

## Resultaten enquête gehouden onder Erfpachters van Natuurmonumenten, sept 2012

### Inleiding

De stichting erfpachters Natuurmonumenten (SENM) heeft begin september een enquête verspreid onder erfpachters. De enquête is een eerste onderzoek om objectieve gegevens en meningen van de erfpachters ten aanzien van het erfpachtbeleid van NM te verzamelen. De enquête is gedurende 5 weken beschikbaar gesteld door middel van een vragenlijst op het internet. Respondenten konden via een persoonlijke code de enquête invullen.

De onderzoeksgroep waaronder de enquête verspreid is beslaat 93 erfpachters van Natuurmonumenten. 59 erfpachters (63%) hebben de vragenlijst ingevuld.

### Conclusie

Een overzicht van belangrijke punten die naar voren zijn gekomen:

- Geen van de respondenten is door Natuurmonumenten geïnformeerd over wijzigingen in de markt ten aanzien van het financieren van erfpacht. Van de respondenten vindt 81% dat er bindende arbitrage moet komen bij geschillen tussen de erfpachter en verpachter.
- Het grootste deel van de respondenten geeft Natuurmonumenten een onvoldoende op het gebied van haar erfpachtbeleid en de uitvoering daarvan. Natuurmonumenten wordt daarbij regelmatig gekwalificeerd als een partij met goede 'groene' doelstellingen, maar tegelijkertijd ook als een onbetrouwbare partner die als het gaat om het naleven van afspraken en de transparantie ten aanzien van erfpacht-zaken.
- Het gemiddelde rapportcijfer dat door de respondenten aan NM wordt gegeven is een 4.6.
- In de enquête waren ook een aantal open vragen opgenomen, zoals vraag 4 *“Hoe zou u uw relatie met Natuurmonumenten omschrijven (bv een zeer tevreden erfpachter)?”*
- Negatieve kwalificaties zoals macht, onbetrouwbaar, haat liefde verhouding, disproportioneel, bureaucratie, wurggreep, geen contact mogelijk, volstrekt waardeloos, feodaal, moeizaam en wantrouwend zijn daarbij een greep uit de negatieve omschrijvingen die respondenten deelden.
- Veel van de respondenten hebben geen verkoopplannen op korte termijn. Van de respondenten geeft 25% te kennen dat ze of nu niet willen nadenken over erfpacht of dat ze bij het aflopen van de erfpacht wel zien wat er dan op hun afkomt.

Van belang is op te merken dat een deel van de respondenten pas na het invullen van de enquête aanvullende informatie heeft ontvangen over de huidige situatie rondom erfpacht. Een aantal erfpachters heeft aangegeven dat zij de enquête anders ingevuld zouden hebben nadat zij meer informatie over de erfpachtsituatie hadden gekregen op een van de SENM informatiebijeenkomsten.

### Resultaten

Onderstaand is een deel van de enquête resultaten opgenomen. Anonimiteit is door SENM gegarandeerd. Daar waar antwoorden herleidbaar zijn naar respondenten worden de antwoorden in onderstaand overzicht niet weergegeven.

## **Publicatie**

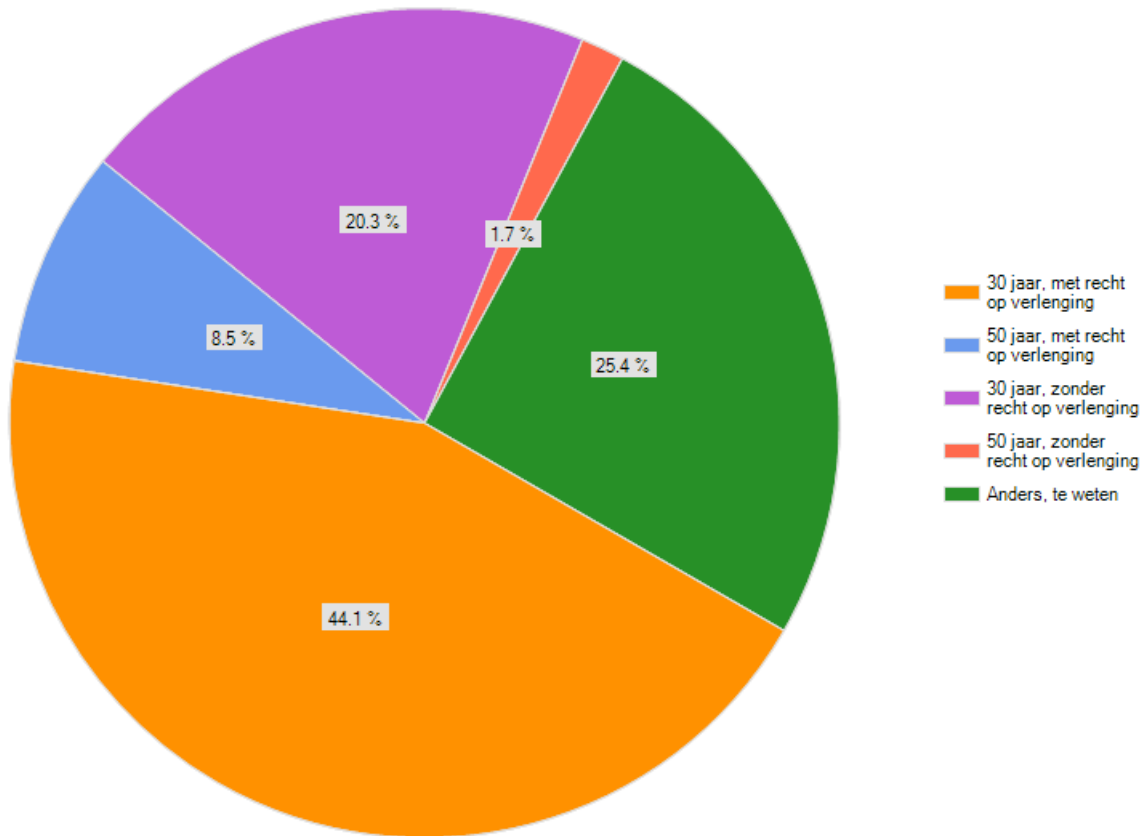
Deze rapportage is verspreidt onder:

- respondenten van deze enquête
- donateurs, bestuur en raad van toezicht van SENM
- vereniging Natuurmonumenten

### Vraag 1)

Het is niet duidelijk of alle respondenten precies 'recht op verlenging' correct hebben geïnterpreteerd en deze mee hebben genomen in het antwoord op "looptijd".

