaard bezwaarschrift daarvoor te maken. Wat natuurlijk niet wegneemt dat u in uw persoonlijk geval wel degelijk goede redenen kunt hebben voor het indienen van een bezwaar. Als u de taxatie van uw huis in twijfel trekt, kunt u de vergelijkingsobjecten waarmee uw huis is vergeleken opvragen en als die vergelijking naar uw mening niet klopt, kunt u op grond daarvan bezwaar maken.

Ook is het mogelijk dat tot uw opstalperceel grond behoort die niet als woning (of daarbij behorende tuin) wordt gebruikt. Deze grond, indien onderdeel van een waterverdedigingswerk (de dijk), is van de WOZ vrijgesteld. Dit geldt ook voor uw huis als u dat niet als woning gebruikt. Aangezien dit echter per individueel geval verschilt, zal de SBOH hierin geen rol kunnen spelen. Wij raden u aan uw eventuele belastingadviseur daarin om hulp te vragen. De SBOH kan u wel een adviseur aanbevelen die haar in deze kwestie heeft geadviseerd en die van de problematiek op de hoogte is.

Stand van zaken diverse rechtszaken

Procedure tegen het nieuwe opstalbeleid in zijn algemeenheid

In de hoofdprocedure, waarin het nieuwe opstalbeleid in zijn algemeenheid door de SBOH wordt aangevochten, is in augustus 2007 de dagvaarding uitgebracht. Rijnland heeft daarop, zoals te verwachten was, geantwoord dat de vordering van de opstalhouders afgewezen dient te worden. Rijnland baseert deze conclusie tot afwijzing niet op historische stukken maar eenvoudig op de stelling dat de eigenaar van de grond na het verlopen van de termijn vrij is om te bepalen welke prijs hij zal gaan vragen. Ook heeft Rijnland een tegenvordering ingesteld. Rijnland vraagt de rechter vast te stellen dat het nieuwe beleid op alle opstalhouders mag worden toegepast.

De SBOH heeft hierna aan de rechter gevraagd te beslissen dat Rijnland de stukken moet overleggen waaruit blijkt hoe waterschap Groot-Haarlemmermeer tegenover het opstalrecht stond. Ook heeft de SBOH de rechter gevraagd zich onbevoegd te verklaren om de tegenvordering in behandeling te nemen. Rijnland heeft bij deze vordering immers een uitspraak gevraagd die jegens alle opstalhouders zal moeten gelden, terwijl niet alle opstalhouders als partij in de procedure optreden en het verzoek daarom te algemeen is.

In dit procedurele incident (zoals zo'n tussenvordering heet) heeft Rijnland tot afwijzing daarvan verzocht. De rechter zal op 9 april a.s. beslissen hoe het verder gaat.

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

Procedure tot verlenging van het opstalrecht

De SBOH heeft voor de mensen wier opstaltermijn is verlopen op basis van de algemene voorwaarden van 1970 Rijnland gedagvaard mee te werken aan verlenging van die rechten onder de zelfde voorwaarden. Na deze dagvaarding heeft Rijnland de rechter verzocht de algemene zaak en deze zaak samen te behandelen. De SBOH heeft verweer gevoerd tegen dit verzoek, al was het maar om duidelijk te maken dat de grondslag van de vordering contractueel en niet algemeen is. De rechter heeft de zaken samengevoegd, maar Rijnland wel de opdracht gegeven afzonderlijk te antwoorden in deze zaak. Dat heeft Rijnland gedaan. Rijnland heeft, hoe kan het ook anders, geantwoord dat de vordering moet worden afgewezen.

Op 9 april a.s. bepaalt de rechter ook in deze zaak hoe het verder zal gaan.

Procedure waarbij Rijnland wordt gedwongen het aanbod tot heruitgifte gestand te doen

In artikel 29 van de AV2000 heeft waterschap Groot-Haarlemmermeer destijds een onherroepelijk aanbod aan de opstalhouders gedaan dat zij, op elk moment dat zij dat wensen, hun oude recht kunnen beëindigen en een nieuw recht onder toepassing van de AV2000 kunnen afsluiten. Begin 2007 hebben honderden opstalhouders van dit aanbod gebruikt gemaakt. Zij hebben Rijnland laten weten dat zij het aanbod accepteerden. Daarmee is een overeenkomst tot heruitgifte tot stand gekomen. Rijnland weigert hier echter aan mee te werken. De precieze juridische reden daarvoor maakt Rijnland niet duidelijk. Het zal ongeveer zijn dat het aanbod op enige wijze is komen te vervallen. De SBOH stelt dat dit niet mogelijk is bij een onherroepelijk aanbod en zal, uit hoofde van een aantal van de opstalhouders die het aanbod hebben geaccepteerd, naar de rechter stappen om Rijnland te dwingen aan de totstandkoming van het nieuwe opstalrecht mee te werken. Bij dit opstalrecht dienen dan de AV2000, inclusief de lage opstalvergoeding, gehanteerd te worden. De dagvaarding hiertoe zal in de loop van april worden uitgebracht.

