Peter G. Jager, erfpachtdeskundige

Praktijk waardebepaling erfpacht

Peter G. Jager, erfpachtdeskundige 30 maart 2016

Praktijk waardebepaling erfpacht

JAGER VASTGOEDCONSULTANT

Colofon

© Jager Vastgoedconsultant B.V. / Peter G. Jager, maart 2016

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van Jager Vastgoedconsultant of Peter.G. Jager

Inhoud

1. Inleiding

2. Welke waardes rond ‘erfpacht’

2.1 korte uitleg vooraf
2.2 welke waardes

3. Toelichting thema’s erfpachttaxaties

3.1 vestigingsovereenkomst
3.2 referentietransacties en normalisering
3.3 depreciatie bij erfpacht
3.4 opheffen depreciatie
3.5 meerwaarde grond
3.6 canongrondslag
3.7 canonpercentage
3.8 disconteringsvoet en canonpercentage
3.9 allocatie
3.10 middelen fysieke allocatie
3.11 residuelewaardemethode
3.12 eerste uitgifte
3.13 modelmatig taxeren en toepassing regressiemethoden
3.14 voorlichting

4. Waardebepaling

4.1 marktwaarde in erfpacht uit te geven grond
4.2 marktwaarde blote eigendom
4.3 marktwaarde erfpachtrecht
4.4 reële waarde blote eigendom
4.5 fictieve waarde object
4.6 waardecomponenten van opstallen en grond
4.7 canongrondslag
4.8 depreciatiepercentage
4.9 canonpercentage
4.10 waarde zelfstandig opstalrecht
4.11 opstalvergoeding

5. Uitzonderlijke erfpacht

Tot slot

Praktijk waardebepaling erfpacht

1. Inleiding

Taxateurs verschillen vaak bij hun aanpak van erfpachttaxaties. Dat leidt tot afwijkingen in de uitkomst. Er wordt een grote mate van vrijheid van de taxateur verondersteld bij de aanpak van het taxeren. Die vrijheid is betrekkelijk. De Europese Valuation Standards en de Nederlandse taxatieleer, zoals opgenomen in het leerboek 'Taxatieleer vastgoed 1 (zesde druk) Van Arnhem, Berkhout en Ten Have (verder: 'het leerboek'), bieden samen een duidelijk kader voor de uitvoering van taxaties rond het thema 'erfpacht'. De inhoud van dit leerboek is afgestemd op de Europese Valuation Standards (EVS) en de International Valuation Standards (IVS). De RICS hanteert een praktische Guidance Note 'Taxatie Erfpacht', die ten aanzien van de allocatie aanvulling verdient.

Zo'n wisselende aanpak bij het taxeren schaadt het imago van de branche en van de taxateurs. Alle reden om de bestaande taxatieleer als richtsnoer aan te houden en om daar op voort te borduren. Hierom wordt in dit cahier de bestaande taxatieleer rond het thema 'erfpacht' gegroepeerd.
Het doel is om tot meer eenheid te komen bij erfpachttaxaties. Ervaringen vanuit de eigen praktijk zijn toegevoegd. Die teksten zijn *cursief* vermeld.

Het erfpachtrecht heeft zich in de loop van de geschiedenis met name binnen Nederland op 'Rijnlandse' wijze ontwikkeld als een zelfstandig recht, dat niets van doen heeft met huur. Er is voor het erfpachtrecht sprake van een eigen nationaal rechtsgebied. De taxatieleer in Nederland is meer op Angelsaksische leest gestoeld, zij het, dat de nationale jurisdictie voorgaat.

Uitgangspunt is, dat de lezer beschikt over de standaard kennis en vaardigheden, waarover iedere taxateur dient te beschikken.
Het cahier is niet bedoeld voor grootschalige taxatieopgaven, waarbij modelmatig taxeren en toepassing van regressiemethoden geëigend kunnen zijn. Deze methoden komen wel ter sprake. Niet ingegaan wordt op agrarische erfpacht, financieringserfpacht en erfpacht van natuurterrein.

Mijn ervaring
In 1978 werd ik als adviseur en taxateur geconfronteerd met de voorwaarden van Haagse voortdurende erfpacht 1977 en de daaraan klevende bezwaren. Vanwege mijn bezwaren tegen onder andere de meervoudige inflatievergoeding in die voorwaarden, ben ik betrokken geraakt bij de discussie over het gemeentelijk grondbeleid. Die discussie resulteerde in 1986 in de eeuwigdurende Haagse erfpacht. Sindsdien heb ik mij intensief bezig gehouden met de waardebepaling van erfpacht in Nederland. Ervaringen heb ik opgedaan als taxateur, als rechtbankdeskundige, ruim twaalf jaar als docent waardebepaling van zakelijke rechten en als voorzitter van of deelnemer aan talloze driepartijencommissies. Als eerste voorzitter van de NVM (na de fusie NBM en MVA) heb ik mij ingezet voor professionalisering van de branche met speciale aandacht voor het taxeren..
Vanaf 2006 vormde het oplossen van erfpachtproblemen voor mij een dagtaak. Als rechtbankdeskundige was ik betrokken bij veel vonnissen en arresten in verband met erfpacht. Ik ben opgetreden voor erfverpachters en erfpachters en hecht aan onafhankelijke beroepsuitoefening.

2. Welke waardes rond ‘erfpacht’?

2.1 korte uitleg vooraf

Uitgegaan wordt van de meest voorkomende vormen van een erfpachtrecht :

- erfpacht gevestigd op grond, die door de erfpachter van opstallen wordt of werd voorzien;
- erfpacht gevestigd op grond, waarbij de bij de eerste uitgifte al aanwezige opstallen tegen betaling door de erfpachter werden overgenomen van de (bloot) eigenaar.

Aan vormen van uitzonderlijke, niet veel voorkomende erfpacht wordt een aparte paragraaf gewijd.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen al dan niet overdraagbare zaken.
Overdraagbaar zijn: eigendomsrechten, erfpachtrechten, rechten op blote eigendom en opstalrechten.
Niet overdraagbaar zijn: opstallen (zonder ondergrond) en bebouwde grond (zonder opstallen).
Hiervoor werd blote eigendom aangeduid als ‘de rechten op de blote eigendom’, omdat alleen rechten verkocht kunnen worden. Hierna zal het recht op de blote eigendom - zoals gebruikelijk - worden aangeduid als ‘de blote eigendom’.
Bij overdraagbare zaken is de marktwaarde aan de orde. Bij niet overdraagbare zaken kan geen sprake zijn van een marktwaarde, maar wordt gesproken over ‘componenten van de waarde’, aandelen in een totale waarde van een object. Aan de orde komen de wijzen van verdeling van de waarde over componenten van die waarde.
De verdeling van de waarde van een object over ‘de opstallen’ en over ‘de bebouwde grond’ wordt fysieke allocatie genoemd.
Bij gebruik van het woord ‘de marktwaarde’ wordt steeds de definitie van de IVS bedoeld:
‘Het geschatte bedrag waartegen het actief tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld’.
Helaas ontbreekt het bij veel partijen aan de hierboven bedoelde kennis over zaken rond erfpacht.

Bij gebruik van het woord ‘de grondwaarde’ is bij bebouwde grond altijd sprake van een grondwaardecomponent van de totale waarde van een object.
Als hierna ‘opstal of opstallen’ wordt genoemd, gaat het over het gebouwde, exclusief de grond, waaronder steevast ook gerekend moeten worden ‘de werken en beplantingen’.
De grond inclusief de bebouwing zal ‘het object’ worden genoemd.
De grondwaarde kan betrekking hebben op ‘onbebouwde bouwgrond’ en op ‘bebouwde grond’.
De met erfpacht belaste zaak, meestal de grond, wordt aangeduid als ‘de erfpachtzaak’.
Onder ‘vestigingsovereenkomst’ zal worden verstaan de notariële akte, waarbij het erfpachtrecht of het (zelfstandig) opstalrecht werd gevestigd.

Te vermarkten zijn:
Vol eigendom, het erfpachtrecht, de blote eigendom; er is sprake van marktwaarde
Niet te vermarkten zijn:
Grond zonder opstallen en opstallen zonder grond: componenten van de waarde

2.2 welke waardes

Erfpachttaxaties bij al gevestigde erfpacht beginnen veelal met het bepalen van de (fictieve) marktwaarde van het object alsof er sprake is van eigendom. Vervolgens wordt deze fictieve totaalwaarde van het object gealloceerd over de marktwaarde van 'het erfpachtrecht' en de marktwaarde van 'de blote eigendom' of gealloceerd over een component van de waarde van 'de grond' en een component van de waarde van 'de opstallen'.

Om welke waardes, toedelingen of schattingen kan het gaan? Dat zijn de volgende:

- de marktwaarde van in erfpacht uit te geven grond
- de marktwaarde van de blote eigendom
- de marktwaarde van het erfpachtrecht
- de reële waarde van blote eigendom
- de fictieve marktwaarde van het object
- de 'genormaliseerde' marktwaarde van het object
- de waardecomponent van de opstallen
- de waardecomponent van in erfpacht uitgegeven (onder)grond
- de bepaling van de canongrondslag
- schatting van een depreciatiepercentage
- bepaling van een canonpercentage
- de waarde van een zelfstandig opstalrecht
- de hoogte van een opstalvergoeding

In hoofdstuk 4 zullen de bovenstaande zaken in dezelfde volgorde weer aan de orde komen, voorzien van de geëigende aanpak voor taxatie, toedeling of vaststelling.

Hier volgt een algemene toelichting op de marktwaarde van het erfpachtrecht, de blote eigendom en het opstalrecht.

