

WAARDERINGSGRONDSLAG BIJ ERFPACHT

Een onderzoek naar waardebepalingen en depreciatie bij erfpacht

Marianne C. Mulder - Hazeleger
Amsterdam School of Real Estate
Master Thesis MSRE
Maart 2021

Master Thesis

Waarderingsgrondslag bij erfpacht

Een onderzoek naar waardebeoordelingen en depreciatie bij erfpacht

Afbeelding titelpagina: screenshot uit 'DJI Phantom 2 Epic - Domtoren Utrecht' - eigen bewerking

Marianne C. Mulder – Hazeleger

Maart 2021

Master of Science in Real Estate (MSRE)

Amsterdam School of Real Estate

Jollemanhof 5

1019 GW Amsterdam

Begeleider: B.N.J. Huijts

Beoordelaar: A.R. Marquard

Inhoudsopgave

Waarderingsgrondslag bij erfpacht	I
<i>Voorwoord</i>	V
<i>Samenvatting</i>	VI
1. Inleiding	1
1.1. Achtergrond.....	1
1.2. Aanleiding.....	1
1.3. Probleemstelling	2
1.4. Centrale vraagstelling en deelvragen.....	2
1.5. Opzet van het onderzoek	3
1.6. Afbakening.....	4
1.7. Leeswijzer	4
2. Erfpacht	5
2.1. Historie.....	5
2.2. Juridisch kader	5
2.3. Erfpachtvoorwaarden	6
2.4. Maatschappelijk en economisch kader	8
2.5. Waarderingsaspecten en allocatie.....	8
2.6. Overzicht begrippen.....	10
2.7. Samenvatting.....	11
3. Canon	12
3.1. Bepaling van het canonpercentage.....	12
3.2. Soorten canon	14
3.3. Samenvatting.....	15
4. Grondwaardebepaling	16
4.1. Grondmarkt theorie.....	16
4.2. Grondwaardebepaling - waardebegrippen	18
4.3. Grondwaardebepaling - waarderingsmethoden.....	19
4.4. Variabelen in residuele grondwaarde methode	20
4.5. Taxeren bij erfpacht – papers	21
4.6. Samenvatting.....	22
5. Depreciatie	23
5.1. Definitie depreciatie.....	23
5.2. Redenen voor depreciatie	23
5.3. Kwantificeren van depreciatie	26
5.4. Samenvatting.....	26
6. Van theorie naar empirie	28
7. Vergelijking erfpachtvoorwaarden G4-steden	29
7.1. Utrecht	29
7.2. Amsterdam	31
7.3. Den Haag.....	33
7.4. Rotterdam	35
7.5. Samenvatting.....	37

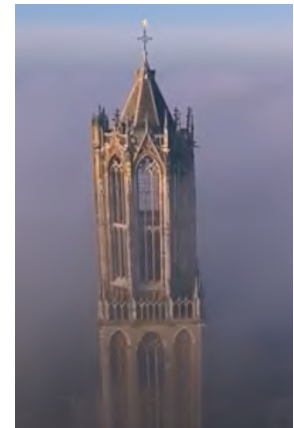
8.	<i>Grondwaardebepaling en depreciatie, interviews met taxateurs</i>	39
8.1.	Onderzoeksmethode.....	39
8.2.	Analyse interviews	40
8.3.	Uitwerking open interview vastgoeddeskundige.....	41
8.4.	Uitwerking interviews taxateurs.....	42
8.5.	Samenvatting.....	47
9.	<i>Conclusie</i>	48
9.1.	Beantwoording centrale vraagstelling	48
9.2.	Spiegeling theoretisch kader	48
9.3.	Spiegeling empirisch onderzoek	50
9.4.	Conclusie	51
9.5.	Reflectie en aanbevelingen	51
Bibliografie		53
	<i>Bijlage 1 – Formules canonbepaling</i>	55
	<i>Bijlage 2 - Overzicht gesprekspartners gemeenten</i>	56
	<i>Bijlage 3 - Interviewvragen taxateurs</i>	57

Voorwoord

Met deze thesis is het einde van mijn MSRE opleiding in zicht! Een traject dat ik begin 2017 begon met de specialisatie-module Real Estate Valuation en waar ik na afloop van deze module besloot door te gaan voor de volledige MSRE. Het is een zeer intensieve periode geweest die ik dacht te onderbreken met een half jaar pauze. Net in die periode veranderde ik van werkgever en werd dat half jaar een geheel jaar pauze. Gelukkig bood ook de Gemeente Utrecht mij de ruimte om de opleiding af te ronden. Oktober 2019 begon ik vol goede moed aan het afstudeertraject. Vanwege gezondheidsredenen en werkdruk kon ik helaas niet de voortgang oppakken die ik gepland had en was er onvoldoende aandacht voor het onderzoek. Uiteindelijk werd 2020 het jaar waarin er wel ruimte kwam en zie hier het resultaat.

De aanleiding voor dit onderzoek is te vinden in mijn dagelijkse werkzaamheden als vastgoedadviseur bij de gemeente Utrecht. Met bijna 20 jaar werkervaring in de vastgoedsector, eerst als makelaar/taxateur woningen en daarna als register-taxateur bedrijfsmatig vastgoed bij de Belastingdienst, denk je bijna alle aspecten van vastgoedtaxaties wel te kennen. Zeker met als extra de 'bagage' van de theoretische modules van de MSRE-opleiding. Niets is echter minder waar! Waar voorheen mijn focus lag op de bebouwde omgeving ligt die momenteel veelal op de grondwaarde (bij erfpacht en herontwikkelingsprojecten) en daar komen totaal andere aspecten aan de orde. Met name de residuele grondwaarde berekeningen en de verschillende benaderingen door taxateurs leiden tot grote verschillen in uitkomsten. Een recente procedure, aangespannen namens erfpachters, was voor mij de aanzet tot verder onderzoek naar (grond)waardebepalingen en erfpachtvoorwaarden. Een belangrijk aandachtspunt voor het onderzoek is ook depreciatie geweest. Omdat ik werkzaam ben in en bij de gemeente Utrecht richt dit onderzoek zich op de stedelijke erfpacht in Utrecht.

En wat is er mooier dan de Domtoren in de mist? Een mooie associatie met een mooi product als erfpacht maar wat door velen als een schimmig (mistig) vehikel wordt gezien. De afbeelding op het voorblad van deze thesis is een eigen bewerking van een screenshot uit 'DJI Phantom 2 Epic- Domtoren Utrecht'. Met dit onderzoek hoop ik de lezer meer helderheid te geven over erfpacht!



Tot slot wil ik een aantal mensen bedanken. Allereerst mijn werkgevers, de Belastingdienst en de Gemeente Utrecht, die mij de ruimte hebben geboden deze opleiding te volgen en af te ronden. Daarnaast de mensen die geheel belangeloos hebben meegewerkt aan mijn onderzoek. Zij hebben hun tijd en hun kennis ter beschikking gesteld. Jullie bijdrage is voor mij zeer waardevol! Daarnaast Bart Huijts, mijn begeleider, dank voor jouw kritische opmerkingen en suggesties. Antwoorden kreeg ik niet maar je zette me wel steeds weer aan het denken! En vanuit de ASRE, Arthur Marquard, altijd de kritische blik, even meelesen, een suggestie maar ook de persoonlijke aandacht en jouw oprechte interesse. Dank je wel!

En dan last but not least! Mijn lief, Danny, jou wil ik ontzettend bedanken voor de ruimte die je mij de afgelopen jaren gaf om dit traject te volgen. Het heeft veel tijd en energie gekost. Je hebt heel wat keren mijn dilemma's moeten aanhoren, als ik het weer eens een keer niet zo zag zitten stimuleerde je mij om door te gaan. Jouw rust, aandacht en altijd optimistische instelling zijn zo ontzettend waardevol gebleken! Mede daardoor is het mij gelukt om dit traject af te ronden! We gaan genieten van de tijd die we weer samen hebben!

Marianne Mulder

Putten, maart 2021

Samenvatting

De waarderingsgrondslag bij erfpacht lijkt een duidelijk en vastomlijnd gegeven, ook omdat er algemene voorwaarden bij erfpacht zijn die daar, in de meeste gevallen, kaders voor geven. In de taxatiepraktijk blijkt echter dat er verschillende invalshoeken en interpretaties zijn die leiden tot een grote variatie in uitkomsten. Daarnaast heeft het begrip depreciatie zijn intrede gedaan bij erfpacht en leidt dit tot nog meer onduidelijkheid. Wanneer wel en wanneer niet depreciëren en zo ja, hoe bepaal je de depreciatie? In dit onderzoek is onderzocht wat de juiste waarderingsgrondslag is voor canonherziening en economische meerwaarde bij erfpacht met specifieke aandacht voor grondwaarde, depreciatie en canonpercentage. Het onderzoek beperkt zich tot stedelijke erfpacht en is gericht op de bestaande erfpachtsituaties.

Erfpacht is een beperkt zakelijk recht dat, in het geval van stedelijke erfpacht, bedoeld is om toekomstige waardestijgingen aan de maatschappij te doen toekomen. Er is een grote mate van contractvrijheid en de grote gemeenten in Nederland kennen eigen erfpachtregimes en hebben algemene voorwaarden. In de loop der tijd hebben steeds meer gemeenten erfpacht afgeschaft maar de G4-steden hebben nog steeds een grondbeleid waar uitgifte in erfpacht voorkomt of de standaard is. Wel is een verschuiving te zien van tijdelijke of voortdurende rechten naar eeuwigdurende rechten en van canonbetaling naar afgekochte canon. Gezien het grote aantal erfpachtovereenkomsten uit het verleden zijn er nog veel contracten waarin canonherziening een rol speelt. Ook blijft de waarderingsgrondslag een aspect bij wijzigingen in de erfpachtovereenkomst die leiden tot een economische meerwaarde.

De erfpachtvoorwaarden noemen meestal de grondwaarde als waarderingsgrondslag. Onderzocht is hoe de grondwaarde vastgesteld kan worden en hoe daar in de praktijk, in bestaande, bebouwde situaties mee omgegaan wordt. De residuele grondwaardemethode is voor nieuwbouwsituaties de beste methode maar wordt ook in bestaande situaties als voorkeursmethode gezien. Een combinatie met een comparatieve methode is aan te bevelen, zeker in het geval van resultaten die buiten de te verwachten kaders liggen.

Als de grondwaarde is vastgesteld komt het aspect depreciatie aan bod. De gemeenten Amsterdam en Den Haag hebben daar beleidsmatig vastgestelde kaders voor maar taxateurs moeten conform NVM en RICS papers daar zelf over nadenken en aandacht aan besteden in hun taxaties. Uit de literatuur is gebleken dat er zeer verschillend gedacht wordt over de redenen om te depreciëren. Veel aspecten die genoemd worden hebben te maken met de gebondenheid van erfpachter en bloot eigenaar. Dit is inherent aan het product erfpacht, het contract dat partijen met elkaar hebben, en deze aspecten behoren daarom terug te komen in de waarde van het erfpachtrecht. De beperkingen die worden opgelegd in de individuele erfpachtovereenkomsten kunnen wel leiden tot een aangepaste, lagere, grondwaarde maar deze worden meestal al in de taxatiemethodiek meegenomen. Een verdere depreciatie van de grondwaarde is daarom een dubbele correctie. Taxateurs moeten daar alert op zijn.

Ook de canonbetaling en het canonpercentage zijn aspecten die tot uiting (behoren te) komen in de waarde van het erfpachtrecht. Het zijn contractuele verplichtingen die onderdeel zijn van de set afspraken die gemaakt zijn tussen erfpachter en bloot eigenaar. De huidige situatie op de vastgoedmarkt is echter dermate overspannen dat kopers daar onvoldoende aandacht aan besteden.

Resumerend zal voor de vaststelling van de waarderingsgrondslag bij erfpacht aangesloten moeten worden bij de bedoeling van de grondeigenaar. Elke afwijking daarvan tast de contractvrijheid aan. Voor de bepaling van de grondwaarde zal daarom het uitgangspunt moeten zijn hetgeen de grondeigenaar heeft uitgegeven in erfpacht. Veelal de bouwrijpe grond. Wat erfpachter daar vervolgens mee doet of gedaan heeft dient niet tot uiting te komen in de waarderingsgrondslag. Als het uitgangspunt bouwrijpe grond is zal een correctie voor bebouwde staat daarom ook niet van toepassing zijn want dan was het uitgangspunt bebouwde grond. De contractuele gebondenheid en canonverplichtingen behoren tot uiting te komen in de waarde van het erfpachtrecht. Depreciatie is slechts een beleidsinstrument dat in zeer specifieke gevallen wordt toegepast om verdere discussie met erfpachters te voorkomen.

Aanbevolen wordt de informatievoorziening omtrent de aspecten van erfpacht nog verder te verbeteren. Dat leidt tot een meer gelijkwaardige positie van erfpachter en bloot eigenaar. Erfpacht is een complex (financieel) product en dat moet eenieder zich goed realiseren.

1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de achtergrond geschetst welke aanleiding is geweest voor dit onderzoek. Vervolgens wordt de probleemstelling uitgewerkt, de centrale vraag benoemd met een aantal deelvragen en wordt de aanpak van het onderzoek en de onderzoeksofzet kort beschreven. Het laatste onderdeel van dit hoofdstuk is een korte leeswijzer die een beeld te geeft van de opzet van deze rapportage.

1.1. Achtergrond

Al vele jaren is er discussie over de rechtvaardigheid van het erfpachtstelsel in Nederland en het onderwerp haalt regelmatig de pers. Daarbij zijn vooral grote (publieke) organisaties betrokken, zoals Staatsbosbeheer en de gemeenten en de, veelal georganiseerde, individuele erfpachters. Met name de gemeente Amsterdam ondervindt de laatste jaren veel weerstand bij de hervormingen van haar erfpachtstelsel. Erfpachters voelen zich onheus bejegend en spannen procedures aan tegen de gemeente. Ook de gemeente Utrecht is inmiddels geconfronteerd met procedures namens erfpachters tegen de gemeente, veelal in het kader van canonherzieningen, waarin de erfpachtvoorwaarden en de waardebepalingen in het kader van erfpacht ter discussie worden gesteld. Recente publicaties en onderzoeken over erfpacht zijn voornamelijk gericht op Amsterdam, als stad met de meeste erfpachtrechten. Voor veel onderzoekers is Utrecht minder interessant omdat er in de gemeente Utrecht inmiddels veel erfpachtrechten geconverteerd zijn en vaak ook omgezet zijn naar volledig eigendom. Ook geeft de gemeente Utrecht sinds 1989 in principe alleen nog maar grond uit in eeuwigdurende erfpacht met afgekochte canon of in volledig eigendom. Toch speelt ook in Utrecht erfpacht nog steeds een belangrijke rol waarbij er regelmatig discussie ontstaat over waardebepalingen in het geval van canonherziening en wijzigingen van het erfpachtrecht. Daarom zal dit onderzoek worden uitgevoerd met het Utrechtse erfpachtstelsel als uitgangspunt.

1.2. Aanleiding

In opdracht van de gemeente Utrecht worden veel taxaties uitgevoerd waaronder ook veel taxaties van de grondwaarde in het kader van erfpacht. Deze taxaties worden uitgevoerd door verschillende taxateurs en het betreft taxaties van de grondwaarde van zowel bedrijfsmatig vastgoed als van woningen. Veelal is er sprake van een bestaand erfpachtrecht en vindt de taxatie plaats in het kader van de vaststelling van de grondslag voor een (canon)herziening of de vaststelling van de eventuele economische meerwaarde als gevolg van wijziging van het erfpachtrecht. De aanleiding voor dit onderzoek is de grote verscheidenheid in de wijze van vaststelling van de grondwaarde in deze taxatierapporten.

In een behoorlijk aantal steden in Nederland is sprake van grond uitgegeven in erfpacht. De erfpachtvoorwaarden verschillen echter per gemeente en de wijze waarop de grondslag voor de canonvaststelling bepaald wordt ook. Dit leidt tot veel discussie vanuit verschillende perspectieven: erfpachters hebben zich georganiseerd, advocaten procederen namens (verenigde) erfpachters, adviesrapporten zijn door expertcommissies opgesteld, beleidsmatige keuzes worden gemaakt, maar een eenduidige methode voor de bepaling van de grondslag voor de canonvaststelling bij erfpacht is er niet. Zeker niet als het gaat om de grondwaardebepaling, al dan niet gedeprimeerd, en dat is in veel gevallen de grondslag waarop de (canon)betalingen gebaseerd worden.

In de meeste gevallen wordt de grondwaarde op indirecte wijze bepaald, namelijk via de residuele waarde-methode. Dit lijkt eenvoudig maar omdat het een afgeleide methode is, leidt een kleine wijziging aan de inputzijde van de berekening tot grote wijzigingen in de outputzijde van de berekening. Omdat ook niet alle parameters met even grote zekerheid kunnen worden bepaald (Hoogendoorn, 2017) ontstaat in de praktijk regelmatig discussie over die parameters, ook omdat de financiële belangen groot zijn.

Naast de methodologische kant van de grondwaardebepaling worden er bij waardebepalingen in het kader van erfpacht nog extra parameters ter discussie gesteld. Denk daarbij bijvoorbeeld aan depreciatie en bebouwde staat van de grond. Hiervoor worden correcties toegepast die veelal beleidsmatig zijn bepaald of door middel van jurisprudentie zijn vastgesteld. Een taxatietechnische onderbouwing ontbreekt echter in de meeste gevallen. Met in de praktijk voorkomende percentages 'correctie' van 0 tot 45% heeft dit echter wel een grote invloed op de hoogte van de nieuwe canon.

Juist omdat de erfpachtvoorwaarden per gemeente zo verschillen en de bepaling van de grondslag voor de canon op zo verschillende wijze wordt gedaan, zou het te verwachten zijn dat er een aantoonbare relatie is tussen de erfpachtvoorwaarden en de bepaling van de grondslag voor de canon en de mate van correcties. Hoe deze correcties zich verhouden tot de erfpachtvoorwaarden van de desbetreffende gemeenten, of deze correcties van toepassing zijn bij alle grondwaardebepalingen bij erfpacht en of er een relatie is met de methodiek die gekozen wordt voor de grondwaardebepaling (en de inputparameters) is echter sterk onderbelicht.

1.3. Probleemstelling

Erfpacht is, hoewel verankerd in het Burgerlijk Wetboek, een contractvorm waarbij veel vrijheid geldt in het opstellen van de voorwaarden voor de overeenkomst. Stedelijke erfpacht in Nederland kent daardoor veel verschillende voorwaarden en niet duidelijk is in hoeverre deze voorwaarden door taxateurs meegewogen worden in de taxatie van de grondslag voor canonbetaling bij bestaande erfpachtrechten. Wat zijn de verschillen tussen de gemeentelijke voorwaarden (Utrecht, Amsterdam, Den Haag, Rotterdam) en hoe komen deze verschillen tot uiting in de bepaling van de grondslag voor de canon?

Voor de waardebepaling van grond zijn in de literatuur meerdere methoden beschreven maar welke methode sluit het beste aan bij de desbetreffende erfpachtvoorwaarden en in hoeverre kunnen de gebruikte parameters onderbouwd worden? Met name het begrip 'depreciatie' lijkt een 'afvalputje' waarmee een correctie wordt gedaan op de grondwaarde, als 'korting' voor de erfpachters, maar hoe is deze depreciatie te onderbouwen? In de huidige vastgoedpraktijk wordt veelal aangesloten bij beleidsmatig bepaalde kengetallen of jurisprudentie. Er zijn ook gemeenten die stellen dat depreciatie niet aan de orde of niet van toepassing is. Hoe verhoudt dit zich tot de erfpachtvoorwaarden van de desbetreffende gemeenten? Is, in het geval van depreciatie, sprake van een beleidsinstrument, een terechte waardevermindering of is depreciatie een vorm van staatssteun?

Doel van dit onderzoek is inzicht te krijgen in de relatie tussen de erfpachtvoorwaarden en de gehanteerde waarderingsmethodes bij bestaande erfpachtrechten, kaders te benoemen voor het al dan niet toepassen van depreciatie en uiteindelijk tot een advies voor een eenduidige methode voor de grondslag voor canonbetaling bij bestaande erfpachtovereenkomsten te komen.

1.4. Centrale vraagstelling en deelvragen

Het voorgaande heeft geleid tot de volgende centrale vraag:

Hoe kan, bij erfpacht, de waarderingsgrondslag voor de vaststelling van canon of economische meerwaarde bepaald worden met grondwaarde, depreciatie en canonpercentage als inputparameters?

Aan de hand van de volgende deelvragen zal dit onderzoek in een theoretisch/institutioneel en een empirisch deel worden opgebouwd:

Theoretisch en institutioneel kader

- 1) Wat is stedelijke erfpacht, wat zijn de economische en juridische implicaties, wat is de motivatie om gronden uit te geven in erfpacht?
- 2) Hoe wordt de vergoeding voor de grondeigenaar, de canon, bepaald? Hoe worden canonpercentages bepaald bij stedelijke erfpacht?
- 3) Wat zijn de methodes om de waarde van grond te bepalen? Welke methodes kunnen gebruikt worden om de grondslag voor de canonbetaling vast te stellen bij bestaande erfpachtrechten?
- 4) Wat is depreciatie in het kader van erfpacht en wanneer en waarom wordt het toegepast? In hoeverre kan depreciatie gekwantificeerd worden?

Empirisch kader

- 5) Waarin verschillen de voorwaarden van stedelijke erfpacht van de gemeenten Utrecht, Amsterdam, Den Haag en Rotterdam?
- 6) Hoe gaan genoemde gemeenten om met grondwaardebepaling en depreciatie in het kader van bestaande erfpachtovereenkomsten. Kennen de gemeenten een beleidsmatig kader ten aanzien van depreciatie en zo ja, wat is de reden om depreciatie toe te passen. Geven de erfpachtvoorwaarden aanleiding tot het toepassen van depreciatie? Zo ja, hoe is deze depreciatie te onderbouwen?
- 7) Hoe gaan taxateurs om met grondwaardebepaling en depreciatie in het kader van bestaande erfpachtovereenkomsten. Zijn zij bekend met het theoretisch kader? Wordt depreciatie toegepast in taxatierapporten? Zo ja, hoe wordt depreciatie onderbouwd?
- 8) Is het haalbaar om tot een eenduidige methode te komen voor de bepaling van de grondslag voor canonbetaling bij bestaande erfpachtovereenkomsten?

1.5. Opzet van het onderzoek

Dit onderzoek is verkennend en praktijkgericht opgezet rondom een aantal kern-onderwerpen in relatie tot erfpacht: (grond)waardebepalingen en depreciatie. Tevens wordt de vaststelling van het canonpercentage onderzocht. Het onderzoek is uitgevoerd conform onderstaande TPA-structuur (theorie, praktijk, analyse):

Theorie

Allereerst wordt er vanuit de literatuur een verkennend onderzoek gedaan naar de historie van erfpacht en de juridische en economische kaders van erfpacht. Wat is erfpacht en wat houdt erfpacht in? Hoe is erfpacht in het verleden ontstaan en wat zijn thans redenen om grond uit te geven in erfpacht? Onderzocht wordt waarop het canonpercentage gebaseerd kan worden en de achtergrond van depreciatie wordt onderzocht. In het theoretisch kader worden ook de gebruikte termen bij erfpacht nader onderzocht en zal een keuze gemaakt worden voor de terminologie binnen dit onderzoek. Vervolgens wordt onderzocht welke waarderingsaspecten een rol spelen bij erfpacht en wordt vanuit de economische theorie de methode van grondwaardebepaling onderzocht. Naast theorie wordt voor een belangrijk deel ook de institutionele context onderzocht.

De theorie wordt beschreven in hoofdstuk 2,3,4 en 5

Praktijk

Vervolgens zal er een vergelijkend onderzoek plaatsvinden naar de erfpachtvoorwaarden in een aantal steden. Dit is deels een verkennend onderzoek vanuit beschikbare literatuur (publicaties door gemeenten) maar ook zal door middel van interviews onderzocht worden hoe de werkwijze bij canonherziening en economische meerwaarde is bij de verschillende gemeenten. Uitgangspunt zal steeds de gemeente Utrecht zijn maar in dit deel van het onderzoek zal de vergelijking met andere steden gemaakt worden. Per stad zal een inventarisatie plaatsvinden van de specifieke aspecten van de erfpachtvoorwaarden. In hoeverre verschillen de voorwaarden en wat is daarvan de invloed op de bepaling van de grondslag voor de canonvaststelling/vaststelling economische meerwaarde? Met name het aspect depreciatie zal aandacht krijgen: in hoeverre wordt depreciatie toegepast en op grond waarvan?

Daarna zal een onderzoek gedaan worden onder taxateurs die bekend zijn met het taxeren van de grondwaarde bij erfpacht. Door middel van interviews en aan de hand van een casus zal een inventarisatie plaatsvinden van gebruikte methodieken en parameters en onderzocht worden in hoeverre men nadenkt over depreciatie en hoe men depreciatie onderbouwt. Er is gekozen voor diepte-interviews omdat er een betrekkelijk kleine doelgroep van deskundigen is voor dit onderzoek en omdat de vragen (en antwoorden) veelal een nadere toelichting zullen vergen.

De praktijk wordt beschreven in hoofdstuk 7 en 8

Analyse

Vanuit het onderzoek zal de centrale vraag beantwoord worden en zal het antwoord gepositioneerd worden ten opzichte van de literatuur en het empirisch onderzoek.

Als laatste wordt vanuit de beantwoording van de centrale vraag een advies geformuleerd hoe omgegaan moet worden met de grondslag voor canonbetaling herziening/economische meerwaarde bij erfpacht en hoe de discussies over erfpacht voorkomen kunnen worden.

De analyse wordt beschreven in hoofdstuk 9.

1.6. Afbakening

Dit onderzoek beperkt zich tot stedelijke erfpacht in Nederland waarbij Utrecht zal worden vergeleken met een aantal andere grote steden met erfpacht. Groene erfpacht, agrarische (erf)pacht, particuliere en financierings-erfpacht worden incidenteel benoemd maar nadrukkelijk niet in dit onderzoek betrokken. Verder zal dit onderzoek gericht zijn op een aantal bestaande erfpachtsituaties (canonherziening/ economische meerwaarde als gevolg van wijzigingen erfpachtrecht).

De door veel gemeenten gehanteerde regelingen om, op een voor erfpachter aantrekkelijke wijze, snelle stappen te maken met de conversieregelingen van erfpacht met canonbetaling naar afgekochte erfpacht, eventueel gevolgd door verkoop van bloot eigendom vallen buiten de scope van dit onderzoek.

Het perspectief van dit onderzoek is dat het wordt uitgevoerd met als basis de individuele, specifieke taxaties die in opdracht van de gemeente Utrecht worden opgesteld in het kader van canonherziening of economische meerwaarde bij erfpacht.

1.7. Leeswijzer

Dit onderzoek omvat 9 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de theorie van erfpacht en het institutioneel kader beschreven. In hoofdstuk 3 wordt onderzocht hoe de vaststelling van het canonpercentage tot stand komt. Hoofdstuk 4 is gericht op de theorie van grondwaardebepaling, hoe wordt deze vanuit de literatuur beschreven? Welke methoden zijn er om de grondwaarde te bepalen? In hoofdstuk 5 wordt het begrip depreciatie nader toegelicht, hierbij gaat het om depreciatie in relatie tot erfpacht. Hoofdstuk 6 is de vertaalslag van theorie naar empirie. Hoofdstuk 7 laat zien hoe de erfpachtvoorwaarden van de verschillende steden zich tot elkaar verhouden en hoofdstuk 8 worden de resultaten van de interviews met taxateurs uitgewerkt. In hoofdstuk 9 wordt de centrale vraag beantwoord en vindt een spiegeling plaats aan de theorie en empirie. Ten slotte wordt een reflectie gegeven op het onderzoek en zullen aanbevelingen worden gedaan.

2. Erfpacht

In dit hoofdstuk wordt erfpacht vanuit historisch perspectief beschreven en wordt vanuit juridisch, maatschappelijk en economisch kader omschreven wat kenmerkende aspecten voor erfpacht zijn. Daarnaast wordt het waarderingskader toegelicht en de aspecten die een rol spelen bij waarderingskaders in het kader van erfpacht.

2.1. Historie

Erfpacht kent zijn historie al in het Romeinse recht maar wordt in Nederland pas in 1825 bij wet geregeld en in 1838 opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (Nélisse, 2008). Pas aan het einde van de 19^e eeuw wordt erfpacht echt structureel ingevoerd in Nederland bij gronduitgifte door de gemeente Vlaardingen (1883) enkele jaren later gevolgd door de gemeente Amsterdam (1896). Andere steden en (overheids-)instanties besloten ook steeds vaker over te gaan tot uitgifte in erfpacht en inmiddels is erfpacht te verdelen in een aantal categorieën: o.a. stedelijke erfpacht, industriële erfpacht, agrarische erfpacht, groene erfpacht en financierings-erfpacht. Zowel overheid als particulieren en instellingen kunnen een onroerende zaak uitgeven in erfpacht. Het juridisch kader is voor alle soorten gelijk, de voorwaarden kunnen verschillen. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op welke aspecten een rol spelen bij stedelijke erfpacht.

2.2. Juridisch kader

Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek omschrijft zakelijke rechten. Allereerst wordt in titel 1 'Eigendom in het algemeen' beschreven als het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben.

Ook erfpacht is een zakelijk recht en wordt in artikel 5:85 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek gedefinieerd als 'een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken'. De uitgifte van een recht van erfpacht wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. Het juridisch kader is vastgelegd in artikel 85 tot en met 100 van Boek 5 titel 7 van het Burgerlijk Wetboek. Dit betreft echter regelen van recht: een aantal zaken worden geregeld maar de invulling en wijze van uitvoering dienen vastgelegd te worden in de privaatrechtelijke overeenkomst. Daardoor is er veel ruimte voor contractvrijheid waarbij gedetailleerde bepalingen in de notariële akte of in de erfpachtvoorwaarden, welke separaat ingeschreven worden in de openbare registers, worden opgenomen.

Het recht van erfpacht is een 'beperkt' zakelijk recht omdat het slechts een deel omvat van het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben te weten 'volledig eigendom'. Het andere deel, het bloot eigendom, blijft achter bij de eigenaar van de onroerende zaak. Hierdoor zijn er twee gerechtigden: de erfpachter, eigenaar van het recht van erfpacht en de bloot eigenaar, eigenaar van het bloot eigendom.

Een andere indeling in beperkte rechten is te maken op grond van het type recht: gebruiksrechten, die een rechthebbende het recht geven het goed van een ander te gebruiken (genot), zoals bijvoorbeeld vruchtgebruik, erfdiensbaarheid, opstalrecht en erfpacht. Daarnaast kennen we de zekerheidsrechten zoals pand- en hypotheekrecht. Tevens is er sprake van zelfstandige en afhankelijke rechten. Deze laatste categorie kan niet zelfstandig worden overgedragen en wanneer het hoofdrecht tenietgaat dan gaat ook het afhankelijke recht teniet. Erfpacht kenmerkt zich als een zelfstandig, beperkt zakelijk, gebruiksrecht en is daardoor overdraagbaar en te financieren.

Erfpacht wordt in sommige gevallen gecombineerd met het recht van opstal. Daarmee wordt een juridische splitsing aangebracht in de grond en de opstallen. Bij uitgifte in erfpacht in combinatie met opstalrecht worden opstallen, werken en beplantingen gescheiden van het eigendom van de grond en komen in (juridisch en economisch) eigendom van de erfpachter. In de meeste gevallen wordt echter onbebouwde grond uitgegeven in erfpacht en wordt er geen opstalrecht gevestigd. In deze situatie worden de, door erfpachter gedane investeringen in grond en opstallen, één geheel met de grond en ziet het erfpachtrecht toe op het geheel. De erfpachter wordt dan als economisch eigenaar gezien omdat hij het genotsrecht op de gebouwen, werken en beplantingen heeft én recht heeft op een vergoeding bij eventueel einde van de erfpacht (Koe, De waarde van erfpacht, 2020).

2.3. Erfpachtvoorwaarden

Bij een dergelijke grote mate van contractvrijheid is van belang de afspraken goed en zorgvuldig vast te leggen. In het geval van stedelijke erfpacht is er in het algemeen sprake van algemene erfpachtvoorwaarden die notarieel zijn vastgelegd. Deze zijn de basis voor de erfpachtovereenkomsten. In de grote gemeenten wordt echter voor specifieke gevallen ook maatwerk geleverd.

