Nieuwsbrief Stichting Erfpachters Natuurmonumenten

September 2025

Beste erfpachters,

Erfpacht is een complex fenomeen. In de Nieuwsbrieven proberen we deze lastige materie begrijpelijk te maken, maar we realiseren ons dat er misschien veel vragen overblijven, of juist nieuwe ontstaan. We nodigen jullie van harte uit om op- en aanmerkingen via de mail met ons te delen. Als dat makkelijker is, kan je natuurlijk ook met ons in gesprek gaan (telefonisch, via Teams of we maken een afspraak).

Vorig jaar hadden wij het plan om jullie vaker te informeren over erfpachtzaken. Zoals je hebt gemerkt is dat niet gelukt. Zo hadden wij graag de stappen willen laten zien die gezet zijn met Natuurmonumenten over het omgaan met waardering van grond en erfpacht. Of over de voortgang bij het formuleren van het conversiebeleid. Helaas merken we dat zaken erg traag verlopen. Erfpacht staat niet hoog op de prioriteitenlijst van Natuurmonumenten (deze observatie komt geheel voor rekening van SENM). Dit is op zich wel logisch. Natuurmonumenten is een vereniging die zich richt op natuurbeheer. Erfpacht maakt maar een heel klein deel uit van de inkomsten (minder dan 1,5% van inkomsten kwam in 2024 uit erfpacht). Daarbij is erfpacht een uiterst complexe zaak.

In deze nieuwsbrief willen we jullie bijpraten over de lopende kwestie rond de waardering bij herziening van erfpachtrechten, landelijke ontwikkelingen bij (voornamelijk) gemeentelijke erfpacht en de activiteiten van de erfpachters in Haarzuilens.

Conversie.

Als de termijn van “oude” erfpachtrechten afloopt worden die in de regel omgezet naar een nieuw recht onder het model BEP02 NM. Dit kan soms eerder gebeuren (voordat de termijn is verstreken) als bijvoorbeeld de erfpachter zijn recht (zijn huis) wil verkopen. Dit laatste kan voorkomen als

het lopende recht niet zo lang meer duurt en de verkoper liever een recht met een lange looptijd te koop wil zetten. Dit biedt aan eventuele koper namelijk een langere zekerheid en is makkelijker te financieren. Conversie voorafgaand aan verkoop is soms ook een wens van Natuurmonumenten, al hoeft de erfpachter hier niet in alle gevallen mee in te stemmen. Omdat de meerderheid van de erfpachtrechten nog “oude” rechten zijn, zullen de meeste erfpachters de aankomende jaren met conversie te maken krijgen.

Al in 2016 hebben Natuurmonumenten en SENM een opdracht geformuleerd aan een werkgroep om het conversiebeleid vorm te geven. Deze werkgroep is -onder andere door wisselingen in het personeelsbestand bij Natuurmonumenten- een stille dood gestorven. Wat wel gebleken is dat de “oude” erfpachtrechten zó verschillend zijn, dat een “one size fits all” regeling niet mogelijk is. Pas recent heeft Natuurmonumenten aangegeven dit onderwerp weer op te gaan pakken.

Wat SENM betreft is er bij conversie sprake van twee dingen: het proces en het beleid. Onder het conversieproces wordt de manier verstaan waarop dit verloopt. Je kan denken aan de termijnen die worden gehanteerd (wanneer start het proces bijvoorbeeld), welke stappen worden doorlopen, enz.. Voor erfpachters is een conversie een spannend en onbekend proces. Het is daarom belangrijk om dit te begrijpen en dat dit voorspelbaar verloopt.

Onder het conversiebeleid valt de manier waarop partijen (de erfpachters en Natuurmonumenten) inhoudelijk omgaan met de conversie. Het is belangrijk dat het conversiebeleid duidelijk omschreven is, niet tot verrassingen zorgt en consequent wordt gevolgd. Wanneer wordt er besloten of een taxatie door een taxateur nodig is? Hoe komt de taxatie-opdracht tot stand? Hoe ziet die eruit? Hoe wordt er omgegaan met een canon die enorm stijgt (b.v. formuleren van een ingroeiregeling), enz.?

