Nieuwsbrief Stichting Erfpachters Natuurmonumenten

Oktober 2024

Beste erfpachters,

Vorig jaar hadden wij het voornemen om via de Nieuwsbrief vaker wat van SENM te laten horen. Helaas is dat niet gelukt. Dit heeft enerzijds te maken met de capaciteit van SENM maar vooral met de nog niet afgeronde kwesties met Natuurmonumenten. Erfpacht is erg ingewikkeld. Graag hadden we positieve doorbraken willen noemen maar we hebben veel meer tijd nodig om stappen te zetten. Hierbij willen wij jullie informeren wat de stand van zaken rond erfpacht bij Natuurmonumenten is.

Schrijf in ieder geval zaterdag 16 november 2024 in de agenda. Vanaf 9.30 zijn jullie weer welkom in Haarzuilens voor de jaarlijkse deelnemersvergadering die duurt tot de lunch.

Geschillencommissie erfpacht Natuurmonumenten een feit

Op 31 mei jl. is de geschillencommissie erfpacht geïnstalleerd. Deze bestaat uit Dolph van Ittersum (kandidaat SENM), Ivo van Heijst (kandidaat Natuurmonumenten), Jan Willem Oudijk secretaris (Natuurmonumenten), Tjaard van Loben Sels (voorzitter, in het dagelijks leven kantonrechter te Amsterdam). Hoewel zowel Natuurmonumenten als SENM een commissielid hebben voorgedragen, zitten deze niet namens die partijen in de commissie. De commissie is volledig onafhankelijk en de commissieleden besluiten volkomen autonoom.

De geschillencommissie is opgenomen in de BEP02 NM (Modelovereenkomst) en behandelt alleen geschillen die op dit recht betrekking hebben. Daarnaast kijkt de commissie ook niet naar financiële geschillen omdat hiervoor een andere procedure is vastgelegd in BEP02 NM. SENM heeft verzocht om het werkgebied uit te breiden en de commissie ook toegankelijk te maken voor geschillen over andere (oudere) erfpachtrechten, tenminste wanneer partijen hierom verzoeken. NM is vooralsnog van mening dat eerst een evaluatie over enige tijd afgewacht moet worden.

Bijsluiter erfpacht volgens Model BEP02 NM in concept gereed.
Omdat BEP02 NM voor leken lastig is te begrijpen (en zelfs niet alleen voor leken!) is gedacht dat een bijsluiter met de belangrijkste kenmerken in begrijpelijke verwoording zou kunnen helpen. Dit kan potentiële of nieuwe erfpachters informeren over de verplichtingen die zij aangaan. Ook voor bestaande erfpachters die hun contract herzien naar het Model, kunnen hier baat bij hebben. SENM heeft begin dit jaar een voorstel gemaakt en deze is op de SENM website onder downloads te vinden. Belangrijk om te vermelden is dat Natuurmonumenten nog niet inhoudelijk op dit voorstel heeft gereageerd.

Nieuwe directeur Natuur bij Natuurmonumenten.
Vanaf 1 oktober is Jeroen de Koe directeur Natuur bij Natuurmonumenten (opvolger Teo Wams). Volgens het organogram van de vereniging valt erfpacht onder het aandachtsgebied van deze directeur. Er moet nog een kennismakingsgesprek met SENM worden gepland.

Discussie over waarderingselementen.
Dit is een erg technisch en lastig onderwerp maar is tegelijkertijd enorm belangrijk, vooral bij heruitgifte van bestaande erfpachtrechten. Van heruitgifte is sprake wanneer een bestaand erfpachtrecht eindigt en er een nieuw erfpachtrecht op basis van de nieuwe BEP02 NM voorwaarden gevestigd moet worden. Ook kan er sprake zijn van conversie als, nog voor het lopende erfpachtrecht is afgelopen, op verzoek van de erfpachter een nieuw recht gevestigd gaat worden. Dit kan zijn omdat de woning verkocht gaat worden en de resterende looptijd korter is dan 30 jaar, de gebruikelijk looptijd van een hypothecaire lening. Vooral de grondwaarde is op dat moment belangrijk omdat de canon voor de gehele looptijd van het erfpachtrecht hierop wordt gebaseerd.
Begin dit jaar bleek er in de gesprekken tussen Natuurmonumenten en SENM fundamenteel verschil van inzicht te zijn over de interpretatie van de diverse waarderingstermen in BEP02 NM. Globaal komt dit erop neer dat de methode en uitleg die Natuurmonumenten volgt, tot een, volgens SENM, veel te hoge grondwaarde leidt. En hiermee tot een veel te hoge canon.
Uitgebreide gesprekken (ook met deskundigen van beide zijde) hebben nog niet tot overeenstemming geleid. Binnenkort wordt weer verder gesproken.