In feite zijn de erfpachtvoorwaarden en/of de akte de contractbepalingen die de afspraken met betrekking tot het zakelijk recht vastleggen. Daarin is het belangrijk in ieder geval de volgende zaken vast te leggen:

Objectafbakening – de erfpachtzaak

Allereerst dient te worden vastgesteld wat precies de onroerende zaak is die in erfpacht wordt uitgegeven, ook wel de erfpachtzaak genoemd. Bij stedelijke erfpacht is dit in de meeste gevallen onbebouwde, bouwrijpe grond. Het kan echter ook voorkomen dat, in bebouwde omgeving, een bestaand object in erfpacht wordt uitgegeven. In die gevallen wordt veelal een splitsing gemaakt door middel van het vestigen van een opstalrecht voor de gebouwen in combinatie met de uitgifte in erfpacht van de grond. Hierdoor kunnen verschillende voorwaarden van toepassing zijn op de grond en de gebouwen. In het geval dat er geen opstalrecht gevestigd wordt behoren de door de erfpachter gerealiseerde opstallen door natrekking tot de hoofdzaak: de grond. De erfpachter is in dat geval slechts economisch eigenaar van de opstallen. Door middel van een opstalvergoeding bij een eventueel einde van het erfpachtrecht is dit in artikel 5:99 BW geregeld zodat erfpachter hier geen nadeel van ondervindt. Bij oude erfpachtovereenkomsten (van vóór BW 1992) dient dit expliciet opgenomen te zijn in de voorwaarden, anders is er geen sprake van opstalvergoeding.

Looptijd – einde

De looptijd van het recht van erfpacht is onder te verdelen in drie categorieën: tijdelijk, voortdurend en eeuwigdurend. Bij tijdelijke erfpacht wordt een vaste einddatum afgesproken. Daarna kan het recht van rechtswege jaarlijks verlengd worden maar kunnen ook nieuwe afspraken gemaakt worden. Dat kan een heruitgifte zijn maar ook beëindiging van het erfpachtrecht zodat bloot eigenaar weer over het volledig eigendom kan beschikken. Bij voortdurende erfpacht geldt geen vaste einddatum maar wordt het recht gevestigd voor onbepaalde tijd. Wel zijn er bij voortdurende erfpacht tijdvakken (van bijvoorbeeld 50 of 75 jaar) waarna de bloot eigenaar de voorwaarden kan herzien. Daarmee is er bij deze vorm van erfpacht meer onzekerheid omdat na afloop van het tijdvak de situatie voor erfpachter sterk kan veranderen. Erfpachter heeft wel de zekerheid dat hij het genotsrecht behoudt, einde tijdvak betekent niet dat er sprake is van beëindiging van het erfpachtrecht. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de meeste zekerheid geboden. Hier geldt een onbepaalde tijd maar staan ook de erfpachtvoorwaarden voor onbepaalde tijd vast. In de meeste gevallen wordt bij uitgifte de betalingsverplichting (canon) voor onbepaalde tijd voldaan en daarom is deze vorm van erfpacht een genotsrecht dat het meest dicht bij volledig eigendom ligt. Als de canon niet wordt afgekocht is het sterk afhankelijk van de formulering van de erfpachtvoorwaarden of het gunstig is dat deze voorwaarden voor onbepaalde tijd gelden.

Een belangrijk kenmerk van het verbintenissenrecht is dat er bij wederkerige overeenkomsten altijd een mogelijkheid is de overeenkomst eenzijdig te ontbinden. Dit is geregeld in BW 6:265 – 279. Uiteraard kan dit niet zondermeer en dient de, in deze artikelen van het BW, voorgeschreven procedure gevolgd te worden.

Betalingsverplichting - canon

In alle gevallen staat er een betalingsverplichting tegenover de uitgifte van een recht van erfpacht. Dit kan een éénmalige betaling zijn, voor onbepaalde tijd of voor een bepaalde tijd, of een periodieke betaling (canon). De wijze waarop deze betaling wordt vastgesteld blijkt uit de erfpachtvoorwaarden.

Bij uitgifte in eeuwigdurende erfpacht wordt meestal de grondwaarde vastgesteld en wordt deze gehanteerd als éénmalige canon. Wanneer er sprake is van periodieke canonbetaling is de grondslag voor de canonvaststelling zeer bepalend maar ook de voorwaarden voor deze periodieke betaling zijn van groot belang. Zo zijn er erfpachtvoorwaarden waar de canon voor 50 of 75 jaar werd 'afgekocht'. Na afloop van deze periode wordt de erfpachter geconfronteerd met een nieuwe 'afkoopsum' of eventuele jaarlijkse canonbetaling voor de komende periode. Omdat de canon slechts voor een bepaalde periode wordt 'afgekocht' is het beter te spreken van een vooruitbetaling, dat geeft meer duidelijkheid over de betaling. Ook in het geval van jaarlijkse canonbetaling zijn er grote verschillen: bijvoorbeeld de vaststelling van het canonpercentage, staat dit vast of kan dit tussentijds wijzigen? Is er sprake van een vaste canon of vindt er indexatie van de canon plaats? Zijn er tussentijds

herzieningsmomenten (voor de grondwaarde en/of voor het canonpercentage, bijvoorbeeld 10-jaarlijks). De grondslag voor de canonvaststelling betreft veelal de grondwaarde. De meeste erfpachtvoorwaarden benoemen dit slechts kort en de interpretatie hiervan kan, op verschillende momenten gedurende het recht van erfpacht, tot grote verschillen in waardebepaling leiden. Hierbij speelt de taxateur een belangrijke rol maar ook marktsituatie en de heersende opvattingen in de taxatiewereld.

Overige verplichtingen

De vrijheid in het BW ten aanzien van erfpacht biedt ook de mogelijkheid andere verplichtingen op te leggen aan de erfpachter. Bijvoorbeeld een instandhoudingsverplichting voor de opstallen zodanig dat de staat van onderhoud voldoende is voor het beoogde gebruik, een herbouwplicht bij tenietgaan van de opstallen, een verzekeringsplicht maar ook een zelfbewoningsplicht. Hierdoor is erfpacht bij uitstek een sturingsinstrument voor de grondeigenaar.

Beperkende bepalingen

De beperkende bepalingen zijn te verdelen in twee categorieën: de genotsbeperkingen en de beperkingen in de beschikkingsbevoegdheid. Onder de genotsbeperkingen vallen voornamelijk de bestemmings- en gebruiksbepalingen. Hierin wordt geregeld welke bestemming het object heeft en welk gebruik is toegestaan. Veelal sluit dit aan bij de publiekrechtelijke bestemming maar het is mogelijk om dit privaatrechtelijk (in de erfpachtvoorwaarden) verder te beperken. Deze beperkingen zijn bijvoorbeeld een maximaal gebruiksoppervlak of een beperking ten aanzien van het soort gebruik.

De beperkingen in de beschikkingsbevoegdheid kunnen ver gaan. Hierbij kan het gaan om een aanbiedingsplicht aan bloot eigenaar bij verkoop, benodigde toestemming bij verkoop en/of verhuur of bij vestiging hypotheekrecht, maar ook het splitsen van het recht of het wijzigen van de bestemming en/of opstal. In artikel 5:89 en 5:91 van het Burgerlijk Wetboek zijn diverse rechtshandelingen benoemd die in de erfpachtvoorwaarden kunnen worden opgenomen en de beschikkingsbevoegdheid beperken.

De beperkende bepalingen leiden tot een canon passend bij het beperkte gebruik. Daaruit vloeit voort dat zij de bloot eigenaar ook de mogelijkheid geven om op bepaalde momenten een extra betaling te verlangen van de erfpachter: de economische meerwaarde, ook wel suppletie genoemd. Het voordeel van deze contractvorm is echter wel dat erfpachter alleen betaalt voor hetgeen hij gebruikt.

Regeling bij geschillen

Door de gebondenheid van partijen is het in alle gevallen mogelijk dat er op enig moment een discussie ontstaat over bijvoorbeeld de hoogte van de nieuwe canon of de hoogte van de suppletie bij economische meerwaarde. Daarom is in veel erfpachtvoorwaarden een bepaling opgenomen waarin de mogelijkheid wordt geregeld het geschil aan een drie deskundigencommissie voor te leggen. De uitkomst van een dergelijke drie deskundigen taxatie is bindend maar op grond van BW 7:904 lid 1 en 2 kan vernietiging van het besluit aangevraagd worden bij de rechter.

Regeling bij einde erfpacht

Een belangrijke deel in de erfpachtvoorwaarden zijn de bepalingen waarin de mogelijkheden bij einde erfpacht worden beschreven. Met name de opstallen zijn hierin een belangrijke factor. Als er niets geregeld is vervallen de opstallen bij einde erfpachtrecht aan de bloot eigenaar (tenzij er een opstalrecht gevestigd is). Een erfpachter heeft daarom, voor zover niet anders bepaald, een wegnemingsrecht. Dit is voornamelijk van belang bij tijdelijke erfpacht waar bij aanvang al duidelijk is dat erfpachter voor een bepaalde periode investeringen doet. Daarmee zal rekening worden gehouden door de erfpachter in de aard en constructie van de opstallen en de mogelijkheid de opstallen eventueel te verplaatsen. Naast het wegnemingsrecht is er sprake van een opstalvergoeding. Bij woningen is dit sinds 1992 wettelijk geregeld en bij niet-woningen kan dit geregeld worden in de erfpachtvoorwaarden. Tot 1992 was de hoofdregel in het BW dat er geen sprake was van opstalvergoeding tenzij bepaling was opgenomen in de erfpachtvoorwaarden. Bij oude erfpachtovereenkomsten dient men hier extra alert op te zijn omdat de bepalingen op grond van het overgangsrecht blijven bestaan.

In de erfpachtovereenkomst kan de erfpachter de verplichting worden opgelegd om bij einde van het erfpachtrecht de grond op te leveren in een vooraf bepaalde staat. Hierdoor kan de erfpachter een slooperplichting hebben voor zaken die hij zelf heeft aangebracht en in sommige gevallen ook een saneringsplicht. Het belang van de bloot eigenaar is dat hij de grond weer in overeengekomen staat beschikbaar krijgt en opnieuw kan uitgeven. In de praktijk wordt er zeer weinig een beroep gedaan op deze verplichting omdat de opstallen in veel gevallen een waarde vertegenwoordigen en dit leidt tot kapitaalvernietiging.

2.4. Maatschappelijk en economisch kader

De belangrijkste reden om in stedelijk gebied erfpacht in te voeren was de destijds heersende opvatting dat toekomstige waardevermeerdering van de grond niet aan de individuele eigenaren maar aan de gemeenschap moet toekomen. De achtergrond hiervan gaat terug naar het midden van de 19^e eeuw toen er een enorme trek naar de steden ontstond door een crisis in de landbouw. De arbeiders trokken naar de steden op zoek naar werk. In de steden was de kwaliteit van de woningen en het leefmilieu ronduit slecht te noemen maar er waren al wel de eerste particuliere initiatieven om dit te verbeteren. Dit leidde tot speculatie en fors stijgende grondprijzen en daardoor werden de woningen voor velen onbetaalbaar. Dit, samen met een steeds meer sociaal politiek klimaat, heeft ertoe geleid dat erfpacht als instrument werd ingezet om de grondpolitiek van de gemeenten te regelen. Enerzijds door de waardestijgingen ten goede te laten komen aan de gemeenschap maar anderzijds ook door stimulering van de woningmarkt door lagere investeringen voor bouwende partijen. De gemeente ging in feite als financier optreden, geld lenen bij een bank was in die tijd nog niet gebruikelijk. Tevens kon ook, door dit in de voorwaarden van de overeenkomst vast te leggen, invloed worden uitgeoefend op het soort bebouwing en het gebruik van de grond (er was nog geen wettelijk beleid ten aanzien van ruimtelijke ordening). En na afloop van de overeenkomst zou de grond weer beschikbaar zijn voor de gemeente. Rond 1970 hebben nog veel meer steden, met vooral linksgeoriënteerde bestuurders, alsnog de keuze voor erfpacht gemaakt. Daarbij waren deels dezelfde motieven van toepassing maar ook werd erfpacht ingezet om het eigenwoningbezit te stimuleren.

Vanaf de jaren '70 werden in Amsterdam de eerste erfpachtovereenkomsten (na 75 jaar) heruitgegeven. De canonverplichting, die vele tientallen jaren hetzelfde was geweest werd door die heruitgifte significant hoger. Toen werd pas duidelijk hoe erfpacht echt werkt: de waarde van de grond is fors gestegen en na afloop van de overeengekomen periode dient op basis van de actuele grondwaarde een nieuwe overeenkomst afgesloten te worden. Zo kwam er steeds meer discussie over het erfpachtbeleid van de gemeenten en werd in veel gevallen het beleid gewijzigd waarbij erfpacht werd afgeschaft of waar de periodieke canonbetaling werd aangepast tot een éénmalige afkoopsom (Nelisse, 2008).

In de periode rond 2010 werd erfpacht juist weer opnieuw ingezet maar nu als financieringsinstrument. Doordat de banken steeds zwaardere eisen stelden bij de geldverstrekking werd door middel van erfpacht een eigen woning toch nog betaalbaar hoewel erfpacht ook steeds lastiger te financieren bleek. Deze toepassing van erfpacht ziet men voornamelijk bij particuliere erfpacht en bij woningen. Ook in de huidige marktsituatie (2020) komt deze vorm van erfpacht weer wat meer onder de aandacht om zo woningen betaalbaar te maken voor starters. Het gaat echter niet om grote aantallen, dit systeem van erfpacht is nooit echt populair geworden.

Uit het voorgaande blijkt dat de heersende opinie ten aanzien van erfpacht sterk kan wijzigen. Van der Werf, Van Arnhem en Jager concluderen in 2013 in hun adviesrapport aan Staatsbosbeheer dat wanneer een consument de keuze heeft, hij zal kiezen voor volledig eigendom in plaats van erfpacht. Een keuze voor vrijheid in plaats van gebondenheid. Als volledig eigendom geen optie is zal de consument kiezen voor de meeste zekerheid en de minst bezwarende bepalingen bij erfpacht. Hieruit kan geconcludeerd worden dat zekerheid, duidelijkheid en voldoende kennis belangrijke aspecten zijn voor de consument. Uiteraard geldt dit ook voor zakelijke partijen.

2.5. Waarderingsaspecten en allocatie

In relatie tot erfpacht komen meerdere waarderingsaspecten voor. Allereerst kan vanuit het volledig eigendom de (juridische) splitsing gemaakt worden in recht van erfpacht (het gebruik van de grond met de eventuele opstallen) en bloot eigendom (het eigendom van de grond). Beide zijn zakelijke rechten die zelfstandig te verkopen zijn en separaat gewaardeerd kunnen worden.

Waarde volledig eigendom => waarde recht van erfpacht + waarde bloot eigendom

De waarde van het volledig eigendom kan bepaald worden met behulp van de gangbare waarderingsmethodieken: op basis van de comparatieve methode, een inkomstenbenadering of een grond/opstal methode. De juridische splitsing van het volledig eigendom in recht van erfpacht en bloot eigendom betreft een tweetal zelfstandig te verkopen onderdelen. Hierdoor is er in beginsel voldoende marktinformatie om de gangbare waarderingsmethodieken te gebruiken om tot een zuivere splitsing te komen.

De waarde van het recht van erfpacht wordt in de meeste gevallen bepaald door op de waarde van het volledig eigendom de waarde van het bloot eigendom in mindering te brengen. De waarde van het bloot eigendom

wordt bepaald door de contante waarde van de toekomstige canonverplichtingen + de contante waarde van de grond per einddatum erfpachtrecht.

Naast de juridische splitsing is er ook een fysieke splitsing van het volledig eigendom te maken: grond en opstal.

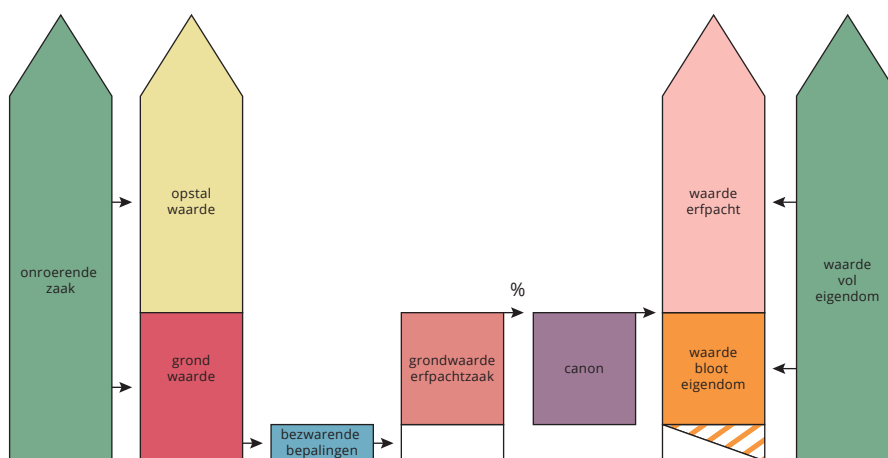
Waarde volledig eigendom => waarde grond + waarde opstal

Dit betreft een splitsing in componenten die niet zelfstandig te verkopen zijn en daardoor is er geen markt informatie beschikbaar. Om een duidelijk onderscheid te maken met de hiervoor genoemde juridische splitsing wordt er in dit onderzoek voor gekozen om voor de splitsing in waarde grond + waarde opstal de term allocatie te gebruiken: het toedelen van de waarde van het geheel aan de verschillende componenten. De allocatie van de waarde kan door middel van verschillende benaderingen maar het blijven altijd theoretische benaderingen met in sommige gevallen veel parameters waardoor de uitkomst sterk te beïnvloeden is. De waarde van de grond kan benaderd worden op basis van de comparatieve methode: de waarde van een bouwkegel als uitgangspunt te nemen al dan niet met een correctie voor de bebouwde staat. De waarde van de opstal kan bepaald worden aan de hand van stichtingskosten al dan niet gecorrigeerd voor veroudering. Uit deze benaderingen blijkt ook dat er een residuele methode kan worden toegepast: als de waarde op basis van volledig eigendom en de waarde van de grond (of waarde van de opstal) bekend is kan de ontbrekende waarde residueel worden berekend.

Waarde beperkende of bezwarende bepalingen

Naast de splitsing in erfpachtrecht en bloot eigendom of de allocatie van opstal en grond is er nog een waarderingsaspect: de bezwarende bepalingen. Deze bepalingen, als gevolg van de overeenkomst, worden ook wel beschreven als het deel van het genotsrecht dat de erfpachter niet heeft ten opzichte van de volledig eigenaar, het deel dat de bloot eigenaar aan zichzelf heeft gehouden. Hierdoor kan de waarde van het erfpachtrecht afnemen en de waarde van het bloot eigendom toenemen. Het kan ook zijn dat een deel van de waarde tenietgaat om dat het genotsrecht vrijwel geen waarde vertegenwoordigt voor de bloot eigenaar maar wel een nadeel is voor de erfpachter (Jong, 2009). De vraag is echter waar deze waardedaling tot uiting moet komen en of deze daling in beide gevallen gelijk is. Er kan wel geconcludeerd worden dat in beide gevallen de waarde van het erfpachtrecht afneemt.

Een andere benadering is dat de bezwarende bepalingen het gevolg zijn van het recht van erfpacht en dat deze daarom rusten op de erfpachtzaak. De Koe (2020) heeft in onderstaande figuur de bezwarende bepalingen direct gerelateerd aan de grondwaarde. Hieruit wordt geconcludeerd dat op het moment dat een perceel grond in erfpacht wordt uitgegeven er een waardedaling ontstaat doordat de waarde van het bloot eigendom als gevolg van de bezwarende bepalingen daalt. De vraag is echter of dit een juiste benadering is: Waarom zou een zakelijk handelende partij een perceel grond in erfpacht uitgeven als er vanaf het moment van uitgifte per direct een waardedaling zou plaatsvinden?



Afbeelding 1: Splitsing en allocatie (Koe, De waarde van erfpacht, 2020)

In hoofdstuk 5 van dit onderzoek zullen de aspecten van de bezwarende bepalingen verder uitgewerkt worden.

Canonbetaling

Een ander aspect in de waardering is de canonbetaling bij erfpacht. Eénmalig of periodiek vindt er een betaling plaats aan de eigenaar van de grond. De hoogte van de canonbetaling wordt meestal bepaald aan de hand van een percentage van de grondwaarde. Dit lijkt eenvoudig maar in de praktijk ligt dit gecompliceerder.

Het canonpercentage kan op basis van bepaalde uitgangspunten beleidsmatig vastgesteld worden. Deze wijze van vaststelling of het concrete percentage zal dan in de erfpachtvoorwaarden gedefinieerd worden. Ook is het mogelijk het canonpercentage te relateren aan bepaalde marktindices, ook deze methodiek zal dan in de erfpachtvoorwaarden gedefinieerd worden. Vervolgens dient de grondslag waarop het percentage toegepast moet worden, bepaald te worden. In de meeste gevallen in de erfpachtvoorwaarden genoemd als zijnde de waarde van de grond. Deze wordt mede bepaald door de beperkingen in gebruik of bebouwing maar ook door de situatie bij uitgifte in erfpacht. Veelal is er initieel bouwrijpe grond uitgegeven en is de waarde van de bouwrijpe grond de grondslag voor de canonbepaling. Daarnaast zijn er situaties waarin zowel grond als bestaande opstal in erfpacht wordt uitgegeven, al dan niet in combinatie met een opstalrecht. Daarbij kan een eenmalige betaling plaatsvinden voor de opstalwaarde en volgt het erfpachtrecht verder de reguliere weg. Het is ook mogelijk dat zowel grond als opstal in erfpacht worden uitgegeven en de totale waarde van grond en opstal daardoor de basis zijn voor de canonbetaling. In dat geval is er sprake van erfpacht die veel op huur lijkt.

De hoogte van canonbetaling en met name het canonpercentage is een belangrijke factor bij het waarderen van erfpacht. In hoofdstuk 3 van dit onderzoek wordt de wijze van vaststelling van de canon nader uitgewerkt.

Tijdvak

Een recht van erfpacht kan gevestigd worden voor bepaalde tijd, voortdurend en eeuwigdurend.

Bij een recht van erfpacht voor bepaalde tijd worden strikte afspraken gemaakt over de duur van het erfpachtrecht en over de vergoedingen na afloop van het erfpachtrecht. In een waardering in relatie tot erfpacht dienen alle aspecten dan ook meegenomen te worden. Erfpacht voor bepaalde tijd wordt tegenwoordig vooral gebruikt bij niet-woningen en biedt de eigenaar van de grond de mogelijkheid tijdelijke afspraken te maken over het gebruik van de grond waarbij de erfpachter zekerheid heeft, het recht kan overdragen en kan financieren.

2.6. Overzicht begrippen

In onderstaande tabel is een overzicht van relevante begrippen in relatie tot erfpacht weergegeven.

Recht van erfpacht	het beperkt zakelijk recht dat de erfpachter het genotsrecht de onroerende zaak van een ander te gebruik als ware het zijn eigendom.
Bloot eigendom	het beperkt zakelijk recht dat aan de eigenaar van de grond blijft onder last van het recht van erfpacht.
Grondwaarde	de economische waarde van de grond.
Tijdvak	de overeengekomen periode voor bepalingen van het recht van erfpacht.
Herziening	het opnieuw vaststellen van de canonverplichting voor een bepaalde periode.
Canon	(periodieke) betaling als vergoeding voor het recht van erfpacht.
Erfpachtzaak	het deel van de onroerende zaak waarop het erfpachtrecht gevestigd is.
Bezwarende bepalingen	beperkende bepalingen voor erfpachter en/of bloot eigenaar.
Allocatie	het verdelen van de marktwaarde van het geheel aan de verschillende onderdelen (bijvoorbeeld bij erfpacht: grondwaarde en opstalwaarde).
Conversie	omzetting van erfpacht van voorwaarden X naar voorwaarden Y of naar volledig eigendom (wordt in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten).

Tabel 1: Overzicht begrippen erfpacht

2.7. Samenvatting

Erfpacht is een, inmiddels eeuwenoud, instrument dat wettelijk is vastgelegd en waarmee het gebruik van een onroerende zaak (meestal grond) geregeld wordt. Het is een beperkt zakelijk recht, afgeleid van volledig eigendom en zelfstandig overdraagbaar en te financieren. De publieke opinie ten aanzien van erfpacht varieert nogal van tijd tot tijd maar de bedoeling van de grondeigenaar blijft min of meer gelijk: ruim 100 jaar geleden werd stedelijke erfpacht vooral ingezet om waardeinstijgingen aan de gemeenschap toe te laten komen en in de jaren '70 was het vooral het socialistische beleid waardoor stedelijke erfpacht veel werd toegepast. Pas toen voor het eerst op grote schaal duidelijk werd wat de gevolgen zijn van het vaststellen van een nieuwe grondwaarde bij afloop van een tijdvak ontstond er een maatschappelijke discussie waardoor erfpacht uiteindelijk door gemeenten steeds minder generiek werd ingezet en conversieregelingen werden geïntroduceerd om de burger tegemoet te komen.

Ten aanzien van erfpacht zijn er verschillende waarderingsaspecten waarbij de samenhang van deze aspecten tevens in acht moet worden genomen. Zowel de juridische splitsing in recht van erfpacht en bloot eigendom als de allocatie van grond en opstal gaan uit van hetzelfde geheel, de marktwaarde volledig eigendom van de onroerende zaak. Deze splitsing en allocatie kunnen echter tot zeer verschillende waarderingsaspecten leiden. Om de juiste waarderingsgrondslag te bepalen is het belangrijk te weten wat er in de erfpachtvoorwaarden vermeld is. Ook de bezwarende bepalingen als gevolg van het erfpachtrecht behoren ook tot de waarderingsaspecten. Behoren deze bezwarende bepalingen tot de factoren die de waarderingsgrondslag beïnvloeden of zijn zij het gevolg van contractueel vastgelegde afspraken? In hoofdstuk 5 van dit onderzoek zal dit nog nader onderzocht worden. Het is wel duidelijk dat de erfpachtvoorwaarden van invloed zijn op de verschillende waarderingsaspecten in het kader van erfpacht. Hoe meer zekerheid in de erfpachtvoorwaarden geboden wordt hoe dichter de waarde van een erfpachtrecht de waarde van een volledig eigendom benadert. Ook bepalen de erfpachtvoorwaarden hoe er tegen het product erfpacht in zijn algemeenheid wordt aangekeken. In het geval van periodieke canonbetaling wordt een erfpachter regelmatig geconfronteerd met zijn beperkte recht. De hoogte van deze canonbetaling bepaalt daarom mede het sentiment ten aanzien van erfpacht. In het volgende hoofdstuk zal de wijze van vaststelling van het canonpercentage onderzocht worden.

3. Canon

De vergoeding aan de grondeigenaar wordt canon genoemd. Dit kan een éénmalige canon zijn, bijvoorbeeld de betaling van de grondwaarde of een vooruitbetaling voor een bepaalde periode, maar met name de periodieke canonbetaling is datgene waarmee de erfpachter steeds geconfronteerd wordt. Er is geen wettelijk kader voor de vaststelling van de canonbetaling en daarom zijn de erfpachtvoorwaarden bepalend. In dit hoofdstuk wordt vanuit de economische theorie specifiek ingegaan op het vaststellen van het canonpercentage voor de periodieke canon bij erfpacht en worden de verschillende soorten canon toegelicht.

3.1. Bepaling van het canonpercentage

Om het canonpercentage te kunnen bepalen is het noodzakelijk de achtergrond te begrijpen van het nut dat het gebruik van grond oplevert. Vanuit de economische theorie kan geconcludeerd worden dat het gebruik van een perceel grond een economisch nut oplevert dat in geld kan worden uitgedrukt. Voor het verband tussen de waarde van dat perceel grond en het economisch nut kan aansluiting gezocht worden bij andere duurzame goederen of beleggingsobjecten (Uittenbogaard & Traudes, 2003): 'de waarde op tijdstip 't' is gelijk aan de gediscoteerde waarde van de verwachte stroom van het nut c.q. opbrengst, gedurende de economische levensduur van dat kapitaalgoed'. Het meest sprekende voorbeeld is de verhuur van een vastgoedobject: huur = nut = opbrengst.

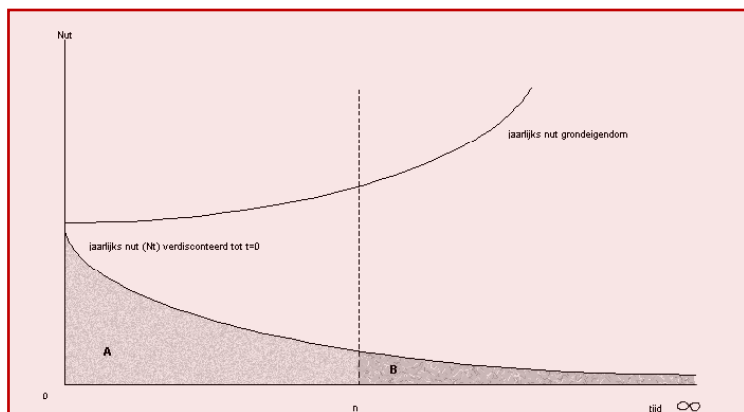
Eigendom/eeuwigduurende erfpacht

In het geval van eigendom kan gesteld worden dat de economische levensduur van het kapitaalgoed, de grond, oneindig is. De waarde van het eigendomsrecht is dan de som van alle gediscoteerde nutswaarden tot in het oneindige. De rendementseis bepaalt in dat geval de disconteringsvoet. Bij erfpacht verkrijgt de erfpachter niet het volledig eigendom maar een gebruiksrecht op de grond. Dit kan eeuwigduurend zijn, in dat geval kan de analogie met eigendom gesteld worden.

Voortduurende erfpacht/tijdelijke erfpacht

In het geval van voortduurende erfpacht of tijdelijke erfpacht geldt het gebruiksrecht slechts voor een bepaalde periode en zijn de condities ook voor deze bepaalde periode vastgesteld. De waarde van het recht van erfpacht is dan de som van alle nutswaarden gedurende de vastgestelde periode. Dit leidt tot een lagere waarde van het recht van erfpacht ten opzichte van volledig eigendom en dat komt met name tot uitdrukking tegen het einde van de periode.

Door inflatie en/of schaarste zal het jaarlijks nut echter aan verandering onderhevig zijn en dit leidt tot de volgende grafiek die het waardeverschil weergeeft tussen jaarlijks nut N en het verdisconteerde jaarlijks nut N naar $t=0$. In deze grafiek eindigt het recht van erfpacht op $t=n$ waarbij n de bepaalde periode is.



Afbeelding 2: Jaarlijks nut eigendom en erfpacht (Uittenbogaard & Traudes, 2003)

De totale oppervlakte onder de grafiek (A) is de som van de contante waarden van de (tijdelijke) erfpachtperiode (n). Het deel onder de grafiek (B) betreft de contante waarde na afloop van de erfpachtperiode. Deel A en B samen geven de waarde van eigendom of eeuwigduurende erfpacht weer.

Op deze wijze kan de waarde van een recht van erfpacht worden uitgerekend ten opzichte van de waarde van het volledig eigendom, ook op momenten gedurende de looptijd. Door te stellen dat deze contante waarde van B op $t=n$ gelijk is aan de grondwaarde op $t=n$ (analoog aan de eigendomssituatie) dan kan de contante waarde van B op $t=0$ worden berekend door discontering naar $t=0$.

De waarde van het erfpachtrecht op $t=x$ kan daarmee worden weergegeven als de waarde van de grond in volledig eigendom op $t=x$ minus de te verwachten waarde van de grond (gedisconteerd tot $t=x$) aan het einde van het erfpachttijdvak(n). In formule weer te geven als:

$$\text{Waarde recht van erfpacht}_x = G_x - \frac{G_n}{(1+D)^n}$$

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de waarde van een tijdelijk recht van erfpacht nooit meer kan zijn dan de grondwaarde op hetzelfde tijdstip. Bij eigendom wordt voor zowel deel A als deel B van de grafiek betaald, bij tijdelijke erfpacht alleen voor deel A. Daarbij dient wel vermeld te worden dat het uitgangspunt in deze formule is dat de grondwaarde niet stijgt gedurende de jaren.

Canon

Met behulp van deze formule kan ook de canon C (nut) worden berekend. Ook in situaties dat de erfpachtvoorwaarden een jaarlijks te indexerende canon of tussentijdse herzieningen voorschrijven. De aanvangscanon kan herleid worden uit de volgende formules:

$$E_0 = \sum_{t=0}^{n-1} \frac{C}{(1+D)^t} \quad \text{of bij geïndexeerde canon:} \quad E_0 = \sum_{t=0}^{n-1} \frac{C_0(1+i)^t}{(1+D)^t}$$

De weergave hiervoor is een vereenvoudigde versie, het zijn de variabelen die de formule complexer maken. De grondwaarde en de restwaarde dienen te worden vastgesteld maar met name de disconteringsvoet is van grote invloed op de hoogte van het uiteindelijke canonpercentage. Een uitgebreider overzicht van de formules is als bijlage opgenomen. Zie bijlage 1 Formules.

