



Federatie
Particulier
Grondbezit
Land in vertrouwde hand



Reactie op Advies waardebeoordeling bloot eigendom Staatsbosbeheer van de
FEDERATIE PARTICULIER GRONDBEZIT EN VERENIGING NATUURMONUMENTEN

I BIJZONDER KOPERSBELANG.

De problematiek van het “bijzonder kopersbelang” houdt uw commissie verdeeld. Onze visie op dit onderwerp is als volgt.

Terecht stelt u in § 5.6 dat er economische waarde verloren gaat bij de uitgifte in erfpacht. De depreciatie - ofwel de beperking van het genotsrecht voor de erfpachter ten opzichte van de vol eigendom vanwege de beperkingen die de erfpachtvoorwaarden aan het gebruik van de erfpachtzaak opleggen - is in de erfpachtvoorwaarden van Staatsbosbeheer voor (recreatie)woningen bepaald op 25%.

Dit betekent allereerst dat de canon wordt vastgesteld als percentage van de grondwaarde van de volle eigendom met een afslag van 25%. Daarmee wordt bij een voortdurend erfpachtrecht (zoals door uw commissie als vertrekpunt genomen) de netto contante waarde van de canoninkomsten gedurende de resterende looptijd 75% van de grondwaarde van de volle eigendom. Dit is de marktwaarde van de bloot eigendom, zoals de commissie ook berekend.

De beperking van het genotsrecht heeft ook consequenties voor de waarde van het erfpachtrecht en de bloot eigendom; deze zijn samen kleiner dan de waarde van de volle eigendom zoals de commissie ook aanhaalt in §5.3. De bloot eigenaar heeft een deel van de beschikkingsmacht aan zichzelf gehouden. De bloot eigenaar kan dat gedurende de looptijd echter niet in economische zin benutten, al kan het wel een maatschappelijk belang dienen, zoals in geval van Staatsbosbeheer een natuurbeschermingsdoel. De erfpachter heeft dit deel van het genotsrecht op de zaak niet in erfpacht gekregen. Het erfpachtrecht kan niet meer omvatten dan hetgeen in erfpacht is uitgegeven. Zou de beperking van het genotsrecht voor de erfpachter hoger of lager worden gewaardeerd dan 25%, dan zou de depreciatiefactor daar ook op moeten worden aangepast.

Het verschil tussen de waarde van vol eigendom enerzijds en de waarde van de bloot eigendom en het erfpachtrecht anderzijds is de zogeheten incurantheid. Wanneer erfpachtrecht en bloot eigendom in één hand komen, dan vallen de beperkingen op het genotsrecht weg en heeft degene die zo eigenaar wordt weer de beschikking over het volle genotsrecht. Dit speelt alleen in een transactie tussen erfpachter en bloot eigenaar.

Bij iedere andere transactie waarbij de erfpachtovereenkomst in stand blijft, blijven ook de beperkingen van de erfpachtvoorwaarden van kracht en dus ook de depreciatie / incourantheid.

Dat dit niet alleen een theoretische exercitie is, blijkt ook wel uit verschillende transacties die her en der in het land plaats vinden. Bijvoorbeeld in Numansdorp (Z-Holland) had de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen (ABH) lang geleden grond in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven tegen een vaste canon. Op die grond zijn dijkwoningen gebouwd en de canon is door inflatie uitgehold en verwaarloosbaar laag. De bloot eigendom had dus nauwelijks een waarde (hooguit enkele honderden guldens), totdat de ABH besloot om de bloot eigendom aan de zittende erfpachters aan te bieden. De bloot eigendom is zonder dwang of verplichting verkocht voor prijzen in de orde van grootte van € 5.000,00 per kavel, een koopprijs die een willekeurige derde nooit voor de grond zou hebben betaald. Hetzelfde gebeurt in Den Haag met eeuwigdurende erfpacht waarvan de canon voor altijd is afgekocht en de erfpachtvoorwaarden eigenlijk geen belemmeringen opleggen aan het genotsrecht op de zaak. Hier worden door de erfpachter bedragen in de orde van grootte van € 10.000,00 betaald als koopprijs van de bloot eigendom.

Daarmee is de introductie van een bijzonder kopersbelang bij aankoop van de bloot eigendom niet een noviteit die volgens de meerderheid van uw commissie niet geaccepteerd en in strijd met het gebruik is, maar realiteit die zowel theoretisch als op basis van vergelijkingstransacties kan worden onderbouwd.

