

Advies richtlijnen waardebeoordeling bloot eigendom

*van circa 350 (recreatie)woningen op de Waddeneilanden
waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven door Staatsbosbeheer*

**inclusief taxatierichtlijnen met een toelichting voor taxateurs
(met rekenmodellen)**

Den Haag/Montfoort, 7 juni 2013

Inhoudsopgave:

- I. Advies richtlijnen waardebeoordeling bloot eigendom**
 - 1. Voorwoord**
 - 2. Inleiding**
 - 2.1 Aanleiding
 - 2.2 Onafhankelijke deskundigen
 - 2.3 Het verzoek
 - 2.4 Opbouw advies
 - 2.5 Procedure
 - 3. Historische context**
 - 3.1 Inleiding
 - 3.2 Positie Staatsbosbeheer
 - 3.3 Adviezen
 - 3.4 Algemene voorwaarden en Taxatie-instructies
 - 3.5 Standpunten partijen
 - 4. Het onderzoek**
 - 5. Economische aspecten**
 - 5.1 De waarde van de grond
 - 5.2 Definitie marktwaarde
 - 5.3 Verschil marktwaarde en toe te rekenen waarde
 - 5.4 De markt voor bloot eigendom en erfpacht
 - 5.5 Bancaire richtlijn financiering erfpachtrechten vanaf 1 januari 2013
 - 5.6 Depreciatie
 - 5.7 Bijzonder kopersbelang
 - 6. Juridische aspecten**
 - 6.1 Algemeen
 - 6.2 De erfpachtovereenkomsten
 - 6.3 De erfpachtzaak
 - 6.4 De opstalvergoeding
 - 6.5 De duur
 - 6.6 Verlenging, voortzetting en heruitgifte
 - 6.7 Belangenafweging
 - 6.8 Meerdere aanbiedingen?
 - 6.9 Appartementsrechten
 - 6.10 Recreatiewoningcomplexen

7. Taxatietechnische aspecten

- 7.1 De eerste uitgifte
- 7.2 Taxatie-instructie of taxatierichtlijnen?
- 7.3 Conceptueel kader
- 7.4 Het taxatiemodel
- 7.5 De allocatie
- 7.6 De verzoening
- 7.7 Appartementsrechten
- 7.8 Recreatiewoningcomplexen
- 7.9 Afstemming

8. Methode voor uitvoering van taxaties

- 8.1 Taxatieprocedure
- 8.2 Bindend advies door taxatiecommissie
- 8.3 Aanbestedingsproblematiek
- 8.4 Appartementsrechten
- 8.5 Recreatiewoningcomplexen

II. Taxatierichtlijnen

**III. Toelichting op de taxatierichtlijnen voor taxateurs
(met rekenmodellen)**

IV. Bijlagen

- 1. Verzoek deskundigenadvies d.d. 14 november 2012
- 2. Zienswijzen erfpachters, stakeholders en Staatsbosbeheer
- 3. Nota van beantwoording zienswijzen
- 4. Notitie beantwoording juridische vragen
- 5. Notitie beschrijving erfpachtovereenkomsten
- 6. Notitie inventarisatie erfpachtovereenkomsten
- 7. Beknopte weergave bezwaren erfpachters

I. Advies richtlijnen waardebeoordeling bloot eigendom

1. Voorwoord

Staatsbosbeheer heeft een commissie ingesteld die adviseert over de waardebeoordeling bij de voorgenomen aanbidding van bloot eigendom aan erfpachters van circa 350 (recreatie)woningen op de Waddeneilanden.

Het betreft hier een belangrijk onderdeel van een mogelijke oplossing voor een langslpende discussie tussen Staatsbosbeheer en een groot aantal erfpachters. Deze erfpachtproblematiek op de Waddeneilanden staat al lange tijd op de politieke agenda. In het verleden zijn diverse adviezen over de erfpachtproblematiek uitgebracht. De problematiek heeft diverse keren in de media aandacht gekregen. Er worden ook rechtszaken gevoerd.

Het is de commissie bij de totstandkoming van dit advies opgevallen hoe groot en fundamenteel de verschillen van inzicht zijn tussen Staatsbosbeheer en veel erfpachters. Dat heeft zijn weerslag op het onderlinge vertrouwen. Bij het overleg over de procedureafspraken is opgevallen hoe lastig het dossier is. De grote verschillen van inzicht zijn ook tot uitdrukking gekomen in de ingediende reacties. De actoren die geen directe relatie hebben met één van partijen, door de commissie stakeholders genoemd, geven blijk van meer genuanceerde opvattingen.

