

Nieuwsbrief

augustus 2010

Vonnis opstalzaken

Op 18 augustus 2010 heeft de rechtbank Den Haag vonnis gewezen in de drie door de SBOH opgestarte opstalzaken. De rechtbank heeft in de drie zaken gezamenlijk één vonnis gewezen. Het vonnis is in alle drie zaken negatief. De vorderingen van de opstalhouders zijn, op één punt na, afgewezen. Dat is een grote teleurstelling.

Rijnland mag, zo zegt de rechtbank, na ommekomst van de termijn van het lopende opstalrecht, zelf, en los van bestaande gewoonte of afspraken, bepalen wat de nieuwe regels worden. Die bestaande afspraken worden door de rechter, ondanks een jarenlang bestaand gebruik dat een andere kant op wijst, in het voordeel van Rijnland uitgelegd. Slechts indien deze regels "onredelijk bezwarend" zijn, zoals de rechter voor een aantal van de regels stelt, dan mag Rijnland die niet hanteren. Zo mag Rijnland niet om de 5 jaar de canon aan de hand van de WOZ-waarde herzien en zijn er een aantal bepalingen uit de nieuwe algemene voorwaarden 2007 als onredelijk bestempeld. Op zich is dit overigens in zichzelf wel een mooi resultaat, omdat het aanzienlijke tussentijdse verhogingen zal voorkomen. Ten aanzien van het retributiebeleid heeft de rechter echter geoordeeld dat dat, afgezien van die 5-jaarlijkse herziening, mag worden toegepast.

In het vonnis gaat de rechtbank in het geheel niet in op de argumenten die zijn aangevoerd ten aanzien van de reeds 150 jaar bestaande gewoonte. Ook negeert de rechtbank het rapport van de door ons ingeschakelde deskundige Jager geheel. Dat in 2000 door Waterschap Groot-Haarlemmermeer is gezegd dat de toegenomen waarde van de grond de opstalhouder toekomt acht de rechter niet relevant. In principe mag Rijnland van de rechter doen alsof er een nieuw opstalrecht wordt uitgegeven.

De vraag of er op grond van de AV70 een verlengingsrecht bestond wordt door de rechter niet beantwoord. Hij oordeelt dat Rijnland, ook al was er een verlengingsrecht, de retributieberekeningsmethodiek naar eigen goeddunken mag herzien. Elders in het vonnis komt de rechter (waarschijnlijk onbewust) echter tot het tegenovergestelde oordeel. Ten aanzien van het aanbod tot heruitgifte onder de AV2000 oordeelt de rechtbank dat de redelijke termijn waarop dat kan worden aanvaard afloopt op het moment dat Rijnland dat wil. De opstalhouders die partij in het geding waren hebben niet hebben aangetoond dat aan hen toezeggingen zijn gedaan dat er altijd nog een nieuw recht kon worden afgesloten. Dit laat overigens de mogelijkheid tot een beroep daarop door mensen die wel kunnen aantonen dat Rijnland (of Waterschap Groot-Haarlemmermeer) hen die toezegging heeft gedaan open.

Zo op het eerste gezicht zitten er veel mankementen in het vonnis. Op veel stellingen van de opstalhouders lijkt niet te zijn ingegaan en de gebonden relatie van partijen is door de rechter in zijn oordeel niet meegewogen. Ook spreekt de rechter zichzelf hier en daar tegen. Op grond daarvan lijkt het zinvol om tegen het vonnis in hoger beroep te gaan. Voordat daartoe wordt besloten, zal echter een uitgebreide analyse van het vonnis worden gemaakt om te bezien of dat voorlopige oordeel klopt.

Gevolg voor afgelopen opstalcontracten

Voor de opstalhouders waarvan het opstalcontract inmiddels is verlopen en die een overeenkomst met Rijnland hebben afgesloten, betekent het vonnis dat vanaf nu de nieuwe retributie betaald zal moeten gaan worden. Daarop is dan wel de overgangsregeling van toepassing. Zij hoeven echter nog geen nieuwe akte te ondertekenen, aangezien dat pas noodzakelijk is als ook in hoogste instantie Rijnland in het gelijk wordt gesteld. En zo ver is het nog lang niet.

