

Nieuwsbrief 20-01-2007

Het Dagelijks Bestuur van Rijnland heeft inmiddels haar derde voorstel geformuleerd en wil dat op 31 januari de Verenigde Vergadering van Rijnland haar goedkeuring er aan geeft. De Verenigde Vergadering is net zoiets als de gemeenteraad bij gemeenten.

Dit derde voorstel is tot stand gekomen met behulp van Rigo Research en Advies B.V. Dit bureau stelt een combinatie voor van de WOZ-waarde afgeleide grondquote en marktrente voor.

De berekening werkt als volgt: Men neemt de bij iedereen bekende WOZ waarde en hanteert de daaruit volgende grondquote. Dat is het percentage (tussen de 15 en 39% - zie tabel aan het eind van deze brief) van de WOZ waarde dat het bruto aandeel van de grond vertegenwoordigt. Vervolgens trekt men 40% voor bewoond hier vanaf waarna men de netto grondwaarde krijgt. Hierop wordt de marktrente (de gemiddelde rente over de laatste 5 jaar) over de netto grondwaarde berekend, waaruit de jaarlijkse opstalvergoeding volgt.

Het eindbedrag voor een gemiddelde woning wijkt vrijwel niet af van de uitkomst van de twee eerdere voorstellen. Elke 5 jaar zal het opstalrecht opnieuw berekend worden aan de hand van de dan geldende WOZ waarde en de rente over de dan afgelopen 5 jaar.

Toekomstige stijgingen van WOZ-waarden en van rentetarieven zullen dus grote invloed gaan krijgen op de opstaltarieven.

Er zal voorts m.i.v. 2007 een 20-jarige overgangstermijn ingaan. De overgangsmaatregel van 3 x 3 jaren komt daarmee te vervallen.

Dit is positief voor degenen die binnen enkele jaren het contract moeten vernieuwen. Zij die over 20 jaar of later hun contract moeten vernieuwen hebben echter geen overgangstermijn meer.

Nieuw in het laatste voorstel is de mogelijkheid om het opstalrecht eeuwigdurend af te kopen. Dat afkopen moet dan tegen de grondwaarde uit bovenstaande berekening

Vanzelfsprekend heeft de SBOH ook dit derde voorstel, omdat het geen enkele relatie heeft met het beleid van meer dan een eeuw van het voormalig Hoogheemraadschap Groot-Haarlemmermeer, afgewezen.

Wat is er verder tot nog toe gebeurd.

De SBOH. (Stichting Belangenbehartiging Opstalhouders Haarlemmermeer) heeft meerdere malen met Rijnland overleg gevoerd over oplossingen voor de opstalrecht-problematiek, maar dit heeft alleen maar geleid tot aanpassingen waarmee de opstalhouders niets opschoten.

Rijnland heeft alle opstalhouders (bewoners) gevraagd om hun standpunten kenbaar te maken.

U heeft ruim 900 brieven terug gestuurd naar Rijnland met uw afkeurende opmerkingen over het voorstel van november, dat nu dus weer is verlaten.

Rijnland legt deze opmerkingen zondermeer naast zich neer onder het motto: "Er zijn geen nieuwe argumenten aangedragen door de opstalhouders die indruisen tegen het in april 2006 vastgestelde beleid en het voornemen tot aanpassing van dat beleid".

Door onze advocaat en door onze P.R. commissie zijn brieven gestuurd naar de leden van de Verenigde Vergadering, alsmede naar het College van Dijkgraaf en Hoogheemraden van Rijnland.

Alle argumenten die hier in worden aangevoerd worden in één beweging van tafel geveegd.

In onze brieven wordt veelal verwezen naar het langdurig door Waterschap Groot-Haarlemmermeer gevoerde beleid van bepalen van hoogte van opstalrecht. Wij hebben steeds het argument gebruikt dat het onredelijk en onbillijk is af te wijken van deze systematiek.

Het invoeren van grondwaarde als basis voor de bepaling van de hoogte van het opstalrecht vinden wij daarom onredelijk en onbillijk.

In het rapport van Rigo, dat nu als leidraad voor Rijnland geldt, wordt geen enkel woord gewijd aan de redelijkheid en billijkheid van het invoeren van de grondwaarde als systematiek.

