

De meeste Scoutinggroepen beschikken over een clubgebouw. Soms is dit gebouw eigendom van de groep (vereniging of stichting), in andere gevallen wordt het gehuurd van bijvoorbeeld de gemeente of een instelling. Ook het gebruiksrecht van de grond kan op verschillende manieren geregeld zijn. Natuurlijk wil je als groep zekerheid over het gebruik van je gebouwen en grond om te voorkomen dat je van de ene op de andere dag op straat komt te staan. Ook wil je dat investeringen in het gebouw de moeite waard zijn. Regelmatig blijkt dat groepen niet goed op de hoogte zijn van hun situatie en bij conflicten geconfronteerd worden met een situatie die niet goed geregeld is. Het is daarom belangrijk dat je als groep op de hoogte bent van de situatie die voor je grond en gebouwen geldt.

Er zijn verschillende mogelijkheden om van grond en gebouwen 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 vereniging of stichting. Soms wordt een gebruiksovereenkomst afgesloten of is er een (mondelinge) afspraak dat je van de grond gebruik kunt maken. Ook voor de het gebruik van de gebouwen kunnen verschillende vormen gekozen worden. De regeling voor een gebouw hoeft niet dezelfde te zijn als voor de grond. Aan de verschillende vormen zitten natuurlijk voor- en nadelen.

Eigendom

Door een terrein en gebouw in eigendom te hebben, heb je de grootste zekerheid dat je het tot in de verre toekomst voor je activiteiten kunt gebruiken. Wil je groep eigenaar zijn, dan moet een rechtspersoon de eigenaar worden, zoals de groepsvereniging of een beheerstichting 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, enzovoorts. Bouw je een clubhuis op grond die eigendom is, dan is en blijft dit gebouw ook je eigendom. Heb je grond in eigendom, dan is het ook mogelijk om hierop hypotheek te laten vestigen als je bijvoorbeeld geld nodig hebt om een clubhuis te bouwen of verbouwen.

Voordat je grond gaat kopen moet je een paar zaken uitzoeken. Je kunt bij het Kadaster navragen wie eigenaar is van een stuk grond waarop je oog is gevallen. Let op de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan. Kun je de grond gebruiken voor Scoutingactiviteiten en mag er gebouwd worden? Is een bestemmingsplanwijziging mogelijk? Zijn er gebruiksbepalingen aan de grond door bijvoorbeeld erfdienstbaarheden?

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

Naast eigendom zijn nog diverse andere vormen mogelijk, met eigen rechten en plichten. Een voordeel van een beperkt recht (dus niet-eigendomsrecht) is vooral, dat je als gebruiker in het algemeen niet ineens een grote investering hoeft te doen. Daar staat dan wel tegenover dat je meestal een (periodieke) vergoeding moet betalen, dat de eigenaar extra regels voor het gebruik kan opleggen en dat het gebruik meestal maar voor een beperkte tijd gegeven wordt. Om de continuïteit van het gebruik niet in gevaar te brengen, wordt soms een wettelijke bescherming gegeven. Om die reden is de erfpacht een veel voorkomende rechtsvorm. Deze rechtsvorm omvat meestal een lange duur tegen een periodieke 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 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 formeel de eigenaar van die grond. Hij heet echter 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. Let op: het recht van erfpacht geeft alleen een gebruiksrecht en geeft niet de eigendom van bijvoorbeeld gebouwen op de erfpachtgrond. Staat een gebouw op erfpachtgrond, dan is de bloot-eigenaar de eigenaar van het gebouw. De erfpachter zal het normaal gesproken echter kunnen gebruiken.

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 dikwijls voor het gebruik van de grond een canon. Soms is die canon een symbolisch bedrag, bijvoorbeeld één euro per jaar. In het merendeel van de gevallen is de canon beduidend hoger. Deze is meestal afgeleid van de waarde van de grond op het moment 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 door opzegging beëindigen. Vaak wordt na opzegging de erfpacht direct vernieuwd. 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 bovendien 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. In de erfpachtvoorwaarden kunnen situaties worden opgenomen waarin de grondeigenaar niet tot een dergelijke vergoeding verplicht is.

Huur

Bij huur van grond of gebouw wordt vaak een huurcontract voor een bepaalde tijd afgesloten. Hierin staan ook de voorwaarden waaronder verhuurd is. Vaak heeft de huurder het gebruik van de grond of gebouw, 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 stabiele rechtspersoon, zoals een Scoutinggroep (met bijvoorbeeld de beheerstichting), huurder is van het terrein of gebouw.

