

WAARDEONTWIKKELING / TAXATIE / RESULTATEN / VAKKENNIS / ONDERWIJS

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. Dit artikel gaat over de vraag hoe grond belast met een erfpachtrecht (bloot eigendom genoemd) zou moeten worden gewaardeerd.

PETER VAN GOOL

Hoe bloot eigendom te waarderen?

Anleiding 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. 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 erfpacht, dat veel weg heeft van eigen grond.

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'.

Waardering in de literatuur

Hierin komen de volgende vragen aan bod.

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

Ad 1) In beginsel richt de literatuur zich op de marktwaarde van bloot eigendom. Dat is de prijs die de meest biedende gegadigde na de beste voorbereiding zou betalen, ervan uitgaande dat het eigendom blijft belast met een erfpachtrecht. Bij verkoop van het bloot eigendom aan de zittende erfpachter kan evenwel ook een 'bijzonder kopersbelang' spelen. 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. De zittende erfpachter is daarom de enige partij die meer zou kunnen betalen dan de marktwaarde.

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. 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

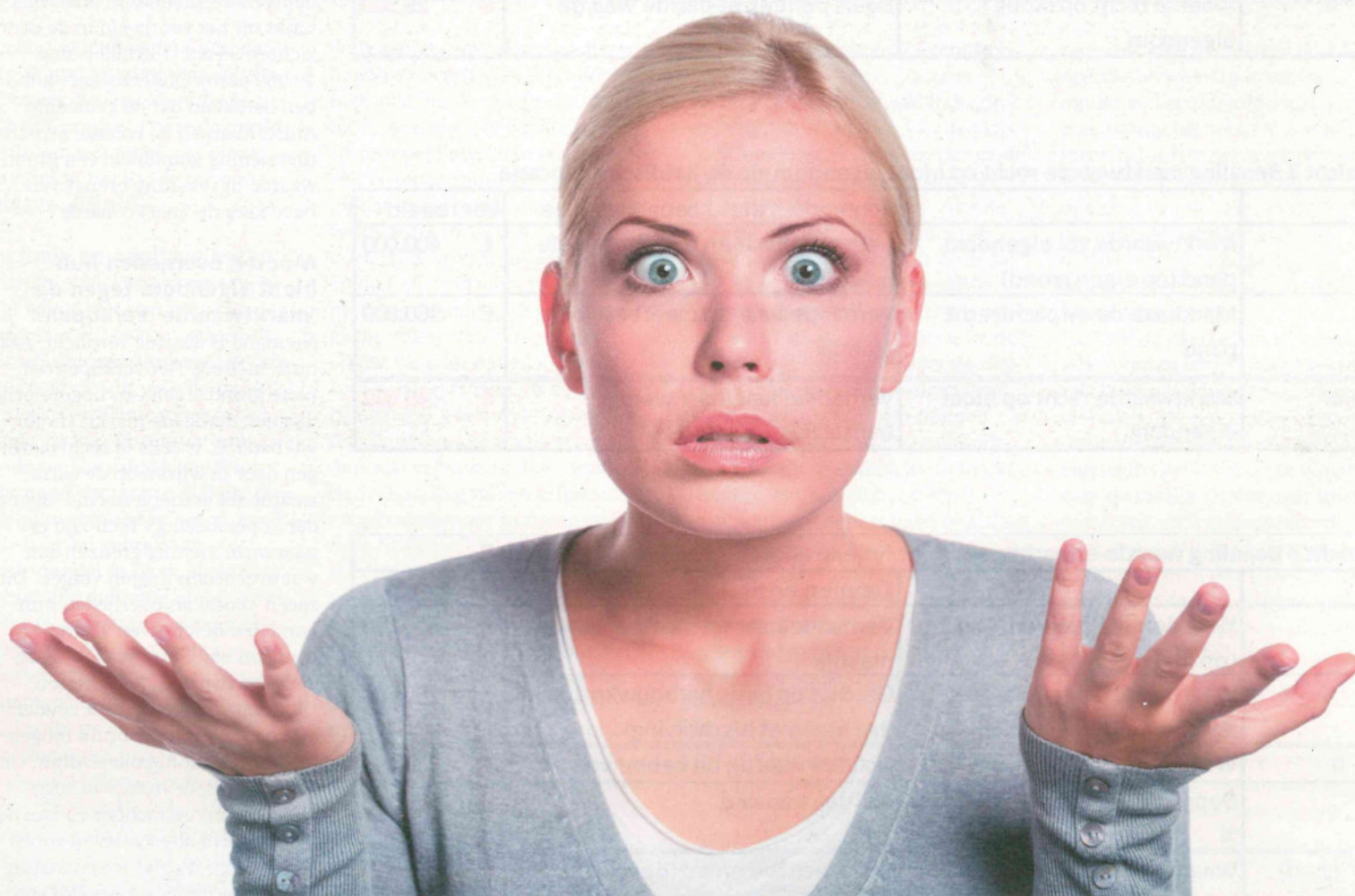
uitgifte van de grond in erfpacht (en bebouwing) dient de blote grond (feitelijk het recht op bloot eigendom) te worden bepaald met de inkomstenmethode als de constante waarde van de toekomstige geldstromen (de canonbetalingen) uit het bloot eigendom. Het gebruik van de vergelijkingsmethode wordt afgeraden, vooral bij gebrek aan voldoende transacties in bloot eigendom. Bij stijgende canonverplichtingen door indexering en/of door aanpassing bij tijdvakverlenging dient de taxateur die stijgingen te schatten en in de berekening mee te nemen. Dit speelt bij erfpachtconstructies waar de grondeigenaar de voorwaarden en de canon periodiek

