



6 september 2016



Openbare vergadering erfpacht georganiseerd door de VHSW op 6 september 2016

Aantal aanwezigen : 92 (inclusief niet leden)

Deel I : presentatie Nederlandse Vereniging van Erfpachters (mr. Otto Koppen en Koen de Lange, NiVE))

Deel II : vragen en discussie naar aanleiding van presentatie NLVE

Deel III : uitkomsten groepsdiscussies leden van de VHSW

Welkomstwoord namens het bestuur VHSW, Tonny Schoenmakers

Waarom ?

De nieuwe erfpachtovereenkomst krijgt iedereen vroeg of laat mee te maken. Deze leidt, zoals DJB dit ziet, door de dubbelbestemming tot een hogere canon. En er is ook sprake van een nieuwe erfpachtovereenkomst. Over die hogere canon en de bepalingen hieromtrent willen we met u in overleg treden. Daarom hebben we een erfpachtscan laten opstellen door Otto Koppen, voorzitter van de Vereniging van Erfpachters.

Wat willen we bespreken ??

We willen met u de erfpachtsovereenkomst doorspreken : de totstandkoming ervan, de hoogte van de canon, de boetebepalingen en welke acties u vindt dat wij moeten of kunnen ondernemen. Deze avond is voor alle bewoners van de Stille Wille, leden en niet leden. Dit hebben we gedaan om twee redenen : allereerst is de erfpachtsovereenkomst voor een IEDER zeer relevant, voorts hebben wij gemerkt dat onze zustervereniging Vereniging Best Wil over niets aangaande de erfpachtsovereenkomst of canongoogte met ons wil praten en zelfs onze bevindingen in twijfel trekt. Onze brieven aan Best Wil blijven zelfs onbeantwoord. Jammer, maar waar.

We beginnen met een presentatie van Otto Koppen. Deze duurt ongeveer tot 20.45 uur. Daarna hebben we een half uurtje om Otto en Koen de Lange eens flink door te zagen. Van kwart over negen tot en met half 10 pauzeren we.

Na de pauze willen we met u in 4 groepen alle bevindingen doornemen, zodat we aan het eind van de bijeenkomst een marsroute hebben.

Is het nodig ??

Jazeker, zonder wie dan ook het gras voor de voeten te willen wegmaaien merken we dat DJB ons negeert en het afgelopen jaar geen enkele informatie aan ons heeft verstrekt. Voorts is de taxatie weliswaar door drie taxateurs verricht, maar daarbij zijn wij niet betrokken. Er is slechts 1 gemeenschappelijk taxatie door drie taxateurs uitgebracht. Voorts vinden we de canon van 125 euro te hoog en de correctie hierop, de z.g. depreciatiefactor te laag. Ik heb het dan nog maar niet over de eenzijdige boetebepalingen en de hoogte hiervan. Wij vinden dit bij elkaar NIET OK.

Vindt U dit ook ?? Moeten we er wat aan doen?? Wij zijn benieuwd naar uw opvattingen en willen die van ons graag aanscherpen of aanpassen. We denken dat een krachtig antwoord van zoveel mogelijk bewoners op de Stille Wille helpt. Daarvoor zijn wij als VHSW met een kleine 90 leden NOG te klein. Maar wie het kleine niet waardeert..... u kent het spreekwoord.

Erfpachtsituatie



- Korte inleiding Erfpacht
- Problemen rondom erfpacht
- Richtlijn Nederlandse Vereniging van Banken
- Oud contract Stille Wille
- Nieuw contract Stille Wille
- Erfpachtscan



2

Nederlandse vereniging van Erfpachters (NLVE)



Onderzoek nieuwe Erfpachtsituatie *Stille Wille*

In opdracht van het bestuur van de
Vereniging Huiseigenaren en Huurders Stille Wille (VHSW)



Mr. Otto C. Koppen voorzitter NLVE
Nederlands instituut voor Erfpacht (NivE)
m.m.v. drs. Koen de Lange (NivE)



september 2016

1

Inleiding erfpacht



- Erfpacht voor bepaalde tijd.

De erfpacht is voor een bepaalde periode overeengekomen en eindigt per einddatum of er is afgesproken dat de erfpacht op de einddatum verlengd kan worden.

- Voortdurende Erfpacht.

De erfpacht is voor een onbepaalde periode overeengekomen, de erfpacht kent tijdvakken waarbij andere voorwaarden overeengekomen kunnen worden en canonherziening plaats kan vinden.

- Euwigdurende Erfpacht.

De erfpacht kent geen einde, de voorwaarden worden niet meer aangepast. Vaak kan de canon in één keer voor altijd afgekocht worden. Canon kan bij

4

Inleiding erfpacht



- Wat is een erfpachtrecht en opstalrecht?

- Een erfpachtrecht is de overeenkomst waarin geregeld is dat de erfpachter gebruik mag maken van de grond van de erfverpachter, doorgaans tegen betaling van een vergoeding; de canon.
- Een opstalrecht is de overeenkomst waarin geregeld is dat de opstaller een onroerende zaak (opstal) in eigendom kan hebben, op, in, of boven andermans grond, doorgaans tegen betaling van een vergoeding; retributie.

