

Minimum percentage 1,5%

Rijnland heeft in 2018 beleid ingevoerd waarbij zij het retributiepercentage bij de vijfjaarlijkse herziening van de retributie op minimaal 1,5% vast stelt. Ten aanzien hiervan gelden twee verschillende situaties waarbij dat minimumpercentage (in het geheel) niet of (voorlopig) wel mag worden gehanteerd.

1) De notariële akte van heruitgifte van het opstalrecht is al opgesteld

Indien u reeds bij notariële akte na 2007 een nieuw opstalrecht hebt verkregen, en daarin staat niets vermeld over een minimumpercentage van 1,5%, dan dient de retributie vastgesteld te worden conform hetgeen in die akte is bepaald en mag Rijnland niet een eenzijdig minimumpercentage introduceren. Dat is in ieder geval in een akte tot en met 2017, Voor de periode daarna dient u zelf in de akte na te gaan of dat het geval is. U hoeft aan het herzien van de retributie middels dat minimumpercentage geen medewerking te verlenen, dat aan Rijnland schriftelijk als reactie op het herzieningsvoorstel te laten weten en de aldus vastgestelde retributie niet te betalen. Rijnland is immers gebonden aan hetgeen in de akte is vermeld en dient dat na te komen. Doet zij dat niet, dan schiet zij toerekenbaar tekort in haar verplichtingen. Het is wel aan te bevelen Rijnland er schriftelijk op te wijzen dat het zich aan de akte dient te houden en te verzoeken de retributie conform de akte te berekenen.

SBOH is echter nog geen geval bekend waarin deze situatie aan de rechter is voorgelegd. Mocht u in die situatie verkeren, dan kunt u ervoor kiezen het erop aan te laten komen, zodat op enig moment wel in rechte zal vaststaan dat Rijnland de bevoegdheid het minimumpercentage te hanteren niet heeft. Mocht u voor rechtsbijstand verzekerd zijn, dan kunt u dit geschil ook aan uw verzekeraar voorleggen.

2) De notariële akte is niet opgesteld en u heeft wel een overeenkomst op basis waarvan dat alsnog dient te geschieden

Indien de termijn van uw opstalrecht in het verleden, maar na 2007, reeds is verlopen en u ten aanzien daarvan via de SBOH een overeenkomst met Rijnland bent aangegaan dat het opstalrecht na het einde van de verschillende procedures alsnog met terugwerkende kracht dient te worden afgesloten, dan zal Rijnland u mogelijk aanspreken op medewerking aan die heruitgifte. U dient daar dan medewerking aan te verlenen en bij de notaris alsnog dat opstalrecht te vestigen. In die situatie stelt Rijnland dat het een minimumpercentage van 1,5% mag hanteren bij het vaststellen van de retributie vanaf 2018. Over deze kwestie is een procedure gevoerd. Rechtbank Den Haag heeft bij vonnis van 18 mei 2022 Rijnland in het gelijk gesteld (dit vonnis is nog niet gepubliceerd). De rechtbank oordeelde dat Rijnland de financiële voorwaarden na het aangaan van de overeenkomst mocht aanpassen. Tegen dit vonnis wordt door de betreffende opstalhouder appel ingesteld, omdat de opstalhouder bij het aangaan van de overeenkomst beslist niet heeft ingestemd met een minimumpercentage en Rijnland aldus de afspraken eenzijdig in het nadeel van de opstalhouder wijzigt. De opstalhouder is het dus niet met het vonnis eens. Gerechtshof Den Haag zal nu uit moeten maken of het vonnis van de rechtbank juist is of niet.



Stichting Belangenbehartiging Opstalhouders Haarlemmermeer

Tot die tijd dient u wel mee te werken aan de heruitgifte, maar kunt u van Rijnland vragen dat onderstaande clause in de akte wordt opgenomen.

