

Opstalzaken

Bij vonnis van 18 augustus 2010 heeft de rechtbank Den Haag de vorderingen van de SBOH voor het merendeel afgewezen. De rechtbank heeft geconcludeerd dat Rijnland de nieuwe tarieven mag invoeren. Aan veel van de argumenten van de SBOH is de rechtbank ongemotiveerd voorbij gegaan en ook het aanbod bewijs te leveren heeft de rechtbank gepasseerd. Een teleurstellende uitkomst. Het vonnis is inmiddels uitgebreid bestudeerd. Besloten is om in hoger beroep te gaan. Dat is gedaan, omdat wij – naast de in onze ogen teleurstellende en onvolledige motivering van de rechtbank – inmiddels nieuwe bewijzen hebben verkregen die ons standpunt onderbouwen dat de toegenomen waarde van de grond de opstalhouders toebehoort. Wij zien de procedure bij het gerechtshof dan ook met vertrouwen tegemoet. Op grond daarvan hebben wij in een gesprek op 22 november jl. met de heren Doornbos en Pluckel van het Dagelijks Bestuur van Rijnland desgevraagd nog eens bevestigd dat het hoger beroep wordt doorgezet.

De afspraken met Rijnland over de contracten die in de tussentijd aflopen blijven gewoon in stand. Indien de opstalhouder daar via onze advocaat om vraagt, zal het afgelopen contract blijven doorlopen totdat er onherroepelijk uitspraak is gedaan in de lopende rechtszaken. Wel zal dan het nieuwe tarief moeten worden betaald, maar dat zal de eerste jaren nog niet veel hoger zijn dan het oude, omdat het vanaf juni 2007 in 20 jaarlijkse stappen wordt verhoogd tot het uiteindelijke bedrag. Het vragen om tussentijdse heruitgifte is niet nodig, ook niet bij verkoop van het huis, want al in 2009 heeft de rechter in kort geding bepaald dat er recht is op verlenging. Een eventuele koper (en zijn hypotheekverstrekker) hoeft dus niet bang te zijn dat zijn contract ineens niet meer geldig zou zijn als de einddatum is bereikt. Mocht de hypotheekverstrekker daarover toch vragen hebben, dan kan hij contact opnemen met onze advocaat, mr. E. de Geer (Corten De Geer Advocaten).

Verkoopbeleid Rijnland

Afgelopen zomer werd bekend dat Rijnland zoveel mogelijk bezittingen wil verkopen, waaronder de opstalpercelen. Dat zou voor opstalhouders een aantrekkelijke optie kunnen zijn om van de onzekerheden rond de opstalvoorwaarden en -tarieven af te zijn. Ook is de koop te financieren met een hypotheek, in tegenstelling tot de eeuwigdurende afkoop die nu mogelijk is. In september en december jl. is door de dorpsraden en de SBOH ingesproken bij de betreffende commissie en de Verenigde Vergadering (het 'parlement' van Rijnland). Dit onderwerp is ook in het gesprek met de heren Doornbos en Pluckel aan de orde geweest. Het resultaat van de uiteindelijke besluitvorming op 15 december in de Verenigde Vergadering is, dat Rijnland opstalpercelen niet actief in de verkoop zal brengen totdat er een onherroepelijke uitspraak is gedaan in de lopende rechtszaken tegen het opstalbeleid en dat de opstalhouder het recht op eerste koop heeft. Dat vinden wij een zeer redelijk uitgangspunt. Het tarief dat Rijnland vooralsnog zal rekenen is gelijk aan het tarief dat een opstalhouder tot nu toe kwijt is bij eenmalige afkoop plus de daarbij behorende overdrachtskosten. Aangezien dat bedrag is afgeleid van de nieuwe tarieven, raad de SBOH de aankoop van het opstalperceel vooralsnog af, omdat er een grote kans bestaat dat het bedrag later – als de SBOH in de rechtszaken geheel of gedeeltelijk in het gelijk wordt gesteld – aanzienlijk lager zal uitvallen. Toch zou het voor individuele gevallen wellicht noodzakelijk kunnen zijn om niet zolang te wachten met de aankoop. In de Verenigde Vergadering is ervoor gepleit om "in schrijnende" gevallen de mogelijkheid te hebben om door middel van het inschakelen van wederzijdse deskundigen tot een lager (ver)koopbedrag te komen. De heer Pluckel heeft toegezegd die mogelijkheid te bezien, hoewel de heer Doornbos waarschuwde dat Rijnland daarmee zijn positie bij de rechtszaken niet in de waagschaal zal stellen. Het moet dus worden afgewacht wat deze toezegging uiteindelijk inhoudt, maar er kan wel een beroep op worden gedaan. Indien zich een dergelijke noodzaak voordoet, raden wij u aan advies te vragen aan het secretariaat.



Steigerzaken en steigerbeleid

In de nieuwsbrief van augustus jl. is de situatie met betrekking tot de rechtszaken over de steigertarieven uiteengezet. Er zijn inmiddels hoger beroepen ingesteld door zowel de SBOH als Rijnland. Waarschijnlijk zullen die zaken bij elkaar worden gevoegd, waardoor de zitting en de uitspraak nog wel enige maanden op zich zullen laten wachten.

