



de landpachter



Erfpacht te duur door onjuiste berekeningswijze

Frits Seijffert en Koen de Lange bekritiseren de rekenwijze die wordt gehanteerd door het Rijksvastgoed- Ontwikkelingsbedrijf (RVOB) en Staatsbosbeheer (SBB) bij de uitgifte in erfpacht van gronden van de overheid. RVOB en SBB exploiteren samen circa 35.000 hectare agrarische gronden door middel van erfpacht. Ook andere erfverpachters, zoals gemeentes en particulieren hanteren in veel gevallen een onjuiste rekenwijze, maar we beperken ons hier tot bovengenoemde erfverpachters.

De overheid maakt bij de canonberekening bij erfpacht structurele fouten, die leiden tot een veel te hoog kostenplaatje voor agrariërs die gebruik maken van deze wijze van financiering van grond. Er worden procenten teveel in rekening gebracht en dat leidt tot canonbedragen die tienduizenden tot honderd-

duizenden euro's per jaar te hoog zijn. Dit is vooral het gevolg van de onjuiste 'rijkslijn' voor de erfpacht van overheidsgronden, die is gesteld in een brief van 25 oktober 2011 van de staatssecretaris van Financiën aan de staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. Deze 'rijkslijn' leidt in

vele gevallen zelfs tot een erfpachtcanon die het vier- tot vijfvoudige is van wat redelijk en billijk kan worden genoemd.

DUBBEL IN REKENING

De jaarlijks te betalen erfpachtcanon wordt doorgaans bere-

Vervolg op pagina 3

1 Erfpacht te duur

4-5 Pachtcontracten niet gerespecteerd

6 Van het bestuur / kort nieuws

8 Wie is Co Verdaas?

Prof. Ir. F. Seijffert uit Zeewolde is emeritus hoogleraar bouweconomie van de faculteit der bouwkunde van de TU-Delft. Drs. K. M. de Lange uit Amsterdam is directeur van het Nederlands Instituut voor Erfpacht).

Vervolg pagina 1

kend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met een canonpercentage. In dit artikel gaan wij in op de berekeningswijze van het canonpercentage, we nemen de marktwaarde van de grond als gegeven. In de 'rijkslijn' staat dat de canon wordt gebaseerd op 100 procent van de volle vrije grondwaarde en dat het canonpercentage wordt gebaseerd op tienjarige staatsobligaties zonder inflatiecorrectie en verder een opslag van 1 procent." Alle drie uitgangspunten zijn aanvechtbaar. Ten eerste is 100 procent van de vrije grondwaarde niet juist. Er zijn immers beperkende voorwaarden voor het gebruik ten opzichte van het volle vrije bezit van de grond. Er moet dus een zogenaamde depreciatie (vermindering) in rekening worden gebracht. Deze depreciatie bedraagt, afhankelijk van de contractuele beperkingen in de regel 15 tot 45 procent. Wij gaan hieronder uit van een depreciatie met 30 procent van de marktwaarde van de grond. Nog ernstiger is het tweede punt. In de 'rijkslijn' wordt geen inflatie in mindering gebracht op het rendement van de tienjarige staatsobligatie, dit terwijl de canon wel jaarlijks of periodiek wordt geïndexeerd met de inflatie. Dit betekent dat de inflatie dubbel in rekening wordt gebracht! Ten derde wordt bij erfpacht een opslag gerekend voor het risico en de kosten van de administratieve organisatie die de erfverpachter heeft te dragen. Maar men moet zich realiseren dat in het rendement van de staatsobligatie ook al een toeslag voor risico en administratiekosten is opgenomen. Hier vindt dus ook een dubbele doorberekening plaats.

EEN VOORBEELD:

Stel, iemand krijgt van de rijksoverheid 100 hectare grond in erfpacht. De marktwaarde van deze grond wordt getaxeerd op 30.000 euro per hectare. De totale marktwaarde komt daarmee op 3 miljoen euro. Eerst de berekening van de erfpachtcanon volgens de 'rijkslijn': Stel de rente op de tienjarige staatsobligatie op 4 procent. De erfpachtcanon zou hiermee, volgens de 'rijkslijn', komen op 4 procent + 1 procent = 5 procent van de marktwaarde van de grond. Dat betekent in



Prof. Ir. F. Seijffert, hier aandachtig luisterend naar de spreker op de jubileumbijeenkomst van de BLHB in Nijkerk.

het eerste contractjaar een erfpachtcanon van 150.000 euro.

