

Spaarnwoude

Natuur en recreatie

Postbus 2571, 2002 RB Haarlem
Genieweg 46a, Velsen-Zuid
Telefoon 023 – 520 28 20
info@recreatienoordholland.nl
www.spaarnwoude.nl
K.v.K. 34359324

Belangenvereniging Arkbewoners Liewegje/Lieoever
t.a.v. de voorzitter de heer H. Rijswijk

Tevens per mail: [redacted]

Velsen-Zuid : 25 februari 2020
Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : U20200176
Projectnummer : -
Onderwerp : uw schrijven d.d. 26-01-2020
Bijlage(n) : 1. brief recreatieschap Spaarnwoude en Staatsbosbeheer m.b.t. de verlenging erfpacht
: 2. brief Rabobank m.b.t. financierbaarheid ondererfpacht
Behandeld door : Rik Rolleman

Geacht bestuur,

In antwoord op uw schrijven d.d. 26-1-2020 en in aansluiting op ons constructieve gesprek van 10 februari jl. kunnen wij u het onderstaande berichten.

Aanleiding: algemene voorwaarden 2005 voor basis nieuw ondererfpacht voor bewoners onoverzichtelijk

Tijdens de uitvoering van het bestuursbesluit is gebleken dat het voorstel tot wijziging van de voorwaarden van ondererfpacht als complex wordt ervaren. Door toepassing van de algemene voorwaarden 2005 wijzigt de materiële inhoud van veel bepalingen van het huidige recht van ondererfpacht. De huidige contracten zijn erg uitgebreid en dateren veelal nog uit de tijd waarin er geen algemene voorwaarden waren en alle bepalingen in het contract opgenomen moesten worden. Dit maakt het voor de bewoners aan de Lieoever die nu het ondererfpacht genieten onoverzichtelijk. Voor bewoners is onvoldoende duidelijk welke bepalingen inhoudelijk wijzigen en welke gevolgen dit voor hen heeft. Qua proces is het ondoenlijk om in de gesprekken alle bepalingen van deze algemene voorwaarden inhoudelijk toe te lichten en aan te geven hoe die zich verhouden tot de huidige bepalingen van de ondererfpacht. Deze materiële wijziging van de inhoud van enkele bepalingen van het recht van ondererfpacht is ook voor u als bestuur van de BAL aanleiding geweest voor het schrijven van uw brief. Hierin geeft u aan nader te willen spreken over individuele bepalingen van de algemene voorwaarden 2005.

In het gesprek van 10 februari tussen het bestuur van de BAL en medewerkers, waaronder ondergetekende, van Recreatie Noord-Holland namens het recreatieschap Spaarnwoude heeft u ons beeld bevestigd dat bewoners de wijziging als complex ervaren en onvoldoende weten waar ze voor tekenen.

Bepalingen huidige akte blijven in stand

De hoofdzaak van het bestuursbesluit van 11 juli 2019 over de Lieoever was om het geschil over de herziening op te lossen. Het toepassen van de volledige algemene voorwaarden 2005 is nooit een doel op zich geweest, hooguit het vinden van een aansluiting hierop.

Om bovengenoemde reden is besloten om de algemene voorwaarden 2005 niet toe te passen op ondererfpacht indien deze op dit moment ook niet van toepassing zijn op die ondererfpacht. Recent uitgegeven ondererfpacht kent al een contract gebaseerd op de algemene voorwaarden 2005. Dit blijft zo. Dit betekent dat de bepalingen van de huidige akte van ondererfpacht voor iedere ondererfpachter (behoudens de ondergenoemde wijzigingen) in stand blijven. Daarmee hoeven wij niet meer in te gaan op uw bezwaren tegen enkele bepalingen van de algemene voorwaarden 2005, aangezien deze niet meer van toepassing zijn.

Het aangepaste aanbod wordt voor bewoners/ondererfpachters heel overzichtelijk. Zij hoeven niet langer artikelen van de bestaande ondererfpacht te vergelijken met de algemene voorwaarden 2005.