De in deze nieuwsbrief gesignaleerde ontwikkeling dat Rijnland vergunningen voor een steiger voor de deur van opstalhouders afgeeft aan niet-dijkbewoners zet zich nog steeds voort. De in de nieuwsbrief van augustus aangegeven 'oplossing' daarvoor, het huren van een strook water voor de deur, blijkt niet te werken, ondanks dat Rijnland die mogelijkheid vóór het schrijven van de nieuwsbrief expliciet aan de SBOH had aangereikt. De enige manier om er zeker van te zijn dat een ander het niet doet is door zelf een vergunning voor een steiger aan te vragen. Twee meerpalen zijn daarvoor genoeg. Dan moet wel binnen een jaar met de aanleg van de steiger begonnen zijn, anders vervalt de vergunning. De SBOH heeft zich hierbij echter niet neergelegd. In augustus heeft de SBOH Rijnland per brief verzocht om terug te keren naar het beleid van het voormalige waterschap Groot-Haarlemmermeer, waarin het recht op een steiger nadrukkelijk was voorbehouden aan de aanwonende opstalhouder. Pas in november kreeg de SBOH antwoord, waarin Rijnland meedeelde dat het beleid in 2006 was veranderd en dat het geen mogelijkheid zag om aanvragen van 'buitenstaanders' te weigeren. Inmiddels is een door onze advocaat geschreven brief teruggedaan naar Rijnland waarin de ondeugdelijkheid van de redenering van Rijnland wordt aangetoond. Afgewacht moet worden hoe Rijnland daarop zal reageren.

Inmiddels zijn er wel zowel door Rijnland als door de gemeente Haarlemmermeer steigervergunningen aan 'buitenstaanders' verleend. Naar ons bekend is, heeft Rijnland in twee gevallen de bezwaren van de betrokken opstalhouders afgewezen; in een derde geval loopt de bezwarenprocedure nog. In één zaak heeft onze advocaat namens de betrokken opstalhouder beroep aangetekend bij de rechter. Het tweede geval zal binnenkort volgen. Als opstalhouders met een dergelijke situatie worden geconfronteerd, wordt dringend aangeraden om contact op te nemen met de SBOH. De secretaris kan 'munitie' verschaffen voor een bezwaarschrift. In de Hoofddorpse Courant worden de verleende vergunningen door Rijnland en de gemeente bekend gemaakt. Let wel op de bezwaartermijn van zes weken.

Uitbreiding achterban SBOH

Ruim de helft van de opstalhouders langs de Ringdijk Haarlemmermeer, in Halfweg, Spaarndam en Velzen-Zuid heeft zich aangesloten bij de SBOH. Velen echter nog niet. Zoals uit het voorgaande blijkt, voert de SBOH namens de opstalhouders rechtszaken. Maar ook in het overleg met Rijnland wordt de SBOH serieus genomen. Het belang dat Rijnland aan de SBOH toedicht is mede afhankelijk van het aantal opstalhouders dat is aangesloten bij de SBOH. Dat is net zo belangrijk als de (overigens vrijwillige) financiële bijdrage die daarbij door de meesten wordt gegeven. Bij de SBOH aangesloten zijn wordt steeds belangrijker, omdat er niet voorziene onderwerpen bijkomen die alle opstalhouders kunnen of zullen aangaan, zoals bijvoorbeeld de steigers en het verkoopbeleid. De SBOH kan u persoonlijk daarbij alleen helpen als u bij ons bent aangesloten. Via de dorpsraden worden deze nieuwsbrieven bij alle opstalhouders bezorgd, dus niet alleen bij de dijkbewoners die zich al bij de SBOH hebben aangesloten. Daarom langs deze weg een oproep aan de opstalhouders die zich tot nu toe nog niet bij de SBOH hebben gemeld. Als u zich bij het secretariaat meldt, krijgt u een aanmeldingsformulier toegestuurd en wordt alles geregeld.

Hans G. Paar, secretaris SBOH.

P.S. De buurtvereniging Nieuwe Meer is zo vriendelijk de informatie m.b.t. de SBOH bij te houden op de website <http://nieuwemeer.info/sboh/index.html>. Daar vindt u alle brieven en krantenartikelen.

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

Inventarisatieformulier opstalhouders Haarlemmermeer

Gaarne duidelijk (met blokletters) invullen en op te sturen, resp. te mailen naar onderstaand adres

- Naam :
Straat en huisnummer :
Postcode en plaats :
Telefoonnummer :
e-mailadres :
- Indien deze woning niet uw eigendom is, verzoeken wij u naam en adres van de eigenaar (dus de opstalhouder) hieronder te vermelden
Naam :
Straat en huisnummer :
Postcode en plaats :
- Bent u bereid € 50 of meer bij te dragen om de Stichting in staat te stellen haar doel te bereiken?
ja *
Zo ja: ik zal ... storten op onderstaande rekening.
- Heeft u een rechtsbijstandverzekering die ook woonproblemen dekt?
ja*
Zo ja: welke verzekering (de verzekeringsmaatschappij zelf, niet de eventuele tussenpersoon)?
Naam :
Adres :
Polisnummer :
Zo ja, heeft u deze verzekering al ingeschakeld?
nee *
Zo ja: met welk resultaat?
.....
Stemt u ermee in, dat dat uw rechtsbijstandverzekering voor deze zaak wordt ingeschakeld?
ja *
Indien u daarmee instemt, ontvangt u binnenkort een brief met verzoek deze ondertekend naar de verzekeraar te sturen.

Handtekening

* doorhalen hetgeen niet van toepassing is.