

Reglement Geschillencommissie Erfpacht Natuurmonumenten

1. Begrippen

In dit reglement wordt verstaan onder:

Reglement: het onderhavige reglement dat door Natuurmonumenten conform artikel 25 lid 1 van het Model BEP02 NM is vastgesteld.

Erfpachtrecht: elk erfpachtrecht gevestigd door Natuurmonumenten als grondeigenaar (houder recht op bloot eigendom) ten behoeve van een erfpachter (houder erfpachtrecht).

Geschillencommissie: de in artikel 2 van dit Reglement bedoelde commissie die een zwaarwegend advies uitbrengt over een door een Erfpachter of Natuurmonumenten in het kader van dit Reglement voorgelegd geschil.

Model BEP02 NM: de modelakte voor de vestiging van erfpacht van aan Natuurmonumenten in eigendom toebehorende, al dan niet in natuurgebied gelegen, woningen met tuin en aanhorigheden voor particulieren zoals vastgesteld op 14 mei 2018, dan wel elke vigerende opvolgende versie.

Natuurmonumenten: de vereniging Natuurmonumenten Nederland, gevestigd te (Stationsplein 1) Amersfoort, in haar hoedanigheid van Erfverpachter

Verzoeker: de partij die een geschil voorlegt aan de Geschillencommissie.

Geschil: elk verschil van inzicht tussen een erfpachter van Natuurmonumenten en Natuurmonumenten (en omgekeerd) over zaken die de erfpachtrelatie tussen beide aangaan en die, ook na ampel beraad en overleg, niet tot een gemeenschappelijk en door beide partijen geaccepteerd standpunt leiden.

Zwaarwegend Advies: het advies van de geschillencommissie is niet bindend, maar de partij of partijen tot wie het advies is gericht kan of kunnen slechts schriftelijk en gemotiveerd, van het advies afwijken.

2. Taak

2.1. De Geschillencommissie heeft tot taak om op verzoek van een Verzoeker een Zwaarwegend Advies uit te brengen over geschillen betreffende een individueel Erfpachtrecht, zoals gevestigd op basis van het Model BEP02NM ("Erfpacht").

Uitgezonderd zijn geschillen over de (vaststelling van de) Marktwaaarde zoals gedefinieerd in de Erfpacht en de daarvan afgeleide waarderings, aangezien daartoe een specifieke geschillenregeling is opgenomen in de erfpachtvoorwaarden van de Erfpacht.

2.2. De Geschillencommissie oordeelt slechts over geschillen betreffende een lopende dan wel een beëindigde Erfpacht, mits het verzoek binnen één jaar na de beëindiging van de Erfpacht is ingediend.

2.3. Geschillen die betrekking hebben op de werkzaamheden van deskundigen (zoals taxateurs), wanneer hier in de individuele Erfpachtovereenkomsten naar wordt verwezen, worden niet door de Geschillencommissie behandeld.

2.4. De Geschillencommissie is pas bevoegd inhoudelijk kennis te nemen van een verzoek nadat de achterliggende problematiek schriftelijk door Verzoeker is voorgelegd aan de wederpartij en de betreffende partij een redelijke termijn heeft gekregen om daar op te reageren. Indien door de Verzoeker bij het aanhangig maken van het Geschil niet wordt aangetoond dat aan deze voorwaarde is voldaan zal de Geschillencommissie zich onbevoegd verklaren om van het Geschil kennis te nemen.

2.5. De Geschillencommissie zal het beginsel van hoor en wederhoor en andere beginselen van een goede procesorde in acht nemen.

2.6. Alle direct of indirect betrokkenen bij een procedure onder deze regeling hebben een geheimhoudingsplicht ter waarborging van de privacy, tenzij het nodig is om bepaalde stukken te delen in een gerechtelijke procedure. Alle direct of indirect betrokkenen besteden uiterste zorg aan de vertrouwelijkheid van gegevens die betrokkenen ter kennis komen. Vermelding van namen en personen in verslaglegging of anderszins geschiedt slechts als dit naar de mening van de Geschillencommissie noodzakelijk is. Correspondentie wordt voorzien van het predicaat 'Persoonlijk en vertrouwelijk'.

3. Samenstelling/benoeming

3.1. De Geschillencommissie bestaat in totaal uit drie personen die door Natuurmonumenten worden benoemd. De commissieleden zijn niet direct of indirect verbonden aan Natuurmonumenten of aan een belangenbehartiger van erfpachters. De commissieleden worden benoemd voor een periode van tenminste vijf jaar. De leden beoordelen zelf of zij in het hen voorgelegde Geschil voldoende onafhankelijk en inhoudelijk kunnen oordelen.