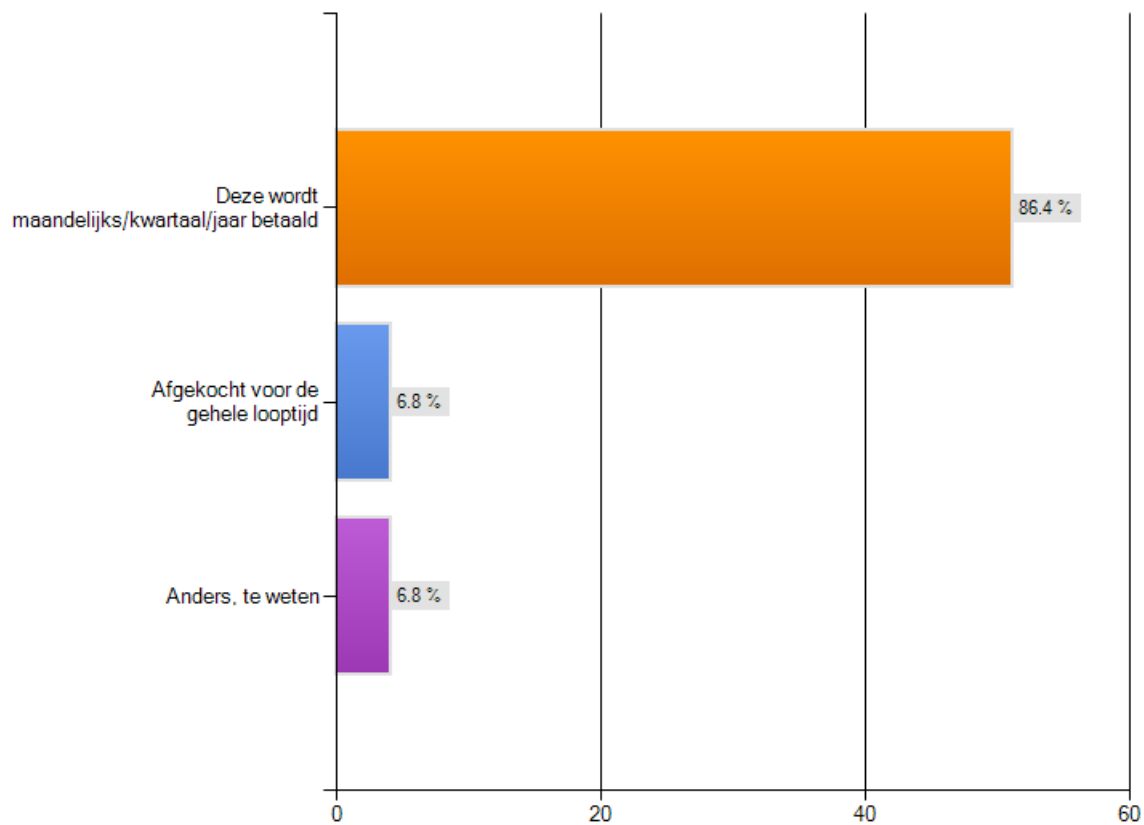
#### De looptijd van uw erfpachtcontract bij aanvang was ?



Oranje	30 jaar met recht op verlenging
Blauw	50 jaar met recht op verlenging
Paars	30 jaar zonder recht op verlenging
Rood	50 jaar zonder recht op verlenging
Groen	Anders, te weten

## Vraag 2)

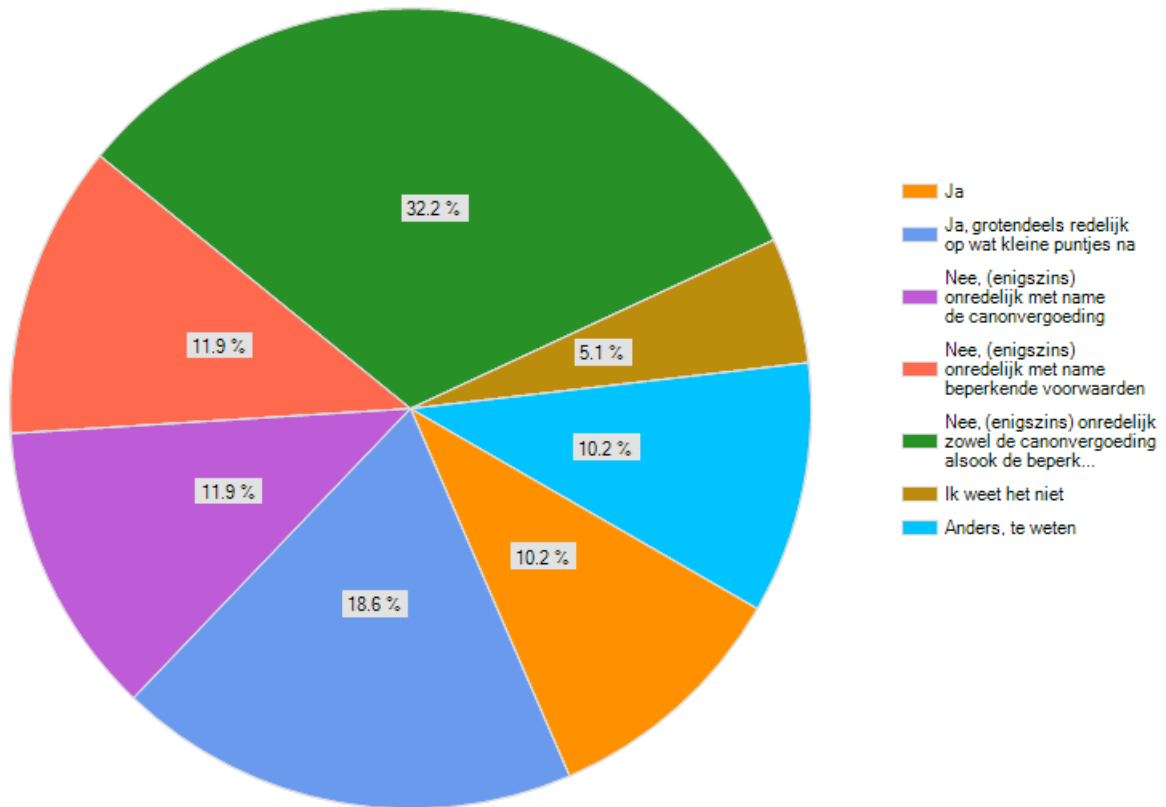
### Op welke wijze betaald u uw canon ?