- De marktwaarde van een erfpachtrecht omvat de gehele bundel van bevoegdheden en verplichtingen voortkomend uit de rechtsverhouding, die wordt geregeerd door de inhoud van het erfpachtrecht, zoals bepaald door de wet en de inhoud van de vestigingsovereenkomst van het erfpachtrecht. Deze waarde is niet gelijk aan de waardecomponent van de opstallen, omdat voorwaarden vanuit de onderlinge rechtsverhouding - zoals de erfpachttermijn, de mogelijkheden van verlenging of heruitgifte, de hoogte van de canon en van het canonpercentage, de mogelijke aanpasbaarheid van de canon, het recht op opstalvergoeding en insnoerende bepalingen - mede van invloed zijn op de marktwaarde van het erfpachtrecht.
- De marktwaarde van de blote eigendom omvat de gehele bundel van bevoegdheden en verplichtingen voortkomend uit de onderlinge rechtsverhouding, die wordt geregeerd door de inhoud van het erfpachtrecht, zoals bepaald door de wet en de inhoud van de vestigingsovereenkomst van het erfpachtrecht. De marktwaarde van de blote eigendom is niet gelijk aan de waardecomponent van de bebouwde, in erfpacht uitgegeven (onder)grond, omdat erfpachtvoorwaarden - zoals de erfpachttermijn, de mogelijkheden van verlenging of heruitgifte, de hoogte van de canon en van het canonpercentage, de mogelijke

aanpasbaarheid van de canon en de plicht om een opstalvergoeding te betalen - mede van invloed zijn op de marktwaarde van blote eigendom.

- De marktwaarde van het zelfstandig opstalrecht omvat de gehele bundel van bevoegdheden en verplichtingen van de opstalhouder op grond van de wet en de inhoud van de vestigingsovereenkomst van het opstalrecht, waarbij het opstalrecht werd gevestigd. De waarde is niet gelijk aan de waardecomponent van de opstallen, maar wordt ook beïnvloed door de bepalingen uit de vestigingsovereenkomst van het opstalrecht en de hoogte van de retributie. De waarde van het opstalrecht is niet gelijk aan de waardecomponent van de opstallen.

Een aan het erfpachtrecht toegevoegd opstalrecht betekent in praktische zin, dat de opstallen niet alleen economisch, maar ook juridisch eigendom zijn van de opstalhouder. Ontbreekt bij een erfpachtrecht een toegevoegd opstalrecht, waardoor de erfpacht zich door natrekking nestelt in de opstallen, die gesticht zijn door de erfpachter, dan is, indien er bij het einde van de erfpacht een opstalvergoeding verschuldigd is, sprake van economisch eigendom van de opstallen van de erfpachter. Bij een huurafhankelijk opstalrecht ('harvo') liggen de kaarten anders. De eigenaar houdt dan het genot van de grond voor zichzelf.

De vestigingsovereenkomst vormt niet de enige (informatie)bron voor de waardebepaling. De wet, met name de redelijkheid, billijkheid (art. 6:248 BW) en het verbod tot misbruik van omstandigheden (art. 3:44 lid 4 BW) is een aspect bij de beoordeling van de onderlinge rechtsverhoudingen van de erfpachter en de bloot eigenaar. Bij (semi)overheden komt daarbij de eis van de beginselen van behoorlijk bestuur (zie: 3:14 BW en 3.3 lid 2 Awb).
In hoofdstuk 3 komen algemene thema's aan de orde, die in de praktijk verband houden met de waardebepaling, toedelingen of vaststellingen rond erfpacht- en opstalrechten.

Marktwaarde erfpachtrecht ≠ waarde(component) opstallen, werken en beplantingen
Marktwaarde blote eigendom ≠ waarde(component) bebouwde grond

3. Toelichting thema's erfpachttaxaties

3.1 vestigingsovereenkomst

De overeenkomst
De oorspronkelijke vestigingsovereenkomst bevat belangrijke informatie voor een taxatie rond het thema 'erfpacht'. Soms kunnen er meer overeenkomsten een rol spelen: een verlengings- of heruitgifteovereenkomst en een actuele leveringsovereenkomst van het erfpachtrecht. De vestigingsovereenkomst is essentieel, omdat daarin alle tussen partijen ooit opgelegde en geaccepteerde erfpachtvoorwaarden zijn opgenomen. Latere erfpachters zijn steeds in de plaats getreden van hun voorganger(s).
In een vestigingsovereenkomst kan verwezen worden naar al ingeschreven algemene erfpachtvoorwaarden. Aan algemene voorwaarden wordt minder gewicht toegekend dan aan de bijzondere voorwaarden. Algemene voorwaarden geheel los van de bijzondere voorwaarden worden daarom vaak door partijen over het hoofd gezien.

Uitleg overeenkomst
De perfecte uitgifteovereenkomst ben ik in de praktijk nooit tegengekomen. Er is vrijwel altijd uitleg vereist. Bij de uitleg van de bedoeling van partijen is de zogenoemde 'CAO-norm' (de uitleg van CAO's) van de Hoge Raad van toepassing: een uitleg naar objectieve maatstaven. Daarbij zijn de bewoordingen van een bepaling, gelezen in het licht van de gehele tekst van de overeenkomst, in beginsel van doorslaggevende betekenis. Toepassing van de norm leidt niet louter tot taalkundige uitleg: bij de uitleg naar objectieve maatstaven kan onder meer aandacht worden geslagen op de elders in de overeenkomst gebruikte formuleringen, aldus de Hoge Raad.
Is er sprake van natuurlijke personen (in tegenstelling tot rechtspersonen) dan is bij algemene voorwaarden in contracten de uitlegnorm van artikel 6:238 lid 2, het zogenoemde contra proferentem beginsel van toepassing. Dit volgt weer uit een EU-richtlijn. Indien de bepaling onduidelijk is, dient deze in het voordeel van de consument te worden uitgelegd.

Ethiek en erfpachtvoorwaarden
In de praktijk kom je amorele erfpachtvoorwaarden tegen, die tot doel hebben de canon op oneigenlijke gronden tijdens de looptijd van de het erfpachtrecht te verhogen. Voorwaarden, die door consumenten bij aanvang niet herkend kunnen worden of waarvan de consequenties bij aanvang onvoldoende duidelijk zijn. Ik denk bijvoorbeeld aan ficties, dat feitelijk bebouwde grond als onbebouwde bouwgrond gewaardeerd moeten worden, of dat aanwezige bebouwing fictief weggedacht moet worden. Bij eerste uitgifte wordt soms geen inzicht verstrekt over de samenstelling van een zomaar geëist canonbedrag zonder het benoemen van de elementen waaruit de canon werd samengesteld.
Een taxateur zal amorele erfpachtvoorwaarden en de gevolgen ervan dienen te benoemen. Voor het overige verwijs ik hierbij naar de beroeps- en gedragsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs NRVT.

Samenloop indexering en facultatieve aanpassing canon
Met betrekking tot de samenloop van aanpassing van de canon door indexering en aanvullend een facultatieve aanpassing van 'de grondwaarde' is het goed om te weten, dat nu ook volgens de overwegingen van het Hof Arnhem – Leeuwarden de facultatieve aanpassing pas aan de orde kan zijn, indien de indexatie niet volstaan heeft om de ontwikkelingen op de (grond)markt te volgen (Hof Arnhem-Leeuwarden, ECLI:NL:GHARL:2015:108, r.o. 4.8). Een taxatie ter zake van een facultatieve aanpassing dient inzicht te geven in de omvang van de geïndexeerde canon tot de peildatum. De canon dient afgezet te worden tegen het voorafgaande reële prijsverloop van soortgelijke objecten op de markt.

Werkelijke staat bij vestiging
Van belang is de werkelijke staat van de grond bij de uitgifte. Wordt er bouwrijpe bouwgrond uitgegeven, zoals doorgaans in het stedelijk gebied of wordt er niet-bouwrijpe grond geleverd zoals veel voorkomt in het landelijk gebied?
De omvang en de werkelijke staat van wat er bij uitgifte ter beschikking werd gesteld, vormt de basis bij latere taxaties. Een bloot eigenaar investeert na uitgifte zelden of nooit in de uitgegeven grond. Het is de erfpachter, die tijdens de erfpacht investeert in de grond met opstallen en daardoor bijdraagt aan de waardeontwikkeling van de erfpachtzaak.

Driepartijen taxatie
Veel overeenkomsten bevatten een verwijzing naar een driepartijentaxatie, indien partijen het onderling niet eens kunnen worden over de canongrondslag, het canonpercentage of de opstalvergoeding. Het deskundigenadvies middels een driepartijentaxatie is een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in art. 7:900 BW. Een deskundigenbericht dient voldoende gemotiveerd te worden, waarbij de deskundigen inzicht geven in hun gedachtegang.
Het horen van partijen door deskundigen voorafgaand aan de uitvoering van de taxatie, is essentieel voor de driepartijentaxatie.
De weg naar de rechter kan voor een consument nimmer worden afgesloten door het eisen van een driepartijentaxatie .
De inhoud van het boek 'De Taxateur als Scheidsrechter' (P.C. van Arnhem) is ter zake informatief.
Aan niet professionele erfpachters is het aan te bevelen zich bij 'hoor en wederhoor' door een deskundige te laten bijstaan.

