

Nieuwsbrief

september 2016

Nieuwsbrieven

Sinds februari 2015 is er geen nieuwsbrief verschenen. Dat werd niet veroorzaakt door het feit dat er sinds die tijd geen ontwikkelingen waren. Die waren echter iedere keer zo voorlopig dat een nieuwsbrief meer onzekerheid zou kunnen veroorzaken dan duidelijke informatie zou bevatten. Er is daarom gewacht tot de informatie concreter zou zijn. Door de brief van de gemeente Haarlemmermeer aan de Ringdijkbewoners van april en een komende brief van Rijnland, waarover in het tweede deel van deze nieuwsbrief meer, is het nu wenselijk om een nieuwsbrief uit te brengen, wat ook de gelegenheid geeft om u over de actuele situatie met betrekking tot de opstalzaken te informeren.

Opstalzaken

In de opstalzaken is er op een aantal punten nog een discussie met Rijnland gaande. Vier van die punten zouden in de nabije toekomst, indien er geen overeenstemming over wordt bereikt, tot het voortzetten van de lopende rechtszaken kunnen leiden. Het betreft de te hoge grondquote, de dubbele inflatievergoeding, de algemene voorwaarden en de vraag of direct naar het nieuwe systeem kan worden overgestapt. Wij lichten dat hieronder nader toe.

Grondquote

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat het gerechtshof ongemotiveerd voorbij is gegaan aan de klacht van de SBOH dat Rijnland bij het vaststellen van de grondquote (dat deel van de WOZ-waarde dat aan de grond wordt toegerekend) eraan voorbij is gegaan dat bij eerste vestiging van de opstalrechten geen bouwrijpe grond ter beschikking is gesteld maar ruwe bebouwbare dijkgrond.

De SBOH heeft onderzoek laten uitvoeren door bouwkostenspecialist Peter van der Pijl. De vraag is gesteld wat de invloed is op de grondquote van het feit dat bij eerste vestiging van het opstalrecht ruwe bebouwbare dijkgrond werd geleverd en geen bouwrijpe grond. Van der Pijl komt tot de goed onderbouwde conclusie dat als gevolg van die verkeerde aannahme van Rijnland de door Rijnland gehanteerde grondquotes veel te hoog zijn. SBOH heeft Rijnland voorgesteld deze grondquotes bij te stellen. Rijnland heeft echter nul op rekest gegeven. , Daarom zal de procedure die door de Hoge Raad is doorverwezen naar gerechtshof Amsterdam worden voortgezet. Het effect van de lagere grondquotes is dat de retributie aanzienlijk lager zal worden.

Dubbele inflatie

Rijnland blijft, ondanks haar in rechte gedane toezegging daartoe, weigeren de inflatievergoeding uit het retributiepercentage te halen terwijl het tevens vasthoudt aan de vijf jaarlijkse verhoging van de retributie met 5% (waarin volgens hemzelf de retributie ook wordt aangepast aan de optredende inflatie). Voor het huidige retributiepercentage (staat nu op minder dan 1%) is dat niet problematisch, maar voor mensen waarvoor de nieuwe retributie al enige tijd geleden is vastgesteld (vanaf 2007) is dat wel van belang. SBOH zal ten aanzien daarvan daarom aan de rechter vragen daarover een verklaring voor recht af te geven.



Stichting Belangenbehartiging Opstalhouders Haarlemmermeer

Algemene voorwaarden

Over de algemene voorwaarden is inmiddels wel overeenstemming met Rijnland bereikt. Rijnland heeft dit nog niet bevestigd, maar de SBOH gaat ervan uit dat de voorwaarden in de overeengekomen zin zullen worden aangepast. Wel heeft de SBOH Rijnland erop gewezen dat een aantal resterende bepalingen, indien Rijnland zich daarop in de toekomst zal beroepen, naar haar mening niet rechtsgeldig zijn en de opstalhouder daaraan niet gehouden kan worden. Dit ziet op de opzegbevoegdheid en de daarbij behorende vergoeding en op de bevoegdheid de algemene voorwaarden te wijzigen. Omdat de SBOH echter toch over de dubbele inflatievergoeding zal moeten procederen, zullen ook deze bepalingen aan de rechter worden voorgelegd.

Directe overstap

Ook met de hoge grondquotes die Rijnland hanteert is het onder het huidige lage retributiepercentage voor veel opstalhouders niet onaantrekkelijk om per direct over te stappen. Dat kan echter slechts indien Rijnland instemt om die overstap ook direct in te laten gaan of om overeen te komen dat de nieuwe retributie nu wordt vastgesteld en (aangepast met 5% per 5 jaar) gaat gelden op het moment dat het huidige opstalrecht afloopt.

