

Het doel van deze notitie is ingegeven vanuit het besef dat:

- * Het van groot belang is om de behartiging van belangen van de erfpachters op een gedragen, herkenbare, transparante en efficiënte wijze vorm te geven.
- * Door het vergroten van de participatie van erfpachters bij de diverse onderwerpen m.b.t. het besturen van Stille Wille, wordt het draagvlak verbreed.
- * De verenigingsgraad van de erfpachters is substantieel toegenomen door de komst van een tweede vereniging (VHSW) naast de al langere tijd bestaande Vereniging Bestwil.
- * Een drietal nu voor Stille Wille belangrijke onderwerpen actueel zijn:
 1. Exploitatie
 2. Dubbelbestemming
 3. Erfpacht

Juist vanwege het grote belang van deze onderwerpen is het noodzakelijk dat beide bewonersverenigingen intensief gaan (leren) samenwerken, zodat een klimaat kan ontstaan waarbij op termijn op natuurlijke wijze de beide verenigingen samenvloeien tot één nieuwe vereniging.

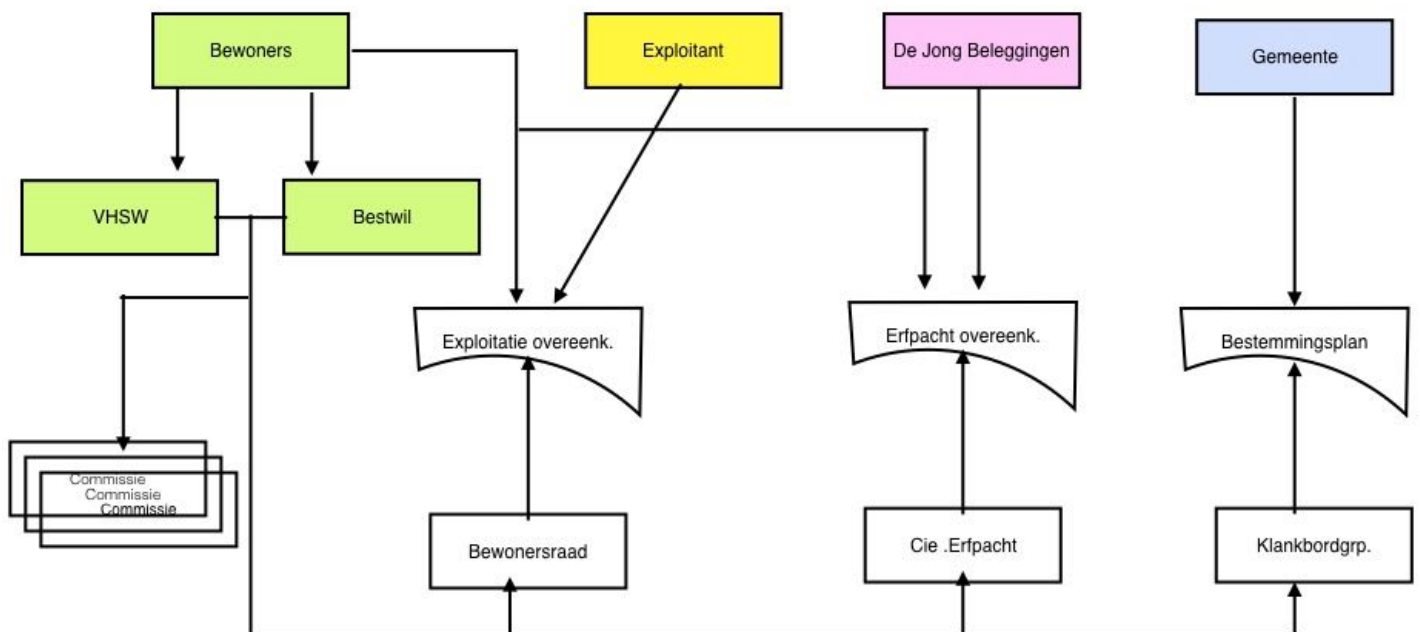
Rechtmatige partijen.

Zoals uit onderstaand schema blijkt is het terwille van de juridische status en de daarbij behorende impact , dat het overleg over boven omschreven onderwerpen vanuit een rechtspersoon wordt geadresseerd, c.q. uitgevoerd:

Voor de exploitatie is dat vanuit de verenigingen (rechtspersoon) de Bewonersraad (gemandateerd door rechtspersoon).

Voor de dubbelstemming is dat vanuit de verenigingen en individuele erfpachter (rechtspersonen): de Klankbordgroep (gemandateerd door rechtspersoon).

Voor de erfpacht is dat vanuit de verenigingen en individuele erfpachter (rechtspersonen): de te vormen Commissie Erfpacht (gemandateerd door rechtspersoon).



In deze notitie wordt de verdere toelichting op het schema gegeven en wordt in cursief-schrift bij een aantal onderwerpen het relevante artikel uit de betreffende overeenkomst weergegeven.

