

Nieuwsbrief **Januari 2018****Opstalzaken**

In oktober 2014 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in de opstalzaak van SBOH. Daarin kreeg SBOH deels gelijk. De vraag stond nog open of bij het berekenen van de retributie er rekening mee gehouden diende te worden dat aan de opstalhouders ruwe bebouwbare dijkgrond was geleverd en geen bouwrijpe gemeentegrond. Die vraag ligt nu nog voor bij gerechtshof Amsterdam. Beide partijen hebben daarover alles gezegd wat erover te zeggen valt en het gerechtshof zal op 12 juni 2018 uitspraak doen. Daarna zal SBOH met Rijnland in overleg treden over een algemene regeling waarop alle opstalhouders kunnen overstappen op nieuwe opstalrechten of de grond van het opstalperceel kunnen verwerven.

Voor opstalhouders die om enige reden nu reeds dienen over te stappen op het nieuwe systeem, geldt dat zij aan Rijnland kunnen vragen de zogenaamde "Sprangersclausule" in de akte op te nemen. In deze clausule wordt bepaald dat de uitkomst van de procedure die nu nog bij Gerechtshof Amsterdam wordt gevoerd met terugwerkende kracht ook op dat opstalrecht zal worden toegepast. Voor opstalhouders die nu moeten overstappen omdat hun opstalrecht onder de oude voorwaarden eindigt, geldt dat de nieuwe retributie, als gevolg van de huidige lage WOZ-waarde en rente, vaak lager is dan de oude retributie. Zij kunnen er dus ook voor kiezen die Sprangersclausule achterwege te laten, zodat er ten aanzien van het nieuw uit te geven opstalrecht geen onduidelijkheden meer bestaan. Of dat uiteindelijk nog voordelig zal blijken te zijn, kan niet op voorhand worden gezegd.

Kostenbijdrage

SBOH heeft voor de procedures die tot nu toe gevoerd zijn aanzienlijke kosten moeten maken. Die kosten zijn door een goede regeling met de advocaat reeds gedekt. Er zijn echter een aantal procedures ten nadele van SBOH beslist en daarvoor dient SBOH een proceskostenvergoeding aan Rijnland te betalen. Die kosten vallen niet onder de regeling met de advocaat en dus zal SBOH die zelf moeten voldoen. Er is door de SBOH al een aantal jaren geen verzoek gedaan om een extra financiële bijdrage, naast de vrijwillige bijdrage die bij de aanmelding wordt gevraagd (hoewel sommigen dat uit eigen beweging wel hebben gedaan – waarvoor dank). In het aanmeldingsformulier wordt de suggestie gedaan om € 50 over te maken. Nu het saldo onvoldoende is om de proceskostenvergoeding te betalen, verzoekt SBOH u dringend om een bijdrage te geven van bijvoorbeeld weer € 50 per belanghebbende opstalhouder. Daarmee zal SBOH de kosten kunnen voldoen en heeft zij ook nog enige speelruimte voor mogelijke toekomstige kosten. Gezien de enorme hoeveelheid werk die er reeds is verzet in al deze kwesties is die bijdrage in de ogen van SBOH zeer redelijk.

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

Dit verzoek is niet direct van toepassing voor opstalhouders die hun rechtsbijstandsverzekering hebben ingeschakeld, omdat voor hen een deel van de kosten via de verzekeraars wordt verhaald.

WOZ-bezwaar opstal

De advocaat van SBOH heeft er in de laatste SBOH-nieuwsbrief van maart 2017 op gewezen dat de WOZ-waarde van de opstalrechten op dijkgrond op grond van recente jurisprudentie aanzienlijk verlaagd kan worden. Bij de WOZ-waarde dient dat deel van een perceel dat onderdeel uitmaakt van het waterschapswerk, en waarop geen huis is gebouwd, buiten beschouwing te worden gelaten. Dat leidt doorgaans tot een sterke verlaging van die WOZ-waarde.

