

Hoe bloot eigendom te waarderen?

Peter van Gool¹

Inleiding

Het verkopen van aan erfpacht gekoppelde rechten geeft veel emotie, zoals bijvoorbeeld op de Waddeneilanden en bij de erfpachtherziening in Amsterdam. Erfpachters protesteren tegen de waarderingen ervan. Adviserende hoogleraren worden zelfs aangeklaagd door een belangengroep. Dit artikel gaat over de vraag hoe grond belast met een erfpachtrecht (bloot eigendom² genoemd) zou moeten worden gewaardeerd.

Aanleiding discussie over waardering bloot eigendom

De waardering van bloot eigendom speelt wanneer de grondeigenaar afstapt van het geldend erfpachtsysteem en / of zijn bloot eigendom te koop aanbiedt. Dit is bijvoorbeeld het geval in Alkmaar, Den Haag, Rotterdam Utrecht, Zaanstad en op de Waddeneilanden. Op die eilanden zouden erfpachters het blote eigendom van hun tijdelijk erfpachtrechten tegen de marktwaarde kunnen kopen van Staatsbosbeheer (Jager 2016, p. 10). De discussie speelt nu ook in Amsterdam. Daar kunnen erfpachters weliswaar niet het bloot eigendom of de grond kopen, maar wel het recht op eeuwigdurende erfpacht³, dat veel weg heeft van eigen grond (Van Arnhem, 2013, p. 445 en Van Gool, 2017a).

Opbouw van dit artikel

Eerst wordt hieronder ingegaan op een paar erfpachtbegrippen. Daarna komt de relevantie van de discussie aan bod. Vervolgens volgt de literatuur over het waarderen van bloot eigendom. Daarna wordt de taxatiepraktijk beschreven en komt de fiscale regelgeving aan bod. Vervolgens gaan wij in op de markwaarde van blote grond en op de praktijk van verkoopwaardebepaling. Dan volgt de mening van adviserende hoogleraren. Daarna volgen onze conclusies en aanbevelingen. Dit artikel is gebaseerd op kwalitatief exploratief onderzoek dat den dele is gebaseerd op literatuur.

Over erfpacht en bloot eigendom

Erfpacht is een (beperkt) zakelijk recht dat een erfpachter de bevoegdheid geeft andermans onroerende zaak (stuk grond of akker) - doorgaans tegen betaling van canon - te houden, te bebouwen en te gebruiken voor de duur van het erfpachtrecht. De grondeigenaar wordt bloot eigenaar genoemd en de met erfpacht belaste grond wordt beschreven als bloot eigendom of 'blote grond'. Wettelijk gezien bestaat er erfpacht voor bepaalde of onbepaalde tijd. Erfpacht voor bepaalde of onbepaalde tijd is wel of niet (tussentijds) opzegbaar. Erfpacht bevat wel of geen periodieke mogelijkheden om de voorwaarden of canon aan te passen. Er is bij erfpacht

¹ Prof. dr. P. van Gool FRICS werkt bij de Amsterdam School of Real Estate (ASRE), de Universiteit van Amsterdam en bij SPF Beheer. De auteur maakte deel uit van de Marktwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht. Nuttig commentaar op een eerdere versie is verkregen van Marc Francke (UvA en Ortec-Finance), Eduard de Geer (Corten De Geer Advocaten), Peter Jager (Vastgoedconsultant) en Paul Nelisse (Colliers International Valuations). Het artikel is geschreven op persoonlijke titel.

² Bloot eigendom is formeel het deel van een eigendomsrecht, dat overblijft nadat er een beperkt recht (hier het recht van erfpacht) op is gevestigd (Van Weeren, 2014).

³ Eeuwigdurende erfpacht is erfpacht zonder tijdvakken, waarbij de canon bij de start wordt bepaald en daarna nooit meer wordt herzien (behalve bij bestemmingswijziging).

sprake van een grote mate van contractvrijheid. Er zijn dan ook veel verschillende erfpachtconstructies.

Waardering bloot eigendom in de literatuur

Hierin komen de volgende vragen aan bod.

