

## **Q&A Commissie Nabuurschap Haarzuilens (“CNH”)**

### **Wat is er aan de hand**

Sinds het jaar 2000 is Natuurmonumenten eigenaar van de meeste grond rond ons dorp zodat dit een natuur- en recreatiegebied kon worden voor de regio en vooral voor de stad Utrecht. Ook is Natuurmonumenten eigenaar geworden van een deel van de percelen (maar niet alle) in en rond het dorp waarop onze woningen staan. Als woningeigenaren en erfpachters betalen wij een canon aan Natuurmonumenten voor het recht om de grond onder en rond onze woningen te gebruiken.

### **Wat wil Nabuurschap**

CNH wil dat de woningeigenaren op erfpachtgrond de mogelijkheid krijgen om de grond die zij nu pachten te kopen. Hierdoor worden zij eigenaar van zowel de grond als ook de woning net als het geval bij de overige huizen in en rond het dorp.

### **Hoe heet dat juridisch**

Erfpacht is een oud begrip en kent lastige juridische termen. Grond waarop een erfpachtrecht is gevestigd heet “bloot eigendom”. De grondeigenaar heeft het gebruiksrecht verpacht aan een derde: de erfpachter. De erfpachter is eigenaar van het erfpachtrecht en mag de grond gebruiken en hier (binnen de regels die o.a. de overheid stelt) op bouwen. De erfpachter moet de grondeigenaar (bloot eigenaar) een vergoeding betalen voor het gebruiksrecht: de canon.

Als de erfpachter de grond (maar eigenlijk het recht op bloot eigendom) zou kopen van de grondeigenaar dan zijn de grond en de woning in bezit van dezelfde eigenaar. Dit is “vol eigendom” en is de meest voorkomende situatie bij koophuizen.

### **Waarom wil Nabuurschap dat de grond gekocht kan worden**

Aan erfpacht kleven veel nadelen. Het is een overeenkomst tussen ongelijkwaardige partijen en is zo complex dat de meeste mensen dit niet of nauwelijks begrijpen. Daarbij kan het ook veel onzekerheid opleveren op momenten dat het contract afloopt en opnieuw uitgegeven moet worden. De ervaringen van de afgelopen jaren hebben geleerd dat herziening vaak uitdraait op langdurige en vervelende discussies met Natuurmonumenten. Dit levert bij erfpachters veel stress en ergernis op.

CNH is bovendien van mening dat erfpacht een achterhaald systeem is wat niet meer past in de verhoudingen van de huidige tijd en kan zich helemaal vinden in een opmerking van een Tweede Kamerlid die het een “neofeodaal gedrocht” noemde.

### **Wat is het voordeel**

Als de woningeigenaar de woning en de grond samen in eigendom heeft is er geen onzekerheid meer over herziening van de erfpacht of andere zaken die samenhangen met erfpacht. In het erfpachtrecht zijn soms ook nog regels opgenomen rond het gebruik van de grond die weinig tot niets toevoegen aan regels die al door de gemeente en andere overheden worden gesteld. Maar deze regels maken bijvoorbeeld een verbouwing wel gecompliceerder en de uitkomst onvoorspelbaar.

Een heel belangrijk voordeel is dat de verkoop van onze woningen makkelijker wordt omdat kopers meestal erg terughoudend zijn als het om erfpacht gaat.

En, niet onbelangrijk, CNH is er van overtuigd dat ook voor Natuurmonumenten verkoop van de grond aan de erfpachters voordelig is. De verwachting is dat het rendement van de verkoopopbrengst groter is dan de huidige canoninkomsten en dat de kosten die Natuurmonumenten heeft om de erfpacht in stand te houden (organisatie, administratie, taxaties, enz.) zullen vervallen.

### **Wat is het nadeel**

Het voor de hand liggende nadeel is natuurlijk dat de grond (het bloot eigendom) gekocht en betaald moet worden. Dit kan betekenen dat er een financiering geregeld moet worden.

