

From: SBOH <s.b.o.h@inter.nl.net>
Sent: 23 May 2018 11:42:36
To: Post
Cc:
Subject: Spreekrecht in Verenigde Vergadering

Geachte griffie,

Al sinds 2006, toen het Waterschap Groot-Haarlemmermeer is opgegaan in het Hoogheemraadschap Rijnland, is er onvrede over Algemene Voorwaarden voor opstalhouders en die ging de laatste tijd vooral over de retributieberekening. De Stichting Belangenbehartiging Opstalhouders Haarlemmermeer (SBOH) is opgericht om met Rijnland daarover tot overeenstemming te komen. Er zijn al verschillende rechtszaken over geweest en er loopt nog een rechtszaak waarin op 22 juni a.s. uitspraak wordt gedaan door het Gerechtshof Amsterdam.

In de tussentijd wordt er echter al weer gesleuteld aan de retributieberekening, waarschijnlijk vooral ingegeven door de recente aanzienlijk verlaagde WOZ-waarderingen van dijkwoningen. Intussen werden er door Rijnland geen nieuwe opstalcontracten uitgegeven, in afwachting van die nieuwe berekening. Voor verkopers van huizen levert dat echter een onoverkomelijk probleem op als het huidige - nog door Groot-Haarlemmermeer uitgegeven - contract binnen 20 of 30 jaar afloopt. De geïnteresseerde koper kan namelijk geen hypotheek krijgen als het opstalcontract eerder afloopt dan de looptijd van de gewenste hypotheek. In tenminste één geval heeft dat al geleid tot het afketsen van een al onder voorbehoud geregelde verkoop. In een ander geval heeft een opstalhouder onder dreiging van een kort geding wel een offerte gekregen en is daar noodgedwongen mee akkoord gegaan. De berekening van de retributie in dat contract is echter zodanig veranderd dat alle toekomstige onzekerheden nadelig uitvallen voor de opstalhouder. Bovendien is de gevraagde retributie in dat geval hoger geworden dan die zou uitvallen volgens de tot nu toe gehanteerde berekeningsmethode met de oude WOZ-waardering (die dus nog onder de rechter ligt).

In de a.s. Verenigde Vergadering staat dit onderwerp nog niet op de agenda. De SBOH zou deze zaak echter graag onder de aandacht van de leden willen brengen, met een oproep om het bestuur op te dragen hierover met de SBOH in overleg te treden, alvorens de kennelijk in ontwikkeling zijnde berekeningsmethode ter besluitvorming aan de Verenigde Vergadering voor te leggen. De SBOH zou dat graag willen, in de hoop dat er een voor alle partijen aanvaardbare oplossing gevonden kan worden. Wellicht kan dan ook de uitkomst van de rechtszaak besproken worden. Als daarover overeenstemming bereikt wordt kan ook cassatie in deze zaak voorkomen worden en een eind komen aan de nu al ruim 10 jaar durende rechtszaken.

Gaarne verneem ik op zeer korte termijn van u of spreekrecht in de vergadering van 24 mei mogelijk is over een onderwerp dat niet op de agenda staat en of de SBOH - in de persoon van de secretaris daar dan kan verschijnen met in het bovenstaande samengevatte boodschap.

Met vriendelijke groet.

Hans G. Paar
Secretaris SBOH.