Oranje	Deze wordt maandelijks/kwartaal/jaar betaald
Blauw	Afgekocht voor de gehele looptijd
Paars	Anders, te weten

### Vraag 3)

Ervaart u uw huidige erfpachtcontract als redelijk (kies één optie)?



Oranje	Ja
Blauw	Ja, grotendeels redelijk op wat kleine puntjes na
Paars	Nee (enigszins) onredelijk met name de canonvergoeding
Rood	Nee (enigszins) onredelijk met name de beperkende voorwaarden
Groen	Nee (enigszins) onredelijk zowel de canonvergoeding alsook de beperkende voorwaarden
Bruin	Ik weet het niet
Lichtblauw	Anders, te weten

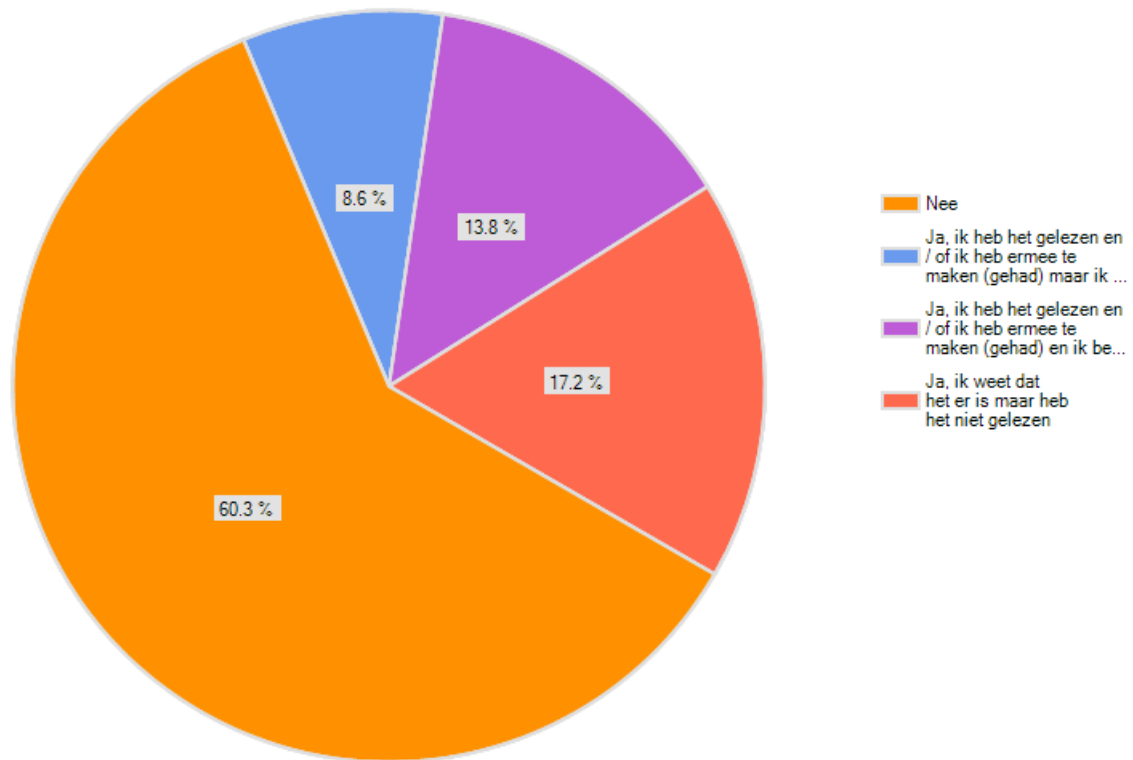
**Vraag 4)**

Hoe zou u uw relatie met Natuurmonumenten omschrijven (bv een zeer tevreden erfpachter)?

Antwoorden niet weergegeven, redelijk veel antwoorden zijn herleidbaar naar de respondent.