Hoewel in de commissie de twee “bloedgroepen” vertegenwoordigd zijn, hebben alle leden van de commissie “zonder last of ruggespraak” getracht op basis van objectieve feiten en juridische en taxatietechnische argumenten te komen tot een evenwichtige benadering van het vraagstuk.

Om te komen tot een evenwichtige en verantwoorde taxatiemethodiek, heeft zij argumenten ontleend aan feiten waarover tussen partijen discussie bestaat. Tegelijk kan en wil de commissie niet op de stoel van de rechter plaatsnemen. De commissie heeft dan ook bij de totstandkoming van het advies enigszins op eieren moeten lopen. Daarbij komt dat - zoals in één van de zienswijzen terecht werd opgemerkt - taxeren geen exacte wetenschap is. Het was daarom niet eenvoudig om onbegaande paden te bewandelen.

De commissie is er in eerste instantie zelf ook niet in geslaagd bij het betreden van één van die onbegaande paden tot een eensluidende opvatting te komen, en wel op het punt van het zgn. bijzonder kopersbelang. In veel zienswijzen is aangegeven dat het spijtig zou zijn als de commissie er niet in zou slagen om een eensluidend standpunt in te nemen. Mede naar aanleiding daarvan heeft de commissie zich gerealiseerd dat zij geen wezenlijke bijdrage aan de oplossing van de problematiek zou kunnen leveren, indien de discussie over het bijzonder kopersbelang zou worden verplaatst naar de taxateurs die bij de uitvoering worden betrokken of naar partijen zelf. In dat geval zouden naar verwachting weinig tot geen transacties plaatsvinden en opgeschorte discussies over de erfpachtvoorwaarden worden voortgezet. De uitvoerbaarheid van de

Advies richtlijnen waardebeoordeling bloot eigendom

waardebeoordelingsmethodiek - een aspect waarover deze commissie ook adviseert - zou daardoor in het geding raken. De commissie is er niettemin in geslaagd een oplossing te vinden, waarbij de redeneringen die ten grondslag liggen aan het meerderheids- en minderheidsstandpunt in stand konden blijven. Met die oplossing wordt wél een eensluidende taxatiemethode voorgesteld die naar het oordeel van de commissie recht doet aan het uitgangspunt van een evenwichtige en verantwoorde benadering.

De commissie benadrukt dat dit advies geen algemene gelding heeft voor de groene erfpachtpraktijk. Het gaat over een bijzondere situatie, namelijk een complexe en beladen erfpachtsituatie op de Waddeneilanden, waarin grondeigenaar Staatsbosbeheer en erfpachters met de aankoop van bloot eigendom tot een duurzame oplossing van het dossier trachten te komen.

De commissie hoopt en verwacht dat Staatsbosbeheer en de betrokken erfpachters op de Waddeneilanden in staat zijn om op basis van dit advies tot verkoop respectievelijk aankoop van bloot eigendom te komen.

De commissie wil ten slotte Staatsbosbeheer, de erfpachters en de stakeholders danken voor de geleverde bijdragen aan het advies.

Den Haag/Montfoort, 7 juni 2013.

W.J.E. van der Werf (voorzitter)

P.C. van Arnhem

P.G. Jager

2. Inleiding

2.1 Aanleiding

Staatsbosbeheer is eigenaar van een groot aantal percelen grond op de Waddeneilanden. Een deel van die percelen is in erfpacht uitgegeven aan derden met de verplichting om daarop (recreatie)woningen op te richten, te hebben en te houden.

Tussen Staatsbosbeheer en een deel van de erfpachters op de Waddeneilanden bestaat sinds langere tijd een verschil van inzicht over de herziening van de erfpachtcanons en de erfpachtvoorwaarden. In een advies van de commissie-Groothuis uit 2010 is geconcludeerd dat gronden die niet nodig zijn voor realisering van de doestellingen van Staatsbosbeheer kunnen worden afgestoten. De Tweede Kamer heeft met de motie-Atsma (*Kamerstukken II*, 2009/10, 29 659, nr. 58) de regering verzocht om onmiddellijk stappen te zetten om de gronden over te dragen die voor afstoting in aanmerking komen.