Theoretisch is bij een voortdurend erfpachtrecht met een depreciatiefactor van 25% de incourantheid dus ook 25% van de grondwaarde bij volle eigendom. Het deel van het genotsrecht dat de eigenaar aan zichzelf heeft gehouden, maar waarover hij niet in economische zin kan beschikken. In beginsel komt de waarde van dit incurante vermogensbestanddeel daarom ook aan de eigenaar toe. Echter, het is niet ongebruikelijk dat partijen met een wederzijds belang, een verdeling afspreken wanneer dit incurante vermogensbestanddeel vrijvalt. De erfpachter omdat hij vol eigenaar wordt, de bloot eigenaar omdat hij een incurant vermogensbestanddeel courant kan maken.

Dit is in zoverre een noviteit dat in het verleden, zeker in het landelijk gebied, de canon werd vastgesteld over de grondwaarde van de volle eigendom en depreciatie / incourantheid geen discussiepunt tussen erfpachter en bloot eigenaar was. Met de introductie van het depreciatiepercentage van 25% in de AV 2012 van Staatsbosbeheer is deze problematiek actueel geworden. Er kan naar analogie ook worden gekeken naar jurisprudentie omtrent de verdeling van de niet-agrarische meerwaarde tussen erfpachter en bloot eigenaar (HR 9 december 1998, NJ 2000, 479 (*Ruilverkaveling Oude Jokse*) en de verdeling van incurante vermogensbestanddelen tussen koper en verkoper, zoals onwinbare bodembestanddelen (HR 13 april 1960, NJ 1969, 295 (*Van Lynden / Provincie Utrecht*)) en melkquotum (HR 28 mei 1997, NJ 1998, 282 (*Ten Cate / gemeente Almelo*)). Uit deze jurisprudentie kan worden afgeleid dat het aandeel van de erfpachter uiteen kan lopen van 0% tot 50%.

Daarmee delen wij het minderheidsstandpunt in uw advies, waarbij naar gelang de situatie geoordeeld zal moeten worden welk percentage aan de erfpachter kan worden toegerekend.

Het restant vormt dan samen met de marktwaarde van de bloot eigendom de koopprijs die partijen met een wederzijds belang met elkaar overeen zouden komen.

II KANTTEKENINGEN BIJ CASUS-POSITIE TEN OPZICHTE VAN REGULIERE GROENE ERFPACHT.

In de specifieke casus van de erfpachtuitgifte door Staatsbosbeheer zijn door uw commissie een aantal aannames gedaan die voor deze situatie verdedigbaar zijn, maar die zeker niet breed op het gebied van groene erfpacht van toepassing zijn. Het gaat om de volgende punten:

1. HERUITGIFTE.

De commissie heeft aangenomen dat alle lopende erfpachtrechten na beëindiging opnieuw zouden worden uitgegeven en waarmee als het ware een voortdurend erfpachtrecht ontstaat. De reden hiervoor is, zo begrijpen wij dat althans, dat als de bloot eigendom van deze objecten te koop wordt aangeboden omdat de beheerdoelstelling van Staatsbosbeheer blijkaar het bezit niet langer vereist, dezelfde afweging zou zijn gemaakt bij de keuze om wel of niet tot heruitgifte over te gaan. De meeste erfpachtrechten kennen een bepaling waarop heruitgifte / verlenging in beginsel mogelijk is (ja, tenzij...). Voor een deel van de erfpachtrechten zou de mogelijkheid van heruitgifte / verlenging op grond van de erfpachtvoorwaarden alleen van toepassing zijn na conversie van de bestaande erfpachtrechten.

Dat heeft tot gevolg dat de bloot eigenaar in beginsel nooit meer over de zaak in volle eigendom kan beschikken na beëindiging van het erfpachtrecht en de waarde van de bloot eigendom alleen nog bestaat uit de netto contante waarde van de toekomstige canoninkomsten. In de praktijk komt dat in dit geval neer op 75% van de grondwaarde bij volle eigendom, vanwege de depreciatie van 25% die Staatsbosbeheer op de grondwaarde op grond van de AV 2012 toepast.

De hoofdregel is dat een erfpachtovereenkomst voor bepaalde tijd eindigt na verloop van de termijn. In dat geval is de waarde van de bloot eigendom de netto contante waarde van de canoninkomsten gedurende de resterende looptijd plus de netto contante grondwaarde bij het einde van het erfpachtrecht (= waarde vol eigendom min eventuele vergoeding voor gebouwen, werken en beplantingen). Alleen in het specifiek geval dat heruitgifte of verlenging in de erfpachtvoorwaarden overeen is gekomen, zoals in het geval van de AV 2012 van Staatsbosbeheer, kan van heruitgifte / verlenging worden uitgegaan.

2. CONVERSIE.

De commissie heeft aangenomen dat de conversie van het erfpachtrecht naar de AV 2012 bij de eerstvolgende heruitgifte of eerstvolgende herzieningsmogelijkheid door alle erfpachters zal worden geaccepteerd. Ook aan het verschil tussen de thans geldende canon en de canon die na eventuele conversie op basis van de AV 2012 zal gaan gelden, gaat uw commissie voorbij.

