

Sinds de laatste nieuwsbrief van juni jl. is er bij gebrek aan nieuws weinig te melden geweest, doordat een aantal ontwikkelingen langzamer verliepen dan verwacht. Inmiddels is er echter meer bekend, waarover deze nieuwsbrief – in aanvulling op die brief – de actuele stand van zaken weergeeft.

Uitspraken in opstalzaken

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. Hieronder gaan wij kort op de afzonderlijke uitspraken in. De uitspraken zijn door mr. De Geer inmiddels naar een gespecialiseerde Haagse cassatie-advocaat gezonden, met het verzoek te onderzoeken wat de kansen zijn om bij de Hoge Raad met succes de uitspraken aan te vechten. Mr. De Geer heeft de uitspraken uitgebreid bekeken en concludeert dat daar behoorlijk wat op aan te merken is.

De zaak tegen het nieuwe opstalbeleid dat in 2006 is ingevoerd

Het Hof vindt, kort gezegd, dat het Hoogheemraadschap het beleid voldoende zorgvuldig heeft voorbereid en dat de gekozen methode niet onredelijk is. Het Hof acht het niet van belang wat de uitgangspunten in het verleden waren en oordeelt dat de opstalhouders daaraan geen verwachtingen hadden kunnen ontlenen, omdat het Hoogheemraadschap in principe vrij is op een redelijke wijze zijn beleid te wijzigen. Het hof meent dat met de overgangperiode van 20 jaar en de mogelijkheid van een hardheidsclausule, in het geval dat nodig is, op evenredige wijze met de belangen van de opstalhouders rekening is gehouden.

Het Hof acht verder de enkele aanpassingen, die het Hoogheemraadschap aan de algemene voorwaarden heeft gemaakt, in orde en ook de vijfjaarlijkse aanpassing van 5% vindt het Hof acceptabel. Wel oordeelt het Hof dat het Hoogheemraadschap ongerechtvaardigd wordt verrijkt ten aanzien van opstalhouders die bij vestiging van hun recht een inkoopbedrag hebben betaald. Zij dienen bij heruitgifte onder de nieuwe regeling de rente daarover terug te ontvangen en aan het einde van het recht ook het ingelegde bedrag.

De zaak met betrekking tot het verlengingsrecht in de AV70

Het Hof oordeelt dat de opstalrechten die onder de algemene voorwaarden uit 1970 zijn gevestigd niet het recht geven om onder dezelfde methode van vaststelling van de retributie kunnen worden verlengd. Ook bij deze rechten mag het Hoogheemraadschap de nieuwe berekeningsmethode en de nieuwe voorwaarden hanteren.

De zaak van het aanbod tot heruitgifte

Het Hof heeft geoordeeld dat mensen die het aanbod tot heruitgifte onder toepassing van de oude retributieberekeningsmethodiek hebben aanvaard, daar geen aanspraak op kunnen maken. Ook deze vordering van de opstalhouders is dus afgewezen.

Eerste indruk van de arresten

De SBOH is van mening dat het hof met deze uitspraken het Hoogheemraadschap wel erg ter wille is geweest. Het gevoel bestaat dat de argumenten waar het Hof niet goed om heen kon buiten beschouwing zijn gelaten en de overige argumenten te gemakkelijk zijn gepasseerd. Wij geven u daarvan een voorbeeld. In een eerdere rechtszaak tegen de gemeente Den Haag hebben de rechters (waaronder ook Hof Den Haag) het van groot belang geacht dat de gemeente altijd duidelijk kenbaar had gemaakt dat de toegenomen grondwaarde de gemeente toekwam. In deze zaak vindt het Hof het niet belangrijk dat het waterschap Groot-Haarlemmermeer altijd het uitgangspunt heeft gehanteerd dat de toegenomen grondwaarde de opstalhouders toekwam. Dat is meten met twee maten. Vandaar dat de SBOH, in navolging van mr. De Geer, de kans op succesvolle cassatie aanwezig acht. Het advies daarin van de cassatieadvocaat zal moeten worden afgewacht.

Een en ander betekent dat de strijd nog niet gestreden is en dat er nog een lange weg is te gaan.