## Vraag 5)

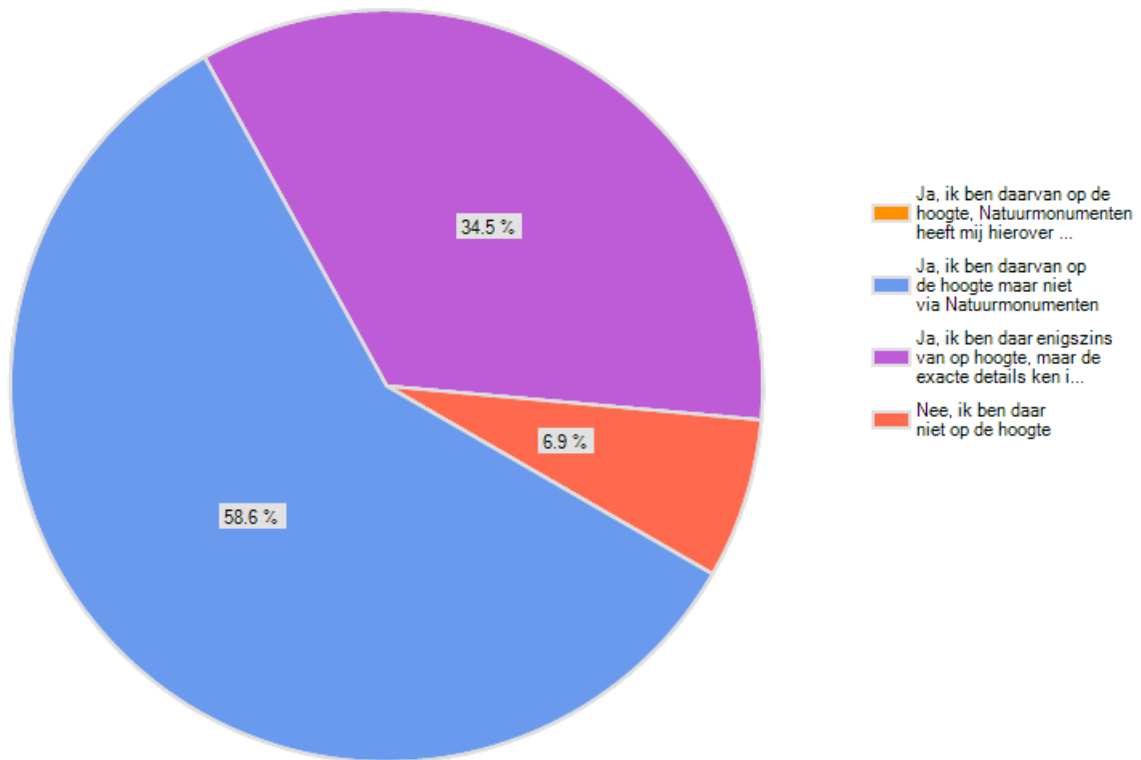
Heeft u kennis genomen van het nieuwe erfpachtcontract Natuurmonumenten 2012? Dit is het standaardcontract waarvan Natuurmonumenten vanaf heden gebruik wenst te maken. Kies één optie.



Oranje	Nee
Blauw	Ja, ik heb het gelezen en / of ik heb ermee te maken (gehad) maar ik begrijp het niet helemaal
Paars	Ja, ik heb het gelezen en / of ik heb ermee te maken (gehad) en ik begrijp het helemaal
Rood	Ja, ik weet dat het er is maar heb het niet gelezen

## Vraag 6)

Bent u op hoogte van het gegeven dat de verkoopbaarheid van woningen op erfpacht van Natuurmonumenten (door onder andere strengere bankeisen) de laatste twee jaar zeer sterk zijn afgenomen (kies één optie)?

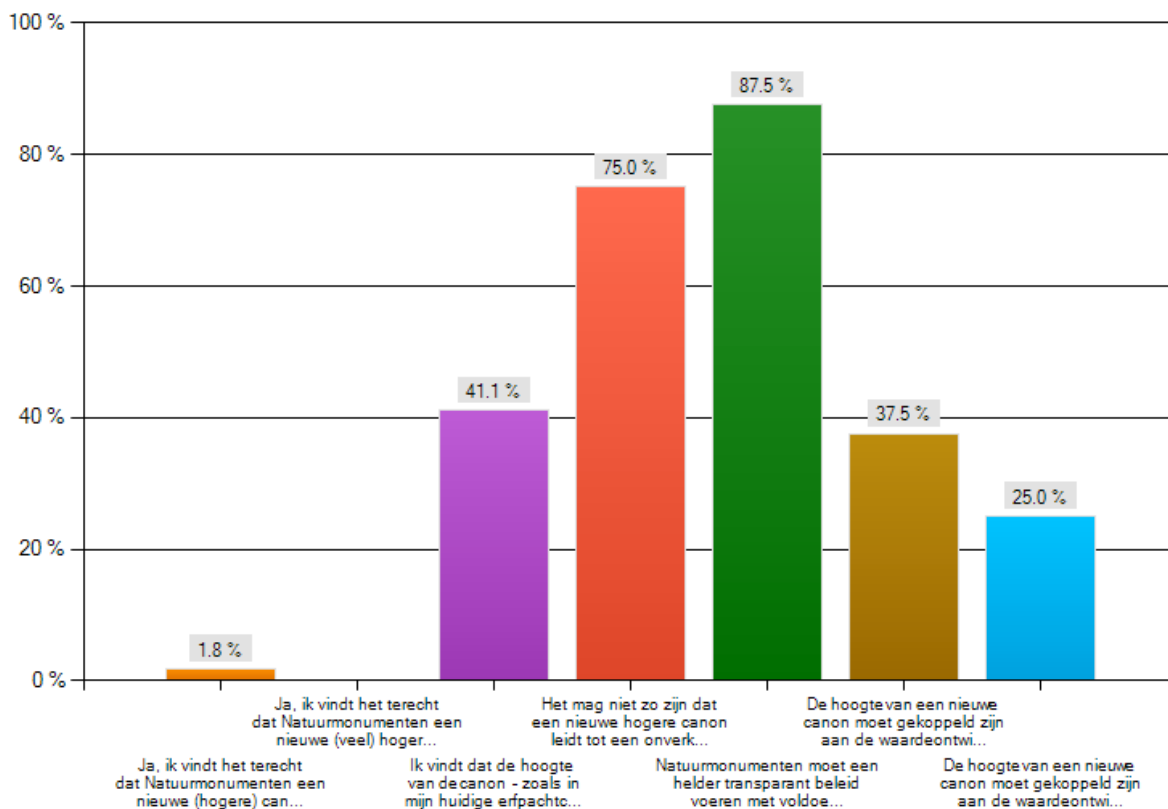


Oranje	Ja, ik ben daarvan op de hoogte, Natuurmonumenten heeft mij hierover geïnformeerd
Blauw	Ja, ik ben daarvan op de hoogte maar niet via Natuurmonumenten
Paars	Ja, ik ben daar enigszins van op hoogte, maar de exacte details ken ik niet
Rood	Nee, ik ben daar niet op de hoogte



