

## Infoblad 1.4

---

### EIGENDOMSSITUATIE

Op dit infoblad vind je informatie over de volgende onderwerpen:

- [Eigendom](#)
- [Erfpacht](#)
- [Huur](#)
- [Gebruiksovereenkomst](#)
- [Mondelinge overeenkomst](#)
- [Het kadaster](#)
- [Meer informatie](#)

Voor een kampeertrein is natuurlijk grond nodig. Het gebruiksrecht van de grond kan op verschillende manieren geregeld zijn. Een belangrijk uitgangspunt bij het realiseren van kampeerterrinen is de behoefte om het kamperen voor langere periode te laten plaatsvinden. We willen er zeker van zijn dat we tot ver in de toekomst van de grond gebruik kunnen maken. Dit is vooral van belang als de organisatie (grote) investeringen moet doen.

Er zijn verschillende mogelijkheden om van grond gebruik te kunnen maken. Je kunt de grond in eigendom verkrijgen, maar daarnaast kan de eigenaar de grond ook in erfpacht uitgeven of verhuren aan de beheersorganisatie. Soms wordt een gebruiksovereenkomst afgesloten of is er een (mondelinge) afspraak dat je van de grond gebruik kunt maken.

Aan de verschillende vormen zitten natuurlijk verschillende voor- en nadelen. Daarover lees je op dit informatieblad.

#### Eigendom

Door een kampeertrein in eigendom te hebben, heb je de grootste zekerheid dat je het terrein tot in de verre toekomst voor kamperen kunt gebruiken. Wil een beheersinstantie eigenaar zijn, dan moet die instantie een rechtspersoon zijn, zoals een vereniging of stichting die bij de Kamer van Koophandel is geregistreerd. Eigendom heeft veel voordelen. Je kunt zelf bepalen wat je met het terrein wilt doen, binnen de grenzen van de wet en het bestemmingsplan. Maar je bent ook verantwoordelijk voor onderhoud, investeringen, veiligheid, enz.

Bij het zoeken naar mogelijkheden voor nieuwe kampeerterrinen kun je bij het Kadaster navragen wie eigenaar is van een stuk grond waarop je oog is gevallen. Zaken waarmee je rekening moet houden bij het aankopen van grond:

Is het binnen het bestemmingsplan mogelijk om de grond te gebruiken waarvoor deze bedoeld is of bestaat er grote zekerheid dat wijziging mogelijk is?

Behalve met de aankoopssom moet je ook rekening houden met overdrachtsbelasting (6%) en kosten voor de notaris en het inschrijven bij het Kadaster.

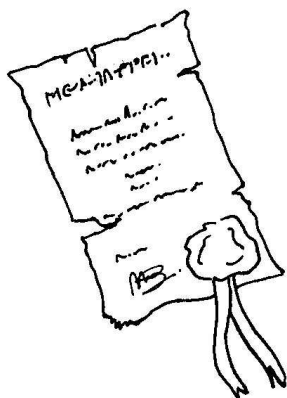
Roep de hulp in van een rentmeesterkantoor of makelaar bij de aankoop van grond.

Naast eigendom zijn nog diverse andere vormen mogelijk, met meer of minder rechten en plichten. Een voordeel van een beperkt recht is vooral, dat de gebruiker in het algemeen niet hoeft te investeren in eigendom. Daar staat dan wel tegenover dat hij meestal een periodieke vergoeding moet betalen, dat de eigenaar extra regels voor het gebruik kan opleggen en dat het gebruik maar voor een beperkte tijd gegeven wordt. Om de continuïteit van het kampeertrein niet in gevaar te brengen, wordt soms een wettelijke

bescherming gegeven. Om die reden is de erfpacht een veel voorkomende rechtsvorm. Deze rechtsvorm garandeert een lange duur en een redelijke vergoeding. Bovendien heb je als erfpachter wettelijke bescherming in verschillende situaties die het gebruiksrecht bedreigen.

### Erfpacht

Bij het woord pacht denken we aan een soort huur: een stuk land, een café, een strandtent of een kantine kan verpacht worden. Erfpacht lijkt daarop. Het is als het ware de huur van een stuk grond. Maar er zijn belangrijke verschillen tussen huur en erfpacht. Erfpacht kan bijvoorbeeld bij notariële akte worden overgedragen aan een ander en kan dienen als onderpand voor een lening (hypotheek) als de erfpachtvoorwaarden dat toestaan. Het lijkt erg veel op eigendom, maar de verpachter blijft de eigenaar van die grond: de bloot-eigenaar. Degene met het erfpachtrecht krijgt van dit alles het gebruiksrecht. Hij of zij is de erfpachter. Erfpacht wordt bij het Kadaster ingeschreven, huur en pacht niet.



#### *Erfpachtvoorwaarden*

Wat de erfpachter precies met de grond mag doen, hangt af van de erfpachtvoorwaarden. Daarin staan zijn rechten en plichten. Meestal is een van die plichten het betalen van een jaarlijkse vergoeding aan de grondeigenaar, de canon. Naast algemene voorwaarden zijn er meestal bijzondere voorwaarden die speciaal voor dat stuk grond gelden. Het is verstandig om de voorwaarden goed door te lezen voordat je het contract tekent.

