

11. Verlenging erfpacht Scoutingkampeerterrein St. Walrick

Ter informatie aan de landelijke raad.

Na besluit door het landelijk bestuur en een positief advies door de financiële commissie heeft het landelijk bestuur, gezien het spoedeisende karakter, de erfpachtovereenkomst gesloten.

Besluit tot verlenging van de erfpacht van de grond van Staatsbosbeheer waarop Scoutingkampeerterrein St Walrick is gevestigd voor de duur van dertig jaar

Scoutingkampeerterrein St. Walrick in Overasselt ligt voor ongeveer 50% op grond van Staatsbosbeheer. Scouting Nederland heeft deze grond in erfpacht. De overige gronden zijn in eigendom. Bij de start in 1949 had het kampeerterrein (toen nog met buitencentrum) een andere vorm, maar sinds die tijd is het altijd in gebruik geweest door en voor Scouting. Het laatste erfpachtcontract is van 1962, met een looptijd van 50 jaar, toen nog afgesloten tussen de gemeente Overasselt en de Katholieke Verkenners. In de tussentijd is de grond in eigendom gekomen van Staatsbosbeheer en is Scouting Nederland de erfpachter geworden door de fusie van diverse Scoutingbewegingen in 1973. In het contract was een optie vastgelegd tot verlenging van de erfpacht.

In 2009 is in overleg met en met toestemming van Staatsbosbeheer een aanzienlijke investering gedaan in gebouwen, volgend op de verkoop van het buitencentrum zelf. Door de verkoop was er behoefte aan een nieuw facilitair gebouw voor het terrein. Deze investering zou de looptijd van de onderhavige erfpacht ruim voorbijgaan, maar was een weloverwogen keuze, gezien de goede verhoudingen tussen Scouting en Staatsbosbeheer, de wens van beide organisaties om het kampeerterrein voort te zetten en het in 2009 schriftelijk bevestigde uitgangspunt dat de erfpacht verlengd wordt.

Meer concrete besprekingen tussen Scouting Nederland en Staatsbosbeheer over verlenging van de erfpacht begonnen in 2011, vanwege het formele einde in 2012. Door allerlei ontwikkelingen bij Staatsbosbeheer, waaronder een reorganisatie en een nieuw beleid voor uitgifte grond, hebben de besprekingen de nodige tijd gekost. Een ander belangrijk onderdeel van de besprekingen was de bepaling van de canon – de vergoeding die Scouting voor de erfpacht betaalt. Bij het einde van de erfpacht kan de canon worden herzien en verhoogd worden, afhankelijk van de waarde van de grond. Er is grondig onderhandeld om de canon betaalbaar te houden voor Scouting. In de tussentijd is het gebruik conform de erfpacht voortgezet en stilzwijgend verlengd.

Dit jaar kwam het proces in een stroomversnelling en is een groeimodel naar een betaalbare canon afgesproken. Er ligt nu een nieuwe erfpachtakte klaar, waarmee St Walrick weer dertig jaar open zal staan voor scouts. In deze akte is een aantal zaken bijgesteld naar de huidige situatie, zoals de juiste contractpartijen en de juiste percelen na het wegvallen van het in 2008 verkochte buitencentrum. Indertijd is bij de verkoop een klein perceel grond aangehouden dat niet meer door Scouting, maar door het buitencentrum wordt gebruikt. Dit omdat dat perceel bouwoppervlakte betrof die nodig was voor de realisatie van nieuwe gebouwen. Die bouwoppervlakte is ingezet voor de bouw van het beheergebouw, waardoor voor Scouting het nut en de waarde van het perceeltje is vervallen. Omwille van de afspraken rondom de canon en de afronding is het nu voor beide partijen belangrijk dat de erfpacht spoedig wordt geformaliseerd.

Erfpacht is een zakelijk recht dat met een notariële akte moet worden vastgelegd bij het Kadaster. Hoewel het in de praktijk gaat om een voortzetting van de bestaande situatie en continuering van de bestaande kampeerrechten, is het formeel nodig dat er door Scouting Nederland afstand wordt gedaan van het oude erfpachtsrecht en dat de nieuwe erfpacht wordt aanvaard. De notaris heeft ons op deze formaliteiten gewezen.

Volgens de statuten van Scouting Nederland is het bevoegde orgaan het landelijk bestuur, dat kan worden vertegenwoordigd door de voorzitter en de secretaris gezamenlijk.

Meer informatie over de inhoud van de akte is hierna beschreven in de bijlage.

Met inachtneming van de afspraken die in 2014 gemaakt zijn tussen het landelijk bestuur en de landelijke raad omtrent onroerende zaken, komen we tot het volgende proces:

- Fase 1: Voorlopig besluit landelijk bestuur tot verlenging van de erfpacht van St. Walrick met mandaat aan de penningmeester de volgende stappen te nemen.
- Fase 2: Raadplegen financiële commissie over de voorgenomen verlenging.
- Fase 3: Vervolg proces door penningmeester d.m.v. mandaat, met inachtneming van advies financiële commissie.
- Fase 4: Verlening volmacht door voorzitter en secretaris aan de notaris en afronden van de formaliteiten.
- Fase 5: Informeren landelijke raad (juni) over deze verlenging en voortzetting van St. Walrick.

