



'T LANDGOED  
BAARS

RESIDENCE  
DE EESE

## Erfpacht & opstal brochure

Informatie brochure  
Residence de Eese & 't Landgoed Baars

## Erfpacht en opstalrecht informatie

In deze brochure leest u meer over de voor en nadelen van het verwerven van een kavel op basis van een erfpacht & opstalrecht ten genoegen een recreatiewoning op Residence de Eese of 't Landgoed Baars.

### Inhoud:

---

Pagina 3	Adviesbrief aan potentiële kopers	<i>Notariaat Kroek en van Weert, Steenwijk</i>
Pagina 4 t/m 7	Veel gestelde vragen	
Pagina 8	Model berekening erfpacht	
Pagina 9	Voorbeeld berekening van de kosten	<i>Notariaat Dirkzwager, Arnhem</i>
Pagina 10	Contact	

Klaar met lezen?

Komt u dan snel kijken naar die een bijzondere plaats welke precies bij u past!

Unieke woningen in een geweldige omgeving.

Wij heten u van harte welkom!

Met gastrijke groet,

Henk van den Berg

[hvdberg@wb-groep.nl](mailto:hvdberg@wb-groep.nl)

06 53 17 53 09



## Brief van Kroek & van Weert Netwerknotarissen:

mr. Marjan K. Kroek, echtscheidings-bemiddelaar/mediator, mr. M.R. van Weert, agrarisch specialist  
klerken: Simone Tietema-Veldman, Karina Doeve

T.a.v. de heer H. van den Berg,  
Datum : 22 juli 2021  
Behandelaar : Marjan Kroek

Parc de Eese B.V.  
Onderwerp : informatie erfpacht t.b.v. parkbewoners  
Zaaknummer : 29046

Geachte heer Van den Berg,

U heeft mij verzocht deze brief te schrijven ten behoeve van de potentiële kopers op Residence de Eese, waarin voor- en nadelen van een erfpachtrecht met afhankelijk opstalrecht ten opzichte van verhuur worden uitgelegd.

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft iemands anders onroerende zaak te houden en te gebruiken. Door een van het erfpacht afhankelijk opstalrecht wordt de erfpachter daarnaast eigenaar van het op de grond gebouwde (de opstal). Beide rechten worden bij het kadaster ingeschreven; de erfpachter kan deze rechten daarom tegen iedereen inroepen, zoals tegen een nieuwe eigenaar van het park of een curator in een eventueel faillissement van de eigenaar.

Partijen kunnen in de akte van vestiging de duur van de erfpacht regelen. Voor zover niet anders in de akte van vestiging is bepaald, heeft de erfpachter hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar. In tegenstelling tot huur is, is erfpachtrecht voor overdracht vatbaar (het kan worden verkocht of geschonken) en vertegenwoordigt het een waarde in het economisch verkeer. Op het erfpachtrecht kan een hypotheekrecht worden gevestigd, hetgeen de financieringsmogelijkheden vergroot. De waarde van het erfpachtrecht in het economisch verkeer wordt echter sterk bepaald door de hoogte van de canon, de duur, de (on)mogelijkheid van tussentijdse opzegging door de hoofdgerechtigde en de beperkingen die in de erfpacht voorwaarden aan het gebruik / de aanwending van de zaak zijn gesteld.

De erfpacht voorwaarden bepalen dus de omvang van de rechten en plichten van erfpachter en eigenaar. Daarin staat b.v. ook geregeld wanneer en hoe de canon wordt aangepast. Het is daarom belangrijk om deze goed te bestuderen voordat u een erfpachtrecht koopt.

Bij het einde van het erfpachtrecht (b.v. als dat niet wordt verlengd) zal de eigenaar de waarde van de opstallen moeten betalen aan de voormalige erfpachter. Hoe dit precies is zijn werk gaat, staat in de erfpacht voorwaarden. Het risico van waardedaling of -stijging is dus voor de erfpachter.

Het vestigen van een erfpachtrecht brengt wel kosten met zich mee. Naast notaris- en kadasterkosten, is er acht procent overdrachtsbelasting verschuldigd over de koopsom en de gekapitaliseerde canon. Ook zult u een opstalverzekering moeten sluiten.

