

Uitspraken in opstalzaken en cassatie

Op 23 oktober jl. heeft het gerechtshof Den Haag uitspraak gedaan in alle drie de opstalzaken. Het hof heeft daarbij de zijde van het Hoogheemraadschap gekozen en heeft de grieven van de SBOH voor het merendeel afgewezen. In samenspraak tussen mr. De Geer en de cassatieadvocaat mr. Rijpma van Ekelmans en Meijer Advocaten is tegen alle drie de uitspraken cassatie bij de Hoge Raad ingesteld. Aangezien cassatie een zeer ingewikkelde juridische aangelegenheid is, zullen wij u met de specifieke inhoud daarvan niet lastig vallen. Ook is op dit moment moeilijk te voorspellen wat de gevolgen van de cassatie zullen zijn, indien wij in het gelijk worden gesteld.

Als alles normaal verloopt, dan zullen wij aan het einde van het jaar of begin 2014 het antwoord van de Hoge Raad hebben. Wij zullen u daar op dat moment uiteraard uitgebreid over informeren.

Bereikte resultaten bij opstalbeleid

Omdat de procedures tegen het nieuwe opstalbeleid al heel lang lopen, en u zich mogelijk afvraagt of daar ook al wat mee bereikt is, willen wij hier een kort overzicht geven van de zaken die wij tot nu toe voor u bereikt hebben.

- Het Hoogheemraadschap heeft, onder druk van een door de SBOH opgestart kort geding, ermee ingestemd dat bij heruitgifte in opstal (indien dat bijvoorbeeld nodig is om financiering te krijgen of bij overdracht) een clause wordt opgenomen dat alle wijzigingen die in de toekomst ingevolge de procedures in het beleid moeten worden aangebracht, ook voor die opstalrechten zullen gelden.
- Het Hoogheemraadschap had in het nieuwe beleid opgenomen dat de retributie elke vijf jaar aan de nieuwe WOZ-waarde en de nieuwe rentestand zou worden aangepast. Dat bracht grote onzekerheid met betrekking tot de toekomstige retributieontwikkeling met zich mee. De rechtbank heeft dit onredelijk bezwarend geacht. Het Hoogheemraadschap heeft dit systeem vervolgens gewijzigd in een vast vijfjaarlijkse verhoging met 5%. Hoewel de SBOH zich ook daar tegen verzet, is het wel veel beter dan het eerst vastgestelde systeem. U weet nu in ieder geval waar u (voor altijd) aan toe bent. Voor de opstalhouders die al een opstalrecht hebben onder toepassing van de nieuwe algemene voorwaarden geldt dat het Hoogheemraadschap de 5% verhoging niet kan afdwingen, terwijl het zich ook niet op de vijfjaarlijkse verhoging kan beroepen. In die gevallen blijft de retributie dus (naar alle waarschijnlijkheid) eeuwig gelijk indien de opstalhouders niet vrijwillig met aanpassing daarvan instemmen.
- Ook heeft de rechtbank meerdere bepalingen in de nieuwe algemene voorwaarden onredelijk geacht. Zo is de tussentijdse opzegbevoegdheid nu beperkt tot een bevoegdheid die slechts in het algemeen belang mag worden gehanteerd (waartegen overigens in cassatie nog wordt opgekomen). Ook heeft de rechtbank bepaald dat bij opzegging wegens wanbetaling wel een vergoeding voor de waarde van de opstal moet worden voldaan. Dat oordeel is ook van groot belang voor de hypotheekverstrekker. Die zou bij de door het Hoogheemraadschap gewenste regeling immers geen enkel onderpand hebben gehad. Verder mag het Hoogheemraadschap niet meer bedingen dat zij de algemene voorwaarden gedurende de looptijd van het opstalrecht eenzijdig mag wijzigen.
- Het gerechtshof heeft verder vastgesteld dat het Hoogheemraadschap ongerechtvaardigd verrijkt wordt indien een opstalhouder, die bij uitgifte van zijn recht een vergoeding heeft betaald (wat vooral het geval is bij de nieuwere uitgiften), deze aan het einde niet terug krijgt. Het Hoogheemraadschap zal die vergoeding bij het eindigen van het opstalrecht dus terug moeten betalen, naast de vergoeding voor de opstellen, werken en beplanting zelf. Ook heeft het hof vastgesteld dat in die gevallen de retributie niet berekend mag worden over het deel van de grondwaarde dat met die vergoeding is betaald. De retributie zal dus met de rente over die vergoeding verlaagd moeten worden.

