Agenda

Algemene Vergadering

Stichting Erfpachters Natuurmonumenten

Haarzuilens
15 november 2025

Welkom

Waarom bestaat SENM?

- De stichting heeft ten doel het behartigen van de belangen van de circa 300 erfpachters van de vereniging Natuurmonumenten

- SENM streeft sinds de oprichting in 2012 naar aanpassing van de oude erfpachtvoorwaarden van NM met als uitgangspunten:
  - Criteria van financierbaarheid, transparantie, duurzaam en consumentvriendelijkheid
  - Gelijk speelveld
  - Redelijkheid en billijkheid

- **Doelen:**
  - Realiseren dat Natuurmonumenten duidelijke, veilige, billijke en doelmatige erfpachtvoorwaarden respecteert in woord en gedrag
  - Beëindiging niet strategische erfpacht door koop van de grond

Welkom / Agenda (1)

1. **10.00 Welkom** (Hendrik Jan Bekedam)
   a) Vaststellen agenda.

2. **10.05 Financiën** (Hendrik-Jan Bekedam)
   a) Korte toelichting financiële situatie

3. **10.10 Onderwerpen Natuurmonumenten SENM** (Erno Chevallier)
   a) Voortgaand verschil van inzicht met Natuurmonumenten over waarderingskwestie: waar draait het om en waarom is dit belangrijk
   b) Andere onderwerpen die met Natuurmonumenten worden besproken
   c) Over welke onderwerpen krijgt SENM vragen
   d) Toegelicht: wat gebeurt er aan het eind van de erfpachttermijn

4. **11. 00 Pauze**

Welkom / Agenda (2)

4. **11. 00 Pauze**

5. **11.15 Commissie Nabuurschap Haarzuilens** (Thom Schouten)
   a) Hoe is de commissie ontstaan; wat is de aanleiding.
   b) Waarom streeft de commissie naar de aankoop van de grond door de erfpachters
   c) Wat was het resultaat van het gesprek met Natuurmonumenten over dit onderwerp
   d) Hoe denkt de commissie tot een redelijke koopprijs te komen
   e) Waar staat de commissie nu en hoe gaat het verder
   f) Tot slot: relatie Commissie Nabuurschap - SENM

6. **11.45 Welke zaken spelen er momenteel (ook landelijk) rond erfpacht** (Erno Chevallier)

7. **12.00 Mededelingen en nog in te brengen onderwerpen door deelnemers.**

8. **12.30 Rondvraag/Afsluiting.**

2 Financieel overzicht SENM

INKOMSTEN	BEDRAG in €	
	in €	
Donaties	2.240,00	
Renteopbrengst	174,03	
Diverse opbrengsten	0,00	
Totaal opbrengsten		€ 2.414,03
UITGAVEN		
Bankkosten	254,65	
Jaarvergadering SENM	408,50	
Bijdrage 3 partijen taxatie	2.175,00	
Mailings inzake jaarvergadering	1.435,23	
Diverse uitgaven	53,97	
Totaal Uitgaven		€ 4.327,35
Saldo opbrengsten - uitgaven		**€ -1.913,32**

Financiële posistie per 31 oktober 2023		
Saldo rekening courant ING	31-okt-25	676,24
Saldo rekening courant ING	31-okt-24	763,59
Afname		€ -87,35
Saldo spaarrekening ING	31-okt-25	9.776,09
Saldo spaarrekening ING	31-okt-24	11.602,06
Toename		€ -1.825,97
Totaal rekeningen		**€ 10.452,33**

Periode: 1-11-24 t/m 31-10-25

3a Onderwerpen Natuurmonumenten SENM (1)

Waardering van erfpachtrecht en grond (bloot eigendom) bij herziening (conversie)

- Het gaat om de waardering bij bestaande erfpacht: bij einde termijn of tussentijds (b.v. bij verkoop op verzoek van erfpachter of Natuurmonumenten).
- Welke waarden zijn van belang: vol eigendom, grondwaarde (bloot eigendom) en erfpachtwaarde (waarde erfpachtrecht).
- Waarom zijn deze waarden belangrijk:
  - Ze zijn bepalend voor de canon in de toekomst.
  - Kleine verschillen in waardering leiden tot grote canonverschillen (multiplier/hefboom effect).