Opstalvergoeding en wegneemrecht
Bij een opstalvergoeding is het van belang, dat volgens art. 170 Overgangswet (Ow) de oude afspraken over wel of geen opstalvergoeding blijven doorlopen na 1992. Na 1992 geldt van rechtswege een opstalvergoeding met dien verstande, dat het in bepaalde gevallen mogelijk is de opstalvergoeding in de vestigingsovereenkomst weg te strepen. Voor (recreatie)woningen kan dat laatste niet.
Bij uitzonderlijke erfpacht is doorgaans sprake van een aparte regeling voor de vergoeding van de waarde, die voortkomt uit investeringen van de erfpachter.
Het wegneemrecht in oude contracten is een anachronisme, omdat sloop in de huidige tijd geld kost, in tegenstelling tot vroeger, toen afkomend materiaal geld opbracht en dus een zekere vergoeding inhield.

Verzonnen waardebegrippen
In erfpachtovereenkomsten kom je niet gedefinieerde of verouderde, door de bloot eigenaar samengestelde waardebegrippen tegen, zoals 'de vrije waarde' of 'de vrije onderhandse verkoopwaarde in het economisch verkeer'. De vrije waarde betekent, dat geen sprake is van gedwongen verkoop en sprake is van verkoop in een vrije markt. Het andere begrip is een verwarrende contaminatie van 'de onderhandse verkoopwaarde' , de fiscale waarde 'waarde in het economisch verkeer' en de waarde op de vrije markt. De taxateur dient er dan vanuit te gaan wat de wederpartij redelijkerwijs onder deze verzinsels mocht verstaan.

Driepartijentaxatie
In het arrest van 18 november 2014 van het Hof Den Haag(ECLI:NL:GHDHA:2014:3608) , waarbij ik als deskundige namens de Gemeente optrad bij de beoordeling van een driepartijendeskundigenrapport achtte het Hof, dat de gemeente op goede gronden voorbij is gegaan aan het rapport, omdat twee van de drie deskundigen de derde deskundige min of meer buiten spel hadden gezet. Dat leverde een ernstig gebrek op bij de totstandkoming van het meerderheidsrapport. Het Hof gelastte geen nieuw deskundigenrapport en stelde zelf de canongrondslag vast op het door de gemeente aangeboden bedrag.

Erfpachttermijnen
Door de Bancaire richtlijnen financierbaarheid erfpachtrechten is het erfpachtrecht voor onbepaalde tijd meer in belangstelling gekomen. Taxatie-technisch is nu sprake van tijdelijke erfpacht en van erfpachtrechten voor altijd, zoals overeenkomsten voor onbepaalde tijd, voortdurende erfpacht (waarbij voorwaarden per tijdvak aangepast kunnen worden) en eeuwigdurende erfpacht. Vooruitbetaling van de canon is doorgaans mogelijk voor het tijdvak bij voortdurende erfpacht en oneindige vooruitbetaling bij eeuwigdurende erfpacht.

Verlenging en heruitgifte
Ook na de looptijd van de erfpacht wordt de verhouding tussen partijen beheerst door de redelijkheid en billijkheid en/of het verbod op misbruik van de economische machtspositie van de bloot eigenaar.
Bij tijdelijke erfpacht zijn vaak bepalingen opgenomen, waarin staat dat voor het verstrijken van de looptijd partijen in overleg treden over verlenging van het erfpachtrecht al dan niet middels heruitgifte onder nieuwe voorwaarden. Overleg over verlenging en heruitgifte vindt plaats vanuit een gebonden positie van partijen, waarbij meestal van al door de erfpachter bebouwde grond sprake is.
Er is fiscaal een onderscheid tussen verlenging en heruitgifte. Een niet van tevoren overeengekomen verlenging (waarover fiscaal is afgerekend) wordt als heruitgifte beschouwd.
Bij heruigifte is overdrachtsbelasting verschuldigd.
Bloot eigenaren bieden erfpachters heruitgifte aan, indien er geen dwingende reden is om het tijdelijke erfpachtrecht bij het verstrijken van de termijn daadwerkelijk te gaan beëindigen. Het is maatschappelijk onaanvaardbaar om onder normale omstandigheden tijdelijke erfpacht van overheden zonder reden te beëindigen, ook al is dit strikt genomen op grond van de overgangswet heden ten dage juridisch nog mogelijk.

Toezeggingen
Op de Waddeneilanden werd door Staatsbosbeheer verlenging van de tijdelijke erfpachtrechten toegezegd. Aan de erfpachters van circa 350 percelen werd dankzij de Tweede Kamer toegezegd de blote eigendom tegen de door Staatsecretaris Bleker geïnterpreteerde marktwaarde te kunnen kopen. Ook werd toegezegd conversie naar nieuwe erfpachtvoorwaarden bij tussentijdse aanpassing van de canon en bij of na het verstrijken van de erfpachttermijn. Bij de erfpachtcontracten op Vlieland en Schiermonnikoog, waarvan de termijn verstrijkt wordt heruitgifte of de koop van de blote eigendom tegen de marktwaarde aangeboden door het RVB. Voor alle duidelijkheid: de marktwaarde is de prijs, die voor iedere derde van toepassing is.
Gezien de toezeggingen door Staatsbosbeheer is er- behoudens wanprestatie - geen sprake van beëindiging van het erfpachtrecht anders dan na verkoop van de blote eigendom.
De commissie Advies richtlijnen waardebepaling bloot eigendom diende conform de opdracht hiermee rekening te houden. Zij deed dat ook.

Beëindiging erfpacht
Indien de erfpachter tenminste twee achtereen volgende jaren in verzuim is met betalen van de canon of minimaal ernstig tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, kan de erfpacht worden opgezegd. De formaliteiten bij de opzegging moeten in acht genomen worden. Bij het huidige BW dient de waarde van het erfpachtrecht, die het bij het voortduren van de erfpacht zou hebben, vergoed te worden aan de erfpachter, na aftrek van de vorderingen.

Iedere opzegging geschiedt bij exploot ten minste een jaar voor het tijdstip, waartegen wordt opgezegd. Behalve in geval van wanprestatie. Dan is de termijn tenminste een maand.
Het erfpachtrecht eindigt niet door het verstrijken van de erfpachttermijn, maar door het doen blijken, dat de erfpacht als beëindigd wordt beschouwd (art. 5:98 BW). Zonder dat loopt de erfpacht van jaar tot jaar door.

3.2 referentietransacties en normalisering

Referentietransacties
Bij het bepalen van marktwaardes is de beschikbaarheid van referentietransacties noodzakelijk. Bij erfpachtrechten zijn er uitsluitend in homogene erfpachtgebieden referentietransacties beschikbaar. De invloed en toepassing van erfpachtvoorwaarden zijn een aandachtspunt bij de vergelijkbaarheid. De referentietransacties moeten vergelijkbaar zijn of de referentiewaarde moet aangepast kunnen worden aan de verschillen.
Voor de waardebepaling van de blote eigendom zijn er meestal onvoldoende referentietransacties. Alsdan is de hierna te bespreken juridische allocatie een oplossing voor de waardebepaling bij voldoende referentietransacties van verkochte erfpachtrechten.
Voor de fictieve marktwaarde van het object als bij eigendom zijn vrijwel altijd referentietransacties beschikbaar.
Bij de meeste referentietransacties zal sprake zijn van normaal onderhoud en een normale uitrusting van het object. Is dit duidelijk niet het geval, dan is normalisering van de transactieprijs vereist.
Bij toepassing van de inkomstenmethode geldt dit evenzeer voor referenties van huurprijzen en het huurdersonderhoud.

Normalisering
Bij transactieprijzen wordt o.a. rekening gehouden met de staat van onderhoud en de uitrusting van een object. De waarde, die aan de grondcomponent kan worden toegedeeld, dient niet beïnvloed te worden door goed of slecht onderhoud en/of een luxe of beperkte uitrusting.
Een overmaat aan grond bij het referentieobject kan buiten de berekening worden gelaten. Een overmaat aan grond bij het te taxeren object verdient een aparte bepaling van de waarde als surplus met een afnemende waarde bij toenemende grootte.
Bij slecht onderhoud dient de transactieprijs van het referentieobject te worden verhoogd en bij extra goed onderhoud te worden verlaagd. Dat geldt evenzeer voor een slechte of een bijzonder goede uitrusting van het object.

Gebruik WOZ-waarde
In artikel 17 van de Wet waardering onroerende zaken wordt het fiscale waardebegrip omschreven van ‘de waarde in het economisch verkeer’: de waarde die aan het onroerend goed dient te worden toegekend, indien het volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat, waarin het zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Van belang bij erfpacht is, dat de feitelijk gevestigde erfpacht weggedacht wordt. De fictie van vol eigenaar is bruikbaar bij de fictieve bepaling van de waarde van het object als eigendom. Niet bruikbaar, wel waarde verhogend is de fictie, dat het object onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen worden genomen.

De genormaliseerde WOZ-waarde is redelijk inzetbaar bij de fictieve waardebepaling van een object. Het gebruik van het wettelijk waardebegrip zal de normale foutmarge verhogen. De benodigde normalisering betref bij de WOZ-waarde eveneens het onderhoud en de uitrusting van het perceel, die meetellen bij de bepaling van de WOZ-waarde.
Duidelijk is dat de WOZ-waarde op gespannen voet staat met de marktwaarde volgens de IVS met name door de fictie (in dit geval niet alleen een onwaarheid, maar ook een onmogelijkheid) dat de zaak onmiddellijk en in volle omvang in gebruik genomen zou kunnen worden.

