Agenda

Algemene Vergadering

Stichting Erfpachters Natuurmonumenten

Haarzuilens
16 november 2024

Welkom

Waarom bestaat SENM?

- De stichting heeft ten doel het behartigen van de belangen van de circa 300 erfpachters van de vereniging Natuurmonumenten

- SENM streeft sinds de oprichting in 2012 naar aanpassing van de oude erfpachtvoorwaarden van NM met als uitgangspunten:
  - Criteria van financierbaarheid, transparantie, duurzaam en consumentvriendelijkheid
  - Gelijk speelveld
  - Redelijkheid en billijkheid

- **Doelen:**
  - Realiseren dat Natuurmonumenten duidelijke, veilige, billijke en doelmatige erfpachtvoorwaarden respecteert in woord en gedrag
  - Recht op beëindiging erfpacht door koop van de grond

Welkom / Agenda (1)

1. **10.00 Welkom** (voorzitter Hendrik Jan Bekedam)
   a) Vaststellen agenda.

2. **10.05 Algemene situatie rond SENM**
   a) Bestuur en Raad van Toezicht en Advies; observaties erfpacht bij Natuurmonumenten (voorzitter RvT&A Frans Willem Romer)
   b) Financieel overzicht SENM (penningmeester Bert Nesselaar)
   c) Plannen SENM aankomende periode (voorzitter Hendrik Jan Bekedam)

3. **10.15 Onderwerpen Natuurmonumenten SENM**
   a) Installatie Geschillencommissie (Erno Chevallier)
   b) Dispuut over interpretatie BEP02 NM m.b.t. waardering/Taxatie-instructie (Hendrik Jan Bekedam/Erno Chevallier)
      a) Alternatief: vaste Grondwaarde?

4. **11. 15 Pauze**

Welkom / Agenda (2)

4. **11. 15 Pauze**

5. **11.30 Welke zaken spelen er momenteel rond erfpacht**
   a) Samenwerking Landelijke Erfpacht Belangen Organisaties (Erno Chevallier)
   b) Andere Landelijke ontwikkelingen (Den Haag, Rotterdam, Utrecht, Zaanstad, Alkmaar) (Koen de Lange)

6. **12.00 Mededelingen en nog in te brengen onderwerpen door deelnemers**.
   a) Commissie Nabuurschap (Haarzuilens)
   b) ..

7. **12.30 Rondvraag/Afsluiting.**

2.a Raad van Toezicht en Advies (1)

- Frans Willem Romer (voorzitter)
  Rentmeester NVR, directer Fagoed bij Arcadis Nederland
  Register Taxateur

- Jacqueline Broese van Groenou
  Docent Open Universiteit
  Gepromoveerd op onderzoek naar rechtsverhouding tussen verpachter en erfpachter

- Pieter de Haes
  Ervaring op het gebied van corporate finance.
  Voormalig Directielid ING Nederland

2.a Raad van Toezicht en Advies (2)

Wat doet de Raad van Toezicht en Advies?

- Toezicht op beleid, activiteiten en financiën van bestuur SENM
- Klankbord voor SENM bestuur
- Lobbyen voor SENM op basis van hun expertise en relatie-netwerk
- Waarborgen continuïteit van de stichting

2.b Financieel overzicht SENM

INKOMSTEN	BEDRAG in €	
Donaties	1.620,00	
Renteopbrengst	36,80	
Diverse opbrengsten	0,00	
Totaal opbrengsten		1.656,80
UITGAVEN		
Bankkosten	248,44	
vergadering met NM	272,36	
Diverse uitgaven	263,72	
Totaal Uitgaven		784,52
Saldo opbrengsten - uitgaven		**€ 872,28**

Financiële positie per 31 oktober 2023		
Saldo rekening courant ING	31-okt-24	763,59
Saldo rekening courant ING	31-okt-23	3.428,11
Afname		-2664,52
Saldo spaarrekening ING	31-okt-24	11602,06
Saldo spaarrekening ING	31-okt-23	8.065,26
Toename		3536,8
Totaal rekeningen		**€ 12.365,65**