Rijnland geeft die mogelijkheid echter voorsnog niet. Het werkt wel mee aan heruitgifte, maar dan onder de bepaling dat de nieuwe retributie pas wordt bepaald in het jaar dat het huidige opstalrecht afloopt. Voor mensen wier opstalrecht binnenkort afloopt is dat niet ongunstig, omdat – gezien de huidige lage IRS (het gehanteerde retributiepercentage) – de komende jaren het IRS-gemiddelde over de daarvoor liggende vijf jaar nog naar beneden zal gaan. Dat betekent dat de retributie ook lager wordt (als stijgende WOZ-waarde dat voordeel niet ongedaan maakt). Als het langer duurt, wordt echter de kans dat de IRS weer zal stijgen groter. Indien dan ook de WOZ-waarde stijgt, zal de retributie weer hoger worden. Om gelijkheid tussen de opstalhouders te creëren, heeft SBOH daarom aan Rijnland voorgesteld nu een definitieve overstap-aanbieding te doen die iedereen kan aanvaarden (ook de opstalhouders waarvan het recht al eerder afliep). Dit zou ook een oplossing zijn voor opstalhouders die (bijvoorbeeld bij koop van een dijkwoning) een hypotheek nodig hebben. De praktijk wijst immers uit dat er – ook wanneer er door de verkoper een nieuw contract wordt afgesloten – hypotheekverstrekkers zijn die moeite hebben met de onzekerheid van de hoogte van de retributie op het moment dat het nieuwe tarief ingaat. Rijnland heeft dit voorstel voorsnog afgewezen.

De SBOH beraadt zich er nog op of zij de rechter, die zij toch zal moeten benaderen, ook zal vragen vast te stellen dat Rijnland hiertoe verplicht is.

Al het voorgaande zal niet aan de rechter hoeven te worden voorgelegd, indien in de algemene vergadering van Rijnland eind september alsnog wordt besloten met het door SBOH gedane definitieve voorstel voor een regeling in te stemmen.

Steigerzaken

Brief van de gemeente Haarlemmermeer

De gemeente Haarlemmermeer heeft in april een brief aan de bewoners van de Ringdijk geschreven over het Voorbereidingsbesluit voor de Ringvaart en de herstart verkoop oeverpercelen (door Rijnland). Hoewel er geen onjuistheden instaan, heeft deze brief veel verwarring veroorzaakt. Zoals veel opstalhouders/steigerbezitters die hebben opgevat, leek de brief een aansporing om het water en oever voor hun deur te kopen.

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



Stichting Belangenbehartiging Opstalhouders Haarlemmermeer

Dat is echter niet voor alle dijkbewoners noodzakelijk, want het hebben van een steiger (met vergunning) maakt het Rijnland onmogelijk om het water en de oever aan een ander te verkopen (dat staat wel in de brief, maar niet duidelijk genoeg). Indien er geen steiger voor de deur ligt, zijn er twee mogelijkheden om te voorkomen dat een buitenstaander een steiger voor de deur legt, of zelfs het perceel water en oever kan kopen: zelf kopen of zelf een keurvergunning voor een steiger aanvragen en die ook daadwerkelijk laten aanleggen en daarvoor huur gaan betalen.

Als u een steiger heeft, kan Rijnland dus niet het betreffende perceel water en oever aan een buitenstaander verkopen. De steigerbezitter heeft het recht op eerste koop. Met Rijnland is afgesproken dat deze voorwaarde ook van kracht blijft als de steigerbezitter niet op een eerdere offerte is ingegaan. Rijnland biedt water en oever alleen op aanvraag te koop aan. In het niet erg waarschijnlijke geval dat iemand geïnteresseerd blijkt in de koop een perceel water en oever waarin al een steiger van een ander ligt, zal dus Rijnland daarvan melding maken aan de eigenaar van de steiger om die (alsnog) de gelegenheid te geven water en oever zelf te kopen.

Voor de volledigheid: Zoals in de brief van de gemeente al staat, worden buiten de bebouwde kom geen nieuwe steigers toegestaan – wat overigens al sinds 2014 het beleid is. Het bovenstaande is dus daar niet van groot belang.

Brief van Rijnland

Ten aanzien van de steigers zullen in ieder geval de steigerbezitters binnenkort een brief van Rijnland ontvangen waarin Rijnland aangeeft hoe het de situatie ziet en welke mogelijkheden het u biedt. Op grond van de uitkomst van de gevoerde rechtszaken heeft Rijnland het recht om voor steigers niet ouder dan 20 jaar jaarlijks een vergoeding (huur) te vragen. Indien u daar niet mee in stemt, dan zal Rijnland vorderen de steiger te verwijderen. De huur wordt berekend op basis van het aantal palen en het oppervlak van de steiger. Als u tot nu toe nog niet heeft betaald, zal Rijnland alsnog over een aantal jaren de huur vorderen. Rijnland vraagt ook huur voor het water dat door de aanliggende boot wordt gebruikt. Het bedrag is afhankelijk van de lengte van de boot.