#### *Canon*

De erfpachter betaalt voor het gebruik van de grond een canon. Soms is die canon een symbolisch bedrag, bijvoorbeeld € 1 per jaar. In het merendeel van de gevallen is de canon beduidend hoger. Deze is meestal afgeleid van de waarde van de grond ten tijde van uitgifte van de erfpacht. Tegenwoordig is in veel gevallen de jaarlijkse canon gelijk aan de rente over de getaxeerde waarde. Is de grond bijvoorbeeld € 30.000 waard en is de rente 8%, dan bedraagt de canon jaarlijks € 2.400. Afhankelijk van de erfpachtvoorwaarden kan het bedrag periodiek aangepast worden aan de rentestand of aan het indexcijfer, bijvoorbeeld eens in de vijf jaar.

#### *Tijdelijke of eeuwigdurende erfpacht*

Erfpacht kan voor bepaalde of onbepaalde tijd (eeuwigdurend) gevestigd zijn. Als de bepaalde tijd is verstreken, kan de grondeigenaar de erfpacht in theorie door opzegging beëindigen. Maar in de meeste erfpachtvoorwaarden staat wel dat de eigenaar in dat geval verplicht is om de waarde van bijvoorbeeld de bebouwing te vergoeden. Sinds 1992 is dit zelfs voor nieuwe erfpacht wettelijk voorgeschreven. Meestal wordt na opzegging de erfpacht direct vernieuwd. Er komen dan nieuwe erfpachtvoorwaarden.

Bij het aflopen van de erfpacht en de vestiging van een nieuwe erfpacht krijg je te maken met nieuwe erfpachtvoorwaarden. Het bedrag van de canon wordt gewoonlijk aanzienlijk verhoogd. De waarde van de grond is immers gestegen. Er wordt een notariële akte opgemaakt, waarvan de kosten over het algemeen voor rekening van de erfpachter zijn. Je moet 6% overdrachtsbelasting betalen, omdat het een nieuw recht is. Misschien is een nieuwe hypotheekakte nodig; dat betekent notariële kosten en kosten van registratie bij het Kadaster.

## *Recht van opstal*

Wil je op een stuk grond dat je in erfpacht gekregen hebt gaan bouwen, dan is het belangrijk om te kijken wat er in het contract staat. In de meeste erfpachtvoorwaarden staat dat de eigenaar bij beëindiging van het contract verplicht is om de waarde van bijvoorbeeld de bebouwing te vergoeden, maar dat hoeft niet. Sinds 1992 is dit zelfs voor nieuwe erfpacht wettelijk voorgeschreven, zij het dat in de erfpachtvoorwaarden situaties kunnen worden opgenomen waarin de grondeigenaar niet tot een dergelijke vergoeding verplicht is.

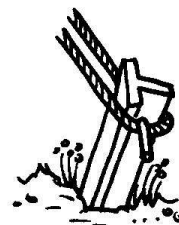
## **Huur**

Bij huur van grond wordt vaak een huurcontract voor een bepaald tijd afgesloten. Hierin staan ook de voorwaarden waaronder verhuurd is. Vaak heeft de huurder het gebruik van de grond, maar de eigenaar blijft over het algemeen verantwoordelijk voor het onderhoud. Huur kun je over het algemeen niet overdragen aan een ander. Het is daarom belangrijk dat een rechtspersoon huurder is van het terrein. Dit kan een beheerstichting zijn of Scouting Nederland. Het bouwen op gehuurde grond is veel ongunstiger dan het bouwen op eigen grond of op erfpachtgrond. Dit komt door de rechtsregel dat de huurder geen eigenaar wordt van het gebouw dat hij plaatst op de grond die hij huurt. Hij mag het gebouw wel gebruiken en hij mag het ook weer afbreken. De grondeigenaar wordt juridisch eigenaar van het gebouw. Gelukkig staat in de wet ook dat bij verkoop van de grond door de grondeigenaar, de huurovereenkomst blijft bestaan. De nieuwe eigenaar zit dus aan het huurcontract vast op dezelfde manier als de vorige eigenaar. Maar als je als huurder het gebouw wil verkopen, komen er problemen. Neem steeds tijdig contact op met een deskundige. Daarmee voorkom je problemen. Als huurder van de grond kun je wel proberen een opstalrecht te laten vestigen, dat wordt ingeschreven bij het Kadaster. Op grond van dit opstalrecht wordt de huurder wel eigenaar van het door hem gestichte gebouw.

Een groot risico loop je als huurder, als de grondeigenaar een hypotheek op de grond heeft afgesloten voordat het huurcontract werd aangegaan. In dat geval heeft de hypotheekhouder, in geval van wanbetaling door de grondeigenaar, de bevoegdheid de grond van het gebouw in het openbaar te laten verkopen. De nieuwe eigenaar kan ontruiming van het gebouw eisen. Misschien kan de huurder dan nog ergens een schadevergoeding proberen te krijgen, maar de lol is er dan toch wel af. Het is niet goed mogelijk hierover algemene richtlijnen te geven. Ieder geval is anders. Ook hierbij geldt weer het advies: neem tijdig contact op met een deskundige. Dat voorkomt problemen.