1. Welk waardebegrip moet er worden gehanteerd?
2. Welke waarderingsmethode moet er worden gebruikt?

Ad. 1) In beginsel richt de literatuur (Van Arnhem, 2013; De Koe, 2013; Nelisse, 2008; RICS, 2016) zich op de marktwaarde van bloot eigendom. Dat is de prijs die de meest biedende gegadigde na de beste voorbereiding zou betalen, er van uitgaande dat het eigendom blijft belast met een erfpachtrecht. Van Arnhem c.s. (2013) stelt dat bij verkoop van het bloot eigendom aan de zittende erfpachter ook rekening moet worden gehouden met een ‘bijzonder kopersbelang’. Immers, alleen als de erfpachter dat bloot eigendom koopt, “gaat de erfpacht door vermenging teniet en wordt die erfpachter vol eigenaar van de gehele onroerende zaak.” (p. 468). “De zittende erfpachter is daarom de enige partij die meer zou kunnen betalen dan de marktwaarde. (...) In dat geval is niet de marktwaarde, maar de reële waarde de juiste grondslag”. Deze waarde is de marktwaarde vermeerderd met de waarde van het bijzonder kopersbelang, waarbij eventuele bezwarende bepalingen uit hoofde van het erfpachtrecht zijn komen te vervallen. In de praktijk wordt er ook meer betaald dan de marktwaarde (FPG, 2013).

Ad. 2) Waardering van vastgoed kan in beginsel met de vergelijkingsmethode, de inkomstenmethode, de residuele waarde-methode en de kostenmethode. In het algemeen wordt voorgeschreven de (markt)waarde van te bebouwen (nog) niet in erfpacht uitgegeven grond te bepalen met de residuele waarde-methode (Van Arnhem, 2013, p. 325). Dan is de grondwaarde de waarde van het volledig bebouwd eigendom na realisatie minus de totale kosten (inclusief winst en risico) van de realisatie van de opstallen. Maar na uitgifte van de grond in erfpacht (en bebouwing) dient de blote grond (feitelijk het recht op bloot eigendom) te worden bepaald met de inkomstenmethode als de contante waarde van de toekomstige geldstromen (de canonbetalingen) uit het bloot eigendom; zie Van Arnhem c.s. (2013), Van der Werf et al. (2013, p. 30), De Koe (2013), alsmede Jager (2016). Het gebruik van de vergelijkingsmethode wordt afgeraden, vooral bij gebrek aan voldoende transacties in bloot eigendom. Bij stijgende canonverplichtingen door indexering en/of door aanpassing bij tijdvakverlenging dient volgens Van Arnhem de taxateur die stijgingen te schatten en in de berekening mee te nemen (p. 467). Dit speelt bij erfpachtconstructies waar de grondeigenaar de voorwaarden en de canon periodiek kan aanpassen, zoals bijvoorbeeld bij de voortdurende erfpacht in Amsterdam.

De inkomstenmethode wordt ook voorgeschreven door de RICS (2016). Wel stelt deze organisatie “Indien er referentietransacties zijn, dan dient de uitkomst van de berekening te worden getoetst aan transacties in de markt van vergelijkbare objecten die onder vergelijkbare condities in erfpacht zijn uitgegeven. Dit is echter zelden mogelijk.” (p. 3).

Wat doen taxateurs?

Taxateurs waarderen bloot eigendom in de praktijk conform de theorie vooral met de inkomstenmethode door het contant maken van toekomstige (canon)inkomsten. Het gaat hier onder andere om bloot grondbezit in eigendom van institutionele beleggers en bedrijven, die tot taxatie ervan opdracht geven. Een aandachtspunt bij het waarderen is de gehanteerde disconteringsvoet. Die zou een marktconforme voet moeten zijn die bij vergelijkbare

transacties wordt gehanteerd. Maar referenties zijn veelal niet voorhanden en derhalve wordt de disconteringsvoet in de regel arbitrair bepaald (vaak op 4, 5 of 7%). Ook wordt bij de taxaties gekeken naar de vraagprijzen voor erfpachtkavels. Verder houden taxateurs ook rekening met mogelijk alternatief grondgebruik.

Voor de raming van nieuwe canonbedragen na een mogelijke canonherziening in de toekomst (speelt bij voortdurende erfpacht) wordt overigens een nieuwe grondwaarde geschat. Die wordt dan berekend met de residuele methode op basis van een fysieke waarde-allocatie (zie hierna).

Wat doet de belastingdienst?

Voor de overdrachts-, successie- en vermogensbelasting waardeert de belastingdienst de waarde van het recht op bloot eigendom in beginsel ook met de inkomstenmethode als de contante waarde van nog te ontvangen canonontvangsten. Die contante waarde wordt berekend door de canon te vermenigvuldigen met een factor, die afhankelijk van de duur van het erfpachtrecht maximaal 17 bedraagt. Zie overzicht 1.