Disconteringsvoet

Nu de relatie is gelegd tussen de gekapitaliseerde waarde van het nut en de canon stellen Uittenboogaard & Traudes (Canonpercentages, 2003) dat de vermogenskostenvoet van de grondeigenaar het uitgangspunt zou moeten zijn voor het vaststellen van de disconteringsvoet. Het onderzoek werd echter in opdracht van de gemeente Amsterdam uitgevoerd en de interne vermogenskostenvoet van de gemeente Amsterdam was bij onderzoekers niet bekend. Daarom is gezocht naar een andere benadering waarbij de theoretische opbouw van de disconteringsvoet, de analogie met het rendement op vastgoedbeleggingen, de analogie met de hypotheekrente en die van staatsleningen met opslag herleid uit hypotheekmarkt wordt beschreven. Uiteindelijk is het advies de laatste methode te hanteren: een mengvorm van opbouw disconteringsvoet en hypotheekrente. Het rentepercentage op staatsleningen wordt als basis te genomen en de opslag voor risico en administratiekosten wordt uit de hypotheekmarkt herleidt. In formule: $d = r_f + r_i + r_m + r_a$. Waarbij d is de discontovoet, r_f is de risicovrije rente, r_i is de opslag voor illiquide beleggingen, r_m is de opslag marktrisico en r_a de opslag voor administratiekosten. Hierdoor kan aansluiting gezocht worden voor de duur van de canon bij vergelijkbare vaste renteperioden voor de hypotheek. Tevens wordt voor de stijging van de grondwaarde de geschatte inflatie op basis van consumenten prijsindexcijfers gebruikt.

Meer recente inzichten

Na Uittenboogaard & Traudes zijn er nog diverse onderzoekscommissies geweest die de vaststelling van het canonpercentage in Amsterdam hebben onderzocht en berekeningen verder hebben uitgewerkt. Dit mede als gevolg van ontwikkelingen op de kapitaalmarkt die sinds de kredietcrisis (vanaf 2008) hebben geleid tot een volledig nieuw referentiekader, de rente was nog nooit zo laag en de risico-opslagen nog nooit zo hoog. Met name de commissie Frijns & Francke (Frijns & Francke, 2013) zoekt aansluiting bij de financieringsgedachte waarbij de volgende variabelen van invloed zijn: 1) discontovoet, 2) verwachte groeivoet van de grond, 3) inflatie en 4) duur van het tijdvak. De variabelen om de discontovoet vast te stellen zijn: reële rente, inflatie en risico-opslag. Hierbij wordt dan de looptijd van het erfpachtrecht een belangrijke factor omdat bij langere looptijden meer onzekerheid ontstaat. Een ander belangrijk verschil is dat de commissie Frijns & Francke de grondwaarde

als grondslag neemt voor de canonberekening in plaats van de waarde van het erfpachtrecht. Dit uitgangspunt (grondwaarde) is ook door latere onderzoekscommissies steeds gevolgd. Dit leidt tot de volgende formule:

$$\frac{C_0}{G_0} = \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+d}\right)^n \cdot d - i}{1 - \left(\frac{1+g}{1+d}\right)^n \cdot 1 + d}$$

Waarbij geldt dat C_0 is de canon op $t=0$, G_0 is de grondwaarde op $t=0$, g is de groeivoet van de grond, d is de discontovoet, i is de inflatie en n is het aantal jaren dat het recht van erfpacht duurt (Frijns & Francke, 2013). Wanneer deze formule gebruikt wordt voor eeuwigdurende erfpacht is de uitkomst van de eerste helft van de formule gelijk aan 1 omdat n =oneindig. Dit leidt tot de eenvoudige formule:

$$C_0 = G_0 \cdot \frac{(d-i)}{(1+d)}$$

Geconcludeerd kan worden dat voor eeuwigdurende erfpacht met een vaste canon er geen verschil is op $t=0$ tussen de waarde van het volledig eigendom van de grond en de waarde van het erfpachtrecht. Voor tijdelijke erfpachtrechten kan geconcludeerd worden dat de 'afkoopsom' voor een bepaalde periode lager zou moeten zijn dan de grondwaarde.

In de praktijk lijkt het erop dat er een 'normvergoeding' is die grondeigenaren voor hun grondpositie willen ontvangen, los van hun eigen vermogenskostenvoet. Daarmee komt de financieringsgedachte (canonpercentage= rente als vergoeding voor de waarde) weer op dezelfde lijn te zitten als de rendementsgedachte (canonpercentage =direct rendement (canon) + indirect rendement). Dit wordt bevestigd door het onderzoek Conversie tegen welke prijs (Boef, 2017) waarin wordt geconcludeerd dat er grote verschillen zijn in de wijze waarop de disconteringsvoet wordt vastgesteld en dat niet alle methodes geschikt zijn voor voortdurende erfpacht met wijzigingsmogelijkheden einde tijdvak. Voor eeuwigdurende erfpacht lijken de verschillende methodes niet tot grote verschillen te leiden.

3.2. Soorten canon

In de vorige paragraaf zijn al meerdere soorten canon benoemd maar in hoofdlijnen bestaan er drie soorten canon: vaste canon, periodiek wijzigbare canon en vooruitbetaalde canon. In de erfpachtvoorwaarden of akte van levering kunnen daarop nog allerlei aanvullende definities worden bepaald.

Vaste canon

Bij een vaste canon geldt dat de canonbetaling voor een bepaalde periode bij aanvang van het erfpachtrecht wordt vastgesteld. Dit kan een periode van bijvoorbeeld 10 jaar zijn maar ook 50 jaar of nog langer. Dit betekent dat in de bepaling van het canonpercentage de verwachtingen ten aanzien van inflatie, grondwaardestijging en renteontwikkelingen voor langere tijd moeten worden ingeschat.

Periodiek wijzigbare canon

In bepaalde gevallen wordt de canon periodiek gewijzigd. Meestal wordt één van de variabelen, nl. inflatie, buiten het percentage gelaten en wordt periodiek, de canonbetaling geïndexeerd met het prijsindexcijfer. Ook wordt in sommige gevallen periodiek de grondslag voor de canonvaststelling gewijzigd waardoor twee variabelen kunnen leiden tot aanpassing van de canon.

Vooruitbetaalde canon

De vooruitbetaalde canon wordt in veel gevallen ook de afkoopsom genoemd. Dit is wellicht wel het geval maar het betreft een veel gevallen een afkoopsom voor een bepaalde periode. Naarmate deze periode verder weg is zal de invloed daarvan gering zijn op de waarde van het erfpachtrecht, een koper heeft in het algemeen geen horizon van 50 jaar. Maar in die gevallen dat het einde van de vooruitbetaalde periode dichtbij komt zal de invloed op de waarde van het erfpachtrecht zeer groot worden. Daarom wordt geadviseerd de term afkoopsom bij afkoop voor een bepaalde periode niet te gebruiken (Boef, 2017).

Afgekochte canon

De ontwikkelingen ten aanzien van erfpacht sinds de jaren '80 hebben in veel gevallen geleid tot een gewijzigde vorm van erfpacht die het volledig eigendom benadert: het eeuwigdurend erfpachtrecht met een eeuwigdurend

afgekochte canon. In de praktijk meestal een éénmalige betaling ter grootte van de grondwaarde conform de privaatrechtelijke bestemming en gebruiksmogelijkheden. Bij ongewijzigd gebruik, ongewijzigde bebouwing en normaal voortgezet gebruik zal een erfpachter in de meeste gevallen geen verschil ervaren met volledig eigendom. Slechts bij wijzigingen kan een aanvullende canonbetaling van toepassing zijn.

Vanuit de economische gedachte kan gesteld worden dat deze verschillende soorten canon op het moment van uitgifte (canonvaststelling) theoretisch hetzelfde nut vertegenwoordigen. Uiteraard is deze veronderstelling aan variabelen onderhevig waardoor in de tijd toch verschillen kunnen ontstaan.

Ook komen er in de praktijk allerlei gemengde varianten van canonbetaling voor en kunnen er beperkingen worden gesteld bij canonherzieningen. Dit maakt erfpacht tot een complex financieel product.

3.3. Samenvatting

De grondslag voor de canonvaststelling bij erfpacht is de waarde van de erfpachtzaak, meestal zijnde de grond. Hieruit kan geconcludeerd worden dat duidelijk afstand is genomen van de waarde van het erfpachtrecht als waarderingsgrondslag en dat daarmee de canon ook niet tot de waarderingsgrondslagen voor canonherziening en economische meerwaarde behoort.

De canon op tijdstip 't' wordt bepaald door een percentage (C_t) van de grondwaarde (G_t). In formule kan dit worden weergegeven als $C_t = G_t \times C\%$. De grondwaardebepaling zal later in dit onderzoek in hoofdstuk 4 uitgewerkt worden maar de bepaling van het canonpercentage is een zeer relevant onderdeel waar de meningen over verschillen. Met name de disconteringsvoet is de bepalende factor waarover veel discussie is. De conclusie is dat zowel in de rendementsgedachte als de financieringsgedachte de subjectieve variabelen (risico opslagen) dermate grote invloed hebben waardoor het gewenste rendement van de grondeigenaar niet objectief, rekenkundig, bepaald kan worden. De door de eigenaar gestelde rendementseis speelt een belangrijke rol. Hieruit volgt dat het vaststellen van het canonpercentage voornamelijk een beleidsbeslissing is. De andere belangrijke variabele in de formule is de grondwaarde. In het volgende hoofdstuk zal de wijze waarop de grondwaarde bepaald wordt nader onderzocht worden.

4. Grondwaardebepaling

Hoewel er bij erfpacht wettelijke kaders zijn en aanvullende bepalingen zijn opgenomen in algemene voorwaarden en/of de specifieke erfpachtovereenkomst is de wijze waarop de grondslag voor de canonbetaling bepaald moet worden vaak summier beschreven. Veelal wordt slechts verwezen naar de grondwaarde. Dit biedt de taxateur veel ruimte voor eigen interpretatie ten aanzien van methode en parameters waardoor taxatieresultaten slecht vergelijkbaar zijn en grote verschillen kunnen ontstaan. In dit hoofdstuk wordt eerst de theorie over de grondmarkt behandeld, vervolgens wordt nader ingegaan op de theorie van grondwaardebepaling, de verschillende methoden die daarvoor gebruikt kunnen worden en de specifieke aspecten van grondwaardebepalingen in het kader van erfpacht.

4.1. Grondmarkt theorie

De economische benadering van een markt is dat het een samenspel van vraag en aanbod is. Een van de eerste economen die een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan die economische benadering van de vastgoedmarkt is Ricardo (1772-1823). Ricardo betoogde met de productiekostentheorie dat de prijs van bijvoorbeeld grond nauw verbonden is met de productiekosten van het product dat er gemaakt wordt: 'Corn is not high because rent is paid, but a rent is paid because corn is high'. Omdat er meer betaald wordt dan de directe productiekosten blijft er een bedrag over voor de grond. In feite is dit nog steeds de basis voor de residuele waardebepaling. De waarde van de grond wordt bepaald als afgeleide van de opbrengsten die je met die grond kunt realiseren.

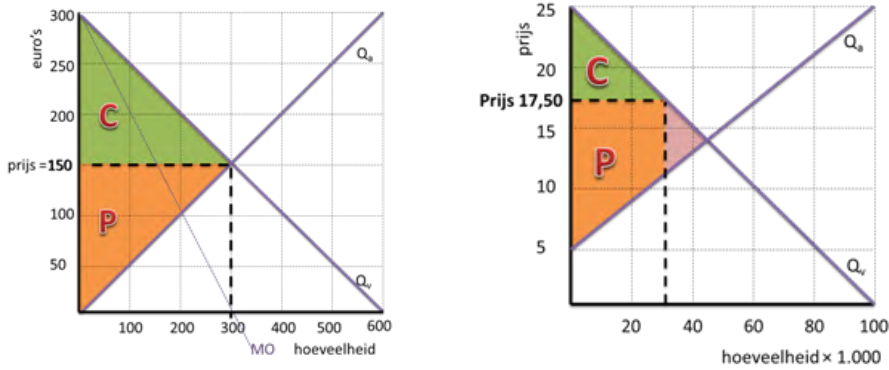
Von Thünen (1783 – 1850) kwam met zijn wiskundige benaderingen en toetsing in de praktijk tot modellen waarmee hij de grondwaarde kon verklaren op basis van afstand tot de stad. Op deze wijze introduceerde hij de transportkosten in de prijs van een goed. Hij maakte een model met 2 variabelen (transportkosten en opbrengst) en daardoor werd de grondprijs mede afhankelijk van het gebruik van de grond. Het resultaat daarvan was hoe minder de afstand, hoe minder transportkosten, hoe duurder de grond maar ook dat de opbrengsten hoger moeten zijn naarmate de grond duurder is.

De theorieën van Ricardo en Von Thünen behoren beide tot de klassieke locatietheorieën. De basis daarvan is dat vraag en aanbod bij elkaar horen. Er wordt echter geen rekening gehouden met de beschikbaarheid van productiefactoren en vraag vanuit de markt. De neoklassieke locatietheorieën hebben wel aandacht voor de markt en de daarmee samenhangende factoren als bijvoorbeeld concurrentie. De klassieke locatietheorieën zijn wel de basis geweest voor neoklassieke 'centrale plaatsen theorie' van Christaller (1893-1969) die een relatie legde tussen marktfuncties van locaties en hoe de aard van deze functies leidde tot een rangorde van deze locaties in een bepaald gebied. Aspecten als minimumvraagniveau en reikwijdte spelen een belangrijke rol in zijn benadering. Christaller baseerde zijn theorie voornamelijk op de winkelmarkt en door een sterk veranderende situatie in deze markt door geografische, technologische en economische ontwikkelingen komt ook de theorie van Christaller onder druk te staan. (Braan, 2016) .

De theorie van Christaller is echter breder toepasbaar dan alleen de winkelmarkt: bijvoorbeeld voor de woningmarkt kan de centrale plaatsen theorie als volgt geïnterpreteerd worden: de vraag naar een bepaalde woning neemt af naarmate de afstand tot het werk groter wordt. Voor elke type woning geldt daarbij een andere doelgroep en kunnen daardoor andere afstanden gelden. Maar hoe groter de belangstelling voor een type woning is hoe meer er betaald zal worden voor deze locatie.

Naast alle locatietheorieën speelt voor de vastgoedmarkt ook de financiële wetenschap een belangrijke rol. Vanuit deze discipline komt de efficiënte markthypothese die aangeeft aan dat een markt in evenwicht is als vraag en aanbod in evenwicht zijn. Een markt is efficiënt als alle informatie bekend is, alle betrokkenen alle informatie tot zich hebben kunnen nemen en de informatie door handelen onmiddellijk tot uitkomst in de prijsvorming.

Een markt die perfect in evenwicht is wordt ook wel Pareto-optimaal genoemd. Er is een volkomen concurrentie, niemand kan zijn positie verbeteren ten koste van de ander. Het totale surplus voor consumenten en producenten is maximaal.



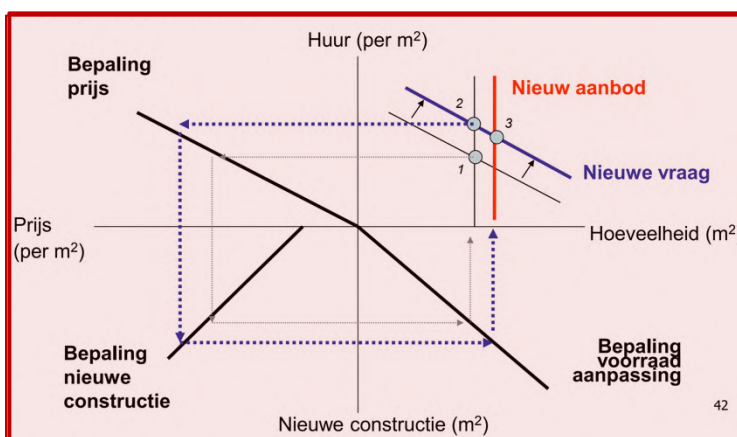
Afbeelding 3: Pareto-optimum (www.econonomielokaal.nl)

Bovenstaande figuren maken het pareto-optimum inzichtelijk: links is optimaal, rechts wordt een hogere prijs gevraagd dan de evenwichtsprijs waardoor de vraag afneemt en het totale surplus van consumenten en producenten afneemt met het gearceerde deel.

De vastgoedmarkt is echter een zeer complexe markt, er zijn veel soorten objecten, vraag en aanbod gaan zeker niet altijd gelijk op, de objecten zijn plaatsgebonden en zeker niet onbelangrijk er is veel intransparantie. Dit leidt ertoe dat de vastgoedmarkt gekenmerkt wordt als een inefficiënte markt.

Ook is de vastgoedmarkt zeer breed, veel breder dan de grondmarkt. Het begrip vastgoed omvat zowel grond, woningen en bedrijven zoals winkels en industrie.

Het vierkwadrantenmodel van Wheaton en DiPasquale (Theebe, 2017) geeft heel duidelijk de rol van de verschillende onderdelen van de vastgoedmarkt in het geheel weer. Door in één model zowel de beleggingsmarkt, de huurmarkt, de ontwikkelmarkt én de voorraad weer te geven wordt duidelijk hoe een verandering door externe invloed in een bepaalde markt doorwerkt in de andere onderdelen van de vastgoedmarkt. Uiteraard is dit slechts een theoretische benadering en kent dit model als nadeel dat er steeds maar één factor gewijzigd kan worden. Daarnaast kan de kritische vraag gesteld worden ten aanzien van de transparantie in de vastgoedmarkt. Daardoor is het model niet kwantitatief te gebruiken maar geeft het wel een goede indicatie van de effecten op de verschillende markten. Ook blijkt uit dit model heel duidelijk dat de grondmarkt een afgeleide is van de totale vastgoedmarkt. In onderstaande afbeelding wordt dit weergegeven:



Afbeelding 4: Vierkwadrantenmodel Wheaton & DiPasquale (Theebe, 2017)

Aan de hand van een voorbeeld kan dit model toegelicht worden:

De voorraad is een bepaald gegeven. Door externe factoren ontstaat een toenemende vraag die leidt tot hogere huren en daardoor zal ook de koopsom per m² stijgen. Door hogere verkoopopbrengsten komt meer geld beschikbaar voor nieuwe ontwikkelingen. Daardoor zal de voorraad weer toenemen en waardoor uiteindelijk een nieuw vraag /aanbod evenwicht ontstaat met een lagere huur per m².

De grondmarkt komt niet als separate markt tot uiting in het vierkwadrantenmodel van Wheaton en DiPasquale

maar kan worden geplaatst in de voorraad. Zonder voorraad, zonder grond kan er niet ontwikkeld worden. Een andere visie is dat de grondmarkt, aanvullend op de grondprijsgradiënt, gekoppeld kan worden aan de arbeidsmarkt. De lijn in dit kwadrant begint niet in de oorsprong omdat er voordat er gestart kan worden met ontwikkelen al kosten moeten worden gemaakt. De aankoop van grond is één van die kosten. Hieruit wordt geconcludeerd dat de grondkosten onderdeel uitmaken van het ontwikkelingskwadrant. (Marquard & Van der Post, 2012).

Voor dit onderzoek is niet relevant in welk kwadrant de grondmarkt wordt geplaatst. Uit het voorgaande blijkt voldoende duidelijk dat de grondmarkt onderdeel uitmaakt van de vastgoedmarkt en dat alle veranderingen in de vastgoedmarkt van invloed zijn op de grondmarkt. Omdat de grondmarkt niet rechtstreeks tot uiting komt is het een afgeleide van de vastgoedmarkt, de vraag is daarom wat is de meest zuivere methode om de waarde van grond te bepalen?

4.2. Grondwaardebepaling - waardebegrippen

Het doel van een grondwaardebepaling is in het algemeen om de marktwaarde van de grond te bepalen. Voor dit onderzoek beperkt dit theoretisch kader zich tot de vastgoedwaardering, o.a. fiscale waarderingen en waarderingen voor de jaarverslaglegging worden buiten beschouwing gelaten.

In het verleden werd een breed scala aan waardebegrippen gehanteerd. Taxateurs hanteerden veelal eigen definities waardoor geen eenduidige waardering ontstond en welke voor meerdere interpretaties vatbaar waren (Arnhem & T.M. Berkhout & G.M ten Have, 2013). Inmiddels wordt in de Nederlandse taxatiepraktijk, gereguleerd door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), het begrip marktwaarde (conform IVSC) gehanteerd waarmee wordt aangesloten bij de internationale standaarden. De marktwaarde wordt gedefinieerd als:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een object zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld

De marktwaarde is in feite een begrip dat zeer veel van de definities uit het verleden omvat en uit een taxatie moet blijken wat de uitgangspunten zijn geweest om tot de marktwaarde te komen.

De vraag is echter in hoeverre bij stedelijke erfpacht (bestaande situaties) sprake is van een markt en in hoeverre het begrip marktwaarde van toepassing kan zijn. Is er wel sprake van marktwerking of juist van een monopolie omdat de gemeente iets oplegt aan een erfpachter? Maar ook wat heeft grondeigenaar beoogd met de uitgifte in erfpacht? In het boek *Taxatieleer Vastgoed* (Arnhem & T.M. Berkhout & G.M ten Have, 2013) wordt het begrip marktwaarde op alle onderdelen van de definitie uitvoerig geanalyseerd. Hieruit wordt geconcludeerd dat de marktwaarde een persoonlijke schatting van de taxateur is en kan afwijken van daadwerkelijk gerealiseerde prijzen. De taxateur doet een momentopname op basis van de informatie uit het verleden en zijn verwachtingen voor de toekomst.

Naast marktwaarde wordt in *Taxatieleer Vastgoed* een aantal waardebegrippen genoemd die te maken hebben met de 'worth'. De 'worth' wordt in Nederland gezien als de vermogenswaarde of de beleggingswaarde. Het is een waardebegrip dat de waarde weergeeft die het object voor die specifieke eigenaar heeft. Binnen de kaders van 'worth' is met name de reële waarde een begrip dat in het kader van grondwaardebepaling bij erfpacht extra aandacht verdient. De IVS-definitie van reële waarde is:

Reële waarde is de geschatte prijs voor de overdracht van een object tussen geïnformeerde en bereidwillige partijen, die de respectievelijke belangen van die partijen weerspiegelt.

Uit deze definitie blijkt dat de specifieke voordelen die deze koper en deze verkoper hebben bij de transactie in de reële waarde zijn inbegrepen (Arnhem & T.M. Berkhout & G.M ten Have, 2013).

In het onderzoek 'Waardering bloot eigendom' (Pang, 2015) wordt het begrip 'reële waarde' nader toegelicht. Pang concludeert dat het een bijzonder belang omvat dat alleen voor deze koper (en verkoper) geldt. Omdat bij de verkoop van bloot eigendom voldoende keuzevrijheid is voor partijen is er geen reden om af te wijken van het begrip marktwaarde als basis voor deze waardering.

In hoeverre reële waarde het toepasselijke waardebegrip zou kunnen zijn voor de grondwaardebepaling bij canonherziening, (her)uitgifte, conversie of vaststelling economische meerwaarde kan op basis van de IVS-definitie geconcludeerd worden (International Valuation Standards Council, 2020). Bij deze grondwaardebepalingen in het kader van erfpacht is geen sprake van een overdracht van de grond, geen feitelijke transactie en daarom komt er geen prijs tot stand. Ook is er geen sprake van één specifieke koper die een bijzonder belang kan hebben. De definitie van marktwaarde sluit daarom beter aan, omvat een breder perspectief en sluit specifieke persoonlijke belangen uit.

Een ander, zeker niet onbelangrijk, aspect om aan te sluiten bij het begrip marktwaarde is het voorkomen van staatssteun bij grondtransacties. Hoewel het begrip staatssteun in Europese regelgeving ziet op transacties met ondernemingen, moeten overheden ook met particulieren op een transparante en marktconforme wijze zaken te doen. Het begrip marktwaarde sluit daarom het beste aan om aan de eisen van marktconformiteit te voldoen.

4.3. Grondwaardebepaling - waarderingsmethoden

Vanuit de theorie worden er voor taxaties van vastgoed een drietal methoden beschreven: de comparatieve benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. (Arnhem & T.M. Berkhout & G.M ten Have, 2013)

Comparatieve benadering

De comparatieve benadering leidt de waarde af uit een vergelijking met soortgelijke objecten waarbij gecorrigeerd wordt voor bijvoorbeeld (peil)datum, grootte, afwerkingsniveau en/of ligging. Deze methode wordt vooral toegepast bij taxaties van woningen en is ook goed te automatiseren (bijvoorbeeld de WOZ-waarderingen).

Inkomstenbenadering

Bij de inkomstenbenadering wordt de waarde afgeleid uit de netto-opbrengsten die met het object gerealiseerd kunnen worden. Dit kan zijn als een beleggingsobject waarbij huur gegenereerd wordt maar ook als een exploitatieobject waarbij omzet gegenereerd wordt en de waarde van het vastgoed afgeleid wordt uit de exploitatie. Deze methode wordt voornamelijk voor bedrijfsmatig vastgoed gebruikt maar ook voor bijvoorbeeld woningbeleggingscomplexen. Deze methode bevat ook comparatieve elementen omdat de rendementseis (maar ook de huurwaarde) veelal op basis van analyse van referentietransacties bepaald wordt.

Kostenbenadering

De kostenbenadering wordt voornamelijk gebruikt voor minder courant of incurant vastgoed. In die gevallen is meestal onvoldoende marktinformatie beschikbaar of zijn er niet direct opbrengsten te relateren aan het object waardoor de comparatieve en inkomstenbenadering niet bruikbaar zijn. Bij de kostenbenadering wordt uitgegaan van de totale kosten van vervanging en nieuwbouw. Om dan enigszins in de buurt te komen van de marktwaarde dient vaak een correctie toegepast te worden voor veroudering en wordt dan ook wel van de gecorrigeerde vervangingswaarde gesproken. De kostenbenadering wordt vaak als tweede methode gebruikt ter controle van de eerste methode en slechts incidenteel als enige waarderingsmethode. Voor grond kan de kostenbenadering ook toegepast worden als vanuit een grondexploitatie gerekend wordt. In dat geval worden de productiekosten van de grond berekend. In de markt zal echter gerekend worden vanuit het toekomstperspectief van de grond en wordt de residuele grondwaardeberekening toegepast vanuit de te verwachten ontwikkeling.

De hiervoor genoemde methoden zijn te gebruiken bij een nieuw te ontwikkelen object en daarom ook goed toepasbaar bij de initiële uitgifte van grond in erfpacht. Voor de grondwaardebepaling bij bestaande erfpachtrechten zijn deze methoden niet zondermeer te gebruiken, hiervoor zal gealloceerd moeten worden vanuit de waarde van het geheel. Taxatieleer Vastgoed (Arnhem & T.M. Berkhout & G.M ten Have, 2013) beschrijft de volgende methoden om grond en opstal te alloceren:

Residuele methode gebaseerd op de comparatieve methode

1) de waarde van de grond wordt bepaald aan de hand van de uitgifteprijzen van bouw kavels met een vergelijkbare grootte en ligging welke gecorrigeerd wordt met een factor in verband met het bebouwd zijn van de grond. De auteurs stellen dat mogelijk, doordat de grond bebouwd is, de gebruiksmogelijkheden beperkt zijn. De waarde van de opstal kan vervolgens residueel berekend worden door de waarde van het geheel te verminderen met de waarde van de grond.

2) de waarde van de opstal wordt bepaald door middel van het vaststellen van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal. Hierbij wordt, uitgaande van de actuele bouwkosten, gecorrigeerd voor technische en economische veroudering. De grondwaarde wordt vervolgens residueel berekend door de waarde van het geheel te verminderen met de waarde van de opstal.

Grondquote methode

1) bij nieuwbouw wordt de grondquote bepaald als zijnde de verhouding tussen de prijs van een bouw kavel en de totale stichtingskosten van een woning op identieke kavel.

2) bij bestaande bouw wordt de grondquote bepaald als zijnde de verhouding tussen de prijs van een bouw kavel en het totaal van de prijs van de bouw kavel en de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bestaande opstal.

De hiervoor genoemde methoden zullen in veel gevallen tot verschillende uitkomsten leiden. Nelisse concludeert daarom in zijn onderzoek (Nelisse, 2008) dat er geen eenduidige methode is om de waarde van bebouwde grond vast te stellen en adviseert meerdere methoden complementair te gebruiken om zo tot een beter waardeoordeel te komen. Bosch en Van der Post concluderen in hun onderzoek naar de grondquote (Bosch & Van der Post, 2015) dat dit weliswaar een eenvoudige methode is maar dat de validiteit en betrouwbaarheid beperkt is. De grondquotemethode geeft slechts een indicatie. Hoewel dit onderzoek zich richtte op VINEX-wijken kan de conclusie ten aanzien van de methode algemeen geïnterpreteerd worden. De residuele grondwaarde methode kan beter onderbouwd worden hoewel deze door de grote invloed van de marktwaarde (een kleine procentuele wijziging in de top leidt tot een grote procentuele wijziging in het residu) ook niet als de oplossing wordt gezien.

In het geval van bebouwde grond geldt een extra complicatie: de grond betreft geen zelfstandig te verkopen object. Daarom zal met redelijkheid en billijkheid een waarderingsbenadering gezocht moeten worden. De taxateur bepaalt deze, zo mogelijk op basis van meerdere methoden, en dient vervolgens te onderbouwen en te motiveren hoe hij tot zijn keuze is gekomen. In de praktijk blijkt echter dat er veel verschillende interpretaties aan de taxatiemethode worden gegeven daarom wordt hierna ingegaan op hetgeen in de literatuur over de waardering van bebouwde grond beschreven wordt.

4.4. Variabelen in residuele grondwaarde methode

Hoewel organisaties als het NRVt en RICS richtlijnen en instructies geven ten aanzien van taxatierapporten geven zij maar beperkt richtlijnen voor taxatiemethodieken en rekenmodellen. Hiervoor dient de taxateur de theorie en de literatuur te kennen en op de hoogte te zijn van de actuele aspecten in de taxatieleer. Dit wordt gewaarborgd door een permanent educatieprogramma maar niet feitelijk getoetst. Conform de richtlijnen is het aan de taxateur om te onderbouwen en aan te tonen wat hij heeft gedaan, waarom hij voor de gehanteerde uitgangspunten en methode heeft gekozen en hoe hij tot zijn waardering is gekomen. Uit onderzoek (Twigt, 2019; Boef, 2017) blijkt dat inputvariabelen van grote invloed zijn op de uitkomst van de berekening en dat er veel onzekere posten in de berekening zitten die soms als pro memoria (p.m.) post worden opgenomen. Wanneer de input op basis van onvoldoende kennis en ervaring wordt gedefinieerd zal dit extra variatie in de uitkomsten leiden. Uit de casus in zijn onderzoek blijkt dat de verschillende rekenmodellen niet goed vergelijkbaar zijn en dat er geen uniforme waardebegrippen gebruikt worden. De 'behaviour component', de invloed van de persoonlijk visie van de taxateur, is zeer groot. Een kwantitatieve gevoeligheidsanalyse zou de residuele grondwaarde berekening beter kunnen maken terwijl een uniforme rekenmethodiek zal leiden tot een betere toepassing van de methode (Twigt, 2019).

In de reguliere residuele grondwaardebepaling bij een nieuw te bouwen object zijn de uitgangspunten wellicht vanzelfsprekend of duidelijk definieerbaar maar bij erfpacht, in bestaande situaties, kan daar discussie over ontstaan. De residuele grondwaarde wordt in dat geval een meer theoretische benadering.

In hoofdstuk 2.5 is al de bebouwde staat van de grond beschreven maar ook het waardebegrip, de invloed van de erfpachtvoorwaarden en de taxatiemethode spelen een belangrijke rol in de taxatie.

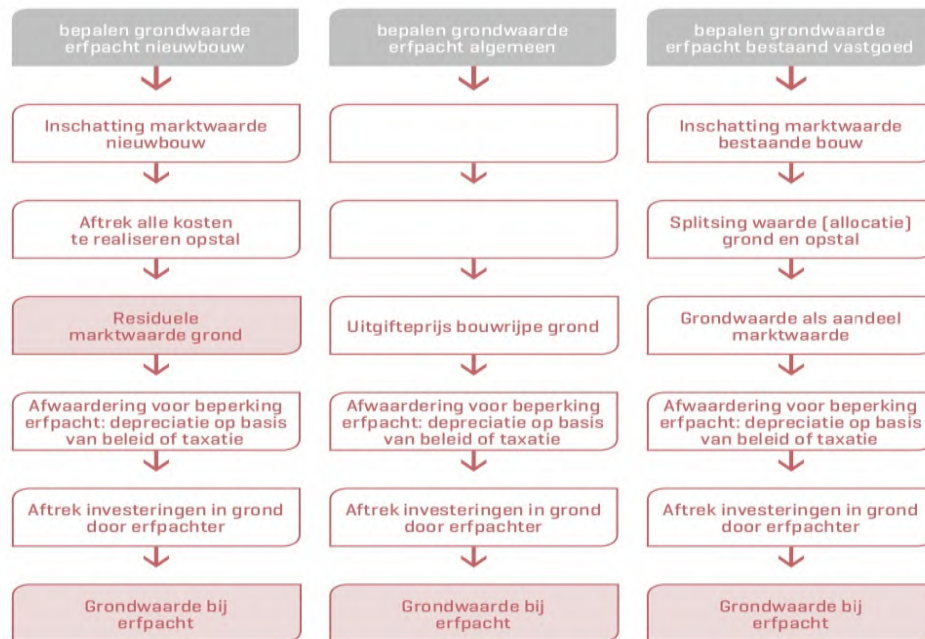
De belangrijkste vraag die zich voordoet bij erfpacht in bestaande situaties is: dient er een residuele grondwaarde berekening gedaan te worden zoals bij een ontwikkelingslocatie (uitgangspunt nieuwbouw) of kan volstaan worden met een gemotiveerde allocatie van de marktwaarde? Hiervoor zijn de papers van NVM (NVM, 2018) en RICS (RICS, 2018) een handvat. In het empirisch deel van dit onderzoek zal aandacht worden besteed aan de residuele grondwaardemethodiek maar eerst zal een toelichting worden gegeven bij de papers.

