

SBOH Nieuwsbrief**oktober 2021****Werkzaamheden SBOH**

De SBOH is opgericht 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.

Omdat de procedures tegen het opstalbeleid heel lang hebben geduurd willen wij hierbij een kort overzicht geven van de zaken die zijn bereikt:

- De retributiegrondslag (de grondquote van de WOZ-waarde) wordt iedere 5 jaar met 5% vast verhoogd. De retributie wordt berekend aan de hand van die (verhoogde) grondslag en het vijfjaars gemiddelde percentage van de vijfjaars Interest Rate Swap (IRS). Verder verhoging van de retributie vindt niet meer plaats;
- In het retributiepercentage mag geen onderdeel zitten dat een vergoeding van inflatie inhoudt;
- De tussentijdse opzegbevoegdheid is beperkt tot een bevoegdheid die slechts in het algemeen belang mag worden gehanteerd;
- Bij deze opzegging mag aan de opstalhouder te betalen vergoeding niet bindend door deskundigen worden vastgesteld, indien daarmee de gang naar de rechter wordt afgesloten;
- De vergoeding die dan aan de opstalhouder moet worden betaald, kan niet worden beperkt tot slechts de waarde van de opstallen, werken en beplanting. Onder omstandigheden zal de gehele schade moeten worden vergoed;
- Bij opzegging wegens wanbetaling dient de waarde van het opstalrecht te worden vergoed;
- De algemene voorwaarden kunnen niet eenzijdig door Rijnland worden gewijzigd. In ieder geval niet waar dit tot materiële wijzigingen van de waarde van het opstalrecht leidt;
- Indien bij vestiging van het opstalrecht een vergoeding is betaald, dan dient deze vergoeding van de retributiegrondslag afgetrokken te worden bij het berekenen van de retributie;
- Ook zal deze vergoeding aan het einde van het opstalrecht moeten worden terugbetaald.

Al deze wijzigingen hebben ervoor gezorgd dat het retributiebeleid redelijker, beter en veiliger is geworden voor de opstalhouders.



Minimum percentage 1,5%

Zoals wij in onze vorige nieuwsbrieven hebben bericht kunnen de overeenkomsten en aktes van heruitgifte, die voorgaand aan het vaststellen van het nieuwe beleid in 2018 zijn opgesteld, niet door Rijnland met terugwerkende kracht worden gewijzigd. Rijnland kan voor deze overeenkomsten en opstalcontracten dus niet eenzijdig een minimum percentage invoeren. Het percentage zal eenvoudigweg dienen te worden vastgesteld conform het beleid dat gold op het moment dat de overeenkomst of de akte werd gesloten en zoals dat voor deze contracten in de akte is vermeld. Dat beleid houdt in dat voor deze overeenkomsten en contracten het actuele rentepercentage moet worden gehanteerd dat geldt op het moment van de 5 jaarlijkse retributieherziening. Rijnland neemt echter een ander standpunt in. Zij meent dat zij eenzijdig de afspraken mag wijzigen en wel ook voor deze overeenkomsten en contracten een minimum percentage van 1,5% mag hanteren.

In een individueel geval is Rijnland begin dit jaar voor de rechter gedaagd om vast te stellen dat Rijnland niet eenzijdig de spelregels mag veranderen en dat het minimum percentage van 1,5% bij de vijfjaarlijkse herziening van de retributie dus niet geldig is.

Vanwege het coronavirus is in de afhandeling van zaken bij de Rechtbank Den Haag vertraging ontstaan. Hierdoor is nog geen zittingsdatum bekend gemaakt. De rechtbank verwacht de zaak pas in 2022 in te kunnen plannen.

Financierbaarheid opstalrecht

Van verschillende opstalhouders hebben wij vernomen dat de Rabobank en ook andere hypotheekverstrekkers weigeren een nieuwe of gewijzigde hypotheek te verstrekken aan de opstalhouders van Rijnland. De banken weigeren een hypotheek te verstrekken vanwege bepalingen in de opstalvoorwaarden van Rijnland die suggereren dat Rijnland de opstalcontracten eenzijdig kan beëindigen als Rijnland en de opstalhouder het oneens zijn over toekomstige wijzigen in die voorwaarden. Hoewel het hof in een arrest heeft bepaald dat een dergelijke eenzijdige bepaling onrechtmatig is, heeft Rijnland geweigerd de bepaling dusdanig te wijzigen, zodat de bepaling niet meer onredelijk is.

SBOH heeft in een individueel geval Rijnland voor de kort geding rechter gedaagd. In deze procedure is op het standpunt gesteld dat het wijzigingsbeding onredelijk bezwarend is en gevorderd om Rijnland te veroordelen om te erkennen dat het betreffende beding geen werking heeft tussen partijen.

Onlangs heeft de kort geding rechter uitspraak gedaan en de vorderingen helaas afgewezen. De rechtbank heeft geoordeeld dat de kort geding procedure zich niet leent voor nader onderzoek voor de vraag of het beding onredelijk bezwarend is.



Stichting Belangenbehartiging Opstalhouders Haarlemmermeer

SBOH zal Rijnland daarom op korte termijn dagvaarden in een bodemprocedure en een verklaring voor recht vorderen dat het wijzigingsbeding onredelijk bezwarend is. Indien de rechtbank deze vordering toewijst dan wordt daarmee het bezwaar voor banken om en hypotheek te verstrekken weggenomen.

Mocht u ook tegen het probleem aanlopen dat u (of een potentiële koper) geen financiering kunt krijgen door de opstalvoorwaarden van Rijnland, dan verzoeken wij u dat aan ons te melden. Wij kunnen dan bezien of Rijnland ook namens u kan worden aangesproken.

Het is mogelijk dat het bovenstaande bij u nog vragen oproepen. De secretaris is gaarne bereid die waar nodig (en mogelijk) te beantwoorden.

Financiën

In onze laatste nieuwsbrief van februari 2021 hebben wij een oproep gedaan voor een (extra) financiële bijdrage. Dat heeft ons in staat gesteld de lopende kosten in de eerste helft van het jaar te betalen, waarvoor dank. Echter de uitloop van de rechtszaak over de 1.5% rente en de nieuwe rechtszaak over het onmogelijk verkrijgen van een (aanvullende) hypotheek door opstalhouders heeft een zodanig beslag gelegd op onze financiën dat wij niet meer kunnen voldoen aan onze financiële verplichtingen. Daarom een herhaling van ons beroep op vooral de opstalhouders die nog niet onlangs een financiële bijdrage aan de SBOH hebben overgemaakt om dat alsnog te doen. Een financiële bijdrage van bijvoorbeeld € 50 (of nog meer als dat voor u mogelijk is) op onze bankrekening (zie onderin de nieuwsbrief) is dan ook zeer welkom, zodat wij uw belangen kunnen blijven behartigen. Ook hiervoor wordt u bij voorbaat hartelijk bedankt.

Het SBOH bestuur:

Wim Kruyt, voorzitter

Hans G. Paar, secretaris

Karin Buchner, penningmeester.

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