Koop van water en oever

Het alternatief daarvoor is om het water en oever te kopen. Kortweg komt dat er op neer dat u een stuk water van 4 meter breed over de gehele lengte van uw opstalperceel en 50 cm van de kade (de gemeente heeft de rest van de dijk in recht van opstal) tegenover uw opstalrecht van Rijnland kunt kopen voor € 70,- per m².

Naast die kosten is bij de koop ook een bedrag gemoeid voor de akte die door een notaris moet worden opgemaakt en de inschrijving ervan bij het kadaster. U moet de notaris die dat doet zelf aanwijzen. Deze kosten kunnen (aanzienlijk) per notaris verschillen. De SBOH heeft een offerte ontvangen van Albers en Van Tienen notarissen (www.avtn.nl), waaruit blijkt dat die het voor een bedrag van € 350,- excl. BTW voor zijn eigen kosten kan doen. Deze notaris heeft al verscheidene overdrachten begeleid en de akte is afgestemd met de advocaat van de SBOH. Er komen nog (afhankelijk van de grootte van het perceel) nog kosten bij waar de notaris geen invloed op heeft. De offerte en de voorwaarden zijn bij de secretaris op te vragen. Uit die offerte blijkt ook de hoogte van de bijkomende kosten.

Steigers ouder dan 20 jaar

Rijnland zal voor steigers ouder dan 20 jaar geen vergoeding voor de steiger in rekening brengen, maar wel huur van het water voor een boot indien u die wenst af te meren aan de steiger. De eigenaar van de steiger moet wel de leeftijd van de steiger(vergunning) aantonen om dat te kunnen regelen. Rijnland biedt bij koop van kade en water een korting van € 70,- per m² aan voor het oppervlak van de aanwezige steiger (zie voor de uitzondering daarop het hoofdstuk *Provinciaal beleid*).

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



Stichting Belangenbehartiging Opstalhouders Haarlemmermeer

Ten aanzien van het betalen van huur voor een aanwezige boot bij een steiger ouder dan 20 jaar is de SBOH van mening dat dat niet terecht is. U kunt zich namelijk met goed recht op het standpunt stellen dat u zich altijd voor iedereen waarneembaar als eigenaar van de steiger heeft gedragen en dat u zich daardoor ook heeft gedragen als de bezitter van een opstalrecht voor die steiger (anders was die steiger immers als gevolg van zogenaamde natrekking door de grond het eigendom van Rijnland geweest). Dat blijkt meestal ook uit de vergunning die u voor de steiger heeft verkregen, omdat daarin is opgenomen dat u een steiger mag maken en hebben. Door u meer dan 20 jaar als eigenaar van de steiger en dus bezitter van dat opstalrecht te gedragen heeft u door verjaring dat opstalrecht ook verkregen. Dat opstalrecht op de steiger brengt mee dat u ook alle bevoegdheden heeft die voor het genot van de steiger nodig zijn. Dat is ook de bevoegdheid daar een boot aan te leggen.

De SBOH kan zich daarom voorstellen dat u, indien u het koopaanbod van Rijnland niet wenst te aanvaarden, dat standpunt jegens Rijnland inneemt. De SBOH kan u daarvoor een standaardbrief verstrekken maar zal daarna geen rol meer spelen in deze kwestie. U zult dus zelf juridische bijstand moeten zoeken indien u aan voornoemd standpunt wilt vasthouden. Wel is SBOH bekend dat minimaal één steigerbezitter deze route heeft verkozen en in die kwestie wordt bijgestaan door de advocaat van SBOH.

Provinciaal beleid

Ook de provincie Noord-Holland speelt een rol bij steigers, die geldt onafhankelijk van de leeftijd van de steigervergunning. Zij hanteert voor de Ringvaart een minimale vaarbreedte die afhankelijk is van de scheepvaart ter plaatse. Op een aantal gedeelten wordt die, mede door aanwezige steigers en aangemeerde boten, niet gehaald. De provincie heeft (na een in 2015 ontstane probleem daarmee) besloten geen toestemming voor nieuwe steigers te geven als daardoor de beschikbare vaarbreedte onder die minimale vaarbreedte komt. Bestaande situaties zullen worden gedoogd, maar bij overdracht van de steigervergunning aan een derde zal de provincie kunnen eisen dat de steiger wordt verwijderd (een 'uitsterf beleid').

Als de bestaande totale vaarbreedte te klein is, zal de strook water die door Rijnland wordt verkocht de minimale vaarbreedte overlappen. Die overlap kan dan niet door de bezitter van dat water worden benut voor een steiger en/of aangelegde boot. Het is dan ook raadzaam bij de provincie te informeren naar de vaarbreedte (en eventuele andere beperkingen) ter plaatse (te relateren aan de dichtstbijzijnde hectometerpaal) alvorens tot koop over te gaan. Als die overlap er is, is met Rijnland afgesproken dat in dat geval in ieder geval voor het overlappende deel de prijs voor een zichtperceel wordt berekend, die aanzienlijk lager is dan de € 70,- per m².

Bestuur SBOH

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