

Het is al weer een jaar geleden dat de laatste SBOH-nieuwsbrief is verschenen. Helaas duren gerechtelijke procedures lang, waardoor er in de tussentijd weinig nieuws te melden viel. Omdat de vakantieperiode aanbreekt en er toch wel wat voortgang in de lopende procedures te melden is, krijgt u deze nieuwsbrief. Naast de vermelding van de stand van zaken in de diverse rechtszaken, vindt u in deze nieuwsbrief wat praktische tips hoe u kunt omgaan met concrete situaties waarmee u te maken kunt hebben of krijgen.

Opstalzaken

Na behandeling door achtereenvolgens de rechtbank en het hof Den Haag van de drie verschillende rechtszaken met betrekking tot het nieuwe opstalbeleid van Rijnland dat in 2006 is ingezet door het invoeren van nieuwe opstalvoorwaarden en -tarieven, liggen die al enige tijd bij de Hoge Raad.

Inmiddels heeft de Procureur Generaal (PG, adviseur van het openbaar ministerie bij de Hoge Raad, en in die zin onderdeel van de staat der Nederlanden) in alle drie de opstalzaken een conclusie geschreven.

In de zaak met betrekking tot het verlengingsrecht en met betrekking tot het aanbod tot heruitgifte van artikel 29 AV2000 heeft de PG geconcludeerd dat de bezwaren van de SBOH moeten worden afgewezen.

In de zaak met betrekking tot het nieuwe opstalbeleid heeft de PG geconcludeerd dat de SBOH op twee punten gelijk heeft, en op de overige punten niet. De SBOH heeft volgens de PG gelijk dat het hof voorbij is gegaan aan de klacht van de SBOH dat bij het nieuwe retributiebeleid geen rekening is gehouden met het feit dat bij eerste uitgifte ruwe dijkgrond is geleverd en dat daarom de retributie over een lagere grondwaarde moet worden berekend (en niet over bouwrijpe dijkgrond). Ook heeft de SBOH gelijk dat in de vaste vijfjaarlijkse verhoging met 5% die Rijnland heeft ingevoerd, volgens Rijnland en het hof ook de geldontwaarding wordt meegenomen, terwijl deze ook onderdeel uitmaakt van het percentage waarmee de retributie wordt berekend.

Na de conclusies van de PG hebben zowel de SBOH als Rijnland een reactie opgesteld (de zogenaamde Borgersbrief). Rijnland was het niet eens met de punten waar de PG de SBOH gelijk gaf en de SBOH heeft commentaar gegeven op meerdere onderdelen waarmee de PG de SBOH geen gelijk gaf. Nu zal moeten worden afgewacht hoe de raadsheren van de Hoge Raad een en ander zullen beoordelen. Een arrest wordt verwacht voor het einde van het jaar.

In verloop van de tijd werden en worden steeds meer opstalhouders geconfronteerd met de gevolgen van het door Rijnland ingevoerde opstalbeleid. Zolang het 'oude' opstalcontract onder de algemene voorwaarden 2007 (AV70) nog niet is afgelopen en u niet van plan bent te verhuizen, is er niets aan de hand. U kunt dan afwachten wat de lopende rechtszaken uiteindelijk zullen opleveren. Loopt uw contract binnenkort wel af, dan zal Rijnland u een nieuw contract aanbieden, uiteraard onder de nieuwe opstalvoorwaarden AV2007 waar de rechtszaken over worden gevoerd. U kunt dan via onze advocaat een 'betalingsregeling' aanvragen. U krijgt dan een overeenkomst te tekenen waardoor het oude contract blijft doorlopen, maar u wel de nieuwe tarieven moet betalen. De opstalvoorwaarden zullen uiteindelijk worden gewijzigd aan de hand van de definitieve uitkomst van de rechtszaken. Als uit die uitspraken blijkt dat u teveel heeft betaald, zal Rijnland dat teveel betaalde terugbetalen. Voor het kunnen aangaan van die overeenkomst dient u wel aangesloten te zijn bij de SBOH.

Problematischer wordt het als u uw huis wil verkopen en de potentiële koper geen hypotheek kan krijgen omdat het lopende opstalcontract (meestal onder AV70) binnen 30 jaar afloopt. Daar doen hypotheekverstrekkers vaak (onnodig) moeilijk over. Daar zijn oplossingen voor die echter afhangen van de individuele situatie. De secretaris kan u in voorkomend geval van advies dienen hoe dat is op te lossen.