Overzicht 1 Fiscale bepaling waarde recht op bloot eigendom			
		Kenmerken titel / bepalingswijze	Voorbeeld
a	Canon (op jaarbasis)	Feitelijk waarneembaar	€ 1.500
b	Factor	Politiek bepaald	17
c = a * b	Waarde recht op bloot eigendom	Deels politiek bepaalde waarde	€ 25.500

De marktwaarde van bloot eigendom

De marktwaarde van het bloot eigendom is te bepalen met het volgende verband: marktwaarde vol eigendom pand (op eigen grond) – marktwaarde erfpachtrecht pand = marktwaarde recht op bloot eigendom (inclusief waarde bezwarende bepalingen). Dit betreft een juridische waarde-allocatie; zie overzicht 2. Bij deze methode worden verkoopprijzen vergeleken van zowel panden op eigen grond (in vol eigendom) als panden op erfpachtgrond. Daaruit hebben Gautier en Van Vuuren (2017) afgeleid dat woningen op eigen grond in Amsterdam gemiddeld 10,3% duurder zijn erfpachtwoningen met een niet-afgekochte erfpacht. Erfpachtwoningen met afgekochte erfpacht zijn 0,15% duurder per jaar dat de erfpacht is afgekocht dan een erfpachthuis met een lopende canon die niet is afgekocht. Eerdere onderzoeken (Dekkers et al., 2006; Lazrak & Nijkamp, 2011; Dijkstra, 2013 en Berkhout & De Wildt, 2017) komen ook uit op kleine negatieve prijseffecten van erfpacht. Dit impliceert dat ‘de markt’ in de praktijk niet al te veel waarde toekent aan de blote grond. Zo komt Dijkstra op een negatief erfpachteffect in Amsterdam van gemiddeld 6%.

Overzicht 2 Bepaling marktwaarde recht op bloot eigendom via de juridische allocatie			
		Kenmerken titel / bepalingswijze	Voorbeeld
a	Marktwaarde vol eigendom pand (op eigen grond)	Verhandelbaar en meetbaar in de praktijk	€ 400.000
b	Marktwaarde erfpachtrecht pand	Verhandelbaar en meetbaar in de praktijk	€ 360.000
c = a - b	Marktwaarde recht op bloot eigendom	Verhandelbaar maar weinig transacties	€ 40.000

Waarom lage marktwaarde bloot eigendom?

Deze vraag speelt al lang. Zo werd in 1920 gewezen op de toen heersende woningnood en het feit dat erfpachtcontracten langer lopen dan een mensenleven (Nelisse, 2008). Nelisse schrijft “dat de markt onvoldoende de gevolgen van erfpacht onderkent”, ook bij afgekochte canons (p. 162). Meer in het algemeen zijn voor de situatie in Amsterdam naar onze mening de volgende verklaringen mogelijk.

- a) Onvoldoende keuzemogelijkheden tussen woningen op erfpacht en op eigen grond;
- b) Woningkopers houden pas tegen het eind van de erfpacht rekening met de consequenties van erfpacht;
- c) Woningkopers zijn onvoldoende op de hoogte van de consequenties van erfpacht.

Ad. a) Een onderzoek naar prijsverschillen tussen woningen op erfpacht en eigen grond in Dordrecht (zie Nelisse, 2008, p. 182 e.v.) wijst er op, dat in een ‘ontspannen markt’, waarin er voldoende keus is tussen woningen op eigen grond en op erfpacht, er een fors prijsverschil is. Dat prijsverschil komt dan ook min of meer overeen met de contante waarde van de ‘erfpachtlast’. Maar in Amsterdam is hiervan geen sprake. Er zijn relatief weinig woningen op eigen grond⁴ en er is nu al enige jaren sprake van een verkopersmarkt.

Ab. b) In de praktijk blijken woningkopers niet veel langer vooruit te kijken dan zo’n 10 à 17 jaar. Ook dit wordt in de literatuur beschreven (zie Nelisse, 2008, p. 166). Waarom is dat zo? Ten Have (2002, p. 337 / 338) stelt “dat de consument pas ongeveer tien jaar voor de expiratedatum rekening hoeft te houden met de verwachting dat de erfpacht wordt beëindigd of aangepast. De consument rekent kennelijk alsof het recht van erfpacht wordt afgeschreven met een 50 jarige annuïteit.”. Dan vinden de grootste afschrijvingen immers plaats over de laatste 10 à 20 jaar. Ook zou de korte-termijn-blik kunnen samenhangen met de woontijd. Recente gegevens hierover ontbreken, maar in het verleden lag die in Amsterdam rond de 10 jaar.⁵ Dit zou kunnen verklaren waarom kopers van erfpachtwoningen in Amsterdam pas tegen het eind van een tijdvak rekening gaan houden met de gevolgen ervan. Gegeven deze korte-termijn horizon hanteren woningkopers als het ware een hoge disconteringsvoet voor toekomstige erfpachtverplichtingen. Hierbij speelt de fiscale aftrekbaarheid van betaalde canons mogelijk ook een rol.

