

Steigerzaken glansrijk gewonnen bij hof Amsterdam

Zoals u zich wellicht herinnert heeft het hoogheemraadschap van Rijnland in 2006 beleid ontwikkeld waarbij steigerbezitters een privaatrechtelijke overeenkomst aan dienden te gaan tegen jaarlijkse betaling voor hun bestaande steigers aan de Ringvaart. Rijnland meende daartoe bevoegd te zijn, omdat er tot dat moment slechts sprake was van een publiekrechtelijke ontheffing op grond van de waterschapskeur. Het merendeel van de steigerbezitters weigerde (op aanraden van de SBOH) de overeenkomst te tekenen. Zij meenden al een overeenkomst te hebben en dus bevoegd te zijn de steiger ter plaatste te hebben.

Rijnland liet het daar niet bij zitten. Maar liefst twintig steigerbezitters werden gedagvaard, waarbij Rijnland de rechter te Haarlem vroeg te oordelen dat zij hun steigers moesten verwijderen als zij bleven weigeren te tekenen. Ondanks uitgebreid verweer wees de rechtbank de vordering van Rijnland toe. Slechts bij één steigerbezitter (die geen keurvergunning had en waarvan de steiger al 20 jaar aanwezig was) oordeelde de rechter dat de vordering van Rijnland verjaard was. Voor de overige steigerbezitters was het oordeel dat er weliswaar inderdaad al een overeenkomst was gesloten in het verleden, maar dat Rijnland die mocht opzeggen en dat hij dat bij het aanbieden van de overeenkomst ook had gedaan. De steigerbezitters werden tevens in de kosten veroordeeld en er werd een dwangsom opgelegd als zij de steigers niet tijdig weghaalden.

Na deze uitspraak bood Rijnland aan de kostenveroordeling kwijt te schelden, als de steigerbezitters af zouden zien van hoger beroep en alsnog de overeenkomst zouden tekenen. De Dijkgraaf was er 100% zeker van dat hoger beroep toch kansloos zou zijn, zo liet hij weten in een bijeenkomst met de belanghebbenden in "De Rustende Jager" in Nieuw-Vennep.

De steigerbezitters wezen het aanbod af en gingen in hoger beroep bij het gerechtshof Amsterdam. Twee van de negentien verloren zaken werden eerst behandeld, om de kosten laag te houden. In de andere zaken werd gedagvaard tegen een datum in de toekomst, om in ieder geval de termijn niet te laten verlopen. Ook Rijnland stelde beroep in tegen de ene door hem verloren zaak. Partijen hebben zich schriftelijk uitgelaten over hun standpunten en hebben de zaak mondeling toegelicht.

Op 12 juli 2011 heeft het hof in alle drie de zaken uitspraak gedaan. Het hof heeft in de twee zaken waarin de steigerbezitters hoger beroep aantekenden het vonnis van de rechtbank vernietigd en de vordering van Rijnland alsnog afgewezen. Daarbij oordeelde het hof dat de steigerbezitters al een overeenkomst hadden, dat deze verweven was met de publiekrechtelijke vergunning en dat deze daarom niet los kon worden opgezegd. Daarnaast was de overeenkomst ook helemaal niet opgezegd. In de zaak waarin Rijnland in hoger beroep ging wees het hof de grieven (bezwaren) van Rijnland af en werd het vonnis van de rechtbank bekrachtigd. In deze zaak had de steigerbezitter voldoende aangetoond dat hij 20 jaar onafgebroken onrechtmatig gebruik had gemaakt van de grond zodat de vordering tot verwijdering was verjaard.

Rijnland heeft de mogelijkheid om binnen 3 maanden cassatie bij de Hoge Raad in te stellen. Het is nog niet bekend of Rijnland dat zal doen, maar gezien de overwegend feitelijke inhoud van het arrest van het hof valt de zin daarvan te betwijfelen.

Gevolgen van de uitspraken, de toekomst

Het gevolg van deze uitspraak is dat de steigerbezitters die al voor medio 2006 een vergunning voor de steiger hadden, geen nieuwe vergoeding voor die steiger verschuldigd zijn. Degenen die geen vergunning hebben, mogen dat ook indien zij kunnen aantonen dat de steiger al twintig jaar aanwezig is.