4.5. Taxeren bij erfpacht – papers

De NVM heeft in 2018 met het paper ‘Tien kennisfeiten over het taxeren bij erfpacht’ een instructie uitgebracht met daarin aandachtspunten voor taxateurs. Deze zien met name toe op juridische en fysieke aspecten maar er wordt ook onderscheid gemaakt tussen particulieren en bedrijven. Het is een globale omschrijving van een aantal aspecten bij erfpacht maar mist alle specifieke taxatietechnische informatie voor de taxateur.

De RICS heeft in 2018 haar oorspronkelijke Position paper Erfpacht van oktober 2013 voor de tweede keer herzien. Daarbij zijn belangrijke wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van allocatie en bezwarende bepalingen. Het is een uitgebreide uiteenzetting van aspecten bij erfpacht waarbij specifiek aandacht is voor de grondwaardebepaling. De grondwaarde dient conform de RICS te worden bepaald, op actueel prijspeil, in de staat destijds bij uitgifte of overeenkomstig de bepalingen in de erfpachtovereenkomst waarin staat in welke staat de grondwaarde moet worden getaxeerd. Vaak zijn de begrippen uit de erfpachtovereenkomst verouderd maar het is aan de taxateur om dan in zijn taxatierapport te motiveren waarom hij een bepaalde grondslag hanteert. Daarbij moet gekeken worden naar de feitelijke situatie en de bedoeling van partijen. Uitgangspunt voor de grondwaardebepaling is de marktwaarde met de fictie volledig eigendom (bij bebouwd perceel marktwaarde grond+opstal). Vervolgens dient deze marktwaarde verdeeld te worden over grond en opstal, tenzij de opstal onderdeel is van het object dat in erfpacht is uitgegeven. Dit verdelen wordt allocatie genoemd. Allocatie kan door middel van de residuele methode waarbij de waarde van de opstal wordt bepaald en in mindering wordt gebracht op de marktwaarde, een grondquotemethode (gemotiveerd op basis van referentieobjecten) of op basis van de comparatieve grondwaarde. Opmerkelijk zijn de kanttekeningen die gemaakt worden bij de residuele methode in relatie tot herziening of heruitgifte. Voor bestaande objecten acht de RICS deze methode minder geschikt. Bij de comparatieve grondwaarde wordt de vergelijking gemaakt met bouwkavels en dient er bij erfpacht gecorrigeerd te worden voor de bebouwde staat. Als laatste stap wordt er nog gecorrigeerd voor voorzieningen die door erfpachter aan de grond zijn aangebracht.

Met betrekking tot de beperkende bepalingen benoemt de RICS dat depreciatie dient te worden toegepast indien de erfpachtovereenkomst daartoe aanleiding geeft. De taxateur dient zelf de depreciatie vast te stellen en deze vervolgens gemotiveerd te onderbouwen. Een aantal beperkende bepalingen wordt toegelicht maar een kwantitatief kader wordt niet gedefinieerd. Wel wordt gesteld dat depreciatie constant is gedurende de looptijd van de erfpachtovereenkomst. Bij uitgifte in erfpacht is geen sprake van depreciatie omdat partijen (nog) niet gebonden zijn. Dit paper geeft een duidelijke samenvatting van theoretische waarderingsaspecten bij erfpacht. Het bevat een handzaam stroomschema voor waarderingsaspecten bij erfpacht maar ook hier ontbreekt de specifieke taxatietechnische informatie voor de taxateur. Het stroomschema wordt op de volgende pagina weergegeven.



Afbeelding 5: Stroomschema waarderingen erfacht (RICS, 2018)

4.6. Samenvatting

Voor het vaststellen van de meest zuivere wijze om de grondwaarde bij erfacht te bepalen is allereerst literatuuronderzoek gedaan naar de grondmarkt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de grondmarkt niet een op zichzelf staande markt is maar onderdeel uitmaakt van het ontwikkelkwadrant of de voorraad in het vierkwadrantenmodel van Wheaton & DiPasquale. De grondmarkt is daarom sterk afhankelijk van andere ontwikkelingen in de vastgoedmarkt. Voor de het onderzoek naar de waardebeoordeling van grond is daarom aangesloten bij de vastgoedmarkt. Vervolgens is onderzoek gedaan naar de waardebegrippen en geconcludeerd dat het begrip marktwaarde het toepasselijk kader dient te zijn bij grondwaardebepalingen in het kader van erfacht. Vaste taxatie-instructies zijn er niet, maar de bedoeling van de grondeigenaar dient het uitgangspunt te zijn voor de waardebeoordeling die op basis van een allocatie van de marktwaarde van het geheel wordt gedaan. Uit het onderzoek naar de methoden volgen meerdere opties die te verdelen zijn in residuele methoden en een grondquote-methode. De grondquote methode wordt vooral door de snelle rekenaars gebruikt maar benadert slechts met een grove indicatie de grondwaarde. Hoewel voor bestaande, bebouwde situaties ook wel ter discussie gesteld, is de residuele methode wetenschappelijk meer aanvaardt en geeft deze methode vooral meer inzicht in de gehanteerde parameters. Daar ontstaat bij waarderingen in het kader van erfacht gelijk een aantal nieuwe aspecten die in het empirisch deel van dit onderzoek nader onderzocht zullen worden. In hoeverre bezwarende bepalingen en de bebouwde staat van invloed zijn op de grondwaardebepaling wordt in het volgende hoofdstuk verder uitgewerkt.

5. Depreciatie

Om het begrip depreciatie te kunnen concretiseren is het belangrijk een goede en eenduidige definitie daarvan te hebben. In dit hoofdstuk wordt onderzocht wat depreciatie bij erfpacht inhoudt en hoe depreciatie gedefinieerd wordt. Daarnaast worden kaders ten aanzien van kwantificering van depreciatie onderzocht en benoemd.

5.1. Definitie depreciatie

Depreciatie wordt in het algemeen omschreven als waardevermindering. Veelal wordt dan het verband gelegd met de economische term depreciatie, waardevermindering van geld. Binnen de vastgoedsector wordt de term depreciatie ook gebruikt en heeft depreciatie in feite een soortgelijke betekenis: waardevermindering, maar dan meestal gezien als een waardevermindering als gevolg van veroudering opstallen (Castelein, 2013).

Depreciatie in het kader van erfpacht kan worden gezien als de waardevermindering als gevolg van de bezwarende bepalingen die zijn vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden welke geen voordeel opleveren voor de bloot eigenaar (Arnhem & T.M. Berkhout & G.M ten Have, 2013). Deze bezwarende bepalingen kunnen bestaan uit beperkingen in het gebruik, waarbij het gebruik verder beperkt wordt dan dat er conform de publiekrechtelijke bestemming is toegestaan, of beperkingen in de bevoegdheid met betrekking tot het erfpachtrecht. In het laatste geval valt te denken aan bijvoorbeeld een toestemmingsvereiste bij verkoop of verhuur of bij het bezwaren met hypotheek. Het zijn geen expliciete verboden maar in het algemeen regelende bepalingen waarbij veelal toestemming van de bloot eigenaar gevraagd dient te worden en al dan niet een financiële vergoeding verlangd kan worden. Dit leidt tot een zekere mate van incurantheid.

De Koe (Koe, De waarde van erfpacht, 2020) concludeert dat depreciatie het beste kan worden omschreven als: het waardeverschil tussen de erfpachtzaak en een marktreferentie (vaak vol eigendom) als gevolg van de beperkingen die de erfpacht geeft op het genot van de erfpachtzaak. Daarmee wordt een direct verband gelegd met art. 5:89 BW waarin staat dat 'de erfpachter hetzelfde genot heeft van de zaak als een eigenaar, voor zover in de akte van vestiging niet anders is bepaald'. De Koe concludeert dat deze vorm van depreciatie dient toegepast te worden op de grondwaarde omdat beperkingen in het genot rusten op de grond.

Hoe het begrip genot (of depreciatie) echter gekwalificeerd moet worden en meetbaar kan worden gemaakt is erg lastig. Minister Blok antwoordt op vragen van de Commissie voor Rijksdienst en Wonen in 2015: 'Theoretisch zou een depreciatiepercentage gebaseerd moeten zijn op de feitelijke gebruiks- en beschikkingsbeperkingen in de individuele erfpachtakte, over het algemeen lijken deze beperkingen niet erg groot meer'.

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het 'genot' in het geval van erfpacht kan worden beïnvloed door gebruiksbeperkingen en beschikkingsbeperkingen en dat daarom rekening gehouden moet worden met een depreciatie van de waarde die zich in het volle eigendom zou voordoen. De gebruiksbeperkingen en de beschikkingsbeperkingen zijn vastgelegd in de erfpachtovereenkomst of de algemene voorwaarden/algemene bepalingen bij erfpacht. De inhoud van deze voorwaarden en de exacte omschrijving is zeer bepalend, het is daarom mogelijk dat de beperkingen dermate gering zijn dat er vrijwel geen verschil is tussen de waarde bij volledig eigendom en de waarde bij erfpacht. Om dit verder te kunnen beoordelen is het noodzakelijk eerst te onderzoeken wat de beperkingen inhouden.

5.2. Redenen voor depreciatie

Waar Nelisse in 2008 in zijn promotieonderzoek Stedelijke Erfpacht depreciatie slechts benoemt als een beleidsmaatregel van de gemeente Amsterdam, met als argumentatie een correctie in verband met de bebouwde staat van de grond, blijkt dat anno 2021 depreciatie een steeds meer algemeen gebruikte parameter lijkt te worden bij taxaties in het kader van erfpacht. Omdat de redenen om te depreciëren dermate verschillend zijn is een vergelijking opgesteld van de standpunten uit de meer recente literatuur. De weergave hiervan is chronologisch.

Taxatieleer Vastgoed (Arnhem & T.M. Berkhout & G.M ten Have, 2013)

In het boek *Taxatieleer Vastgoed* wordt depreciatie omschreven als de afslag voor bezwarende bepalingen die ontstaat door vestiging van het erfpachtrecht (privaatrechtelijke bepalingen). De taxateur moet de mate van

bezwaring van de bepalingen inschatten maar ook de mate van voordeel van deze bepalingen voor de andere partij. Expliciet wordt genoemd dat de duur van de overeenkomst en de toedeling van waardevermindering niet tot depreciatie behoren omdat zij evenveel negatief doorwerken voor de ene partij als positief voor de andere partij. Het gaat om bepalingen die bij volledig eigendom niet bestaan en waarvan het nadeel voor de erfpachter meer waarde vertegenwoordigt dan het voordeel voor de bloot eigenaar. Ook dient de taxateur te bepalen of de bezwarende bepalingen betrekking hebben op alleen de grond of ook op de opstal. Dit is afhankelijk van de erfpachtovereenkomst en hoe de erfpachtzaak daarin beschreven is. Er kan slechts (bouwrijpe) grond in erfpacht zijn uitgegeven maar ook is het mogelijk dat de grond al bebouwd was bij uitgifte in erfpacht, bijvoorbeeld het geval van Rijksmonumenten. Ook is bepalend of er een opstalrecht gevestigd is. De gebondenheid van erfpachter en bloot eigenaar kan als een bezwarende bepaling gezien worden maar wordt als minder belastend geacht als er een drie-deskundigen procedure is beschreven in de erfpachtvoorwaarden.

Waardering Bloot Eigendom (Pang, 2015)

Pang stelt in haar onderzoek in navolging van Van Arnhem, Berkhout & Ten Have dat de waarde van het volledig eigendom – de waarde van de bezwarende bepalingen gelijk is aan de waarde van het bloot eigendom + de waarde van het erfpachtrecht. Ook concludeert zij dat het bloot eigendom in sommige situaties meer waard blijkt te zijn dan het volledig eigendom. Daarmee wordt de inconsistentie van de formule duidelijk. Onder de bezwarende bepalingen vallen volgens Pang naast de beperkingen in de erfpachtovereenkomst ook de wettelijke beperkingen van een erfpachtrecht. In haar onderzoek stelt zij dat depreciatie niet ziet op de al dan niet bebouwde staat van de grond. De verdeeldheid tussen deskundigen over de omvang van de depreciatie wordt expliciet door Pang benoemd.

Praktijk waardebepaling erfpacht (Jager, 2016)

Jager omschrijft depreciatie bij erfpacht als: ‘de vermindering in waarde van een in erfpacht uitgegeven onroerende zaak wegens beperkingen van het erfpachtrecht ten opzichte van eenzelfde onroerende zaak in eigendom’. Hij benoemt daarbij vijf redenen om te depreciëren: de duur van de overeenkomst, insnoerende bepalingen, incurrantheid ten opzichte van vol eigendom, bebouwde staat en de rechten die de eigenaar voor zichzelf houdt. Nadrukkelijk doelt hij niet op het waardeverschil tussen een object in eigendom en het recht van erfpacht met betrekking tot een vergelijkbaar object (dat verschil is de waarde van het bloot eigendom). Depreciatie is volgens Jager een middel om erfpachters niet te laten betalen voor het genot dat niet geleverd wordt door de bloot eigenaar.

Conversie tegen welke prijs (Boef, 2017)

Boef concludeert dat de insnoerende bepalingen en de gebondenheid van erfpachter en bloot eigenaar de voornaamste redenen zijn om te depreciëren. Hij omschrijft depreciatie ook als de waardevermindering als gevolg van de beperkingen van het erfpachtrecht ten opzichte van vol eigendom. Depreciatie dient toegepast te worden op de grondwaarde bij vol eigendom. Depreciatie is conform Boef nadrukkelijk geen korting in verband met de bebouwde staat van de grond of omdat het een bestaand erfpachtcontract betreft.

Tien kennisfeiten over het taxeren bij erfpacht (NVM, 2018)

In deze instructie voor taxateurs wordt kort benoemd wat depreciatie is en welke gronden daarvoor zijn. Genoemd worden de algemene incurrantheid van erfpacht ten opzichte van volledig eigendom, de duur van de overeenkomst, bestemmingsbeperkingen, bevoegdheidsbeperkingen, toestemmingsvereisten, ge- en verbodsbepalingen, gedoogverplichtingen, voorwaarden om te doen of te laten, voorbehouden aan de eigenaar (bv. een jachtrecht). In de instructie wordt, zonder enige onderbouwing, een bandbreedte voor depreciatie genoemd van 25-45%. De taxateur moet de depreciatie schatten binnen deze kaders. Nadrukkelijk wordt vermeld dat bebouwde grond een lagere waarde heeft dan onbebouwde grond maar dat dit niet onder het begrip depreciatie valt. Hiervoor is het referentiekader of de taxatiemethodiek van belang.

Taxeren bij erfpacht (RICS, 2018)

In dit briefing-paper wordt depreciatie nader toegelicht in het kader van de grondwaardebepaling. Wanneer de voorwaarden van de erfpachtovereenkomst daartoe aanleiding geven kan de grondwaarde gedeprimeerd worden. Dit kunnen privaatrechtelijke beperkingen in de erfpachtovereenkomst zijn die verder gaan dan publiekrechtelijke bepalingen, of beperkingen in beschikkingsmacht van de erfpachter. Ook de duur van de erfpachtovereenkomst kan volgens RICS een reden zijn voor depreciatie. Daarbij past bij een kortere duur een sterkere depreciatie. Omdat bloot eigenaar en de erfpachter aan elkaar zijn gebonden en de erfpachter is gebonden aan het gebruik van de grond wordt niet aan de definitie marktwaarde van IVS voldaan. Het RICS stelt dat een taxateur gemotiveerd de depreciatiefactor dient vast te stellen en dat de taxateur alert moet zijn op

eventuele dubbeltellingen van bezwarende bepalingen. Ook geldt dat wanneer een drie deskundigenprocedure is beschreven om geschillen op te lossen de depreciatie beperkt kan worden. Specifiek wordt nog opgemerkt dat bij eerste uitgifte geen sprake is van depreciatie omdat er nog geen sprake is van gebonden staat en dat bij heruitgifte en conversie de nieuwe voorwaarden de basis zijn voor de bepaling van de eventuele depreciatie. Depreciatie is gedurende de erfpachtovereenkomst een constante.

De waarde van erfpacht (Koe, 2020)

Na eerdere publicaties (Erfpacht op juiste waarde getaxeerd, 2013) heeft De Koe in 2020 zijn boek over de juridische aspecten bij erfpacht uitgebracht. Hij stelt daarin dat de erfpachtzaak onveranderlijk is en dat daarom alleen factoren waarvan de invloed gedurende de hele looptijd van het erfpachtrecht constant is onder depreciatie kunnen worden geschaard. Zoals verplichtingen die het genot op de zaak beperken zoals gebruiks- en bestemmingsverplichtingen, bouwbeperkingen die strikter zijn dan bestemmingsplan en verplichtingen die de beschikkingsbevoegdheid beperken zoals vervreemding, bezwaring hypotheek, verpachting en verhuur. Deze beperkingen leiden ook tot beperking van genot, er is geen sprake van vrije beschikking. Ten aanzien van de bebouwde staat merkt De Koe expliciet op dat wanneer een waarderingmethode wordt gebruikt waarin de bebouwde staat is verdisconteerd in de waardering van het vergelijkingsobject er geen depreciatie in verband met bebouwde staat meer van toepassing is. Nadrukkelijk benoemt De Koe ook een aantal zaken die naar zijn mening niet als beperking gelden in dit kader. Dit betreft:

- de duur van het erfpachtrecht. Dit is wel van belang bij de waardebepaling van het erfpachtrecht maar niet voor de waardebepaling van de erfpachtzaak.
- gebonden staat van erfpachter en bloot eigenaar. Dit zegt niets over erfpachtzaak en het genot maar meer over rechtsposities, eventuele invloed hiervan moet bij de genotsbeperkingen tot uiting komen.
- opstal in gebruik. Dit zegt ook niets over de erfpachtzaak.

Uiteindelijk hanteert De Koe de definitie van Jager (Jager, 2016) om depreciatie te omschrijven. Wel merkt hij op dat depreciatie slechts op de grondwaarde toegepast moet worden omdat de beperkingen van het genot primair gevestigd zijn op de grond (grondwaarde is meestal canongrondslag).

In onderstaande tabel is een overzicht gemaakt van de verschillende gronden van depreciatie en de standpunten uit de literatuur hierover.

Depreciatie	Beperkingen overeenkomst	Duur overeenkomst	Bij uitgifte al van toepassing	Bebouwde staat	Incourantheid t.o.v. vol eigendom	Gebondenheid	Depreciatie is een constante	Wettelijke beperkingen bij erfpacht	Toedeling waarde stijging
Taxatieleer Vastgoed	Ja	Nee	Ja	Niet genoemd	Niet genoemd	Ja, evt. beperkt	Nee, wel rekenkundig als zodanig bepalen	Niet genoemd	Nee
Pang	Niet genoemd	Ja	Niet genoemd	Niet genoemd	Niet genoemd	Niet genoemd	Niet genoemd	Ja	Niet genoemd
Jager	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Niet genoemd	Niet genoemd	Ja	Niet genoemd
Boef	Ja	Nee	Niet genoemd	Nee	Nee	Nee	Niet genoemd	Nee	Niet genoemd
NVM	Ja	Ja	Niet genoemd	Nee	Ja	Niet genoemd	Niet genoemd	Niet genoemd	Niet genoemd
RICS	Ja	Ja	Nee	Niet genoemd	Niet genoemd	Ja, eventueel beperkt	Ja	Niet genoemd	Niet genoemd
De Koe	Ja	Nee	Ja, in relatie tot beperkingen	Ja, tenzij in waardering inbegrepen	Niet genoemd	Nee	Ja	Niet genoemd	Niet genoemd

Tabel 2: Depreciatie

Depreciatie, indien van toepassing, wordt in de meeste gevallen toegepast op de grondwaarde maar in Taxatieleer Vastgoed wordt in een voorbeeld (voorbeeld 12.3 op pag. 461) depreciatie op de volle eigendomswaarde van het geheel van grond en opstal toegepast.

5.3. Kwantificeren van depreciatie

Depreciatie is, in relatie tot erfpacht, pas in 1987 voor het eerst als zodanig vastgelegd en beleidsmatig vastgesteld. Gemeente Den Haag was de eerste gemeente die hiertoe besloot. In dit geval zag depreciatie vooral op de bebouwde staat van de grond bij heruitgifte in uitpacht en werd besloten om de waarde van de grond te beperken tot maximaal 55% van de waarde van een onbebouwde kavel, een depreciatie van 45%. Uit het onderzoek dat voorafgaand aan het besluit is gedaan bleek dat de waarde van de bebouwde grond veelal lag tussen 70% en 80% van een onbebouwde kavel (Nelisse, 2008). De keuze voor 45% depreciatie werd voornamelijk gemaakt om politieke redenen: er was sprake van grootschalige heruitgifte en er moest een werkbare oplossing komen.

Ook de gemeente Amsterdam volgde en hanteerde bij heruitgifte tot 1 januari 2011 een depreciatie van 40%, daarna werd deze op grond van een collegebesluit bijgesteld naar 25% (Gemeente Amsterdam). Dit percentage werd als volgt onderbouwd: een depreciatie van 15% in verband met bebouwde staat (sloopkosten om tot onbebouwde staat te komen) en 10% in verband met de gebondenheid van de erfpachter. Deze depreciatie geldt zowel voor woningen als voor niet-woningen. Recent heeft Amsterdam het percentage verlaagd naar 10% omdat de sloopkosten onderdeel zijn van de opstalwaarde. De resterende 10% wordt nog gehanteerd in verband met de gebondenheid en uit coulance-overwegingen en het bevorderen van draagvlak van het erfpachtstelsel (Gemeente Amsterdam, 2020).

De discussie over de grondwaarde bij de recreatiewoningen op erfpacht van Staatsbosbeheer haalde de Tweede Kamer. Commissie De Jong (Jong, 2009) adviseerde een depreciatie van 40% toe te passen bij canonherziening en heruitgifte. Dit advies werd echter door de staatssecretaris niet gevolgd en uiteindelijk werd er een commissie van wijzen ingesteld onder leiding van W.J.E. van der Werf die in juni 2013 adviseerde de waarde van het bloot eigendom met 25% te depreciëren. De argumentatie daarvoor was dat de nieuwe erfpachtvoorwaarden minder belastend waren en dat er ook een lager canonpercentage werd gehanteerd dan voorheen. Dit advies werd door Staatsbosbeheer opgevolgd en opgenomen in de taxatie-instructie voor woningen. Opmerkelijk in deze casus is dat deze depreciatie niet wordt toegepast bij de bepaling van de grondwaarde van niet-woningen. Hieruit blijkt dat er duidelijk voor een tegemoetkoming aan de consument wordt gekozen.

Waar het in het voorgaande alleen maar gaat over beleidsmatig, door overheidsorganen, bepaalde percentages hebben de taxateurs grote moeite om enige onderbouwing te geven aan een percentage voor depreciatie. Veelal wordt daarom aangesloten bij genoemde kaders. Zo worden beleidsmatige keuzes door middel van een taxatie getransformeerd tot 'gebruikelijke percentages' en als vaststaand gegeven gebruikt. De Koe (Koe, 2013) stelt echter vast dat een dergelijk vaststaand gegeven alleen van toepassing zou kunnen zijn in vrijwel identieke situaties, dus vergelijkbare omgeving, vergelijkbare objecten, vergelijkbare erfpachtvoorwaarden en vergelijkbare redenen voor taxatie grondwaarde. Niet geheel onbelangrijk is zijn toevoeging dat alleen in de gevallen dat de grondwaarde bepaald wordt door vergelijking met referenties in volledig eigendom deze gecorrigeerd moet worden voor de beperkingen en bezwarende bepalingen van erfpacht. De Koe geeft hiermee aan dat het toepassen van depreciatie zeer zorgvuldig dient te gebeuren.

Geconcludeerd kan worden dat het niet mogelijk is een depreciatiepercentage rekenkundig vast te stellen dat generiek toegepast kan worden. Slechts in het geval dat de bebouwde staat als depreciërende factor wordt benoemd kan een inschatting worden gemaakt op basis van de sloopkosten. Dit wordt echter niet unaniem onder depreciatie geschaard. Als er een aanleiding is om te depreciëren zal het vaststellen van een depreciatiepercentage vooral intuïtief moeten gebeuren waarbij de taxateur per situatie goed rekening moet houden met zowel de waarderingsmethode als de specifieke beperkingen uit de erfpachtvoorwaarden.

5.4. Samenvatting

Depreciatie in het kader van erfpacht betreft de waardevermindering ten opzichte van volledig eigendom als gevolg van de bezwarende of beperkende bepalingen die van toepassing zijn geworden door vestiging van het erfpachtrecht. Als nadere toelichting daarop kan worden genoemd dat depreciatie een afslag is op de waarde van het volledig eigendom voor de bezwarende bepalingen die niet voor beide partijen (erfpachter en bloot eigenaar) even zwaar tellen waardoor een waardeverschil ontstaat. De waardevermindering voor de erfpachter is in dat geval meer dan de waarde die achterblijft bij de bloot eigenaar. Dit betekent dat een grondeigenaar bij uitgifte in erfpacht een deel van zijn vermogen kwijtraakt en een economisch redelijk handelend eigenaar zal dat

niet beoogd hebben. Of er ook voordelen zijn voor een erfpachter wordt in de theorie niet benoemd maar een logische redenering vanuit het voorgaande is dat een erfpachter slechts betaalt voor hetgeen hij gebruikt. Dat kan tot een financieel voordeel leiden.

Deskundigen verschillen sterk van mening over wat allemaal onder de definitie van bezwarende bepalingen valt. Er is zeker geen eenduidig beeld, ook niet over de momenten van toepassing. Er is verdeeldheid over bebouwde staat als aspect voor depreciatie. Wel is er eensgezindheid over de basis waarop depreciatie wordt toegepast: op de volle eigendomswaarde. De mate van bezwaring kan op grond van de specifieke erfpachtbepalingen verschillen en het hanteren van vaste percentages lijkt daarom niet juist. Ook is het van belang welke parameters al in de waardebeoordeling zijn inbegrepen en hoe het referentiekader in de taxatie is opgebouwd. De taxateur zal extra alert op deze aspecten moeten zijn om dubbeltellingen te voorkomen. Wanneer in een taxatie depreciatie wordt toegepast dient de taxateur het bedrag of het percentage te onderbouwen.

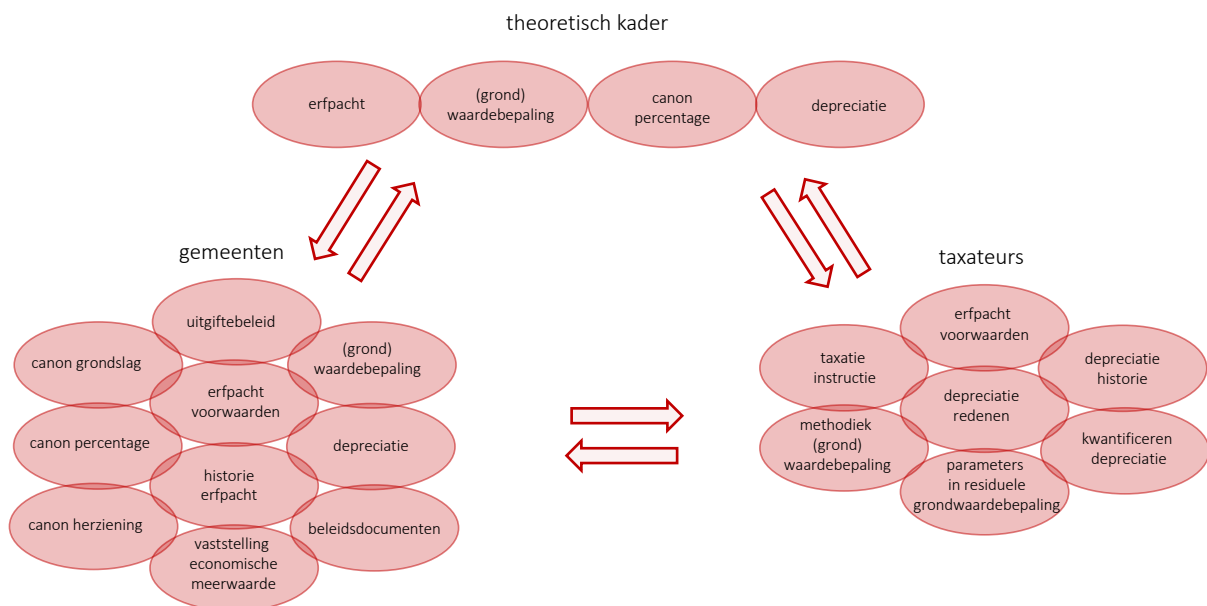
Nu het theoretisch kader is onderzocht en deelvragen 1 tot en met 4 beantwoord zijn zal een aanvang gemaakt worden met het praktische deel van dit onderzoek.

6. Van theorie naar empirie

Dit onderzoek kent een aantal invalshoeken die zowel theoretisch/institutioneel als empirisch onderzocht worden. In het voorgaande deel van dit onderzoek zijn elementen van erfpacht, de neoklassieke marktwerking en economische waarderingsmethoden beschreven. In het empirische deel van dit onderzoek zal allereerst de erfpachtsituatie in de G4-steden onderzocht worden. Hiertoe wordt een verkennend onderzoek gedaan naar het uitgiftebeleid, erfpachthistorie, actuele erfpachtvoorwaarden en beleidsdocumenten bij de verschillende gemeenten. Ook wordt de werkwijze bij canonvaststelling en economische meerwaarde onderzocht. Dit verkennend onderzoek vindt plaats door middel van literatuuronderzoek gevolgd door interviews met deskundigen op het gebied van erfpacht binnen de gemeenten. Ook wordt per gemeente onderzocht of er depreciatie toegepast wordt en zo ja, op grond waarvan en of er een relatie met de erfpachtvoorwaarden is.

Het tweede deel van het empirisch onderzoek richt zich op de taxatiepraktijk. Hiertoe worden een aantal interviews gedaan. Allereerst een open interview met een vastgoeddeskundige waarbij met name de taxatiepraktijk bij erfpacht belicht wordt vanuit het economisch en juridisch perspectief. Vervolgens wordt door middel van een gestructureerde opzet een aantal taxateurs geïnterviewd die geselecteerd zijn op basis van hun werkervaring op het gebied van taxaties in het kader van erfpacht. In deze diepte-interviews wordt specifiek aandacht besteed aan de vrijheid van de taxateur met betrekking tot de taxatiemethode, de overwegingen om tot een waardering te komen maar ook de kennis van de taxateurs over de historie en achtergrond van depreciatie.

In onderstaande afbeelding wordt duidelijk gemaakt welke dimensies ten grondslag hebben gelegen aan de analyse van de erfpachtsituatie in de G4-steden en de interviews met taxateurs.



Afbeelding 6: Dimensies van dit onderzoek

In hoofdstuk 7 worden de resultaten van het onderzoek bij de G4-steden beschreven en vervolgens worden in hoofdstuk 8 de interviews samengevat. Met behulp van de resultaten van deze empirische verkenning en de conclusies uit het theoretisch/institutioneel onderzoek zal in hoofdstuk 9 een antwoord worden gegeven op de centrale vraagstelling.

7. Vergelijking erfpachtvoorwaarden G4-steden

In dit hoofdstuk wordt de erfpachthistorie en de erfpachtvoorwaarden van de G4-steden, te weten de gemeenten Utrecht, Amsterdam, Den Haag en Rotterdam, onderzocht alsmede de wijze waarop deze gemeenten omgaan met bepaling van de grondslag bij canonherziening en de vaststelling van economische meerwaarde als gevolg van wijzigingen in het erfpachtrecht. Ook wordt onderzocht hoe de gemeenten omgaan met depreciatie in het kader van erfpacht. In hoeverre geven de erfpachtvoorwaarden aanleiding tot het toepassen van depreciatie of zijn er andere redenen om tot een depreciatie te komen? Als er sprake is van depreciatie hoe wordt deze gekwantificeerd?

Eventuele stimuleringsregelingen en beleidsdocumenten met betrekking tot conversie en verkoop bloot eigendom vallen buiten de scope van dit onderzoek en zullen ook niet nader benoemd worden in dit hoofdstuk. Het betreft daarom geen totaaloverzicht van alle erfpachtaspecten van desbetreffende steden.