## Vraag 7)

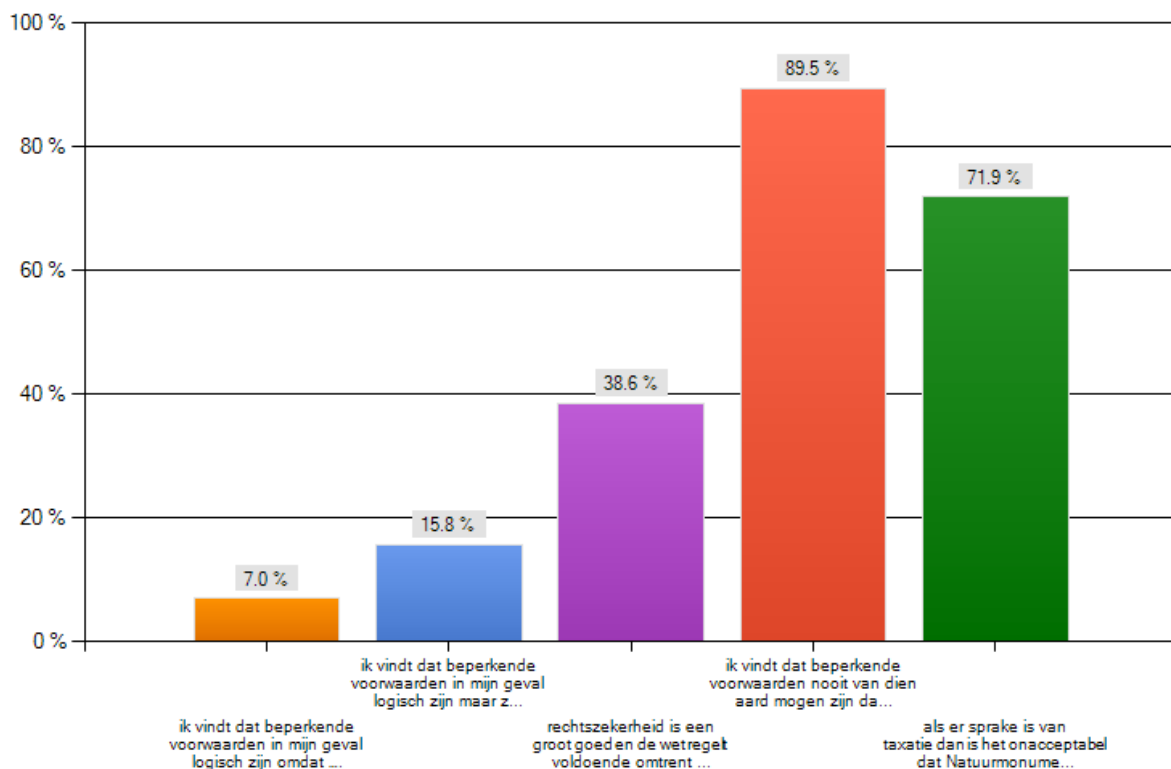
Met welke van de volgende stellingen bent u het eens, u kunt meerdere antwoorden geven:



Oranje	Ja, ik vind het terecht dat Natuurmonumenten een nieuwe (hogere) canon bedingt
Niet zichtbaar	Ja, ik vind het terecht dat Natuurmonumenten een nieuwe (veel) hogere canon bedingt, mits dit de waarde van mijn woning niet negatief beïnvloedt
Paars	Ik vind dat de hoogte van de canon – zoals in mijn huidige erfpachtcontract – voor de restjaren van het erfpacht contract ook moeten gelden voor de nieuwe eigenaar, daarna staat het Natuurmonumenten vrij om de canon te verhogen
Rood	Het mag niet zo zijn dat een nieuwe hogere canon leidt tot een onverkoopt huis
Groen	Natuurmonumenten moet een helder transparant beleid voeren met voldoende rechtszekerheid voor de erfpachters
Bruin	De hoogte van een nieuwe canon moet gekoppeld zijn aan de waardeontwikkeling van de woningmarkt
Blauw	De hoogte van een nieuwe canon moet gekoppeld zijn aan de waardeontwikkeling van mijn huis

## Vraag 8)

Onder erfachtcontracten van Natuurmonumenten bestaat er een vrij grote verscheidenheid aan voorwaarden. Zo zijn er smaken bekend in de beperkende voorwaarden ten aanzien van gebruik, kent het ene erfachtcontract wel een boeteclausule en het andere erfachtcontract niet en zo verder. Met welke van de volgende stellingen bent u het eens, u kunt meerdere antwoorden geven:



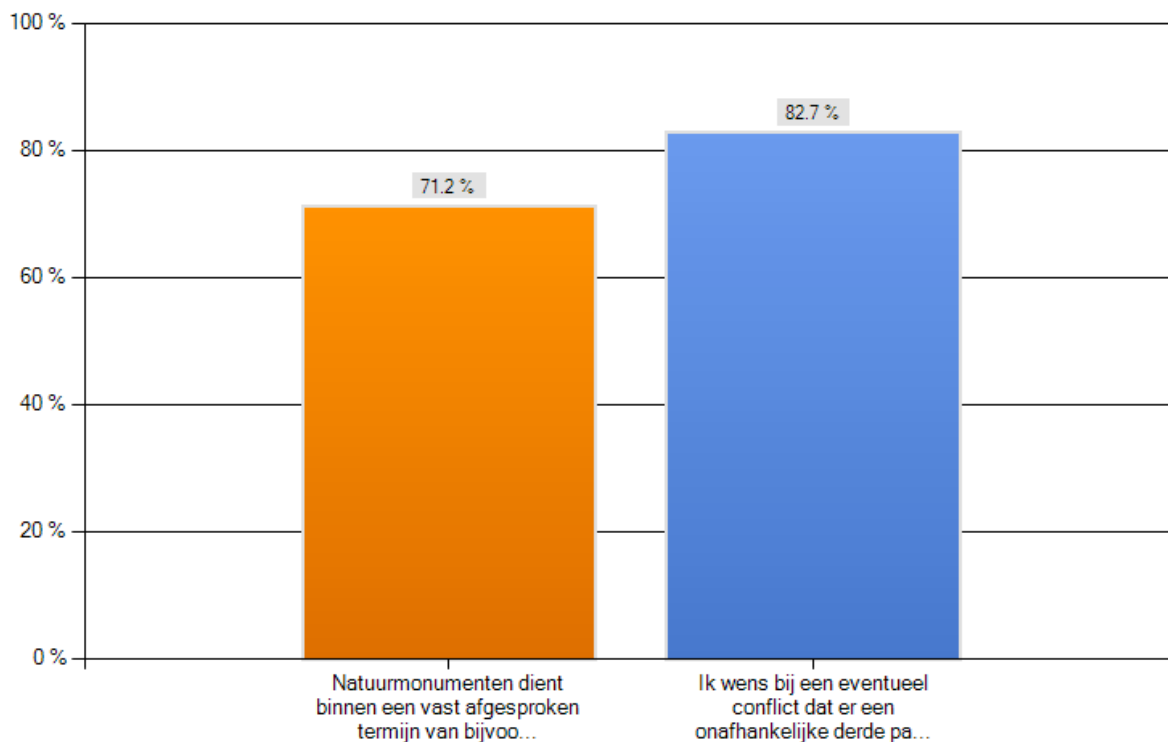
Oranje	ik vindt dat beperkende voorwaarden in mijn geval logisch zijn omdat ....
Blauw	ik vindt dat beperkende voorwaarden in mijn geval logisch zijn maar ze moeten wel objectief/consequent toegepast worden
Paars	rechtszekerheid is een groot goed en de wet regelt voldoende omtrent rechten en plichten, ik zie geen noodzaak dat Natuurmonumenten hieraan eigen beperkingen toe voegt
Rood	ik vindt dat beperkende voorwaarden nooit van dien aard mogen zijn dat ze een hypotheek (overdraagbaarheid / verkoop) onmogelijk maken
Groen	als er sprake is van taxatie dan is het onacceptabel dat Natuurmonumenten een taxateur instrueert door middel van een drie pagina tellende instructie (definitie van taxeren: "Taxeren is het inschatten door een onafhankelijk, erkend en ter zake kundig persoon, van de waarde van alle roerende en onroerende objecten.")

### Vraag 9)

Niet relevant voor deze rapportage

### Vraag 10)

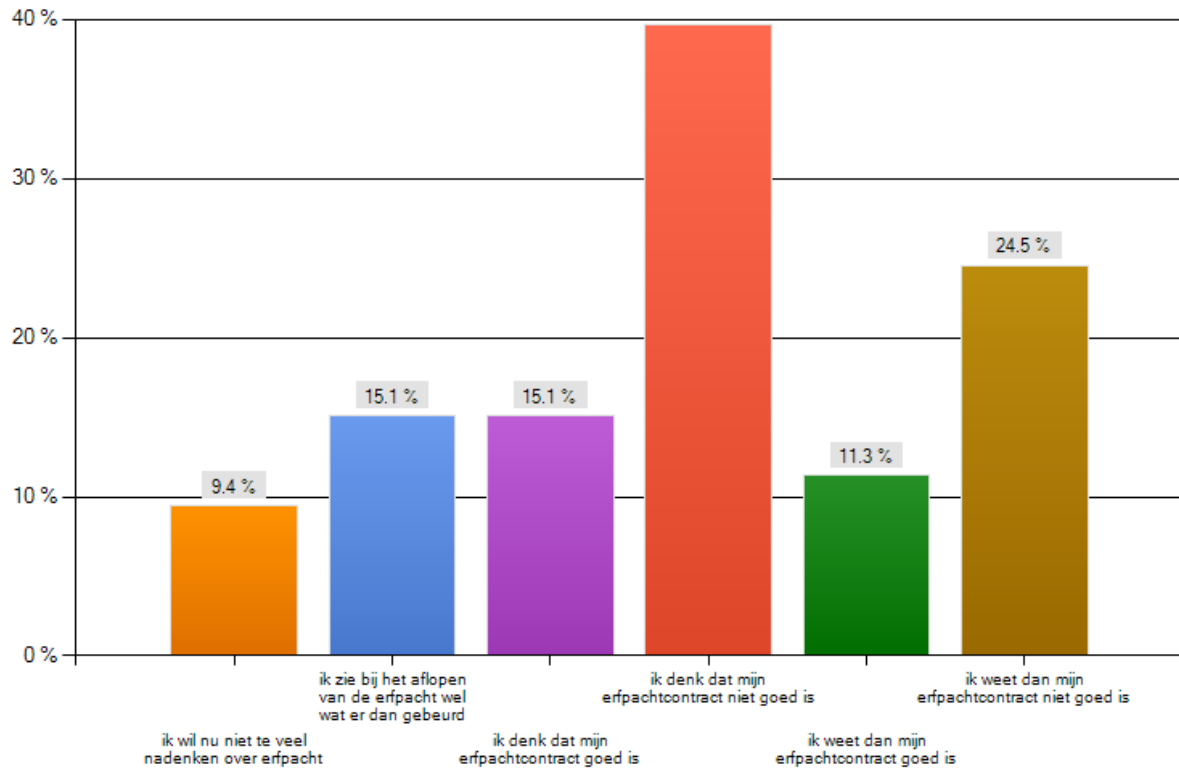
Bij het kopen van een woning is inzicht in 'wat je koopt' essentieel. Voor ons als erfpachters spelen daarbij naast het gebruikelijke "wat voor woning koop ik voor hoeveel geld" ook sterk: "wat is de hoogte van de canon en wat zijn eventuele beperkende voorwaarden". Als dat inzicht er is dan kan – vermits de potentiële koper dat aantrekkelijk genoeg vindt – de gang maken naar bijvoorbeeld een hypotheekverstrekker. Met welke van de volgende stellingen kunt u zich verenigen (kruis die stellingen waar u het mee eens bent):