Stichting Belangenbehartiging Opstalhouders Haarlemmermeer

De SBOH zal zich er sterk voor maken dat voor de steigerbezitters, die destijds – door de dreigende toon van de aanschrijving van Rijnland – toch maar een nieuwe overeenkomst hebben getekend, die overeenkomst ongedaan wordt gemaakt en zij hun eventueel reeds betaalde jaarlijkse bijdrage terug krijgen. De SBOH heeft geen totaaloverzicht van de steigerbezitters die dat hebben gedaan. *Het verzoek aan deze steigerbezitters is om dat aan het secretariaat te melden.* Dan kan de SBOH nagaan of Rijnland dat ook inderdaad gaat doen.

Verkoop water/grond

In de tussentijd heeft Rijnland ook besloten grote delen van zijn eigendom te gaan verkopen. Mogelijk behoren de dijk en het water daar ook bij. Rijnland voert daarbij het beleid dat percelen bij verkoop eerst aan de rechthebbenden zullen worden aangeboden. Dat zijn in ieder geval de steigerbezitters, maar mogelijk ook de opstalhouders. Aangezien het echter bij het water voor een opstalperceel slechts een klein stukje grond betreft, zijn de kosten van kadastrale intekening en notaris erg hoog in verhouding tot de mogelijke koopprijs. Om die reden is de SBOH, na unanieme instemming van de dorpsraden, met Rijnland in overleg getreden over gemeenschappelijke aankoop van de grond. Of dat tot een zinvol en haalbaar resultaat zal leiden, moeten we afwachten. De SBOH zal in ieder geval niet beslissen zonder instemming van de dorpsraden en zonder de wensen van de opstalhouders te onderzoeken.

Wel heeft dit overleg met Rijnland een direct voordeel voor de opstalhouders die (nog) geen steiger voor hun huis hebben. Rijnland heeft ingestemd geen steigers van anderen meer te accepteren zolang de onderhandelingen voortduren. U hoeft voorlopig dus niet te vrezen voor een 'vreemde' steiger voor uw huis. Dat is des te meer van belang omdat vanaf 1 juli 2011 Rijnland geen publiekrechtelijke vergunning meer afgeeft (de "watervergunning"). Deze werd in de Hoofddorpse Courant gepubliceerd en daar kon bezwaar tegen worden ingediend. Zonder de voorlopige maatregel van Rijnland zou dat tot gevolg kunnen hebben dat er – zonder voorwaarschuwing – ineens een 'vreemde' steiger voor de deur verschijnt waartegen geen bezwaar meer mogelijk is.

Opstalprocedures bij hof Den Haag

Even opfrissen: er zijn door de SBOH bij de rechtbank Den Haag drie rechtzaken gevoerd met betrekking tot het nieuwe retributiebeleid dat Rijnland in 2006 heeft ingevoerd. De eerste ging over de vraag of Rijnland zomaar een heel andere (voor de opstalhouders nadelige) berekeningswijze van de retributie mocht gaan hanteren. De tweede zaak ging over de vraag of bij verlenging van rechten op grond van de Algemene Voorwaarden uit 1970 het wel toegestaan was om de retributieberekennings-systematiek in het nadeel van de opstalhouders te wijzigen. In de derde zaak werd Rijnland gehouden aan zijn aanbod tot heruitgifte onder toepassing van de Algemene Voorwaarden uit 2000 en het daarbij behorende retributietarief.

De drie zaken zijn op verzoek van Rijnland gezamenlijk behandeld. Dat heeft er toe geleid dat er ook één vonnis is geveld (waardoor in de ogen van de SBOH nogal wat zaken zijn verward). In dit vonnis is het merendeel van de eisen van de opstalhouders afgewezen. De SBOH vindt de uitspraak van de rechtbank veel te kort door de bocht en op veel punten onjuist. Daarom is besloten ook tegen deze uitspraak hoger beroep aan te tekenen. De SBOH heeft besloten het vonnis van de rechtbank weer uit elkaar te trekken. Er is dus eigenlijk in drie zaken hoger beroep ingesteld. Inmiddels zijn de inhoudelijke argumenten door de SBOH aangevoerd. Rijnland is zich nu aan het beraden op een antwoord. Dat wordt begin september verwacht. Daarna zal waarschijnlijk een mondelinge behandeling plaatsvinden. Het verdere verloop van deze procedures zullen we moeten afwachten, maar de SBOH houdt u zeker op de hoogte van de ontwikkelingen.

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