7.1. Utrecht

Erfpacht in Utrecht

In Utrecht bestond erfpacht al in de jaren '30 maar werd slechts zeer beperkt toegepast en er waren ook lange tijd geen algemene voorwaarden vastgesteld. De oudste overeenkomsten kenden een vaste, lage, canon zonder herzieningsmogelijkheden. De eerste algemene voorwaarden werden vastgesteld in 1961 en deze werden in 1967 beperkt herzien. Dit betrof tijdelijke erfpacht met een grote diversiteit aan tijdvakken (25, 30, 40, 50 of 75jaar). De grootschalige uitgifte in erfpacht vanaf medio jaren '70 (AB74/AB83) betrof voortdurende erfpacht met tijdvakken van 50 jaar. Vanaf 1989 werd grond uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht met een eeuwigdurend afgekochte canon (AV89). Sinds 2015 wordt grond voor vrije sector (koop)woningen niet meer in erfpacht uitgegeven maar wordt het volledig eigendom verkocht.



De voorwaarden AV61/67 kennen een periodieke canonbetaling zonder herzieningsmogelijkheid. In de meeste gevallen is een herzieningsmogelijkheid, zonder aanvullende bepalingen, als extra in de akte van uitgifte in erfpacht vastgelegd. De AB74 en AB83 kennen een periodieke canonbetaling en 10-jaarlijks wordt een nieuwe canon vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde en canonpercentage. De canon kan nimmer lager worden dan de canon bij uitgifte en de nieuwe canon mag per 10 jaar maximaal verdubbelen. Voor woningen geldt tevens een maximale canonverhoging gekoppeld aan de wettelijke huurverhogingen.

Bij wijziging van bestemming of opstallen is er sprake van een meerwaardeverrekening en in alle gevallen is een (drie)deskundigenprocedure beschreven en zijn er regelingen voor tussentijdse beëindiging erfpachtrecht in het algemeen belang. Er is in Utrecht, met uitzondering erfpachtrechten onder de AV67, geen sprake van opstalrecht in combinatie met erfpachtrecht.

Beleidsdocumenten in relatie tot erfpacht

De gemeente Utrecht kent een beperkt aantal beleidsdocumenten die gerelateerd zijn aan canonherziening en economische meerwaarde bij erfpacht. In 1998 is een beleidsnotitie met betrekking tot conversie naar AV89 en wijziging van gebruik en/of bestemming voor erfpachtrechten onder de AV61/67 en AB74/83 goedgekeurd door de gemeenteraad met daarin enkele wijzigingen ten opzichte van de bestaande berekeningswijzen. Een belangrijke beleidsmatige wijziging is geweest de matiging van de canonaanpassing voor woningen welke in december 2000 door de gemeenteraad is vastgesteld. Erfpachters werden rond die tijd, door de sterke stijging van woningprijzen, geconfronteerd met forse canonverhogingen en dat leidde tot veel ongenoegen. Uiteindelijk is na veel discussie en raadsragen besloten de maximale canonverhoging in het geval van een woonbestemming niet meer te koppelen aan de gecumuleerde wettelijke huurverhogingen van de voorafgaande 10 jaar maar aan de gecumuleerde gemiddelde huurverhogingen van de voorafgaande 10 jaar.

Jaarlijks wordt in Utrecht de Grondprijzenbrief vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. In dit document worden uitgifteprijzen geactualiseerd maar ook worden hier de kaders weergegeven over het grondbeleid van de gemeente en over planvorming bij (her)ontwikkelingen. Ook is hierin een hoofdstuk opgenomen over waarderingen in het kader van erfpacht. In alle gevallen waar een taxatie benodigd is wordt deze uitgevoerd door een externe onafhankelijke taxateur.

Uitgangspunten bij uitgifte

In de Grondprijzenbrief wordt aangegeven dat in alle gevallen het uitgangspunt is dat grond wordt uitgegeven tegen een marktconforme prijs. Deze wordt of door middel van een tender vastgesteld of door middel van de residuele grondwaardemethode. Er gelden vaste grondprijzen voor bepaalde categorieën en voor alle categorieën geldt dat er een minimale grondprijs gehanteerd wordt.

Canonvaststelling

Periodieke canonbetaling vindt plaats bij de erfpachtcontracten onder de algemene voorwaarden AV61/67, AB74 en AB83. Het canonpercentage is bij deze erfpachtrechten afhankelijk van marktrente voor langlopende geldleningen. Deze wordt vastgesteld op basis van de rente die de Bank Nederlandse Gemeenten hanteert op 25-jarige leningen met gelijke aflossingen en 10-jaarlijkse renteherziening. De AV61/67 kennen geen herziening maar daar zijn maatwerkafspraken vastgelegd zijn in de akte van uitgifte. Conform de AB74 en AB83 wordt de canon 10-jaarlijkse herzien en gedurende deze 10 jaar niet geïndexeerd. Bij de 10-jaarlijkse herziening is het nieuwe canonpercentage afgetopt door middel van een vermindering met de helft van het percentage CPI van het laatste jaar. Deze canon is echter conform de erfpachtvoorwaarden minimaal 5%, nooit lager dan de canon bij uitgifte en nooit hoger dan 2x de huidige canon. In 2000 is de canonverhoging voor woonbestemmingen verder beperkt tot het percentage van de totale gecumuleerde gemiddelde huurverhogingen van woningen. Deze beleidsmatige aanpassing is niet vastgelegd bij akte en daarom wordt in alle gevallen een afweging gemaakt tussen de gecumuleerde wettelijke huurverhoging en de gemiddelde gecumuleerde huurverhoging en wordt er in het voordeel van erfpachter gekozen voor het laagste percentage. Bij niet-woonbestemmingen is de canonverhoging beperkt tot maximaal 2x de huidige canon.

Bij de voorwaarden AV61 wordt de canon per halfjaar achteraf betaald, bij de voorwaarden AV67 zijn er maatwerkafspraken, bij de voorwaarden AB 74 geldt per halfjaar vooraf of eventueel per 10 jaar vooraf en bij de voorwaarden AB83 geldt per halfjaar vooraf of afkoop voor het gehele tijdvak (50 jaar) tegen betaling van de grondwaarde. Bij afkoop voor het tijdvak resteert wel een jaarlijkse canon van € 11,34. Voor AV89 geldt dat de canon eeuwigdurend dient te worden afgekocht op basis van de grondprijs.

Uitgangspunten waarderingsgrondslag bij Canonherziening

Bij de 10-jaarlijkse canonherziening wordt, op grond van het gemeentelijke grondbeleid, de grondwaarde vastgesteld door een onafhankelijke, externe taxateur. Deze dient de grondwaarde vast te stellen rekening houdend met hetgeen bepaald is in de van toepassing zijnde algemene voorwaarden. De gehanteerde waardebegrippen in de algemene voorwaarden zijn inmiddels verouderd en verdere instructie ten aanzien van de grondwaardebepaling, anders dan de definitie van het begrip 'werkelijke grondwaarde' ontbreekt. In de praktijk wordt, conform de omschrijving in AB83, als uitgangspunt gehanteerd de staat waarin het perceel zich bevond bij uitgifte, in de meeste gevallen is dat nieuw uit te geven, bouwrijpe grond.

Uitgangspunten waarderingsgrondslag Economische Meerwaarde

In het geval van wijzigingen in gebruik, bestemming en/of wijzigingen in opstallen wordt in de meeste gevallen het erfpachtrecht geconverteerd naar AV89 met een afgekochte canon tegen de grondprijs van de nieuwe functie. Voor de vaststelling Economische Meerwaarde bij wijzigingen in gebruik, bestemming of opstallen onder AV89 wordt, op grond van het gemeentelijke grondbeleid, de grondwaarde vastgesteld door een onafhankelijke, externe taxateur (Gemeente Utrecht, 2020). De taxateur dient de grondwaarde vast te stellen rekening houdend met hetgeen bepaald is in de van toepassing zijnde algemene voorwaarde en bepaalt, conform de gemeentelijke grondprijzenbrief, aan de hand van de residuele methode de grondwaarde in de oude en in de nieuwe situatie. Taxateur dient uit te gaan van een gemiddelde situatie en eventueel locatie-specifieke factoren. In principe geldt als minimum de grondwaarde conform de geldende grondprijzenbrief tenzij door middel van taxatie duidelijk is aangetoond dat een lagere grondprijs passend is. Taxateur zal bij de keuze van zijn referentieobjecten alert moeten zijn op eventuele privaatrechtelijke beperkingen van het erfpachtrecht en deze verwerken in de marktwaarde. Dit is niet nodig wanneer de referenties dezelfde beperkingen kennen.

Depreciatie

Utrecht past geen depreciatie toe op de getaxeerde grondwaarde omdat de erfpachtvoorwaarden AB74 voorschrijven dat de 'werkelijke grondwaarde' bepaald dient te worden. In de AB83 wordt deze werkelijke grondwaarde nader omschreven als 'de prijs die de eigenaar met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen, als ware deze grond vrij van enig zakelijk en/of persoonlijk recht en als ware het goed vrij van opstallen. Deze toevoeging aan de omschrijving in AB74 geeft duidelijk aan dat bij de vaststelling

van de grondwaarde geen rekening wordt gehouden met eventuele beperkingen van het erfpachtrecht. In de AV89 wordt de grondprijs benoemd als zijnde het bedrag, dat voor het uit te geven erfpachtrecht overeenkomstig de waarde in het economisch verkeer, gelet op het toegestane gebruik, tussen partijen is overeengekomen; tevens wordt hier voor de vaststelling van economische meerwaarde het volgende voorgeschreven: 'Deze meerwaarde wordt berekend door het verschil te nemen van de grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde opstallen en die met het oog op het volgens de akte van vestiging toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing. De in dit lid bedoelde grondwaarden worden vastgesteld met inachtneming van de waarderingsmaatstaven van het moment van waardebepaling'.

7.2. Amsterdam



Erfpacht in Amsterdam

In Amsterdam wordt grond uitgegeven in erfpacht sinds 1896. Er zijn diverse Algemene Bepalingen opgesteld (1915,1934,1937,1955,1966, 1994, 2000) maar op dit moment wordt uitgegeven onder de Algemene bepalingen 2016 en indien van toepassing ook nog onder de Algemene bepalingen 1998 voor de woningcorporaties en de Algemene bepalingen van de Haven 2013.

De meeste bestaande erfpachtovereenkomsten onder de oudere algemene bepalingen zijn voortdurende erfpachtrechten met tijdvakken van 50 of 75 jaar. Daarna worden canonpercentage en grondwaarde opnieuw vastgesteld. De canon kan gedurende het tijdvak jaarlijks of 5-jaarlijks geïndexeerd worden, vastgezet zijn voor 10 of 25 jaar of afgekocht zijn voor een bepaalde periode.

Een belangrijke wijziging in het erfpachtsysteem heeft in juli 2016 plaatsgevonden. Sindsdien geeft de gemeente Amsterdam nu ook grond uit in eeuwigdurende erfpacht waarbij een jaarlijks te indexerende canonbetaling of een afgekochte canon van toepassing is.

Bij wijziging van bestemming of opstallen is er sprake van een meerwaarde verrekening en in alle gevallen is een (drie)deskundigenprocedure beschreven en zijn er regelingen voor tussentijdse beëindiging erfpachtrecht in het algemeen belang. Er is in Amsterdam slechts in incidentele gevallen sprake van erfpacht in combinatie met opstalrecht, de meeste contracten betreffen alleen het recht van erfpacht.

Beleidsdocumenten in relatie tot erfpacht

Behoudens bijzondere (markt)omstandigheden wordt jaarlijks door de gemeenteraad van Amsterdam een tweetal documenten vastgesteld: 'Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten' en 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten'. In het eerste document wordt de wijze van grondprijs vaststelling voor uitgifte beschreven en in het laatste document wordt de grondwaardebepaling van bebouwde grond beschreven zoals die toegepast dient te worden bij 1) canonherziening, 2) wijziging van een bestaand recht van erfpacht, 3) conversie van tijdelijk erfpacht naar eeuwigdurend recht van erfpacht. Dit document is van toepassing op alle bestaande erfpachtrechten, zowel tijdelijk als voortdurend als eeuwigdurend met uitzondering van de AB 1985 en 1998 voor de woningcorporaties en de AB van de Haven 2013.

Amsterdam heeft in het beleidsdocument voor bestaand erfpachtrechten het begrip erfpachtgrondwaarde geïntroduceerd; dit is de grondwaarde rekening houdend met de eventuele beperkingen van de erfpachtsituatie.

Uitgangspunten bij uitgifte

In alle gevallen is het uitgangspunt dat grond wordt uitgegeven tegen een marktconforme prijs. Deze wordt of door middel van een tender vastgesteld of door middel van de genormeerde residuele methode. Er gelden vaste grondprijzen voor bepaalde categorieën en voor alle categorieën geldt het hanteren van een minimale grondprijs. Ook als de residuele berekening negatief uitkomt geldt de minimale grondprijs. De grond wordt bouwrijp uitgegeven en exclusief BTW geleverd.

In de genormeerde residuele methode worden genormeerde bouwkosten en bijkomende kosten (honoraria, leges, aansluitkosten, financieringskosten en kosten projectontwikkeling zoals algemene kosten, winst en risico projectontwikkeling) gehanteerd. De normering vindt plaats door middel van het hanteren van referentiemodellen van objecten die in regio Amsterdam gerealiseerd zijn. De kengetallen worden vastgesteld door de afdeling grondprijsbepaling van de Gemeente Amsterdam.

Canonvaststelling

Onder de AB2016 wordt de canon bepaald op basis van een percentage van de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte en deze wordt jaarlijks geïndexeerd. De erfpachtgrondwaarde is de grondwaarde waarbij rekening is gehouden met de beperkingen van het erfpachtrecht, beperkingen in gebruik en maximaal te bouwen oppervlakte.

Het canonpercentage is gebaseerd op de disconteringsvoet, welke opgebouwd is uit de reële rente, risico-opslag en inflatieverwachting. De reële rente wordt bepaald door de 10-jaars staatsrente minus de inflatieverwachting maar conform het beleid grondprijsbepaling geldt een bandbreedte van 1% tot 3%. Met een risico-opslag van 1,5% en een inflatieverwachting van 2% leidt dit al enige jaren, op basis van een disconteringsvoet van 4,5%, tot een canonpercentage van 2,39% en zou maximaal 4,23% kunnen worden.

Het canonpercentage wordt als volgt berekend: $(\text{disconteringsvoet} - \text{inflatieverwachting}) / (1 + \text{disconteringsvoet})$.

Het canonpercentage voor wijzigingen in bestaande erfpachtrechten wordt jaarlijks gepubliceerd door de gemeente. Beleidsmatig is gekozen af te wijken van de algemene bepalingen welke hadden kunnen leiden tot een negatieve canon. Door het standpunt in te nemen dat gebruik van grond niet gratis kan zijn is politiek besloten een andere benaderingswijze voor de canon te formuleren.

Voor wonen en sociaal maatschappelijke voorzieningen geldt dat erfpachter kan kiezen voor canonbetaling of afkoop van de canon. Voor alle andere bestemmingen geldt dat de canon eeuwigdurend dient te worden afgekocht. De afkoopsom is de netto contante waarde van de canonbetalingen voor de overeengekomen periode. Voor eeuwigdurende erfpacht is de afkoopsom minimaal gelijk aan de (erfpacht)grondwaarde en bij voortdurende erfpacht is de afkoopsom minimaal de (erfpacht)grondwaarde x het aantal af te kopen jaren/ looptijd tijdvak.

Uitgangspunten waarderingsgrondslag bij Canonherziening

De erfpachtvoorwaarden AB2016 van de gemeente Amsterdam voorzien in een jaarlijkse indexering (op basis van CPI prijsindexcijfers) van de canon. De meeste oudere algemene bepalingen kennen een vaste canon welke pas bij einde tijdvak herzien wordt.

In het geval van canonherziening bij einde tijdvak (CHET) wordt de grondwaarde conform het beleidsdocument 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' bepaald per bestemming aan de hand van de residuele methode of op basis van vaste of minimale grondwaarden (Gemeente Amsterdam, 2020). Indien hier geen overeenstemming wordt bereikt vindt een taxatie plaats door een onafhankelijke taxateur, gezamenlijk te benoemen door gemeente en erfpachter.

Bij de bestemming wonen wordt bij canonherziening einde tijdvak de grondwaarde bepaald door middel van de buurtstraatquote en de WOZ-waarde. De buurtstraatquote is het gemiddelde van individuele grondquotes in een bepaalde omgeving en is in alle gevallen minimaal 5% en maximaal 49% van de WOZ-waarde.

Deze grondquotes worden verkregen op basis van de WOZ-waarde en de opstalwaarde. De opstalwaarde wordt bepaald door het vaststellen van herbouwkosten op basis van de bouwsom van vergelijkbaar nieuwbouwobject (actueel bouwbesluit en hedendaagse constructie en inclusief fundering) te vermeerderen met de sloopkosten van het huidige pand. Hierbij wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid en de kwaliteit en uitgegaan van een gangbaar afwerkingsniveau van de woning. Opmerkelijk is hierbij dat de Gemeente Amsterdam het advies van de door haar ingestelde grondwaardecommissie (Berkhout, Brounen, & Eichholtz, 2015) om een verouderingsfactor toe te passen niet gevolgd heeft. Dit advies leidde tot dermate hoge grondwaarden dat deze niet passend waren binnen de gangbare kaders in Amsterdam. Met behulp van de opstalwaarde en de WOZ-waarde wordt de buurtstraatquote berekend. De verkregen grondwaarde wordt vervolgens nog gedeprimeerd met 10% om tot de erfpachtgrondwaarde te komen. Transformatieprojecten zijn van deze regeling uitgezonderd, deze worden op dezelfde wijze als niet-woonfuncties behandeld.

Bij niet-wonen geldt geen buurtstraatquote en wordt voor alle onderdelen van het object/bestemmingen op het perceel de afzonderlijke grondwaarde bepaald op basis van de genormeerde residuele methode, vastgesteld door de Gemeente Amsterdam. Daarbij wordt zowel voor de waarde van het vastgoed als voor de bouwkosten uitgegaan van nieuwbouwkwaliteit en worden de eventuele privaatrechtelijke beperkingen van het erfpachtrecht verwerkt in de marktwaarde. Dit is niet nodig wanneer de referenties dezelfde beperkingen kennen. De bouwkosten worden verhoogd met de sloopkosten van de bestaande opstallen. Er geldt in beginsel een minimum vastgestelde grondprijs per bestemming en er kan depreciatie van 10% van toepassing zijn (slechts in die gevallen dat de gekozen referenties volledig eigendom zijn).

Uitgangspunten waarderingsgrondslag bij Economische Meerwaarde

Bij de vaststelling van de economische meerwaarde als gevolg van wijzigingen in opstal en/of gebruik gelden de uitgangspunten zoals hiervoor onder 'uitgangspunten grondwaardebepaling Canonherziening' genoemd. In geval van vaststelling economische meerwaarde wordt echter een depreciatie van 10% toegepast op het gewijzigde/aanvullende deel in de nieuwe situatie (dus niet op de bestaande situatie).

Ook geldt in deze situaties dat de betaalwijze van de canon gelijk blijft, de erfpachtovereenkomst verandert wat dat betreft niet. Canonbetaling blijft canonbetaling, afgekocht wordt ook in de nieuwe situatie weer afgekocht.

Depreciatie

Amsterdam hanteert bij de grondwaarde bepaling voor bestaande erfpachtrechten een depreciatie in verband met de bestaande contractrelatie (beperkingen en verplichtingen). Erfpachter heeft geen keuze. Bij uitgifte wordt om die reden geen depreciatie toegepast, daar is sprake van een nieuwe relatie en keuzevrijheid. Wanneer de referenties voor marktwaardebepaling gebaseerd zijn op erfpacht (met gelijke bepalingen) dan is depreciatie van de grondwaarde niet meer van toepassing, deze is dan al inbegrepen.

In het geval van conversie/omzetting van tijdelijke erfpacht naar voortdurende of eeuwigdurende erfpacht wordt geen depreciatie toegepast omdat er geen voortzetting is van het erfpachtrecht. Er wordt een nieuwe erfpachtovereenkomst aangegaan (Gemeente Amsterdam, 2017). De bebouwde staat van de grond wordt wel in de grondwaardebepaling meegenomen door een correctie sloopkosten toe te passen.

In het geval van wijziging bestemming en/of bebouwing wordt depreciatie alleen toegepast op de grondwaarde van het gewijzigde/nieuwe deel (bestemming of bebouwing). Voor de omzetting van huurwoning naar koopwoning geldt een speciale regeling en wordt daarom geen depreciatie toegepast.

Het percentage depreciatie in Amsterdam is in 1994 bij canon herzieningen einde tijdvak vastgesteld op 40 %, naar analogie met de fiscale wetgeving destijds, met als motivatie/onderbouwing de bebouwde staat en gebondenheid van partijen. In 2011 is naar aanleiding van nader onderzoek naar de grondwaarde het beleid ten aanzien van depreciatie gewijzigd en is het percentage depreciatie aangepast naar 25%. Door het expliciet opnemen van de sloopkosten in de opstalwaarde is het percentage depreciatie inmiddels verlaagd naar 10% en houdt nu slechts nog verband met de gebonden staat van erfpachter en bloot eigenaar. De bestaande contractrelatie en enige mate van coulance met erfpachters en het bevorderen van het draagvlak voor het erfpachtstelsel zijn de motivatie voor een depreciatie van 10%.

7.3. Den Haag

Erfpacht in Den Haag

De gemeente Den Haag geeft sinds 1911 grond uit in erfpacht. Destijds als tijdelijke erfpachtrechten met een looptijd van 75 jaar. De eerste algemene voorwaarden dateren ook uit 1911. Nieuwe, min of meer vergelijkbare, voorwaarden zijn vastgesteld in 1923 en verder aangepast in 1976 en 1977. Medio jaren '80 kwam de einddatum van veel van de eerste erfpachtrechten in zicht en ontstond er een discussie over heruitgifte of verkoop van de grond. De gemeente Den Haag heeft in 1986 besloten erfpacht te blijven hanteren maar dan wel eeuwigdurend en tegen afkoop van een vaste grondwaarde. De AV1986 zijn vervolgens vastgesteld en na beperkte aanpassing herzien in 1993 en 2008. Dit zijn thans de actuele erfpachtvoorwaarden.

Conform de oudste erfpachtvoorwaarden werd het recht van erfpacht gevestigd voor een periode van 75 jaar tegen een vaste canon. De voorwaarden 1977 bepalen dat de grond wordt uitgegeven in erfpacht voor onbepaalde tijd(voortdurend) met een canon die geïndexeerd wordt. Tevens voorzien deze voorwaarden in een tijdvak van 50 jaar waarna de gemeente de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht kan herzien. Ook is in deze voorwaarden bepaald dat pas na 25 jaar de gemeenteraad kan besluiten het erfpachtrecht te beëindigen om redenen voor het algemeen belang. Na afloop van het tijdvak wordt de grondwaarde herzien op basis van de marktwaarde. Vooruitbetaling van de canon voor een tijdvak is mogelijk maar dan resteert een jaarlijkse canon van f 2,50.

De voorwaarden 1986, met aanvullende regels voor heruitgifte, regelen een uitgifte in eeuwigdurende erfpacht waarbij jaarlijkse canonbetaling nog steeds mogelijk is. Het canonpercentage wordt jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Ook afkoop van de canon voor de gehele duur van het recht is een optie waarbij een bedrag aan administratiekosten jaarlijks overblijft. In het geval van jaarlijkse canonbetaling wordt de canon



elke 5 jaar aangepast op basis van de geldende canon x (het nieuw geldende canonpercentage/geldend canonpercentage). Herziening van de canon wordt toegepast bij wijzigingen die economische meerwaarde opleveren.

De voorwaarden voorzien in een deskundigenprocedure bij geschillen en een schadeloosstelling bij beëindiging van het erfpachtrecht in het algemeen belang. In de meeste gevallen is in Den Haag geen sprake van erfpacht in combinatie met opstalrecht (met uitzondering van Ockenburgh en bijvoorbeeld nutsvoorzieningen).

Beleidsdocumenten in relatie tot erfpacht

Als belangrijkste beleidsdocument in dit kader geldt de regeling voor heruitgifte. Deze regeling is in de AV 1986 verankerd en bepaalt o.a. een vergoeding voor de aanwezige opstallen wanneer het voorgaande erfpachtrecht niet opnieuw wordt uitgegeven. Tevens omvat deze regeling ook een beperking in de grondwaarde bij heruitgifte, voor alle bestemmingen, tot maximaal 55% van een vergelijkbare onbebouwde kavel. Deze 55% is een politiek compromis geweest en deze grondwaardebeperking wordt gemotiveerd door de aanwezigheid van de bestaande opstallen. Uit taxaties door externe taxateurs medio jaren '80 bleek dat de grondwaarde van bebouwde percelen op maximaal 57 - 64 % van de waarde van vergelijkbare bouwpercelen werd vastgesteld. Door het percentage in het kader van redelijkheid en billijkheid nog lager vast te stellen werd beoogd dat alle effecten van bebouwd, in gebruik en/of verhuurd zijn in de aangepaste grondwaarde zouden zijn inbegrepen (Gemeente Den Haag, Dienst Stadsontwikkeling, 1987).

Jaarlijks wordt in Den Haag de grondprijzenbrief geactualiseerd waarin tevens het beleidskader voor grondprijsbepalingen is opgenomen.

Uitgangspunten uitgifte

De gemeente Den Haag hanteert als uitgangspunt dat de grondprijs die gerekend wordt marktconform is (Gemeente Den Haag, 2019). Deze marktconformiteit wordt onder meer gegarandeerd door middel van een taxatie maar ook gelden er voor bepaalde bestemmingen normprijzen of wordt door middel van een tender de grondprijs bepaald. Grondwaarden kunnen door bijzondere eisen ook onder de normgrondprijzen uitkomen, dat wil nog niet zeggen dat deze niet marktconform zijn. Voor bepaalde categorieën geldt echter dat in sommige gevallen de normgrondprijs toch gehanteerd wordt. De residuele methode is in principe de aanbevolen methode. Daarbij dient te worden uitgegaan van marktwaarde en marktconforme bouwkosten en bijkomende kosten. De grondwaarde wordt tevens vastgesteld op basis van het toegestane gebruik en toegestane bouwvolume.

Indien grond in huidige staat geleverd wordt, (her)uitgifte, dient in de residuele methode ook een correctie plaats te vinden voor de kosten van bouwrijp maken, eventueel sloopkosten en kosten voor woonrijp maken.

Canonvaststelling

Jaarlijks wordt door Burgemeester en Wethouders het canonpercentage vastgesteld op basis van het gemiddelde van het rentepercentage per 15 november van het voorgaande jaar behorende bij de door de Bank Nederlandse Gemeenten gepubliceerde rente voor lineaire leningen met een looptijd van 20 jaar en wederzijdse renteaanpassing na 10 jaar en de tarieven voor leningen zonder NHG-garantie met hypothecaire zekerheid 5 jaar rentevast. Per 2021 bedraagt de canon 0,9%.

Voor de erfpachtcontracten waar canonbetaling van toepassing is geldt dat deze per half jaar achteraf dient te worden voldaan. Ook is het mogelijk de canon voor de gehele looptijd van de overeenkomst af te kopen behoudens een jaarlijks te betalen bedrag voor beheerskosten. Indien afkoop plaatsvindt na een x periode canonbetaling kan de erfpachter verplicht worden een vergoeding te betalen voor canonderving (vergelijkbaar met boeterente).

Uitgangspunten waarderingsgrondslag bij Canonherziening

Conform de AB1923 wordt de canon herzien bij einde tijdvak, gedurende de looptijd geldt een vaste canon. De AB1977 kennen een 5-jaarlijkse herziening van de canon op basis van een aanpassingscoëfficiënt gebaseerd op de prijsindex (die gedeeltelijk meetelt). Voor de AB1986 geldt dat de canonherziening 5-jaarlijks plaatsvindt door middel van het toepassen van het voor dat jaar geldende percentage op de waarde van de grond bij uitgifte. De actuele grondwaarde is in alle gevallen slechts relevant bij (her)uitgifte na afloop van deze erfpachtovereenkomsten.

Uitgangspunten waarderingsgrondslag bij Economische Meerwaarde

In het geval van eventuele economische meerwaarde (suppletie) bij een bestaande erfpachtovereenkomst wordt door middel van een taxatie de grondwaarde, conform de waarderingsmaatstaven van dat moment, in de nieuwe situatie en in de bestaande situatie vastgesteld. Deze taxaties worden deels door de gemeente Den Haag zelf uitgevoerd op basis van marktwaarde en kengetallen uit Bouwkostenkompas waarbij aansluiting wordt gezocht bij het type object en de directe omgeving van het object. Bij complexe situaties wordt een taxatie uitgevoerd door een externe taxateur. Het verschil in grondwaarde is de economische meerwaarde(suppletie) en zal in alle gevallen minimaal € 0,00 bedragen.

In het geval van herontwikkeling en bestemmingswijziging vindt eerst een heruitgifte plaats conform de voorwaarden 1986/2008 op basis van de oude situatie (met een max. 55% grondwaarde) waarna vervolgens de suppletie berekend wordt op basis van de grondwaarde (100%) in oude situatie en de grondwaarde (100%) in de nieuwe situatie. Voor zover mogelijk wordt aangesloten bij wat de erfpachtovereenkomst vermeldt over m² BVO en gebruik. Waar dit ontbreekt in de overeenkomst wordt de actuele situatie gehanteerd als uitgangspunt voor de oude situatie.

Depreciatie

Door de grondprijs bij heruitgifte vast te stellen op maximaal 55% van de marktwaarde van de grond wordt in deze gevallen in feite een depreciatie van 45% toegepast. Uit onderzoek door taxateurs van de gemeente en externe partijen bleek dat de grondwaarde bebouwd fors hoger gewaardeerd werd. Door het percentage in het kader van redelijkheid en billijkheid lager vast te stellen werd beoogd dat alle effecten van bebouwd, in gebruik en/of verhuurd zijn in de aangepaste grondwaarde zouden zijn inbegrepen.

In het geval van canonherziening wordt de grondwaarde bij oorspronkelijke uitgifte gehanteerd en is depreciatie niet aan de orde.

In het geval van vaststelling economische meerwaarde wordt deze bepaald door het verschil in grondwaarde tussen de oude en nieuwe situatie waarbij marktconformiteit het uitgangspunt is en rekening wordt gehouden met de bestaande opstallen. Sloop- en bouwrijpmaakkosten worden in de nieuwe situatie meegenomen in de berekening. Omdat er eerst een heruitgifte plaatsvindt op basis van 55% van de grondwaarde in oude situatie, waarna vervolgens de suppletie bepaald wordt aan de hand van de 100% grondwaarde in de oude en de nieuwe situatie, wordt er niet afgerekend over een deel van de waardeverhoging van de grond. Dit is een beleidsmatige keuze en deze wijze van toepassen wijkt af van andere toepassingen van depreciatie.

Daarnaast geldt dat in Den Haag bij uitgifte van grond in volledig eigendom ten behoeve van woningen een toeslag van 1,375% over de marktwaarde wordt geheven (uitgangspunt is 2,5% opslag ten opzichte van grond in erfpacht uitgegeven en daarvan 55%). Als gevolg hiervan kan gesteld worden dat de grondwaarde bij uitgifte in erfpacht zeer beperkt gedeprecieerd wordt.

7.4. Rotterdam

Erfpacht in Rotterdam

Het huidige Rotterdam kent al vele jaren erfpacht. Al rond 1850 gaf, toen nog de gemeente Delfshaven, grond uit in erfpacht. De eerste Algemene erfpachtbepalingen werden in 1931 vastgesteld maar destijds werd naast erfpacht de meeste grond uitgegeven in volledig eigendom. Met name sinds de grote stadsuitbreidingen in de jaren '70 werd vrijwel alle grond uitgegeven in erfpacht. In de loop der jaren zijn een aantal wijzigingen geweest in de algemene bepalingen (1983, 1987, 1993). Vanaf 2002 hebben er forse wijzigingen in het uitgiftebeleid plaatsgevonden en is er een actief conversiebeleid naar eeuwigdurende erfpacht geweest. Sinds 2007 wordt erfpacht alleen nog toegepast voor sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijventerreinen. De laatste algemene voorwaarden zijn de AV2006 en regelen een uitgifte in eeuwigdurende erfpacht.

Een groot deel van de bestaande erfpachtovereenkomsten in Rotterdam betreft tijdelijke erfpacht-overeenkomsten met een looptijd van 50, 75 of 99 jaar waarbij een jaarlijkse canonbetaling plaatsvindt of de canon voor een bepaalde periode is afgekocht. Bij de tijdelijke overeenkomsten wordt in principe aan het einde van de looptijd onderhandeld over verlenging of heruitgifte.

Sinds 2003 (Gemeente Rotterdam, 2013) wordt grond, afhankelijk van het toekomstige gebruik, geleverd in



**Gemeente
Rotterdam**

eeuwigdurende erfpacht of in volledig eigendom. In het geval van eeuwigdurende erfpacht is het uitgangspunt dat de canon voor de gehele duur wordt afgekocht.