Financiële positie van de SBOH

Mede door de extra bijdragen die na de vorige nieuwsbrief zijn overgemaakt, waarvoor dank, is de kas van de SBOH vooralsnog voldoende gevuld om ook hoger beroep in te kunnen stellen. Niettemin blijven (extra) bijdragen welkom van opstalhouders die dat nog niet hebben gegeven, om eventueel nog komende financiële tegenvallers te kunnen opvangen. Voor de goede orde: Als er aan het eind van de reis geld overblijft, wordt dat in verhouding met de inleg teruggegeven aan de mensen die geld hebben gegeven.

Steigers

In de SBOH-Nieuwsbrief van februari jl. is de toenmalige stand van zaken beschreven. Kort samengevat: Rijnland heeft in 19 steigerzaken van de rechter gelijk gekregen. In overleg met Rijnland is besloten in 2 gevallen in hoger beroep te gaan (de overige 17 wachten op de uitslag van het hoger beroep). Het zal nog maanden duren voordat in dat beroep uitspraak wordt gedaan. Rijnland zelf stelt in een krantenartikel: "de steigerbezitters kunnen deze zomer gerust van hun steiger gebruik maken". Niettemin verstuurt Rijnland nog steeds 'dreigbrieven' naar steigerbezitters, waarin wordt verwezen naar het aangevochten vonnis en wordt bedreigd met gerechtelijke stappen als de bijgevoegde overeenkomst niet getekend wordt teruggestuurd. Wij raden steigerbezitters dringend aan om – ondanks de dreigende taal – die overeenkomst niet te tekenen, maar een bij het secretariaat van de SBOH verkrijgbare antwoordbrief te sturen. Daarna belooft Rijnland de steigerbezitter met rust te laten tot na de uitspraak in hoger beroep.

In één geval heeft de rechter in een (veel) later stadium de steigerbezitter in het gelijk gesteld. Op grond van verjaring (de steiger ligt er al meer dan 20 jaar) mag Rijnland niet alsnog een nieuwe overeenkomst eisen en daar een jaarlijkse vergoeding voor vragen. Deze uitspraak geldt voor alle steigerbezitters die destijds geen vergunning hebben gekregen en van wie de steiger er al meer dan 20 jaar ligt. Ook zij kunnen zich met succes op verjaring beroepen. Wij weten nog niet of Rijnland tegen dat vonnis in hoger beroep zal gaan, maar dat is niet te verwachten.

Er is nog een ontwikkeling die de dijkbewoners die geen steiger bezitten aan gaat. Rijnland blijkt aan niet-dijkbewoners een vergunning voor een steiger te verstrekken, ook als die tegenover een woning komt te liggen. De betreffende dijkbewoner wordt daarvan niet op de hoogte gesteld, maar kan hooguit in de bekendmakingen van Rijnland in de Hoofddorpse Courant lezen dat er een vergunning voor een steiger tegenover zijn huis is verleend aan een wildvreemde. In een enkel geval stond de steiger (in dit geval een stel meerpalen) er al voordat de dijkbewoner nog maar van iets wist, want de vergunningverlening was nog niet gepubliceerd! Er rest in deze gevallen voorlopig niets anders dan bezwaar aan te tekenen. Of dat effect heeft, moet nog worden afgewacht. De procedures daarover lopen nog. In sommige gevallen kan wellicht een beroep gedaan worden op het bestaan van een erfdiensbaarheid die na een tijd van 20 jaar is ontstaan. De SBOH heeft protestbrieven gestuurd naar Rijnland en de gemeente Haarlemmermeer (die ook een rol speelt in de vergunningverlening). Het resultaat daarvan moet worden afgewacht. Omdat te voorkomen, kan de dijkbewoner zelf een steigervergunning aanvragen, maar dan zal – naast leges voor Rijnland en de gemeente – ook een jaarlijkse bijdrage voor de steiger betaald moeten worden. Daartegen is niets te doen, omdat het een nieuwe vergunning betreft. Ook moet dan binnen drie jaar een steiger worden aangelegd, anders vervalt de vergunning. Er is een andere bescherming tegen een dergelijke 'overval'. De dijkbewoner kan gebruiksrecht huren voor een strook van 2 meter van de Ringvaart tegenover zijn perceel. Dat kost echter ook leges, maar alleen voor Rijnland. Daarvoor zal ook jaarlijks betaald zal moeten worden, naar Rijnland meedeelt € 3,12 per m². U hoeft echter geen steiger aan te leggen. De SBOH zal u uiteraard op de hoogte houden van de verdere ontwikkelingen.

Mr. L.E. de Geer (Corten De Geer Advocaten)
Advocaat SBOH.

Hans G. Paar,
Secretaris SBOH.