Getuigen

Een aantal getuigen heeft zich reeds bij SBOH gemeld. Wij zijn op zoek naar meer mensen die kunnen getuigen dat medewerkers van waterschap Groot-Haarlemmermeer voor 2006 hen hebben laten weten dat zij het aanbod tot heruitgifte op grond van de AV2000 niet hoefde te aanvaarden omdat dit altijd nog mogelijk was.

Mocht u andere ervaringen hebben met Rijnland voor 2006 waarvan u denkt dat die de procedures kunnen ondersteunen, dan verzoeken wij u contact met ondergetekende op te nemen.

Steigervergunningen

Tot onze verrassing heeft Rijnland onlangs bij een aantal aanvragen voor een vergunning voor het bouwen van een steiger voor ons nieuwe eisen gesteld, namelijk een maximale breedte van 5 meter en een minimale afstand van 25 meter tussen de nieuwe en naastliggende bestaande steiger. De eerste eis is afkomstig uit een nieuwe Keur die in 2006 van kracht is geworden. De bron van de tweede eis is niet goed te achterhalen, maar lijkt op een verkeerde interpretatie van diezelfde Keur. Wij proberen met Rijnland in gesprek te komen om die nieuwe eisen te versoepelen, maar weten de uitkomst daarvan nog niet. Indien u hiermee wordt geconfronteerd, verzoeken wij u ondergetekende hiervan op de hoogte te stellen. Daarnaast zijn wij erin geïnteresseerd in de betaling(en) die Rijnland van u verlangt voor een nieuwe steiger, ook als u geen last heeft van de eerder genoemde beperkingen.

Rijnland heeft een aantal mensen die al een steiger hebben laten weten dat zij daarvoor een gebruiksovereenkomst moeten afsluiten en een vergoeding moeten betalen. Rijnland heeft gedreigd met dagvaarding als zij daaraan niet meewerken. De SBOH ondersteund deze mensen in het voeren van verweer tegen die dagvaarding, als hij komt. Mocht u ook door de advocaat van Rijnland benaderd worden met betrekking tot uw steiger, meldt u dat dan bij ondergetekende. Onze advocaat zal u in deze kwestie terzijde kunnen staan.

Pacht en huur

Inmiddels is Rijnland begonnen de pachters van kleine stukjes dijkgrond aan te schrijven met de boodschap dat er eigenlijk geen sprake is van pacht en dat bij het einde van het contract dit recht zal worden omgezet in een huurovereenkomst. De vergoeding die dan gevraagd zal worden is – zoals verwacht – veel hoger dan de oorspronkelijke pacht prijs. Het is ons nog niet duidelijk of Rijnland daartoe gerechtigd is. Bij die vraag zal het belangrijk zijn wat er in de overeenkomst staat. Als daar pacht wordt genoemd, dan hebben partijen ook pacht gewild en kan Rijnland daar niet eenzijdig op terugkomen. Om te kunnen beoordelen of Rijnland in zijn recht staat, is het nodig dat wij inzicht hebben in de onderliggende stukken. Als u door Rijnland wordt aangeschreven, raden wij u aan de nieuwe overeenkomst niet te tekenen, maar ondergetekende te voorzien van de oorspronkelijke overeenkomst en het nieuwe contract dat u door Rijnland is voorgelegd. Onze advocaat kan dan beoordelen of Rijnland in zijn recht staat en u verder adviseren wat te doen. Het is niet onwaarschijnlijk dat ook dit geschil uiteindelijk aan de rechter zal moeten worden voorgelegd.

Financiën SBOH

Een registeraccountant heeft onze boekhouding gecontroleerd en akkoord bevonden. De balans sluit met een reservering voor de komende proces- en advieskosten van € 30.864,35. Aangezien de rechtsbijstandsverzekeraars van de opstalhouders bijdragen in de komende kosten, kan van een gezonde financiële situatie van de SBOH gesproken worden. Indien opstalhouders die zich bij de SBOH hebben aangesloten geïnteresseerd zijn in de totale resultatenrekening en de balans per 31-12-2007, kunnen zij die bij ondergetekende opvragen.

Met vriendelijke groet,



Hans G. Paar, secretaris SBOH.