Beleidsdocumenten in relatie tot erfpacht

De gemeente Rotterdam kent geen specifieke beleidsdocumenten in relatie tot erfpacht. Het belangrijkste document is het algemene Grondprijnsbeleid 2013 dat op moment van dit onderzoek nog steeds vigerend is. In het algemene Grondprijnsbeleid 2013 is een bijlage opgenomen met betrekking tot het taxatiebeleid en is ook het methodisch kader ten aanzien van de berekening van de grondprijns opgenomen. Actualisatie van het Grondprijnsbeleid 2013 wordt medio 2021 verwacht.

Doordat Rotterdam gedurende vele jaren grond heeft uitgegeven in tijdelijke erfpacht zullen er in de komende periode veel erfpachtovereenkomsten eindigen. Conform het Burgerlijk Wetboek boek 5: 7 art 98 wordt de overeenkomst dan stilzwijgend verlengd maar dat geeft veel onzekerheid voor erfpachters en dat is een onwenselijke situatie. De gemeente is ook niet voornemens om op grote schaal opstellen te gaan vergoeden en een specifieke regeling voor grootschalige heruitgifte bij een woonbestemming is in voorbereiding.

Uitgangspunten uitgifte

In Rotterdam zijn de algemene voorwaarden voor verkoop van grond vrijwel gelijk aan de voorwaarden voor erfpacht. Dit is historisch zo ontstaan als gevolg van de Wet Materiele Oorlogsschaden waarbij geregeld werd dat na de tweede wereldoorlog in feite een grondruil in natura werd gedaan waarbij gronden opnieuw werden uitgegeven, in eigendom, met een bouwplicht. Het huidige uitgiftebeleid is gebaseerd op het grondprijnsbeleid uit 2013. Hierin wordt geregeld dat de grondprijns marktconform dient te zijn en dat, in de meeste gevallen, een normatief residueel de grondwaarde wordt bepaald aan de hand van de bouwveloppe en het programma van eisen. Daarbij wordt de grondprijns bepaald als som van de grondprijns van alle functies (zowel positief als negatief). Opvallend is dat ook bij uitgifte in eigendom privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt, welke worden vastgelegd in een kettingbeding, waardoor ook bij splitsing of wijzigingen van opstal en/of gebruik een eventuele meerwaarde betaling geregeld is. Vanwege het grotere risico op doorbreken van een kettingbeding dan wanneer afspraken (bijvoorbeeld gebruiksvoorschriften) zijn vastgelegd in een erfpachtovereenkomst, en de mogelijkheden op handhaving, is er voor bedrijventerreinen gekozen om de grond alleen in erfpacht uit te geven. De grondprijns van bedrijventerreinen wordt comparatief bepaald. De grondprijns voor maatschappelijke voorzieningen, afgeleid van de kostprijns, geldt als minimum grondprijns voor alle functies.

Canonvaststelling

De canon werd in Rotterdam bepaald door middel van een percentage over de grondwaarde. Het percentage is gelijk aan de gemeentelijk omslagrente. Daarnaast wordt bij bestaande erfpachtrechten de canon jaarlijks geïndexeerd en wordt 10-jaarlijks de grondwaarde herzien met een maximale aanpassing van + of – 15%. Sinds 2014 is het beleid ten aanzien van de vaststelling van het canonpercentage veranderd en wordt, met enkele aanvullende bepalingen, voor nieuwe erfpachtrechten het voortschrijdend gemiddelde van de dagelijkse rente op 25-jarige leningen van de Bank Nederlandse gemeenten gehanteerd met een opslag van 0,625%. Per 2021 geldt een percentage van 1,77%.

Sinds 2003 is er, alleen nog in het geval van bedrijventerreinen, de keuze om de canon per kwartaal te betalen of eeuwigdurend af te kopen. In alle andere gevallen vindt eeuwigdurende afkoop plaats.

Uitgangspunten waarderingsgrondslag bij Canonherziening

Voor canonherzieningen hanteert de Gemeente Rotterdam een grondwaarde die gebaseerd is op enkele externe taxaties die representatief worden geacht voor een grotere groep woningen. Samen met de WOZ-waarde van het jaar van uitgifte en de actuele uitgifteprijzen is dit de input voor een modelmatige berekening van de grondwaarde. Een belangrijke beperking in de hoogte van de herziene canon is de limiet van 15% die zowel naar boven als naar beneden geldt.

Uitgangspunten waarderingsgrondslag bij Economische Meerwaarde

In het geval van wijzigingen van het recht van erfpacht wordt ten behoeve van de vaststelling van economische meerwaarde de grondwaarde bepaald via een taxatie door een onafhankelijk taxateur. De bijbetaling is gebaseerd op het verschil in waarde nieuwe situatie versus de oude situatie minus eventuele specifieke kosten. Deze taxatie dient normatief uitgevoerd te worden, op basis van marktconformiteit en niet op basis van werkelijk gemaakte kosten en eventuele opbrengsten. In de praktijk wordt beoordeeld wat de meerwaarde is die gecreëerd wordt door de (her)ontwikkeling ten opzichte van de bestaande situatie. De residuele grondwaarde in

de nieuwe situatie wordt vergeleken met de marktwaarde van het geheel van grond en opstallen in de bestaande situatie waarbij tevens een correctie voor sloop- en bouwrijpmaakkosten wordt toegepast. Daardoor worden er voor bestaande en nieuwe situatie verschillende benaderingswijzen gehanteerd waarbij wel opgemerkt wordt dat in alle gevallen aandacht is voor het voorkomen van 'Staatssteun'.

Depreciatie

In Rotterdam wordt geen depreciatie toegepast. Niet in berekeningen door de gemeente maar ook niet in taxaties door onafhankelijke taxateurs die in opdracht van de gemeente worden uitgevoerd. Het grondprijnsbeleid kent voor uitgifte in eigendom dezelfde beperkingen als bij uitgifte in erfpacht. Alleen de wijze van vastlegging verschilt.

7.5. Samenvatting

De vier grote steden in Nederland kennen ieder eigen en zeer verschillende systemen van erfpacht. De verschillen zijn vooral te zien in de duur van de overeenkomsten, de wijze van canonvaststelling/herziening, de uitgangspunten voor grondslagbepaling maar ook het eventueel toepassen van depreciatie. Alleen Amsterdam heeft een uitgewerkt taxatiebeleid waarin veel details zijn beschreven.

Het canonpercentage wordt op verschillende wijze vastgesteld maar in de meeste gevallen op basis van een min of meer actuele marktrente, al dan niet met opslag of kaders. In Utrecht geldt deze basis ook maar is in de voorwaarden AB74 en AB83 een minimum canonpercentage van 5% vastgelegd. Dit leidt in de huidige marktsituatie tot een relatief hoog canonpercentage. De grondslag voor de canon wordt in Utrecht 10-jarlijks herzien waardoor deze met regelmaat actueel aan de markt wordt vastgesteld. In de andere steden is deze in de meeste gevallen vastgesteld voor de looptijd van het tijdvak. Vaak wordt de canon dan wel geïndexeerd maar er zijn ook veel, met name oudere overeenkomsten, waar de canon gedurende de looptijd van de overeenkomst vaststaat.

De systematiek van grondslagbepaling voor de canon kent grote verschillen, waar Amsterdam de grondwaarde per 'bestemming' bepaalt totaliseert Rotterdam de som van alle grondwaarden. Utrecht geeft specifiek aan dat parkeren niet negatief mag uitwerken op de grondwaarde, voor overige bestemmingen/ gebruiksfuncties wordt niets vermeld.

Zowel Amsterdam, Rotterdam als Den Haag kennen regelingen voor het vaststellen van de economische meerwaarde waarbij de waarde in de bestaande situatie in het voordeel van erfpachters wordt bepaald. Voor de waardebepaling in de bestaande situatie wordt dan of niet gedeprimeerd of de marktwaarde van grond met opstallen wordt als uitgangspunt gehanteerd. Den Haag doet eerst een heruitgifte naar meer actuele erfpachtvoorwaarden, op basis van een gedeprimeerde grondwaarde, en berekent vervolgens het verschil tussen de niet-gedeprimeerde grondwaarde in de bestaande en nieuwe situatie. Dit leidt in alle gevallen tot minder suppletie dan wanneer zuiver de grondwaarden vergeleken zouden worden zoals Utrecht doet. Utrecht past als enige van de G4-steden sec de vergelijking van de nieuwe grondwaarde versus de oude grondwaarde toe.

Amsterdam en Den Haag passen depreciatie toe op grond van een beleidsmatige keuze, respectievelijk 10% en 45%, maar alleen in het geval van canonherzieningen einde tijdvak bij voortdurende erfpachtrechten en selectief bij het vaststellen van economische meerwaarde. Bij conversie wordt in Amsterdam geen depreciatie toegepast omdat in dat geval er een nieuw erfpachtrecht gevestigd wordt. Den Haag past ook bij heruitgifte depreciatie toe. Rotterdam past geen depreciatie toe omdat vergelijkbare beperkende voorwaarden worden opgelegd bij uitgifte in eigendom. De erfpachtvoorwaarden in Utrecht definiëren de grondslag voor de canon zodanig dat depreciatie niet van toepassing is.

In de tabel op de volgende pagina worden de verschillen inzichtelijk gemaakt:

	Utrecht	Amsterdam	Den Haag	Rotterdam
Looptijd (chronologisch op uitgiftedatum)	Beperkt aantal tijdelijk, veel voortdurend, vanaf 1989 eeuwigdurend	Voortdurend, tijdelijk of vanaf 2016 eeuwigdurend	Tijdelijk en vanaf 1986 eeuwigdurend	Tijdelijk of vanaf 2007 eeuwigdurend
Canon-percentage	Op basis van marktrente met minimaal percentage in AV74/AB83	Op basis van opgebouwde disconteringsvoet met bandbreedte	Op basis van marktrente	Op basis van gemeentelijke omslagrente en vanaf 2014 voor nieuwe erfpachtrechten marktrente met opslag
Canon grondslag	Werkelijke grondwaarde op peildatum	Erfpachtgrondwaarde bij uitgifte	Grondwaarde bij uitgifte	Grondwaarde op peildatum
Canon-herziening	10-jaarlijks te herzien, geen tussentijdse indexatie, canonverhogingen gemaximeerd	Oude contracten vaste canon, in nieuwere contracten met indexatie.	Oude contracten vaste canon, vanaf 1977 5-jaarlijkse herziening canon o.b.v. prijsindex, vanaf 1986 5-jaarlijkse herziening canon door toepassen actueel percentage op grondwaarde bij uitgifte	Jaarlijkse indexatie en 10-jaarlijkse herziening op basis van grondwaarde op peildatum met een maximale aanpassing van de canonbetaling van + of – 15%
Economische meerwaarde	Grondwaarde nieuwe situatie minus grondwaarde bestaande situatie (complexwaarde)	Grondwaarde per bestemming/gebruik bepalen in bestaande en nieuwe situatie waarbij alleen in nieuwe situatie 10% depreciatie van de grondwaarde wordt toegepast. Sloopkosten maken onderdeel uit van opstalwaarde.	Grondwaarde nieuwe situatie minus grondwaarde bestaande situatie (complexwaarde). Wanneer ook bestemmingswijziging plaatsvindt eerst heruitgifte met 45% depreciatie, daarna suppletie berekenen over 100% grondwaarde bestaande situatie versus 100% nieuwe situatie. Sloopkosten worden meegenomen alleen in berekening nieuwe situatie	Grondwaarde nieuwe situatie waarbij ook sloop en bouwrijpmaakkosten worden meegenomen in berekening, versus de marktwaarde van het geheel van grond en opstallen in de bestaande situatie.
Depreciatie	Geen	In gebonden situaties, niet bij uitgifte, heruitgifte of conversie (=heruitgifte)	Ja, alleen bij heruitgifte	Geen
Reden depreciatie	Geen, werkelijke grondwaarde	Coulance	Bebouwde staat van de grond (o.b.v. eigen onderzoek uit 1986 en destijds beleidsmatig vastgesteld)	Geen, ook bij volledig eigendom worden vergelijkbare beperkingen vastgelegd.
Percentage depreciatie	Geen	Eerst 40%, later 25% en sinds 2016 10%	45%	Geen

Tabel 3: Overzicht erfpachtverschillen G4-steden

Uit het onderzoek blijkt dat de verschillen al in de basis zitten, de erfpachtvoorwaarden. Vanuit oude erfpachtovereenkomsten zijn er grote verschillen in de canonvaststelling. In Utrecht wordt dit door middel van een 10-jaarlijkse herziening gedaan. De andere steden gaan uit van de grondwaarde bij uitgifte, en nemen genoegen met maximaal een indexering en passen de grondwaarde pas aan bij einde tijdvak of heruitgifte. De wijze van vaststellen economische meerwaarde verschilt ook maar dit is terug te voeren op min of meer gebruikelijke wijzen en deels op beleidsmatige keuzes. Waar Utrecht slechts een globale omschrijving geeft voor de wijze van vaststelling is te zien dat de andere gemeenten daar meer detaillering hebben geformuleerd en dat dit in vrijwel alle gevallen leidt tot een gunstiger resultaat voor erfpachters dan in Utrecht. Ten aanzien van depreciatie kan een belangrijke conclusie worden getrokken: depreciatie wordt beperkt toegepast, meestal alleen in ‘gebonden situaties’ en wanneer de waarderingsgrondslag voor de canonbetaling daartoe ruimte biedt. Het percentage is beleidsmatig vastgesteld en voor Amsterdam en Den Haag geldt respectievelijk een depreciatie van 10% en 45%.

Opvallend is dat in alle vier de steden de regelingen voor de bestemming wonen gunstiger zijn dan de regelingen voor overige bestemmingen. Er wordt veel gedaan om particuliere erfpachters tegemoet te komen en zoals Amsterdam het verwoordt ‘het draagvlak voor het erfpachtstelsel te bevorderen’ (Gemeente Amsterdam, 2020).

Een belangrijke ontwikkeling met betrekking tot erfpacht is bij alle vier de steden te zien: tijdelijke erfpacht werd vervangen door voortdurende erfpacht en anno 2021 wordt in principe bij uitgifte in erfpacht alleen nog maar uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht waarbij in de meeste gevallen de canon eeuwigdurend wordt afgekocht. De tijdelijke en voortdurende erfpachtrechten zullen daarom na verloop van tijd ‘uitsterven’. Canonherzieningen, maar vooral de vaststelling van economische meerwaarde bij erfpacht, zullen echter blijven bestaan. Ook het vaststellen van de bijbehorende grondwaarde zal daarom actueel blijven. In het volgende hoofdstuk wordt nader onderzocht hoe taxateurs omgaan met deze grondwaardebepalingen.

8. Grondwaardebepaling en depreciatie, interviews met taxateurs

Hoewel het gemeentelijk beleid een belangrijke rol kan spelen in de uitgangspunten bij taxaties heeft de taxateur uiteindelijk de verantwoordelijkheid voor de keuze van zijn methode en het uiteindelijke resultaat van de waardebepaling. Daarom is als onderdeel van dit onderzoek een aantal taxateurs te geïnterviewd die regelmatig taxaties uitvoeren die met erfpacht te maken hebben. De taxateurs zijn niet alleen geselecteerd op basis van hun ervaring maar ook is gekeken naar het geografische gebied waar hun werkervaring/aandacht ligt. De taxateurs zijn allen minimaal ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVV, in een aantal gevallen met aanvullende inschrijvingen en/of registraties.

8.1. Onderzoeksmethode

Een verkennend onderzoek geeft inzicht in de standpunten en ideeën van betrokkenen. Door middel van interviews met gerichte vragen en ruimte voor een open gesprek zijn de 2 pijlers uit dit onderzoek, te weten grondwaardebepalingen en depreciatie, uitgebreid aan bod gekomen.

Allereerst is een open interview gehouden met een vastgoeddeskundige, als specialist erfpacht werkzaam bij de overheid, over algemene juridische en waarderingsaspecten bij erfpacht. In verband met privacy-redenen kan dit interview slechts anoniem en samengevat worden weergegeven. Hiervoor wordt verwezen naar 8.3 van dit hoofdstuk.

Daarna is een vijftal taxateurs door middel van een gestructureerde opzet (diepte-interview) geïnterviewd. Om inzicht te krijgen of zij het theoretisch kader van de grondwaardebepaling toepassen is er eerst een eenvoudige casus voorgelegd waarin gevraagd werd de grondwaarde te bepalen in verband met een canonherziening. De uitkomst van de berekening is niet relevant voor dit onderzoek, de methodologische aanpak is dat wel. Vervolgens is verder ingegaan op de methodologische kant van de grondwaardebepalingen bij erfpacht, de parameters in de taxatie, berekeningsmethoden en in hoeverre taxateurs aan reflectie doen ten aanzien van de uitkomst. Ten aanzien van depreciatie is onderzocht in hoeverre taxateurs bekend zijn met de achtergrond en de historie van depreciatie en wat hun standpunt ten aanzien van depreciatie is, passen zij depreciatie toe en zo ja, hoe wordt dit onderbouwd? Ook is taxateurs een aantal algemene vragen voorgelegd en gevraagd of er beleidsmatige of taxatietechnische oplossingen zijn te bedenken om meer eenduidigheid te realiseren bij de grondwaardebepalingen in het kader van erfpacht. De vragen zijn open geformuleerd en basis daarvan is een open gesprek gevoerd.

De volgende taxateurs (alfabetische volgorde) hebben hun medewerking verleend aan het interview:

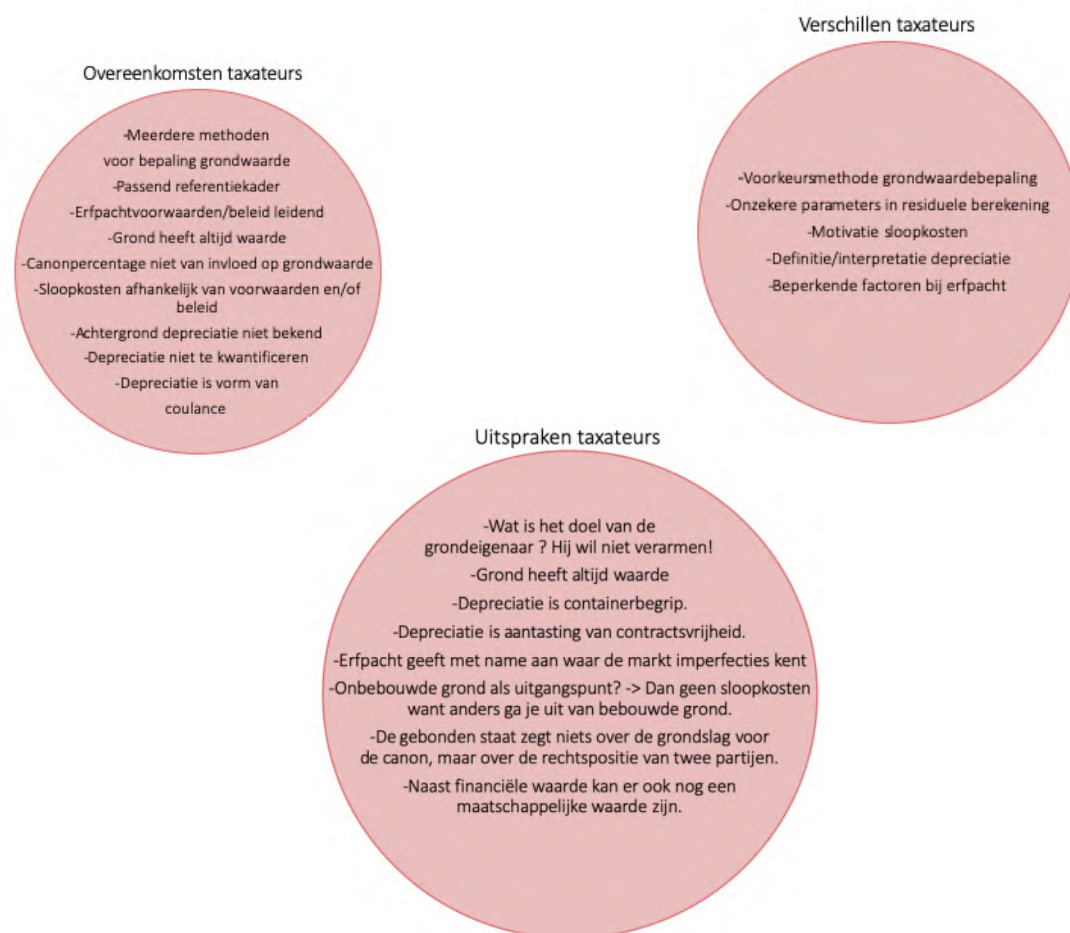
Naam	Bedrijf	Functie
S. van den Berg	BaseValue	Taxateur/Gerechtelijk deskundige
H. Bijsterbosch	De Lorijn raadgevers o.g.	Rentmeester / Taxateur
M. Feringa	Cushman & Wakefield	Associate Valuation & Advisory
J. Gijsbers	Stima Valuation & Advisory BV	Taxateur/Adviseur/Docent
J.J. Hauser	Troostwijk Taxaties BV	Senior Register Taxateur

Tabel 4: Overzicht geïnterviewde taxateurs

In 8.4 van dit hoofdstuk wordt, om privacy-redenen geanonimiseerd, een samenvatting gegeven van de benaderingswijze van de taxateurs in de casus en een samenvatting per kernonderwerp van het gesprek daaropvolgend. De volledige gespreksverslagen zijn bij onderzoeker op te vragen. Allereerst wordt in een korte analyse ingegaan op verschillen, overeenkomsten en uitspraken die in de interviews benoemd werden.

8.2. Analyse interviews

Uit de verschillende interviews blijkt dat het kennisniveau met betrekking tot erfpacht ruim voldoende aanwezig is. Veelal wordt gerefereerd aan de bedoeling van de grondeigenaar, wat is er beoogd met de uitgifte in erfpacht? Op grond hiervan zal de waarderingsgrondslag bepaald moeten worden. Ook kennen de taxateurs het volledig theoretisch kader om een grondwaarde bij bestaande erfpacht-overeenkomsten vast te stellen. Uit de casus blijkt dat er, wanneer taxateurs gevraagd wordt de grondwaarde te bepalen, verschillende benaderingen worden toegepast. Dit is in beginsel geen probleem omdat de taxateur zelf de methode dient te bepalen in zijn taxatie en moet onderbouwen wat hij doet en waarom hij dat doet. Met name depreciatie wordt zo ook verschillend geïnterpreteerd en toegepast. Daarnaast zijn er ook veel overeenkomsten. Er is consensus over de keuze van de referentieobjecten en over het gebruiken van meerdere methoden voor een taxatie van de grondwaarde waarbij verzoening van de uitkomsten wordt toegepast. Ook wordt herhaaldelijk benoemd dat de benaderingswijze afhankelijk is van de erfpachtvoorwaarden in de individuele akten van levering en beschikbare referenties. Daaruit blijkt hoe belangrijk het is dat de erfpachtvoorwaarden duidelijk zijn. Duidelijk hoeft in dit geval niet te betekenen dat alles tot in detail beschreven is maar ook een algemene omschrijving in de erfpachtvoorwaarden kan duidelijkheid bieden. Opmerkelijke uitspraken zijn er ook, niet zozeer opmerkelijk ten aanzien van inhoud maar wel de stelligheid waarmee taxateurs hun standpunten verwoorden. Ten aanzien van de huidige situatie op de vastgoedmarkt geven zij unaniem aan dat deze leidt tot extreme situaties. Door de oververhitte markt laten kopers zich onvoldoende informeren over de consequenties van erfpacht, veelal ook omdat dat einddatum nog ver weg lijkt te zijn. Dit leidt tot (te) hoge biedingen waarbij onvoldoende rekening wordt gehouden met de erfpachtsituatie. Erfpacht afschaffen wordt als enige echte oplossing genoemd maar dan zijn er altijd nog de bestaande contracten. Meer duidelijkheid en een betere informatievoorziening naar kopers wordt als noodzakelijk alternatief genoemd. De overeenkomsten, verschillen maar ook de opmerkelijke uitspraken die in de interviews naar voren kwamen worden in de volgende afbeelding weergegeven.



Afbeelding 7: analyse overeenkomsten, verschillen en uitspraken taxateurs

8.3. Uitwerking open interview vastgoeddeskundige

Hierna wordt het interview samengevat dat op 14 oktober 2020 gehouden is met de vastgoeddeskundige, tevens erfpachtdeskundige, werkzaam bij de landelijke overheid. Vanuit zijn achtergrond als jurist kent hij de juridische aspecten van erfpacht zeer goed en als vastgoeddeskundige is hij tevens gewend economisch te redeneren en een waardering objectief en zakelijk te benaderen.

Allereerst geeft hij aan de volgende basisprincipes te hanteren als uitgangspunt in zijn taxaties in het kader van erfpacht:

- 1) Waarde volle eigendom = Waarde grond + waarde opstal -> $1+1=2$
Waarde volle eigendom = Waarde bloot eigendom + waarde erfpachtrecht -> $1+1=2$
- 2) Marktconforme canon -> dan heeft een erfpachtrecht geen waarde. Maar wat is marktconform?
- 3) Waarde bloot eigendom = Contante waarde van toekomstige canons + contante waarde eindwaarde
- 4) Waarde erfpachtrecht = Contante waarde werkelijke canon – contante waarde marktcanon

Waarderingen in relatie tot erfpacht doet hij in principe eerst rekentechnisch en vervolgens wordt de marktwaarde onderzocht. Er moet dan wel voldoende marktevidence aanwezig zijn om een goed onderbouwde marktwaarde vast te stellen. In de praktijk komt hij regelmatig tegen dat er veel meer betaald wordt voor een erfpachtrecht dan dat je rekentechnisch zou mogen verwachten. Dat is naar zijn mening inherent aan de huidige (krappe) vastgoedmarkt en de lage financieringskosten.

Vanuit zijn achtergrond en ervaring legt hij nadruk op de financiële aspecten van erfpacht. Er zijn een aantal parameters die zo goed mogelijk moeten worden ingeschat. Denk daarbij aan de eindwaarde, deze vertegenwoordigt naast de canonbetalingen ook een toekomstige kasstroom, maar ook wat is je disconteringsvoet? En zeker niet onbelangrijk: wat staat er in de erfpachtvoorwaarden over indexering en herziening?

Een belangrijk uitgangspunt in zijn berekeningen is dat de disconteringsvoet zodanig moet worden gekozen dat in combinatie met erfpachtvoorwaarden de marktconforme canon op peildatum moet leiden tot een marktconforme grondwaarde op peildatum. Het perspectief van dit standpunt is de eigenaar: wat is er beoogd met de uitgifte in erfpacht? Een grondeigenaar zal zijn vermogen in stand willen houden door een marktconform rendement te behalen. Het is niet de bedoeling dat er vermogensoverdracht plaatsvindt. Indien de waarde van de grond stijgt dient die waardeverhoging aan de grondeigenaar toe te komen en als marktconforme rendementen wijzigen zal de grondeigenaar bereid zijn daarin mee te bewegen. Ook in de toekomst wil de grondeigenaar zijn vermogen op peil houden. De contractvrijheid staat echter voorop, de bepalingen uit de erfpachtvoorwaarden zijn in principe leidend. Daarmee wordt in het interview naadloos een brug gemaakt naar depreciatie want de vastgoedspecialist is van mening dat depreciatie ernstig afbreuk doet aan contractvrijheid. Een nieuwe variabele wordt geïntroduceerd. In zijn praktijk komt hij ten aanzien van depreciatie veelal oneigenlijke argumenten tegen die hij beargumenteerd weerlegt. Het argument dat een erfpachter slechts een beperkt recht heeft is zijns inziens inherent aan de erfpachtovereenkomst, de basis voor de canon moet een zakelijke vergoeding voor de grondeigenaar zijn en zal gebaseerd moeten zijn op het volle eigendom. Ook de stap van volle eigendom van de grond naar het begrip erfpachtzaak, zoals veelal te zien in herzienings-vraagstukken, is naar zijn mening niet juist. Het begrip erfpachtzaak bestaat civielrechtelijk niet. Het is slechts een vorm van doelzoeken om de waarde van bebouwde grond lager te kunnen vaststellen dan de waarde van onbebouwde grond terwijl uit de markt blijkt dat de waarde van bebouwde grond ook hoger kan zijn dan van onbebouwde grond (wanneer een bestaande woning gesloopt wordt om een bouwkaai te realiseren).

Ten aanzien van depreciatie betoogt de vastgoeddeskundige dat depreciatie ontstaan is doordat taxateurs de te betalen canon, als gevolg van het canonpercentage in combinatie met de actuele waarde van de grond, te hoog vonden en daarom depreciatie geïntroduceerd hebben. Ook in de jurisprudentie is, noodgedwongen, daarbij aangesloten omdat door de rechtbank de deskundigen (taxateurs) gevraagd werd de waarde van de grond vast te stellen maar men in feite de waarde van de erfpachtzaak presenteerde, de gedeprecieerde grondwaarde. Het generiek toepassen van depreciatie is naar zijn mening niet juist, het zou beter zijn dat in de jurisprudentie een contractuitleg zou plaatsvinden naar redelijkheid en billijkheid waarbij marktniveau toegepast kan worden op zowel canonpercentage als grondwaarde. In de praktijk blijkt juist dat in veel contracten, op grond van de contractvrijheid bij erfpacht, specifieke bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot onder andere canonpercentages. Dit is wel hetgeen partijen schriftelijk zijn overeengekomen en daarom, ook niet op grond

van redelijkheid en billijkheid, zomaar open te breken is. Het toepassen van depreciatie is daarom een aantasting van de contractsvrijheid.

Terug naar de bedoeling van uitgifte in erfpacht: grondeigenaar heeft het volle eigendom van een perceel grond en geeft dit uit in erfpacht. De grondeigenaar wil zijn vermogen in stand houden en zal daarom indexering en herziening van de canon toepassen om een marktconform rendement te behalen. De canonbetaling, marktconform, vindt plaats over hetgeen door de grondeigenaar is uitgegeven in erfpacht, de onbebouwde grond. Economisch gezien kan er geen sprake zijn van depreciatie omdat in het geval van depreciatie, direct na uitgifte in erfpacht, de grond minder waard is en de grondeigenaar zijn vermogen niet meer op niveau houdt. Wat vervolgens het marktconforme niveau voor canonpercentage en grondwaarde is wordt door de markt bepaald. Financieringselementen spelen daarbij zeker een rol maar ook kan de vergelijking gemaakt worden met markthuurwaarde.

De contractafspraken, te weten de erfpachtvoorwaarden, zijn in de praktijk met name bij herziening of vaststelling economische meerwaarde nogal eens aanleiding tot discussie. Door specifieke afspraken die op enig moment niet meer marktconform blijken te zijn kan het bloot eigendom een hogere waarde krijgen dit samen met het erfpachtrecht meer waard wordt dan het volledig eigendom ($1+1 > 2$). Ook de krapte in de vastgoedmarkt zorgt ervoor dat kopers zich onvoldoende informeren over de consequenties van erfpacht waardoor er in feite te veel betaald wordt voor het erfpachtrecht. Ook hier geldt in dat geval $1+1 > 2$. Op het moment dat er geen sprake meer is van marktconformiteit zal er gezocht worden naar redelijkheid en billijkheid. In de praktijk wordt dan de jurisprudentie gevolgd waarin depreciatie wordt toegepast. Maar de vastgoeddeskundige merkt nadrukkelijk op: in welke context werd in de jurisprudentie de depreciatiediscussie gevoerd? Het toepassen van depreciatie kan niet zonder een onderzoek naar alle specifieke erfpachtvoorwaarden die bij die zaak hoorden. Indien blijkt dat alle omstandigheden gelijk zijn dan kan de jurisprudentie gevolgd worden maar in de meeste gevallen blijkt dat er een nieuwe werkelijkheid gecreëerd is door deze vicieuze cirkel: depreciatie is geïntroduceerd vanuit gevoel van onrechtmatigheid bij taxateurs en de rechtspraak heeft taxateurs gevraagd te adviseren. Daarmee wordt een nieuwe werkelijkheid gecreëerd die de grondeigenaar in veel gevallen geen recht doet. De rechtspraak zou naar redelijkheid en billijkheid moeten uitleggen, op basis van marktconformiteit, naar wat partijen beoogd hebben, en waarbij zakelijk gehandeld wordt.

De huidige praktijk is vaak anders, dat blijkt wel uit zijn slotopmerking: "Is er nog wat te redden? Of is het vechten tegen de bierkaai?"

8.4. Uitwerking interviews taxateurs

Voor de opzet van het interview wordt verwezen naar bijlage 2. Interviewvragen.

Hierna wordt, door gebruik te maken van ondertitels, de verkregen informatie uit de interviews samengevat weergegeven.

Algemene informatie geïnterviewde taxateurs

Geselecteerde taxateurs hebben allen meer dan 10 jaar relevante taxatie ervaring en zijn allen, minimaal, ingeschreven in het register Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT. Een aantal van hen heeft daarnaast de aantekening Groot Zakelijk Vastgoed, dit wordt als noodzakelijk gezien bij erfpacht hoewel dit soort taxaties ook kunnen worden uitgevoerd door expliciet in de taxatierapportage te verklaren dat de specifieke kennis bij taxateur voldoende aanwezig is.