Aflopende opstalrechten

Opstalhouders wier recht recent is afgelopen of welk recht binnenkort afloopt, hebben er ook gedurende de procedure bij de Hoge Raad belang bij via de SBOH een tijdelijke regeling met het Hoogheemraadschap te sluiten. Zij hoeven dan immers voorlopig de akte van heruitgifte nog niet te tekenen en zij krijgen het recht op terugbetaling van teveel betaalde retributie als de Hoge Raad de opstalhouders uiteindelijk in het gelijk stelt. Verkeert u in zo'n situatie of komt u daar binnen afzienbare tijd in te verkeren, meldt u zich dan bij de secretaris van de SBOH.

Steigerzaken*Jaarlijkse betaling voor bestaande steigers*

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 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 het 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. Ook zal het Hof moeten beoordelen of het Hoogheemraadschap niet via de Precarioverordering (= waterschapsbelasting) belasting moet innen in plaats van via een aangeboden overeenkomst. Het arrest van de Hoge Raad betekent zeker niet dat de steigerbezitters de zaak hebben verloren. De Hoge Raad was het alleen niet eens met de argumenten die het Hof Amsterdam aan de uitspraak ten grondslag heeft gelegd. Het Hof Den Haag zal daar dus opnieuw naar moeten kijken. Wij hebben goede hoop dat wij bij dat Hof de zaak alsnog zullen winnen. Het heeft echter onze voorkeur met het Hoogheemraadschap tot een goede deal te komen over overdracht van water en kade, want dan is dit gehele probleem meteen opgelost. Daar zijn wij momenteel hard mee aan het werk.

Steigers van buitenstaanders voor de deur van opstalhouders

De tweede rechtszaak over een (nog niet geplaatste) steiger van iemand uit Hoofddorp heeft inmiddels plaats gevonden. Wij hebben onze visie goed naar voren kunnen brengen en in het bijzonder kreeg mw. Mr. De Man, collega van mr. De Geer, de gelegenheid om de tekortkomingen van de uitspraak van de Raad van State toe te lichten. Uiteraard moet worden afgewacht hoe de rechter uiteindelijk oordeelt en wat daarvan de gevolgen zullen zijn.

Verkoop van water en berm

De taxatie van de waarde van water en berm, die mede afhankelijk is van de uitkomsten van bovengenoemde rechtszaken, zal binnenkort bekend zijn. De volgende stap zal zijn dat er onderhandeld gaat worden over de uiteindelijke prijs die Rijnland ervoor wil en redelijkerwijs kan vragen. Daarna zullen de betrokken dorpsraden bezien of aankoop haalbaar is en hoe e.e.a. verder aan onze kant georganiseerd kan worden. Uiteraard hoort u daar t.z.t. meer van.

Inmiddels hebben veel opstalhouders al invulling gegeven aan ons advies om voor de zekerheid ook zelf een aanvraag tot koop in te dienen. Dat verzekert hen in ieder geval dat – als er door Rijnland nog geen steigervergunning voor die plek is afgegeven – de zeggenschap over het gebruik van water en berm bij de opstalhouders ligt. Sommigen willen in elk geval de strook water en berm privé kopen en dat willen wij ook mogelijk maken als de collectieve koop slaagt. Het is in dat geval verstandig om toch eerst mee te doen met de collectieve koop. Dat komt doordat er bij collectieve koop niet alleen op notaris- en kadasterkosten bespaard zal worden, maar ook doordat verwacht mag worden dat Rijnland per kavel een lagere prijs zal vragen dan bij individuele verkoop. Dat zal overigens nog uit het onderhandelingsresultaat moeten blijken. Als een (in de collectiviteit meedoende) opstalhouder 'zijn' stuk water en berm alsnog zelf in bezit wil hebben, hoeft hij alleen nog maar de daarbij behorende notaris- en kadasterkosten te betalen naast zijn al betaalde deelnamekosten in de collectiviteit.

Deelname aan de SBOH

Deze brief wordt door de dorpsraden bij alle opstalhouders bezorgd. Op dit moment is ca. twee derde daarvan aangesloten bij de SBOH. Echter, alle opstalhouders profiteren van onze inspanningen om hun rechten t.o.v. Rijnland te bevechten. In individuele zaken, zoals bij het aflopen van het opstalcontract, kan de SBOH en haar advocaat alleen maar helpen om de hierboven beschreven regeling met Rijnland te treffen. Bij deze dus een oproep aan de opstalhouders die nog niet zijn aangesloten, zich tot ondergetekende te wenden. U krijgt dan een formulier toegestuurd, waarmee u zich officieel kan aanmelden. Samen zijn wij sterker!

Hans G. Paar,
Secretaris.