

Nederlandse Vereniging van Erfpachters / NLVE

Postbus 75017, 1070AA Amsterdam

Telefoon: 020-4684740 – e-mail: info@erfpachters.nl



Van der Feltz advocaten

T.a.v. mr. W.J.E. van der Werf

Postbus 85615

2508 CH DEN HAAG

Amsterdam, 26 maart 2013

Geachte commissieleden, geachte heren Van der Werf, Van Arnhem en Jager,

Bij brieven d.d. 4 en 13 maart 2013 is de Nederlandse vereniging van Erfpachters (NLVE) verzocht te reageren op het concept Advies richtlijnen waardebeoordeling bloot eigendom van (recreatie)woningen op de Waddeneilanden waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven door Staatsbosbeheer (SBB).

De NLVE is vele jaren betrokken rondom de erfpacht van SBB in Nederland in het algemeen en op de Waddeneilanden in het bijzonder.

Erfpachters roeren zich als het niet goed gaat met hun erfpacht, zo ook de erfpachters van SBB. Wij kennen de probleemdossiers en de strijd die de betreffende erfpachters voeren om billijke voorwaarden en redelijke oplossingen. Tot op heden heeft SBB die niet of nauwelijks gebracht. De NLVE verbindt de erfpachters van alle Waddeneilanden, zo ook de erfpachters van RVOB.

Wij kunnen ons niet onttrekken aan de constatering dat SBB, net als andere grote (groene) erfverpachters weinig open staat voor verandering en modernisering van haar erfpachtstelsel. Sinds 2010 is de particuliere erfpacht in de ban bij de banken, tot op heden kennen wij geen grote (groene) erfverpachters die haar erfpachtvoorwaarden zodanig aangepast heeft dat deze voldoen aan de criteria van de NVB zoals uitgegeven in oktober 2011 of de richtlijn voor nieuwe contracten uitgegeven welke uitgegeven worden na 1 januari 2013.

Minister Blok onderschrijft de richtlijn van de NVB welke bepalingen uitvaardigt waaraan nieuwe contracten uitgegeven na 1 januari 2013 dienen te voldoen in zijn aanbiedingsbrief aan de 2^e kamer d.d. 18 maart 2013 betreffende het rapport "ervaringen met erfpacht" opgesteld door Companen. Het betreft hier gemeentelijke erfpacht welke op termijn ook zal moeten voldoen aan de criteria en de richtlijn van de NVB.

Marktconformiteit is de kapstok waaraan de erfpacht hangt. Wij zien dat erfverpachters naar elkaar (ver)wijzen voor dat marktconforme beleid. Als zij het zo doen dan kunnen wij dat ook. Marktconform betekent hier het kopiëren van fouten en (wan)beleid. Moge uw advies een stap zijn in de goede richting, erfpacht is in haar wezen een goed instrument voor

gronduitgifte maar is geworden tot een aan marktrente of marktrendement gelijkgestelde inkomstenbron zonder vergelijkbaar risicoprofiel terwijl grond geen inflatie kent.

Alvorens toe te komen aan een inhoudelijke reactie op het concept rapport waardebeoordeling bloot eigendom is het goed stil te staan bij de huidige erfpachtbepalingen van SBB en de taxatie-instructie SBB 2012. Dit omdat de zittende erfpachters die niet kunnen of willen kopen aangewezen zijn op deze bepalingen. Het zal uw commissie bekend zijn dat zowel de bepalingen als de taxatie-instructie niet voldoen aan de criteria of de richtlijn van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en niet voldoet aan redelijke eisen die gesteld mogen worden aan erfpachtvoorwaarden of aan een taxatie-instructie. Net als uw commissie ziet de NLVE liever een taxatie-richtlijn dan een taxatie-instructie, de instructie maakt dat een waardebeoordeling en een canonvaststelling niet onafhankelijk plaatsvindt, de taxateur zal, indien hij de taxatie opdracht aanneemt, ook de instructie moeten volgen.

De erfpachtbepalingen zijn niet transparant en erfpachters kunnen voor grote risicovolle financiële consequenties komen te staan welke zij nu niet overzien. Er melden zich erfpachters bij ons in het kader van periodieke of facultatieve herziening na de stand-still die dan een aanbieding krijgen waarbij de canon wordt herzien op basis van de huidige voorwaarden of de voorwaarden 2012. Het canonpercentage onder de voorwaarden 2012 is veelal lager dan het canonpercentage uit het lopende contract terwijl de erfpachter zich niet realiseert dat het canonpercentage onder de voorwaarden 2012 bij een volgende periodieke herziening wel eens veel hoger kan zijn. Het canonpercentage volgt bij de 10 jaarlijkse periodieke herziening het rentepercentage op 10-jarige staatsobligaties te verminderen met het inflatiepercentage en te vermeerderen met een toeslag van 1,5%. Niemand kan overzien hoe hoog het rentepercentage is over 10, 20 of 30 jaar.

In de huidige erfpachtvoorwaarden wordt als maatstaf voor waardebeoordeling de WOZ waardebeoordeling genoemd. Wanneer Staatsbosbeheer van oordeel is dat de WOZ-taxatie meer dan 10% afwijkt van de daadwerkelijke vrije waarde, doet Staatsbosbeheer een waardevoorstel dat is gebaseerd op een taxatie van de vrije waarde van de erfpachtzaak, uitgevoerd door een externe deskundige met inachtneming van de taxatie-instructie. In de praktijk zien wij gevallen dat SBB ongemotiveerd de WOZ waardebeoordeling aan de kant schuift en dat een waardevoorstel dat is gebaseerd op een taxatie van de vrije waarde van de erfpachtzaak, uitgevoerd door een externe deskundige met inachtneming van de taxatie-instructie naar voren geschoven wordt waarbij de waarde van het erfpachtgoed, alleen dus de waarde van het bloot eigendom hoger is dan de WOZ waardebeoordeling van het bloot eigendom en het erfpachtrecht tezamen.