## **Gebruiksovereenkomst**

De onzekerste vorm bij het vastleggen van gebruik van grond is een gebruiksovereenkomst. Je krijgt het terrein in gebruik en het beheer blijft bij de eigenaar. Gedurende de looptijd kun je zonder veel juridische problemen nadere afspraken maken. Het voordeel van een gebruiksovereenkomst is dat de kosten relatief laag zijn en de gebruiker weinig tot geen verantwoordelijkheid voor het onderhoud heeft, tenzij dit anders is vastgelegd. Je mist wel de bescherming die de huurder volgens de wet heeft. Vooral als je opstellen wilt realiseren, geeft dit grote problemen. De opvolgende grondeigenaar is namelijk niet gebonden aan het gebruiksrecht. De bouwer van een onderdak op grond die alleen maar in gebruik is afgestaan, loopt het risico dat hij op korte termijn tot sloop moet overgaan.



## **Mondelinge overeenkomst**

In sommige gevallen is sprake van een mondelinge overeenkomst om gebruik te mogen maken van een terrein. Dit is een onzekere en onwenselijke situatie. Bij onenigheid,

verkoop of overlijden van de eigenaar bestaat er geen zekerheid om nog langer te mogen kamperen. Probeer dus in dergelijke gevallen altijd een overeenkomst op papier te maken, waarbij de rechten en plichten van beide partijen zijn vastgelegd.

### Het Kadaster

Het Kadaster beheert de openbare registers waarin erfpacht-, opstal- en eigendomsrechten door middel van notariële aktes zijn ingeschreven. Er bestaat een register voor de registratie van onroerende zaken, eigenaren, verkooptransacties en vestiging van beperkte rechten op een onroerende zaak zoals erfpacht en opstalrecht. Daarnaast is er een register voor de registratie van hypotheek en beslagen. Het Kadaster verricht de nodige metingen en brengt de opgemeten percelen in kaart. Deze registers kun je vinden in provinciale kantoren van de Dienst van het Kadaster en de openbare registers.

Een goede registratie van rechten is heel belangrijk. Als eigenaar van grond wil je zeker zijn van je rechten en de grenzen kennen van de grondeigendom. Ook wil je weten hoe het precies zit met bijvoorbeeld het recht van overpad van de buurman over je grond. Mondelinge afspraken zijn daarvoor niet voldoende. Na verloop van tijd, bijvoorbeeld na overlijden, of bij meningsverschillen worden ze vaak 'vergeten'. Daarom moet iedere wijziging in de eigendomsverhouding of gebruiksrechten zorgvuldig worden vastgelegd en door een notariële akte in de openbare registers bij het Kadaster worden geregistreerd. Leg grenscorrecties met buurpercelen altijd direct notarieel vast. Ben je niet helemaal zeker van de rechten, dan kan een notaris onderzoek verrichten, bijvoorbeeld over de bepalingen van het burendrecht en het bestaan van eventuele erfdienstbaarheden. Ook kan de notaris nagaan welke beperkingen voor het gebruik van het onroerend goed gelden. Hierbij kun je bijvoorbeeld denken aan: aanwijzen van een gebouw als monument, zakelijke rechten voor het leggen van een gasbuis, een pijpleiding, de aanwezigheid van een hoogspanningsleiding of een voorkeursrecht voor de gemeente bij verkoop.

## Kadaster

De gegevens bij het Kadaster zijn openbaar en via het Kadaster ([www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl)) op te vragen. Op de website is via het invoeren van de postcode op te zoeken welke vestiging de zaken behandelt. Behalve een uittreksel uit het Kadaster kun je ook een kopie van de kadastrale kaart opvragen. De kadastrale kaart bevat de perceelsgewijze indeling van een deel van het Nederlandse grondgebied, de omtrek van opstallen, de nummers van de percelen en gegevens over de terreintoestand.

De Landmeetkundige Dienst [Kadaster] kan voor een grondeigenaar of gebruiker ook metingen verrichten of grenzen aanwijzen. Kosten hiervoor kun je via een notaris of direct met het Kadaster verrekenen.

### Meer informatie

Het Kadaster	<a href="http://www.kadaster.nl">www.kadaster.nl</a>
De notaris	<a href="http://www.notaris.nl">www.notaris.nl</a>
Notaristelefoon	0900-346 93 93

Dit informatieblad kwam tot stand met dank aan mr. Spek – Spek & Van den Beld notarissen

NB: Ondanks dat Scouting Nederland probeert de infobladen zo up-to-date mogelijk te houden, kan het voorkomen dat er inmiddels nieuwe regelgeving is afgekondigd. De tekst van de geldende wet- en regelgeving is bepalend. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.