Huren van een gebouw

In Nederland is het verhuren van woningen en bedrijven geregeld in het Burgerlijk Wetboek en wel in Boek 7 (bijzondere overeenkomsten) In de verhuurvoorwaarden is geregeld welke vergoeding bepaald moet worden en wie verantwoordelijk is voor welk onderhoud. Wil je iets aan het pand veranderen, dan heb je toestemming nodig van de eigenaar.

Bouwen bij huur van grond

Het bouwen op gehuurde grond kan ongunstiger zijn 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, maar dat de eigenaar van de grond in beginsel eigenaar is van alles wat zich op die grond bevindt. De huurder mag het gebouw wel gebruiken. De grondeigenaar wordt juridisch eigenaar van het gebouw. Gelukkig staat in de wet ook dat bij verkoop van de grond door de grondeigenaar (mits deze ook de verhuurder is), de huurovereenkomst blijft bestaan. De nieuwe eige-

naar 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. Houd er wel rekening mee dat er betaald zal moeten worden voor verkrijging van het opstalrecht (koopsom) en dat er ook hier overdrachtsbelasting, kosten voor de notariële akte en voor de inschrijving in de registers verschuldigd zullen zijn.

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 (de bank), 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.

Vastleggen van medegebruik

Het komt vaak voor dat gemeenten geen grond of gebouwen aan individuele groepen wil geven, maar een groep wil onderbrengen in een gebouwencomplex welke door meerdere instellingen gebruikt wordt. De juridische vorm kan hierbij nogal verschillen. Let er goed op hoe het medegebruik door anderen contractueel is vastgelegd.

Gebruiksovereenkomst

De onzekerste vorm bij het vastleggen van gebruik van grond is een gebruiksovereenkomst. Je krijgt het terrein in gebruik maar de eigendom en het beheer blijven 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 opstallen wilt realiseren, geeft dit grote problemen. De opvolgende grondeigenaar is namelijk niet gebonden aan het gebruiksrecht. En je wordt ook geen eigenaar van de opstallen. 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. Gedurende langere tijd gebruik maken van een perceel levert overigens geen erfdiensbaarheid op die je recht geeft op voortgezet gebruik of iets dergelijks.

Mondelinge overeenkomst

In sommige gevallen is sprake van een mondelinge overeenkomst om gebruik te mogen maken van een terrein. Dit is een uitermate onzekere en onwenselijke situatie. Bij onenigheid, verkoop of overlijden van de eigenaar bestaat er geen zekerheid om nog langer het terrein te mogen gebruiken. 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 vastgelegd in notariële aktes, zijn ingeschreven. Er bestaat een register voor de registratie van onroerende zaken, eigenaren, leveringstransacties bij verkoop 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 en gaan bovendien niet over op de opvolgende eigenaren van de grond. 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 erfdiensbaarheden. 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.

De gegevens bij het Kadaster zijn openbaar en (tegen betaling) via het Kadaster 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

Burgerlijk wetboek

www.wetten.nl

Het Kadaster

www.kadaster.nl

De notaris

www.notaris.nl

Notaristelefoon

0900-346 93 93

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.

Aandachtspunten bij huur- en erfpachtcontracten en koopovereenkomsten

Met het aangaan van een overeenkomst worden de afspraken vastgelegd in een contract. Maar waar moet je nu op letten? Iedere situatie is anders, dus is het lastig om aan te geven hoe zaken voor jou groep geregeld moeten worden. Wel is het mogelijk een aantal aandachtspunten mee te geven. Let er op of over onderstaande punten iets in het contract is opgenomen en denk er over na hoe je het geregeld wil hebben. Het is verstandig om bij het opstellen van het contract de hulp in te roepen van een deskundig jurist. Sommige zaken die in overeenkomsten staan, zijn wettelijk voorgeschreven, maar voor veel zaken is het mogelijk om afspraken tussen gebruiker en eigenaar te maken.