Enkele kanttekeningen bij het concept advies:

Het is ons bekend dat de direct betrokkenen haar zienswijzen ingebracht hebben. Wij zullen daarom niet op alle punten uit het concept advies ingaan daar er anders een herhaling van standpunten plaatsvindt. De NLVE zal, zonder de door direct betrokkenen ingebrachte zienswijzen te ontcrachten, slechts enkele kanttekeningen plaatsen op de in haar mening meest in het oog springende onderdelen van het concept advies.

OGQ/AGO

Naar onze mening zal bij de waardebeoordeling de AGQ niet gehanteerd mogen worden. Bij hantering van de AGQ wordt een residuele waardebeoordeling gedaan welke geen recht doet aan de waardeverhouding tussen het bloot eigendom en het erfpachtrecht. Ook zien wij bij een waardebeoordeling waarbij de AGQ gebruikt wordt een onevenwichtig verschil in de waarde van de bloot eigendom van percelen die op het oog vergelijkbaar zijn. Een groot bouwvolume doet de waarde van het bloot eigendom relatief verminderen terwijl bij een klein bouwvolume de waarde van het bloot eigendom relatief toeneemt.

Dat schept onduidelijkheid bij erfpachters en zet kwaad bloed. Leg een erfpachters nu eens uit waarom zijn perceel dat in oppervlakte gelijk is aan dat van zijn buurman twee keer zo duur moet zijn als hij het wil verwerven.

Wij dringen er op aan de OGQ te hanteren voor de waardebeoordeling en niet de AGQ. Daarbij moet wel uitgegaan worden van de eerste akte van uitgifte. De OGQ geeft een duidelijke verhouding aan bij de eerste uitgifte en doet daarmee recht aan de verdeling tussen de waarde van het bloot eigendom en het erfpachtrecht.

Depreciatie:

In het concept advies wordt uitgegaan van depreciatie. Bloot eigendom is immers minder waard dan vrije bouwgrond. Er wordt een depreciatie voorgesteld van 25% welke als afslag (%) (gefixeerd) in het rekenmodel terugkomt. Ten onrechte stelt de commissie dat in de AV 2012 sprake is van een depreciatie van 25%. Niet in de AV 2012 zelf, maar in de toelichting hierop wordt in het rekenvoorbeeld voor woningen gesproken van een "vermindering van 25%"¹. In het rapport Groothuis/Zevenberg wordt als onderbouwing van de vermindering gegeven dat deze is voor de *investeringen door de erfpachter*², waaronder de investeringen om de grond bouwrijp te maken. Expliciet geven Groothuis/Zevenberg aan dat het hierbij *geen depreciatie betreft*: "Door op de WOZ waarde de investeringen van de erfpachter in de opstallen in mindering te brengen krijgen we de residuele grondwaarde. De waarde van de blooteigendom leiden we daaruit af door de residuele grondwaarde te vermenigvuldigen met 0,75. Deze aanpak is naar ons oordeel geen depreciatie maar is volledig in lijn met de algemene praktijk in de groene erfpachtmarkt en marktconform³. Naast een (forfaitair) depreciatiepercentage voor eigen investeringen door de erfpachter in de grond dient de commissie nog een additioneel (forfaitair) depreciatiepercentage voor de erfpacht beperkingen vast te stellen. Het concept rekenmodel van de commissie houdt dus ten onrechte geen rekening met depreciatie!

Hardheidsclausule:

Het concept rapport kent geen hardheidsclausule. Mochten er zich door een taxatiemethode onbillijke situaties voordoen welke in redelijkheid niet uit te leggen zijn aan de betreffende erfpachter, wij bedoelen daarmee een vaststelling van de waarde van het bloot eigendom welke dermate in onbalans is met een ander vergelijkbaar perceel (bloot eigendom) dan bevelen wij aan om op voorhand een hardheidsclausule in het advies op te nemen om daarmee deze erfpachters tegemoet te kunnen komen.

¹ Toelichting algemene voorwaarden Erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2012 pagina 7

² Advies erfpacht Staatsbosbeheer april 2010, pagina 16/17

³ Advies erfpacht Staatsbosbeheer april 2010, pagina 16

Algemeen:

De commissie dient zich rekenschap te nemen van het feit dat haar advies niet alleen voor SBB gebruikt zal worden maar mogelijk ook uitstraling zal hebben op andere (groene) erfverpachters. Het is daarom van belang dat het advies gebaseerd wordt op meerderheidsstandpunten van de commissieleden om een (breed) geaccepteerd advies te kunnen worden zonder mitsen en maren achteraf.

Om nu er voor te zorgen dat dit zich nu jarenlang voortslepende dossier uiteindelijk gesloten kan worden dient het advies en de uitwerking daarvan een hoge acceptatiegraad onder erfverpachters te krijgen. De waardebeoordeling dient zo marktconform te zijn dat massaal het bloot eigendom aangekocht gaat worden door de zittende erfverpachters. Mocht uiteindelijk blijken dat niet iedereen, op een enkele uitzondering na, tot de aankoop over gaat van het bloot eigendom dan is de waardebeoordeling op grond van het advies niet marktconform geweest. De kopers op deze markt zijn de zittende erfverpachters dus die bepalen uiteindelijk grotendeels wat marktconform is.

De NLVE wenst u veel wijsheid toe bij de totstandkoming van uw definitieve advies.

Hoogachtend,



mr Otto C. Koppen,
Voorzitter NLVE