

Geachte heer Schoenmakers, geachte vereniging,

Dank voor uw schrijven van 8 november jl. Goed om een keer iets van u rechtstreeks te vernemen. Door de grote drukte hier op kantoor (gebruikelijk in de laatste maanden) kwam ik er niet eerder toe te reageren, waarvoor mijn excuus.

U stelt in het schrijven een heel aantal vragen en ik wil daar uiteraard graag een reactie op geven, niet zozeer een afzonderlijk antwoord op alle vragen, maar wel enige gewenste toelichting.

Vooraf is het goed het volgende op te merken.

Ik heb het ruim twee jaar geleden op verzoek van de erfverpachter ter hand genomen project (wijziging van de erfpachtvoorwaarden) altijd als een project beschouwd evengoed in het belang van de erfpachters als in dat van de erfverpachter. De belangen liepen een heel stuk parallel. Het park raakte in de versukkeling, niet in de laatste plaats doordat banken de tijdelijke, aflopende erfpacht niet meer wilden financieren. Dat kwam noch de verkoopbaarheid, noch de staat van het park ten goede.

Hoofddoel, zou ik willen zeggen, van de nieuwe voorwaarden was te voldoen aan de bancaire voorwaarden die gelden voor de financiering van erfpachtrechten. Belangrijkste vereiste is dan al dat het recht niet voor bepaalde, maar voor onbepaalde tijd wordt gevestigd.

Ik denk dus dat er een belangrijke stap is gezet, ook in het belang van erfpachters die voorlopig niet zullen/willen omzetten. Ook zij genieten mee als het park -zoals we hopen- weer een beetje in de vaart der volkeren vooruitgaat.

Ondanks dat overleg -over jaren heen naar ik wel heb begrepen- heeft plaatsgevonden met vertegenwoordigers van erfpachters, zijn de voorwaarden inderdaad eenzijdig door de erfverpachter vastgesteld.

Maar wel in het kader van vorenstaande doelstellingen en als 'aanbod' aan de erfpachters. Deze besluiten zelf of ze al dan niet overstappen. Zij het dat bij verkoop of financiering de daarvoor op grond van de huidige erfpachtvoorwaarden benodigde toestemming alleen gegeven wordt onder de voorwaarde dat bij gelegenheid van de transactie het oude recht wordt omgezet in het nieuwe. In dat geval acht de erfverpachter de 5%-betaling -op grond van de huidige voorwaarden verlangd- niet aan de orde.

De canon is overigens -maar dat weet u- vastgesteld op basis van een taxatie van een drietal taxateurs die specialistische kennis hebben op het gebied van erfpacht. Niet door de erfverpachter.

Een belangrijk punt om toe te lichten vind ik vervolgens het verplichte lidmaatschap van de Vereniging Bestwil.

In de aanloopfase naar de nieuwe erfpachtvoorwaarden en het model van de omzettingsakte is sprake geweest van de oprichting van een nieuwe vereniging.

Daar is van afgezien omdat drie verenigingen teveel van het goede werden bevonden!

Achtergrond van het verplichte lidmaatschap is uiteraard om te komen tot een Vereniging van eigenaren als bij de wet is voorzien bij appartementsrechten.

Er moet een orgaan zijn waarin alle eigenaren zijn verenigd, teneinde de collectieve belangen gezamenlijk te kunnen behartigen, juist ook tegenover erfverpachter en exploitant. Iedere koper die ik daar sinds november over heb gesproken, vindt dit een begrijpelijk en goed streven.

De boetes zijn hoog juist om het verplichte karakter -nu de wet dat hier niet regelt- op een andere manier te waarborgen. Ik hoop dat ze een papieren nut blijven hebben. Ik hoop ook dat eenieder het nut van dit lidmaatschap inziet.

Het is goed er op te wijzen dat de erfverpachter noch de exploitant enige bemoeienis met-, althans enige (statutaire of andere) zeggenschap heeft in deze vereniging.

Uit de verhalen hier aan tafel begrijp ik inmiddels wel dat jullie de wat kritischer vereniging vormen. Welnu, het lijkt mij een hele goeie zaak dat ook kritischer erfpachters zich verenigen in een vereniging, die naast de "VvE", om 'm zo maar even aan te duiden, een eigen bestaansrecht en een eigen functie heeft. Dat kritische geluid moet echter ook -waar nodig- in de andere vereniging klinken.

Communicatie kan altijd beter, voeg ik er nog graag aan toe!

Het door u gestelde punt 1 betreft een beleidsstandpunt van de erfverpachter, waarvoor ik u dan ook verwijst naar de erfverpachter.

Over punt 2: uw redenering over de kosten kan ik niet volgen; deze zijn bij uitoefening van het voorkeursrecht voor rekening van de erfverpachter.

Dat je bij voorgenomen verkoop tegen een lagere prijs opnieuw bij de erfverpachter langs moet is juist. En lijkt me ook logisch.

De teksten van de algemene voorwaarden en de omzettingsakte zijn inderdaad lastig, niet alledaags voor de gemiddelde erfpachter en omvangrijk. De omzettingsakte leg ik hier (voordat er getekend wordt) toch altijd puntsgewijs uit en de ervaring leert (maar vraag het na) dat cliënten daardoor goed weten waar ze voor tekenen. Dat is natuurlijk ook mijn taak.

Overigens bestaat een gedeelte van de omzettingsakte uit artikelen afkomstig uit de huidige exploitatieovereenkomst. Deze exploitatieovereenkomst moet nog een keer worden 'uitgekleed', zodat men niet twee maal voor hetzelfde tekent.

Probleem blijft natuurlijk (en dat is eigenlijk in het algemeen zo bij koopovereenkomsten) dat de koper (bij de koop) al tekent voordat hij van de notaris (bij de levering) uitleg heeft gehad. In voorkomend geval zal een makelaar die de koopovereenkomst tot stand brengt toelichting verschaffen of dient elders toelichting gehaald te worden.

Het zou daarom een goed idee zijn een keer een leesbaarder samenvatting/uitleg te schrijven die op de site kan worden geplaatst.

Uiteraard ben ik graag bereid dat te doen, maar wacht ik de opdracht daartoe af.

Graag ook heb ik in het schrijven van deze brief enige tijd gestoken. Voor verdere werkzaamheden zal ik de tijd echter in rekening brengen bij degene die om die werkzaamheden verzoekt, waarmee ik ook wil aangeven dat ik bij u -begrijpelijkerwijze- voor verdere toelichting en advisering mijn gebruikelijke tarief op basis van de geschreven tijd in rekening zal brengen.

Hopende u met het vorenstaande al de nodige toelichting te hebben gegeven, teken ik, met vriendelijke groet,

NiekJan Adema

mr. N.J. Adema
notaris

Daamen de Kort van Tuijl Notarissen
vestiging Udenhout
Schoorstraat 5
5071 RA Udenhout
Tel. 013-5494939



Op onze werkzaamheden zijn [algemene voorwaarden](#) van toepassing. Zie ook [onze disclaimer](#).