De berekening ziet er gezuiverd van de door ons gesignaleerde dubbele doorberekening heel anders uit. Stel dat een inflatie kan worden verwacht van 2,3 procent per jaar. (In de kapitaalmarkt houdt men rekening met een verdubbeling van de prijzen in een periode van 30 jaar. Dat betekent een continue prijsstijging van 2,31 procent per jaar.) Wat betreft de kosten zou een opslag van 0,1 procent veel redelijker zijn dan een opslag van 1 procent. Dit zou dan een totale erfpachtcanon geven van 4 procent - 2,3 procent + 0,1 procent = 1,8 procent van de waarde van de grond als erfpachtgrond. Rekening houdend met de door ons veronderstelde depreciatie van 30 procent komen we op een erfpachtcanon van $0,7 \times 1,8$ procent = 1,26 procent van de marktwaarde van de grond. Dat is dus praktisch één vierde van de 5 procent die volgens de 'rijkslijn' zou moeten worden gerekend! Voor dat stuk grond van 100 hectare in ons voorbeeld, zou dus niet een canon van 150.000 euro in het eerste jaar van de contractperiode in rekening moeten worden gebracht, maar een canon van 37.800 euro. Tel uit de overwinst voor de grondeigenaar!

OBJECTIEVE MAATSTAF

Wij pleiten, gelet op de onredelijkheid van de 'rijkslijn', voor een objectievere maatstaf, die niet uitgaat van het rendement op staatsobligaties. De rente, waar in het algemeen mee wordt gerekend, bestaat uit vier componenten (1) het kale netto reële rendement als vergoeding voor de beschikbaarstelling van kapitaal, (2) een dekking van de risico's die de kapitaalverstrekker loopt met betrekking tot de transactie, (3) de te maken kosten met betrekking tot

de transactie en (4) een vergoeding voor de waardevermindering van het betaalmiddel als gevolg van inflatie.

Ten aanzien van het netto reële rendement kan worden uitgegaan van de te verwachten economische groei. In Nederland is de nationale productiviteit, inflatie buiten beschouwing gelaten, tussen 1900 en 2000 verviervoudigd, wat een verdubbeling in 50 jaar betekent. Het is daarom redelijk, billijk en vooral verstandig om als overheid het kale reële rendement te beperken tot een percentage dat overeenkomt met die verdubbeling in 50 jaar. Dat komt neer op een rendement van 1,386 procent per jaar, afgerond is dat 1,4 procent.

Bedenk verder dat het risico van erfpacht voor de grondeigenaar minimaal is. Hij blijft de juridische eigenaar van de onderhavige grond en als de erfpachter niet aan zijn verplichtingen voldoet, vervalt diens gebruiksrecht. Het is bovendien de erfpachter die alle risico's draagt die zijn verbonden aan de exploitatie van de betreffende grond. De erfpacht kent daarom geen reëel transactierisico voor de grondeigenaar.

Door voor het netto reële rendement uit te gaan van de te verwachten economische groei kan de canon door jaarlijkse indexatie met de inflatie waardeverlozen worden voor de grondeigenaar.

EEN VIJFDE

Concluderend betekent dit dat een canonpercentage van $0,7 \times 1,4$ procent = (afgerond) 1,0 procent van de marktwaarde van de grond redelijk is. Naar onze mening moeten uitsluitend kosten die ten nutte van de erfpachter worden gemaakt separaat in rekening worden gebracht en niet worden opgenomen in het canonpercentage. Bij het in rekening brengen van kosten is de vraag legitiem of die ook worden gemaakt.

Concluderend: Indien in overeenstemming met onze geobjectieerde rekenwijze een canon van 1 procent in rekening zou worden gebracht, dat wil zeggen één vijfde van hetgeen volgens de 'rijkslijn' zou worden gerekend, dan betekent dit een bedrag van 30.000 euro in het eerste contractjaar. De kosten van de administratieve organisatie moeten daarnaast separaat in rekening worden gebracht.