3a Onderwerpen Natuurmonumenten SENM (2)

Voorbeeld hefboomwerking

			Voorbeeld 1			Voorbeeld 2	
Vol eigendom (huis + grond)	€	600.000	€ 636.000	**106%**	€	600.000	100%
Erfpachtwaarde (woning)	€	440.000	€ 440.000	100%	€	396.000	**90%**
Grondwaarde (bloot eigendom)	€	160.000	€ 196.000	123%	€	204.000	128%
Canon (BEP02 NM)/jr	€	4.200	€ 5.145	**123%**	€	5.355	**128%**
Verschil over 30 jaar			€ 28.350		€	34.650	

Als de woning in vol eigendom 6% hoger wordt gewaardeerd, stijgt de canon met 23%.

Als de woning (erfpachtrecht) 10% lager wordt gewaardeerd, stijgt de canon met 28%.

3a Onderwerpen Natuurmonumenten SENM (3)

Waar zit het probleem van de waardering volgens SENM

- Uitgangspunt is de vaste verhouding tussen de waarde-elementen:

  Vol Eigendom (VE) = Bloot Eigendom (BE) + Erfpachtwaarde (EP)
  (NB BE is grondwaarde)

- Natuurmonumenten en (sommige) taxateurs leiden de Grondwaarde af door van het vol eigendom de (her)bouwkosten van de woning enz. af te trekken: residueel.
- Dit zijn verschillende eenheden: (markt)waarde en kosten.
- De gebruikte termen in de BEP02NM worden verkeerd uitgelegd, althans niet zoals destijds tussen Natuurmonumenten en SENM is afgesproken.
- De allocatiemethode (fysiek i.p.v. juridisch) is niet overeenstemming met de Internationale Taxatiestandaarden (IVS).
- Het gevolg is een te hoge grondwaarde en daarmee een te hoge canon.

3a Onderwerpen Natuurmonumenten SENM (4)

(Een fictief voorbeeld)

2000			25 jaar later	2025		
Nieuwe uitgifte Natuurmonumenten			**Onroerend goed markt gestegen met 50%**	**Conversie ivm verkoop**		
Grondwaarde (1000 M2)	€	300.000		Grondwaarde residueel berekend adhv Marktwaarde VE - Waarde EP	€	597.600
Canon/jaar obv 3,5%	€	10.500		Canon/jaar obv BEP02	€	15.687
Waarde Erfpachtrecht (EP) (160 M2)	€	300.000	Bouwkosten ontwikkeling	Waarde Erfpachtrecht (EP) gebaseerd op taxatie:	€	302.400
waarvan bouw-kosten (€ 1.350/m2)	€	216.000	+100% [3]	> 160 m2 * € 2.700,-[2]	€	432.000
				> 30% functionele veroudering	€	129.600
Marktwaarde vol eigendom (VE)	€	600.000		Marktwaarde vol eigendom (VE)	€	900.000
Grondquote		50%		Grondquote		66%

2) https://www.itx-bouwconsult.nl/diensten-particulier/gemiddelde-bouwkosten-per-m2

3) https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/80444ned/table?fromstatweb

3a Onderwerpen Natuurmonumenten SENM (5)

Samenvattend en aanzien van de waarderingskwestie:

- Natuurmonumenten wil geen aanvullende uitleg geven aan de afgesproken termen in de BEP02NM.
- Bij taxaties worden verschillende eenheden onjuist met elkaar in verband gebracht.
- Allocatie (toewijzing/verdeling) van de waarden gebeurt niet conform de richtlijnen (en bovendien eenzijdig).

Gevolg is een structurele overwaardering van de grond en daarmee een te hoge canon.