Steigerzaken

Ook over het jaarlijks betalen voor bestaande steigers loopt al geruime tijd een (door Rijnland) aangespannen rechtszaak. Die is behandeld door achtereenvolgens de rechtbank en het hof Amsterdam en de Hoge Raad.

Deze zaak ligt, na arrest van de Hoge Raad, nu voor bij hof Den Haag. Dat hof zal moeten ingaan op de fouten die hof Amsterdam volgens de Hoge Raad heeft gemaakt en dan bekijken of Rijnland terecht en juist het gebruik van de steiger (van de heer Götte) heeft opgezegd en hij verplicht is die steiger weg te halen. Götte heeft de nodige argumenten aangevoerd waarom dat niet het geval is. Er zal een pleidooi plaatsvinden op 24 november 2014 om 9.30 uur.

Rijnland ziet af van het vragen van een vergoeding voor steigers die al langer dan 20 jaar ter plaatste zijn. Als u daarvoor per ongeluk wel een overeenkomst heeft gesloten, dient Rijnland mee te werken aan het ongedaan maken daarvan. U dient dat dan wel zelf aan te tonen (door middel van de oorspronkelijke vergunning of te dateren foto's uit die tijd) dat die steiger al zo oud is.

Daarnaast is Rijnland begonnen stukken water en oever aan opstalhouders en zelfs aan vergunninghouders die geen opstalhouders zijn (die daarom gevraagd hebben) te koop aan te bieden. Dat gebeurt tegen de prijs die Rijnland ook eerder in haar beleid heeft vastgesteld. Rijnland heeft die prijs nu gesteld op € 70,- per m2 gemiddeld en wil dat niet verder toelichten. De SBOH acht deze prijs te hoog, omdat taxateur Hukker (inmiddels de voorzitter van de NVM, en dus niet de minste) een lagere prijs had vastgesteld. Rijnland wil echter niet (meer) over de prijs praten. De SBOH heeft daarover een klacht ingediend bij de Autoriteit Consument en Markt (ACM). De ACM beoordeelt of er misbruik wordt gemaakt van een economische machtspositie. De ACM heeft de klacht echter (vooralsnog) niet behandeld omdat het belang volgens haar niet groot genoeg is.

Inmiddels past Rijnland overigens een korting van 40% toe op die € 70, als de steiger op het te verkopen perceel water en oever ouder is dan 20 jaar. De bewijslast daarvoor ligt ook hier bij de opstalhouder.

Nu wordt onderzocht of de opstalhouders, met name die geen steiger voor hun huis hebben, een beroep kunnen doen op schade wegens onrechtmatige overheidsdaad (vergelijkbaar met planschade bij een bestemmingsplan). De waarde van het opstalrecht daalt immers omdat er door het nieuwe beleid van Rijnland (om ook aan anderen dan die opstalhouder een steiger toe te staan) geen zekerheid van vrij uitzicht meer is en de kans bestaat dat er een grote boot (en mogelijk ook een auto) van een ander voor de deur komt te staan/licgen. Een ieder die zekerheid wil dat dat niet gebeurt, doet er wel verstandig aan het aanbod van Rijnland (zij het onder protest) te accepteren. De secretaris kan u daarvoor een standaardformulering leveren. Na afwijzing van het aanbod acht Rijnland zich immers vrij het aan een derde te verkopen. *Let op:* niet tijdig op het aanbod reageren staat op grond van de wet gelijk aan afwijzen als er een termijn voor aanvaarding is gegeven.

Voor de mensen die al een steiger hebben is het in ieder geval het beste om nog geen koopaanbod te vragen, zodat de uitkomst van de zaak van de heer Götte kan worden afgewacht alvorens een aanbod wordt gedaan.

Oproep voor nieuwe voorzitter voor de SBOH

De huidige voorzitter, Piet Blom, moet zich om gezondheidsredenen terug trekken. Om het bestuur (bestaande uit de (te zoeken) voorzitter, secretaris – Hans Paar en penningmeester – Karin Buchner) compleet te krijgen dient er door de dorpsraden een opvolger te worden aangesteld. Geïnteresseerden kunnen zich melden bij de secretaris – s.b.o.h@inter.nl.net.