Aandachtspunten bij huur van grond en gebouwen

- Is het voldoende mogelijk om Scoutingactiviteiten te ondernemen?
- Mag het gebouw aan derden worden verhuurd en zijn de doelgroepen hierbij beperkt?
- Wat zijn de afspraken over multifunctioneel gebruik?
- Mag in het gebouw overnacht worden?
- Kunnen rond het gebouw tenten geplaatst worden?
- Kan worden gebouwd op gehuurde grond, kan recht van opstal gevestigd worden?
- Is het mogelijk om wijzigingen in de omgeving aan te brengen, zoals de aanleg van een kampvuurkuil, fietsenstalling, houtopslag etc. ?
- Is duidelijk wie verantwoordelijk is voor het groot binnen- en buitenonderhoud van het gebouw c.q de vervanging van apparaten of onderdelen?
- Wie is verantwoordelijk voor onderhoud van het terrein?
- Mogen binnen wijzigingen in de indeling aangebracht worden?
- Is helder wie verantwoordelijk is voor het jaarlijks onderhoud en reparaties aan technische installaties, zijn er afspraken over het nemen van watermonsters (legionella), vegen van schoorsteen, keuring van installaties?
- Wie regelt de verzekering van de opstal tegen brand en stormschade?
Wie de verzekering voor glasbreuk?
- Is het contract van bepaalde of onbepaalde tijd?
- Bevat een contract van bepaalde tijd een uitspraak over de intentie om na afloop de huur voort te zetten? Is iets opgenomen over voortzetting van de huur na afloop van het contract?
- Is de opzegtermijn bij een contract van bepaalde tijd in jullie ogen voldoende?
- Wat is opgenomen over tussentijdse huurverhoging (indexering, periodieke verhoging)?
- Is in het contract een bepaling opgenomen over rechtsopvolging als de hurende groep ophoudt te bestaan?
- Zijn eventuele boetebepalingen bij het niet nakomen van voorwaarden redelijk?
- Is opgenomen dat regelmatig overleg met de eigenaar van grond en/of gebouwen plaatsvindt?
- Is de huur op papier vastgelegd, is deze vergoeding redelijk?
- Wat zijn de afspraken over service-/stookkosten?

Aandachtspunten bij koop van grond en/of gebouwen

- Koop je eigendom of een andersoortig recht?
- Bevat het koopcontract beperkende voorwaarden?
- Zijn op het perceel rechten van derden gevestigd zoals recht van overpad en recht van opstal?
- Wordt het perceel / de opstal vrij van huurders geleverd?
- Is een schone grond verklaring aanwezig?
- Bevat het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden om activiteiten te ondernemen, te bouwen etc?
- Is de koopsom van het gebouw overeenkomstig de staat van onderhoud?
- Is het gebouw een gemeentelijk of rijksmonument en zo ja, zijn er voldoende mogelijkheden om het aan de eisen van Scouting aan te passen?

Aandachtspunten bij erfpacht

- Is het binnen de voorwaarden voldoende mogelijk om Scoutingactiviteiten te ondernemen?
- Mag het gebouw of terrein aan derden worden verhuurd en zijn de doelgroepen hierbij beperkt?
- Mag in het gebouw overnacht worden?
- Mogen op het terrein tenten geplaatst worden?

- Kan worden gebouwd op de grond, kan recht van opstal gevestigd worden, of is in het contract al een bepaling over opstal opgenomen?
- Is het mogelijk om wijzigingen in de omgeving aan te brengen, zoals de aanleg van een kampvuurkuil, fietsenstalling, houtopslag etc. ? Waarvoor is wel, en waarvoor geen toestemming nodig van de bloot-eigenaar van de grond of het gebouw?
- Is duidelijk wie verantwoordelijk is voor het binnen- en buitenonderhoud van het gebouw?
- Mogen binnen wijzigingen in de indeling aangebracht worden?
- Wie is verantwoordelijk voor onderhoud van het terrein?
- Is helder wie verantwoordelijk is voor het onderhoud en reparaties aan technische installaties, zijn er afspraken over het nemen van watermonsters (legionella), vegen van schoorsteen, keuring van installaties?
- Is het contract van bepaalde of onbepaalde tijd?
- Bevat een contract van bepaalde tijd een uitspraak over de intentie om na afloop de erfpacht voort te zetten? Is iets opgenomen over voortzetting van de huur na afloop van het contract?
- Is de opzegtermijn bij een contract van bepaalde tijd in jullie ogen voldoende?
- Wat is opgenomen over tussentijdse verhoging van de canon (indexering, periodieke verhoging)?
- Zijn eventuele boetebepalingen bij het niet nakomen van voorwaarden redelijk?
- Is opgenomen dat regelmatig overleg met de eigenaar van grond en/of gebouwen plaatsvindt?

Aandachtspunten bij medegebruik

- Wie is de contractpartner? De Scoutinggroep die onderverhuurd aan derden, een onafhankelijke partij, een aparte stichting
- Is duidelijk wie wanneer recht heeft op gebouw en of terrein?
- Zijn contractueel afspraken gemaakt over onderhoud, keuren, verdeling van kosten, schoonmaak etc.?
- Is helder hoe de verdeling van kosten voor de nutsvoorzieningen is?
- Zijn er exclusieve ruimten voor gebruikers, bijvoorbeeld voor opslag van materiaal?
- Hoe is de toegang buiten de vaste gebruiksperiodes geregeld?
- Zijn de mogelijkheden voor het uitvoeren van de Scoutingactiviteiten voldoende gewaarborgd?
- Is contractueel een overleg vastgelegd tussen gebruikers?