### **Waarom zou ik het doen**

Tegenover de aankoop van de grond staat natuurlijk dat er nooit meer een canon betaald hoeft te worden als de grond is gekocht en dat er geen onzekerheid meer is wanneer de erfpacht verlengd of herzien moet worden. Zoals eerder gezegd, eventuele verkoop van de woning zal zonder erfpacht eenvoudiger zijn. De kosten die de aankoop van de grond met zich meebrengt zijn een investering die de waarde van onze woningen verhoogt.

### **Wat gaat het kosten**

Dit is een heel lastige vraag om te beantwoorden. Net als ons erfpachtrecht (onze woning op erfpacht) is het recht op bloot eigendom (de grond) verkoopbaar. Maar verkoop van grond belast met erfpacht komt zo weinig voor dat er geen vergelijkingen mogelijk zijn. Een mogelijkheid zou zijn om te kijken wat er destijds door Natuurmonumenten voor de grond is betaald maar dit is erg lastig omdat voor alle gronden (zowel weiland, agrarische grond en met woningen bebouwde grond) in en rond het dorp één totaalprijs is betaald.

CNH denkt dat de beste benadering is om te kijken naar de inkomsten die Natuurmonumenten per erfpachtcontract kan verwachten in de toekomst. Omgekeerd zijn dit de uitgaven die de erfpachters moeten betalen. Met behulp van een "contante waarde berekening" kan de waarde van elk individueel contract worden bepaald. Op dit moment is CNH bezig om de waarde van alle contracten in beeld te brengen.

CNH heeft de overtuiging dat als Natuurmonumenten en de erfpachters zich rationeel, verantwoordelijk en constructief opstellen er per individueel erfpachtcontract een grondprijs uitkomt die voor elke partij redelijk en aantrekkelijk is doordat er voor beide een voordeel ten opzichte van de huidige situatie ontstaat. Als één van de partijen het onderste uit de kan zou eisen komt er geen overeenkomst tot stand.

### **Hoe denkt NM hierover**

Natuurmonumenten stelt in het algemeen dat zij erg terughoudend is om grond te verkopen. Desondanks is er in het jaarverslag en het verslag van de ledenraad te lezen dat gedacht wordt om niet strategisch (niet aan de doelstellingen bijdragend) vastgoed te verkopen zodat er geld vrijkomt voor de primaire doelstellingen van de vereniging: beheer van natuur en herstel biodiversiteit. In het gesprek dat CNH in oktober vorig jaar had met de directie van Natuurmonumenten is bevestigd dat de erfpachtgrond in Haarzuilens niet past in de criteria die zij hebben voor erfpacht. Natuurmonumenten heeft in dit gesprek ook aangegeven dat zij erg geïnteresseerd is in de onderbouwing van de stelling van CNH dat verkoop van de grond voor hen veel meer oplevert dan het voortzetten van de erfpacht. Tegelijkertijd is ook gezegd dat ook als overtuigend is aangetoond dat verkoop uiteindelijk meer oplevert, hiermee de stap tot verkoop niet automatisch wordt gezet. Verkoop van grond vereist een uitgebreide procedure en afweging binnen Natuurmonumenten.

### **Wat als ik de grond niet koop**

CNH is er altijd van uitgegaan dat eventuele koop van de grond en daarmee het stoppen met erfpacht, vrijwillig is. Dit betekent dat er voor erfpachters die willen blijven pachten niets verandert. Hun bestaande contracten blijven gewoon in stand. Als de termijn van deze contracten afloopt worden deze herzien net zoals dit nu gebeurt.

### **Mijn erfpacht duurt nog zo lang en de canon is zo laag dat koop van de grond mij niet interesseert**

Veel bestaande erfpachtrechten (de oude "baron" contracten) hebben vaak hele lage canons die niet worden geïndexeerd. Ze lopen meestal nog ongeveer 25 jaar. Het ligt voor de hand te redeneren om het zo te laten en over 25 jaar maar eens te kijken. Soms speelt ook de leeftijd van erfpachters mee: "het zal mijn tijd wel duren". Het klopt dat zolang je als erfpachter in je woning blijft wonen er tot het einde van de erfpachttermijn niets gebeurt. Het punt is echter dat als je voor het einde van de termijn jij (of je erfgenamen) de woning wil of moet verkopen, de verkoop lastig wordt. Een koper die de woning moet financieren zal geen hypotheek geregeld krijgen voor een termijn die langer is dan de erfpachtduur. Dat betekent dat op zo'n moment (dat kan dus ruim voor het einde van de termijn zijn) de erfpacht wordt

herzien met de kans dat de canon aanmerkelijk hoger wordt. Dit zal de waarde van woning drukken en geeft in ieder geval heel veel gedoe.