Ad. c) Op informatieavonden over de erfpachtherziening in Amsterdam geven erfpachters aan onvoldoende te zijn voorgelicht en zeggen niet te hebben geweten wat de consequenties van erfpacht zijn (Van Gool, 2017b). Het gaat dan vooral om het toepassen van de residuele methode van grondprijsvaststelling bij een tijdvakherziening. Vaak had men het wel kunnen weten, want deze methode wordt door de gemeente bij herzieningen in beginsel al lang toegepast. Wel werd en wordt de residuele methode niet beschreven de erfpachtaktes en ook niet in de Algemene Bepalingen (AB) voor de erfpacht. In de algemene bepalingen voor 2000 bijvoorbeeld, staat dat de grondwaarde bij herzieningen wordt herzien (zo nodig door drie deskundigen), maar dat er daarbij sprake zal zijn van “een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel.” (Gemeente Amsterdam, 2000, p. 15). De gemeente, makelaars en notarissen zouden er volgens de erfpachters ook niet (voldoende) op hebben gewezen. Ook nu nog vermelden makelaars op de

⁴ Het % woningen op erfpacht in Amsterdam is ons niet bekend. Wel is het zo dat de gemeente Amsterdam eigenaar is van 80% van alle grond binnen de gemeentegrenzen (Rekenkamer Amsterdam, 2012, p. 5). Op eigen grond staan in beginsel alleen de woningen waarvan de bouw is begonnen voor 1896, toen de erfpacht is ingevoerd.

⁵ De gemiddelde woontijd in Amsterdamse sociale huurwoningen was in 2007 precies elf jaar. Ter vergelijking: eigenaar-bewoners blijven 9,1 jaar, particuliere huurders 11,4 en het doorsnee Amsterdamse huishouden 10,7 jaar (bron: Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, 2007).

woningsite Funda niet de nieuwe canonbedragen en afkoopsommen bij erfpachtherziening, terwijl die via een gemeentelijke rekentool eenvoudig zijn op te vragen. Makelaars wijzen er echter ook op dat wèl geïnformeerde kopers de nadelen van erfpacht vaak niet willen zien. Gautier geeft aan dat erfpacht “een complex financieel product is [waardoor] mensen het niet helemaal begrijpen” ook niet wegens door de gemeente [Amsterdam] “gebruikte arbitraire getallen” (Gemeente Amsterdam, 2017b, p. 10).

Gemeenten en de overheid bepalen de waarde van bloot eigendom anders

Voor de verkoop van bloot eigendom bepalen de betreffende overheden de waarde ervan anders dan in de literatuur wordt aanbevolen. Zij gebruiken namelijk de residuele methode op basis van een fysieke waarde-allocatie. Die allocatie gaat uit van de volgende relatie: waarde vol eigendom pand (op eigen grond) - waarde opstallen (= de waarde van de ‘stenen’) = waarde bouwrijpe grond. Die grondwaarde wordt vervolgens verminderd met een (politiek bepaalde) depreciatiefactor (van in de praktijk tussen de 25 en de 55%); zie overzicht 3. De depreciatiefactor geeft weer de waardedruk (uitgedrukt in een %) op een erfpachtzaak ten opzichte van volle eigendom, als gevolgen van beperkingen van het genot op de erfpachtzaak.⁶ Omdat een fysieke scheiding bij bestaande bouw niet meer mogelijk is (alleen bij eerste uitgifte van bouwrijpe grond) maakt de gemeente Amsterdam gebruik van de fictie van slopen van de huidige opstallen, de grond bouwrijp maken en de grond weer in erfpacht uitgeven.⁷ Hiervan is in de praktijk natuurlijk geen sprake.

