

BOSVILLA'S
BIJDORP
VOORSCHOTEN



Achtergrondinformatie
Financiering van ondererfpacht

11 bosvilla's op Buitenplaats Bijdorp

Datum: 12 juli 2024

Wie geeft de ondererfpacht uit voor de 11 bosvilla's?

Buitenplaats Bijdorp is een gebiedsontwikkeling, ontwikkeld door Citybeats in samenwerking met belegger Huize Bijdorp Voorschoten BV (de 'Erfpachter'). Deze partij is geselecteerd door de Congregatie van de Heilige Catharina van Siëna zusters Dominicanessen van Voorschoten (de 'Eigenaar' van de grond) om de Buitenplaats te behouden voor toekomstige generaties.

Op 12 januari 2023 heeft Huize Bijdorp Voorschoten BV de Buitenplaats in erfpacht gekregen van de eigenaar. De eigenaar zal de grond vervolgens uitgeven aan u, de 'ondererfpachter', als koper van een van de bosvilla's.

Waarom wordt de grond niet in eigendom gegeven of in erfpacht?

De 11 bosvilla's zullen worden gesitueerd binnen het Parkbos, een deel van de Buitenplaats in een bosrijke omgeving met monumentale bomen. Kernwaarden hierbij zijn duurzaam wonen in een groene, parkachtige omgeving op historische grond. De Buitenplaats heeft historische en landschappelijke kwaliteiten en wordt ontwikkeld op basis van de kernwaarden van de Congregatie. Om deze kwaliteiten te behouden zijn daarmee samenhangende regelingen en afspraken gemaakt. De Congregatie, zijnde de Eigenaar, wil hier nog enige mate van zeggenschap over houden en bewerkstelligt dit middels uitgifte in erfpacht aan de Erfpachter, zoals dat elders in den lande ook gebruikelijk is. Op haar beurt kan de erfpachter de Bosvilla's in ondererfpacht uitgeven onder dezelfde voorwaarden. De grond kan daarom niet in eerste instantie aan u als koper worden verkocht, maar wordt in ondererfpacht gegeven. Volgens de afspraken tussen de Eigenaar en de Erfpachter gelden er diverse regelingen en voorwaarden voor de afzonderlijke delen van de buitenplaats.

Hoe lang duurt de erfpacht?

Door de Eigenaar is aan de Erfpachter toegekend dat na 30 jaar de volle eigendom van de grond om niet verkregen kan worden. Dit recht wordt doorgelegd aan u als koper van een bosvilla. De samenhangende afspraken, rechten en verplichtingen blijven uiteraard gehandhaafd.

Wat zijn de kosten van de Erfpacht?

U betaalt als koper van een bosvilla een eenmalige afkoopsom/vergoeding, dus geen jaarlijkse canon/bijdrage die men bij een reguliere erfpachtsituatie dient te betalen. Dit bedrag is inbegrepen in de Vrij Op Naam (VON) prijs van de woning.

Wat zijn de hier genoemde regelingen en voorwaarden?

In de erfpachtvoorwaarden zal onder andere de gerechtigdheid tot het perceel worden verankerd, evenals regelingen die zien op het respecteren van de kwaliteiten van Buitenplaats Bijdorp. Dit betekent bijvoorbeeld dat het perceel in stand gehouden dient te worden zoals het zal worden aangelegd, passend binnen Buitenplaats Bijdorp. Het perceel mag na realisatie niet verder bebouwd worden, behalve de uitbouwopties zoals genoemd op de standaard optielijst.

Waar zijn deze samenhangende afspraken, rechten en verplichtingen vastgelegd?

De notaris heeft de koopovereenkomst en concept akte opgesteld die onderdeel zijn van de verkoopstukken. Deze kunt u downloaden:

- Concept akte van vestiging van ondererfpacht Voorschoten Bosvilla perceel
- Koopovereenkomst Bosvilla Voorschoten

Ondererfpacht vraagt mogelijk extra aandacht van financiers, hoe kijken zij hiernaar?

U heeft zich aangemeld voor een bijzonder project op een bijzondere plek met een bijzondere status. Woningfinanciering onder ondererfpacht is bij veel banken niet bekend, waardoor u mogelijk meer inspanningen moet leveren. Wij hebben met Vaes Finance een toetsing gedaan en een aantal geldverstrekkers hebben aangegeven dat zij onder voorbehoud bereid zijn deze ondererfpacht te financieren. U kunt contact opnemen met Vaes Finance voor een toelichting en advies.

Wij hebben geprobeerd diverse andere banken te benaderen, maar vanwege de drukte en de kleinschaligheid van het project hebben zij tot op heden niet gereageerd. Wij hebben deze memo opgesteld om u te ondersteunen met aanvullende achtergrondinformatie voor uw bank. Indien gewenst kan Vaes Finance nader ondersteunen. De notaris heeft een toelichting opgesteld die u met de banken kunt overleggen. Deze treft u als bijlage aan.

Wanneer kunt u het beste contact opnemen met uw bank?

Vanaf 15 juli start de verkoop (definitieve inschrijving) van de 11 bosvilla's en eindigt op 12 augustus om 17:00 uur. In deze week vindt de toewijzing plaats door de verkoper en nemen wij contact op met de geselecteerde kandidaten en sturen wij de reserve kandidaten een mail. Om u goed voor te bereiden op de aankoop en de financiering, is het van belang de bovenstaande verkoopvoorwaarden te delen met uw financieel adviseur. U kunt tevens contact opnemen met Vaes Finance, een intermediair die met diverse banken contact heeft gehad inzake deze voorwaarden. Bij de toewijzing hebben geïnteresseerden met een financierings- of accountantsverklaring een streepje voor.

Vaes Finance is via onderstaande gegevens te bereiken. U kunt vrijblijvend en kosteloos een financieringsgesprek met hen aan gaan. Zij zijn gespecialiseerd in nieuwbouwfinancieringen en werken met alle geldverstrekkers samen. Hierdoor bent u verzekerd van de beste deal.

Vaes Finance

Raadhuislaan 2
3201 EL Spijkenisse
0181-745030
info@vaesfinance.nl

Veerhaven 4
3016 CJ Rotterdam
010-3138631
www.vaesfinance.nl