Een ander aspect dat hier speelt is de prijsbepaling van de grond (het bloot eigendom). CNH gaat ervan uit dat de waarde van de grond samenhangt met de toekomstige inkomsten voor Natuurmonumenten. Als de koopprijs wordt bepaald op de huidige omstandigheden is de prijs waarschijnlijk gunstiger dan wanneer die over 25 jaar wordt bepaald op basis van een nieuw erfpachtrecht met een veel hogere canon.

### **Ik heb geen geld om de grond te kopen**

Niet iedereen heeft voldoende geld achter de hand voor de aankoop van de grond. Zoals eerder gesteld, de aankoop van de grond is geen consumptie uitgave maar een investering. Dit betekent dat je als woningeigenaar onroerend goed koopt. Je vermogen groeit: je bent het geld dus niet kwijt. Bij verkoop van de woning levert dit (als het goed is) meer op en je profiteert ook nog van de eventuele waardeinstijging.

Punt blijft, dat je het geld dat je in de grond stopt niet voor wat anders kan gebruiken.

Op het moment dat eventuele koop van de grond concreter wordt zal CNH uitzoeken welke financieringsmogelijkheden (b.v. d.m.v. een hypotheek) en fiscale aspecten (aftrekbaarheid) er zijn. Vast staat wel dat de WOZ waarde niet verandert want hierbij wordt sowieso al geen rekening gehouden met erfpacht (we betalen als erfpachter alsof we vol eigenaar zijn).

### **Welke stappen zijn nodig en hoelang gaat het duren**

Met natuurmonumenten is afgesproken dat CNH aantoont dat beëindiging van de erfpacht voor de vereniging een substantieel financieel voordeel oplevert. CNH is op dit moment bezig het rekenmodel te ontwikkelen waar ook deskundigen bij worden betrokken. In het model worden de gegevens van alle erfpachtcontracten ingevoerd, onder andere: canon, soort contract, looptijd, indexering, enz.. CNH beschikt inmiddels over de gegevens van ongeveer de helft van de erfpachtcontracten. Aankomende tijd zullen de erfpachters worden benaderd waarvan de gegevens nog niet bekend zijn met het verzoek deze te verstrekken. CNH gaan vertrouwelijk om met deze gegevens maar belangrijk is om te weten dat de gevraagde gegevens geen persoonsgegevens zijn maar openbare informatie. De gegevens zijn openbaar omdat het betrekking heeft op onroerend goed ("registergoed") ingeschreven staan in het openbare register van het Kadaster en daar voor iedereen ook is op te vragen (tegen een kostenvergoeding). De huidige stappen (ontwikkeling model en verzamelen gegevens) kost al meer tijd dan CNH dacht. Zodra de uitkomst van de berekening van de opbrengst voor Natuurmonumenten van de verkoop rond is wordt deze met Natuurmonumenten besproken.

Over vervolgstappen en een tijdschema is op dit moment niets te zeggen.

### **Hoe kan ik wat vragen of mijn mening geven**

Met CNH kan contact opgenomen worden via het emailadres 'nabuurschap haarzuilens' (nabuurschaphaarzuilens@gmail.com). Voor specifieke vragen opmerking of suggesties komt of komen leden van de commissie graag langs om zaken nog toe te lichten of om suggesties of adviezen te bespreken.

Zodra de conclusie van de berekening over opbrengst van de grondverkoop voor Natuurmonumenten af is, wil de commissie deze met de erfpachters plenair bespreken (bijvoorbeeld weer in een bijeenkomst).

**Vrijwaring:** Deze Q&A is bedoeld voor de erfpachters van Haarzuilens. Het is een samenvatting op hoofdlijnen en de juridische teksten en termen zijn bewust in (hopelijk) begrijpelijke taal gesteld maar zijn hiermee niet voor 100% juridisch sluitend. Voor contact mail naar: nabuurschaphaarzuilens@gmail.com