kan aanpassen, zoals bijvoorbeeld bij de voortdurende erfpacht in Amsterdam.

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. Een aandachtspunt 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 procent). Ook wordt bij de taxaties gekeken

Voor kopers is erfpacht een moeilijk te begrijpen, ingewikkeld financieel product



ERFPACHTRECHT

naar de vraagprijzen voor erfpacht-kavels. Verder houden taxateurs ook rekening met mogelijk alternatief grondgebruik. Voor de raming van nieuwe canon-bedragen 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 waardeallocatie (zie hierna).

Wat doet 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 vermenvuldigen met een factor die afhankelijk van de duur van het erfpachtrecht maximaal 17 bedraagt. Zie overzicht 1.

Marktwaarde

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 waardeallocatie; zie overzicht 2. Bij deze methode worden verkoopprijzen vergeleken van zowel panden op eigen grond (in vol eigendom) als panden op erfpachtgrond. Onderzoekers hebben recentelijk afgeleid dat woningen op eigen grond in Amsterdam gemiddeld 10,3

procent duurder zijn erfpachtwoningen met een niet-afgekochte erfpacht. Eerdere onderzoeken hebben eveneens laten zien dat ‘de markt’ in de praktijk niet al te veel waarde toekent aan de blote grond.

Waarom lage marktwaarde?

Deze vraag houdt de gemoederen al lang bezig. In het begin van de twintigste eeuw verklaarde men de lage marktwaarde uit de toen heersende woningnood en het feit dat erfpachtcontracten langer lopen dan een mensenleven. Daardoor zou men onvoldoende rekening houden met de gevolgen van erfpacht. Nu valt er te wijzen op het volgende.

- 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 wijst erop 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 grond 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 tien à twintig jaar. Dit wordt in de literatuur verklaard door te stellen dat erfpachters het recht van erfpacht impliciet afschrijven met een vijftigjarige annuïteit. Dit is immers de meest voorkomende lengte van een erfpachttijdvak. In de laatste tien à twintig jaar vinden dan de grootste afschrijvingen plaats. Ook zou de kortetermijnblik kunnen samenhangen met de woonduur. Recente gegevens hierover ontbreken, maar in het verleden lag die in Amsterdam rond de tien jaar. Dit zou kunnen verklaren waarom kopers van erfpachtwoningen in Amsterdam pas tegen het eind van een tijdvak rekening gaan houden met de gevolgen ervan.

Ad c) Erfpachters geven vaak aan onvoldoende te zijn voorgelicht. Het gaat dan vooral om het toepassen van de residuele methode van grondprijvaststelling bij een tijdvakherziening. Vaak had men het wel kunnen weten, want deze methode wordt door de gemeente bij herzieningen in beginsel al lang toegepast. De gemeente, makelaars en notarissen zouden er volgens de erfpachters ook niet (voldoende) op hebben gewezen. Ook nu nog vermelden makelaars op de 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 wél geïnformeerde kopers de nadelen van erfpacht vaak niet willen zien. Ook wordt erop gewezen dat erfpacht een

moeilijk te begrijpen, ingewikkeld financieel product is.