Overzicht 3 Bepaling waarde erfpachtgrond met fysieke allocatie ('residuele methode')			
		Kenmerken titel / bepalingswijze	Voorbeeld
a	Waarde vol eigendom pand (op eigen grond)	Verhandelbaar en meetbaar in de praktijk	€ 400.000
b	Waarde opstallen (waarde van de 'stenen')	Geschat op basis herbouwkosten, al dan niet met afschrijving	€ 200.000
c = a - b	Waarde bouwrijpe grond	Fictieve waarde bij bebouwde	€ 200.000
d	Depreciatiefactor ('korting') in %	Politiek bepaald	25%
e = c * (1 - d)	Waarde erfpachtgrond (met erfpacht belaste bebouwde	Deels fictieve en politiek bepaalde waarde	€ 150.000

Waarom gebruiken de overheden de fysieke allocatie?

Op de eerste plaats geven overheden op deze wijze erfpachtgrond uit. Verder is het zo dat zij de residuele fysieke methode bij tijdvakherzieningen gebruiken om opgetreden

⁶ Het kan hier gaan om depreciatie vanwege:

- privaatrechtelijke beperkingen in de erfpachtovereenkomst die verder gaan dan de publiekrechtelijke bepalingen, bijv. ten aanzien van planologie, milieubeheer, bouwvoorschriften (dit betreft de ‘insnoerende bepalingen’);
- beperkingen in beschikkingsmacht, o.a. vanwege rechten die de bloot eigenaar voor zich zelf houdt, zoals bijvoorbeeld een jachtrecht;
- de duur van de erfpachtovereenkomst;
- incourantheid van erfpacht ten opzicht van eigendom; alsmede
- de ‘gebonden staat’; de bloot eigenaar en de erfpachter zijn namelijk via het erfpachtcontract aan elkaar verbonden in een bepaalde machtspositie en die is strijdig met de voorwaarden voor het vaststellen van de marktwaarde.
- Onvolkomenheden in de bepaling van onderdelen van de berekening. Het gaat dan bijvoorbeeld om BTW of niet geheel juiste veronderstellingen.

⁷ Zie bijv. de Gemeente Amsterdam, 2016, p. 13 en 15.

grondwaardestijgingen naar zich toe trekken ten behoeve van de “gemeenschap”. Die waardestijgingen zouden dan ook in de te betalen prijs voor bloot eigendom moet worden meegenomen, vinden zij. Want bij toekomstige tijdvakherzieningen hadden zij dit anders toch ook gekregen. Maar belangrijk is natuurlijk ook dat de residuele methode de overheden veel meer kan opleveren dan de ‘marktwaarde’, overigens afhankelijk van het (politiek) gekozen depreciatiepercentage, zoals ook blijkt uit het voorbeeld in de overzichten 3 en 2 (€ 150.000 versus € 40.000). Berkhout & De Wildt (2017, p. 7) hebben berekend dat de Gemeente Amsterdam bij de recente erfpachtherziening gemiddeld een grondwaarde in rekening brengt van twee keer de ‘marktwaarde’.

Moeten overheden hun bloot eigendom tegen de ‘marktwaarde’ verkopen?

Niemand is daartoe verplicht, naar onze mening. Het verkopen van blote grond tegen een hogere prijs dan een derde (de markt) er voor wil betalen is zelfs te rechtvaardigen door te wijzen op de extra waarde uit eerdergenoemd ‘bijzonder kopersbelang’ (zie ook Van der Werf, 2013, p. 20). Vonck (2013, p. 213) is op basis van contractvrijheid van oordeel dat grondeigenaren bij tijdelijke erfpacht ook meer mogen vragen, namelijk de actuele grondwaarde. Toch wordt dit handelen ingeperkt. Dit speelt vooral als overheden hun handelen beschrijven als marktconform en / of hun vraagprijs als de ‘marktwaarde’ presenteren. Dit komt soms voor (Van der Werf, 2013, p. 8 en 12; de Gemeente Amsterdam, 2016, p. 2 en 7⁸, alsmede Gemeente Amsterdam, 2017, p. 4). Verder vindt Vonck dat bij het bepalen van de vraagprijs rekening zou moeten worden gehouden met de gebruiksbeperkingen die de grondeigenaar opneemt in de erfpachtvoorwaarden. Dat doet Staatsbosheer naar zijn mening nu niet (p. 215 / 216). Ook zouden overheden geen misbruik mogen maken van monopolieposities. De vraag is of dit het geval is. Vonck (2013, p. 208 - 216) gaat hier uitgebreid op in. Naar zijn oordeel hangt dit af van de mate van zorgplicht die de erfverpachter heeft betracht. Verder is er jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens.⁹ Die zegt voor een erfpachtsituatie in Noorwegen dat er een ‘fair balance’ moet zijn tussen de belangen van de bloot eigenaar en de erfverpachter. Daarbij zou een opgetreden grondwaardestijging moeten worden gedeeld tussen deze partijen. De Nederlandse jurisprudentie lijkt dit te volgen.¹⁰ Beginselen van redelijkheid, billijkheid, algemene beginselen van behoorlijk bestuur kunnen tenslotte ook een beperking opleveren.