Oranje	Natuurmonumenten dient binnen een vast afgesproken termijn van bijvoorbeeld 2 maanden de nieuwe erfpacht voorwaarden voor een toekomstige koper te overhandigen zodat de verkoper weet waar hij/zij aan toe is
Blauw	Ik wens bij een eventueel conflict dat er een onafhankelijke derde partij ingeschakeld kan worden (bindende arbitrage)

## Vraag 11)

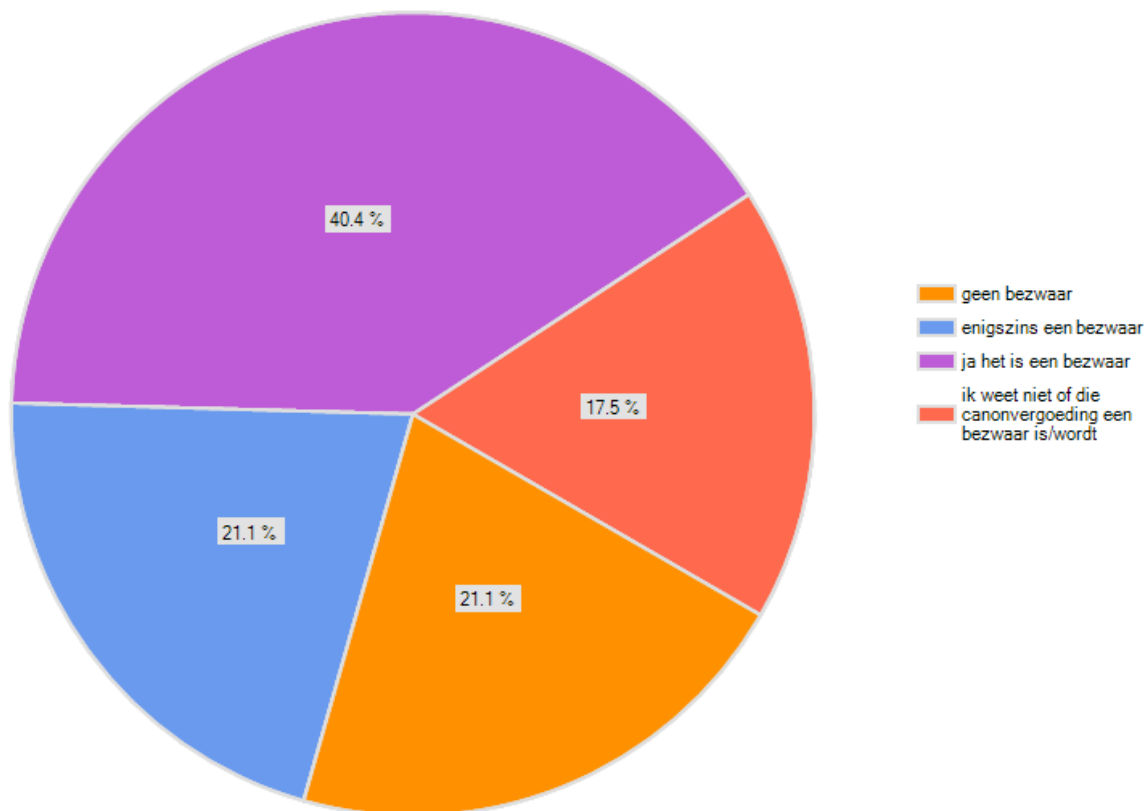
Als uw erfpachtcontract afloopt (of gaat aflopen) dan zullen er zaken veranderen. Kunt u aangeven welke van de volgende stellingen voor u van toepassing zijn (u kunt meerdere antwoorden selecteren)?



Oranje	ik wil nu niet te veel nadenken over erfpacht
Blauw	ik zie bij het aflopen van de erfpacht wel wat er dan gebeurd
Paars	ik denk dat mijn erfpachtcontract goed is
Rood	ik denk dat mijn erfpachtcontract niet goed is
Groen	ik weet dan mijn erfpachtcontract goed is
Bruin	ik weet dan mijn erfpachtcontract niet goed is

## Vraag 12)

Is uw huidige canonvergoeding een bezwaar bij de verkoopbaarheid van de woning (kies één optie)?



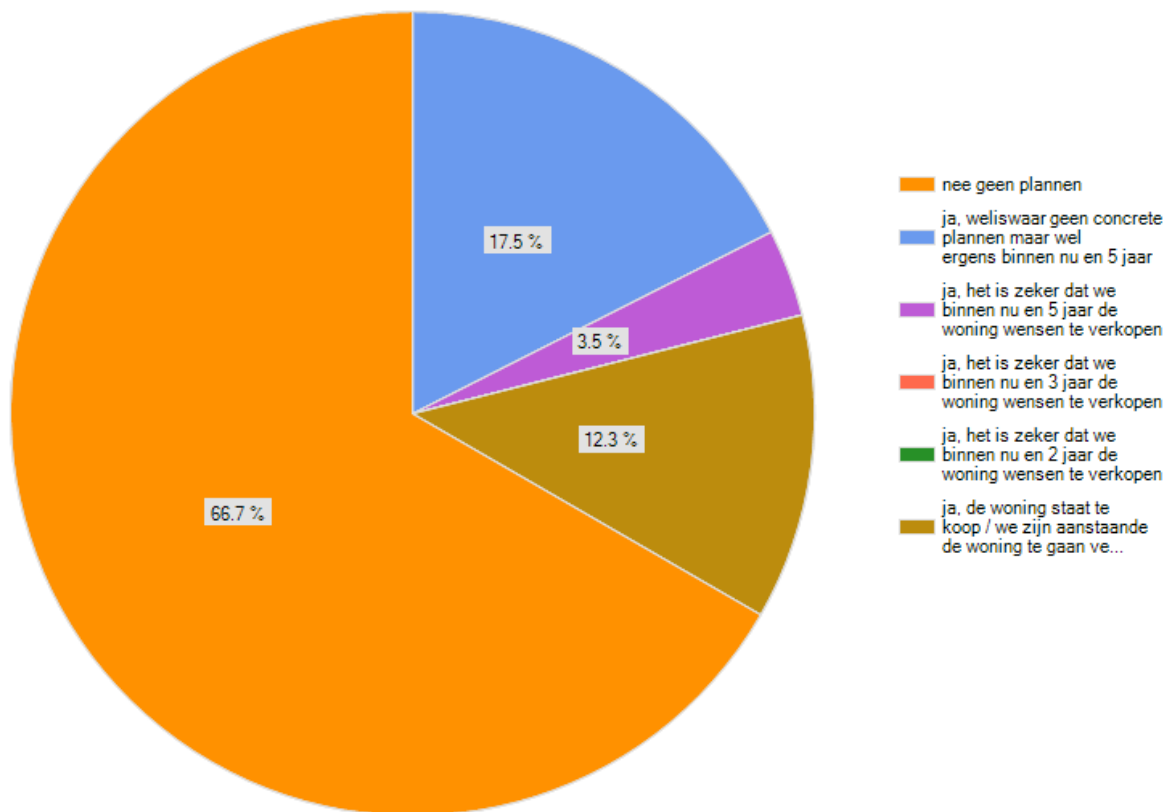
Oranje	geen bezwaar
Blauw	enigszins een bezwaar
Paars	ja het is een bezwaar
Rood	ik weet niet of die canonvergoeding een bezwaar is/wordt