3b Onderwerpen Natuurmonumenten SENM

Met Natuurmonumenten is het afgelopen jaar over de volgende onderwerpen gesproken:

- Waardering van erfpachtrecht en grond (bloot eigendom) bij herziening (conversie) – is toegelicht vanaf sheet 3a
- Informatievoorziening op de website van Natuurmonumenten
  - *Tekst website wordt herzien (eind januari 2026)*
- Implementatie “Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen”
  - *Nog geen gevolg aan gegeven*
- Conversiebeleid en conversieproces
  - *Nog geen gevolg aan gegeven*

Observatie SENM: voor Natuurmonumenten is erfpacht (begrijpelijk) een bijzaak en heeft daardoor een lage prioriteit.

3c Over welke onderwerpen krijgt SENM vragen

- Hoe verloopt het proces bij herziening/heruitgifte (wordt nader op ingegaan onder 3d)?
  - *Waar moet ik op letten, tips, advies?*
- Ik zoek een (goede) taxateur.
  - *Welke opdracht moet die krijgen?*
- Ik wil een huis kopen op erfpachtgrond van Natuurmonumenten.
  - *Waar op te letten?*
- Kan ik gebruik maken van de NSW regeling?
  - *(Natuurschoonwet 1928)*
- Heb ik toestemming nodig van Natuurmonumenten om mijn huis te verduurzamen?
- Wat staat er eigenlijk in mijn erfpachtcontract?
  - *Voor velen is het contract onleesbaar en onbegrijpelijk.*

3d Wat gebeurt er aan het eind van de erfpachttermijn (1)

- Looptijd is afhankelijk van huidig erfpachtrecht:
  - *Veel en huidige erfpachtrechten kennen een looptijd van 30 jaar.*
  - *Oude (baron) contracten zijn voor langere perioden afgesloten; soms 80 tot 100 jaar (maar eerder effect bij verkoop).*
- Meestal is geen recht op verlenging afgesproken.
  - *Verlenging/heruitgifte is gebruikelijk (BEP02: alleen in bijzondere omstandigheden met ruime aankondiging als niet wordt verlengd)*
- Bij “oude” contracten wil Natuurmonumenten vaak bij verkoop converteren naar BEP02NM
  - *Soms voordelig want: beter verkoopbaar (betere financieringsmogelijkheden).*
  - *Eerste recht van koop (indien opgenomen) wordt soms als hefboom gebruikt.*
  - *Bij oude contracten met nog lange looptijd is conversie (nog) vaak niet nodig of aan te bevelen.*

3d Wat gebeurt er aan het eind van de erfpachttermijn (2)

- Vergoeding waarde van de woning bij einde termijn.
  - *Soms geen vergoeding opgenomen (neem tijdig actie!).*
  - *Soms onredelijke vergoeding (ook bij uitoefenen eerste recht van koop).*
- Ook hier speelt de waarderingskwestie.
- Conversieproces en conversiebeleid zijn nog niet vastgesteld.

Lees het contract! Neem tijdig actie. Laat je adviseren.

5.1 Commissie Nabuurschap (Haarzuilens)

Commissie Nabuurschap

- Hoe is het begonnen: de baron en Natuurmonumenten
  - Van agrarisch naar recreatie
  - Erfpacht en vol eigendom
- Het dorp en Natuurmonumenten
- Lokaal initiatief in Haarzuilens ontstaan uit bezorgdheid
- Focus op gelijke, eerlijke en respectvolle behandeling erfpachters
- Huidig doel: bloot eigendom verwerven

5.2 Commissie Nabuurschap (Haarzuilens)

Commissie Nabuurschap

- Waarom kopen bloot eigendom (erfpachters):
  - Geeft meer duidelijkheid en zekerheid voor woningeigenaren
  - Geen obstakel meer bij eventuele verkoop; beter financierbaar
  - Erfpacht is niet meer van deze tijd
- Waarom verkopen bloot eigendom (Natuurmonumenten):
  - Beëindigt een moeizame relatie met het dorp: slecht imago
  - Levert financieel meer op (hogere opbrengsten, lagere kosten)
    - goed voor primaire doelstellingen: Natuurbeheer en herstel biodiversiteit
  - Erfpacht in Haarzuilens is niet strategisch
    - Wijk in gemeente Utrecht
    - Veel “standaard” woningen (geen monumenten)
    - Beschermd dorpsgezicht (aanwijzing door minister; handhaven door gemeente)
    - Slechts een deel is erfpacht