Mening van adviserende hoogleraren

Het Rijksvastgoedbedrijf en de Gemeente Amsterdam hebben hoogleraren om advies gevraagd over de waardebepaling van bloot eigendom. Hun advies staat onder andere in het rapport “De beoordeling van de RVB (Rijksvastgoedbedrijf – pvg) taxatiemethode op de Waddeneilanden” (Eichholtz & Francke, 2016). Daarin wordt geconcludeerd “dat de (residuele) taxatiemethode die het RVB gebruikt bij de prijstoets van de voorgenomen verkopen van bloot eigendom door Staatsbosbeheer (SSB)¹¹ in de markt breed geaccepteerd is.” (p. 1). Verder wordt gesteld dat de residuele methode “zelfs bij uitstek geschikt is voor het bepalen van de toegekende waarde van bebouwde grond.” (p. 7). Verder wordt in het rapport geconstateerd dat er vaak maar weinig verschil in prijs is tussen woningen op erfpacht en op eigen grond. De auteurs schrijven dit toe aan het feit dat SBB de canonbetalingen al een aantal jaren niet heeft verhoogd, waardoor kopers weinig rekening zijn gaan houden met de erfpachtconsequenties.

⁸ In dit kader wordt gesproken van de economische waarde.

⁹ Zie uitspraak van het Hof van 12 juni 2012 (zaken 13221/08 en 2139/10).

¹⁰ Dit wordt ondersteund door een uitspraak van het gerechtshof Den Haag -arrest 23 okt 2012. Zie Jager, 2016b, p. 16.

¹¹ Het gaat hier om het rapport Toets waarde bloot eigendom (SBB, 2014).

Kritiek van een belangengroep

Een belangengroep heeft bij de universiteiten van de hoogleraren geklaagd (VTE, 2016b) over het genoemde rapport. De groep zegt dat bebouwde grond kan niet worden verhandeld en derhalve ook niet in die vorm aan de erfpachters kan worden verkocht. De overheid kan dan alleen het bloot eigendom verkopen. Verder vindt de groep dat de residuele methode onjuist is voor het bepalen van de marktwaarde van bloot eigendom. In het rapport lijkt namelijk met de waarde van de bebouwde grond de “actuele” marktwaarde van bloot eigendom te worden bedoeld (p. 8 en p. 12). Verder vinden de opposenten dat aan bestaande jurisprudentie voorbij is gegaan en dat ook rekening had moeten worden gehouden met de belangen van de erfpachters (VTE, 2016a, p. 4 en 5, almede Jager, 2016). Vergelijkbare kritiek is overigens ook mogelijk op het advies van de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende erfpacht (Berkhout, Eichholtz & Brounen, 2015). Deze commissie adviseert de Gemeente Amsterdam de grondwaarde eveneens residueel te bepalen met de fysieke allocatie. Ter verdediging van de genoemde rapporten is overigens te stellen dat de vraagstelling ingekaderd was door de overheden als opdrachtgevers voor de rapporten. Zo werd om de waardebepaling van bebouwde grond in het kader van de fysieke allocatie gevraagd en niet om de marktwaarde van het recht van bloot eigendom in het kader van een juridische allocatie. Dat is een toch wat andere insteek.