Periode: 1-11-23 t/m 31-10-24

2c. Plannen SENM aankomende periode (1)

Doelstellingen

1. **Grondwaardebepaling verbeteren**
   a. Taxatie richtlijn is niet gewenst, omdat taxateur geacht wordt vakbekwaam te zijn en geadviseerde restwaardemethode discutabel is.
   b. Afspraken maken met Natuurmonumenten over transparante procedures en eenduidige interpretatie terminologie.
   c. Analyseren van zoveel mogelijk taxatie rapporten om met harde bewijzen de taxatie procedure van NM van tafel te krijgen
2. **Vaste grondprijzen hanteren voor grondwaarde bepaling**. Als pragmatische oplossing om bovengenoemde eindeloze discussies met NM te omzeilen.
3. **Voorstellen voor verkoop van niet-strategische erfpachtobjecten:** door inzichtelijk te maken dat verkoop van erfpachtpercelen in veel gevallen veel meer inkomsten oplevert dan verpachten.
   - Inkomsten uit erfpacht zijn jaarlijks een factor 2 tot 5 lager dan bij verkoop van de percelen- en de inkomsten te beleggen (2,6 – 6,6%)- gerealiseerd kan worden. (o.b.v. een eerste analyse bij 80 erfpachters in Haarzuilens)
4. **Politiek aandacht vragen voor bescherming van alle erfpachters**

3a. Installatie Geschillencommissie (1)

Geschillencommissie:

- Volgt uit Artikel 25 BEP02 NM: “De Eigenaar heeft een onafhankelijke geschillencommissie erfpacht”.
- Moet geschillen tussen Erfpachter en Eigenaar naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid oplossen.
- Zowel Natuurmonumenten als SENM hebben een kandidaat voorgedragen die samen een derde hebben benoemd. Secretaris is geleverd door Natuurmonumenten.
- De leden zijn autonoom, onafhankelijk en handelen niet namens één van de partijen.
- Kosten van de Commissie zijn voor Natuurmonumenten maar partijen die een geschil aanmelden moeten griffiekosten betalen van € 250. De Commissie kan in haar uitspraak bepalen dat de griffiekosten worden terugbetaald.

3a. Installatie Geschillencommissie (2)

Geschillencommissie behandelt <u>niet</u>:

- Behandelt geen geschillen over Marktwaarde (dit is geregeld in artikel 24).
- Behandelt geen geschillen over andere erfpachtrechten dan BEP02NM. *(SENM heeft aangedrongen de commissie ook andere geschillen te laten behandelen wanneer Partijen hiervoor kiezen. Natuurmonumenten wil echter een eerste evaluatie na twee jaar afwachten).*

3a. Installatie Geschillencommissie (3)

- Tjaard van Löben Sels
  - (voorzitter, kantonrechter te Amsterdam)
- Ivo van Heijst
  - (kandidaat Natuurmonumenten, advocaat/arbiter)
- Dolph van Ittersum
  - (kandidaat SENM, landgoedeigenaar/rentmeester)
- Jan Willem Oudijk
  - (secretaris, Natuurmonumenten)

3b. Waardering/taxatie-instructie (1)

Wat is er aan de hand:

- Naar schatting 80% van de erfpachtrechten bij Natuurmonumenten dateert van voor de BEP02NM in 2018.
- Deze erfpachtrechten verschillen erg in inhoud en bepalingen.
- De bestaande erfpachtrechten zullen de aankomende jaren successievelijk worden omgezet naar de modelovereenkomst BEP02NM, omdat:
  - De termijn afloopt,
  - Het recht te koop wordt aangeboden en resterende looptijd korter is dan de eventuele duur van een hypotheek.
- In deze gevallen en soms ook bij herziening van een bestaand recht, is het belangrijk de diverse waarde-elementen te taxeren om de canon te bepalen.