Instructie Staatsbosbeheer
In de Taxatie-instructie van Staatsbosbeheer 2015 worden aan de marktwaardedefinitie de ficties gekoppeld van de WOZ. Dat is onjuist. Alleen de fictie van vol eigendom kan gebruikt worden als het gaat om de fictieve waarde van het object als eigendom. Dat heeft niets met de andere in de instructie aangehaalde wetsficties te maken. Bij de berekening van de canongrondslag speelt het belast worden of belast zijn van de grond met erfpacht juist altijd een rol bij het toepassen van de forfaitaire depreciatie voor (recreatie)woningen of de te schatten depreciatie bij niet-woningen. Depreciatie toepassen maakt onderdeel uit van het uitvoeren van een taxatie. Het is geen administratieve aangelegenheid.

3.3 depreciatie bij erfpacht

Algemeen
Depreciatie betekent 'vermindering'. Dit algemene woord kader ik in tot 'depreciatie bij erfpacht'. Het is bij erfpacht geen korting. Bij korting wordt eenzelfde zaak voor een lagere, dan de gestelde prijs verkocht. Bij depreciatie gaat het niet om één zaak, maar om twee verschillende zaken: de wel en niet met erfpacht belaste zaak. Depreciatie houdt ook geen afschrijving in. Op grond wordt niet afgeschreven. Op opstallen wordt in het kader van erfpacht eveneens niet afgeschreven. Er kan slechts waardeverschil zijn tussen bestaande bouw en nieuwbouw.
De begripsomschrijving van depreciatie luidt: depreciatie bij erfpacht is de vermindering in waarde van een in erfpacht uitgeven onroerende zaak wegens de beperkingen van het erfpachtrecht ten opzichte van eenzelfde onroerende zaak in eigendom.
Bij stedelijke erfpacht heeft depreciatie al een lange geschiedenis, omdat gemeenteraadsleden en VNG werden geacht te waken over de belangen van de erfpachters. Depreciatie werd lange tijd vermeden of ontdoken door een beperkte groep landelijke erfverpachters. Dat is nu niet meer het geval sinds in het rapport 'Advies erfpacht Staatsbosbeheer' van april 2010 een forfaitaire depreciatie van 25% werd aanbevolen voor woningen.

Genotsbeperkingen
In artikel 5:89 lid 1 BW staat: 'Voor zover niet in de akte van vesting anders is bepaald, heeft de erfpachter hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar'. In de praktijk wordt standaard anders bepaald.
Hetzelfde genot als van een eigenaar wordt beperkt door:
- de duur van een overeenkomst, indien deze korter is dan eeuwigdurend;
- door bestemmings- en gebruiksbeperkingen, vervreemdingsbeperkingen, toestemmingsvereisten, verplichtingen om te doen of te laten, ge- en verbodsbepalingen, bevoegdheidsbeperkingen, gedoogverplichtingen, enz.

- periodieke aanpassingsmogelijkheden van de canon, voorbehoud jacht- en visrecht, speelrechten op golfbanen, gebruiksrechten voorbehouden door de bloot eigenaar en andere voordelen van een bloot eigenaar, waarover geen canon verschuldigd is.

Dit alles samen te vatten als de het erfpachtrecht insnoerende bepalingen en rechten die een eigenaar voor zichzelf houdt.

Er zijn vijf gronden voor depreciatie:

1. de duur van de erfpachtovereenkomst, indien deze korter is, dan eeuwigdurend;
2. bovengenoemde insnoerende bepalingen;
3. de incourantheid van erfpacht ten opzichte van eigendom;
4. het perceel is bebouwd en dus niet meer vrij in te delen;
5. rechten, die de bloot eigenaar voor zichzelf houdt.

Bij een vrije keuze tussen eigen grond en erfpacht van een zelfde perceel, wordt door iedere gegadigde gekozen voor eigengrond. Erfpacht wordt vermeden, tenzij er geen alternatief is.
De zwaarte van de depreciatie verschilt. Bij eeuwigdurende erfpacht met een oneindig vooruitbetaalde canon zonder insnoerende erfpachtbepalingen, vormt alleen de algemene incourantheid van de erfpacht ten opzichte van eigendom een rol. Bij tijdelijke erfpacht en allerhande insnoerende bepalingen, weegt de depreciatie zwaarder.

Doel depreciatie
Het depreciëren heeft tot doel om de erfpachters niet te laten betalen voor het genot dat niet geleverd wordt door de bloot eigenaar. Om dat te bereiken, dient de canongrondslag (fictief als bij eigendom) te worden verlaagd door aftrek met een toepasselijk depreciatiepercentage.

Wel waardeverschil, niet altijd depreciatie?
Het woord 'depreciatie' wordt ook gebruikt:

1. om uitdrukking te geven aan het waardeverschil tussen bebouwde en onbebouwde grond (zie: ECLI:NL:GHARL:2013:CA2457). Bij allocatie van de waardecomponent, die aan de grond is toe te rekenen, is al sprake van bebouwde grond. Bij allocatie door vergelijk van bouwgrond met onbebouwde bebouwde grond, dient er wel depreciatie toegepast te worden voor het waardeverschil;
2. als een aftrekpost, omdat partijen tijdens en na de looptijd van het erfpachtrecht tot elkaar zijn veroordeeld.

Bovengenoemde aftrekposten kunnen terecht worden toegepast bij daarvoor in aanmerking komende aangelegenheden.
Het is een misverstand om het marktwaardeverschil tussen eigendom van een object en een zelfde object belast met een erfpachtrecht depreciatie te noemen. Dit verschil in waarde betreft de waarde van de bloot eigendom.

Haagse forfaitaire aftrek
In de zaak HR NJ1999/446 en de voorafgaande rechtszaken trad ik op als deskundige namens de gemeente Den Haag. Niet ter discussie tussen partijen was, dat aan bebouwde grond een andere waarde toegedeeld moet worden, dan aan onbebouwde bouwgrond. De gemeente hanteert voor dit waardeverschil tussen een onbebouwde bouwkavel en een bebouwde kavel een depreciatie van 45%.

Dit percentage werd gebaseerd op grondig onderzoek. De heruitgifte betrof tijdelijke erfpacht met een duur van 75 jaar. Het onderzoek, voorafgaande aan de rechtszaken, bestond uit de waardering door verschillende deskundigen, waarvan ik er een was, van verscheidene objecten (woningen en niet woningen op allerhande stand en ligging), waarvan de totaalwaarde werd bepaald en welke waarde vervolgens werd toegedeeld aan de opstallen, werken en beplantingen, zodat de waarde van de bebouwde grond overbleef. De waardecomponent van de bebouwde grond werd vergeleken met de prijzen voor onbebouwde bouwgrond. De uitkomsten van de schattingen van de deskundigen werden onderling beredeneerd en op een noemer gebracht. Vergelijk met soortgelijke onbebouwde kavels leidde gemiddeld tot een verschil van circa 38% bij een bandbreedte van 36 – 43%. Op basis hiervan werd het politieke besluit genomen voor een forfaitaire aftrek van 45% van de waarde van een vergelijkbare bouwkavel.

Tweede Kamer werd misleid
Toen Minister Verburg op verzoek van de NVR en Staatsbosbeheer het rapport 'Groene Erfpacht in balans' in 2008 opblies, deed zij dit op basis van de leuze 'wij geven geen korting', terwijl het om depreciatie ging. De Tweede Kamer werd door de minister bewust foutief voorgelicht en volkomen op het verkeerde been gezet (mevrouw De Jong had de minister tevoren duidelijk gemaakt, waartoe depreciatie diende).

Opleiding
Bij het lesgeven bij de NVM (SOM) over het waarderen van erfpacht heb ik de studenten vaak een aantal beperkingen van de tijdelijke erfpacht voorgehouden om hen een in hun ogen redelijk depreciatiepercentage te laten schatten en dat op te schrijven. De bandbreedte van de uitslagen lagen steeds tussen de 30 en 40%, waarbij de algemene incourantheid van tijdelijke erfpacht al voor een drempel zorgde van ca. 20%

Vaststelling depreciatie
Depreciatie kan door een erfverpachter vooraf worden vastgesteld als een forfaitair percentage op grond van de beperkingen van het erfpachtrecht. Die percentages variëren in de praktijk tussen circa 25% bij Staatsbosbeheer voor woningen en circa 40% bij stedelijke erfpacht. Een taxateur zal dienen aan te geven of het forfaitaire percentage wordt verwerkt in zijn taxatie of dat hij tot een hoger of lager percentage komt, en zo ja, waarom.

In verreweg de meeste gevallen zal de depreciatie moeten worden geschat. De insnoerende beperkingen dienen geïnventariseerd te worden. Per onderdeel zal het percentage geschat worden van de invloed op de waarde(component) van de met erfpacht belaste, bebouwde grond. Bij een tijdelijke erfpacht is de duur een extra beperking, naast alle overige beperkingen.

Stel: een depreciatie voor alleen de duur korter dan eeuwigdurend op 22,5% (berekening is sterk afhankelijk van de keuze voor een rekenrente), een bevoegdheidsbeperking van geschat 3%, hinderlijke toestemmingsvereisten van 5% en geen zaken, die de bloot eigenaar voor zichzelf hield, dan bedraagt het depreciatiepercentage 1,00225 x 1,0003 x 1,0005 = 1,003052 of 30,52%, afgerond 30,5%. De taxateur is daarbij schatter, waarbij ervaring hem helpt. Leg je verschillende uitkomsten van depreciatiepercentages van taxateurs naast elkaar, dan zie je slechts beperkte verschillen.

Schatten geniet wantrouwen, maar als de taxateur zijn gedachtegang duidelijk omschrijft en de opbouw van het percentage omschrijft, neemt dat het wantrouwen weg.

Depreciatie schept evenwicht **Depreciatie ≠ korting**

Extreme beperkingen
Bij extreme bestemmingsbeperkingen (naast overige beperkingen) ben ik in de praktijk depreciatiepercentages tegengekomen van boven de 40%.