Conclusie en aanbevelingen

Dit artikel gaat over de vraag hoe grond belast met een erfpachtrecht (bloot eigendom genoemd) moet worden gewaardeerd. De literatuur zegt dat dit voor de marktwaarde bij voorkeur moet gebeuren met de inkomstenmethode, door de toekomstige (canon)verplichtingen contant te maken. De vergelijkingsmethode is niet goed toepasbaar bij gebrek aan voldoende handel in bloot eigendom. De residuele methode op basis van een fysieke allocatie is volgens de literatuur eigenlijk alleen goed toepasbaar bij eerste uitgifte van erfpachtgrond en bij herontwikkeling. Taxateurs en de belastingdienst hanteren in beginsel ook de inkomensmethode. Dit is naar onze mening ook juist. Andere vermogenstitels, zoals obligaties en aandelen, worden immers op dezelfde wijze gewaardeerd. Maar bij verkoop van bloot eigendom aan de zittende erfpachters hanteren overheden een andere methode om de vraagprijs van bloot eigendom te bepalen. Dit is de residuele methode gebaseerd op een fysieke waarde-allocatie. En omdat er bij bestaande bebouwing fysiek niets meer valt te scheiden, doen zij daarbij soms een beroep op de fictie van slopen, bouwrijp maken en opnieuw grond in erfpacht uitgeven. Dit is vreemd. De marktwaarde van bedrijfsobligaties en aandelen wordt immers ook niet residueel bepaald door eerst de waarde van het bedrijf te bepalen om vervolgens de waarde van alle andere passiva er van af te trekken! Ook negeren de grondeigenaren zo het feit dat er sprake is van voortdurende erfpachtrechten¹² waarbij de verhouding tussen erfpachter en grondeigenaar in financiële zin door de erfpachtakte en het recht is bepaald. En daarin staat meestal niets over de fysieke allocatie. De overheden die bloot eigendom verkopen gebruiken de methode dan ook vooral om politiek beleidsmatige redenen, gericht op het vergroten van opbrengsten ‘voor de gemeenschap’. Vaak vragen de betreffende overheden veel meer dan de ‘marktwaarde’ van het recht op bloot eigendom. Onderzoek laat namelijk zien dat ‘de markt’ (i.c. kopers van erfpachtrechten) aan bloot eigendom maar een beperkte waarde toekent (toekennen). Impliciet verdisconteren deze kopers erfpachtverplichtingen maar voor een korte periode en tegen een hoge disconteringsvoet.

¹² Voortdurende erfpacht is erfpacht voor onbepaalde tijd, in Amsterdam onderverdeeld in tijdvakken van 50 of 75 jaar. Aan het tijdvakeinde wordt de canon herzien op basis van de actuele grondwaarde en een actueel canonpercentage.

Overheden zijn evenwel in beginsel vrij in het bepalen van de prijs van hun bloot eigendom. Dat geldt ook voor de methode die zij toepassen. Maar dan moet er niet de indruk worden gegeven dat die vraagprijs marktconform is en dat de gebruikte residuele methode leidt tot een marktprijs. Dat gebeurt nu wel. Adviserende hoogleraren zouden verder niet de handelswijze van de bloot eigendom verkopende overheden moeten onderschrijven zonder een duidelijk verschil te maken in de marktwaarde van het recht op bloot eigendom en de residueel bepaalde waarde van (bebouwde) grond. Want de bebouwde grond is niet te verkopen en het recht op bloot eigendom is dat wel. Zij zouden ook meer expliciet aandacht moeten schenken aan onderliggende belangenconflicten. Verder zouden de betreffende overheden naar onze mening rekening moeten houden met hun monopoliepositie en hun zorgplicht, alsmede met redelijkheid en billijkheid.¹³ De zorgplicht is naar onze mening een aandachtspunt. Want de nadelen van erfpacht worden naar ons idee in de regel onvoldoende belicht. Dit is wrang omdat de betreffende overheden hier belang bij hebben. Dat leidt immers tot relatief hoge prijzen van erfpachtwoningen ten opzichte van de waarde van de ‘stenen’ (de opstalwaarde) en derhalve tot een hoge grondwaarde bij de residuele fysieke benadering. Het zou de overheden in kwestie sieren door hun partijpolitieke rol in de markt te scheiden van de taxatietechniek. Als overheden bijvoorbeeld zouden zeggen voor bloot eigendom het dubbele te vragen dan ‘de markt’ er voor over heeft, dan is dat voor erfpachters niet leuk, maar wel duidelijk. Erfpachters weten dan ook dat het niet spoort met hun beleving. Dat geeft minder emotie en minder juridische geschillen.

