

Opstalzaken

Op 14 juni 2018 heeft gerechtshof Amsterdam arrest gewezen in de SBOH zaak. Het hof heeft de vordering van SBOH, ondanks een anders luidend oordeel van de Hoge Raad, alsnog afgewezen. Het hof komt tot het oordeel dat Rijnland de retributie mag baseren op de waarde van bouwrijpe grond. Het hof gaat voorbij aan het door de Hoge Raad vastgestelde feit dat ruwe dijkgrond is uitgegeven en oordeelt daarnaast dat als dat al zo zou zijn, de kosten van bouwrijp maken (o.a. ophogen van de dijk) inmiddels zijn afgeschreven. Ook gaat het hof eraan voorbij dat bouwen op een dijk veel duurder is dan op bouwrijpe gemeentegrond en dus tot een lagere grondquote dient te leiden. Aan het op verzoek van SBOH gedane deskundigenonderzoek wordt geen enkel woord gewijd. Waarom het redelijk is dat de opstalhouders retributie moeten betalen over investeringen die zij zelf hebben gedaan, laat het hof in het midden.

SBOH zal zich niet bij het arrest neerleggen. Binnenkort wordt ten aanzien daarvan door onze advocaat cassatieadvies gevraagd. Indien de cassatieadvocaat positief advies geeft, dan zal de zaak wederom aan de Hoge Raad worden voorgelegd.

Omdat het hof tot haar oordeel is gekomen doordat Rijnland het hof heeft voorgehouden dat wel bouwrijpe grond is uitgegeven (hetgeen Rijnland op geen enkele wijze aannemelijk heeft gemaakt, terwijl SBOH o.a. getuigenbewijs van het tegengestelde heeft aangeboden) overweegt SBOH ook een klacht bij de Nationale Ombudsman in te dienen. Deze behandelt ook klachten tegen Rijnland. Het doen van niet onderzochte en onjuiste uitspraken is op zijn minst onbehoorlijk voor een overheid.

Voor opstalhouders die om enige reden nu reeds dienen over te stappen op het nieuwe systeem, blijft daarom gelden 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 wordt gevoerd (nu weer bij de Hoge Raad) met terugwerkende kracht ook op dat opstalrecht zal worden toegepast. Voor opstalhouders die nu kunnen overstappen omdat hun opstalrecht eindigt, geldt dat de nieuwe retributie, als gevolg van het lage retributiepercentage, vaak lager is dan de daarvoor geldende 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.

Wijziging beleid

Uit verschillende meldingen van opstalhouders is gebleken dat Rijnland wederom het beleid zal wijzigen ten nadele van de opstalhouders. De voornaamste wijziging is dat Rijnland het retributiepercentage niet meer aan de hand van de vijf-jaars gemiddelde IRS-rente vaststelt, maar deze rente minimaliseert op 1,5%. SBOH heeft Rijnland verzocht over de wijzigingen in overleg te treden, om te bezien of er niet een regeling kan worden getroffen die voor iedereen aanvaardbaar is, maar Rijnland weigert dit categorisch. SBOH zal zich daarom beraden op te nemen stappen. Zij is vooralsnog van mening dat het niet redelijk is om wel de gestegen grondwaarde mee te nemen in de berekening van de retributie maar niet de lage rente (die tot die hoge grondwaarde heeft geleid).

Daarnaast stelt Rijnland op andere wijze de grondwaarde vast. Dat is er het gevolg van dat in de WOZ-waarde het niet bebouwde deel van het dijkperceel vanaf 2018 buiten beschouwing blijft. Wij raden aan in een specifiek geval na te vragen hoe Rijnland de grondwaarde heeft vastgesteld en na te gaan hoe dit zich verhoudt tot de grondquote van de eerdere WOZ-waarde. Indien de waarde middels een taxatie wordt vastgesteld, dan kan dat niet zonder meer geschieden door een eenzijdig door Rijnland aangewezen taxateur. Daarmee komt immers de basis onder het rechtelijk oordeel over het retributiebeleid te vervallen dat was gebaseerd op een door RIGO vastgestelde lijst grondquotes.

Rijnland heeft het wel mogelijk gemaakt om nu per direct over te stappen naar het nieuwe systeem. Dat was voorheen niet mogelijk omdat Rijnland dan de retributie pas vaststelde als de termijn voor het huidige recht zou zijn verlopen, hetgeen bij overdracht van het opstalrecht tot veel financieringsproblemen leidde. Rijnland stelt daarbij als voorwaarde dat de nieuwe retributie meteen gaat gelden en is gebaseerd op een minimumpercentage van 1,5%. Dit beleid is nog niet officieel aangenomen, maar wordt wel reeds toegepast in de praktijk. SBOH acht deze beleidswijziging niet redelijk. Rijnland informeert de opstalhouders ook niet meer over de berekening van de retributie, maar stelt die gewoon vast.

