

Verslag bespreking Nieuwe erfpachtovereenkomst

Datum: 21 januari 2016

Aanwezig:

Namens VHSW: Tonny Schoenmakers, Hans Waijers, Jaap Breedveld

Namens Bestwil: deelnemer(s) afgemeld

Namens Ned. Vereniging van Erfpachters (voorzitter): Mr. Otto Koppen, tevens bestuurslid

Stichting Erfpachtersbelangen Amsterdam, mede-eigenaar Nederlands instituut voor Erfpachters (NIEV). (<http://www.erfpachters.nl/>)

Otto Koppen stelt zich voor. Hij is als jurist sedert 2003 actief op het gebied van erfpacht als voorzitter/bestuurslid van een tweetal belangen-verenigingen en hij runt tevens met een mede-eigenaar een consultancy bedrijf op dit gebied. Vanuit de Nederlandse Vereniging van erfpachters (NLVE) geeft hij voorlichting en vanuit zijn bedrijf verricht hij: opinie t.b.v. hypothecaire financiering, erfpachtcontract scan, juridische ondersteuning, taxaties. Website info: www.mijnerfpacht.nl
Otto is bij deze bespreking als voorlichter aanwezig, zodat we nu hiervan geen factuur zullen ontvangen.

Otto heeft vooraf toegestuurd gekregen:

- Erfpachtcontract uit 1978
- Alg. bepalingen 2003
- Exploitatie overeenkomst 2003
- Een Acte van levering uit 2008 als voorbeeld
- Alg. bepalingen 2015
- Gezamenlijk advies bepaling erfpachtcanon Stille Wille

Erfpachtcanon.

Otto geeft zijn visie:

- Er zijn 3 taxateurs door De Jong Beleggingen aangewezen, die een gezamenlijk advies hebben uitgebracht. Gebruikelijk is echter bij een herwaardering en aanpassing van de canon dat 1 deskundige wordt aangewezen door de grondeigenaar, 1 door de pachters en gezamenlijk kiezen deze twee deskundigen een derde die als voorzitter optreedt. De door De Jong Beleggingen gekozen taxatie is eenzijdig en mist daardoor draagvlak.
- Het canon-percentage (jaarlijks rendement op het gewaardeerde eigendom / de grondwaarde) is in het gezamenlijk advies vastgesteld op 5%. Dit is een erg hoog percentage. In het gezamenlijk advies wordt voor de bepaling van het canon-percentage aangehaakt bij de situatie van Staatsbosbeheer op de waddeneilanden. Dit is een op geen enkele manier te vergelijken situatie. Bovendien zijn in die situatie zaken succesvol aangevochten en daarna teruggedraaid. Voor zo'n risicoloze investering is een percentage van 2,75% tot 3% gebruikelijker.
- De waardevermindering op de getaxeerde grondwaarde (= aftrekpost bij de berekening van de m2-waarde als grondslag voor de canon) veroorzaakt door contractuele bepalingen (beperkingen van het woongenot) en de eigenschappen van de erfpacht is in het gezamenlijk

Verslag bespreking Nieuwe erfpachtovereenkomst

Datum: 21 januari 2016

advies vastgesteld op 10%. Alleen al het feit dat er erfpacht op de grond rust moet al een waardevermindering geven van 25%. Neem daarbij het verlies van woongenot door allerlei bepalingen die verder gaan dan Gemeentelijke bepalingen, dan moet dit percentage op minstens 45% komen.

- Conclusie is derhalve dat los van de feitelijke waardebepaling van de grond zelf (€125,-/m²), de daarop gebaseerde berekening van de canon irreëel hoog is.

Algemene Bepalingen:

Voor het beoordelen van een erfpachtovereenkomst heeft het NIEV een zg. stoplicht methode (scan) ontwikkeld. Dit is een checklist, waarin de erfpachtovereenkomst artikelgewijs wordt beoordeeld met rood, oranje of groen. Aan deze erfpachtcontract scan zijn kosten verbonden: €700,-, incl. BTW. De scan kan worden gebruikt, c.q. is noodzakelijk om met de grondeigenaar in onderhandeling te gaan, resp. mediation door NIEV en de scan is eventueel te gebruiken in een rechtsgang. Bij de scan zal niet alleen de erfpachtovereenkomst worden beoordeeld, maar tevens ook de nieuwe exploitatie overeenkomst, omdat deze beide overeenkomsten als het ware één geheel vormen. Dit is van belang voor bijv. het bepalen van de beperkingen van het woongenot.

Wij zijn van mening dat we zo'n scan moeten laten uitvoeren.

Indien NIEV onze belangen gaat behartigen in bijv. mediation wordt €100,- per uur gerekend.

Wellicht is het mogelijk bij een rechtsgang dat de individuele rechtsbijstandsverzekeringen kunnen worden gebruikt. NIEV is al vaker in soortgelijke gevallen aangewezen door rechtsbijstand verzekeraars.

Van groot belang blijkt ook nu weer dat, zodra er voldoende aanleiding is om met de grondeigenaar in onderhandeling te gaan, mediation of eventueel een rechtsgang aan te spannen, wij als totale groep erfpachters optreden. Het is van absolute betekenis dat de bewonersverenigingen VHSW en Bestwil goed gaan samenwerken en zich eensluidend opstellen in de te nemen stappen om de eenzijdig door de Jong Beleggingen vastgestelde erfpachtvoorwaarden succesvol om te buigen.

Algehele conclusie

Op basis van de door Otto Koppen globaal beoordeelde stukken en hetgeen we in deze bijeenkomst hebben besproken vinden wij dat er veel redenen zijn om de nu voorliggende stukken over de nieuwe erfpacht aan een kritische beoordeling te (laten) onderwerpen, zodat niet alleen de belangen van de grondeigenaar worden gediend, maar dat de belangen van de erfpachters ook een reële plaats krijgen in het geheel. Wij zijn van mening dat in de nu voorliggende erfpachtstukken de erfpachter onevenredige en irreële plichten worden opgelegd.

Te nemen volgende stappen

1. Opdracht geven tot het uitvoeren van een erfpacht scan.
2. Samenwerking tussen VHSW en Bestwil daadwerkelijk vormgeven.
3. Gezamenlijke beoordeling uitkomsten scan
4. Vervolg stappen formuleren (onderhandelen met grondeigenaar, etc.)