

Sinds de SBOH-nieuwsbrief van december j.l. zijn er enkele ontwikkelingen die van direct of indirect belang zijn voor de opstalhouders aan de Ringvaart Haarlemmermeer en een aantal zijkanalen. Deze nieuwsbrief informeert u daarover en geeft u de gelegenheid in de zaken die u rechtstreeks aangaan daarvan te profiteren door bezwaar te maken in het kader van de recente WOZ-waardering.

Amsterdams erfpachtbeleid

In Amsterdam is beleid in voorbereiding om de voortdurende erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten om te zetten. De gemeente heeft daarvoor een rekenmethode ontwikkeld om de erfpachters eeuwigdurend af te kunnen laten kopen. De afkoopsom wordt berekend op de volledige grondwaarde die wordt vastgesteld aan de hand van de zogenaamde "residuele grondwaardemethode". Dat brengt mee dat de gehele waardeverhoging van de Amsterdamse huizenmarkt bovenop de inflatie aan de grond wordt toegerekend. Er is onder de Amsterdamse erfpachters zeer veel verzet hiertegen (waarin zij worden bijgestaan door mr. De Geer, de advocaat die ook SBOH bijstaat).

De Amsterdamse methode is niet goed te vergelijken met hetgeen Rijnland doet. Het is dus niet zo dat de bezwaren die de Amsterdamse erfpachters daartegen hebben ook gelden voor de opstalhouders op de Ringdijk. Sterker, RIGO research, het bureau dat Rijnland heeft geadviseerd ten aanzien van het opstalbeleid, heeft veel kritiek op het Amsterdamse systeem en heeft daarbij voor de Vereniging Eigen Huis een rapport geschreven dat voor aanpassingen pleit.

Het geschil dat tussen SBOH en Rijnland (en RIGO) bestaat gaat over de vraag of de grond onder het opstalrecht als ruwe dijkgrond is geleverd en of dat een lagere waarde heeft dan gemeentegrond (die doorgaans bouwrijp wordt aangeleverd). Die discussie speelt in Amsterdam niet (afgezien van het feit dat de gemeente zelfs de investering in de onderheiding aan zichzelf toerekent).

In ieder geval kunt u erop vertrouwen dat elke ontwikkeling in Amsterdam, indien nodig, bij SBOH bekend zal zijn vanwege de rol van onze advocaat daarin.

WOZ-bezwaar opstal

Opstalhouders kunnen baat hebben bij bezwaar tegen de WOZ-beschikking.

Onlangs heeft de Hoge Raad meer inzicht gegeven in de WOZ-waardering van dijkhuizen. Watervedigingswerken waren, als zij feitelijk een zodanige functie hadden, altijd al uitgesloten van de WOZ-waardering, maar dat gold niet voor dijken onder/naast een woonhuis. Daarin is nu verandering gekomen.

Wanneer het perceel waarop een huis is gebouwd voor een deel of geheel een (functionerende) dijk is en wordt beheerd door een waterschap dan dient dat deel, zo heeft de Hoge Raad bepaald, van de waarde van het perceel dat aan die dijk wordt toegerekend buiten beschouwing te worden gelaten. Of dat zo is blijkt uit de geldende Keur en mogelijk uit andere gegevens. De delen die dienstbaar zijn aan de delen van de onroerende zaak waarin daadwerkelijk wordt gewoond vallen overigens niet onder de vrijstelling.

Het vereiste van 'beheer' gaat zover tot dat deel van het waterverdedigingswerk waaraan de publiekrechtelijke rechtspersoon zorg besteedt in de zin van regelgeving, handhaving, onderhoud en verbetering.

De WOZ-waarde van uw woning is, indien het voorgaande van toepassing is, waarschijnlijk te hoog vastgesteld. U kunt daar dus met een redelijke kans op succes bezwaar tegen maken. Hoewel huurders van de woning onder omstandigheden ook belang bij bezwaar kunnen hebben, zal dat niet vaak aan de orde zijn. De WOZ-actie is dan ook slechts gericht op de opstalhouder en niet op de huurder. Bent u huurder, dan kunt u de eigenaar van uw woning hierover informeren.

SBOH heeft van de combinatie van WOZ-juristen en Corten De Geer Advocaten een aanbieding ontvangen om deze WOZ-bezwaren voor de opstalhouders uit te voeren. Deze uitvoering vindt plaats door WOZ-juristen. Doordat mr. De Geer bij het opzetten van deze bezwaren betrokken is, wordt er in ieder geval voor gezorgd dat het verband tussen de WOZ-waardering en de discussie met Rijnland over de grondwaarde in goede handen is.