De taxateurs zijn landelijk of in een grote regio werkzaam en hebben als specialisatie de meer complexe taxaties zoals exploitatie gebonden vastgoed, gebiedsontwikkelingen, residuele waarderingen, scenario-analyse en erfpacht. Reguliere taxaties van erfpachtrechten worden wel gedaan maar hun specifieke ervaring ligt bij de grondwaardebepalingen, opstalwaardebepalingen en waarde bloot eigendom.

Casus

De casus die taxateurs voorgelegd kregen betreft een taxatie waar, ten behoeve van een canonherziening, de grondwaarde vastgesteld dient te worden. De uitgangspunten zijn als volgt gekozen: Het betreft een middenwoning, gebouwd in de jaren '80, met garage en ruime tuin. Er is sprake van een voortdurend erfpachtrecht met 10-jaarlijkse canonherziening, de 4^e herziening zal binnenkort plaatsvinden. Taxateurs kregen een 5-tal referenties voorgelegd variërend van erfpacht met canonbetaling, erfpacht afgekocht en volledig

eigendom en van woningen uit de jaren '80 tot recent gebouwde woningen. Ook de marktwaarde van de referenties alsmede bouwkosten conform bouwkostenkaders en grondquote bij uitgifte werden aangeleverd.

Uitwerking Casus

Taxateurs hanteren voor deze casus in de meeste gevallen de residuele grondwaarde-methode. Voor de referenties wordt de keuze gemaakt voor de recent gebouwde woningen op volle eigendomsgrond en uitgangspositie voor de berekening is nieuwbouwkwaliteit. Alleen met dat uitgangspunt kunnen de bouwkosten van dit moment kunnen worden gehanteerd. Enkele taxateurs geven, vanwege de oudere bestaande situatie, aan voorkeur te hebben voor de comparatieve methode en de residuele methode als tweede te gebruiken. Bij comparatief wordt dan vanwege gebrek aan referenties allocatie toegepast: de koopsom van de referentieobjecten theoretisch opbouwen op basis van bouwkosten en kavelprijzen. Ook uitgiftepunten en de grondquote-methode worden genoemd maar slechts in uiterste gevallen toegepast.

Als de grondwaarde is bepaald wordt door alle geïnterviewde taxateurs nog beoordeeld of er depreciatie van toepassing is. Beperkingen als gevolg van het recht van erfpacht of de huidige opstal worden als motivatie genoemd. Het strikte feit dat het een recht van erfpacht betreft maakt volgens taxateurs in de huidige markt dermate weinig uit dat het verschil lastig kwantificeerbaar is. Erfpachtvoorwaarden en een eventuele canonverplichting zijn wel bepalend voor de kwantificering van de depreciatie. In dat kader wordt ook de gebondenheid van partijen als argument genoemd alsmede de specifieke erfpachtvoorwaarden in Amsterdam waar voor iedere wijziging aan de opstallen een bijbetaling kan worden gevraagd. Depreciatie vindt men dan wel van toepassing. Er worden percentages genoemd van 10-15% depreciatie op de grondwaarde maar tegelijk wordt aangegeven dat deze redelijk arbitrair zijn.

Methoden en uitgangspunten bij grondwaardebepalingen in het kader van erfpacht

Bij voorkeur worden meerdere methoden gebruikt voor dit soort grondwaardebepalingen. De residuele waarde methode wordt in vrijwel alle gevallen genoemd en veelal getoetst door middel van de comparatieve methode (kavelprijzen vergelijken) of eventueel de grondquotemethode. De grondquotemethode wordt slechts bruikbaar geacht bij uniform, repeterend vastgoed. Eén taxateur gebruikt bij voorkeur de comparatieve methode met een afslag vanwege erfpacht en hanteert de residuele methode liever niet omdat naar zijn mening de hoeveelheid variabelen daarin de waarde te veel kunnen beïnvloeden. Niet altijd is voldoende informatie voorhanden om met voldoende onderbouwing meerdere methoden toe te kunnen passen. In sommige gevallen worden ook uitgiftepunten conform het grondprijnsbeleid van gemeenten als referentiekader gehanteerd.

Taxateurs geven aan geen verschil te maken in de te gebruiken methode voor de grondwaardebepaling in verband met canonherziening en in verband met economische meerwaardebepaling. Een aantal taxateurs verwijst echter wel nadrukkelijk naar de akte, algemene voorwaarden of aanvullend beleid dat desbetreffende gemeente hierop heeft vastgesteld. Dat is bepalend voor de wijze van taxeren.

De residuele waarde-methode wordt gebruikt om de waarde van de grond te bepalen. Slechts incidenteel wordt hiermee een opstalwaarde bepaald, voornamelijk bij de beëindiging van een erfpachtrecht. Als nadeel van de residuele opstalmethode wordt benoemd dat deze nooit aan de markt te toetsen is, opstallen worden nooit zonder grond of een gebruiksrecht op de grond verkocht. Een zuivere allocatie, verdeling van de waarde over grond en opstallen, wordt incidenteel gedaan maar altijd getoetst door middel van een andere methode. Allocatie wordt met name gebruikt om de opstalvergoeding bij einde erfpacht te bepalen

De hoeveelheid variabelen in de residuele grondwaardemethode maakt dat de methode zowel duidelijk en inzichtelijk is als complex. Duidelijk omdat inzichtelijk gemaakt wordt welke parameters in de berekening worden gehanteerd maar complex omdat er op zoveel punten onzekerheid is dat de uitkomst behoorlijk kan variëren. Op de vraag 'wat zijn de meest onzekere parameters in de residuele berekening?' wordt zeer uiteenlopend gereageerd. Waar één taxateur de bouwkosten noemt, en dan met name de bijkomende kosten bij de bouwkosten, en daarna pas de discontovoet, is een ander van mening dat de directe bouwkosten juist wel duidelijk zijn (refereert aan bouwkostenkompas). Het inschakelen van een bouwkostendeskundige wordt als optie genoemd maar ook daarvan wordt aangegeven dat de bijkomende kosten een schatting blijven die lastig te verifiëren is. Een groot verschil van mening bij de geïnterviewde taxateurs geldt ten aanzien van de opbrengsten. De marktwaarde van de ontwikkeling wordt door enkele taxateurs als meest onzeker genoemd en vooral de factor tijd in combinatie met de marktwaarde wordt dan als onzeker genoemd. In langjarige ontwikkelingen speelt ook de discontovoet een belangrijke rol. Daarentegen zijn anderen van mening dat de marktwaarde juist goed te onderbouwen is omdat er in de meeste gevallen voldoende referenties beschikbaar zijn. Alleen in

bestaande erfpachtsituaties kan het in sommige gevallen lastig zijn de correctie nieuw voor oud te bepalen. Het grote aantal variabelen in de berekening kan leiden tot veel discussie maar ook tot onverwachte resultaten.

In sommige gevallen kan de grondwaarde erg laag of zelfs rekenkundig negatief uitkomen. Dit kan veroorzaakt worden door beperkingen of verplichtingen die gesteld zijn maar ook de kosten kunnen in relatie tot de opbrengst dermate hoog zijn dat er niets meer voor de grond overblijft. Taxateurs lopen in de praktijk hier regelmatig tegenaan, met name buiten de Randstad, maar zijn unaniem van mening dat grond altijd een waarde heeft, zonder grond worden er geen projecten gerealiseerd. In de taxatiepraktijk wordt dan met name een tweede methode gebruikt, comparatief of met behulp van uitgifteprijs, en wordt in sommige gevallen verzoening van de uitkomsten toegepast.

Specifieke parameters in de taxatie grondwaarde

Het hanteren van ficties in taxaties in het kader van erfpacht wordt in sommige gemeenten beleidsmatig of via de algemene voorwaarden bij erfpacht opgelegd. Taxateurs volgen in principe dit soort voorschriften. Het gaat immers om een privaatrechtelijke overeenkomst waarbij de afspraken over hoe de waardering gedaan moet worden zijn vastgelegd. Deze voorwaarden zijn bepalend. Wanneer hiervan wordt afgeweken zal dit gemotiveerd gedaan moeten worden, veelal ligt een tweede waarderingmethode daaraan ten grondslag.

Basis voor de taxatie zijn de privaatrechtelijke afspraken, ook met betrekking tot bouwvolume en gebruiksmogelijkheden. Daar waar de eerste beperking wordt gesteld liggen de uitgangspunten voor de taxatie tenzij er op basis van overgangsrecht al meer bouwvolume of ander gebruik aanwezig is dan toegestaan. Met betrekking tot ficties als nieuwbouw of gemiddelde bouwkosten zijn taxateurs wat verdeeld van mening. Zuiver theoretisch is het denkbaar nieuwbouwopbrengsten met nieuwbouwkosten te vergelijken maar de correctie oud voor nieuw is dan lastig te definiëren. Het toepassen van een gecorrigeerde vervangingswaarde wordt wel genoemd maar tegelijk ook als niet bruikbaar bestempeld omdat je bij die methode in feite een afschrijving toepast op de opstallen en de grondwaarde alsmaar zou stijgen. Geconcludeerd kan worden dergelijke waarderingen zeer casuïstisch zijn en dat de erfpachtvoorwaarden leidend zijn. Eventueel kan het gebruik van meerdere methoden leiden tot een verzoening in de waardering.

In de privaatrechtelijke afspraken is in de meeste gevallen ook het canonpercentage, of de wijze van vaststelling daarvan, en de bepalingen met betrekking tot een opstalvergoeding opgenomen. Taxateurs geven unaniem aan dat deze parameters niet van invloed zijn op de grondwaarde, ze zijn wel een bepalende factor in andere taxaties in het kader van erfpacht.

Wanneer een taxatie gedaan moet worden om de grondwaarde te bepalen bij canonherziening, einde tijdvak of economische meerwaarde is de feitelijke situatie anders dan bij uitgifte. Waar in de meeste gevallen de grond bouwrijp is uitgegeven is er nu sprake van een bebouwde situatie. In sommige gevallen wordt daar een correctie sloopkosten toegepast. Taxateurs zijn verdeeld over de motivering om sloopkosten toe te passen. Er wordt verwezen naar erfpachtvoorwaarden en beleidsdocumenten maar ook worden sloopkosten gerelateerd aan het begrip depreciatie omdat de sloopkosten vaak in de depreciatie zijn inbegrepen. Ook wordt hetgeen in de akte van levering is vastgelegd over de oplevering bij einde erfpacht speelt een belangrijke rol. Als er een sloopverlichting is vastgelegd is het niet meer dan redelijk de sloopkosten mee te nemen in de berekening. Een aantal taxateurs geeft aan dat sloopkosten géén parameter zijn in hun berekening waar anderen dat expliciet wél aangeven. In het laatste geval worden sloopkosten verwerkt in de depreciatie of separaat benoemd. Helder is de uitspraak van één van de taxateurs: "Als het uitgangspunt vrij te aanvaarden grond is moet er geen correctie sloopkosten worden toegepast want dan was het uitgangspunt kennelijk bebouwde grond". Ook wordt hetgeen de bloot eigenaar als eigendom heeft als uitgangspunt genoemd.

Geïnterviewde taxateurs geven aan dat de fiscale aspecten in een taxatie ook regelmatig aanleiding tot discussie geven. Hoe er omgegaan wordt met BTW is in feite een zaak van de gebruiker en zou los moeten staan van de waarde van het object. Eén van de taxateurs geeft aan dat hij de 'value' bepaalt, de marktwaarde, en niet de 'worth', de waarde die een object kan hebben voor een specifieke persoon. Uitgangspunt voor geïnterviewde taxateurs is daarom dat de berekening exclusief BTW wordt uitgevoerd. Zij geven echter allen aan dat zij in de praktijk veel discussie daarover hebben met name met beleggers die niet verrekenbare BTW als kostenpost hanteren. Ook zien zij dat andere taxateurs de rekenmodellen met BTW als kostenpost gebruiken. Het blijkt lastig te zijn om dan overeenstemming te bereiken. Wel wordt opgemerkt dat wat bij de notaris betaald moet worden relevant is. In dat geval kan de persoonlijke situatie wel weer een rol gaan spelen.

Omdat ook de overdrachtsbelasting een significante rol kan spelen in de grondwaardeberekening wordt voor het referentiekader een koopsom k.k. omgerekend naar v.o.n.. Dit zorgt voor (fiscaal) vergelijkbare referenties maar alle taxateurs geven aan bij voorkeur nieuwbouwwaarderingen te gebruiken omdat deze ook qua afwerking en terreininrichting beter vergelijkbaar zijn.

Depreciatie

Met betrekking tot depreciatie is het interview tweeledig: Taxateurs werd een aantal vragen gesteld met betrekking tot kennis en toepassing van depreciatie. Daarna werd reactie gevraagd op een aantal stellingen.

In beginsel wordt door alle geïnterviewde taxateurs over depreciatie nagedacht maar depreciatie wordt niet in alle gevallen toegepast. De kwantificering van depreciatie wordt als lastig benoemd en veelal wordt aangesloten bij de bekende kaders. Een percentage van ca. 10-15% wordt het meest genoemd maar depreciatie kan ook nihil zijn of ook zeer fors zijn. Dit heeft alles te maken met hoe men depreciatie interpreteert. Een van de taxateurs noemt depreciatie een 'containerbegrip' en geeft aan dat het in de taxatiebranche zeer verschillend geïnterpreteerd wordt.

Volgens de taxateurs komt depreciatie in de volgende aspecten tot uiting: waarde erfpachtrecht en waarde bloot eigendom. Ook komt depreciatie tot uiting in de waarde van de erfpachtzaak (de grond die is uitgegeven in erfpacht). Sommige taxateurs geven aan dat depreciatie niet tot uiting komt in de grondwaarde. Maar een ander ziet juist daar de depreciërende werking van erfpacht tot uiting komen. Expliciet onderscheid wordt gemaakt door één van de taxateurs in de waardering van een recht en de waardering van een zaak: een recht kan verder beperkt worden en daardoor minder waard zijn dan de zaak. Ook wordt verwezen naar de RICS-paper 'Taxeren bij erfpacht' waarin expliciet vermeld is dat bij uitgifte geen depreciatie van toepassing is maar dat gedurende de looptijd van de erfpachtovereenkomst er een beperking is doordat erfpachter en bloot eigenaar contractueel gebonden zijn.

Wat de beperkingen zijn wordt verschillend benoemd. Waar de ene taxateur met name gebondenheid en looptijd noemt wordt door een andere taxateur de limitering in bouw- en gebruiksmogelijkheden genoemd. Een ander noemt met name de bebouwde staat en een niet marktconforme canon of indexering als grondslag voor depreciatie of de bijzondere onderhoudsverplichtingen van bijvoorbeeld een natuurgebied. Ook wordt het waardeverschil tussen volledig eigendom en erfpachtrecht wel als depreciatie benoemd. In dat geval wordt depreciatie ook al bij uitgifte toegepast. Taxateurs geven wel allemaal aan dat de erfpachtvoorwaarden bepalend zijn maar de kwantificering daarvan wordt haast onmogelijk geacht.

De kwantificering van depreciatie wordt met name bemoeilijkt doordat de huidige markt dermate overspannen is dat er door kopers onvoldoende aandacht wordt besteed aan de aspecten van erfpacht versus volledig eigendom. Slechtere marktomstandigheden zullen met name bij erfpacht als eerste zichtbaar worden: "Erfpacht geeft met name aan waar de markt imperfecties kent" (M. Feringa).

Over de vraag "zijn er ook voordelen voor erfpachters" moet door taxateurs even worden nagedacht. De antwoorden liggen met name op financieel en fiscaal gebied: "je betaalt alleen voor wat je nodig hebt", "als je erfpacht als financiering kunt zien met 50 jaar een vast tarief van bijvoorbeeld 1,1% dan is dat heel gunstig" maar ook "vanuit de balanspositie van een onderneming kan het gunstiger zijn om grond waar niet op afgeschreven mag worden niet op de balans te hebben staan". Voor particulieren is er nog een voordeel in de aftrekbaarheid van de canon die op dit moment in de aangifte inkomstenbelasting niet beperkt wordt zoals bij de hypotheekrente wel het geval is. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat financieringsstructuur en fiscale aspecten persoonsgebonden zijn en daarom geen invloed zouden mogen hebben op de taxatie.

Geïnterviewde taxateurs is ook gevraagd of zij bekend zijn met de achtergrond van depreciatie. Hoe is depreciatie ontstaan, sinds wanneer wordt depreciatie toegepast en wat is de onderbouwing voor de percentages? De beantwoording van deze vraag bleek erg lastig en taxateurs spraken vooral uit eigen ervaring. Sinds wanneer depreciatie in het kader van erfpacht bestaat is bij taxateurs niet bekend, wel wordt aangegeven dat de laatste 20 jaar depreciatie steeds meer naar voren is gekomen naar aanleiding van beleidsmatige keuzes en dat naar mening van de taxateurs de depreciatie slecht wordt onderbouwd. Ook wordt verwezen naar de tabel 'waardering vruchtgebruik en bloot eigendom' die de Belastingdienst hanteert. Als opvallend wordt benoemd dat de Gemeente Amsterdam in bepaalde situaties depreciatie toepast maar het Havenbedrijf Amsterdam dat helemaal niet doet. Bij gemeentelijke heruitgifte word je in Amsterdam beloond voor je investering in het object. Verdere onderbouwing van het percentage kan in sommige gevallen rekenkundig worden benaderd, een erfpacht krijgt minder dan volledig eigendom en is daarnaast altijd gebonden aan bloot

eigenaar. In het algemeen is het percentage depreciatie een ruwe schatting en wordt het gevoelsmatig bepaald. Als er een keuze is tussen volledig eigendom en erfpacht zou een koper niet voor erfpacht kiezen. Ook de onwetendheid van erfpachters speelt volgens één van de taxateurs een grote rol in deze discussie. Met name in Amsterdam en op de Waddeneilanden ontstonden discussies en procedures als gevolg van enorme canonverhogingen bij heruitgifte in erfpacht. Een jaren geleden vastgestelde canon werd bij heruitgifte in erfpacht bijgesteld naar een marktconforme canon. Argeloze eigenaren, in de meeste gevallen ook niet of niet juist geïnformeerd door verkopend makelaar, kwamen voor een flinke lastenverzwaring te staan als gevolg van de waardeinstijgingen van vastgoed in het algemeen. Door depreciatie toe te passen werd de 'schade' beperkt.

Stellingen met betrekking tot depreciatie

Stelling 1: *Als grondeigenaar kies ik voor uitgifte in erfpacht, ik behoud het bloot eigendom van de grond. Als er depreciatie van toepassing zou zijn dan zou direct na uitgifte wel/ niet een waardedaling plaatsvinden van op grond van.....*

De reacties op deze stelling zijn zeer uiteenlopend van een volmondig "Ja, wel een waardedaling" omdat de waarde van het vermogensrecht vermindert tot een 'Neen, geen waardedaling maar een waardesplitsing' omdat de waarde volledig eigendom wordt gesplitst in waarde erfpachtrecht en waarde bloot eigendom. $VE=EP+BE$met een beetje marge, kan 110 of 90 zijn, omdat zowel erfpachtrecht als bloot eigendom kan een negatieve waarde hebben. Deze waardedaling geldt dan volgens één van de taxateurs niet vanaf dag 1 maar met name in de loop van de tijd. Ook wordt genoemd dat de waardevermindering door beperkingen verdeeld wordt over grond en opstal. Beperkingen in grondgebruik leiden ook tot beperkingen in opstalgebruik, deze twee zijn daarom onlosmakelijk met elkaar verbonden. Een ander standpunt is "Op moment dat je grond aangewend hebt is het minder waard, op moment dat je grond bebouwt is het een ander object geworden, praat daarom liever over waardebestanddeel grond en waardebestanddeel opstal". Sec een grondwaarde bepalen kan naar mening van deze taxateur alleen als er geen opstal is.

Stelling 2: *Depreciatie is geen korting maar het verschil tussen eigendom en erfpacht*

Vrijwel alle taxateurs bevestigen deze stelling. Aanvullend vraagt één van de taxateurs zich wel af hoe dit te rijmen is als depreciatie wel geldt voor de zittende erfpachter en niet voor een nieuwe erfpachter?

Er is een verschil in waarde tussen erfpacht en volledig eigendom, dit is direct gevolg van de erfpachtvoorwaarden in de akte maar of er dan een korting gegeven wordt en of die voor alle erfpachters geldt of voor specifieke contracten is wel de vraag. De veralgemenisering van depreciatie doet naar mening van één van de taxateurs geen recht aan de oorspronkelijke bedoeling van depreciatie.

Ook wordt benoemd dat met name de beperkingen in de individuele erfpachtakte aanleiding kunnen geven tot depreciatie en dat de algemene erfpachtvoorwaarden in het algemeen geen beperkingen met zich meebrengen.

Stelling 3: *Depreciatie is het verschil in last erfpachter en baat bloot eigenaar*

Deze stelling leidt tot uiteenlopende reacties. De ene taxateur vraagt zich of de last evenredig is voor beide partijen? Erfpachter heeft als gevolg van depreciatie lagere lasten dus voordeel, bloot eigenaar heeft geen hogere inkomsten dus geen extra voordeel heeft zelfs lagere inkomsten. Een andere taxateur is het pertinent oneens met deze stelling omdat depreciatie aan niemand ten goede komt en als het ware verdwijnt. Ook wordt aangegeven dat de bloot eigenaar een deel aan zichzelf houdt en dat als last oplegt aan erfpachter en dit hoeft niet altijd een financiële baat te zijn, dat kan ook een maatschappelijke baat zijn. Rekenkundig zouden ze wel even groot zijn maar soms moeilijk te duiden als de baat voor bloot eigenaar maatschappelijk is. Ook is het soort erfpachtcontract van belang; bij voortdurende erfpacht is maar de vraag of ooit de extra waarde van het bloot eigendom gerealiseerd kan worden.

Stelling 4: *Depreciatie leidt tot verarming bloot eigenaar*

Ook hier verschillen de meningen, mede door de erfpachtovereenkomsten waar taxateurs in de praktijk mee te maken hebben. De erfpachtvoorwaarden zijn naar mening van taxateurs zeer bepalend. Met name voor de tijdelijke erfpachtrechten geeft men aan dat er een tijdelijke verarming is maar bij realisatie van de eindwaarde (bloot eigenaar heeft weer het volledig eigendom ter beschikking) vervalt dat weer, je hebt dan alleen tijdelijk minder rendement behaald. Bij voortdurend recht leidt depreciatie wel tot een verarming van bloot eigenaar met name door de onzekerheid over het al dan niet toepassen van depreciatie. Ook wordt stelling een 'Neen' genoemd omdat er naar mening van taxateur een deel van de waarde bij de bloot eigenaar blijft, en daardoor geen verarming optreedt. Het is ook een bewuste keuze van bloot eigenaar om niet te verkopen maar in erfpacht uit te geven en daarom is verarming niet een juiste term. Eventuele indexatie en mogelijkheden tot canonherziening kunnen juist ook interessant zijn voor bloot eigenaar.

Stelling 5: *Depreciatie is het waardeverschil tussen de erfpachtzaak en een marktreferentie (vaak vol eigendom) als gevolg van de beperkingen die de erfpacht geeft op het genot van de erfpachtzaak*

Naar aanleiding van deze stelling komt het verschil in interpretatie van depreciatie tussen de taxateurs extra tot uiting. Hier wordt duidelijk dat er taxateurs zijn die depreciatie interpreteren als zijnde het waardeverschil tussen volledig eigendom en erfpacht maar andere taxateurs geven aan het daar niet mee eens te zijn. Naar hun mening is dat niet het enige waardeverschil, het is een onderdeel van het waardeverschil en depreciatie ziet ook op de beperkingen/lasten die door de erfpachtvoorwaarden zijn opgelegd.

Algemeen en beleid

Vanuit de positie van onderzoeker bij de gemeente Utrecht worden taxatievraagstukken neergelegd bij een aantal marktpartijen. In de praktijk blijkt, door gebruik te maken van verschillende marktpartijen, regelmatig discussie te ontstaan over de methode en uitgangspunten bij de grondwaardebepalingen in het kader van erfpacht. Aan geïnterviewde taxateurs is de vraag voorgelegd of zij mogelijkheden zien om vanuit de taxatiemethodiek een kader op te zetten waardoor dit soort discussies voorkomen kunnen worden en dus meer uniformiteit in taxaties zal ontstaan. De reacties hierop zijn unaniem negatief. Weliswaar verschillen de motivaties maar als belangrijkste punt wordt benoemd dat de erfpachtvoorwaarden bepalend zijn voor de taxatiemethode en de verdere uitwerking van de taxatie. Juist de objectieve blik van de taxateur moet een kritische reflectie zijn ten aanzien van het beleid van de gemeente. Ook dient de taxateur de methodiek te bepalen en niet de gemeente. Als er meer vastgelegd is met betrekking tot de wijze van taxeren, bijvoorbeeld in het grondprijnsbeleid van de gemeente, kan dat wel meer duidelijkheid geven. Goed opdrachtgeverschap wordt ook benoemd en daar kan in sommige gevallen nog wel verbetering plaatsvinden.

Ook wordt taxateurs voorgelegd dat er een verschil lijkt te zijn tussen theorie en praktijk bij de economische meerwaardebepalingen bij erfpacht. Gevraagd wordt waardoor dit ontstaat en hoe dit op te lossen is, taxatietechnisch of beleidsmatig? Ook hier zijn taxateurs unaniem in hun reactie: zij herkennen dit allemaal en geven aan dat marktomstandigheden daarin een grote rol spelen. Erfpacht is theoretische benadering waar in de praktijk vaak aan voorbijgegaan wordt. In de huidige markt worden zelfs, op korte termijn, aflopende erfpachtovereenkomsten nog goed verhandeld. Taxatietechnisch moet altijd getoetst worden aan de markt en daarom is het niet via deze wijze op te lossen. Beleidsmatig wordt ook niet als mogelijke oplossing gezien, je kunt alleen maar zo zorgvuldig mogelijk informeren en intransparantie proberen te voorkomen. Erfpachters zijn veelal onkundig en onwetend, denken vaak dat ze eigenaar, als bij volledig eigendom, zijn en zijn onvoldoende bekend met de inhoud van hun erfpachtrecht. Een overspannen markt zou wellicht een ander beleid vragen dan een kopersmarkt, in de praktijk is dat niet uitvoerbaar. Erfpacht afschaffen zou de enige oplossing zijn.

8.5. Samenvatting

Theorie en praktijk bij erfpacht lopen behoorlijk uiteen. Taxateurs kennen het theoretisch kader en passen bij specifieke waarderingen in het kader van erfpacht vaak meerdere methoden toe. Hoewel de residuele grondwaarde-methode de voorkeur heeft is er niet één methode die in alle gevallen toepasbaar is. Er zijn veel variabelen in deze methode en taxateurs gaan daar ook verschillend mee om. Het voordeel van de methode is dat inzichtelijk gemaakt wordt hoe men tot het waardeoordeel komt.

In de praktijk wordt expliciet onderzocht hoe de erfpachtvoorwaarden geformuleerd zijn en wat voor consequenties dat voor de waardering heeft. Veelal heeft dat alleen invloed op de waarde van het erfpachtrecht of het bloot eigendom. De grondwaarde wordt er niet of slechts beperkt door beïnvloed.

Depreciatie is inmiddels een bestaand fenomeen in de taxatiewereld maar de achtergrond daarvan is bij veel taxateurs niet bekend. Depreciatie wordt door geïnterviewde taxateurs een containerbegrip genoemd omdat het zo verschillend wordt uitgelegd en toegepast. Met name de beperkingen van het individuele erfpachtrecht geven aanleiding tot depreciatie. Dan gaat het over bijvoorbeeld bebouwings- of gebruiksbeperkingen waardoor een lagere waarde ontstaat. Het andere aspect waar depreciatie op kan zien is de gebondenheid van partijen en de eventuele beperkingen daaruit voortvloeiend. De meningen hieromtrent verschillen. Is dat een onderdeel in de taxatie van de waarderingsgrondslag of slechts inherent aan de contractuele gebondenheid van partijen? Het laatste standpunt is het meest breed gedragen en ook passend bij de bedoeling van de grondeigenaar. Uit de contractuele gebondenheid volgt een waardedrukkende invloed die van toepassing is op de waarde van het erfpachtrecht. Taxateurs geven aan dat de huidige vastgoedmarkt dermate oververhit is dat kopers geen of nauwelijks onderscheid maken tussen volledig eigendom en erfpacht. De koper zal zich moeten realiseren dat erfpacht een complex, financieel product is en dat is zwaar onderbelicht. Een betere informatievoorziening en bewustwording bij (toekomstige) erfpachters is daarom noodzakelijk.

9. Conclusie

De doelstelling van dit onderzoek was na te gaan wat de juiste waarderingsgrondslag is bij erfpacht. Erfpacht wordt zeer regelmatig in een negatief daglicht gesteld en zelfs als onrechtvaardig betiteld. Ook de waarderingsgronden in het kader van erfpacht leiden tot veel discussie met name als het gaat om de waarderingsgrondslag die gehanteerd wordt bij canonherziening of de vaststelling van economische meerwaarde. Het onderzoek is daarom tweeledig uitgevoerd en gericht op zowel waardebepalingen als specifieke erfpachtaspecten. Nu het onderzoek is afgerond wordt in dit hoofdstuk de centrale vraag beantwoord. Dit antwoord wordt gespiegeld aan de literatuur en het empirisch onderzoek. Vervolgens zullen aanbevelingen gedaan worden voor vervolgonderzoek en aan de gemeente Utrecht. Als laatste wordt een reflectie gegeven op het onderzoek.

9.1. Beantwoording centrale vraagstelling

De centrale vraag in dit onderzoek is als volgt geformuleerd:

Hoe kan, bij erfpacht, de waarderingsgrondslag voor de vaststelling van canon of economische meerwaarde bepaald worden met grondwaarde, depreciatie en canonpercentage als inputparameters?

Om deze vraag te kunnen beantwoorden is onderzoek gedaan naar de historie van erfpacht, het theoretisch en institutioneel kader van erfpacht, waarderingsmethodes in relatie tot erfpacht en het aspect depreciatie. Hoewel de literatuur niet een eenduidig antwoord geeft op deze vraag en in de praktijk hier ook zeer verschillend mee omgegaan wordt kan naar aanleiding van dit onderzoek deze centrale vraag als volgt beantwoord worden:

De waarderingsgrondslag, voor de vaststelling van de canon of economische meerwaarde, dient te worden bepaald op basis van de waarde van de grond, als ware het een perceel bij uitgifte, waarbij specifieke gebruiksbeperkingen uit de individuele erfpachtovereenkomst tot een depreciatie van de grondwaarde kunnen leiden. De algemene voorwaarden voor erfpacht en het canonpercentage leiden niet tot een lagere grondwaarde, de beperkingen daarvan komen tot uiting in de waarde van het erfpachtrecht.

Alleen deze formulering doet recht aan de bedoeling van de grondeigenaar en de contractvrijheid bij erfpacht.

9.2. Spiegelings theoretisch kader

Erfpacht en grondwaarde

Het theoretisch kader van dit onderzoek gaat terug naar de basis van erfpacht. Waar in het verleden grondeigenaren hebben besloten om de grond die zij in eigendom hebben niet te verkopen maar uit te geven in erfpacht. In het geval van stedelijke erfpacht heeft dit altijd een maatschappelijk doel gediend: de toekomstige waardeverhogingen laten toekomen aan de gemeenschap. Dit was in de 19e eeuw het doel maar ook in de jaren '70 van de 20e eeuw, toen erfpacht weer enorm aan populariteit won bij gemeenten, speelde dit een grote rol.

Het juridisch kader dat daarvoor gehanteerd wordt, vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, is beperkt en biedt daardoor veel ruimte voor maatwerkafspraken. De grondeigenaar kan naast een aantal zaken die wettelijk bepaald zijn verder zelf invulling geven aan de afspraken en daarmee ook aan zijn vergoeding voor het erfpachtrecht. Ook kan de grondeigenaar hierdoor uitvoering geven aan zijn eigen grondbeleid en werd in sommige gevallen besloten de grond slechts tijdelijk in erfpacht uit te geven. Na afloop van het erfpachtrecht is de grond dan weer ter volledige beschikking.

Het maatschappelijk en economisch kader is in de loop der tijd nogal onder druk komen te staan als gevolg van aflopende erfpachtovereenkomsten waarbij, door prijsstijgingen in de vastgoedmarkt, erfpachters geconfronteerd werden met forse canonverhogingen. Op die momenten werd duidelijk wat erfpacht inhoudt: Erfpacht is slechts een beperkt zakelijk, gebruiksrecht is waarbij, afhankelijk van de afspraken, een vergoeding betaald dient te worden. Een vergoeding die gebaseerd is op 2 componenten: het canonpercentage en de juiste waarderingsgrondslag, in de meeste erfpachtvoorwaarden gedefinieerd als de 'grondwaarde'.