Het RVB en depreciatie
Namens het Rijksvastgoedbedrijf antwoordde minister Blok op vragen van de Commissie voor Rijksdienst en Wonen in 2015: 'De toe te passen depreciatie is afhankelijk van een aantal factoren waaronder de mate waarin de erfpachter contractuele beperkingen krijgt opgelegd en de duur van de overeenkomst'.

Gemeente Amsterdam en depreciatie
De gemeente Amsterdam baseert vanaf 2011 'de depreciatie' alleen op het waardeverschil tussen bebouwde en onbebouwde grond en miskent dus de overige gronden voor depreciatie bij erfpacht. Op grond van deze misvatting werd het breder onderbouwde depreciatiepercentage van 40% verlaagd tot 25%. De onderbouwing door naar sloop- en verhuiskosten te kijken is vreemd, omdat er daarbij een groot vermogensverlies van de opstallen zou optreden. Ook vreemd omdat opstallen en grond na samenvoeging hun individuele waardes hebben verloren.

3.4 opheffen depreciatie

Indien de erfpachter de blote eigendom verwerft, ontstaat in handen van de erfpachter van rechtswege eigendom. Indien de canongrondslag werd gedeprecieerd, wordt door koop van de blote eigendom door de erfpachter de depreciatie in theorie opgeheven. Bij tijdelijke erfpacht wordt dit voordeel in de praktijk verdeeld tussen koper en verkoper van de blote eigendom. Is sprake van erfpacht, die doorloopt (onbepaalde tijd, voortdurend of eeuwigdurend), dan is de contante waarde van de oneindige canonstroom de hoogste opbrengst van de blote eigendom. De 'grondwaarde' blijft dan altijd uit beeld, behoudens de 'grondwaarde', die benodigd kan zijn om de geldende canon te actualiseren, indien dit contractueel mogelijk is. De mate van onzekerheid bij eventuele latere aanpassingsmogelijkheden, wordt sterk gematigd door het disconteringseffect.

In het leerboek staat hierover op pagina 461: 'Dat werpt steevast de vraag op of het schatten van een grondwaarde in de toekomst niet een schijnzekerheid is. Hierop moet worden geantwoord, zoals zo vaak bij kritiek op toekomstbeschouwing, die eigen is aan de DCF-methode: naarmate een kasstroom meer in de toekomst ligt, is zij weliswaar onzekerder in te schatten, maar krijgt deze onzekerheid tevens minder impact door het disconteringseffect'.

Standpunt RVB
In de lijst van vragen en antwoorden van de Commissie Wonen & Rijksdienst (dossier 29659, no.138 2015) antwoordt minister Blok: 'Bij verkoop [van de blote eigendom, PGJ] *aan de zittende erfpachter*

worden de erfpachtbeperkingen opgeheven en wordt de toegepaste depreciatie van 25% [van Staatsbosbeer] *teniet gedaan. Een verdeling van de 50/50 (van de totale waarde van de depreciatie) is een verdeelsleutel tussen* [bloot]*eigenaar en erfpachter die voldoet aan de redelijkheid en billijkheid.'*
Overigens vergat de minister te melden, dat de erfpachters op de Waddeneilanden toegezegd was de blote eigendom te kunnen kopen voor de marktwaarde; de erfpachters zouden niet meer behoeven te betalen, dan de marktwaarde, die voor een derde zou gelden.

3.5 meerwaarde grond

Sommige bloot eigenaren hanteren de leuze, dat de meerwaarde van de grond de bloot eigenaar toekomt. In erfpachtovereenkomsten is doorgaans wel een regeling voor de meerwaarde bij bestemmingswijziging opgenomen. Dit laatste geldt als redelijk als de bloot eigenaar de meerwaarde toekomt die hem zou zijn toegekomen, indien bij vestiging al sprake was van gewijzigde bestemming. Bij gebrek aan tegendruk van de kant van de erfpachters werd de claim op meerwaarde historisch gezien geleidelijk aan uitgebreid tot de niet realiseerbare meerwaarde tijdens de erfpacht middels facultatieve aanpassing van de canongrondslag. Waardevermeerdering van grond is realiseerbaar bij de verkoop van die grond. Veronderstelde waardevermeerdering tijdens de erfpacht verhoogt het genot van de erfpachter noch direct, noch indirect.

Meerwaarde betreft het object. In beeld gebracht moet worden de meerwaarde, boven de inflatie. De netto reële meerwaarde moet in de eerste plaats toegerekend worden aan de opstallen en de grond. Daarna moet de meerwaarde van de grond evenredig toegedeeld worden aan de erfverpachter en aan de bloot eigenaar.
Waardeontwikkelingen zijn redelijk bekend van woningen en bedrijfspanden. Ontbreken toepasselijke cijferreeksen, dan moet de meerwaarde (boven de inflatie) gemotiveerd worden geschat.

Veel aandacht is uitgegaan naar een arrest van het Europees Hof voor de rechten van de mens (EHRM) van 12 juni 2012 (zaken 13221/08 en 2139/10). In Noorwegen ging in de praktijk de meerwaarde naar de grondeigenaar. Daar heeft de regering wettelijk een stokje voor gestoken door canonherziening tot indexering te maximeren. De bloot eigenaren waren daar tegen en gingen uiteindelijk naar het EHRM. Zij kregen gelijk, omdat de wettelijke regeling voor sommige kwesties niet goed was onderbouwd. In die uitspraak overwoog het EHRM terzijde dat ook de erfpachters de bescherming van artikel 1 van het eerste protocol toekwam.
Naar aanleiding daarvan heeft het Hof Den Haag (23 oktober 2012) geoordeeld dat het EHRM van oordeel is, dat er een evenredige toedeling van de waardestijging van de grond dient plaats te vinden.

3.6 canongrondslag

Aan de orde kunnen zijn de bepaling van de canongrondslag bij:

1. de eerste uitgifte van onbebouwde bouwgrond;
2. de eerste uitgifte van al bebouwde bouwgrond, waarbij de opstallen tegen betaling worden overgenomen door de erfpachter;

3. tijdens de duur van het erfpachtrecht, indien indexatie niet volstaan zou hebben en er een clausule is opgenomen in de erfpachtovereenkomst voor facultatieve aanpassing van 'de grondwaarde' of van de canon;
4. de canongrondslag bij verlenging en heruitgifte.

Ad 1: de grondslag voor de canon is de marktwaarde van de grond als bij eigendom minus de depreciatie, omdat sprake is van uitgifte in erfpacht;
Ad 2, 3 en 4: de grondslag voor de canon is de grondwaardecomponent, die middels allocatie wordt verkregen van de in erfpacht uitgeven, bebouwde en gedeprecieerde ondergrond;
Ad 3 en 4: aanvullend is er sprake van evenredige verdeling van de toegenomen waarde van de grond, boven de geldontwaarding.

In jurisprudentie is inmiddels veelvuldig vastgelegd, dat ook op heruitgifte de redelijkheid en billijkheid van toepassing is of dat de bloot eigenaar aangesproken kan worden op misbruik van de economische machtspositie.

Herziening canongrondslag
Bij het Arrest van 24 mei 2007 van het Hof Den Haag was ik in eerste aanleg betrokken als partijdeskundige tegen de Stichting Renesse. De zaak draaide om stelselwijziging bij de taxatie van de canongrondslag van recreatiewoningen, die in de erfpachtovereenkomst gekoppeld was aan de grondexploitatie. Voor de herziening van de canongrondslag bleef de grondexploitatie in beginsel bindend, zodat het de stichting niet vrijstond op andere gronden de canon fors te verhogen.

3.7 canonpercentage

Een canonpercentage dient voor beide partijen en hun rechtsopvolgers begrijpelijk te zijn en op eenvoudige wijze te kunnen worden bepaald. Een canonpercentage heeft geen enkele relatie met huur.
Uitgangspunt is doorgaans een percentage gebaseerd op de rente of het rendement op langlopende staatsleningen. Om onnodige pieken en dalen te voorkomen, wordt veelal het gemiddelde genomen over tien of meer voorafgaande jaren. In de rente of het rendement op staatsleningen is een inflatievergoeding begrepen. Indien de canon periodiek wordt geïndexeerd dient de rente te worden verlaagd met de inflatie in die jaren. Vervolgens wordt er veelal een risicotoeslag op de reële rente van 1% bij opgeteld. Voor een vrijwel risicoloze belegging is dat naar mijn mening een overtrokken percentage. Een toeslag van 0,25% is realistisch bij woningen en 0,5% bij niet-woningen. Vroeger werd ook een opslag toegepast voor administratiekosten. In de huidige tijd met geautomatiseerde administraties, is deze opslag niet meer vanzelfsprekend.
Voor de taxateur is van belang dat vormen van meervoudige inflatievergoedingen door een opslag op het canonpercentage en daarnaast indexering van de canon en/of aanpassing van de canon aan de waarde van de ondergrond (die grotendeels inflatoir bepaald is), leidt tot een waardevermindering van de erfpacht, die zich bij eerste vestiging al manifesteert. Meervoudige inflatievergoeding mondt geleidelijk uit in een woekercontract.

canon ≠ huurprijs
Meervoudige inflatievergoeding leidt tot woekercontracten.

3.8 disconteringsvoet en canonpercentage

Een canonpercentage betreft het rendement voor wat de bloot eigenaar feitelijk te beschikking stelt aan de erfpachter. Het disconteringspercentage is het rekenpercentage om geldstromen contant te maken. Deze percentages zijn niet per definitie gelijk.
Het contant maken van onzekere geldstromen is risicovoller dan een rendement op een veilige belegging. Bij geldstromen geldt een in verhouding aanzienlijke hogere risico-opslag. Deze kan variëren. Bij de latere mogelijkheden voor canonaanpassing kan de opslag wat lager zijn dan bij erfpacht, waarbij de hoogte van de canon vastligt.

