

Haarlemmermeer, september 2007

Geachte opstalhouder,

SBOH heeft het hoogheemraadschap van Rijnland gedagvaard. Heel kort samengevat vragen wij de rechter Rijnland te verbieden een veel hogere retributie (opstalvergoeding) op te leggen bij het hernieuwen van verlopen opstalcontracten. Rijnland heeft het nieuwe beleid laten ingaan vanaf 12 april 2006. Er zijn dus inmiddels opstalhouders die direct met dit nieuwe beleid worden geconfronteerd.

#### **Aflopende contracten kunnen gewoon doorlopen**

SBOH en Rijnland hebben overleg gevoerd. Dit overleg ging over de wijze waarop omgegaan kan worden met die afgelopen of binnenkort aflopende opstalcontracten.

Volgens de wet is het zo dat, indien Rijnland de opstalhouders niet laat weten dat het opstalrecht beëindigd wordt, de opstalcontracten waarvan de termijn is verlopen gewoon onder dezelfde voorwaarden en tegen dezelfde vergoeding doorlopen.

Rijnland is akkoord gegaan met een voorstel van SBOH om de sinds april 2006 afgelopen of binnenkort aflopende contracten voorlopig gewoon te laten doorlopen. Mocht op een later tijdstip, na afloop van de hieronder beschreven procedures, bij de rechter blijken dat Rijnland terecht de veel hogere vergoeding vraagt, dan zullen de opstalhouders wier recht is doorgelopen, met terugwerkende kracht vanaf het moment dat de termijn van hun oude contract was verlopen, alsnog de hogere vergoeding dienen te betalen. **Helaas heeft Rijnland deze toezegging beperkt tot de mensen die zich direct door SBOH laten vertegenwoordigen.**

Door deze regeling hoeft de opstalhouder die het betreft nu niet te kiezen of hij zich tegen de verhoging verzet, met alle risico's van dien, of dat hij een veel duurder nieuw opstalrecht afsluit. Ook wordt voorkomen dat er weer extra kosten voor de notaris en de belastingen moeten worden gemaakt, terwijl dat later wellicht weer moet worden teruggedraaid.

Al met al een goede regeling.

**Indien uw contract binnenkort – het komende jaar - afloopt of reeds is afgelopen en u zich nog niet door SBOH laat vertegenwoordigen, wendt u dan tot SBOH om u alsnog door ons te laten vertegenwoordigen, dan kunt u ook meedoen aan deze regeling. Ook opstalhouders die al wel bij SBOH zijn aangesloten, moeten melden als zij tot deze groep behoren, want SBOH is niet bekend met de aflooptdatum van individuele contracten. Dan kunnen wij Rijnland meedelen dat deze opstalhouders ook aan deze regeling mee willen doen.**

#### **Overige zaken**

Om u in het algemeen op de hoogte te stellen van de stand van zaken met betrekking tot het nieuwe vergoedingsbeleid van Rijnland geven wij u het volgende overzicht.

#### **Dagvaarding tegen nieuw opstalbeleid**

Zoals hierboven al kort genoemd heeft SBOH Rijnland gedagvaard. Wij hebben de rechter verzocht voor recht vast te stellen dat het nieuwe opstalbeleid van Rijnland niet redelijk is. Wij wachten in deze procedure nu op het verweer van Rijnland. De feitelijke zitting zal nog maanden op zich laten wachten. Een samenvatting van de dagvaarding is bijgevoegd.

**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**

### **Verlenging van opstalrecht op grond van AV70**

In de algemene opstalvoorwaarden van 1970 (AV70) zijn bepalingen opgenomen die de opstalhouders het recht geven het opstalrecht te verlengen onder dezelfde voorwaarden. Dit is van belang voor mensen wier recht afloopt. Zij kunnen een beroep op dat verlengingsrecht doen. Rijnland weigert echter dit verlengingsrecht te erkennen en wil een veel hogere retributie in rekening brengen. Een aantal opstalhouders heeft hiertegen beroep aangetekend bij het college van hoofdingelanden van Rijnland maar het dagelijks bestuur (de dijkgraaf en de hoogheemraden) hebben dit beroep opgeschort tot in de algemene zaak door de rechter besloten wordt. De opstalhouders hebben nu hun beroep ingetrokken, omdat ze geen vertrouwen hebben in de behandeling daarvan door Rijnland. In de verenigde vergadering van 19 september 2007 hebben wij het college van hoofdingelanden verzocht deze kwestie zelf te onderzoeken. Inmiddels heeft dit college besloten dat niet te doen. We zullen Rijnland ook hiervoor dagvaarden. De eerder genoemde regeling is voor deze groep opstalhouders bestemd en is bedoeld als 'adempauze' om ook de afloop van deze procedure af te wachten.

