

## Nieuwe Erfpachtovereenkomst.

Zoals bekend heeft de VHSW via de Nederlandse Vereniging van Erfpachters aan het Nederlands Instituut voor Erfpacht b.v. (NivE) gevraagd de door De Jong Beleggingen b.v.(DJB) gepresenteerde nieuwe erfpachtovereenkomst te beoordelen en te toetsen aan de door deze vereniging in de afgelopen 13 jaren ontwikkelde normen.

Het NivE heeft inmiddels een globale scan op hoofdlijnen uitgebracht.

De belangrijkste uitkomsten hiervan zijn:

1. De berekening van de erfpachtcanon door DJB is niet reëel. De canon wordt gevormd door een aantal componenten, te weten:

- ☼ de waardebepaling van het in erfpacht uitgegeven perceel, het rendementspercentage (canonpercentage)
- ☼ de factoren die de waarde van het perceel verminderen door het waardeverschil tussen volledig eigenaar zijn van de grond in vergelijk met de bepalingen en eigenschappen van de erfpacht (depreciatie).
- ☼ De grondwaarde is bepaald op advies van door DJB benoemde deskundigen op €125,-/m2.
- ☼ Het canonpercentage is door DJB vastgesteld op 5%. Dit wordt als irreëel hoog beoordeeld gelet op de risicoloze investering.
- ☼ De depreciatie is door DJB vastgesteld op 10%. Los van de grondwaardebepaling en los van het canonpercentage beoordeelt het NivE, gelet op de beperkende bepalingen, een depreciatie van 45% vergelijkbaar met landelijke normen en dus als zeer reëel en onderstaand in voorbeelden uitgewerkt:

De nieuwe canon volgens de berekening van DJB voor een perceel van 600 m2 is **€2.953,13**. De berekening van NivE van de canon (met 45% depreciatie) voor een perceel van 600 m2 is **€1.804,69**.

De nieuwe canon volgens de berekening van DJB voor een perceel van 900 m2 is **€3.584,94**. De berekening van NivE van de canon (met 45% depreciatie) voor een perceel van 900 m2 is **€2.191,41**.

Zie bijlage 1 voor de gedetailleerde berekening.

2. De nieuwe erfpachtovereenkomst, bestaande uit de “Algemene Bepalingen” en de “Akte van levering” zijn eenzijdig door DJB notarieel vastgelegd zonder overleg met de erfpachters. Bovendien zijn alleen de “Algemene Bepalingen” ter info vastgelegd op de website van Stille Wille en de aanvullende bepalingen/ beperkingen van de “Akte van Levering” niet. Dit is volgens het NivE bij een herwaardering zeer ongebruikelijk en getuigt van onacceptabele eenzijdigheid.
3. Er zijn talrijke beperkende bepalingen geformuleerd, die niet alleen irreëel en eenzijdig zijn, maar mede gelet op de daaraan verbonden boetebepalingen volstrekt buiten proportioneel zijn.
4. In de diverse bepalingen is de eenzijdigheid ten nadele van de erfpachter substantieel groot.

De uitgebrachte hoofdlijnen van de scan kunnen nog verder door NivE worden uitgewerkt in zg. een detail-stoplichtscan, waarin op artikelniveau een gedetailleerde beoordeling plaatsvindt. Hieraan zijn echter verdere kosten verbonden.

Wij zijn van mening dat op basis van de globale scan van het NivE zowel de “Algemene Bepalingen” als de “Akte van Levering” het belang van de erfpachters dusdanig frustreren dat zij dus niet acceptabel zijn. Overleg/onderhandeling dienaangaande op basis van de uitkomsten van de bevindingen van het NivE met DJB is dan ook ons inziens op korte termijn noodzakelijk. De

belangen van de erfpachters worden naar onze mening in de nieuwe opzet van de erfpacht te veel benadeeld.

Echter om een discussie met DJB hierover te starten is dit ons inziens alleen zinvol om dit vanuit een zo groot mogelijk draagvlak te doen. Om vanuit één bewonersvereniging de door het NivE aangedragen argumenten met DJB te bediscussiëren is ons inziens zinloos. Alleen indien we vanuit beide bewonersverenigingen in gezamenlijkheid de belangen van onze leden/erfpachters behartigen biedt dit uitzicht op een volwaardige en resultaat gevende discussie/onderhandeling met DJB. Wij dienen als bewonersverenigingen immers de belangen van onze leden te behartigen en het fiat van onze leden te krijgen voor het eindresultaat van te ondernemen onderhandelingen.

Wij stellen dan ook voor om op korte termijn een werkgroep namens de beide verenigingen (ieder 2 leden) in te stellen die als opdracht krijgt om de door ons gezamenlijk te formuleren uitgangspunten met DJB te realiseren.

Wij nodigen jullie c.q. een afvaardiging van jullie bestuur uit om op een in nader overleg te bepalen datum en tijd in week 15 met elkaar tot afspraken dienaangaande te komen.

Met vriendelijke groet,  
namens het bestuur van VHSW,

## Bijlage 1

## Voorbeeld Canonberekening 600 m2 en 900 m2

<b>VOORBEELD 600 m2</b>	<b>DJB</b>	<b>NivE</b>	<b>Berekening DJB</b>	<b>Berekening NivE</b>
Basisgrondwaarde €	€ 125,00	€ 125,00	€ 125,00	€ 125,00
Aftrek waardevermindering	10%	45%	€ 12,50	€ 56,25
Afslag 1e schil < 450 m2	0%	0%	€ 50.625,00	€ 30.937,50
Afslag 2e schil 450 - 750 m2	50%	50%	€ 8.437,50	€ 5.156,25
Afslag 3e schil > 750 m2	75%	75%	€ 0,00	€ 0,00
<b>TOTAAL WAARDE</b>			€ 59.062,50	€ 36.093,75
<b>ERFPACHT CANON</b>			<b>€ 2.953,13</b>	<b>€ 1.804,69</b>
<b>VOORBEELD 900 m2</b>	<b>DJB</b>	<b>NivE</b>	<b>Berekening DJB</b>	<b>Berekening NivE</b>
Basisgrondwaarde €	€ 125,00	€ 125,00	€ 125,00	€ 125,00
Aftrek waardevermindering	10%	45%	€ 12,50	€ 56,25
Afslag 1e schil < 450 m2	0%	0%	€ 50.625,00	€ 30.937,50
Afslag 2e schil 450 - 750 m2	50%	50%	€ 16.875,00	€ 10.312,50
Afslag 3e schil > 750 m2	75%	75%	€ 4.218,75	€ 2.578,13
<b>TOTAAL WAARDE</b>			€ 71.718,75	€ 43.828,13
<b>ERFPACHT CANON</b>			<b>€ 3.585,94</b>	<b>€ 2.191,41</b>