3b. Waardering/taxatie-instructie (2)

De kwestie:

- Bij herziening/heruitgifte van erfpacht wordt de nieuwe canon gebaseerd op de huidige Grondwaarde (vaak volgens BEP02 NM maar ook nog wel o.b.v. oudere rechten).
- De taxatie/waardering verloopt zelden zonder problemen.
- Oorzaak is dat de Grondwaarde (bloot eigendom) niet zelfstandig is te bepalen b.v. met referenties omdat er (vrijwel) nooit transacties plaatsvinden.
- De Grondwaarde wordt daarom meestal afgeleid van de Marktwaarde: Waarde **woning (erfpachtrecht) en waarde grond (bloot eigendom) samen**.
- De samenhang tussen Marktwaarde, Erfpachtrecht en Bloot Eigendom is:

  VE = EP + BE

  (De markt- en erfpachtwaarde kunnen meestal op basis van referenties worden vastgesteld, de grondwaarde is een afgeleide –geen referenties-)

3b. Waardering/taxatie-instructie (3)

	2003		2023		wijzigings %
Erfpacht overeenkomst			**Conversie**		
Grondwaarde (GW) (1000 m2)	€ 400.000				
Canon (canonpercentage 3,5%)	€ 14.000				
Waarde erfpachtrecht (EP) (160 m2)	€ 400.000				
Marktwaarde vol eigendom (VE)	€ 800.000				
Grondquote	50%				

3b. Waardering/taxatie-instructie (3)

	2003		2023		wijzigings %
Erfpacht overeenkomst			**Conversie**		
Grondwaarde (GW) (1000 m2)	€ 400.000				
Canon (canonpercentage 3,5%)	€ 14.000				
Waarde erfpachtrecht (EP) (160 m2)	€ 400.000				
Marktwaarde vol eigendom (VE)	€ 800.000		€ 1.040.000		+30%
Grondquote	50%				

3b. Waardering/taxatie-instructie (3)

	2003		2023		wijzigings %
Erfpacht overeenkomst			**Conversie**		
Grondwaarde (GW) (1000 m2)	€ 400.000				
Canon (canonpercentage 3,5%)	€ 14.000				
Waarde erfpachtrecht (EP) (160 m2)	€ 400.000		160m2x€2.700 pm2= € 432.000		+8%
Marktwaarde vol eigendom (VE)	€ 800.000		€ 1.040.000		+30%
Grondquote	50%				

3b. Waardering/taxatie-instructie (3)

	2003		2023		wijzigings %
Erfpacht overeenkomst			**Conversie**		
Grondwaarde (GW) (1000 m2)	€ 400.000				
Canon (canonpercentage 3,5%)	€ 14.000				
Waarde erfpachtrecht (EP) (160 m2)	€ 400.000		€ 432.000-30% funct. veroudering = € 302.400		-24%
Marktwaarde vol eigendom (VE)	€ 800.000		€ 1.040.000		+30%
Grondquote	50%				

3b. Waardering/taxatie-instructie (3)

	2003		2023		wijzigings %
Erfpacht overeenkomst			**Conversie**		
Grondwaarde (GW) (1000 m2)	€ 400.000		€ 1.040.000 - € 302.400 = € 737.600		+84%
Canon (canonpercentage 3,5%)	€ 14.000		€ 19.632		
Waarde erfpachtrecht (EP) (160 m2)	€ 400.000		€ 432.000-30% funct. veroudering = € 302.400		-24%
Marktwaarde vol eigendom (VE)	€ 800.000		€ 1.040.000		+30%
Grondquote	50%				

3b. Waardering/taxatie-instructie (3)

	2003		2023		wijzigings %
Erfpacht overeenkomst			**Conversie**		
Grondwaarde (GW) (1000 m2)	€ 400.000		€ 1.040.000 - € 302.400 = € 737.600		+84%
Canon (canonpercentage 3,5%)	€ 14.000		€ 19.632		+38%
Waarde erfpachtrecht (EP) (160 m2)	€ 400.000		€ 432.000-30% funct. veroudering = € 302.400		-24%
Marktwaarde vol eigendom (VE)	€ 800.000		€ 1.040.000		+30%
Grondquote	50%		71%		+42%