3.2. De voorzitter van de Geschillencommissie wordt benoemd na overleg met SENM. De onafhankelijke voorzitter dient aantoonbare expertise te bezitten op het gebied van geschilbeslechting, erfpacht- en opstalrecht. De voorkeur gaat uit naar een ervaren jurist.

3.3. Een van de leden van de Geschillencommissie wordt benoemd op voordracht van SENM.

3.4. De leden van de Geschillencommissie dienen onafhankelijk en vakbekwaam te zijn.

4. Kosten

4.1. De kosten verbonden aan werkzaamheden van de Geschillencommissie komen in beginsel voor rekening van Natuurmonumenten. Indien een Verzoeker een Geschil aanhangig maakt zijn daarvoor hem echter wel kosten in de vorm van een griffierecht (voorschot in de kosten) verschuldigd ter hoogte van € 250,=. Het griffierecht dient aan Natuurmonumenten ten behoeve van de Geschillencommissie te zijn voldaan voordat de Geschillencommissie met haar werkzaamheden aanvangt. De Geschillencommissie besluit in haar uitspraak of dit griffierecht in haar geheel, gedeeltelijk of niet terugbetaald wordt aan de Verzoeker.

4.2. De Geschillencommissie kan een externe deskundige raadplegen, de kosten die daaraan verbonden zijn worden door Natuurmonumenten gedragen.

5. Ambtelijk secretaris

5.1. Natuurmonumenten zal zorgdragen voor ondersteuning van de Geschillencommissie door een ambtelijk secretaris ter beschikking te stellen. Deze secretaris kan als werknemer in dienst zijn van Natuurmonumenten.

5.2. De secretaris zal ondersteunende uitvoerende werkzaamheden verrichten, zoals het doorsturen van een binnenkomende klacht naar de Geschillencommissie en de wederpartij, het verzenden van correspondentie, het maken van een verslag van de hoorzitting(en) en het plannen van de hoorzitting(en).

6. Indienen verzoek tot geschilbehandeling

6.1. Een verzoek tot het uitbrengen van een advies door de Geschillencommissie wordt schriftelijk ingediend en bevat in ieder geval:

- (i) naam en adresgegevens van de Verzoeker;
- (ii) omschrijving waar het Geschil betrekking op heeft;
- (iii) de standpunten van Verzoeker en de wederpartij;
- (iv) de voorafgaande correspondentie als bedoeld onder artikel 2.4;
- (v) inhoudelijke onderbouwing van het standpunt van Verzoeker aangevuld met eventuele bewijsstukken;
- (vi) dagtekening en handtekening Verzoeker.

Het verzoek moet verzonden worden naar:

Natuurmonumenten
t.a.v. Afdeling Vastgoed
Geschillencommissie Erfpacht
Postbus 2166
3800 CD Amersfoort

Of per e-mail
erfpacht@natuurmonumenten.nl

6.2. Natuurmonumenten zendt Verzoeker vervolgens een factuur ter zake het griffierecht als bedoeld in artikel 4.1 welke binnen 14 kalenderdagen na factuurdatum dient te worden voldaan.

6.3. Een verzoek wordt niet in behandeling genomen indien de kosten van het griffierecht niet zijn voldaan of (i) het niet voldoet aan de in 6.1 gestelde eisen, en/of (ii) wanneer het voldoet aan hetgeen is omschreven in artikel 2.1, 2.2 en 2.4, en/of (iii) het een verzoek betreft waarover reeds eerder een klacht is ingediend en die op grond van deze regeling inhoudelijk is behandeld.

7. Procedure

7.1. Na ontvangst van het verzoek stuurt de secretaris van de Geschillencommissie het verzoek door naar de Geschillencommissie. De secretaris stuurt de Verzoeker binnen twee weken een ontvangstbevestiging en een afschrift van het verzoek aan de wederpartij.

7.2. De Geschillencommissie beoordeelt of het verzoek ontvankelijk is. Wanneer het verzoek nog niet aan de gestelde vereisten voldoet, stelt de Geschillencommissie de Verzoeker in de gelegenheid zijn verzoek aan te vullen binnen een door de Geschillencommissie gestelde termijn. Heeft de Geschillencommissie besloten het verzoek in behandeling te nemen dan krijgt de wederpartij de gelegenheid om binnen 6 weken haar schriftelijke reactie op het verzoek naar de secretaris te sturen. Het betaalde griffierecht wordt terugbetaald indien het verzoek niet ontvankelijk wordt verklaard.