5.3 Commissie Nabuurschap (Haarzuilens)

Commissie Nabuurschap

- Waar staan we nu
  - Vaststelling dat het belang van Natuurmonumenten vooral financieel is
- Afspraak dat Commissie aantoont dat verkoop financieel voordelig is voor Natuurmonumenten
  - Zonder toezegging dat als dit aangetoond is, verkoop een feit is
- Op dit moment worden diverse financiële modellen uitgewerkt: complex!
  - Verzamelen data
  - Uitwerken modellen
  - Consulteren deskundigen
- Informeren en afstemmen met betrokken erfpachters

5.4 Commissie Nabuurschap (Haarzuilens)

Commissie Nabuurschap

- Relatie SENM en Commissie Nabuurschap
  - Doelstellingen Commissie en SENM zijn hetzelfde
  - Erfpachters Haarzuilens zijn ook deelnemers SENM
  - SENM ondersteunt actief de commissie en haar doelstellingen

6a. Welke zaken spelen er momenteel rond erfpacht? (1)

- Particuliere erfpacht
  - Moeizame contacten met grondeigenaren
  - Weinig prioriteit/traineren
- Gemeentelijke erfpacht
  - Utrecht
    Erfpacht opnieuw ingevoerd. Na september 2025 is koop bloot eigendom (BE) niet meer mogelijk.
  - Zaanstad
    Conversie naar eigendom sinds 2007 mogelijk. Waardering te hoog en correctie via rechter afgedwongen. Is helaas geresulteerd in ingewikkelde regeling en lage schadebedragen.
  - Alkmaar
    Afkoop mogelijk (voormalig sociale koopwoningen). Corporaties krijgen gunstiger voorwaarden.
  - Den Haag
    25.000 rechten lopen af en moeten worden geconverteerd (kan naar eeuwigdurend of koop). Berekeningswijze complex; adviesgroep ingesteld.
  - Rotterdam
    Ook hier koop (of afkoop) mogelijk maar eveneens onnavolgbaar beleid en complexe berekeningen (met Black Friday aanbiedingen). Risico compensatieregeling voor gemeente (betekent hoge schadebedragen).
  - Amsterdam.
    Ligt stil; wellicht na verkiezingen weer beweging.
- Initiatiefwet Boomsma wordt nu weer opgepakt na installatie 2e Kamerleden.

7. Ingebrachte onderwerpen

- 20 km restrictie opgeheven voor NWWI taxaties?
  - Het gaat om taxaties door een NRVT geregistreerde taxateur.
  - Sinds 1 april 2025 is de 20 km grens vervangen door de verplichting plaatselijke bekendheid aan te tonen.
  - Een NWWI validatie is alleen nodig voor een hypotheek (niet voor erfpacht) maar mag wel.
- Richtlijnen van NM op de onafhankelijke taxatierapporten
  - Waarschijnlijk wordt de Taxatierichtlijn van Natuurmonumenten bedoeld.
  - Deze is niet verplicht en SENM adviseert deze niet te gebruiken.
  - In de taxatie-opdracht moet wel duidelijk worden aangegeven welke waarden bepaald moeten worden.
- Nieuwe adviezen indien je een conversie traject ingaat
  - Zie ook het agendapunt 3c.
  - Ook hier is de taxatie-opdracht essentieel.
  - Laat de allocatie (toewijzing) niet over aan de taxateur; beschouw dat als advies en ga in gesprek.
  - Volg de IVS 2022 20.4 standaard: juridische allocatie i.p.v. fysieke allocatie
  - Laat je adviseren!

Afsluiting

Website SENM: https://www.erfpachtnm.nl/

Email-adres: info@erfpachtnm.nl

Telefoon: 06-15068709

Donaties: Bankrekeningnummer NL37 INGB 0007 1352 56
ten name van STICHTING ERFPACHTERS NATUURMONUMENTEN.
(Vermeld bij uw overschrijving ook alstublieft uw emailadres en woonadres)

Veel dank aan ‘t Wapen van Haarzuylen voor de accommodatie!

Dank voor uw komst en belangstelling