3b. Waardering/taxatie-instructie (4)

Dispuut:

- Natuurmonumenten is van mening (en heeft dit ook in haar taxatie-instructie vastgelegd) dat de erfpachtwaarde geen rol speelt bij heruitgifte/herziening.
- Volgens Natuurmonumenten is de waarde van het bezit van de erfpachter de (her)bouwwaarde van de opstallen, verminderd met afschrijving en kosten voor achterstallig onderhoud/veroudering.
- SENM stelt dat alleen aan op de markt te brengen zaken een marktwaarde kan worden toegekend (vol eigendom, bloot eigendom, erfpachtrecht). (Her)bouwwaarde betreft kosten.

Gevolg:

- Door de waarde in vol eigendom te verminderen met herbouwwaarde (in feite verschillende eenheden) ontstaat er een onjuiste en te hoge grondwaarde en daarmee ook een te hoge canon.

3b. Waardering/taxatie-instructie (5)

Wat is er het afgelopen jaar gebeurd:

- Natuurmonumenten heeft advies gevraagd aan een jurist die een rapport heeft opgesteld.
- Er zijn gesprekken geweest tussen Natuurmonumenten en SENM samen met deskundigen van beide partijen.
- SENM heeft (met verwijzing naar regelgeving en rechterlijke uitspraken) inhoudelijk gereageerd op de, in de ogen van SENM, onjuiste stellingen van de deskundige van Natuurmonumenten.

3b. Waardering/taxatie-instructie (6)

Hoe nu verder?:

- Beide partijen houden aan hun eigen redenering vast. Hiermee zitten de gesprekken dus vast.
- SENM heeft voorgesteld de impasse te omzeilen door de Grondwaarde niet meer door taxaties te laten bepalen maar uit te gaan van een vaste grondprijs bij erfpacht bij Natuurmonumenten.

3b. Waardering/taxatie-instructie (7)

Gedachte hanteren vaste grondwaarde:

- Om het probleem van de taxatie te omzeilen zou gewerkt kunnen worden met een vaste grondwaarde.
- Gedachte: Natuurmonumenten hanteert een vaste grondwaarde per m2 (eventueel met staffeling voor grotere percelen) voor alle erfpachtsituaties. Dus geen individueel onderscheid.
- Een differentiatie per regio/provincie zou de acceptatie kunnen verhogen.
- Deze grondwaarde publiceert Natuurmonumenten (b.v. op hun website): “de grondwaarde bij erfpacht bij Natuurmonumenten in provincie ** is: € ** /m2”.
- Voor het draagvlak en de duidelijkheid is het belangrijk dat er zo weinig mogelijk uitzonderingen op komen.
- De grondwaarde zou periodiek (jaarlijks, vijfjaarlijks?) geïndexeerd kunnen worden volgens een nader te bepalen indexreeks.

3b. Waardering/taxatie-instructie (8)

Voorbeeld

Grondwaarde		Staffel m2 tarieven bebouwde grond				Grondwaarde obv staffel	Gedeprecieerde Grondwaarde obv staffel	Canon percentage	Canon per m2
Perceel oppervlak in m2		<500m2	500-1000m2	1000-1500m2	>1500m2		75%	3,5%	
		in euro	in euro	in euro	in euro	in euro	in euro	in euro	in euro
		100%	75%	50%	12,50%				
100		*				0	0	0	0,0
200		*				0	0	0	0,0
300		*				0	0	0	0,0
400		*				0	0	0	0,0
500		*				0	0	0	0,0
600		*	*			0	0	0	0,0
700		*	*			0	0	0	0,0
800		*	*			0	0	0	0,0
900		*	*			0	0	0	0,0
1000		*	*			0	0	0	0,0
1100		*	*	*		0	0	0	0,0
1200		*	*	*		0	0	0	0,0
1300		*	*	*		0	0	0	0,0
1400		*	*	*		0	0	0	0,0
1500		*	*	*		0	0	0	0,0
1600		*	*	*	*	0	0	0	0,0
1700		*	*	*	*	0	0	0	0,0

Enz.

