

Sinds juli vorig jaar heeft u geen nieuwsbrief van de SBOH meer ontvangen. Dat komt doordat er geen echt nieuws was, maar het betekent niet dat er niet hard is gewerkt, vooral door onze advocaat. Deze nieuwsbrief geeft in het kort de historie weer van de verschillende zaken waarin de SBOH voor de opstalhouders opkomt tegen het beleid van Rijnland en schetst de huidige stand van zaken.

Opstalzaken

Er lopen drie afzonderlijke zaken:

- Algemene zaak tegen het nieuwe opstalbeleid van Rijnland.
- Specifiek gericht op het verlengingsrecht op grond van de AV70 (voor vele opstalhouders van toepassing).
- Specifiek gericht op het aanbod tot heruitgifte onder de AV2000 (voor enkelen direct van toepassing, maar ook voor de anderen van belang).

Deze zaken zijn in 2007 aangespannen en er is een gezamenlijke uitspraak gedaan in 2010. Die uitspraak was op vele punten in het nadeel van de opstalhouders, maar op enkele punten ook lastig voor Rijnland. Het meest directe gevolg was dat Rijnland erop werd gewezen dat er in de nieuwe voorwaarden van 2007 een aantal zaken niet klopten, die Rijnland overigens op zijn manier (maar in onze ogen nog steeds onjuist) heeft hersteld. Daarover hebben een aantal opstalhouders met een nieuw opstalcontract een brief van Rijnland gekregen. Wij hebben de ons bekende betrokkenen geadviseerd het aanbod af te wijzen.

Een nadeel van de gezamenlijke uitspraak is dat er nogal wat van onze argumenten onder tafel verdwenen, maar "elk nadeel heb zijn voordeel": daardoor is er in hoger beroep veel gelegenheid om de uitspraak van de rechtbank bij het gerechtshof ter discussie te stellen. Doorgaans is een beoordeling bij het hof juridisch zorgvuldiger.

Er is dan ook hoger beroep ingesteld. Wij hebben daarbij de drie zaken weer uit elkaar getrokken. De eerste zitting – op 2 april a.s. – gaat over de beroepen in de zaken AV70 en AV2000 en behandelen dus de specifieke aspecten daarvan. De datum voor de tweede zitting (in de algemene zaak) is nog niet vastgesteld. Na de zitting zal er een (tussen)arrest volgen. Daarna kunnen er bewijsopdrachten gegeven worden of kan er getuigenverhoor plaats vinden. Ook kan eindarrest gewezen worden. Op zijn vroegst is dus een uitspraak te verwachten tegen de zomer. In de algemene zaak zal waarschijnlijk een pleidooi plaatsvinden ergens in de late lente. Daarna zal het zeer waarschijnlijk nog niet afgelopen zijn, want – gezien het principiële karakter van de problematiek – zal de partij die in het ongelijk wordt gesteld mogelijk in cassatie gaan bij de Hoge Raad en dan zijn wij weer een paar jaar verder. *De zitting van 2 april, om 13.30 uur in het Gerechtshof in Den Haag, is voor het publiek toegankelijk.*

In de tussentijd heeft de SBOH ook een belangrijke 'overwinning' behaald in een kort geding dat in 2009 diende. Daarin werd (wellicht ten overvloede, maar toch) door de rechter bepaald dat er voor de opstalhouder recht op verlenging van het opstalcontract bestaat (nog los van onder welke voorwaarden, want daar gaan de échte rechtszaken over), wat van belang is als opstalhouders hun huis willen verkopen. Een nieuw opstalcontract is dan niet nodig, ook niet als het bestaande contract nog maar een paar jaar duurt. Maar ook werd bepaald dat Rijnland, als er een nieuw contract wordt afgesloten, in dat contract opneemt dat dat wordt aangepast aan de onherroepelijke uitspraken in de drie zaken, als die uitspraken in het voordeel van de opstalhouders uitvallen. Deze uitspraak is gedaan in kort geding, en heeft in die zin dus een voorlopig karakter.

Intussen is (al snel in het begin van de procedure) met Rijnland afgesproken dat opstalhouders van wie het oude contract (nu nog onder AV70 of soms nog ouder) afloopt een betalingsregeling kunnen aangaan. Daarbij blijft het oude contract doorlopen totdat er onherroepelijk uitspraak is gedaan, maar moet wel het nieuwe tarief worden betaald. Het teveel betaalde zal Rijnland terugbetalen als het uiteindelijk geheel of gedeeltelijk in het ongelijk wordt gesteld. Hoewel het juridisch gezien niet veel uitmaakt of men bij afloop van het opstalcontract een nieuw contract aangaat (omdat de uitspraak in het kort geding heeft bepaald dat dat nieuwe contract in voorkomend geval teruggedraaid moet worden) is het praktischer om de betalingsregeling aan te gaan. Dat spaart een extra gang naar de notaris met bijbehorende kosten.