Op aanraden van SBOH is daardoor, met behulp van de heer A. Bakker van WOZ-juristen, voor opstalhouders die op de nieuwsbrief hebben gereageerd met succes een bezwaarprocedure gevoerd over verlaging van de WOZ-waarde. Voor sommigen is nu ook beroep bij de rechtbank aangetekend, omdat een nog beter resultaat te verwachten is.

Waarschijnlijk zal bij de WOZ beschikking die in februari 2018 wordt ontvangen al met deze vermindering rekening zijn gehouden. Mocht u daaraan twijfelen of mocht dat niet voldoende zijn dan geeft SBOH u in overweging om ook nu contact hierover op te nemen met WOZ-juristen (www.woz-juristen.nl).

De dienstverlening door WOZ-juristen vindt plaats op basis van 'no cure no pay'.

WOZ-bezwaar gekochte percelen water en kade

Ook ten aanzien van de door opstalhouders aangekochte percelen water en oever (al dan niet met steiger) wordt soms een WOZ-beschikking afgegeven. Ook ten aanzien daarvan is het de vraag of dat terecht is.

Een perceel water heeft immers nauwelijks waarde. Hooguit kan aan een perceel een waarde worden toegekend van enkele euro's per m² en het is nog maar de vraag of zelfs een geringe waarde aan een perceel water moet worden toegekend. Dat er een bedrag aan Rijnland voor is betaald, maakt dat niet anders, omdat die betaling heeft plaatsgevonden onder dreiging van verkoop aan derden en dus onder bijzondere omstandigheden.

Als u het perceel water en oever heeft gekocht en de gemeente u daarop een WOZ-waardering heeft toegepast, kunt u tegen deze waardering bezwaar aantekenen.

WOZ-juristen is bereid dat op basis van 'no cure no pay' voor u in behandeling te nemen.

**Secretariaat: p/a Bennebroekerweg 9, 1435 CE Rijnsenhout – s.b.o.h@inter.nl.net
KvK nummer: 34260410
Bankrekening NL90RABO0128748281 bij de Rabobank regio Schiphol U.A.,
t.n.v. SBOH**

Steigers, nader bericht

Een aantal steigerpercelen is inmiddels aangekocht door opstalhouders. Ten aanzien van andere steigers bestaat echter nog steeds discussie tussen Rijnland en de steigerbezitters. Met name de steigers die meer dan 20 jaar geleden zijn aangelegd leiden nog tot discussie. Voor die percelen is Rijnland niet bereid een korting te geven, terwijl er in principe wel sprake zou kunnen zijn van verkrijgende verjaring van een opstalrecht op de steiger. Het is niet onmogelijk dat over deze kwestie nog een procedure gevoerd zal worden. Omdat de aanschaf van het perceel over een veel kleiner bedrag gaat dan waar bij de opstalrechten sprake van is, zal SBOH ten aanzien hiervan geen advies geven. Indien de steigerbezitters echter niet kunnen instemmen met de voorwaarden die Rijnland stelt, dan is SBOH (en haar advocaat) bereid mee te denken over de te nemen stappen. Indien dat tot gerechtelijke stappen zal komen, zal dat niet door SBOH kunnen worden gefinancierd.

Bij de steigers waarvan de verjaring door Rijnland is erkend, en dus zonder jaarlijkse huur kunnen blijven liggen, eist Rijnland wel een jaarlijkse vergoeding voor een aangelegde boot. De SBOH vindt dat er door die verjaring een opstalrecht ontstaat en dat de ligplaats van de boot bij dat opstalrecht behoort. De discussie met Rijnland daarover vindt nog plaats. Als u hiermee te maken heeft, wordt u aangeraden contact op te nemen met de secretaris.

Het SBOH bestuur:

Wim Kruyt, voorzitter

Hans G. Paar, secretaris

Karin Buchner, penningmeester.