U kunt als eigenaar zich aanmelden voor het aantekenen van bezwaar middels een formulier en de noodzakelijke machtiging, die te downloaden zijn via deze links: [aanmeldingsformulier: http://www.wozwaardeinfo.nl/aanmeldingformulier-woz-bezwaar-dijkhuis/](http://www.wozwaardeinfo.nl/aanmeldingformulier-woz-bezwaar-dijkhuis/), [machtiging: https://www.woz-juristen.nl/wp-content/uploads/2017/03/Machtiging-belanghebbende-WOZ-Juristen-2017.pdf](https://www.woz-juristen.nl/wp-content/uploads/2017/03/Machtiging-belanghebbende-WOZ-Juristen-2017.pdf). Er wordt vanwege de verwerkingssnelheid sterk de voorkeur gegeven om het via het internet te doen. Heeft u geen internetmogelijkheid en wel serieuze intenties om van deze gelegenheid gebruik te maken, kunt u het wellicht via burens of kennissen regelen. Lukt dat niet, dan zijn het formulier en de machtiging te verkrijgen bij de secretaris van de SBOH. Voor de noodzakelijke snelheid kan dat telefonisch op 0297-361645. Die snelheid is voor alle opstalhouders van belang: **om tijdig verwerkt te kunnen worden dienen ingevulde aanvraagformulier en machtiging uiterlijk 31 maart bij WOZ-juristen te zijn ingediend.**

Voor deze bezwaarprocedure wordt een eenmalige vergoeding gevraagd van € 50,-. Bij succes komen uiteraard de proceskosten, die de gemeente dient te vergoeden, aan WOZ-juristen toe. Van de verlaging van de WOZ-waardering profiteert uiteraard de opstalhouder.

WOZ-bezwaar gekochte percelen water en kade

Ook ten aanzien van de door opstalhouders aangekochte percelen water en kade (al dan niet met steiger) wordt soms een WOZ-beschikking afgegeven. Ook ten aanzien daarvan is het de vraag of dat terecht is. Een perceel water heeft immers nauwelijks waarde. Hooguit kan aan een perceel een waarde worden toegekend van enkele euro's per m² en het is nog maar de vraag of zelfs een geringe waarde aan een perceel water moet worden toegekend. Dat er een bedrag aan Rijnland voor is betaald, maakt dat niet anders, omdat die betaling heeft plaatsgevonden onder dreiging van verkoop aan derden en dus onder bijzondere omstandigheden.

Mocht u in de onlangs ontvangen OZB-aanslag deze WOZ-waardering aantreffen en daartegen bezwaar aan willen tekenen, dan is WOZ-juristen bereid dat op basis van no cure no pay in behandeling te nemen. Voor het verkrijgen van het aanmeldingsformulier en machtiging, zie bovenstaande link. Omdat dit geen betrekking heeft op de opstalrechten is daarbij de ondersteuning van mr. De Geer niet vereist en zijn er geen extra kosten aan verbonden.

**Secretariaat: p/a Bennebroekerweg 9, 1435 CE Rijsenhout – s.b.o.h@inter.nl.net
KvK nummer: 34260410
Bankrekening NL90RABO0128748281 bij de Rabobank regio Schiphol U.A.,
t.n.v. SBOH**

Opstalzaken

Inmiddels is de zaak met betrekking tot de verlaging van de door Rijnland gehanteerde grondquote (omdat slechts ruwe dijkgrond in recht van opstal is uitgegeven), die door de Hoge Raad naar hof Amsterdam was doorverwezen, aldaar aangebracht. Rijnland heeft nog niet geantwoord in deze kwestie.

Steigerzaken, verduidelijking Nieuwsbrief december 2106

In de nieuwsbrief van december 2016 was de volgende tekst opgenomen:

"Als u de omstreeks 2008 door Rijnland aan steigerbezitters verstuurde brief (dagvaarding) destijds niet heeft ontvangen, geldt de termijn van 20 jaar vanaf het moment dat u de brief van Rijnland ontvangt, dus december 2016 of later. Die brief kan als stuiting van de verjaringstermijn worden gezien. Stuiting heeft effect indien die binnen zes maanden na de brief wordt gevolgd door het tot stand komen van een overeenkomst (koop of gebruiksregeling) of door een daad van rechtsvervolging (Rijnland zal u kunnen dagvaarden indien u geen regeling aangaat)."

Deze tekst is helaas niet geheel duidelijk en ook niet helemaal juist. De situatie is als volgt:

Indien uw steiger meer dan 20 jaar geleden is aangelegd en u bent in die tussentijd niet door Rijnland gedagvaard (opgeroepen om bij de rechter te verschijnen) om uw steiger te verwijderen, dan kunt u zich in principe op het standpunt stellen dat de vordering tot verwijdering van de steiger verjaard is en dat u door verjaring een opstalrecht heeft verkregen. U heeft zich immers gedurende meer dan 20 jaar openlijk als bezitter (eigenaar) van de steiger gedragen en bent door Rijnland ook als zodanig behandeld. Dat brengt mee dat er door verjaring een opstalrecht is ontstaan. Dat geldt ook als bij uw vergunning een mededeling was gevoegd waaruit bleek dat u de steiger ook privaatrechtelijk ter plaatse mocht hebben (de zogenaamde mededeling waar Rijnland van spreekt in de brieven).

De SBOH kan zich daarom voorstellen dat u, indien u het koopaanbod van Rijnland niet wenst te aanvaarden, of blijft weigeren jaarlijks huur te gaan betalen, dat standpunt jegens Rijnland inneemt. De SBOH kan u daarvoor een standaardbrief verstrekken. Mocht Rijnland dan, ondanks de door u verzonden standaardbrief, tot dagvaarding overgaan, dan zal SBOH u (indien u reeds donateur bent) daarin terzijde staan en zal onze advocaat voor u kunnen optreden in de procedure.

Wim Kruyt, voorzitter.

Hans G. Paar, secretaris.

Karin Buchner, penningmeester.