7.3. Na ontvangst van de reactie stuurt de secretaris deze door naar de Geschillencommissie en de Verzoeker.

7.4. De Geschillencommissie bepaalt het verdere verloop van de procedure. Die kan er uit bestaan dat direct een advies wordt gegeven op basis van het verzoek en de reactie daarop. Ook is het mogelijk dat eerst een of meerdere hoorzittingen worden gepland. De Geschillencommissie informeert partijen via de secretaris schriftelijk over het verdere verloop van de procedure en de daaraan verbonden termijnen.

In gevallen waarvan het spoedeisende karakter aannemelijk is, is de voorzitter bevoegd, op verzoek van de meest gerede partij, de secretaris op te dragen om in afwijking van het hiervoor bepaalde partijen direct voor mondelinge behandeling op te roepen.

8. Hoorzitting

8.1. Naar aanleiding van het verzoek en/of van de reactie daarop zal de Geschillencommissie besluiten een hoorzitting te houden. Deze zitting zal worden gepland met inachtneming van de verhinderdata van partijen.

8.2. Partijen hebben het recht zich bij de behandeling van een Geschil door een derde te laten bijstaan of vertegenwoordigen. De zitting is niet openbaar.

8.3. Tijdens de hoorzitting zijn partijen in de gelegenheid hun visie op het Geschil toe te lichten. De Geschillencommissie zal tijdens de zitting onderzoeken of een oplossing in der minne tot de mogelijkheden behoort.

8.4. De Geschillencommissie is bevoegd, al dan niet op grond van een daartoe strekkend verzoek van een der partijen, getuigen en deskundigen ter zitting uit te nodigen.

8.5. De voorzitter bepaalt de orde ter zitting. Van het verhandelde ter zitting wordt door de secretaris een beknopt verslag gemaakt. Dit wordt na de zitting aan de partijen toegezonden.

8.6. Wanneer de Geschillencommissie een nader onderzoek noodzakelijk acht, kan zij de behandeling schorsen en op een nader te bepalen tijdstip, maar uiterlijk binnen vier weken, voortzetten.

9. Advies Geschillencommissie

9.1. Na de hoorzitting kan de Geschillencommissie besluiten een uitspraak te doen. Deze uitspraak zal z.s.m. volgen doch uiterlijk binnen 6 weken nadat de hoorzitting(en), hebben plaatsgevonden. Deze termijn kan éénmalig met 6 weken worden verlengd. De Geschillencommissie kan naar aanleiding van de zitting ook besluiten om partijen in de gelegenheid te stellen haar stellingen nader te onderbouwen.

9.2. Ingeval de Geschillencommissie van mening is dat er geen hoorzitting wordt gehouden, zullen eveneens de in artikel 9.1 genoemde termijnen worden aangehouden.

9.3. Het advies van de Geschillencommissie zal in schriftelijke vorm zijn. Het advies wordt door de Geschillencommissie aan de partijen gelijktijdig toegezonden.

9.4. Het advies van de Geschillencommissie heeft de status van een Zwaarwegend Advies. De partij of partijen tot wie het Zwaarwegend Advies is gericht maakt of maken binnen één maand na ontvangst van het Zwaarwegend Advies zijn of hun beslissing schriftelijk kenbaar aan de wederpartij en aan de Geschillencommissie. Als de partij of partijen tot wie het advies is gericht afwijkt of afwijken van het advies, motiveert of motiveren deze dit schriftelijk aan de wederpartij en de Geschillencommissie.

9.5. Het staat partijen te allen tijde vrij om het geschil aanhangig te maken bij de civiele rechter of een andere instantie. Indien het geschil wordt voorgelegd aan de rechter terwijl de procedure bij de Geschillencommissie al is gestart dan deelt deze partij die zo spoedig mogelijk mee aan de Geschillencommissie en eindigt de procedure bij de Geschillencommissie op het moment dat de zaak bij de rechter aanhangig is gemaakt.

10. Bekendmaking en wijziging

10.1. Van het bestaan van deze Geschillenregeling wordt melding gemaakt op de website van Natuurmonumenten. Natuurmonumenten is bevoegd om de Geschillenregeling aan te passen na overleg met de Geschillencommissie en in overleg met de SENM.

10.2. Nadat de Geschillencommissie twee jaar in functie is of zoveel eerder als de Geschillencommissie drie geschillen heeft afgehandeld zal de Geschillencommissie met Natuurmonumenten en de SENM de geschillenbeslechting evalueren. Hierbij komt mede aan de orde de vraag of het wenselijk is om deze regeling ook van toepassing te verklaren op geschillen die voortvloeien uit andere erfpachtrechten dan op basis van het Model BEPO2NM.

Amersfoort, 17 mei 2023