Steigerzaken

Zoals velen van u hebben gemerkt, heeft Rijnland besloten voor steigers jaarlijks geld te vragen. Daartegen zijn ook rechtszaken aangespannen, in dit geval door Rijnland zelf tegen steigerbezitters die weigerden te betalen. Omdat deze zaken qua feiten veel minder uitgebreid zijn, lopen die veel sneller. In eerste instantie werd Rijnland in het gelijk gesteld, maar in hoger beroep in 2011 kregen de steigerbezitters op alle punten gelijk. Daarbij worden drie categorieën onderscheiden:

- Steigers zonder vergunning (en ouder dan 20 jaar)
- Steigers met een (oorspronkelijke) vergunning ouder dan 20 jaar
- Steigers met een (oorspronkelijke) vergunning jonger dan 20 jaar.

Rijnland is alleen voor de laatste categorie in cassatie gegaan bij de Hoge Raad. Dat dient ergens in 2012. Nog los van de uitkomst daarvan is er onduidelijkheid over hoe het precies zit met de verjaring. Maar dat doet er niet toe als Rijnland ook bij de Hoge Raad in het ongelijk wordt gesteld. Mocht Rijnland onverhoopt winnen, dan zal bepaald moeten worden welke steigerbezitters alsnog een overeenkomst aan moeten gaan.

Omgekeerde steigerzaken

Zoals velen van u hebben gemerkt heeft Rijnland – in tegenstelling tot het vroegere waterschap – besloten aan iedereen een steigervergunning te verlenen die daarom vraagt. Dus dreigt er voor opstalhouders die geen steiger hebben, de kans dat er een buitenstaander een steiger voor hun deur bouwt en daar een boot aanlegt. In sommige gevallen is het gelukt om in goed overleg de aanvrager naar een andere plaats te krijgen, maar in andere gevallen niet. Daarover loopt inmiddels een procedure bij de Raad van State. De uitkomst daarvan moet worden afgewacht.

In afwachting daarvan heeft Rijnland (helaas) niet de uitgifte van de 'watervergunningen' opgeschort, maar wel de toestemming om de steiger daadwerkelijk aan te leggen. Dat in afwachting van de uitkomsten van het verkoopbeleid. Daarover heeft u in augustus een brief gekregen van Rijnland en de gemeente Haarlemmermeer.

Verkoopbeleid

Over dat verkoopbeleid staat in die brief dat Rijnland daarover in overleg is met de SBOH. Dat schiet niet op, omdat Rijnland eerst een inventarisatie wilde uitvoeren over de hele Ringdijk. Die is inmiddels afgerond. Er zal nog een taxatie plaats vinden door een onafhankelijke taxateur en dan zullen de onderhandelingen over de collectieve verkoop echt kunnen beginnen. Het gaat dan om collectieve verkoop aan een vertegenwoordigende organisatie van de opstalhouders van stroken water en berm binnen de bebouwde kom. Als die wordt gerealiseerd, betekent dat een oplossing voor alle steigerproblemen. Rijnland is dan geen eigenaar meer en kan dus niet meer jaarlijks geld vragen voor een steiger (wat het nog steeds kan doen voor steigers van na een nog te betalen datum, want daar gaan de uitspraken van het gerechtshof niet over) en mensen die geen steiger voor de deur willen hoeven niet meer bang voor te zijn dat een buitenstaander er een krijgt, want dan kan worden teruggekeerd naar het beleid van het voormalige waterschap waarin alleen de opstalhouder een steigervergunning voor zijn deur kan krijgen.

In de brief van augustus 2011 staat dat een alternatief is dat opstalhouders hun recht op een steigervrije oever kunnen krijgen door een aanvraag in te dienen om de strook water en berm voor hun deur te kopen, in afwachting van het resultaat van de collectieve verkoop. Helaas weigert Rijnland daarbij om dan ook het eerste recht van koop aan de opstalhouder toe te wijzen als er iemand is die ook wil kopen (bijv. iemand met een steigervergunning voor die plaats). Wij proberen op allerlei manieren die toezegging van Rijnland toch te krijgen, want dat zou voorlopig een effectief instrument zijn om steigers van buitenstaanders te weren. Overigens zal collectieve koop financieel aanzienlijk aantrekkelijker uitvallen, omdat dan niet per opstalhouder afzonderlijk notaris- en kadasterkosten hoeven te worden betaald. Om zo een goed mogelijke uitgangspositie te krijgen voor de situatie dat de collectieve (ver)koop onverhoopt zou mislukken, raden wij opstalhouders die geen steiger voor hun deur (willen) hebben toch maar aan om een brief naar Rijnland te sturen waarin wordt gesteld dat er belangstelling is voor de aankoop van een strook water en berm voor het opstalperceel als de collectieve verkoop niet doorgaat. Het is het beste als u die brief aangetekend met ontvangstbevestiging verstuurt en een kopie ervan bewaart.

Hans G. Paar, secretaris SBOH.

Secretariaat: [p/a Bennebroekerweg 9, 1435 CE Rijsenhout – s.b.o.h@inter.nl.net](mailto:p/a%20Bennebroekerweg%209,%201435%20CE%20Rijsenhout%20-%20s.b.o.h@inter.nl.net)

KvK nummer: 24360410

Bankrekening 128748281 bij de Rabobank te Badhoevedorp, t.n.v. SBOH