Bijsluiter erfpacht volgens Model BEP02 NM.
In de vorige Nieuwsbrief hebben wij gemeld dat SENM aan Natuurmonumenten een voorstel heeft gedaan voor een “bijsluiter” bij de nieuwe erfpachtrechten volgens model BEP02 NM. Hierin worden de belangrijkste zaken van dit erfpachtcontract genoemd en uitgelegd omdat de tekst van het contract zelf voor veel mensen lastig te lezen en te begrijpen is.

Natuurmonumenten is echter van mening dat een bijsluiter niet nodig is en dat hun website voldoende informatie biedt. Zij neemt de bijsluiter dus niet over in hun informatieverstrekking.
De bijsluiter blijft wel te raadplegen op de SENM website (onder Downloads, Documenten en modellen: Erfpacht-bijsluiter-2023-BEP02-NM-versie-2.1-011223.pdf).

Waardering bij herziening/heruitgifte.
Alle erfpachters die een erfpachtrecht hebben dat voor 2018 is afgesloten krijgen vroeg of laat te maken met waardering als herziening aan de orde is.

Omdat de canon wordt gebaseerd op de grondwaarde ("bloot eigendom": de grond waarop de erfpacht is gevestigd) is het nodig om deze waarde te bepalen. Het bepalen van deze waarde is lastig. Hoewel bloot eigendom (de grond) net als het huis (het erfpachtrecht) verkocht kunnen worden, komt dit bij bloot eigendom maar zelden voor. Hierdoor zijn er dus weinig voorbeelden ter vergelijking. In bepaalde gevallen kunnen de erfpachter en Natuurmonumenten in overleg de waarde van de verschillende componenten vaststellen. Maar vaak wordt een taxateur ingeschakeld die de grondwaarde waardeert. Die doet dit onder andere door de grondwaarde (bloot eigendom) af te leiden van andere waarden, zoals de aanname dat grond en woning als vol eigendom (zoals gebruikelijk als er geen erfpacht is) op de markt wordt aangeboden.

Waarom is een juiste waardering zo belangrijk? Door de berekeningsmethode van de canon is er sprake van een sneeuwbaleffect (of multiplier effect). Als bijvoorbeeld de (fictieve) waarde van de woning plus de grond (vol eigendom) 10% te hoog wordt ingeschat, dan zorgt dat voor een 40% hogere canon. Dat is over de gehele looptijd van het erfpachtrecht een hoop geld. In deze link zijn een paar fictieve voorbeelden uitgewerkt die laten zien hoe relatief beperkte waarderingsverschillen resulteren in grote verschillen in de canon (http://www.erfpachtnm.nl/wp-content/uploads/2025/09/gevoeligheid-taxatie-erfpacht-op-canon.pdf). Maar voor Natuurmonumenten geldt het omgekeerde natuurlijk ook: een te lage waardering leidt tot substantieel minder inkomsten.

Een ander heikel punt is dat Natuurmonumenten via een door hen opgelegde taxatie-instructie voorschrijft dat de grondwaarde “residueel” bepaald moet worden. Residueel betekent in dit geval: de waarde die overblijft nadat van de waarde in vol eigendom de waarde van de woning is afgetrokken (dus: waarde vol eigendom – waarde woning = grondwaarde). Als de waarde van de woning te laag gewaardeerd is, blijft er uiteraard te veel voor de grond over.

Met Natuurmonumenten is overeengekomen dat binnenkort weer verder wordt gesproken over deze kwestie.

Erfpacht in het nieuws.
De afgelopen tijd is erfpacht regelmatig negatief in het nieuws gekomen. Omdat gemeentelijke erfpacht veel vaker voorkomt dan particuliere erfpacht (zoals bij Natuurmonumenten) zijn hier de meeste berichten over verschenen. Een aantal steden zoals Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht en Alkmaar kent voor een deel van de woningen in deze gemeenten erfpacht. Veel problemen hangen samen met het feit dat erfpacht door de woningeigenaren niet goed wordt begrepen, dat waarderingen niet te volgen zijn en er onvoorspelbare en gigantische canonverhogingen plaatsvinden. Dit heeft in sommige gevallen tot gevolg dat de erfpachters in problemen komen en soms zelfs hun woning moeten verkopen. Vaak ook nog met verlies omdat de waarde door de gestegen canon enorm is gedaald. Daarbij komt nog dat grondeigenaren schromelijk tekortschieten in de informatievoorziening: deze ontbreekt grotendeels of is volstrekt onbegrijpelijk.