3b. Waardering/taxatie-instructie (9)

Voorbeeld regionale correctie

m2 tarieven bebouwde grond regionaal				
	<500m2	500-1000m2	1000-1500m2	>1500m2
	in euro	in euro	in euro	in euro
Gemiddeld	100%	75%	50%	12,5%
Groningen	72%	*	*	*
Friesland	72%	*	*	*
Drenthe	78%	*	*	*
Overijssel	86%	*	*	*
Flevoland	84%	*	*	*
Gelderland	100%	*	*	*
Utrecht	135%	*	*	*
N-Holland	126%	*	*	*
Z-Holland	109%	*	*	*
Zeeland	71%	*	*	*
N-Brabant	101%	*	*	*
Limburg	74%	*	*	*

3b. Waardering/taxatie-instructie (10)

Status n.a.v. gesprek op 14 november:

- Overeenstemming tussen Natuurmonumenen en SENM over interpretatie van waarderingselementen lijkt op korte termijn niet haalbaar (“agree to disagree”).
- De gedachte van SENM om een tabel voor een vaste Grondwaarde te ontwikkelen is positief ontvangen en wordt nu nader bestudeerd en intern besproken bij Natuurmonumenten.
- Beide (Natuurmonumenten en SENM) hechten er aan in gesprek te blijven en constructief te werken aan o.a. een conversieproces van bestaande erfpacht naar BEP02NM.

4a. Welke zaken spelen er momenteel rond erfpacht? (1)

Koen de Lange zal een toelichting geven op de laatste ontwikkelingen op het gebied van taxaties en vragen beantwoorden.

4b. Welke zaken spelen er momenteel rond erfpacht?(2)

Veel overeenkomstige problematiek verschillende vormen van erfpacht:

- Erfpachters ervaren veelal dezelfde knelpunten bij zowel gemeentelijke erfpacht als ook bij particuliere erfpacht.
  - Onzekerheid.
  - Vaak hoge kosten.
  - Gebrek aan kennis bij zowel erfpachters als ook bij erfverpachters.
  - Ongelijk speelveld.
  - Geen consumentenbescherming.
- Landelijke erfpachtbelangenorganisaties hebben elkaar opgezocht om gezamenlijk de politiek in Den Haag te overtuigen dat maatregelen nodig zijn.

4b. Welke zaken spelen er momenteel rond erfpacht?(3)

Acties tot nu toe:

- Gesprek met Tweede Kamerleden.
  - Diederik Boomsma (NSC)
  - Inge van Dijk (CDA)
- Verzamelen erfpachterservaringen.
- Agendapunt vaste Kamercommissie 21 november 2024.

4b. Welke zaken spelen er momenteel rond erfpacht?(3)

Wie werken samen:

- 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

5a. Commissie Nabuurschap (Haarzuilens)

Commissie
Nabuurschap

- lokaal initiatief in Haarzuilens ontstaan uit bezorgdheid
- specifieke geschiedenis
- Focus op gelijke behandeling erfpachters
- Ultiem doel: bloot eigendom verwerven

Afsluiting

Website SENM: https://www.erfpachtnm.nl/

Email-adres: info@erfpachtnm.nl

Telefoon: 06-15068709

Donaties: Bankrekeningnummer NL37 INGB 0007 1352 56
ten name van STICHTING ERFPACHTERS NATUURMONUMENTEN.
(Vermeld bij uw overschrijving ook alstublieft uw emailadres en woonadres)

Veel dank aan ‘t Wapen van Haarzuylen voor de accommodatie!

Dank voor uw komst en belangstelling