De betreffende clause luidt als volgt:

"De retributie stellen wij aan de hand van enerzijds de waarde van de grond en anderzijds het vijfjaars gemiddelde van de 5-jaars Interest Rate Swap (IRS). Bij de berekening van de jaarlijkse retributie hanteert Rijnland sinds 1 januari 2018 een minimumpercentage van 1,5%. Zolang niet onherroepelijk door een gerechtelijke instantie is geoordeeld dat Rijnland niet de bevoegdheid heeft om een minimumpercentage te hanteren, zal opstalhouder zich hieraan conformeren. Indien onherroepelijk vast te staan dat Rijnland niet de bevoegdheid heeft om een minimumpercentage te hanteren, zal Rijnland het alsdan eventueel onverschuldigd door opstalhouder betaalde bedrag aan retributie aan hem/haar terugbetalen."

Financierbaarheid opstalrecht

Van verschillende opstalhouders hebben wij vernomen dat de Rabobank en ook andere hypotheekverstrekkers weigeren een nieuwe of gewijzigde hypotheek te verstrekken aan de opstalhouders van Rijnland. De banken weigeren een hypotheek te verstrekken vanwege bepalingen in de opstalvoorwaarden van Rijnland die suggereren dat Rijnland de opstalcontracten eenzijdig kan beëindigen als Rijnland en de opstalhouder het oneens zijn over toekomstige wijzigingen in die voorwaarden. Hoewel het hof in een arrest heeft bepaald dat een dergelijke eenzijdige bepaling onrechtmatig is, heeft Rijnland geweigerd de bepaling dusdanig te wijzigen, zodat de bepaling niet meer onredelijk is.

SBOH heeft in een individueel geval Rijnland voor de kort geding rechter gedaagd. In deze procedure is op het standpunt gesteld dat het wijzigingsbeding onredelijk bezwarend is en gevorderd om Rijnland te veroordelen om te erkennen dat het betreffende beding geen werking heeft tussen partijen.

Onlangs heeft de kort geding rechter uitspraak gedaan en de vorderingen helaas afgewezen. De rechtbank heeft geoordeeld dat de kort geding procedure zich niet leent voor nader onderzoek voor de vraag of het beding onredelijk bezwarend is.

Daarnaast is deze kwestie ook voorgelegd in de eerder genoemde zaak, doch daar heeft de rechtbank geoordeeld dat de opstalhouder geen belang bij dat oordeel zou hebben. Dit oordeel is volstrekt onbegrijpelijk en in strijd met de verplichting die uit het Europese consumentenrecht voortvloeit dat de rechter ambtshalve de bedingen dient te beoordelen. Ook deze kwestie zal dus in het appel worden meegenomen.

Mocht u ook tegen het probleem aanlopen dat u (of een potentiële koper) geen financiering kunt krijgen door de opstalvoorwaarden van Rijnland, dan verzoeken wij u dat aan ons te melden. Wij kunnen dan bezien of Rijnland ook namens u kan worden aangesproken.

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

Financiën

In onze nieuwsbrieven van februari en oktober 2021 hebben wij een oproep gedaan voor een (extra) financiële bijdrage. Dat heeft ons in staat gesteld de lopende kosten tot eind 2021 te betalen, waarvoor dank. Echter de uitloop van de rechtszaak over de 1.5% rente en de nieuwe rechtszaak over het onmogelijk verkrijgen van een (aanvullende) hypotheek door opstalhouders legt nog steeds een zodanig beslag op onze financiën dat wij niet meer kunnen voldoen aan onze financiële verplichtingen. Daarom een herhaling van ons beroep op vooral de opstalhouders die nog niet onlangs een financiële bijdrage aan de SBOH hebben overgemaakt om dat alsnog te doen. Een financiële bijdrage van bijvoorbeeld € 50 (of nog meer als dat voor u mogelijk is) op onze bankrekening (zie onderin de nieuwsbrief) is dan ook zeer welkom, zodat wij uw belangen kunnen blijven behartigen. Ook hiervoor wordt u weer bij voorbaat hartelijk bedankt.

Het SBOH bestuur:

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**