3.9 allocatie

Allocatie is de toedeling van een totaalwaarde van een object aan delen van dat object. Het alloceren heeft iets arbitrairs in de betekenis van het oordelen van een verstandige, fair optredende, ervaren scheidsrechter, die zijn beslissing baseert op zo veel mogelijk feiten.
Er zijn twee soorten allocatie: (i) de juridische allocatie en (ii) de fysieke allocatie.
Bij de juridische allocatie wordt de fictieve totaalwaarde van het object toegedeeld aan ‘de waarde van de blote eigendom’ en ’de waarde van het erfpachtrecht’: zaken, die op de markt te brengen zijn.
Bij de fysieke allocatie wordt de fictieve waarde van het object toegedeeld aan ‘de in erfpacht uitgegeven, bebouwde (onder)grond’ en aan ‘de opstallen’: zaken, die niet zelfstandig op de markt te brengen zijn. Waardes waarover de markt zich niet uitspreekt.
De juridische allocatie wordt in het leerboek omschreven onder 12.4.1, p. 456 ‘waarde-allocatie’ en de fysieke allocatie onder 2.4.4. p. 67 ‘allocatievraagstuk’.

Bij de waardebepaling van een object worden helder gedefinieerde waardebegrippen gehanteerd: bij courante objecten ‘de marktwaarde’ of bij onverkoopbare, incourante objecten ‘de gecorrigeerde vervangingswaarde’. Deze waardebegrippen voldoen niet bij allocatie. Bij allocatie wordt teruggegaan naar de bron: de eerste uitgifte. De kaarten lagen toen duidelijk wat betreft ieders investeringen. De bloot eigenaar stelde een zaak, meestal de grond ter beschikking. De erfpachter nam de realisatie van de opstallen, werken en beplantingen voor zijn rekening. De waardes van de grond en van de opstallen smolten samen door de bouw van de opstallen.
De waarde van de bebouwde ondergrond ontwikkelt zich vanaf dat moment niet meer zelfstandig.
De verhouding toen tussen de totaalwaarde bij aanvang en het aandeel daarin van de grondwaarde bij vestiging van de erfpacht is altijd te schatten: de oorspronkelijke grondquote (OGQ). Daarna, tijdens de looptijd van de erfpacht, investeert de bloot eigenaar over het algemeen niet meer in het object. De erfpachter investeert doorgaans wel in het object, ook in de ondergrond van de bloot eigenaar door o.a. het aanbrengen en verbeteren van werken en beplanting.

Voor allocatie bestaan taxatie-technische middelen. Deze komen hierna aan de orde.

Juridische allocatie: volle waarde toedelen aan waarde erfpachtrecht + waarde blote eigendom
Fysieke allocatie: volle waarde toedelen aan waardecomponent van de opstallen + waardecomponent van de grond

Erfpachtfraude
Rond 1990 werd ik door erfpachters betrokken bij een zaak in Zandvoort tegen Randstad Holland N.V. In de erfpachtovereenkomst was per 10 jaar een facultatieve aanpassing van de grondwaarde van toepassing van 'de reële waarde van de grond zonder opstallen'. Het ging om al gebouwde opstallen, die bij de uitgifte van de grond tegen de waarde ervan door de erfpachter waren overgenomen. In de driepartijen taxatie werden de voorzitter en ik het eens, de taxateur namens de erfverpachter bleef het – ondanks alle pogingen daartoe door de voorzitter - oneens. Zowel de Rechtbank als het Hof Amsterdam (26-10-1995) waren het eens met de stellingen van de erfpachters: (i) er kan geen sprake zijn van grond zonder opstallen, indien de grond bebouwd is, (ii) een reële waarde behoeft geen marktwaarde van bouwgrond te zijn en (iii) de oorspronkelijke verhouding tussen de waarde van de grond en van de opstallen, doen er toe bij de herziening en (iv) partijen zijn aan een contract gebonden; er kan dus geen sprake zijn van een marktwaarde van bebouwde ondergrond.

Commissie 'Advies richtlijnen waardebepaling bloot eigendom'
Staatsbosbeheer heeft in 2012 de Commissie 'Advies richtlijnen waardebepaling bloot eigendom' ingesteld, waarin ik namens erfpachters deelnam. In deze commissie vormde de correcte allocatie de hoofdmoot van het onderling overleg. Voorkomen moest worden, dat alle meerwaarde van opstallen door gedeeltelijke toepassing van de gecorrigeerde vervangingswaarde voor de opstallen toe zou vallen aan de bloot eigenaar. De verzoening tussen de uitkomsten van de OGQ en AGQ (zie 3.10) voorkwam eenzijdige bevoordeling van de bloot eigenaar.

3.10 middelen fysieke allocatie

Voor het vaststellen van de marktwaarde van een object beschikt de taxateur over waarderingsmethoden en duidelijk gedefinieerde waardenbegrippen. Is die totaalwaarde bepaald, dan is de verdeling van de totale grondwaarde over de gerechtigde bloot eigenaar en de zakelijk gerechtigde andere koek. Dit is te vergelijken met een koek bakken en een koek verdelen. Voor de verdeling zijn andere middelen benodigd. Bij die verdeling wordt nagedacht over ieders prestaties: die van de bloot eigenaar, die grond ter beschikking stelde en die van de erfpachter, die investeerde in de stichting van de opstallen en de aanleg van werken en beplantingen en in de eventuele aanpassingen daarvan. Ook droeg de erfpachter, de onderhoudskosten en alle risico tijdens de erfpacht.
Het gaat bij fysieke allocatie in de eerste plaats om 'fairness' en in de tweede plaats om de 'faire share'.

In verscheidene bronnen worden verschillende middelen voor allocatie omschreven. Deze gaan alle uit van de waarde als bij eigendom, waarna de waardecomponent van 'de opstallen' en/of de waardecomponent van 'de grond' worden bepaald.
Deze middelen zijn:

- (gecorrigeerde)vervangingswaarde
- oorspronkelijke grondquote bij uitgifte (OGQ)
- actuele grondquote (AGQ)
- grondquote als ware bij nieuwbouw
- waarde van vervangende bouwkavel
- lineaire regressie (zie: 3.13)

De (gecorrigeerde)vervangingswaarde wordt toegepast bij de waardebepaling van incourant onroerend goed, waarvoor marktwerking ontbreekt. Bij allocatie wordt deze methode toegepast alleen voor de opstallen en ook voor courante opstallen. Dat vraagt om aanpassing bij de toepassing. De correctie moet bepaald worden als het waardeverschil tussen nieuwe en bestaande opstallen en niet door aftrek van technische en functionele veroudering, een kostenverschil. Rekening moet worden gehouden met meerwaarde door authenticiteit van opstallen, waarvan de waarde uitstijgt boven de (standaard) herbouwkosten en de kosten van werken en beplantingen.
Bestaande buurten of een zekere stand en ligging zijn gewild door het type panden, dat men graag bewoont of gebruikt.
Een grondquote is het verhoudingspercentage van de waarde van de grond t.o.v. de waarde van het perceel. Grondquotes dienen berekend te worden.
Bij de OGQ gaat het om de waarde van de investeringen bij of rond de vestiging van de erfpacht. Deze zijn te herleiden of te schatten op basis van de kosten van realisatie van de opstalleen, werken en beplantingen en de waarde van wat door de bloot eigenaar ter beschikking werd gesteld: de met erfpacht te belasten, te bebouwen grond naar de werkelijke staat bij uitgifte.
In de modelakte erfpacht van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisaties KNB wordt geadviseerd om bij de uitgifte de elementen voor de OGQ in de vestigingsovereenkomst op te nemen, zodat later bij herziening van de canongrondslag deze verdeling kan worden aangehouden.
Toepassing van de AGQ heeft als nadeel, dat de meerwaarde van het perceel wordt toegerekend aan de grond. Boekhoudkundige afschrijving bij toepassing van de gecorrigeerde vervangingswaarde als van een incourant pand, verhoogt de grondwaarde ten onrechte.
Toepassing van de grondquote bij bestaande erfpacht als ware sprake van nieuwbouw heeft als nadeel, dat er met actuele cijfers wordt gewerkt, terwijl het om een bestaand perceel gaat, waarvan de waarde zich sinds de bouw van de opstallen heeft ontwikkeld als object.
De waarde van de bebouwde grond afleiden uit de waarde van een vervangende onbebouwde bouwkavel noopt tot het aanbrengen van een correctie voor het waardeverschil tussen niet op de markt te brengen bebouwde grond en wel op de markt te brengen onbebouwde grond.

Genoemde middelen zijn kostenmethodes. De menging van de fictieve marktwaarde van het perceel met kostenmethodes leiden tot een onzuivere uitkomst: niet meer dan indicaties van een waarde (zie: ‘Groene erfpacht in balans’ De Jong, p. 11).
De OGQ biedt het juiste uitgangspunt voor de stand van zaken van ieders ínvesteringen bij de uitgifte. De AGQ poogt inzicht te geven in de actuele, fictieve situatie. Verzoening tussen OGQ en AGQ vormen het sterkste duo als middel voor allocatie, waarbij wel de werkelijke staat van de grond bij uitgifte het uitgangspunt blijft.