Rijnland heeft vanaf 1 november tot 11 januari de tijd gehad om te komen met een nieuw voorstel. De SBOH heeft slechts de tijd vanaf 11 januari tot 31 januari a.s. om met een deskundigenrapport te komen met argumenten tegen het nieuwe voorstel; zo wordt het lopende overleg niet serieus genomen.

De SBOH vindt het ongepast dat de zaak zo onder tijdsdruk wordt gezet.

De tijd die nog rest tot 31 januari zal door de P.R. commissie goed gebruikt worden om leden van de Verenigde Vergadering te overtuigen met argumenten. Tenslotte heeft de Verenigde Vergadering het op 1 november ook voor elkaar gekregen dat het College het toen voorliggende voorstel heeft ingetrokken.

Indien de Verenigde Vergadering instemt met het voorstel van het College dan gaat circa 175 miljoen Euro aan grondwaarde vanuit het feitelijke bezit van de burgers naar de overheid (i.c. Rijnland), zonder dat daar enige vorm van compensatie tegenover staat.

Voor bedrijfsmatige Opstalhouders gaat een andere regeling toegepast worden en wel dat ze opstalrecht moeten gaan betalen aan de hand van individuele taxaties met referentieobjecten. Verder geldt voor deze categorie opstalhouders dezelfde contractvorm en overgangsperiode als bij woonfuncties.

De SBOH heeft in november en december aan alle opstalhouders brieven geschreven met het verzoek zich aan te melden bij de SBOH. Meer dan 1.000 opstalhouders hebben positief hierop gereageerd en velen hebben een financiële bijdrage overgemaakt.

Bij dezen doen we nogmaals een beroep op degenen die zich nog niet hebben aangemeld dit vooral te doen, waarbij we willen benadrukken dat een financiële bijdrage beslist niet verplicht maar wel zeer welkom is.

Tot slot doen we graag een oproep aan u om aanwezig te zijn op de publieke tribune op 31 januari a.s in het gebouw van Rijnland aan de Erasmusweg 1 in Leiden, aanvang 09.00 uur. De Verenigde Vergadering gaat dan een besluit nemen over bovengenoemd voorstel.

Met uw aanwezigheid zet u kracht bij aan het beleid dat door de dorpsraden en de SBOH wordt gevoerd.

Namens de dorpsraden en de SBOH-
De PR-groep.

De tarieventabel met grondquotes en percentages:

WOZ-Waarde	%	WOZ-Waarde	%	WOZ-Waarde	%
0-74.999	15,00	350.000-374.999	33,00	650.000-674.999	36,00
75.00-99.999	16,50	375.000-399.999	33,25	675.000-699.999	36,25
100.000-124.999	18,00	400.000-424.999	33,50	700.000-724.999	36,50
125.00-149.999	19,50	425.000-449.999	33,75	725.000-749.999	36,75
150.00-174.999	21,00	450.000-474.999	34,00	750.000-774.999	37,00
175.000-199.999	22,50	475.000-499.999	34,25	775.000-799.999	37,25
200.000-224.999	24,00	500.000-524.999	34,50	800.000-824.999	37,50
225.000-249.999	25,50	525.000-549.999	34,75	825.000-849.999	37,75
250.000-274.999	27,00	550.000-574.999	35,00	850.000-874.999	38,00
275.000-299.999	28,50	575.000-599.999	35,25	875.000-899.000	38,25
300.000-324.999	30,00	600.000-624.999	35,50	900.000-924.999	38,50
325.000-349.999	31,50	625.000-649.999	35,75	925.000-949.999	38,75
				950.000-x	39,00

Degenen die meer informatie wensen kunnen zich wenden tot de vertegenwoordiger van hun dorpsraad, de SBOH of de website van Rijnland; www.rijnland.net

Graag onderstaande strook invullen door degenen die dat nog niet eerder gedaan hebben t.b.v. SBOH
Strook graag inleveren bij de u bekende adressen in uw dorp of opsturen naar SBOH Bennebroekerweg 9, 1435 CE
Rijsenhout, Bankrekeningnummer 12 87 48 281 t.n.v. SBOH, e-mail: s.b.o.h@inter.nl.net

Naam :

Adres :

Postcode/Woonplaats

e-mailadres

Ik ben bereid, Euro te storten op rekeningnummer 12 87 48 281 t.n.v. SBOH

Ik heb een rechtsbijstandsverzekering bij (maatschappij, niet de tussenpersoon)

Die door de SBOH mag worden benaderd voor samenwerking in de juridische ondersteuning.