

## Opgave 3 Erfpacht

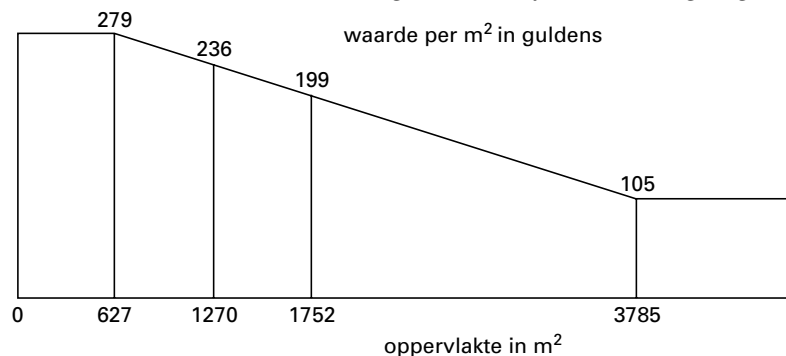
Huiseigenaren bezitten meestal het huis én de grond waarop het staat. Soms echter is de eigenaar van de grond een ander dan de eigenaar van het huis. De huiseigenaar huurt dan de grond van de grondeigenaar. Dit wordt *erfpacht* genoemd: het erf wordt gepacht, gehuurd dus.

De huurprijs van een stuk grond wordt meestal voor een groot aantal jaren vastgesteld. Aan het einde van zo'n periode moet een nieuwe huurprijs worden bepaald. De nieuwe huurprijs wordt gebaseerd op de taxatiewaarde van het stuk grond. De taxatiewaarde is de waarde waarop het stuk grond getaxeerd ofwel geschat wordt. Hoe hoger de taxatiewaarde, hoe hoger de huur.

Een grondeigenaar, die vele stukken grond in erfpacht verhuurt, heeft vier van zijn stukken grond laten taxeren. De oppervlaktes van deze stukken bedroegen  $627 \text{ m}^2$ ,  $1270 \text{ m}^2$ ,  $1752 \text{ m}^2$  en  $3785 \text{ m}^2$ .

Aan de hand van de taxatiewaarde van een stuk grond kan de waarde per  $\text{m}^2$  worden uitgerekend. In figuur 3 staan die bedragen voor de vier getaxeerde stukken grond. De taxatiewaarde van een stuk grond is altijd een bedrag in gehele duizendtallen.

figuur 3



2p 8  Hoe groot is de taxatiewaarde van het stuk grond van  $1270 \text{ m}^2$ ? Licht je antwoord toe.

De grondeigenaar berekent met behulp van figuur 3 de waarde per  $\text{m}^2$  van elk van zijn overige stukken grond als volgt:

- Een stuk grond met een oppervlakte kleiner of gelijk aan  $627 \text{ m}^2$  heeft een waarde van  $f$  279,- per  $\text{m}^2$ .
- De waarde per  $\text{m}^2$  van een stuk grond met een oppervlakte tussen  $627 \text{ m}^2$  en  $1270 \text{ m}^2$  wordt berekend door middel van lineaire interpolatie in figuur 3. De waarde per  $\text{m}^2$  wordt *naar beneden* afgerond op een geheel aantal guldens. Deze berekeningswijze wordt ook gebruikt bij stukken grond met een oppervlakte tussen  $1270 \text{ m}^2$  en  $1752 \text{ m}^2$  en tussen  $1752 \text{ m}^2$  en  $3785 \text{ m}^2$ .
- Een stuk grond met een oppervlakte groter of gelijk aan  $3785 \text{ m}^2$  heeft een waarde van  $f$  105,- per  $\text{m}^2$ .

Aan de hand van de zo berekende waarde per  $\text{m}^2$  wordt de taxatiewaarde van het stuk grond bepaald en afgerond op gehele duizendtallen.

In figuur 3 is het verband tussen oppervlakte en waarde per  $\text{m}^2$  als een rechte lijn tussen de punten  $(627, 279)$  en  $(3785, 105)$  weergegeven.

5p 9  Is dit verband, uitgaande van de vier gegeven oppervlaktes en hun bijbehorende waarde per  $\text{m}^2$ , inderdaad correct weer te geven als een rechte lijn? Licht je antwoord met berekeningen toe.

Twee buren huren allebei een stuk grond van deze grondeigenaar. De oppervlaktes van deze stukken grond zijn vrijwel gelijk:  $1180 \text{ m}^2$  en  $1181 \text{ m}^2$ . Ze verwachten dat de taxatiewaarde van het grootste stuk grond hetzelfde is als die van het kleinste stuk, of iets hoger. Maar als ze de berekende taxatiewaarden van beide stukken grond vergelijken, ontdekken ze iets merkwaardigs.

- 8p **10**  Leg met behulp van berekeningen uit wat er merkwaardig is aan deze twee taxatiewaarden.

Bij het volgende houden we geen rekening meer met het afronden van de waarde per  $\text{m}^2$  en de gewoonte om de taxatiewaarde voor het stuk grond op gehele duizendtallen af te ronden.

Voor de stukken met een oppervlakte van  $1752 \text{ m}^2$  tot  $3785 \text{ m}^2$  kan men de taxatiewaarde met behulp van de volgende formule bepalen:

$$W = -0,046 \cdot Opp^2 + 280 \cdot Opp$$

Hierbij is  $Opp$  de oppervlakte in  $\text{m}^2$  van het betreffende stuk grond en  $W$  de taxatiewaarde ervan in gulden.

Een huiseigenaar die een stuk grond met een oppervlakte van  $3043 \text{ m}^2$  in erfpacht heeft van deze grondeigenaar, is het absoluut niet eens met de wijze van taxatie van de grond. Hij start een juridische procedure en probeert de vreemde manier van taxeren aan te tonen door de grafiek van bovenstaande formule te tekenen.

- 6p **11**  Teken die grafiek in de figuur op de bijlage en leg uit hoe de huiseigenaar hiermee zijn standpunt kan verduidelijken.

## Bijlage bij vraag 11

### Vraag 11