Mocht deze beleidswijziging in een specifiek geval tot problemen leiden, dan zal per geval bekeken worden of dit een SBOH kwestie is of een individuele aangelegenheid.

Steigers, nader bericht

Veel van de steigerpercelen zijn inmiddels overgedragen aan 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 maar minder dan 30 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.

Daarnaast wenst Rijnland voor alle steigers die ouder zijn dan 20 jaar (en die niet door de opstalhouders zijn gekocht) een jaarlijkse vergoeding te ontvangen voor het aanleggen van een boot terwijl, indien komt vast te staan dat door verjaring een opstalrecht is verkregen voor de steiger, daaraan ook een boot zal mogen worden aangelegd. Het is niet onmogelijk dat over deze kwesties nog een procedure gevoerd zal worden.

Omdat de aanschaf van het perceel vaak over een minder groot 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 komt, dan zal dat echter niet door SBOH kunnen worden gefinancierd, maar wordt dat besproken tussen de advocaat van SBOH en de betreffende steigerbezitter.

WOZ-zaken

Hoewel de relatie van opstalhouders met de gemeente niet rechtstreeks een zaak is voor de SBOH, willen wij u toch op de hoogte stellen van recente ontwikkelingen in de WOZ-waarderingen waar de opstalhouder mee geconfronteerd wordt.

Zoals te verwachten viel zijn de WOZ-waarderingen van dijkhuizen dit jaar aanzienlijk verlaagd. Dit met dank aan WOZ-juristen die – na onze oproep in de nieuwsbrief van maart vorig jaar – namens een aantal opstalhouders bezwaar gemaakt hebben tegen de waardering van 2017. Als u over de recente waardering nog vragen heeft, kunt u die stellen aan info@woz-juristen.nl of 010-846 6569.

Steigerbezitters die de afgelopen tijd het perceel water en oever voor hun deur hebben gekocht hebben daarvoor ook een afzonderlijke WOZ-waardering gekregen. De oorspronkelijke aanslagen waren enkele duizenden euro's voor apart het water en de oever. Na bezwaren zijn die voor de bezwaarmakers teruggebracht tot tweemaal € 1000. Indien uw aanslag hoger is, kunt u daar bezwaar tegen maken. Dat is eenvoudig te doen, maar als het toch niet zelfstandig lukt zijn WOZ-juristen gaarne bereid u daarmee te helpen. WOZ-juristen hebben overigens nog hun twijfel of het terecht is dat er überhaupt een WOZ-waardering mag worden gekoppeld aan het water en de oever. Mocht u geïnteresseerd zijn of het zinvol is daar tegen in beroep te gaan kunt u ook daarvoor contact opnemen met dit kantoor.

Financiën

Een aantal opstalhouders heeft gehoor gegeven aan de oproep in de vorige nieuwsbrief om een financiële bijdrage aan de SBOH en dat was ook zeer welkom. De lopende rechtszaken hebben de kas van de SBOH echter bijna uitgeput. De kosten voor de mogelijk nog komende procedure over de nieuwe retributieberekening van Rijnland en de verdere afronding van de lopende zaken zullen echter opnieuw betaald moeten worden. Wij doen dan ook een dringend verzoek – waarbij wij vooral een beroep doen op de opstalhouders die de vorige keer niet hebben gereageerd – om een nieuwe bijdrage. Als iedereen bijvoorbeeld € 50 zou betalen, kunnen wij daarmee al onze nog te verwachten verplichtingen mee voldoen.

Adreswijzigingen

Bij het verspreiden van de vorige nieuwsbrief bleek in diverse dorpen dat er een aantal bij de SBOH aangesloten opstalhouders inmiddels waren verhuisd, waardoor er nieuwe bewoners zijn gekomen, of dat het e-mailadres van de huidige bewoners veranderd was t.o.v. de bij de administratie bekende gegevens. Wij verzoeken u dan ook in dergelijke gevallen dat aan het secretariaat en/of de verspreider te laten weten. Nieuwe aanmeldingen zijn natuurlijk ook welkom. Een formulier daarvoor is verkrijgbaar bij het secretariaat (s.b.o.h@inter.nl.net).

Privacybescherming

Op grond van nieuwe regelgeving zijn wij verplicht onderstaande tekst toe te voegen:
Als u deze nieuwsbrief niet meer wenst te ontvangen dan kunt u zich afmelden via het secretariaat.

Het SBOH bestuur:
Wim Kruyt, voorzitter
Hans G. Paar, secretaris
Karin Buchner, penningmeester.