Bij huur geldt dat u geen eigenaar bent van de grond. Volgens de huidige rechtspraak is een recreatiechalet normaal gesproken een onroerende zaak (ook als het op wielen staat), waardoor de eigenaar van de grond juridisch gezien ook automatisch de eigenaar van het chalet wordt (natrekking). Als de eigenaar failliet gaat, valt het chalet ook in diens faillissement. Ook in het geval het chalet toch nog als een roerende zaak kan worden gezien, kan het chalet onder een bodembeslag van de belastingdienst vallen.

Zoals hiervoor vermeld, kan een huurrecht niet worden overgedragen aan een ander. Ik hoop hiermee een en ander verduidelijkt te hebben.

Met vriendelijke groet, mr. Marjan Kroek



## Veel gestelde vragen

### **Wat bij een verhuur van kavels?**

De verhuur gaat via Recron huur voorwaarden voor vaste plaatsen (meest gebruikte) loopt per een (1) jaar en geeft het recht om een jaar op deze kavel een (recreatie) object te plaatsen, zonder verlenging loopt deze af. Voor een stacaravan of chalet geen onoverkomelijk probleem – immers verplaatsing is simpel. Bij een failliet van een parkeigenaar is er een risico dat de aanwezige objecten in de boedel van de curator vallen (natrekking) als / omdat deze objecten via infra met de grond verbonden zijn..;

### **Hoe gaat het met huurstijgingen?**

De kavelhuur volgt de marktwaarde en inflatie;

### **Als ik liever huur dan een erfpacht recht wil aangaan?**

Dat is uw keuze, in de kavelhuurovereenkomst vrijwaart u het park voor de mogelijke negatieve gevolgen van deze beslissing;

### **Waarom erfpacht?**

De uitgifte van kavels in erfpacht verbinden de eigenaren van de recreatieobjecten en de eigenaar van de ondergrond (erfverpachter\*) voor zeer lange tijd! \*die in dit geval ook exploitant van de verhuur en verantwoordelijk is voor de uitstraling van het park en gelijktijdig de grootste lange termijn investeerder is, deze opzet biedt in onze optiek meer zekerheid dan een eigendom waarbij er toekomstige onzekerheden gaan komen;

### **Mag ik zelf beslissen wat er met mijn recreatie object gebeurt?**

Bij ieder object die voldoet aan de eisen voor toeristische verhuur beslist de eigenaar zelf of en in welke periode men dit object verhuurd, de huurprijs wordt in overleg en met afweging van een benchmark onderzoek vastgesteld;



## Veel gestelde vragen

**Als ik wil verkopen, kan ik dit zelf regelen of is dit verplicht via het park?**  
*U mag een verkoop van uw bezit zelf regelen of via een makelaar van uw keuze of via de verkooporganisatie van het park. Het veranderen van eigenaar moet wel via een akte van overdracht met het park en volgens de regels die gelden op uw bezit.*

**Overdrachtsbelasting**  
*Een nieuwe woning kan geleverd worden zonder dat de overdrachtsbelasting verschuldigd is op de woning. Vraag er naar bij de notaris.*

**Is er ook inspraak?**  
*Ja zeker sinds 2021 gebeurt dit doormiddel van een enquête systeem via internet, de uitslagen worden gedeeld, zeker eenmaal per jaar is er een grootschalige enquête te verwachten;*

**Wat zijn parklasten?**  
*Dit zijn de kosten van parkservices zoals het zwembad, de receptie services, toegangsbeheer, groen onderhoud, speelplaatsen, animatie, verlichting, wegenbeheer, camera systemen en toezicht, gladheid en of plaagdieren bestrijding, deze dienen kostendekkend te worden uitgevoerd met een administratieopslag;*

**Maar kan ik ook zelf (toeristische) huurders aanbrenge?**  
*Ja dat kan, en als u dit meer dan 5x per jaar realiseert dan ontvangt u 10% provisie als boekingsbedrijf ook over de verhuur van andere objecten als die van uzelf.*



### **Waarom (geen) verkoop van kavels?**

*De verkoop van kavels lijkt de meest zekere oplossing voor een koper qua rechtszekerheid en de verkoopprijs van kavels is in 2021 op een hoogste prijs ooit, dus verkoop is een economisch op korte termijn zeker lucratief voor iedere parkeigenaar – toch is in de loop van tijd een andere afweging gemaakt met o.a. navolgende overwegingen: het feit dat er na verkoop van de kavels er geen algemeen belanghebbende meer is voor de toekomst en er dan wel een VVE bestuur zal zijn, maakt de toekomst voor de woning eigenaren onzeker want men moet dan in groepsverband beslissen over oprichten en vitaal houden van een beheer en of verhuurorganisatie die (mits deze goed functioneert) zorgt voor een goede economisch rendabele opbrengst en een goede verkoopbaarheid en waardevastheid van een recreatieobject;*