Besluit

Op 15 maart 2015 heeft het landelijk bestuur besloten om – na raadpleging en positief advies van de financiële commissie – de erfpacht van de grond van Staatsbosbeheer waarop St. Walrick is gevestigd voor de duur van dertig jaar te verlengen (inhoudende dat formeel afstand wordt gedaan van het oude erfpachtsrecht en een nieuwe erfpacht wordt aanvaard).

Tevens is besloten om aan de penningmeester mandaat te verlenen om het proces volgens voorstel namens het landelijk bestuur verder uit te voeren, en eveneens opdracht is opdracht gegeven aan de voorzitter en de secretaris om de vereniging te vertegenwoordigen en het notariskantoor Spek en van der Beld notarissen te machtigen de formaliteiten af te ronden.

Advies financiële commissie verlenging erfpacht Scoutingkampeerterrein St. Walrick

Voor het Scoutingterrein St. Walrick diende de erfpachtovereenkomst te worden verlengd. De financiële commissie is gevraagd om een reactie te geven op het voorstel voor deze verlenging.

Wij hebben hiervoor de nodige informatie ontvangen. Om St. Walrick in de huidige vorm te exploiteren, is de grond zeer gewenst. Met de eigenaar van de grond, Staatsbosbeheer, is er een nieuw erfpachtovereenkomst opgesteld.

Voor zover wij kunnen beoordelen, is er een erfpachtcanon op normaal niveau overeengekomen, maar is de nieuwe canon wel beduidend hoger dan de huidige canon. De eigenaar van de grond, Staatsbosbeheer, biedt St. Walrick daarom een ingroeimodel, waarbij de canon in tien jaar stijgt van het huidige (lage) niveau naar het normale niveau.

De exploitatie van St. Walrick heeft de ruimte om deze hogere canon te kunnen opbrengen. De afgelopen jaren laat de exploitatie van het kampeerterrein dat zien en zijn er extra investeringen gedaan.

De financiële commissie heeft dan ook een positief advies over de verlenging van de erfpacht op het Scoutingterrein St. Walrick uitgebracht.

Bijlage: Samenvatting van de nieuwe erfpacht en akte

Scouting Nederland verkrijgt opnieuw van Staatsbosbeheer in erfpacht enkele percelen grond, tezamen 10,78ha. Deze erfpacht volgt op de in 1962 gevestigde erfpacht en verlengt het gebruik als kampeerterrein zoals voorheen.

Formeel wordt bij de notaris daarbij afstand gedaan van de oude erfpacht, die liep van 1962 tot en met 2012, en die 11,65ha omvatte. Het verschil in oppervlakte betreft een perceel dat in gebruik is bij het al in 2008 verkochte buitencentrum, maar tot nog toe nog bij Scouting in erfpacht is gebleven.

De erfpachtzaak is gewaardeerd op € 151.633. Deze waarde is vastgesteld op basis van de laagste van twee taxaties in 2013. De canon is gebaseerd op die waarde en bedraagt met een percentage van 4,16% per jaar € 6.309,18 met jaarlijkse indexering. Het percentage is vastgesteld volgens het beleid van Staatsbosbeheer bij de uitgifte van grond. Deze canon is aanzienlijk hoger dan de oude canon (€ 3.515), die gebaseerd was op de waarde en standaarden van 1965. De nieuwe canon kan door het terrein worden gedragen, mede doordat er een ingroeimodel is vastgesteld waarbij de canon van het oude niveau in tien jaar (2012-2022) groeit tot het nieuwe bedrag.

Elke tien jaar wordt de canon herzien op basis van de dan door taxatie vastgestelde waarde. De op het terrein aanwezige opstallen, die door Scouting Nederland rond 2009 zijn neergezet en betaald, blijven eigendom van Scouting door middel van recht van opstal. Bij een eventueel definitief einde van de erfpacht worden de opstallen overgedragen aan Staatsbosbeheer tegen een vergoeding ter waarde van de opstallen. Er kunnen nadere afspraken gemaakt worden over eventueel verwijderen van opstallen en beplanting.

Bijlage: Financiën

Canon oude erfpacht: € 3.515 jaarlijks geïndexeerd (tot en met 2012).

Canon nieuwe erfpacht:

	1-jan-13	1-jan-14	1-jan-15	1-jan-16	1-jan-17	1-jan-18	1-jan-19	1-jan-20	1-jan-21	1-jan-22
canon met indexering	€ 6.309,18	€ 6.435,36	€ 6.564,07	€ 6.695,35	€ 6.829,26	€ 6.965,85	€ 7.105,16	€ 7.247,27	€ 7.392,21	€ 7.540,06
Kortingspercentage	90,0%	80,0%	70,0%	60,0%	50,0%	40,0%	30,0%	20,0%	10,0%	0,0%
kortingsbedrag	€ 2.514,75	€ 2.235,34	€ 1.955,92	€ 1.676,50	€ 1.397,09	€ 1.117,67	€ 838,25	€ 558,83	€ 279,42	€ 0,00
Te betalen canon	€ 3.794,43	€ 4.200,03	€ 4.608,15	€ 5.018,85	€ 5.432,17	€ 5.848,18	€ 6.266,91	€ 6.688,43	€ 7.112,79	€ 7.540,06