

Eigendom, erfpacht of huur van je accommodatie: dit zijn de risico's

Een vereniging kan haar accommodatie in eigen bezit hebben, in erfpacht of huren. Elke situatie kent andere risico's voor het bestuur. Helemaal wanneer je als vereniging investeringen in de accommodatie wilt doen.

In grote lijnen kunnen verenigingen ingedeeld worden in de volgende categorieën:

1. Verenigingen die eigenaar zijn van hun accommodatie
2. Verenigingen die hun accommodatie in erfpacht hebben
3. Verenigingen die hun accommodatie huren, meestal van de gemeente of van een recreatieschap. Erfpacht en huur gaan vaak in combinatie met een opstalrecht (D).

Lees hier per categorie waar je op moet letten.

Eigenaar van accommodatie

De vereniging is als eigenaar 'eigen baas' en niet afhankelijk van anderen om van de accommodatie gebruik te maken of daaraan veranderingen aan te brengen.

Let wel op dat je als eigenaar op basis van de wet aansprakelijk bent voor een gebrekkige opstal als deze gevaarlijk is voor anderen. Dat betekent dat de vereniging zelf al het onderhoud aan de opstal moet (laten) doen en een goede aansprakelijkheidsverzekering moet afsluiten.

Als eigenaar moet een vereniging alle risico's die mensen op de accommodatie lopen, minimaliseren. Denk aan gladde voetpaden of een verouderd clubhuis.

Accommodatie in erfpacht

Heb je als vereniging recht van erfpacht, dan heb je het recht om een onroerende zaak, die eigendom is van een ander, te gebruiken. Met een recht van erfpacht heeft de vereniging een 'sterk' recht. Bovendien duurt het recht vaak lang; meestal minimaal 25 jaar.

Duur van het gebruik

De eigenaar kan het erfpachtrecht alleen opzeggen als de vereniging de canon (de tegenprestatie in geld) twee jaar niet heeft betaald, of wanneer de vereniging ernstig tekortschiet in de nakoming van andere verplichtingen. Gemeenten nemen in de erfpachttakte vaak op dat het erfpachtrecht opzegbaar is zodra de bestemming van de grond wijzigt. De

gemeente bepaalt dat echter zelf. Daarmee kan zij door een bestemmingsplanwijziging eenvoudig van de erfpachtovereenkomst afkomen. Je kunt dan om schadevergoeding vragen aan het college van burgemeester en wethouders. Dat moet binnen vijf jaar nadat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Verbouwing of wijziging en vergoeding van investeringen

Een nadeel van erfpacht is dat vaak wordt overeengekomen dat de vereniging zonder toestemming van de eigenaar geen wijzigingen aan de accommodatie mag aanbrengen. Stel dat de eigenaar wél toestemming geeft voor bijvoorbeeld de bouw van een clubhuis en het erfpachtrecht op een bepaald moment eindigt, dan is de vraag of de vereniging nog iets terugziet van de gedane investeringen. Op het moment dat de eigenaar toestemming verleent voor de bouw van het clubhuis zal dus afgesproken moeten worden (liefst vooraf!) of de eigenaar bereid is bij het einde van het erfpachtrecht de (gestegen) waarde van het clubhuis te vergoeden.

Accommodatie huur

Huurbescherming

Huurt een vereniging alleen grond, dan heeft zij nauwelijks bescherming. Indien de verhuurder de huurovereenkomst opzegt, moet de vereniging vertrekken. Wordt ook een clubhuis gehuurd, dan is de vereniging beter beschermd. Zij kan dan bij opzegging niet direct bij het einde van de huurovereenkomst worden ontruimd. Deze huur-/ontruimingsbescherming duurt maximaal drie jaar.

Duur en opzegging

Het is verstandig om bij het aangaan van een huurovereenkomst goed te kijken naar de duur van de huurovereenkomst, de opzegtermijn en de omstandigheden waaronder de huurovereenkomst kan worden opgezegd. Als de huurovereenkomst bijvoorbeeld voor tien jaar wordt gesloten, kan de verhuurder deze niet tussentijds opzeggen. Op die manier heeft de vereniging zekerheid dat zij langere tijd over de accommodatie kan beschikken. Het kan zinvol zijn om een langere opzegtermijn in de huurovereenkomst op te nemen. Zo heeft de vereniging bij opzegging langere tijd om een alternatieve locatie te zoeken.

Onderhoud, verbeteringen en vergoeding

In de huurovereenkomst moet geregeld worden wie verantwoordelijk is voor het groot, klein en dagelijks onderhoud van de accommodatie. Als de vereniging van plan is de accommodatie



te verbouwen of verbeteringen aan te brengen (bijvoorbeeld nieuwe toiletten) dan moet zij hiervoor toestemming vragen aan de verhuurder. Het is verstandig om vast te leggen dat de accommodatie bij het einde van de huur inclusief de verbouwingen mag worden opgeleverd en dat de verhuurder voor het achterlaten van de verbeteringen een vergoeding betaalt.

Recht van opstal

Het is mogelijk dat een vereniging wel het clubhuis in eigendom heeft, maar dat de onderliggende grond en de rest van het terrein (grond en water) in eigendom is van de gemeente of van bijvoorbeeld het waterschap. Degene met het opstalrecht wordt dan wel eigenaar van de opstal (het clubhuis), maar geen eigenaar van de grond.

Ook de omliggende grond gebruiken? Gebruiksrecht

Om de omliggende grond vervolgens te kunnen gebruiken, heeft de vereniging een gebruiksrecht nodig. Dit kan via een recht van erfpacht of een huurovereenkomst. Het opstalrecht is meestal 'afhankelijk' van de huurovereenkomst. Zodra de huurovereenkomst eindigt (bijvoorbeeld omdat de gemeente opzegt) eindigt ook het opstalrecht en raakt de vereniging het eigendom van het clubhuis kwijt.

Conclusies en tips

Voor een goed bestuur is helder inzicht in de rechten en plichten over de accommodatie onmisbaar. Helemaal wanneer je moet besluiten over investeringen in de accommodatie. Zorg dat je als bestuurder in ieder geval de volgende punten op een rijtje heeft:

1. Heb je (een deel van) de accommodatie in eigendom?
 - maak een checklist en reserveringen voor periodiek onderhoud
 - zorg dat de aansprakelijkheidsverzekering daarop is afgestemd
2. Huur je de accommodatie of heb je deze in erfpacht?
 - Ga na hoe lang de vereniging zeker is van de accommodatie
 - Hoe snel en onder welke omstandigheden kan dit gebruik door de eigenaar worden beëindigd? Welke bescherming krijgt de vereniging?



- Welke afspraken zijn vastgelegd over onderhoud en is de aansprakelijkheidsverzekering daarop afgestemd?
 - Regel toestemming voor verbouwingen/verbeteringen
 - Leg vast dat de vereniging een (waarde-)vergoeding krijgt voor investeringen in de accommodatie.
3. En als de vereniging gaat bouwen op grond die niet haar eigendom is?
- Heeft de vereniging toestemming?
 - Is voor de vereniging een opstalrecht (notarieel) vastgelegd?
 - Heeft de vereniging voldoende zekerheid over de periode dat zij de accommodatie mag gebruiken, gelet op de omvang van de bouwinvesteringen?
 - Wat is vastgelegd over vergoeding van de investeringen door de eigenaar van de grond na afloop van het gebruiksrecht?