Uitspraak steigerzaken

Ook in de steigerzaken is op 9 november 2012 een uitspraak gedaan door de Hoge Raad. De Hoge Raad oordeelt dat het gerechtshof Amsterdam op onjuiste gronden de vordering tot verwijdering van de steiger heeft afgewezen. De Hoge Raad vindt dat het verstrekken van een vergunning niet betekent dat daar ook privaatrechtelijke toestemming aan vast zit, die slechts tegelijkertijd kan worden beëindigd. De privaatrechtelijke toestemming kan dus volgens de Hoge Raad los daarvan worden beëindigd. Ook het betalen van een eenmalige vergoeding betekent niet dat de steigerbezitters kunnen verwachten dat ze nooit meer hoeven te betalen, aldus de Hoge Raad. De procedure zal nu bij gerechtshof Den Haag worden voortgezet. Dit hof zal opnieuw moeten beoordelen of in de gegeven omstandigheden de vordering tot verwijdering van de steiger moet worden toegewezen of afgewezen. Omdat er echter momenteel met het Hoogheemraadschap onderhandeld wordt over een alles omvattende overeenkomst, is deze zaak opgeschort tot daar duidelijkheid over bestaat.

De rechtszaak is destijds gestart tegen 20 steigerbezitters die (op aanraden van de SBOH) geweigerd hadden om jaarlijks voor hun steiger te betalen. Het hoger beroep bij het hof was ingesteld tegen 3 van die zaken. De overige 17 steigerzaken zijn blijven liggen in afwachting van de afloop van de uitspraak van de Hoger Raad. Voor die 17 zaken is alsnog hoger beroep ingesteld bij gerechtshof Amsterdam, omdat daarmee wordt voorkomen dat de uitspraak van rechtbank Haarlem (die negatief was voor de steigerbezitters) zou kunnen worden geëffectueerd. Die zaken zijn nu wel aangebracht, maar - evenals de zaak voor hof Den Haag - op de lange baan geschoven.

Momenteel wordt er met het Hoogheemraadschap gesproken over de mogelijkheid stukken oever en water collectief aan te kopen, zodat de gehele steigerproblematiek tot het verleden zal behoren. Indien daarover overeenstemming wordt bereikt die ook breed door de opstalhouders/steigerbezitters wordt gedragen, dan zullen ook de procedures bij beide gerechtshoven kunnen worden ingetrokken.

Mogelijke collectieve koop oever en water met betrekking tot steigers

Naar aanleiding van de overleggen tussen het Hoogheemraadschap en een delegatie namens het SBOH die door de dorpsraden daarvoor was aangewezen, op 3 december jl., heeft er op 11 februari jl. een vergadering van de betrokken dorpsraden en –verenigingen plaatsgevonden. Hierin is besloten een Werkgroep op te richten die het vervolg van de onderhandelingen gaat op pakken.

Deze stap is noodzakelijk omdat uiteindelijk het hele traject los moet komen te staan van het SBOH die op haar beurt doorgaat met de lopende rechtszaken over de opstalvoorwaarden en –tarieven. De Werkgroep gaat onderzoeken hoe en in welke vorm en onder welke condities een eventuele collectieve aankoop zou kunnen gaan plaatsvinden. De Werkgroep bestaat uit Piet Blom (Vijfhuizen), Henk Loerakker (Cruquius), Henk Arendse (Rijsenhout) en Erik Hoogenboom (Nieuwemeer). De Werkgroep zal samenwerken met de SBOH vanwege de relatie met de rechtszaken en de lopende afspraken gemaakt tussen het SBOH en Rijnland. De Werkgroep zal aan de dorpsraden en -verenigingen verantwoording/verslag blijven uitbrengen. Via de dorpsraden en -verenigingen zal u geïnformeerd en eventueel geraadpleegd worden over te nemen stappen.