Geraadpleegde literatuur

- Arnhem, P.C. van, T.M. Berkhout en G.G.M ten Have (2013). Taxatieleer vastgoed 1, zesde druk, Noordhoff Uitgevers.
- Berkhout, P. en R. de Wildt (2017). De marktwaarde van erfpachtgrond. Rigo Research Memorandum, februari.
- Dekkers, J.E.C., R. van Elk, M. Lijesen en W. van der Straaten (2006). Geluidsnormen voor Schiphol, een welvaart economische benadering, CPB rapport, no. 116, Den Haag.
- Dijkstra, P. G. (2013). Erfpacht & Woningwaarde; een onderzoek naar de invloed van erfpacht op de woningwaarde in Amsterdam, Masterscriptie Master City Developer
- Eichholtz, P.M.A., en M.K. Francke (2016). De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden. Amsterdam Business School, Universiteit van Amsterdam en Maastricht University, maart.
- FPG (Federatie Particulier Grondbezit) en Natuurmonumenten (2013). Reactie op Advies waardebeoordeling bloot eigendom Staatsbosbeheer, maart.
- Gautier, P.A. en A. van Vuuren (2017). The effect of land lease on house prices. Working papers in economics, no. 686, University of Gothenburg.
- Gemeente Amsterdam (2000). Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, 15 november.
- Gemeente Amsterdam (2016). Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016), september.
- Gemeente Amsterdam (2016). Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten, december, 20 december.
- Gemeente Amsterdam (2017a). Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht; inspraakdocument overstapregeling voor bestaande erfpachters in Amsterdam, 9 januari.
- Gemeente Amsterdam (2017b). Raadscommissieverslag, 11 april.

¹³ In de praktijk gebeurt dat onder het kopje ‘coulance’ overigens wel, door de uitkomsten van de residuele methode naar een meer marktconforme (lagere) grondwaarde te brengen door een hogere depreciatie (‘korting’) toe te passen.

- Gool, P. van (2017a). De overstapregeling voor Amsterdamse erfpacht, Vastgoedmarkt, vastgoedmarkt.nl, 8 februari.
- Gool, P. van (2017b). Gemengde gevoelens bij overstapregeling erfpacht Amsterdam, Vastgoedmarkt, vastgoedmarkt.nl, 10 maart.
- Grondwaardecommissie Eeuwigdurende erfpacht (T.M. Berkhout, P.M.A. Eichholtz en D. Brounen) (2015). Schoon Schip, Advies van de grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht. Amsterdam, 18 juni.
- Jager, P.G. (2016a). Beoordeling van de wetenschappelijke validatie van de ‘Toets waarde bloot eigendom SBB’ van 2014 van het RVB.
- Jager, P.G. (2016b). Praktijk waardebeoordeling erfpacht. Den Haag.
- Jager, P.G. (2017) De erfpachtaffaires op de Waddeneilanden (in concept).
- Koe, M. de (2013) Erfpacht op juiste waarde getaxeerd, Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie, Afleveringsnummer 6977, p. 411 - 419.
- Lazrak et al. (2011). The market value of cultural heritage in urban areas: an application of spatial hedonic pricing, Research Memorandum 2011-27, Vrije Universiteit, Amsterdam.
- Marktwaardecommissie Eeuwigdurende erfpacht (A.C. Monster, P. van Gool en P.C.J-P Nelisse) (2016). Bezint eer gij begint: advies van de marktwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht, Amsterdam, 6 januari.
- Minne, A. van de & M. Francke (2012). De waardebeoordeling van grond en opstal. In: Real Estate Research Quarterly, oktober, p. 14 - 23.
- Nelisse, P.N. (2008). Stedelijke erfpacht, Reed Business, Doetinchem.
- Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (2007). Woonduur zegt weinig over gewildheid, in: Nul20, nr. 35, november, www.nul20/dossiers.
- Rekenkamer Amsterdam (2012). Canonherzieningen einde tijdvak; de gemeentelijke aanbiedingen onderzocht, juni.
- RICS (2016). Hoe om te gaan met erfpacht; briefing paper.
- RICS. Guidance Note “Taxatie erfpacht”.
- Rijksvastgoedbedrijf (2016). Brief aan Voorzitter tweede kamer over validatie waarderingsmethode Rijksvastgoedbedrijf erfpacht, 8 april.
- Staatsbosbeheer (SBB) (2014). Rapport Toets waarde bloot eigendom, 9 april.
- Vonck, F.J. (2013). De flexibiliteit van het recht van erfpacht, Boom Juridische uitgevers.
- VTE (Vereniging Terschellinger Erfpachters) (2016a). Brief aan Rijksvastgoedbedrijf, 25 november.
- VTE (Vereniging Terschellinger Erfpachters) (2016b). Brief aan de colleges van bestuur van de Universiteit van Amsterdam en de Maastricht University, 6 oktober.
- Weeren, M. van (2014). 50 vragen over erfpacht, Wolters Kluwer Nederland.
- Weeren, M. van (2017). Blog over erfpacht; <https://erfpachtvragen.wordpress.com>.
- Werf, W.J.E. van der, P.C. van Arnhem en P.G. Jager (2013) Advies richtlijnen waardebeoordeling bloot eigendom, Den Haag / Montfoort, 7 juni.