De enige voorgestelde wijzigingen in het nieuwe aanbod zijn:

1. Eénmalige herziening van de canon per 1-1-2020
2. Geen herziening van de canon in de periode 2-1-2020 en 1-1-2052
3. Verlenging van de ondererfpacht tot 1-1-2052

Ondererfpachters blijven hiermee, behoudens de voornoemde aanpassingen, volledig in hun rechten.

Duidelijkheid over de erfpacht na 2052

Zoals in het gesprek van 10 februari reeds toegelicht door ondergetekende onderkent het recreatieschap de urgentie om op korte termijn duidelijkheid te verkrijgen over de erfpacht tussen Staatsbosbeheer en het recreatieschap na 2052. Dit heeft de volle aandacht van het bestuur omdat het aflopen van de resterende duur ook voor het recreatieschap betekent dat beslissingen omtrent het al dan niet doen van investeringen wordt bemoeilijkt. Met Staatsbosbeheer zijn afspraken gemaakt waarbij verwacht wordt voor 31 december 2021 duidelijkheid te hebben over de verlenging na 2052.

Financierbaarheid ondererfpacht

Samenhangend met de onduidelijkheid over de (onder-)erfpacht na 2052, is het potentiële probleem van de verminderde financierbaarheid naarmate de resterende termijn van de ondererfpacht verder afloopt. Zoals wij eerder hadden toegezegd hebben wij de Rabobank verzocht om aan te geven in hoeverre de gewijzigde ondererfpacht financierbaar is. Dit heeft de Rabobank inmiddels gedaan. De ondererfpacht is op dit moment nog goed financierbaar. De duur van de resterende termijn van het recht van ondererfpacht is bepalend voor de financierbaarheid van de ondererfpacht van de ligplaatsen. In ons aanbod wordt de looptijd juist verlengd, waardoor de financierbaarheid wordt vergroot.

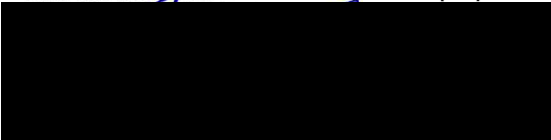
Bijgevoegd zijn de brieven zoals wij die verstuurd aan de bewoners/ondererfpachters van de Lieoever over de verlenging van het erfpachtcontract met Staatsbosbeheer en de brief van de Rabobank over de financierbaarheid van het ondererfpacht.

Notariskosten

U heeft in het gesprek van 10 februari gevraagd of mensen zelf hun notaris mogen kiezen en heeft aangegeven de notariskosten hoog te vinden. Zoals reeds vanaf het begin van het proces aangegeven, is er voor gekozen om alle aktes bij één notaris te passeren. Daar gaan we in dit stadium van het proces niet meer van afwijken. Het tarief van de notaris beoordelen wij als een scherp tarief, mede omdat alle aktes daar passeren en zij geen opstartkosten meer hoeven te maken. Het is een individuele afweging van ondererfpachters of de notariskosten opwegen tegen de voorgestelde verlenging en wijziging.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van Recreatieschap Spaarnwoude,



Manager programmasturing en vastgoed
Recreatie Noord-Holland nv



Spaarnwoude

Natuur en recreatie

Postbus 2571, 2002 RB Haarlem
Genieweg 46a, Velsen-Zuid
Telefoon 023 – 520 28 20
info@recreatienoordholland.nl
www.spaarnwoude.nl
K.v.K. 34359324

Velsen-Zuid :08-01-2020
Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : U
Projectnummer : -
Onderwerp : Erfpachtcontract Staatsbosbeheer en recreatieschap Spaarnwoude
Bijlage(n) : -
Behandeld door : [REDACTED] / [REDACTED]

Geachte ,

Naar aanleiding van het contact dat u recent heeft gehad met Staatsbosbeheer en/of Recreatieschap Spaarnwoude over verlenging van uw ondererfpachtrecht, bericht ik u als volgt.

U heeft een onroerende zaak (een huis en/of een stuk grond) in ondererfpacht van het recreatieschap. In deze contractuele relatie is Staatsbosbeheer 'eigenaar', het recreatieschap 'erfpachter' en bent u 'ondererfpachter'.