Verzoening
De allocatie kent meerdere manieren van uitwerking, die niet tot gelijke uitkomsten leiden. Deze marges in uitkomsten worden dan ‘verzoend’. Ook in het leerboek wordt geconstateerd, dat elke methode van fysieke allocatie zijn eigen beperkingen heeft (zie: 3.6 p. 96). De uitkomsten van twee of meer methodes gemotiveerd verzoenen versterkt de indicaties. ‘Verzoening’ is een oud gegeven binnen de taxatieleer, waar meerdere benaderingen bij een taxatievraagstuk mogelijk zijn.

Onbekend maakt onbemind
De taxateurs van Staatsbosbeheer en het Rijksvastgoedbedrijf schrokken van toepassing van de 'OGQ' en 'AGQ' toen dit geadviseerd werd in het rapport 'Richtlijnen voor de waardebepaling van bloot eigendom' uit 2013. Gedacht werd dat het om noviteiten ging. De afkortingen 'OGQ' en 'AGQ' waren nieuw, maar het ging om al lang bestaande methodes voor toedeling van een totaalwaarde. Ook 'verzoening' bestaat al zo lang als de taxatieleer zelf.

3.11 residuelewaardemethode

De residuelemethode past de taxateur toe voor de waardebepaling van ruwe bouwgrond, bouwgrond en herontwikkelingsprojecten. De methode leidt tot de waarde van een residu, een overblijfsel (zie: leerboek 6.6. p. 210 en 8.6 p. 325; ook Grondprijsontwikkeling en Grondpolitiek Kruijt en Needham p. 51 onder 4). Het principe ervan is om van de geschatte waarde na realisatie, alle kosten van realisatie af te trekken. Alsdan rest de waarde van het residu.
Componenten van de waarde van een object zijn geen residu, maar zijn aandelen in de waarde van een object.
Voor de waardebepaling na realisatie wordt bij woningen voor eigen gebruik de vergelijkingsmethode gehanteerd en bij niet-woningen en beleggingen de inkomstenmethode. De kosten van realisatie worden berekend als de vervangingswaarde, een kostenmethode. De methode is alleen te gebruiken bij bouw- en verbouwprojecten.
De menging van de marktwaardebenadering en een kostenbenadering leidt tot een onzuivere uitkomst.
Waartoe leidt toepassing van de residuelemethode als misplaatst vervanger van fysieke allocatie? Meerwaarde van het object wordt dan eenzijdig toegerekend aan de grond. Het leidt tot benadeling van de erfpachter.
De waarde van onbebouwde bouwgrond is een eenmalige waarde. Zodra er gebouwd is, verliest deze zijn individuele waarde, die pas weer aan de orde komt na sloop en aanwending van de grond als onbebouwde bouwgrond.

Residuele waardemethode ≠ allocatie middel.

3.12 eerste uitgifte

Bij eerste uitgifte voor de wilsovereenstemming, staan partijen vrij tegenover elkaar. De grondeigenaar heeft al wel besloten om zijn grond niet te verkopen, maar om de grond in erfpacht uit te willen geven. Bij de uitgifte wordt geen eigendom geleverd tegen de prijs van eigendom, maar er wordt grond ter beschikking gesteld in erfpacht, tegen een lagere waarde dan eigendom met de bedoeling de grond te doen bebouwen door de erfpachter. Elke verstandig handelende koper en verstandig (eerlijk) handelende verkoper zal rekening houden met de beperkingen van de erfpacht ten opzichte van eigendom.
De werkelijke staat (al dan niet bouw- en woonrijpe grond) bij uitgifte vormt een uitgangspunt bij de bepaling van de canongrondslag en bij eventueel latere aanpassingen van de waarde, die aan de grondwaardecomponent kan worden toegedeeld. Waardes van bouwgrond zijn eenmalige waardes. Sinds de uitgifte en bouw spreekt de markt zich niet meer uit over de waarde van de onderdelen van het object. Als de grond bebouwd is verliest deze zijn onafhankelijke waarde.

Alleen de marktontwikkeling van het object kan nog gevolgd worden (zie: Grondprijsvorming en Grondpolitiek 1980, Kruijt en Needham, p. 41d).
Bij de uitgifte van grond wordt veelal extra betaald voor het feit, dat de erfpachter de kavel binnen de voorwaarden vrij en naar eigen idee kan inrichten. Een soort premie als onderdeel van de prijs, die na de bouw toekomt aan de opstallen, die 'vrij' ingericht konden worden. Als bij bebouwde grond vrije indeling van de grond niet meer mogelijk is, leidt dit tot een mindere waarde.
Het verdient aanbeveling om in de akte van vestiging de elementen voor de OGQ op te nemen. De OGQ kan bij latere allocatie van componenten van de objectwaarde weer als verdeelsleutel worden gebruikt. De OGQ kan lopende de erfpacht lager worden door de waarde van extra investeringen van de erfpachter in de grond.

3.13 modelmatig taxeren en toepassing regressiemethoden

De waardebepaling voor de WOZ van woningen vindt modelmatig plaats. Toegepast wordt de vergelijkingsmethode op basis van veel transactiegegevens van het kadaster, maar bijvoorbeeld ook van Funda. De factoren, die de waarde beïnvloeden worden computermatig verwerkt.
Bij grootschalige taxatieprojecten wordt ook gebruik gemaakt van regressiemethoden. Big data worden bewerkt op basis van verschillende variabelen, die van invloed zijn op de waarde. Big data zijn o.a. afkomstig van de NVM, de WOZ en het kadaster. De NVM-database werd gebouwd voor het uitwisselingssysteem van de makelaars en niet typisch als transactiedatabase. Deze wijze van waardebepaling zal toenemen en verbeteren naar mate big data betrouwbaarder worden.
Alloceren met lineaire regressiemethoden heeft tot nu toe geen uitkomsten laten zien, waarop je je op zou kunnen verlaten.

Met genoemde regressiemethoden houden zich eerder econometristen bezig, dan taxateurs. Voor beide beroepsgroepen is het raadzaam om bekend te zijn met elkaars werkterrein. Daar ontbreekt het nu aan. Ongetwijfeld zullen er verdere, welkome doorbraken komen voor toepassing van regressiemethoden bij taxaties.

3.14 voorlichting

De aan- en verkoopmarkt van erfpachtrechten faalt, omdat bij een verkopersmarkt de waarde van een erfpachtrecht wordt overschat en bij een kopersmarkt wordt onderschat. De koper van een erfpachtrecht mist een lange termijn blik op de gevolgen van erfpachtvoorwaarden en een visie op toekomstige canonverhogingen.
Een koper van een erfpachtrecht zou moeten weten wat het object fictief waard is als eigendom, wat de waarde is van de bloot eigendom, zodat hij weet wat er voor de erfpacht betaald kan worden. Daarnaast zou hij moeten weten welke insnoerende voorwaarden er zijn en welke voorwaarden, waarbij de bloot eigenaar zaken voor zichzelf houdt. Zaken, die bij eigendom geen rol zouden spelen en die bij erfpacht de waarde beïnvloeden en exploitatielasten verhogen.
Bij beleggingstaxaties wordt er op papier een spaarpotje gevormd, om aanpassingskosten van de canon bij verlenging met een tijdvak of verhogingen van de canon anderszins op te kunnen vangen. Het voordeel is dat in de exploitatie kostenverhogingen opgevangen kunnen worden. Het nadeel is dat dit spaarpotje niet de omvang heeft van de marktwaarde van de blote eigendom, die de erfpachter mist ten opzichte van vol eigendom.

4 Waardebepaling

Kennis uit hoofdstuk 3 geldt als basis voor de volgende methoden van waardebepaling.
Bij enkele waardebepalingen zijn er meer wegen waarlangs de waarde bepaald kan worden. Dat biedt de mogelijkheid om langs twee kanten de waarde te bepalen. Door verzoening kan daarna, alle factoren wegend, een zo juist mogelijke uitkomst worden vastgesteld.

Hierna gebruikte afkortingen zijn:

- VE = marktwaarde vol eigendom
- BE = marktwaarde blote eigendom
- EP = marktwaarde erfpacht
- OR = marktwaarde opstalrecht
- DP = depreciatiepercentage
- CW= contante waarde

Juridische allocatie is benodigd bij marktwaardebepalingen. Fysieke allocatie is benodigd bij canonaanpassingen.

4.1 marktwaarde in erfpacht uit te geven grond

De (fictieve) marktwaarde als bij eigendom van in erfpacht uit te geven grond wordt bepaald door de vergelijkingsmethode of de residuelewaardemethode. De beperkingen van de erfpacht ten opzichte van eigendom worden uitgedrukt in een depreciatiepercentage. De marktwaarde van in erfpacht uit te geven grond is:

<u>Waarde grond bij eigendom – DP = waarde grond bij uitgifte in erfpacht.</u>

Wordt al <u>bebouwde grond</u> uitgegeven, waarbij de opstallen door de erfpachter tegen betaling van de waarde ervan worden overgenomen, dan is sprake van <u>fysieke allocatie</u> om de component van de waarde, die aan de grond toegerekend kan worden, te bepalen (zie: 4.10). De grondwaardecomponent dient gedeprecieerd te worden.

4.2 marktwaarde blote eigendom

De waardebepaling via de contante waarde van toekomstige geldstromen is favoriet en staat opgenomen in het leerboek, p. 461. Daar is een voorbeeld opgenomen van tijdelijke erfpacht. Het voorbeeld betreft de waardebepaling van blote eigendom bij tijdelijke erfpacht.

Waardebepaling bij tijdelijke, beëindigbare erfpacht door uitwerking van de formule:
<u>BE = CW canons resterende duur erfpacht + CW erfpachtzaak bij verstrijken erfpachttermijn</u>

Bij erfpacht voor onbepaalde tijd, voortdurende en eeuwigdurende erfpacht:
<u>BE = CW canons voor altijd</u>

Vooruitbetaalde canons worden uitgesloten bij het bepalen van de contante waarde.