Terecht stelt de commissie dat dit een vereenvoudiging van de werkelijkheid is. Dit verschil kan zowel ten voor- als ten nadele van respectievelijk erfpachter of Staatsbosbeheer zijn. In het licht van de aanname onder '1', een voortdurend erfpachtrecht, zal dat op de waarde van de bloot eigendom uiteindelijk weinig uitmaken. De stelling dat erfpachter van zowel koopaanbod als conversie naar AV 2012 gebruik kan maken is onjuist.

Het is niet en/en, maar of/of. Het feit dat iedereen de keuze krijgt, betekent niet dat het gevolg van de keuze voor continuering erfpacht op basis van AV 2012 van invloed is op het koopaanbod. Dat pleit er voor om het erfpachtrecht te waarderen op basis van huidig contract en niet op basis van AV 2012.

Ook hier geldt dat de hoofdregel is dat bij een overeenkomst voor bepaalde tijd zonder recht op heruitgifte /verlenging rekening zal moeten worden gehouden met de actuele canon en herzieningsmogelijkheden tot het einde van het erfpachtrecht.

3. DEPRECIATIE.

Uw commissie gaat terecht uit van de depreciatie van 25%, zoals Staatsbosbeheer die in haar erfpachtvoorwaarden voor (recreatie)woningen hanteert. Dit is een politiek gegeven nadat de toenmalige staatssecretaris van LNV het advies van de commissie Groothuis / Zevenbergen had overgenomen, al is dat naar onze mening een onjuiste werkwijze. Overigens begrijpen wij dat Staatsbosbeheer inmiddels op deze voorwaarde objecten (opnieuw) in erfpacht uitgeeft en dit percentage in de markt dus geen belemmering vormt (en mogelijk zelfs te hoog is vastgesteld, maar dat strekt dan ten voordele van de erfpachter).

Dit uitgangspunt in combinatie met de uitgangspunten die hiervoor onder '1' (heruitgifte / verlenging) en '2' (conversie naar AV 2012) zijn besproken, leiden tot een marktwaarde van de bloot eigendom van 75% van de grondwaarde bij volle eigendom.

In het algemeen geldt in het landelijk gebied dat een vast depreciatiepercentage van 25% ten opzichte van vol eigendom geen correcte weergave is van de beperkingen die de erfpachtvoorwaarden hebben. Onze ervaring is dat deze in het algemeen lager zal zijn en slechts bij uitzonderlijk bezwarende erfpachtvoorwaarde hoger zal zijn.

Van geval tot geval zal bepaald moeten worden wat de invloed van de erfpachtvoorwaarden is en dat is afhankelijk van de gebruiks- en bouwbeperkingen en de beperkingen van de beschikkingsbevoegdheid op de grond. Ook de taxatie-methode speelt daarbij een rol, wanneer de grondwaarde van de (bebouwde) erfpachtzaak wordt afgeleid van een onbebouwde bouwkaavel.

4. TOESTAND BIJ UITGIFTE.

De commissie gaat voor het vaststellen van de actuele waarde van de erfpachtzaak terug naar de feitelijke fysieke toestand van de erfpachtzaak bij eerste uitgifte. Dit is onder andere gebaseerd op de uitspraak van de staatssecretaris van LNV "dat de historische context er toe doet". De commissie heeft hier de keuze gemaakt om dit te doen door zowel de originele grondquote (OGQ) als de actuele grondquote (AGQ) te bepalen.

Nu de commissie nadrukkelijk de AV 2012 als vertrekpunt neemt in haar advies, kan de vraag worden opgeworpen waarom dat op dit punt niet is gebeurd. In de AV 2012 wordt met betrekking tot de canon bepaald dat de daaraan ten grondslag liggende grondwaarde moet worden getaxeerd met inachtneming van de "taxatieinstructie erfpacht Staatsbosbeheer 2012".

De methode daarin is vergelijkbaar met de bepaling van de actuele grondquote (AGQ). De historische context is in de taxatierichtlijn verdisconteerd, omdat de investeringen van de erfpachter meegenomen worden in de berekening van de grondwaarde van de erfpachtzaak.

In de vergelijking van de actuele grondquote (AGQ) met de originele grondquote (OGQ) zit methodisch in ieder geval één belangrijk verschil: de depreciatiefactor. Bij de AV 2012 is de depreciatiefactor van 25% een belangrijk waardebepalend aspect terwijl dat bij eerste uitgifte geen rol speelde. Depreciatie werd in die tijd niet gehanteerd bij de uitgifte in erfpacht. Dit blijkt ook uit de rekenwijze van uw commissie: de verhouding van de grondwaarde (canon bij uitgifte gedeeld door canonpercentage bij uitgifte) en de investeringen door de erfpachter geeft de grondquote die wordt losgelaten op de marktwaarde bij vol eigendom. Zou ook op deze originele grondwaarde een depreciatiefactor van 25% van toepassing zijn, dan is in uw rekenvoorbeeld de grondwaarde € 24.000 en geeft, gedeeld door de totale waarde van dan € 166.000, een grondquote van 14,5%.