Stand van zaken erfpachtcontracten

De meeste erfpachtcontracten tussen Staatsbosbeheer en het recreatieschap zijn afgesloten in de jaren '80, hebben een looptijd van 60 jaar en eindigen rond het jaar 2043. Door diverse wijzigingen in beleid, bevoegdheden en grondposities is het noodzakelijk om deze erfpachtcontracten zoveel mogelijk aan te passen of te verbeteren naar de omstandigheden van de huidige tijd, met een visie naar de toekomst. Om die reden zijn het recreatieschap en Staatsbosbeheer in gesprek over de wijze waarop het erfpachtrecht na 2043 wordt voortgezet.

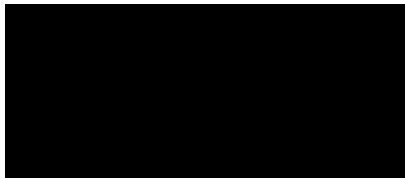
Wat betekent dat voor u?

Het recreatieschap kan u op dit moment geen langere duur van ondererfpacht geven dan de lengte van haar eigen erfpachtrecht. Op grond van het Nederlandse recht kan je namelijk niet 'meer rechten weggeven dan je zelf hebt'. Staatsbosbeheer en het recreatieschap streven er naar om vóór 1 januari 2022 overeenstemming met elkaar te hebben. Het gaat om zeer ingewikkelde materie, waar aandacht is voor de belangen van diverse partijen. Gezien de complexiteit wordt dit proces zorgvuldig aangepakt. In de tussentijd zal er maatwerk geleverd worden zoals het verlengen van een ondererfpachtrecht¹ tot de maximale duur.

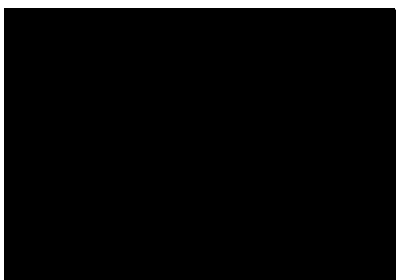
Ik hoop u zo voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] per e-mail: [REDACTED] of telefonisch: [REDACTED]

¹ Het wijzigen van de duur van het ondererfpachtrecht kan gevolgen voor de hoogte van uw canon (vergoeding) hebben.

Met vriendelijke groet,
namens Staatsbosbeheer en het bestuur van Recreatieschap Spaarnwoude,



Rik Rolleman
Manager Programmasturing en Vastgoed Recreatie Noord-Holland N.V.



Riena Tienkamp
Hoofd Staatsbosbeheer Noord-Holland

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 31 december 2019 14:28

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: FW: financiering woonboten

Beste [REDACTED]

Zoals eerder aangegeven kunnen we conform ons huidige acceptatiebeleid financieren op woonboten met een ligplaats aan de Lieoever. De huidige akte met de "nieuwe" voorwaarden is wat ons betreft, zoals eerder aangegeven, geen belemmering op de financierbaarheid op dit moment. De looptijd van het erfpachtrecht (2051) is een harde einddatum. Die speelt nu nog niet, maar na 2021 zal de maximale looptijd mede beperkt gaan worden door het erfpachtrecht. Dat is wel iets wat de financierbaarheid en verkoopbaarheid in de toekomst gaat beïnvloeden. Maar ook dit hebben we eerder al aangegeven.

Daarnaast zullen wij altijd afhankelijk zijn van ons acceptatiebeleid op het moment dat een mogelijke koper met ons in contact treedt. Dus heel nadrukkelijk, op dit moment zien wij geen belemmeringen voor de financierbaarheid van woonboten met een ligplaats aan de Lieoever. Ik doe geen uitspraken over mogelijke consequenties van een gewijzigd acceptatiebeleid in de toekomst.

Meer dan dit kan en wil ik er niet over zeggen. Ik hoop dat dit voldoende is voor jullie om jullie concept verder met de bewoners af te stemmen. Over individuele gevallen doen wij verder geen uitspraken.

Wij gaan graag met individuele bewoners in gesprek over de individuele klantvragen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Rabobank Haarlem eo

[REDACTED]