*Bij een uitbesteding aan een verhuurorganisatie zal deze regels opleggen die best pittig te noemen zijn, een eigenaar heeft over het feitelijk gebruik meestal zo goed als geen zeggenschap, eigen gebruik is in een aantal overeenkomsten zelfs zo goed als uitgesloten! Is de contractperiode met de verhuurorganisatie voorbij en is er geen alternatief, dan zal het park grote kans lopen om te verworden tot een arbeidsmigranten park of dergelijks, een grote desillusie voor de eigenaren, men ziet zelden dat deze verouderde parken met een opgedeeld eigendom op eigen benen (al dan niet VVE bestuurd) lang succesvol blijven;*

### **Een erfverpachter als lange termijn investeerder, kunt je dit uitleggen?**

*De erfverpachter is immers de grondeigenaar en kan niet eenvoudig vertrekken zonder daarbij een enorm bedrag “achter te laten” want bij erfpacht ontvangt de erfverpachter maar een bescheiden deel van de kavelwaarde bij het afsluiten van de erfpacht bij de notaris. De erfverpachter ontvangt een jaarlijkse vergoeding (canon genaamd) van de erfpachter. De erfverpachter heeft dus een groot belang om ook op lange termijn een gezond, mooi en vitaal park te houden, dit belang loopt synchroon met alle eigenaren belangen;*

### **Mag men ook “permanent wonen” op de parken?**

*Vanuit de bestemming “Recreatie” is permanente bewoning niet toegestaan. De Gemeente is de instantie die hierop toeziet en de inschrijvingen van de basis administratie gemeenten beheerd en het toezicht beleid invult, in de praktijk lijkt bij het schrijven van deze informatie een gedoogbeleid in de plaats te komen van een handhaving beleid. Het parkbeheer volgt het gemeentelijk beleid. Informeert u bij de Gemeente.*

*Let-op u bent altijd verplicht u in te schrijven in de gemeente daar waar u woont, ook als u “scheef” woont.*



### **Een erfpacht recht met een opstalrecht, wat betekent dit in praktijk?**

*Een moeilijke vraag, maar in een kort overzicht geven we u de bijzonderheden van een dergelijke erfpacht en opstalovereenkomst weer:*

*U wordt ook in het kadaster eigenaar van de opstal;*

*Bij een failliet van de vererfpachter blijft uw bezit veilig;*

*U kunt hierop een hypotheekrecht laten vestigen;*

*U heeft zekerheid van een stabiele canon ( inflatievolgend);*

*De looptijd van de eerste tranche bedraagt 49 jaar;*

*Reeds 10 jaar voor einde looptijd kan een eigenaar een verlenging verzoek doen;*

*Eens per 25 jaar kunnen partijen (dus ook de opstaleigenaar) op basis van redelijkheid en billijkheid herziening van de canon aanvragen;*

*De waarde v d kavels tgv erfpacht is door twee MRICS, RT taxateurs vastgesteld en wordt door erfverpachter gevolgd;*

*Bij nieuwe woningen heeft u een voordeel m.b.t. Overdrachtsbelasting;*

*Erfverpachter is verplicht om uw opstal aan te kopen bij een niet verlengen van de erfpacht;*

*Een aantal van deze punten zijn best bijzonder te noemen, en dienen om bij te dragen tot een op lange termijn vitaal bezit van alle partijen;*

### **Verhuur organisatie en hoe werkt deze?**

*Ja, iedere verhuur loopt verplicht via de beheerder van het park, samenwerking met u als eigenaar, makelaars en boekingsorganisaties is met flexibiliteit invulbaar. Belangrijk is dat de locatie en unieke accommodaties goed gewaardeerd worden, en na enkele verhuur jaren zien we dan ook regulier terugkerende gasten;*

*De verhuurkosten kennen vanaf 2022 een eigen opbouw:*

*€ 20,- per maand voor iedere eigenaar van een toeristisch geschikte opstal tgv instandhouding van een eigen verhuurorganisatie welke ook de waardevastheid en verkoopbaarheid van de objecten verbetert;*

