

Beoordeling erfpachtvoorwaarden Stille Wille.

Akte 14-12-2015 kadaster Oost-, West- en Middelbeers sectie K nummer 371

Algemeen:

Alles is er op gebaseerd om de canon betaald te (blijven) krijgen van de erfpachter. Alle bepalingen zijn eenzijdig gericht op het belang van erfverpachter. Complexe, soms onbegrijpelijke voorwaarden. Een erfpachter zal de overeenkomst niet kunnen begrijpen en de inhoud en gevolgen niet kunnen overzien. Hoge boetes bij niet naleving of niet tijdige naleving. Exploitatieovereenkomst kan éénzijdig gewijzigd worden evenals het verblijfsreglement. Alle kosten voor beheer en exploitatie worden verhaald op erfpachters. De canonopbrengsten zijn daardoor (min of meer) onbelast.

Opmerkingen/toelichting

Artikelsgewijs commentaar:

Artikel 4 lid 5

Incassovolmacht is niet redelijk.

Artikel 4 lid 7

Maandelijks betalen, dan 5% opslag op de canon.

Artikel 6

Geen vermindering of kwijtschelding canon bij geheel of gedeeltelijk teniet gaan van het registergoed of verminderd genot. Het `registergoed is: "Het bij de Erfpachter op grond van de erfpacht in gebruik zijnde perceel met de daarop staande opstallen, zoals dat staat omschreven in de Akte, waarbij de Erfpachter zijn Erfpachtrecht/Opstalrecht heeft verkregen".

Toevoeging: Tenzij deze omstandigheden het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van Erfverpachter.

Indien als gevolg van handelingen of besluiten van Erfverpachter, daterend van na de vestiging van de erfpacht, waarmee de erfpachter bij het vestigen van de erfpacht geen rekening behoefde te

houden, het genot van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen substantieel en structureel wordt verminderd voor de erfpachter, zal op zijn schriftelijke verzoek herziening van de canon volgen .

Artikel 7

Volgorde betaling niet redelijk

Artikel 9 Lid 3

Ontheffing gebruik volgens bestemming (bestemmingswijziging) canon kan herzien worden en voorwaarden kunnen worden gesteld.

Artikel 9 lid 4b

Boete €15.000 indien plannen niet schriftelijk voorgelegd worden. -omschrijving werkzaamheden te ruim-

Artikel 9 lid 4c

Met bekwame spoed herbouwen of herstellen anders 10% canonverhoging. -niet redelijk-

Artikel 9 lid 4e

Indien in gebreke met herbouw/herstellen na schriftelijke aanmaning dan boete ter hoogte van de kosten voor herbouw/herstellen.-niet redelijk- samenhang met artikel 11 verpanding verzekeringsgelden-sterk overdreven.

Partijen zouden in overleg moeten kunnen beslissen dat herbouw/herstellen niet plaats vindt.

Artikel 12 lid 5

De Erfverpachter is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. (financiële voorwaarden?) De hypotheekverstrekker moet tevens toestemming verlenen.

Artikel 14 ingebruikgeving

Schriftelijke toestemming voor verhuur. (per verhuurperiode?) ingebruikgeving aan oppas schriftelijke toestemming nodig?

Redelijke voorwaarden aan verbinden.

Lid 3 pandrecht niet redelijk

Lid 4 onherroepelijk volmacht niet redelijk

Artikel 17 ontruiming

Erfpachter heeft het retentierecht totdat betaling van de waarde van het erfpachtrecht heeft plaatsgevonden.

Artikel 19 lid 2

Kosten explosten op verzoek van erfverpachter zijn voor rekening erfpachter –niet redelijk-

Artikel 20

Verzuimboete –eenzijdig-

Artikel 25 derdenwerking

Kwalitatieve verplichting is dulden of nalaten: "Bij overeenkomst kan worden bedongen dat de verplichting van een der partijen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van een haar toebehorend registergoed, zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen"

Omzetting kwalitatieve verplichting in kettingbeding.

Artikel is voor erfpachter onbegrijpelijk, verplichtingen worden niet genoemd.

NADERE OVEREENKOMST

Artikel 2 Hoogte jaarlijkse canon.

Canonpercentage is (te) hoog.

Depreciatie is gezien de verplichtingen en beperkingen voor erfpachter (te) laag.

Er heeft een taxatie en canonbepaling plaatsgevonden door 3 deskundigen. De erfpachter zou daardoor kunnen denken dat dit een gezamenlijke opdracht van erfverpachter en erfpachter is geweest. Dat is niet het geval, het is een opdracht door erfverpachter gegeven.

Bijdrage voor de aanleg riolering liep eerst tot 2028 nu voortdurend. Dit bedrag hoort niet in de canon thuis.

Artikel 6 aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen

Gedoogbeleid

Exploitatieovereenkomst onvoorwaardelijk afsluiten en aanvaarden.

De exploitatieovereenkomst is verouderd, onduidelijk welke verplichtingen aangegaan worden.

Exploitant is Stille Wille Brabant B.V. –onderdeel van De Jong?

Kettingbedingen:

Gas (propan) en water zullen geleverd worden door één aansluiting voor beide voor het gehele park?

Verplichting tot het aangaan van een overeenkomst betreffende afname van gas en water. Het moet een vrije keuze zijn óf de erfpachter gas en/of water wil afnemen.

Lidmaatschap vereniging: Dit kettingbeding houdt geen stand, vrijheid van vereniging. Boete daarom niet juist bij verbreking kettingbeding of overtreding.

Opmerkingen ten aanzien van het niet voldoen aan de richtlijn van de NVB:

Bij punt 10 (erfpachtsan):

Canon bestaat ook uit bijdrage kosten aangelegde riolering. Deze kostenpost hoort thuis in exploitatieovereenkomst.

Punt 19 en 35:

Verhuur, splitsing en ondererfpacht vergt voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s) en de bloot eigenaar vraagt geen onredelijke bedragen voor medewerking

Verhuur, splitsing en ondererfpacht kunnen een groot effect hebben op de waarde van het erfpachtrecht. Om die reden is voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s) vereist.

De bloot eigenaar verbindt aan het verlenen van toestemming geen financiële voorwaarden anders dan een vergoeding voor onvermijdelijke externe kosten (waaronder notariële kosten) en redelijke administratiekosten

In de voorwaarden is dat niet duidelijk geregeld. Bij bestemmingswijziging kan andere canon bepaald worden.

Punt 50:

Geen recht tot koop blote eigendom.

NivE

19 maart 2016 mr O.C. Koppen