(Consumenten)bescherming erfpachters; samenwerking landelijke erfpachtbelangenorganisaties.
Erfpacht is een erg lastig financieel product. Erfpachters begrijpen vaak nauwelijks waar ze in verzeild raken bij het tekenen van een erfpachtcontract en ook bij grondeigenaren/erfverpachters is de kennis erg beperkt. Politiek ziet erfpacht soms als sociaal maatschappelijk instrument om woonkosten binnen te perken te houden en om grip op de grondontwikkelingen te houden. Helaas is erfpacht hiervoor ongeschikt. De overheid (gemeente) heeft andere wel effectieve middelen voor deze doeleinden die benut kunnen worden. De situatie is dat erfpachters op hoge kosten worden gejaagd, worden geconfronteerd met veel onzekerheid en ongelijk worden behandeld met woningeigenaren op eigen grond.
Door SENM is begin 2022 tevergeefs bij de Tweede Kamer aangedrongen aan meer (rechts)bescherming van erfpachters door erfpacht onder toezicht van AFM of ACM te brengen. Een gelijk verzoek is ook door andere erfpachtbelangenorganisaties gedaan. SENM werkt nu samen met de andere erfpachtbelangenorganisaties om erfpacht op de politieke agenda te krijgen zodat er betere (rechts)bescherming komt.

De samenwerkende erfpachtbelangenorganisaties zijn op dit moment:

- SEBA – Stichting Erfpachters Belang Amsterdam
- SEBDH– Stichting Erfpachters Belang Den Haag
- SEBU – Stichting Erfpachters Belang Utrecht
- Erfpachtersbelangen Rotterdam
- Erfpacht Alkmaar
- Belangenvereniging Erfpacht Zaanstad
- Vereniging van erfpachters van Stichting Renesse
- Vereniging Erfpachters Belangen Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard
- Vereniging van Erfpachters en Huurders van het Utrechts Landschap
- Stichting Erfpachters Natuurmonumenten

Erfpacht Haarzuilens
In de vorige nieuwsbrief is kort de erfpachtsituatie In Haarzuilens beschreven en tijdens de deelnemersvergadering op 11 november is dit door een lid van

de commissie Nabuurschap verder toegelicht. Ter herinnering, in 2000 is erfpacht in Haarzuilens die ongeveer 45% van de woningen betreft, zonder overleg met de erfpachters door Baron van Zuylen verkocht aan Natuurmonumenten. De relatie tussen Natuurmonumenten als erfverpachter en de erfpachters is sindsdien in toenemende mate problematisch geworden. Uit een enquête is vorig jaar gebleken dat bijna 90% van de erfpachters de erfpachtsituatie wil beëindigen en de grond wil kopen. Volgens Natuurmonumenten kan dit niet en zij voert hier een aantal strategische argumenten voor aan. De commissie Nabuurschap heeft deze argumenten het afgelopen jaar diepgaand onderzocht door het inwinnen van informatie bij de gemeente Utrecht, een WOO-verzoek bij de provincie en uitgebreide financiële analyses van de erfpachtopbrengst. Hieruit bleek dat geen van de door Natuurmonumenten aangedragen strategische doelen met erfpacht bereikt kunnen worden en dat dus de argumenten niet kloppen. Daarnaast werkt de commissie ook aan een voorstel voor uniforme wijze voor grondwaardering om, zolang als erfpacht voortduurt, één van de meest voorkomende conflicten aan te pakken.

Donatie 2024

Net als vorige keren doen we weer een beroep op jullie met het verzoek het werk van SENM te ondersteunen met een donatie. Tot nu toe is er positief op de oproep gereageerd en is het gelukt de kosten laag te houden (Bert Nesselaar de penningmeester zal tijdens de Algemene Vergadering in november verslag doen van de financiële situatie).

Wij verzoeken jullie dan ook (voor zover je dat nog niet hebt gedaan) om je donatie voor 2024 over te maken op bankrekening NL37INGB0007135256 van SENM onder vermelding van “Donatie 2024” en postcode en huisnummer.

Wij hopen op minimaal € 10, maar een hoger bedrag geeft ons gezamenlijk meer armslag! (Wanneer je voor de administratie een kwitantie nodig hebt, dan zal de penningmeester hiervoor zorgen).