Daarmee is de actuele grondquote op basis van de AV 2012 in het licht van de hele onderbouwing van uw advies naar onze mening een meer geschikte methode dan de originele grondquote.

Daarnaast spelen de hieronder te behandelen aspecten een rol, waarbij voor ons uit het advies niet duidelijk is of de commissie daar (voldoende) aandacht aan heeft besteed.

- Onder het bij eerste uitgifte geldende burgerlijk recht (voor 1992) bestond er geen wettelijke vergoedingsregeling voor gebouwen, werken en beplantingen. Als er in de erfpachtakte bij eerste uitgifte geen bepaling daarover was opgenomen, had de erfpachter bij het einde van het erfpachtrecht dus ook geen recht op vergoeding van de gebouwen, werken en beplantingen. Of als er een wel een bepaling was opgenomen over vergoeding van de waarde van de opstallen maar niet over de investeringen in de grond. Dat zal meegespeeld hebben toen als waarderingsgrondslag bij heruitgifte niet de fysieke toestand bij eerste uitgifte, maar de actuele toestand als bebouwde grond bij heruitgifte is opgenomen.

De vraag of dat een redelijk uitgangspunt is hangt er mede vanaf of partijen dat bij eerste uitgifte expliciet of impliciet zo bedoeld hebben. Er kan bijvoorbeeld ook sprake zijn van een lager dan gebruikelijke canon, omdat de eigenaar bij het einde van het erfpachtrecht alleen over de opstallen en niet over de kosten voor bouw- en woonrijp maken hoefde af te rekenen. Het nadeel van een lagere canon viel dan weg tegen het voordeel dat de investeringen in de grond aan de eigenaar toekwamen.

Wij kunnen niet beoordelen of dit een rol heeft gespeeld bij eerste uitgifte, maar verzoeken uw commissie om na te gaan of er van dergelijke omstandigheden sprake is geweest.

- In uw rekenmodel gaat u er van uit dat bij de bepaling van de actuele grondquote (AGQ) de investeringen van de erfpachter (opstal, tuininrichting, bouw- en woonrijp maken) in mindering worden gebracht op de waarde vol eigendom om op de waarde van de vol eigendom uit te komen.

Het is niet duidelijk of ook de investeringen die onverplicht door derden zijn verricht en waarvoor de erfpachter geen tegenprestatie heeft betaald, daar wel of geen onderdeel van uitmaken (bijvoorbeeld de gemeente in openbare voorzieningen).

De waardevermeerdering van deze investeringen in de fysieke toestand komen namelijk in beginsel toe aan de grondeigenaar.

Bij de methode van de originele grondquote (OGQ) komt een deel van deze waardevermeerdering aan de erfpachter toe.

- Terecht stelt de commissie dat de weging van de originele grondquote (OGQ) en de actuele grondquote (AGQ) niet per definitie gelijk is, maar stelt wel dat de afwijking van het gemiddelde in beginsel niet meer dan 10% mag bedragen.

Het is onduidelijk of de commissie daarmee bedoelt 10 % in absolute zin (dus zoals het voorbeeld in het fictieve taxatiemodel 25% - 10% en 11% + 10%) of dat 10% in relatieve zin wordt bedoeld (dus zoals in het voorbeeld in het fictieve taxatiemodel 25% - 2,5% en 11% + 1,1%). Wij vermoeden op basis van de uitkomst in het fictieve taxatiemodel dat 10% in absolute zin wordt bedoeld.

- Tenslotte staan in uw advies nog enige onvolkomenheden die ik hier kort aanstip:
 - Paragraaf 3.1. Staatsbosbeheer is sinds haar oprichting doende met het beheer van lopende en nieuwe erfpachtovereenkomsten;
 - Paragraaf 3.2. De commissies de Jong en Groothuis zijn gevraagd door de minister van LNV om advies en niet door Staatsbosbeheer;
 - Paragraaf 3.3. de Algemene Voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2011("AV 2012") moet zijn de Algemene Voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2012("AV 2012")
 - Blz 30: rekenmodel. Uw stelling dat makelaars op basis van het rekenmodel eenvoudig de gegevens kunnen verwerken waarmee tot een eindresultaat wordt gekomen doet afbreuk aan de afwegingen die een onafhankelijk taxateur moet maken gezien de aard en hoedanigheid van het te taxeren object.