3



Mr. Otto Koppen inspireert de aanwezigen met zijn presentatie.



Frits de Jong was ook aanwezig.



d

De richtlijn van de NVB

- In 2010 zijn de banken gestopt met hypothecaire financiering van particuliere erfpacht.
- In oktober 2011 zijn er **Criteria** opgesteld waaraan particuliere erfpachtvoorwaarden minimaal dienen te voldoen om een hypotheek verstrekt te krijgen.
- In 2012 heeft de NVB een **Richtlijn** opgesteld waaraan erfpachtvoorwaarden minimaal dienen te voldoen om een hypotheek verstrekt te krijgen als het gaat om uitgifte van erfpacht vanaf 1-01-2013.

6

Problemen rondom erfpacht

- Meestal zijn kopers van een erfpacht- en/of opstalrecht **onvoldoende** geïnformeerd.
- De erfpachtovereenkomst is voor de meesten **onbegrijpelijk**.
- **Makelaar of notaris** informeert onvoldoende.
- De wetgeving rondom erfpacht is **summier**.
- Op het moment van de koop is de **hoogte** van een toekomstige canonherziening vaak niet te overzien.
- De **inhoud en de wijzigingen** van een erfpachtovereenkomst worden doorgaans eenzijdig opgesteld.
- Rechters zijn **terughoudend** met het toetsen van de inhoud van een overeenkomst.

5

Nieuw contract



- Bij het opstellen van het nieuwe contract is de Richtlijn van de NVB uitgangspunt geweest. Het contract voldoet grotendeels aan de richtlijn.
- Onbepaalde tijd –geen zorgen tot 2028-
- Geen canonherziening wel indexatie –geen onverwachte verhogingen-
- Kettingbedingen maken onderdeel uit van de erfpachtovereenkomst. Boete bij het niet nakomen van de bepalingen en het verbreken van het kettingbeding:
 - Exploitatieovereenkomst,
 - Gebruiks- en Verblijfsreglement,
 - Water en Gasafnameverplichting,
 - Lidmaatschap vereniging Bestwil,
 - Beplanting/tuinonderhoud.
- Rabobank Het Groene Woud Zuid stelt voor 90% van de taxatiewaarde te willen financieren.

8

Erfpachtscan



- NivE heeft in opdracht van VHSW een scan van de nieuwe erfpachtvoorwaarden gemaakt.
- + onbepaalde tijd
- + geen canonherziening
- canonpercentage en depreciatie
- verplichtingen erfpachter
- eenzijdige boetebedingen
- onduidelijkheid (toekomstige) exploitatiekosten
- vertegenwoordiging in bewonersraad

10

Nieuw contract

- **Driedeskundigentaxatie**

In opdracht van de grondeigenaar heeft een **taxatie** plaatsgevonden van de grondwaarde, is een **canonpercentage** bepaald en is een **depreciatiefactor** vastgesteld.

Opmerkingen:

- Onafhankelijkheid taxateurs, erfpachter niet vertegenwoordigd.
- Grondwaarde: taxatie
- Canonpercentage: 5% en indexatie
- Het canonpercentage is hoog, niet marktconform SBB NM
- In 10 jaar tijd wordt de volledige grondwaarde door de erfpachter betaald:
5% + indexatie + rente over betaalde canon.
- Depreciatiepercentage van 10 % is gezien de beperkingen en verplichtingen laag. Exploitatieovereenkomst en Gebruiks- en Verblijfsreglement

9

Oud contract

- Looptijd tot 2028
- Tussentijdse wijziging algemene bepalingen

Er zijn in 1978 en in 2004 algemene bepalingen opgesteld.

Grondeigenaar en koper, hierna ook te noemen: "erfpachter", verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

- 1. met ingang van heden zijn op voormeld erfpachtrecht van toepassing de erfpacht bepalingen zoals vastgesteld en opgenomen in een akte op twintig februari tweeduizendvier verleden voor mr. B.J. van der Kolk, notaris te Tilburg, ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op drieëntwintig februari daarna in Register Hypotheken 4 deel 40150 nummer 38;*
- 2. eerder op voormeld erfpachtrecht van toepassing verklaarde bepalingen zijn hiermee vervallen;*

Wist de koper vooraf dat er een wijziging plaats zou vinden?

Was er een vrijwillige keuze voor de koper?

Kende de koper haarfijn het verschil?

Heeft de notaris het verschil duidelijk uitgelegd?

7



Otto en Tonny bespreken de acties: erfpacht als hobby verbreedert (?)



Groep D : de (vrouwelijke) actievoerders onder de bezielende leiding van Ruud Hermans.