### Vraag 13)

Niet relevant voor deze rapportage

### Vraag 14)

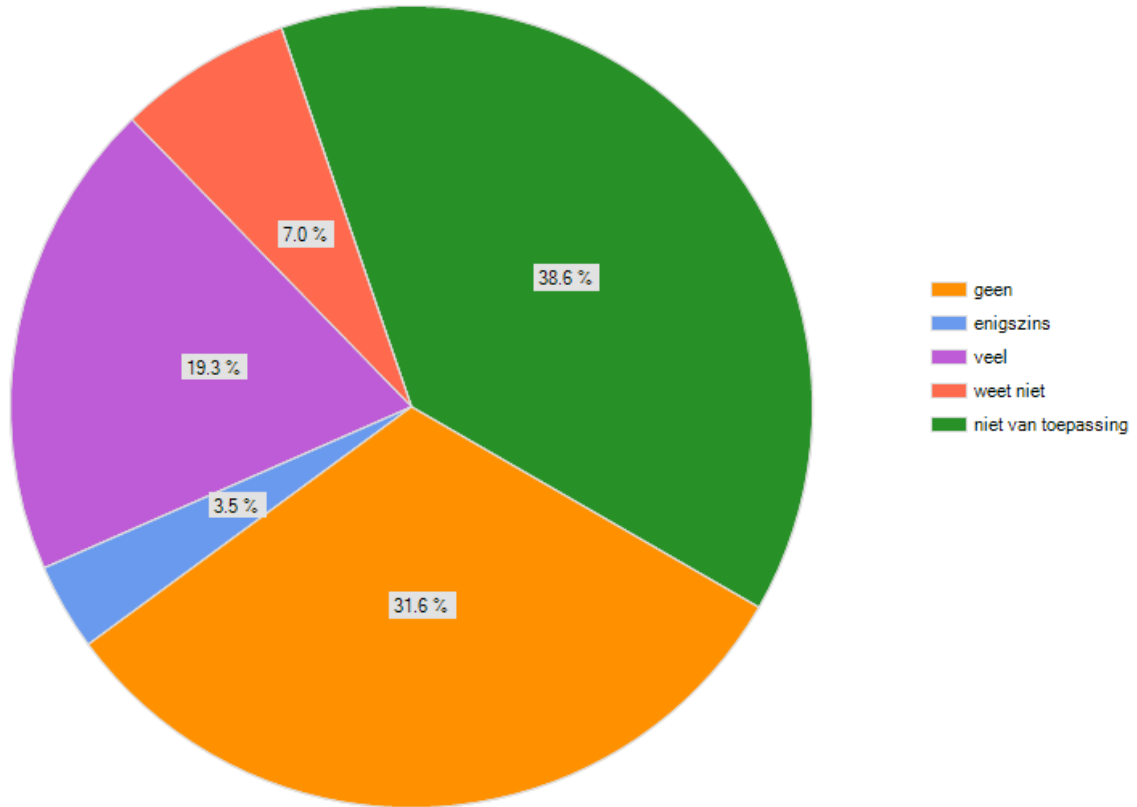
Heeft u op dit moment plannen om uw huis binnen afzienbare tijd te verkopen (kies één optie)?



Oranje	nee geen plannen
Blauw	ja, weliswaar geen concrete plannen maar wel ergens binnen nu en 5 jaar
Paars	ja, het is zeker dat we binnen nu en 5 jaar de woning wensen te verkopen
Rood	ja, het is zeker dat we binnen nu en 3 jaar de woning wensen te verkopen
Groen	ja, het is zeker dat we binnen nu en 2 jaar de woning wensen te verkopen
Bruin	ja, de woning staat te koop / we zijn aanstaande de woning te gaan verkopen

Vraag 15)

Ervaart u problemen met de (her)financiering van uw huidige erfpachtcontract (kies één optie)?



Oranje	Geen
Blauw	enigszins
Paars	veel
Rood	weet niet
Groen	niet van toepassing

**Vraag 16, 17)**

Niet relevant voor deze rapportage

**Vraag 18)**

Wat voor een rapportcijfer (op een schaal van 1 tot 10) zou u Natuurmonumenten geven vanuit uw positie als erfpachter?

Gemiddelde cijfer (na het corrigeren van rapportcijfers naar binnen de schaal – bv een uitgedeelde -1 is gewijzigd naar 1) is een 4.6. Van de respondenten geeft 60% een onvoldoende. Omdat de gebruikte enquête software ook ruimte bood voor langere teksten kom je ook rapportcijfers tegen als: “een 4 voor erfpachtzaken en een 7 voor overige zaken”.

**Vraag 19)**

Niet relevant voor deze rapportage