Canon

Canonbetaling bij erfpacht is een hekel punt. De vele jaren vaste lage canonbetalingen, zoals in Amsterdam en Den Haag, telden door inflatie steeds minder zwaar. Totdat het tijdvak of de erfpachtovereenkomst was afgelopen en er naast een nieuwe grondslag ook een nieuw canonpercentage werd vastgesteld. Uit de theorie achter de vaststelling van het canonpercentage is duidelijk te herleiden dat de rendementseis van de grondeigenaar de meest bepalende factor is in het canonpercentage. Welke benadering er ook gekozen wordt voor de vaststelling van het percentage (financieringsbenadering of de rendementsgedachte) de grondeigenaar stelt een voor hem redelijk percentage vast. Erfpachters kunnen daardoor in het geval van stedelijke erfpacht mee profiteren van de lage rentevoet die voor overheidsorganen geldt maar het staat de grondeigenaar vrij om te bepalen wat zijn rendementseis is. Dit maakt onderdeel uit van de contractvrijheid bij erfpacht.

Depreciatie

De grondslag voor de vaststelling van de canon werd vaak ter discussie gesteld waarbij bewoonde staat, bebouwde staat en allerlei andere argumenten werden aangevoerd om tot een afwaardering (depreciatie) en zo tot een lagere vergoeding te komen. Sinds medio jaren '80 van de 20^e eeuw heeft dit geleid tot beleidsmatige keuzes ten aanzien van depreciatie bij heruitgifte en canonherzieningen einde tijdvak van erfpachtrechten. Daarmee deed een nieuwe werkelijkheid zijn intrede in de theorie van erfpacht. Waar een erfpachtrecht samen met het bloot eigendom dezelfde waarde had als het volledig eigendom werd depreciatie geïntroduceerd als een afwaardering van de grondwaarde. Een lagere grondwaarde leidt tot een lagere canon en daardoor tot een lagere waarde van het bloot eigendom. Dit zou in de bestaande formule leiden tot een hogere waarde van het erfpachtrecht. Sinds 2013 is depreciatie daarom als separate factor verwerkt in de splitsingsformule van volledig eigendom in erfpachtrecht + bloot eigendom (Taxatieleer Vastgoed deel 1, 2013).

Dit impliceert een waardedaling voor de grondeigenaar waardoor hij zijn vermogen niet meer op niveau houdt. Bij tijdelijke erfpachtrechten kan het argument worden aangevoerd dat de grondeigenaar een uitgesteld rendement heeft, na afloop van het erfpachtrecht heeft hij weer de beschikking over het volledig eigendom, maar bij voortdurende en eeuwigdurende rechten is dat niet het geval en betreft het een blijvende waardevermindering. Dit is niet wat grondeigenaren bedoeld hebben met de uitgifte in erfpacht. Bovendien is een generieke toepassing van depreciatie in de waarderingmethoden een aantasting van de contractvrijheid.

Een ander aspect is de waardering of kwantificering van depreciatie. Onderzocht is wat in de literatuur en door deskundigen genoemd wordt als redenen om te depreciëren. Hieruit is geconcludeerd dat daar zeer verschillend over gedacht wordt. Er zijn aspecten die door meerdere deskundigen genoemd worden maar die hebben veelal te maken met de gebondenheid van de erfpachter aan de bloot eigenaar. Door dit onder depreciatie te scharen wordt deze aspecten ingeprijsd in het bloot eigendom terwijl het nadeel met name geldt voor de erfpachter, de bloot eigenaar heeft hier bewust voor gekozen. De negatieve aspecten van de gebondenheid dienen daarom tot uiting te komen in de waarde van het erfpachtrecht. Over de beperkingen in gebruik of bouwvolume, die worden opgelegd in de specifieke erfpachtovereenkomsten, is de literatuur unaniem: deze beperkingen leiden tot een lagere grondwaarde. In de gangbare waarderingmethodieken komt dit ook tot uiting. Als gevolg van deze beperkingen houdt de bloot eigenaar daadwerkelijk een waardebestanddeel aan zichzelf doordat bij wijzigingen een aanvullende betaling (suppletie) verlangd kan worden.

Het feit dat er zo verschillend gedacht wordt over de redenen voor depreciatie maakt de waardering of kwantificering daarvan haast onmogelijk.

Als waarderinggrondslag voor de canonvaststelling wordt veelal de allocatie van het volledig eigendom gebruikt: waarde volledig eigendom = waarde grond + waarde opstal.

De grondwaarde is in veel erfpachtovereenkomsten gedefinieerd als de grondslag voor de canonvaststelling. Als gevolg van de introductie van depreciatie werd hier het begrip erfpachtzaak geïntroduceerd. Dit is de grondwaarde rekening houdend met de staat waarin de grond is uitgegeven en de beperkingen die met het erfpachtrecht verband houden. Een grondwaarde kan door deskundige taxateurs uitstekend vastgesteld worden, vanuit de theorie zijn daar meerdere methoden voor welke eventueel gezamenlijk tot een verzoening van de waarde leiden. De waarde van de erfpachtzaak vaststellen zal als gevolg van de verschillende standpunten ten aanzien van depreciatie gecompliceerd zijn. Omdat vanuit de theorie veel contractvrijheid blijkt en deskundigen daar hun eigen visie op projecteren is vervolgens empirisch onderzoek gedaan bij de G4 gemeenten en onder deskundige taxateurs.

9.3. Spiegeling empirisch onderzoek

Het empirisch deel van dit onderzoek bestaat uit de vergelijking van de erfpachtvoorwaarden van de G4-steden en een vergelijking van hun werkwijze ten aanzien van canonherziening, depreciatie en economische meerwaarde (suppletie). Daarnaast zijn een aantal deskundige taxateurs geïnterviewd over specifieke aspecten rondom erfpachttaxaties.

Erfpachtvoorwaarden G-4 steden

Uit de vergelijking van de erfpachtvoorwaarden blijkt duidelijk dat er in de tijd een verschuiving heeft plaatsgevonden van tijdelijke of voortdurende erfpachtovereenkomsten naar eeuwigdurende erfpacht. De oude erfpachtvoorwaarden werken nog lang door totdat de overeenkomst eindigt of er geconverteerd wordt naar nieuwere erfpachtvoorwaarden. Het beleid met betrekking tot conversie is bij de 4 steden zeer verschillend, dit is verder niet nader onderzocht omdat het buiten de scope van het onderzoek valt.

De canonbetaling is ook zeer verschillend gedefinieerd maar in de basis gebruiken al deze gemeenten de grondwaarde als grondslag voor de canonvaststelling. Veelal de grondwaarde op het moment van uitgifte in erfpacht maar Utrecht past als enige van deze gemeenten een 10-jaarlijkse herwaardering toe. Daarmee komt de grondwaardestijging optimaal toe aan de grondeigenaar, zoals dat ook bedoeld is geweest bij uitgifte. Amsterdam en Den Haag kennen daarnaast regelingen voor depreciatie in het geval van bestaande erfpachtcontracten (gebonden situaties). Utrecht past geen depreciatie toe omdat de waarderingsgrondslag voor de canonvaststelling in de erfpachtvoorwaarden daar geen aanleiding toe geeft. Rotterdam past geen depreciatie toe omdat de voorwaarden bij uitgifte in volledig eigendom vergelijkbare beperkingen kennen als bij uitgifte in erfpacht.

Depreciatie in relatie tot erfpacht is ontstaan uit beleidsmatige keuzes bij grootschalige heruitgiften en einde tijdvak situaties. Als reden om te depreciëren wordt bebouwde staat genoemd maar ook, meer recent (in Amsterdam), een tegemoetkoming aan de erfpachters om het draagvlak van erfpacht te bevorderen. Daarnaast worden met name particuliere erfpachters van woningen tegemoetgekomen door diverse beleidsmaatregelen die de canonverhogingen beperken.

Ten aanzien van de vaststelling van de economische meerwaarde(suppletie) komen verschillen in de dagelijkse praktijk sterk naar voren. Duidelijk is dat in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag een berekeningswijze wordt toegepast die in het voordeel van erfpachter is. Details zijn verschillend maar wel allemaal ten gunste van erfpachter. Utrecht hanteert als enige een striktere toepassing van de algemene voorwaarden: de waarde van de grond in de nieuwe situatie minus de waarde van de grond in de oude situatie (altijd minimaal € 0,00).

Interviews

De interviews met deskundige taxateurs leveren een goed beeld op van de methodologische kant van de grondwaardebepalingen. Taxateurs erkennen dat er meerdere parameters zijn die het resultaat kunnen beïnvloeden maar benoemen ook dat het toepassen van verschillende methoden leidt tot een meer betrouwbaar resultaat. Dat theorie en praktijk uiteenlopen blijkt heel duidelijk uit de huidige marktsituatie. Erfpachters laten zich onder druk van de markt verleiden tot te dure aankopen van erfpachtrechten. Gedeeltelijk omdat zij zich niet goed laten informeren maar gedeeltelijk ook bewust omdat hun horizon dermate beperkt is dat zij niet nadenken over de onzekerheden in het geval van erfpacht. De druk op de markt is zo hoog dat erfpacht niet meer lijkt mee te tellen in de afwegingen bij aankoop. Met alle gevolgen van dien.

Taxateurs volgen in hun taxaties veelal de instructies die door de opdrachtgevende gemeente, hetzij in de erfpachtvoorwaarden, hetzij in aanvullend beleid gegeven worden. Dit kan leiden tot interpretatieverschillen ten aanzien van onder andere sloopkosten, depreciatie en fiscaliteit wanneer deze instructies ontbreken. Over de achtergrond van depreciatie is bij geïnterviewde taxateurs weinig bekend en dat geldt zeer waarschijnlijk voor deze gehele beroepsgroep. Depreciatie is een inmiddels bekend begrip maar over de motivering en de kwantificering wordt niet heel specifiek nagedacht. Veelal wordt aangesloten bij beleidsmatige bepaalde kaders of jurisprudentie. Ook wordt aangegeven dat in de huidige markt depreciatie zo gering kan zijn dat het wegvalt in de taxatieonzekerheid. Het enige punt waarover consensus is in het kader van depreciatie zijn de beperkende bepalingen in de individuele erfpachtovereenkomst: de gebruiks- en bebouwingsbepalingen. Indien de mogelijkheden beperkt worden leidt dit tot een lagere grondwaarde. Deze komt tot uiting in de meest gebruikte methode voor de bepaling van de grondwaarde namelijk de residuele methode. De meeste taxateurs zien dit als depreciatie en hanteren niet aanvullend een procentuele afslag.

9.4. Conclusie

Erfpacht is een beperkt zakelijk recht dat de grondeigenaar de mogelijkheid biedt toekomstige waardeinstijgingen van de grond aan zichzelf of de maatschappij te doen toekomen. Daarnaast biedt het de grondeigenaar de mogelijkheid het gebruik te reguleren. De wetgever heeft voor erfpacht vormvereisten en kaders vastgelegd maar niet de details van de afspraken. Deze zijn vrij in te vullen door de grondeigenaar. Het verbintenisrecht is leidend maar de oude overeenkomsten lieten veel ruimte open en waren niet altijd even concreet in de afspraken. In de loop der tijd werden nieuwe overeenkomsten (of algemene voorwaarden) uitgebreider en aangepast aan de actualiteit. Dit is tegelijk het probleem van erfpacht: er wordt een langjarige of zelfs eeuwigdurende overeenkomst aangegaan en in hoeverre is die passend in de realiteit van vandaag? De evolutie van taal maar ook van het taxatievak leidt tot nieuwe begrippen en definities en daarmee onduidelijkheid. Door de onduidelijkheid, onwetendheid of onwelwillendheid om zich goed te informeren hebben veel erfpachters zich machteloos gevoeld in discussies met de bloot eigenaar. Dit leidde tot onvrede en uiteindelijk tot beleidsmatige regelingen die de grondeigenaar te kort doen. Taxateurs kunnen geen oplossing bieden maar een juiste instructie wel. Terug naar de basis van erfpacht. Door meer duidelijkheid over de waarderingsgrondslag en vooral ook meer duidelijkheid over de bedoeling van de grondeigenaar te geven wordt erfpacht een inzichtelijker product. Canonpercentages en de algemene voorwaarden bij erfpacht leiden dan alleen nog tot discussie over de waarde van het erfpachtrecht en dat wordt door de markt bepaald. Ook de beperkingen gerelateerd aan de algemene voorwaarden bij erfpacht dienen tot uiting te komen in de waarde van het gebruiksrecht: het recht van erfpacht. De specifieke gebruiksbeperkingen uit de individuele erfpachtovereenkomst komen tot uiting in de grondwaarde die de waarderingsgrondslag voor canonherziening of economische meerwaarde is. De waarde van de grond in de staat zoals deze in erfpacht is uitgegeven is daarbij bepalend. Een arbitrair percentage depreciatie is daardoor niet meer van toepassing en het product erfpacht wordt veel inzichtelijker. Door meer duidelijkheid te creëren zullen de posities van erfpachter en bloot eigenaar meer gelijkwaardig worden.

9.5. Reflectie en aanbevelingen

Reflectie

Dit onderzoek is verkennend opgezet en is uiteindelijk zeer omvangrijk gebleken. Doordat naast erfpacht ook veel taxatietechnische aspecten aan bod zijn gekomen is het onderzoek breder getrokken en heeft het minder diepgang gekregen. Door te concentreren op één specifiek aspect binnen erfpacht kan er onderzoek gedaan worden met meer diepgang.

Uit de vergelijking van de erfpachtvoorwaarden is gebleken dat er dermate grote verschillen zijn tussen de steden dat er geen richtlijnen zijn op te stellen die aan alle verschillen recht doen én die rekening houden met de beleidsmatige situatie in de verschillende steden. Dit heeft geleid tot een conclusie in dit onderzoek die teruggaat naar de basis van erfpacht. Onderzoeker realiseert zich dat dit wellicht haaks op de literatuur staat maar ziet geen aanleiding de literatuur daarin te volgen. Het ontbreken van een eenduidige motivatie in de literatuur leidt tot meer onzekerheid en dat is juist niet wenselijk. Daarnaast wordt geconcludeerd dat subjectieve factoren hebben geleid tot trends en een ontwikkeling die onrecht doet aan de contractvrijheid bij erfpacht. Geadviseerd wordt de literatuur die daaraan bijdraagt te herzien.

De gehanteerde methoden van gestructureerde en open interviews in dit onderzoek hebben veel informatie opgeleverd en door selectief te interviewen is de informatie ook nuttig gebleken. Een dergelijk onderzoek zou ook kwantitatief opgezet kunnen worden maar in de huidige overspannen vastgoedmarkt is het maar de vraag of daar een betrouwbaar resultaat uit zou komen.

Aanbevelingen vervolgonderzoek

Een onderzoek wordt altijd gedaan met de kennis en beschikbare informatie uit de wetenschap van dat moment. Omdat erfpacht duidelijk laat zien wanneer de vastgoedmarkt niet optimaal functioneert zou nader onderzoek gedaan kunnen worden naar de perceptie van kopers maar ook van taxateurs ten aanzien van erfpacht gerelateerd aan de omstandigheden op de vastgoedmarkt. In dit kader zou ook historisch onderzoek gedaan kunnen worden naar depreciatie. Is er een relatie te vinden tussen de keuzes voor bepaalde percentages depreciatie en de marktomstandigheden?

Vanuit de taxatiemethodieken blijkt dat met name de fiscaliteit in relatie tot bestaande erfpachtsituaties onvoldoende aandacht krijgt. Als er een duidelijke instructie is zal taxateur die volgen, voor zover hij dat kan verantwoorden, maar wanneer een dergelijke instructie ontbreekt worden standaard methodieken gebruikt waarbij fiscaliteit veelal onderbelicht blijft. Aanbevolen wordt daarom nader onderzoek te doen naar met name BTW en overdrachtsbelasting aspecten bij erfpachttaxaties.

Daarnaast is het aan te raden vervolgonderzoek te doen naar de psychologische aspecten die spelen bij erfpacht. Wat is voor een erfpachter bepalend om de overeenkomst aan te gaan? Hoe verhouden partijen zich tot elkaar bij erfpacht? De psychologische aspecten vallen buiten de kaders van het opleidingsinstituut maar een onderzoek daarnaar zou mogelijk nuttige informatie kunnen opleveren hoe partijen die grond uitgeven in erfpacht hun doelgroepen beter kunnen informeren. Het Haviltex-arrest (Hoge Raad, 1981) heeft daar al een eerste aanzet voor gegeven, wat is de bedoeling van de overeenkomst en wat mogen partijen vanuit hun eigen informatiepositie verwachten? Een juiste informatievoorziening blijkt vooral belangrijk. Daarin is een rol weggelegd voor alle partijen die betrokken zijn bij de totstandkoming van een erfpachttransactie.

Aanbevelingen aan de Gemeente Utrecht

De gemeente Utrecht heeft in haar erfpachtvoorwaarden AV89 gekozen voor een algemene duiding voor de bepaling van de waarderingsgrondslag voor canonvaststelling of economische meerwaarde. Het wordt aanbevolen deze algemene voorwaarden te actualiseren, ook gezien het Nieuwe Burgerlijk Wetboek 1992, en in de nieuwe algemene voorwaarden meer duidelijkheid te geven ten aanzien van de bedoeling van de uitgifte in erfpacht en de waarderingsgrondslag.

In de grondprijzenbrief van de gemeente Utrecht wordt een nadere toelichting gegeven ten aanzien van de wijze van vaststelling van economische meerwaarde. Ook hier is een meer concrete informatievoorziening wenselijk. Een specifieke taxatie-instructie bij erfpacht, zoals de Gemeente Amsterdam heeft, zou een optie zijn maar een beperkte uitwerking daarvan kan ook in de grondprijzenbrief worden opgenomen mits deze uitwerking passend is bij de algemene voorwaarden bij erfpacht. Daarbij zal specifiek aandacht moeten zijn voor de verschillende erfpachtvoorwaarden. In een dergelijke instructie kunnen ook specifieke aspecten, zoals sloopkosten en het standpunt met betrekking tot depreciatie, nader toegelicht worden.

Daarnaast wordt aanbevolen een duidelijke, goed leesbare website en brochure voor erfpachters te maken. De huidige informatie over erfpacht op de gemeentelijke website is nuttig maar is beperkt tot het hoogstnoodzakelijke. Belangrijk is dat er duidelijkheid gecreëerd wordt voor erfpachters en andere geïnteresseerden.

Uiteindelijk kan geconcludeerd worden dat de Gemeente Utrecht altijd goed bij de oorspronkelijke bedoeling van haar uitgifte in erfpacht is gebleven. Om verdere discussie met taxateurs en erfpachters te voorkomen wordt aanbevolen vooral duidelijk te blijven communiceren en de erfpachtvoorwaarden alsmede de informatievoorziening ten aanzien van erfpacht te actualiseren.

BIBLIOGRAFIE

- Arnhem & T.M. Berkhout & G.M ten Have, P. v. (2013). *Taxatieleer Vastgoed deel 1*. Noordhoff Uitgevers B.V.
- Berkhout, T., Brounen, D., & Eichholtz, P. (2015). *Advies van de grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht*. Amsterdam : Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht.
- Boef, G. (2017). *Conversie tegen welke prijs*. Master thesis, Amsterdam School of Real Estate, MRE.
- Bosch, H., & Van der Post, W. (2015). *Gerealiseerde grondquotes doorgrond*. Amsterdam School of Real Estate. Amsterdam: ASRE.
- Braan, R. (2016). *De centrale plaatsen theorie van Walter Christaller*. Master thesis, Amsterdam School of Real Estate, MRE.
- Castelein, E. (2013). *Depreciatie getaxeerd*. Master thesis, Amsterdam School of Real Estate, MSRE.
- Frijns, J., & Francke, M. (2013). *Bepaling van het canonpercentage*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam. (2017). *Algemene Bepalingen voor erfpacht in Amsterdam*. verzameling. Gemeente Amsterdam. (2017). www.amsterdam.nl. *Gemeenteblad 2017 nr. 230092 22 december 2017*. Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam. (2020). *De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2020*.
- Gemeente Den Haag. (2019). *Grondprijzenbrief 2019*.
- Gemeente Den Haag, Dienst Stadsontwikkeling. (1987). *Taxatie-instructie t.b.v. heruitgifte erfpacht*.
- Gemeente Rotterdam. (2013). *Grondprijnsbeleid 2013*.
- Gemeente Utrecht. (2020). *Grondprijzenbrief 2020*.
- Hoge Raad. (1981, 3 13). *Haviltex arrest*. Opgehaald van uitspraken.rechtspraak.nl: <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:HR:1981:AG4158>
- Hoogendoorn, J. (2017). *Zeker onzeker : een onderzoek naar kwantitatieve benadering van onzekerheid in taxaties*. Master thesis, Amsterdam School of Real Estate, MSRE.
- International Valuation Standards Council. (2020). *International Valuation Standards 2020*.
- Jager, P. (2016). *Praktijk waardebeoordeling erfpacht*. Jager Vastgoedconsultant B.V.
- Jong, J. d. (2009). *Groene erfpacht in balans*. Commissie advisering uitvoering erfpachtbeleid Staatsbosbeheer.
- Koe, M. d. (2013). Erfpacht op juiste waarde getaxeerd. *WPNR (Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie)*, 411 -419.
- Koe, M. d. (2020). In *De waarde van erfpacht*. Wolters Kluwer.
- Marquard, A., & Van der Post, W. (2012). In *Basisyllabus ' Inleiding Marktanalyse'*. Amsterdam: ASRE.
- Nelisse, P. (2008). *Stedelijke Erfpacht*. Academisch proefschrift, Universiteit van Amsterdam, Faculteit Economie en Bedrijfskunde.
- NVM. (2018). *Tien kennisfeiten over het taxeren bij erfpacht*. NVM.
- Pang, W. (2015). *Waardering Bloot Eigendom*. Master thesis, Amsterdam School of Real Estate, MRE.
- RICS. (2018). *Taxeren bij erfpacht*. RICS.
- Theebe, M. (2017, 09 19). Marktanalyse met het 4-kwadrantenmodel. *College Marktanalyse MSRE*. ASRE.
- Twigt, T.-P. (2019). *De kracht van de residuele grondwaardeberekening*. Master thesis, Amsterdam School of Real Estate, MSRE.
- Uittenbogaard, L., & Traudes, J. (2003). *Het vaststellen van canonpercentages bij herziening van erfpachtcontracten*. Amsterdam: SBV School of Real Estate.

Bijlagen

1. Formules canonbepaling
2. Overzicht gesprekspartners gemeenten
3. Interviewvragen taxateurs

Bijlage 1 – Formules canonbepaling

1-waarde eigendomsrecht of waarde eeuwigdurend recht van erfpacht:

$$\text{Eigendomsrecht}_0 = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{N_t}{(1+D)^t}$$

2-waarde voortdurend of tijdelijk recht van erfpacht:

$$\text{Recht van erfpacht}_0 = \sum_{t=1}^n \frac{N_t}{(1+D)^t}$$

3-waarde van het nut (B) na afloop termijn voortdurende of tijdelijke recht van erfpacht:

$$B = \sum_{t=n+1}^{\infty} \frac{N_t}{(1+D)^t}$$

4-grondwaarde op t=0

eigendomsrecht op t=n is gelijk aan nut tot t=∞ -> is gelijk aan de contante waarde van B op t=n -> is gelijk aan de grondwaarde G op t=n -> de contante waarde van B op t=0 is :

$$G_0 = \frac{G_n}{(1+D)^n}$$

5-waarde erfpachtrecht = waarde grond – verwachte waarde grond bij einde erfpacht

$$\text{Erfpachtrecht}_0 = G_0 - \frac{G_n}{(1+D)^n}$$

6- canon:

$$E_0 = \sum_{t=0}^{n-1} \frac{C}{(1+D)^t}$$

7- geïndexeerde canon:

$$E_0 = \sum_{t=0}^{n-1} \frac{C_0(1+i)^t}{(1+D)^t}$$

8- Frijns & Francke:

$$\frac{C_0}{G_0} = \frac{1 - (1+g/1+d)^n \cdot d - i}{1 - (1+i/1+d)^n \cdot 1+d}$$

9- Frijns & Francke, canon bij eeuwigdurende erfpacht:

$$C_0 = G_0 \cdot \frac{(d-i)}{(1+d)}$$

Bijlage 2 - Overzicht gesprekspartners gemeenten

Gemeente Utrecht	diverse data	J. van Piggelen	Vastgoedadviseur erfpacht
		R. van Essen	Vastgoedadviseur
		Ä. van Beest	Hoofd gebiedseconoom
		J. van den Blik	Vastgoedadviseur
Gemeente Den Haag	29-09-2020	S. Perquin	Adviseur grondzaken
Gemeente Rotterdam	27-10-2020	M.A.J. Kes	Teamleider a.i. contractbeheer en erfpacht
		D. van Vught	Adviseur contractbeheer en erfpacht
Gemeente Amsterdam	20-10-2020	E. Nieuwenhuis	Financieel beleidsmedewerker erfpacht

Bijlage 3 - Interviewvragen taxateurs

Grondwaardebepaling bij bestaande erfpachtrechten

Interview in het kader van scriptie MSRE



Grondwaardebepaling bij bestaande erfpachtrechten

Case



Woning op erfpacht, AB83 Utrecht (voortdurend erfpacht met tijdvakken van 50 jaar), grondwaardebepaling in verband met canonherziening

Bouwjaar 1985, Woning is groot ca. 100 m2 GBO + garage/berging 25 m2 BVO. Perceel 120 m2, grondquote bij uitgifte was 30%.

Bouwkosten (bouwkostenkompas) € 1000,- per m2 BVO excl. bijkomende kosten, excl. btw






Case

Woning op erfpacht, AB83 Utrecht (voortdurende erfpacht met tijdvakken van 50 jaar), grondwaardebepaling in verband met **canonherziening**

Bouwjaar 1985, Woning is groot ca. 100 m2 GBO + garage/berging 25 m2 BVO. Perceel 120 m2, grondquote bij uitgifte was 30%.

Bouwkosten (bouwkostenkompas) € 1000,- per m2 BVO excl. bijkomende kosten, excl. btw

Referenties groot 100 m2 GBO

	Koopsom	Bouwjaar	afwerkingsniveau	erfpacht	bijzonderheden
	€ 350.000	Bj 1983	luxe	AV83	Geen garage alleen berging Perceel 120 m2
	€ 325.000	Bj 1992	netjes	AV83	Geen garage alleen berging Perceel 100 m2
	€ 310.000	Bj 1983	Gedateerd	AV83	Garage met berging Perceel 100 m2
	€ 360.000	Bj 2014	modern	Volledig eigendom	Geen garage alleen berging Perceel 100 m2
	€ 350.000	Bj 2019	modern	Volledig eigendom	Geen garage alleen berging Perceel 80 m2

Hoe bepaal je de grondwaarde voor deze woning?






Case deel 2

Woning op erfpacht, AB83 Utrecht (voortdurend met tijdvakken van 50 jaar), grondwaardebepaling in verband met canonherziening

Bouwjaar 1985, Woning is groot ca. 100 m2 GBO + garage/berging 25 m2 BVO. Perceel 120 m2, grondquote bij uitgifte was 30%.

Bouwkosten (bouwkostenkompas) € 1000,- per m2 BVO excl. bijkomende kosten, excl. btw

Referenties groot 100 m2 GBO

	Koopsom	Bouwjaar	afwerkingsniveau	erfpacht	bijzonderheden
	€ 350.000	Bj 1983	luxe	AV83	Geen garage alleen berging Perceel 120 m2
	€ 325.000	Bj 1992	netjes	AV83	Geen garage alleen berging Perceel 100 m2
	€ 310.000	Bj 1983	Gedateerd	AV83	Garage met berging Perceel 100 m2
	€ 360.000	Bj 2014	modern	Volledig eigendom	Geen garage alleen berging Perceel 100 m2
	€ 350.000	Bj 2019	modern	Volledig eigendom	Geen garage alleen berging Perceel 80 m2

Hoe bepaal je de grondwaarde ten behoeve van een initiële uitgifte in erfpacht (AV89, eeuwigdurend, af te kopen tegen grondwaarde) van een bestaand object zoals in deel 1 van deze case genoemd? (Bouwjaar 1985, Woning is groot ca. 100 m2 GBO + garage/berging 25 m2 BVO. Perceel 120 m2)

Algemene vragen geïnterviewde

- Hoeveel jaar taxatie-ervaring heb je?
- Hoe groot is het kantoor waarvoor je werkzaam bent? Klein <3, middel < 10, groot >11
- Werk je landelijk, regionaal of plaatselijk?
- Welk register sta je ingeschreven in het NRVV ? (ook RICS? Evt. NVR?)
- Ben je gespecialiseerd in een bepaald soort taxaties ?
- Welke ervaring en wat voor ervaring heb je met taxaties in het kader van erfpacht ?

Methodieken grondwaardebepaling

- Welke methoden ken je om de grondwaarde te bepalen bij erfpacht? Welke gebruik je?
- Gebruik je in je taxatie één of meerdere methoden om de grondwaarde te bepalen?
- Hoe bepaal je de grondwaarde in het geval van canonherziening? En bij onderzoek economische meerwaarde?
- Residuele berekening grondwaarde of residuele berekening opstalwaarde of feitelijke allocatie?
- Wat zijn de meest onzekere parameters in residuele berekening?
- Wat doe je als grondwaarde erg laag of zelfs negatief uitkomt?

Parameters in je taxatie – residuele waardebeoordeling (1)

- Is het hanteren van ficties bij grondwaardebeoordeling bij erfpacht juist naar jouw mening?
Genormeerd (bv nieuwbouw) of feitelijke bebouwing?
Op basis van stichtingskosten nieuwbouw of gecorrigeerde vervangingswaarde? of herbouwwaarde?
Maximaal planologisch toegestaan of privaatrechtelijk toegestaan of uitgaande van huidige bebouwing?
- Pas je dezelfde uitgangspunten toe bij een taxatie heruitgifte, canonherziening of taxatie in verband met de bepaling van de economische meerwaarde?
- Is het canonpercentage van invloed op de grondwaarde die je vaststelt?
- Hoe ga je om met bebouwde staat? Is toestand bij uitgifte relevant voor je benadering?
- Zijn de sloopkosten één van de parameters in je berekening? Zo ja, wanneer wel/niet?

Parameters in je taxatie – residuele waardebeoordeling (2)

- Heeft de aanwezigheid van een opstalvergoeding in de overeenkomst nog invloed op je benadering? Wijzigen de parameters?
- Hoe ga je om met fasering/rentecomponent/financiering en kosten bouwrijp maken?
- Hoe ga je om met btw in het geval van wonen of situaties waar btw niet verrekenbaar is?
- Hoe ga je om met ovb/k.k. in residuele methode? Corrigeer je k.k. referenties naar v.o.n.?
- Stel je moet de grondwaarde onder monument bepalen, kies je voor een afwijkende benadering? Graag toelichten
- Dient er een residuele grondwaarde gedaan te worden zoals bij een ontwikkelingslocatie of kan volstaan worden met een gemotiveerde allocatie van de waarde van de marktwaarde?

Depreciatie (1)

- Waardedrukkende factoren bij erfpacht komen tot uitdrukking in (meerdere antwoorden mogelijk)
 - Waarde erfpachtrecht
 - Waarde bloot eigendom
 - Waarde grond
 - Waarde erfpachtzaak
 - Er zijn geen waardedrukkende factoren
- Depreciatie is een van de parameters in mijn taxatie ja / nee
- Hoe is volgens jou depreciatie in relatie met erfpacht ontstaan?
- Wanneer pas je depreciatie toe, waarop pas je depreciatie toe, hoeveel en op basis waarvan? Hoe onderbouw je de toegepaste depreciatie?
- Wat zijn in jouw opinie bezwarende beperkingen bij erfpacht en zijn die in alle gevallen gelijk?
- Zijn er ook voordelen voor erfpachter (dus het tegenovergestelde van bezwarende bepalingen)?
- Is er een relatie tussen depreciatie en erfpachtvoorwaarden?

Depreciatie (2)- stellingen

- Stelling: Als grondeigenaar kies ik voor uitgifte in erfpacht, ik behoud het blooteigendom van de grond.
Wanneer er depreciatie van toepassing zou zijn dan zou direct na uitgifte wel/ niet een waardedaling plaatsvinden van op grond van..... Graag aanvullen!
- Stelling: depreciatie is geen korting maar het verschil in waarde tussen volle eigendom en erfpacht , graag je reactie!
- Stelling: depreciatie is het verschil in 'last' voor de erfpachter en 'voordeel' voor de blooteigenaar, graag je reactie!
- Stelling: depreciatie leidt tot verarming van de blooteigenaar, graag je reactie!
- Stelling: depreciatie is het waardeverschil tussen de erfpachtzaak en een marktreferentie (vaak vol eigendom) als gevolg van de beperkingen die de erfpacht geeft op het genot van de erfpachtzaak.

Als laatste

- Heb je nog iets toe te voegen wat nog niet aan de orde is geweest in dit gesprek en wat naar jouw mening relevant kan zijn voor dit onderzoek?



DANK
JE
WEL!