Deel II

Enige vragen en accenten naar aanleiding van de presentatie van de heer mr. Otto Koppen

- Relatie erfpacht en opstal : er is een relatie tussen erfpacht en de waarde van de opstallen. Erfpachthoogte en opstalwaarde werken eigenlijk als communicerende vaten. Een te hoge erfpachtscanon heeft een negatief effect op de waarde van de opstallen. En heeft ook risico's uiteindelijk voor het aantrekken vanuit Stille Wille van nieuwe erfpachters.
- De nieuwe algemene bepalingen in de erfpachtovereenkomst lijken slechter te zijn dan de oude. (Otto)
- Bewonersraad en haar functionaliteit, is dit wel een ideale oplossing ? Wellicht niet ideaal om de vraag wat er met "ons" geld gebeurt te laten bepalen door een bewonersraad (niet gekozen). Nu lijkt bewonersraad (vraag: M-J Hennekes) te beslissen over portemonnee van de bewoners.
- Hoogte van de erfpacht (Otto) : een erfpachter betaalt in 10 jaar de grondwaarde.
- Erfpacht en exploitatie (F.Zijlstra) : erfpachtovereenkomst en exploitatieaanpak hangen met elkaar samen.
- Algemene en bijzondere voorwaarden (F.Zijlstra) : mogen niet eenzijdig gewijzigd worden. Zoals het er in staat is e.e.a. niet OK.
- Verhoging grondwaarde op basis van huidige taxatie (o.a. K.Hennekes) : of de grondwaarde omhoog gaat is de vraag. Op de vraag tot nader overleg geeft de heer F. de Jong (DJB) aan gekomen te zijn om te luisteren.
- Conditie : Peter van Rooij (Buizerdlaan) licht advies richting provincie Noord-Brabant toe en dat bij definitieve dubbelbestemming er een einde zou moeten komen aan 5% afdracht bij verkoop, opname van de mogelijkheid van afkoop erfpacht (10 x grondwaarde) en het starten van een verplichte VVE. Suggestie om gemeente vragen dit op te leggen.
- Verrekeningen (Jan de Kort) : nu is er grond die wel en niet in erfpacht is. Denk aan zwembad. Kosten worden omgeslagen. Bij niet verkochte woningen of lege stukken grond dus over een kleiner aantal bewoners (?)
- Taxatie en waardebepaling : er is geen differentiatie toegepast. Alleen perceeloppervlakte als grond voor de grondwaarde (Peter van Rooij). Denk aan klein huis op groot perceel etc. Eerk Hofstede wijst erop dat volgens hem taxatie van Bestwil overeenkomst met de uitkomst van de 3 taxaties van DJB. (NB. bij leden niet bekend)
- OZB en dubbelbestemming (K.Hennekes) : heeft canon invloed op de OZB aanslag?
- Recht op verkoop en erfpachtcondities (F.Zijlstra e.a.) : erfverpachter heeft geen ballotagerecht en bij verkoop blijven erfpachtcondities tot einde periode ongewijzigd. Erfverpachter heeft niet met verkoper/koper te maken (Otto). Grondeigenaar heeft alleen voorkeursrecht tot koop.
- Ben Stapel: financierbaarheid opstallen. Onder huidige condities is nagenoeg niets verkoopbaar. Zie modelakte Kon. Broederschap. Alleen RABO financiert.

Deel III



Discussiegedeelte openbare vergadering

Erfpachtrecht - overeenkomst (1-7)

1. Aktes onnodig complex
2. Werking erfpachtrecht wordt niet duidelijk in akte
3. Jaarlijkse verhoging canon op basis van consumentenprijsindex !!
4. Inflatie hoort niet thuis in aanvangscanon
5. Canon mag volgens banken niet verhoogd worden tussentijds
6. Verhoging van ca. 30% !!
7. Geen vrije keus tussen erfpacht en koop

Boetebedingen en berekeningen (8-13)



8. Boetebedingen mogen volgens bancaire richtlijnen niet.
9. Administratieve kosten in rekening brengen. Mag niet aldus bancaire richtlijnen
10. Aanvangscanon wordt niet op reel netto rendement vastgesteld.
11. Geen vermindering of kwijtschelding bij gedeeltelijk teniet gaan van goederen
12. Boete 15.000 indien plannen niet schriftelijk voorgelegd worden
13. Snel herbouwen anders 10% canonverhoging of herbouwkosten.

Totstandkoming en taxatie (14-19)

14. Alle kosten voor beheer en exploitatie worden verhaald op de erfpachters. Canon is min of meer 'onbelast'.
15. Canonpercentage is te hoog, door taxatie-aanpak en berekening niet in verhouding.



16. Depreciatiefactor van DJB is te laag, gelet op no-risk aanpak, daardoor extra canonverhoging.
17. Taxatie grondprijs door 3 DJB-taxateurs : VHSW niet bij betrokken, geen onafhankelijkheid.
18. Riolering wordt onderdeel canon; hoort niet thuis in canon.
19. Lidmaatschap (nieuwe) vereniging: kettingbeding in strijd met vrijheid van vereniging.



De vergadering lijkt moe maar tevreden om 22.30 uur, Hans is er ook klaar mee.