*15,50% provisie over de feitelijke toeristische netto verhuur omzet;*

*5,50% provisie over de omzet bij een langhuur overeenkomst;*

**Nog vragen? Neem dan contact met ons op!**

# Model berekening erfpacht

Wat is de waarde van een kavel op Residence de Eese en t'Landgoed Baars en hoe berekent men de Erfpacht:

150M2

Midden op park € 34.750,00

de Bosranden € 44.750,00

de Vijver/ Heuvel € 64.750,00

## M2

Basiswaarde:	150	€ 34.750	Midden op park kavel
waarde M2 prijs		€ 232	
Meer M2 max 200m2		50	Meer m2 dan 150m2
Waarde M2 (boven 150 m2 basis)		€ 150,0	
		€ 7.500,0	
Meer M2 (boven 350m2 = basis plusmeer M2)	0		Meer m2 dan 350 m2
Waarde M2 (boven de 350m2)		€ 50,0	
		€ -	
<b>Totaal kavelwaarde</b>		<b>€ 42.250,0</b>	Aldus berekent de kavel waarde
Kavel oppervlakte M2	<b>200</b> M2		
Eenmalige vergoeding:	<b>-15%</b>		Aankoop van het erfpachtrecht
Aankoop erfpacht 15%		€ -6.337,50	
Pro resto kavelwaarde:		<b>€ 35.912,50</b>	Resterende kavelwaarde na aftrek
<b>aankoop deel</b>			
Percentage Canon		4,36%	10 jrs gemiddelde + opslag 3,5% tienjarige
<b>staatslening</b>			
Canon p jaar (Huur)		€ 1.565,79	
Aanpassing cf CPI 2023	1,038	€ 1.625,28	

**Maandlasten van de canon in deze berekening: € 135,44**





# Berekening volgens Dirkzwager notarissen Arnhem

## Berekening gekapitaliseerde waarde van een erfpachtcanon tgv de OverdrachtsBelasting bij de notaris.

Bedrag schuldplichtigheid (uw canon) 1.625,28

Hieronder de staffel van de Belastingdienst:

			factor		=	factorbedrag
1e vijftal jaren	5	x	0,85	x	1.625,28	= € 6.907,46
2e vijftal jaren	5	x	0,64	x	1.625,28	= € 5.200,91
3e vijftal jaren	5	x	0,48	x	1.625,28	= € 3.900,68
4e vijftal jaren	5	x	0,36	x	1.625,28	= € 2.925,51
5e vijftal jaren	5	x	0,28	x	1.625,28	= € 2.275,40
volgende jaren	24	x	0,15	x	1.625,28	= € 5.851,03
totaal aantal jaren	<b>49</b>					

De uitkomst van de voorgaand gekapitaliseerde waarde berekening: **€ 27.060,99**

1 Hier komt bij : De eenmalige aankoop van het erfpachtrecht: **€ 6.337,50**

2 De waarde van de kavel voor de berekening van de Overdrachtsbelasting: **€ 33.398,49**

*Totale kavel waarde bedraagt zonder de kapitalisatie:* €42.250,0

12% 3 Overdracht Belastingen en notariskosten (taxatie):(gerekend over 2) **€ 4.007,82**

Via notaris voldoen:

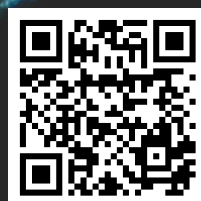
1. aankoop erfpacht en 3 Belastingen en notariskosten (taxatie): **€10.345,32**



Na deze 'zware kost' zin in iets verfrissends?!  
Wist u dat?

U in het restaurant van 'Residence de Eese' kunt  
genieten van heerlijke streek gerechten?

Neem snel een kijkje  
op de website!



# Laten we in contact blijven

## 'T LANDGOED BAARS

Bergweg 76  
8336 MC Baars  
[www.landgoedbaars.nl](http://www.landgoedbaars.nl)

### Advies en verkoop:

Henk van der Berg  
[hvdberg@wb-groep.nl](mailto:hvdberg@wb-groep.nl)  
06 53 17 53 09

## RESIDENCE DE EESE

Bultweg 25  
8346KB De Bult  
[www.residencedeeese.nl](http://www.residencedeeese.nl)

[www.landgoedbaars.nl](http://www.landgoedbaars.nl)  
[www.residencedeeese.nl](http://www.residencedeeese.nl)  
[www.vakantiehuisjeskopen.nl](http://www.vakantiehuisjeskopen.nl)