### **Aanbod tot nieuwe uitgifte**

Waterschap Groot-Haarlemmermeer heeft in 2000 het aanbod gedaan dat alle opstalhouders onder de nieuwe opstalvoorwaarden (AV2000) heruitgifte van hun recht kunnen vragen. Dit aanbod was onherroepelijk en kon worden geaccepteerd wanneer de opstalhouder maar wilde. Dit bevestigen ook medewerkers van het waterschap Groot-Haarlemmermeer die bij het doen van dat aanbod betrokken waren. Inmiddels hebben veel opstalhouders het aanbod geaccepteerd, maar zij krijgen van Rijnland het lid op de neus. Door een paar van deze opstalhouders zal daarom op korte termijn een proefprocedure worden gestart om Rijnland te dwingen het aanbod gestand te doen.

### **Steigers en pacht**

Ook voor steigers die in de ringvaart zijn aangelegd wil Rijnland nu een vergoeding voor het gebruik van de daaronder gelegen grond of het water. Veel steigerbezitters zijn het hier niet mee eens. Waterschap Groot-Haarlemmermeer heeft immers, op het moment dat de keurontheffing voor het hebben van de steiger werd verleend, de verwachting bij steigerbezitters gewekt dat na het betalen van de kosten van de ontheffing hiervoor de zaak was afgedaan. Zij weigeren dan ook het contract met Rijnland te tekenen. Indien Rijnland dit vergoedingsbeleid wil doorduwen, dan zal hij nu juridische stappen moeten gaan zetten. SBOH zal de steigerbezitters die dit overkomt terzijde staan. Er worden door Rijnland nog steeds eigenaren van steigers benaderd met een contract dat zou moeten worden ondertekend. Wij raden u aan dat niet te doen, maar bij SBOH een brief op te vragen waarmee u Rijnland te kennen geeft dat u dat niet van plan bent.

Wat betreft pacht zal Rijnland de pachters van kleine stukjes dijkgrond laten weten dat er eigenlijk geen sprake is van pacht en dat bij het einde van het contract dit recht zal worden omgezet in een huurovereenkomst. De vergoeding die dan gevraagd zal worden is - u verwachtte het al - veel hoger dan wat de pachters nu betalen (bij pacht is de vergoeding wettelijk beperkt tot een maximum per m<sup>2</sup>). SBOH is met Rijnland in gesprek of deze omzetting is toegelaten. Bij die vraag zal het belangrijk zijn wat er in de overeenkomst staat. Als daar pacht wordt genoemd, dan hebben partijen ook pacht gewild en kan Rijnland daar niet eenzijdig op terugkomen. Het is niet onwaarschijnlijk dat ook dit geschil aan de rechter zal moeten worden voorgelegd.

Met vriendelijke groet,



Hans G. Paar, secretaris SBOH.

**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**

**Bijlage bij SBOH-brief van september 2007**

**Rijnland gedagvaard**

Op 8 augustus 2007 heeft SBOH, samen met een aantal daartoe uitgekozen opstalhouders, het hoogheemraadschap van Rijnland gedagvaard. In de dagvaarding vragen wij de rechter voor recht te verklaren dat het nieuwe retributiebeleid niet mag worden toegepast. Aangezien de dagvaarding 55 pagina's beslaat, leek het SBOH niet zinvol deze in zijn geheel te verspreiden. Hieronder treft u daarom een zeer ingekorte samenvatting daarvan. U moet bij de onderstaande tekst geen volledigheid verwachten. Het is meer een indruk van de juridische argumenten die worden aangevoerd.

Allereerst is er een zeer uitgebreid feitenonderzoek gedaan. Er is onderzoek gedaan in de archieven van Rijnland en zijn rechtvoorgangers om inzicht te krijgen in de ontstaansgeschiedenis van de opstalrechten en de wijze waarop zij in de loop der tijd zijn gehanteerd. Deze geschiedenis wordt aan de rechter uitgelegd, vergezeld van relevante stukken.

Vervolgens wordt aandacht besteed aan de vraag welke rechtsregels van toepassing zijn. Is dit het burgerlijk recht of het bestuursrecht? Zijn algemene opstalvoorwaarden gewone algemene voorwaarden - zoals zij in het Burgerlijk Wetboek worden omschreven - of is er sprake van beleid en is dus de Algemene wet bestuursrecht van toepassing?

Dan wordt er aandacht besteed aan de verhouding tussen het hoogheemraadschap en de opstalhouders. Zij zijn aan elkaar verbonden door contractuele bepalingen. Ook zijn zij verbonden doordat waterschap Groot-Haarlemmermeer een aanbod tot heruitgifte heeft gedaan. Daarnaast zijn zij aan elkaar gebonden door wet, jurisprudentie en gewoonte. Daaraan dient invulling te worden gegeven.