Maar ook over erfpacht bij Natuurmonumenten is in de pers (RTV-Utrecht Bewoners in Haarzuilen strijden voor een rechtvaardige erfpacht | RTV Utrecht) aandacht besteed (zie het volgende artikel hierover in de Nieuwsbrief).

Erfpacht in Haarzuilens.
In het jaar 2000 is Natuurmonumenten eigenaar geworden van het landgoed Haarzuilens. Het landgoed Haarzuilens in de gemeente Utrecht dat naast de Vinex-locatie Leidsche Rijn ligt, is in de jaren 90 van de vorige eeuw aangewezen als natuur- en recreatiegebied: “programma Recreatie om de Stad” (RodS). Met aankoopsubsidie van de overheid heeft Natuurmonumenten

het landgoed kunnen kopen van baron van Zuylen. Met deze aankoop waren ook ruim honderd erfpachtrechten betrokken (ongeveer de helft van de huizen in Haarzuilens betreft erfpacht). De relatie tussen de erfpachters en Natuurmonumenten is de afgelopen 25 jaar vaak moeizaam geweest. Een paar jaar geleden is de Commissie Nabuurschap in het dorp ontstaan. Het streven van de commissie was er in eerste instantie op gericht de erfpachtrelatie te verbeteren maar gaandeweg is de overtuiging ontstaan dat voortzetten van de erfpacht, zowel voor Natuurmonumenten als ook voor de erfpachters, geen voordelen oplevert. In de eerste plaats betreft de erfpachtwoningen maar ongeveer de helft en een willekeurig deel van de woningen in het dorp. De erfpachters zien niet in waarom zij alleen gebonden moeten zijn aan erfpacht en hun buren om de hoek niet. Maar het meest frappante is dat de Commissie Nabuurschap heeft berekend dat beëindigen van de erfpacht door de grond (het bloot eigendom) te verkopen aan de erfpachters, voor Natuurmonumenten veel meer rendement oplevert dan de erfpacht in stand te houden. Deze meeropbrengst kan direct ten goede komen aan de échte doelstellingen van Natuurmonumenten: natuurbeheer en herstel van biodiversiteit.
SENM zet zich in voor de belangen van de erfpachters van Natuurmonumenten en daarom ondersteunt zij de Commissie Nabuurschap actief in het realiseren van hun doelstellingen. Afgesproken is dat SENM zich richt op de algemene, landelijke zaken rond erfpacht bij Natuurmonumenten en dat de Commissie Nabuurschap (gezamenlijk met SENM) de specifieke zaken voor Haarzuilens behartigt.

Mochten er vergelijkbare initiatieven elders in het land ontstaan dan zal SENM deze eveneens ondersteunen.

Deelnemersvergadering SENM 2025.
Zet vast in de agenda: **15 november 2025**, plaats 't Wapen van Haarzuylen. We spreken jullie graag bij over de lopende zaken maar we zijn vooral geïnteresseerd in de onderwerpen die jullie bezighouden als erfpachters. Meld deze vooraf aan dan zetten we ze op de agenda.

Donatie 2025
Net als vorige keren doen we weer een beroep op jullie met het verzoek het werk van SENM te ondersteunen met een donatie. Tot nu toe is er positief op

de oproep gereageerd en is het gelukt de kosten laag te houden (Bert Nesselaar de penningmeester zal tijdens de Algemene Vergadering in november verslag doen van de financiële situatie).

Wij verzoeken jullie dan ook (voor zover je dat nog niet hebt gedaan) om je donatie voor 2025 over te maken op bankrekening NL37INGB0007135256 van SENM onder vermelding van “Donatie 2025” en postcode en huisnummer.

Wij hopen op minimaal € 10, maar een hoger bedrag geeft ons gezamenlijk meer armslag! (Wanneer je voor de administratie een kwitantie nodig hebt, dan zal de penningmeester hiervoor zorgen).

September 2025