Gemeenten en overheid

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 waardeallocatie. 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 procent); zie overzicht 3. De depreciatiefactor geeft weer de waardedruk (uitgedrukt in een percentage) op een erfpachtzaak ten opzichte van volle eigendom, als gevolgen van beperkingen van het genot op de erfpachtzaak. 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. Hiervan is in de praktijk natuurlijk geen sprake.

Waarom 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 grondwaardestijgingen naar zich toe trekken ten behoeve van de ‘gemeenschap’. Die waarde-stijgingen 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 euro). Onderzoekers 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) ervoor wil betalen, is zelfs te rechtvaardigen door te wijzen op de extra waarde uit eerdergenoemd ‘bijzonder kopersbelang’. Toch zijn er naar onze mening grenzen aan wat overheden mogen vragen. Dit speelt vooral als overheden hun handelen beschrijven als marktconform en/of hun vraagprijs als de ‘marktwaarde’ presenteren. Dit komt soms voor. Ook zouden overheden geen misbruik mogen maken van monopolieposities. Dit hangt af van de mate van zorgplicht die zij betrachten en van de mate waarin alternatieven voorhanden zijn. Verder is er jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens die zegt



dat er een ‘fair balance’ moet zijn tussen de belangen van de bloot eigenaar en de erfverpachter. Beginselen van redelijkheid, billijkheid, algemene beginselen van behoorlijk bestuur kunnen tenslotte ook een beperking opleveren.

Mening hoogleraren

Verschillende overheden hebben hoogleraren om advies gevraagd over de waardebepaling van bloot eigendom. Zij concluderen dat de fysieke (residuele) taxatiemethode die overheden gebruiken in de markt breed geaccepteerd is. Verder wordt gesteld dat de residuele methode zelfs bij uitstek geschikt is voor het bepalen van de toegekende waarde van bebouwde grond.

Kritiek van belangengroep

Een belangengroep heeft bij de universiteiten van de hoogleraren geklaagd over een advies van de hoogleraren. 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

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

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

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	Depredatiefactor ('korting') in %	Politiek bepaald	25%
e = c * (1 - d)	Waarde erfpachtgrond (met erfpacht belaste bebouwde	Deels fictieve en politiek bepaalde waarde	€ 150.000

ERFPACHTRECHT



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. 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. Ter verdediging van de hoogleraren is

overigens te stellen dat opdrachtgever de vraagstelling had ingekaderd in een fysieke allocatie en niet heeft gevraagd naar de marktwaarde van het recht van bloot eigendom in het kader van een juridische allocatie.

Conclusie en aanbevelingen

Dit artikel gaat over de vraag hoe grond belast met een erfpacht-recht (bloot eigendom genoemd) moet worden gewaardeerd. De literatuur zegt dat dit voor de marktwaarde bij voorkeur moet gebeuren met de inkomstmethode, 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 inkomstmethode. Dit is naar onze mening ook juist. Andere vermogenstitels, zoals obligaties en aandelen, worden immers op dezelfde wijze gewaardeerd. Maar bij verkoop van bloot eigen-

dom 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 waardeallocatie. 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, omdat hiervan natuurlijk geen sprake is. Ook negeren de grondeigenaren in hun redenering het feit dat er sprake is van voortdurende erfpachtrechten 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).

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 belangenconflicten.

Verder zouden de betreffende overheden naar onze mening rekening moeten houden met hun monopoliepositie en hun zorgplicht, alsmede met redelijkheid en billijkheid. 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 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' ervoor over heeft, dan is dat voor erfpachters niet leuk, maar wel duidelijk. Erfpachters weten dan ook dat het niet spoot met hun beleving. Dat geeft minder emotie en minder juridische geschillen.

OVER DE AUTEUR

Prof.dr. Peter van Gool Frics werkt bij de Amsterdam School of Real Estate (Asre), de Universiteit van Amsterdam en bij SPF Beheer.

Het zou de overheden sieren hun partijpolitieke rol te scheiden van de taxatietechniek