*Daarna worden de gronden aangevoerd op grond waarvan de opstalhouders menen dat het nieuwe beleid niet mag worden toegepast. Dit zijn, in de volgorde die in de dagvaarding wordt gehanteerd, de volgende gronden.*

- **In strijd met de redelijkheid en billijkheid**

Doordat bij het totstandkomen van het nieuwe retributiebeleid geen rekening is gehouden met de historische omstandigheden en eenvoudigweg is aangesloten bij de erfpachtcanon die bijvoorbeeld door gemeenten wordt gehanteerd, is er geen sprake van een redelijk en billijk systeem. Het rapport van de door SBOH ingeschakelde deskundige Jager speelt hier een belangrijke ondersteunende rol. De retributie werd vanouds berekend als vergoeding per m<sup>2</sup> die met de loop der tijd aangepast werd aan de geldontwaarding. Dit systeem dient gehandhaafd te worden.

- **Onrechtmatigheid/in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur**

Rijnland schendt het door hem gewekte vertrouwen dat de berekening van de opstalretributie gelijk zou blijven. Hierdoor ondervinden veel opstalhouders vermogensschade, aangezien zij hun opstal hebben gekocht, uitgaande van die gedachte. Daarnaast ontstaat er nu rechtsongelijkheid tussen mensen die vlak voor 12 april 2006 een nieuw opstalrecht hebben afgesloten en mensen die daarna pas aan de beurt zijn. Deze ongelijkheid is niet gerechtvaardigd. Ook is het nieuwe beleid niet zorgvuldig gemotiveerd omdat er aan tal van aspecten geen aandacht is besteed bij het totstandkomen daarvan. Een zorgvuldige voorbereiding ontbreekt.

**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**

- **Misbruik van economische machtspositie**

De relatie tussen de opstalhouder en Rijnland is een gebonden relatie. De opstalhouder kan niet met zijn huis op z'n rug ergens anders heen. Door eenzijdig nieuwe voorwaarden vast te stellen maakt Rijnland misbruik van zijn machtspositie.

- **Misbruik van bevoegdheid**

Indien Rijnland toch nieuw beleid mag voeren, dan maakt zij misbruik van die bevoegdheid door het einde van de opstaltermijn te gebruiken voor het doorvoeren van een onacceptabele verhoging. Een vergelijking met het huurrecht wordt gemaakt.

- **Ongerechtvaardigde verrijking van Rijnland**

In het verleden heeft waterschap Groot-Haarlemmermeer duidelijk te kennen gegeven dat de toegenomen waarde van de grond de opstalhouder toekomt. De vermogenstoename van de grond onder het opstal behoorde aan de opstalhouder. Door nu de retributie op deze grondwaarde te baseren, eigent Rijnland zich deze waarde weer toe. Hij wordt hierdoor ongerechtvaardigd verrijkt.

- **De algemene voorwaarden zijn onredelijk bezwarend**

In de nieuwe opstalvoorwaarden zijn meerdere bepalingen opgenomen die het gebruik van het opstal beperken. Dit terwijl Rijnland in de aanloopfase juist stellig heeft beloofd geen verzwarende bepalingen meer in de voorwaarden op te nemen. De nieuwe algemene voorwaarden zijn daardoor en in zichzelf onredelijk bezwarend.

- **Het nieuwe beleid is niet rechtsgeldig tot stand gekomen**

Het nieuwe beleid is niet juist gepubliceerd. Beleid heeft pas werking vanaf het moment dat het juist is bekendgemaakt. Dat heeft Rijnland tot op heden niet gedaan. Daardoor heeft het beleid nog geen werking en kan het niet worden toegepast.

Na de uitgebreide bespreking van de gronden, wordt in de dagvaarding nog kort ingegaan op het verweer van Rijnland. Ook wordt kort aangegeven welke bewijsmiddelen SBOH voor zijn stellingen kan aanvoeren.

Als afsluiting wordt het petitum aan de rechter voorgelegd. Dit is de omschrijving van wat nu eigenlijk wordt gevraagd. In kort komt het er op neer dat de rechter wordt gevraagd voor recht te verklaren dat Rijnland het nieuwe beleid niet mag hanteren.

Wat is nu het verdere verloop van deze procedure?

Allereerst zal Rijnland in een zogenaamde conclusie van antwoord verweer kunnen voeren. Daarna volgt waarschijnlijk nog een tweede schriftelijke ronde waarin gerepliceerd (stuk van ons) en gedupliceerd (stuk van Rijnland) wordt. Vervolgens zal er een comparitie plaatsvinden. Dit is een mondelinge behandeling van het geschil. De rechter zal dan bepalen of hij partijen toe laat om van bepaalde zaken bewijs te leveren, zoals het horen van getuigen, of dat een deskundige moet worden ingeschakeld. De procedure eindigt met een vonnis.

Tegen dat vonnis staat beroep open bij het gerechtshof voor de in het ongelijk gestelde partij en tegen de uitspraak van het gerechtshof kan men bij de Hoge Raad in cassatie. Of deze wegen bewandeld worden is uiteraard afhankelijk van de inhoud van de verschillende uitspraken en de wens van partijen zich daar al dan niet bij neer te leggen.

Mr. L.E. de Geer,  
september 2007.

**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**