1. Exploitatie.

De exploitatie wordt uitgevoerd door de exploitant (Stille Wille Brabant b.v.) op basis van een exploitatie-overeenkomst tussen exploitant en iedere individuele erfpachter.

Artikel 2 TOEPASSELIJKHEID

2.1 Deze Exploitatieovereenkomst regelt de relatie tussen de Erfpachter en de Exploitant van het bungalowpark De Stille Wille. Deze Exploitatieovereenkomst geldt vanaf de datum dat de Erfpachter bij notariële akte het recht van Erfpacht en Opstal verkrijgt, dan wel verkregen heeft.

In de exploitatie-overeenkomst, art 4 wordt de positie van de Bewonersraad geregeld:

*4.2. Exploitant verbindt zich over de gang van zaken die **het beheer en de exploitatie betreffen** tenminste éénmaal in de twee maanden overleg te plegen met de in lid 1 bedoelde Bewonersraad.*

In exploitatie-overeenkomst in de artikelen: 5.13, 6.2, 8.3, 10.2, 13.1 en 18.7 worden overlegonderwerpen die betrekking hebben op het beheer en exploitatie verder geduid.

De Bewonersraad wordt uit de leden van de verenigingen gekozen:

4.1. De Erfpachter verbindt zich om zich in te spannen met de overige Erfpachters een vereniging op te richten en er naar te streven dat alle Erfpachters lid van deze vereniging worden en dat deze vereniging uit haar leden een Bewonersraad kiest, bestaande uit minimaal drie en maximaal zeven leden, die het mandaat krijgt om het regelmatig overleg met de Exploitant te voeren.

4.5. De Erfpachter gaat ermee akkoord dat hij slechts zal kunnen deelnemen aan de overlegorganen zoals de Bewonersraad via een van de erkende verenigingen van Erfpachters.

Een veel gehoord geluid is dat de Bewonersraad alle erfpachters vertegenwoordigt. Het zijn alleen de bewonersverenigingen, die een relatie hebben met de Bewonersraad. Erfpachters kunnen alleen invloed uitoefenen via hun vereniging. Natuurlijk dient de Bewonersraad het algemene belang van erfpachters, maar zij is alleen verantwoording verschuldigd aan de verenigingen, waarvan ieders ledenvergadering het besluitvormend orgaan is.

2. Dubbelbestemming.

De dubbelbestemming als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan is primair een taak van de Gemeente. De Jong Beleggingen is participant in de acceptatie-fase van de dubbelbestemming geweest, teneinde de politieke stap naar een groen licht gerealiseerd te krijgen. Door de Commissie Legalisatie en later de Klankbordgroep is de dubbelbestemming/legalisatie voortdurend op de politieke agenda geplaatst. Door politieke lobby is zowel op provinciaal- als op gemeentelijkniveau het besef gegroeid en is de goedkeuring gegeven.

Zowel vanuit de verenigingen als door iedere erfpachter individueel kan in de voorontwerpfase van het bestemmingsplan invloed worden uitgeoefend op het verdere verloop.

Het is echter van groot belang terwille van de impact dat meningen, suggesties en andere visies worden gebundeld via de verenigingen. Er zal de komende periode alert en kundig moeten worden gereageerd op de ontwikkelingen. Daartoe is de bestaande Klankbordgroep een adequaat platform, gelet op de kennis, ervaring en politieke netwerken die daarin aanwezig zijn. Temeer dat daarin niet alleen leden van de verenigingen zitting hebben, maar ook niet georganiseerde erfpachters.

3. Erfpacht.

Algemene Bepalingen voor een nieuwe erfpacht-overeenkomst met daarbij geformuleerde waardebeoordeling/canon is door De Jong Beleggingen gedeponereerd. In de exploitatie-overeenkomst wordt de relatie van de daarbij betrokken partijen aangegeven:

2.2 Deze exploitatieovereenkomst geldt naast de Akte van Erfpacht/Opstal en de Algemene Bepalingen van Erfpacht en Opstal die de relatie tussen de Erfpachter en de Grondeigenaar regelen.

Hoewel de Algemene Bepalingen al notarieel zijn vastgelegd, is het de vraag of de formulering van de Algemene Bepalingen en de waardebeoordeling/canon inmiddels een gelopen race is. Op grond van reeds ingewonnen advies bij de landelijke vereniging voor erfpachters en een nog uit te brengen erfpacht-scan is het met een gedegen onderbouwing wellicht de moeite waard, c.q. noodzakelijk om met de grondeigenaar in onderhandeling te gaan. Omdat het hier een relatie tussen individuele erfpachter en grondeigenaar betreft is het terwille van de impact van groot belang dat ook bij dit onderwerp de verenigingen hierbij de belangen van de erfpachters behartigen. Het meest efficiënt is om hiertoe vanuit de verenigingen een Commissie Erfpacht te installeren.