Wanneer de canon van een erfpachtrecht, dat voorgezet kan worden rond de peildatum van de waardebepaling contractueel geactualiseerd zou kunnen worden, wordt middels fysieke allocatie de canongrondslag geschat en wordt een reëel canonpercentage vastgesteld, zodat bij de bepaling van de CW rekening gehouden kan worden met de geactualiseerde canon vanaf het moment dat de canon kan worden aangepast.

Bij een goed functionerende markt en referentietransacties van erfpachtrechten kan de formule worden gebruikt:
BE = VE - EP

Het bovenstaande leidt tot de conclusie, dat de marktwaarde van de bloot eigendom altijd - langs welke weg ook - te bepalen is .

4.3 marktwaarde erfpachtrecht

Bij voldoende bruikbare (te normaliseren) referentietransacties van erfpachtrechten in homogene erfpachtgebieden kan de waarde worden bepaald op basis van de vergelijkingsmethode. De actuele erfpachtvoorwaarden moeten vergelijk mogelijk maken; in de praktijk een moeilijke opgave.

Bij onvoldoende bruikbare referentietransacties van erfpachtrechten (dat vaak het geval is) is de waarde van de bloot eigendom altijd te berekenen. De juridische allocatie is gebaseerd op de formule:
EP = VE – BE

4.4 reële waarde blote eigendom

De reële waarde bij verkoop van de bloot eigendom bij tijdelijke erfpacht is:
BE + 50% DP.
Bij erfpacht voor onbepaalde tijd, voortdurende en eeuwigdurende erfpacht is de waarde van de bloot eigendom de CW van de canonstroom voor altijd, omdat de grondwaarde nimmer in zicht komt. Alleen rond de peildatum is actualisatie van de canon mogelijk. Eventuele latere aanpassingen van de canon zijn niet te schatten en staan onder invloed van het disconteringseffect.

4.5 fictieve waarde object

Bij allocatie ten behoeve van erfpachttaxaties is het vertrekpunt voor de berekening de fictieve waarde van het object als bij vol eigendom.
Het taxeren als bij eigendom vindt plaats op basis van de vergelijkingsmethode met (te normaliseren) transacties van objecten op eigen grond of de inkomstenmethode. De fictieve waarde VE krijgt een plaats in de formule voor juridische allocatie:
VE = BE + EP

4.6 waardecomponenten van opstallen en grond

Fysieke allocatie van de marktwaarde van een object leidt tot twee componenten van de totaalwaarde: (i) de waardecomponent, die toegedeeld wordt aan 'de grond' en (ii) de waardecomponent die toegedeeld wordt aan 'de opstallen'.
Twee zaken zijn bepaalbaar: de marktwaarde van het object en de waardecomponent van de opstallen (zie: 3.10 middelen fysieke allocatie). De grondwaarde als uitkomst van de verdeling, dient inclusief de meerwaarde te zijn van het object, die de erfpachter toekomt.

4.7 canongrondslag

Bij de eerste uitgifte in erfpacht van de onbebouwde bouwgrond is de canongrondslag de waarde van de onbebouwde bouwgrond, die werd overeengekomen en die bepaald werd middels de vergelijkings- of residuelegrondwaardemethode - DP
Canongrondslag = marktwaarde onbebouwde bouwgrond – DP

Tijdens de duur van het erfpachtrecht of bij uitgifte van al bebouwde grond, waarvan de opstallen tegen betaling ervan door de erfpachter zijn overgenomen is:
Canongrondslag = waardecomponent grond – DP

4.8 depreciatiepercentage

Een depreciatiepercentage is forfaitair bepaald of dient te worden geschat. De beperkingen en de zaken, die de bloot eigenaar aan zichzelf heeft gelaten dienen te worden geïnventariseerd en te worden geschat. Het forfaitaire depreciatiepercentage en de schattingen van het depreciatiepercentage bevinden zich doorgaans in de bandbreedte van 25 - 45%. De taxateur dient aan te geven hoe het forfaitaire depreciatiepercentage werd verwerkt.
Een depreciatiepercentage kan eenvoudig worden geschat door het op te bouwen uit alle factoren voor depreciatie. Een voorbeeld van de opbouw van een percentage is: er is sprake van tijdelijke erfpacht van 30 jaar goed voor circa 22% aftrek (afhankelijk van de keuze van de rekenrente), matige gebruiksbeperkingen, te schatten als een beperking van 2,5%, een vervreemdingsbeperking te schatten op 3% en matige ge- en verboden, te schatten als een beperking van 5% en geen zaken, die de bloot eigenaar aan zichzelf heeft gelaten. Het depreciatiepercentage bedraagt dan:
1,022 x 1,0025 x 1,003 x 1,005 = 1,03277% of 32,77: afgerond op 33% (percentages mogen niet bij elkaar worden opgeteld, maar moeten multiplicatief worden benaderd).

4.9 canonpercentage

Een eenvoudig controleerbaar canonpercentage kan worden opgebouwd uit een reële rente en een opslag voor risico, indien de canon wordt geïndexeerd. Voor de benadering van een reële rente is het gebruikelijk om een gemiddelde rente of rendement op Staatsleningen over tenminste tien voorafgaande jaren te verlagen met de inflatie over dezelfde periode.
Zo er niet geïndexeerd wordt, kan er een opslag zijn voor inflatierisico, gebaseerd op de inflatieverwachting over een lange termijn. Dat levert dan een nominale rente op.

Omdat een grondbelegging vrijwel zonder risico is en de canonbetaling contractueel verzekerd is, geldt 0,25% bij consumenten erfpacht als een afdoende opslag voor risico. Bij zakelijke erfpacht wordt een opslag gehanteerd van circa 0,5%.
Stel dat de nominale rente 2,5% bedraagt, dan wordt het canonpercentage 1,0025 x 1,00025 = 1,00275 of 2,75%.

4.10 waarde van het zelfstandig opstalrecht

Het opstalrecht is op de markt te brengen en heeft een marktwaarde. Doorgaans zijn er geen referentietransacties beschikbaar van verkoop van opstalrechten. De fictieve waarde van het object wordt meestal bepaald volgens de inkomstenmethode en de toedeling vindt plaats volgens juridische allocatie.
De formule is: VE = BE + OR.
BE is te schatten als bij bloot eigendom bij erfpacht (zie: 4.2).

4.11 opstalvergoeding

De hoogte van een opstalvergoeding is afhankelijk van de bepalingen over de opstalvergoeding in de erfpacht- of opstalovereenkomst, tenzij de bepalingen in strijd zijn met dwingend recht. De waarde wordt bepaald door fysieke allocatie (zie 4.10), waaruit de waardecomponent volgt van de opstallen. Tot de waarde van de opstallen, werken en beplantingen wordt ook gerekend een aandeel in de meerwaarde van het object, die o.a. het gevolg zijn van investeringen door de erfpachter of opstalhouder in het object.
De uitkomst moet passen in de formule: VE = waardecompoment opstallen + waardecomponent bebouwde ondergrond.

5. Uitzonderlijke erfpacht

Tot nu toe vormde de meest gebruikelijke vorm van erfpacht het uitgangspunt. Daarbij zijn de erfpachtvoorwaarden zo ingericht, dat de canon is verschuldigd over de grond, terwijl de opstallen economisch eigendom van de erfpachter zijn.

Er zijn uitzonderingen op de meest gebruikelijke erfpacht. Hierbij zijn ook opstallen in erfpacht uitgegeven. Die opstallen dienen vaak gerestaureerd te worden door de erfpachter.
De canon heeft dan betrekking op de grond en op de opstallen, zoals deze ter beschikking werden gesteld bij de vestiging. De waarde van de erfpacht bij uitgifte is in die gevallen beperkt en kan wijzigen, door een vergoedingsregeling voor de waarde van de investeringen van de erfpachter en door een evenredig deel van de waardestijging van de erfpachtzaak. De erfpachter is gedurende de erfpacht de enige risicodrager en draagt alle kosten en alle lasten.

Foute taxaties
In mijn praktijk diende ik elk jaar wel een of meer keren een review van een taxatie te moeten uitvoeren, waar erfpacht getaxeerd werd als gebruikelijke erfpacht, maar waarbij feitelijk sprake was van uitzonderlijke erfpacht, waarvan de waarde beperkt is.

Tot slot

De bespreking van algemene erfpachtthema's in hoofdstuk 3 en de korte handleiding bij de waardebepaling in hoofdstuk 4 maken de uitvoering van taxaties rond 'erfpacht' meer systematisch en doordacht. Als de inhoud van het cahier de lezer aanzet tot verder nadenken, heeft het zijn doel bereikt.

Voor reacties op de inhoud van dit dossier houd ik mij aanbevolen:
peter.jager@vastgoedconsultant.nl

In mijn praktijk zie ik erfpachtproblemen toenemen. Een van de oorzaken is het gebruik van de misleidende term 'marktconformiteit', waar een markt ontbreekt. Bij allocatie staat 'fairness' op de eerste plaats en 'de faire share' op de tweede plaats.
Bij de consumentenmarkt ervaar ik zoveel problemen met erfpacht, die lijken voort te komen uit overblijfselen van de feodale en regenteske erfpacht, dat ik verdere bescherming van erfpachters van belang acht.
Voor de niet-consumentenmarkt blijft erfpacht een goed inzetbaar instrument.

peter.jager@vastgoedconsultant.nl
www.erfpachtdeskundige.nl

JAGER VASTGOEDCONSULTANT