Financiën en deelname aan de SBOH

De SBOH is in 2006 in het leven geroepen, om de opstalhouders van Rijnland, te steunen in hun strijd tegen onredelijke opstalvoorwaarden en de absurde prijsverhoging van de opstalcanon. In tweede instantie is daar bijgekomen de steigerproblematiek over de hoogte betaling voor steiger en boot en ook het risico van een steiger van een “vreemde” voor de deur. Het grootste deel van de opstalhouders heeft zich aangesloten bij de SBOH.

De bijgekomen steigerproblematiek en de duur van de lopende zaken, hebben er toe geleid dat de bodem van de kas inmiddels duidelijk zichtbaar is geworden. Het verzoek uit het verleden tot een vrijwillige bijdrage van 50 euro en het tussentijds herhaalde verzoek heeft dit niet kunnen voorkomen. Daarom doen wij u hierbij nogmaals het dringende verzoek voor een vrijwillige bijdrage, zodat de lopende zaken kunnen worden voortgezet.

Het gaat hier om een vrijwillige bijdrage los van het feit of u wel/of niet u rechtsbijstand heeft ingeschakeld ter ondersteuning van de lopende zaken. Dit geldt dus ook voor nieuwe bewoners en bewoners die zich mogelijk hebben bedacht. Als u nu bijvoorbeeld nog eens 50 euro betaalt, komt dit neer op 50 euro eerste bijdrage + 50 euro tweede bijdrage. Verdeeld over 7 jaar is dit nog geen 15 euro per jaar, dit valt in het niet als u kijkt naar de mogelijke resultaten. Deze zullen wij alleen kunnen behalen als de lopende trajecten kunnen worden voortgezet. Let wel het is een vrijwillige bijdrage, dus elk bedrag is welkom. De verschillende opstalhouders die al een extra bijdrage hebben gedaan, willen wij hiervoor nog hartelijk bedanken.

Betalen kan op bankrekeningnummer: 1287.48.281 t.n.v. SBOH. Gaarne met vermelding van uw adres gegevens, om de gever te kunnen identificeren. Er zijn namelijk meerdere opstalhouders met dezelfde (achter)naam.

Mocht u een rechtsbijstandverzekering hebben en deze nog niet aangemeld hebben, verzoeken wij u dit alsnog te doen, alle beetjes helpen. Aanmelden kan bij het secretariaat.

Wij herhalen de oproep aan alle (nieuwe)opstalhouders die nog niet zijn aangesloten bij de SBOH om zich alsnog aan te melden. Een formulier daarvoor is aan te vragen bij het secretariaat. De uiteindelijke resultaten die de SBOH bereikt gelden ook voor u.

Oproep voor nieuwe penningmeester voor de SBOH

Tijdens de vergadering van de betrokken dorpsraden en –verenigingen 11 februari jl. heeft de penningmeester aangegeven zijn functie neer te leggen. Wij doen hierbij een oproep voor een opvolg(st)er voor deze belangrijke functie. Als alle zaken goed verlopen zal de duur voor deze vrijwilligersfunctie te overzien zijn, hopelijk is dit laatste een extra stimulans om U aan te melden. Uiteraard zult U kunnen rekenen op de nodige overdracht informatie en wenselijke ondersteuning. Voelt U zich aangesproken, neem dan alstublieft zo spoedig mogelijk contact op met het secretariaat s.b.o.h.@inter.nl.net. Het moet toch een goed gevoel geven om straks te kunnen zeggen “*hier heb ik aan meegewerkt*”.

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