Mede ter uitvoering van die motie hebben de Waddengemeenten en Staatsbosbeheer een bestuurlijk akkoord bereikt. In dit akkoord is de mogelijke overdracht vastgelegd van erfpachtgronden aan particulieren en gemeenten vastgelegd die niet meer nodig zijn voor realisering van de doelstellingen, inzake natuur, landschap, cultuurhistorie of recreatie. Voorts heeft de toenmalige Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie in december 2011 gevraagd om de eigendom van erfpachtgronden op Vlieland te koop aan te bieden aan de bewoners. Tenslotte heeft Staatsbosbeheer in maart 2012 besloten om - aanvullend - de bloot eigendom van meer woningen op Texel te koop aan te bieden. In totaal gaat het om ruim 350 percelen.

Staatsbosbeheer is voornemens de betreffende erfpachters deze bloot eigendom van (recreatie)woningen op de Waddeneilanden in 2013 te koop aanbieden. Bloot eigendom is de term die wordt gebruikt om de eigendom aan te duiden nadat deze met erfpacht is belast. Door de verwerving van de bloot eigendom gaat het erfpachtrecht teniet en worden de zittende erfpachters volledig eigenaar van de grond en de opstallen.

De waarde van de bloot eigendom zal voorafgaand aan de verkoop vastgesteld moeten worden door middel van een waardebeoordeling (taxatie). Richtlijnen voor taxaties dienen te bevorderen dat taxaties zorgvuldig tot stand komen en tot een uniforme, begrijpelijke, voor beide partijen redelijke en marktconforme uitkomst leiden.

2.2 Onafhankelijke deskundigen

Op 4 juli 2012 heeft de Tweede Kamer de motie-Snijder/Hazelhoff aangenomen (*Kamerstukken II*, 2011/12, 29 659, nr. 91). Daarin wordt de regering verzocht om bij de voorgenomen verkoop van de erfpachtgronden op de Waddeneilanden onafhankelijke, niet aan de overheid gelieerde taxateurs in te schakelen. Staatsbosbeheer heeft in overeenstemming en overleg met een aantal erfpachters voor de waardebeoordeling een onafhankelijke commissie ingesteld die adviseert over de te hanteren taxatierichtlijnen. Staatsbosbeheer heeft hiervoor twee deskundigen gevraagd. Beide deskundigen hebben samen een derde deskundige aangezocht als voorzitter van de commissie.

De commissie bestaat uit de volgende personen:

1. mr. W.J.E. van der Werf, voorzitter van de commissie en partner bij Van der Feltz advocaten N.V., Javastraat 22 te (2585 AN) Den Haag;
2. drs. P.C. van Arnhem FRICS, registertaxateur, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder nummer V962182533, verbonden aan Taxatiebureau Drs. P.C. van Arnhem B.V., Kasteelplein 3 te (3477 JG) Montfoort; en:
3. P.G. Jager, registertaxateur, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder nummer V63870576, verbonden aan Jager Vastgoedconsultant B.V., Violonweg 30 te (2597 KL) Den Haag.

De voorzitter is als advocaat werkzaam op het terrein van de ruimtelijke ordening, het onroerend goedrecht en de onteigeningspraktijk. Hij adviseert regelmatig zowel erfpachters als bloot eigenaars en treedt geregeld vóór en tegen overheden op. Beide andere leden van de commissie hebben ruime ervaring als registertaxateur in het landelijk en stedelijk gebied, als docent erfpachttaxaties en als partij- en onafhankelijk rechtbankdeskundige.

De deskundigen handelen onafhankelijk en niet als partijdeskundigen. De voorzitter is nooit voor Staatsbosbeheer of voor erfpachters op de Waddeneilanden werkzaam geweest. De beide leden hebben eerder Staatsbosbeheer respectievelijk erfpachters geadviseerd. Afgesproken is dat zij gedurende de totstandkoming van het advies de nog lopende werkzaamheden voor deze partijen opschorten. In deze periode “vergeten zij wie hen gevraagd heeft”. De deskundigen opereren zonder last of ruggespraak: zij laten zich door niemand opdragen een bepaald standpunt in te nemen.

2.3 Het verzoek

Volgens de adviesvraag (“Verzoek deskundigenadvies d.d. 14 november 2012”, **bijlage 1**) heeft de commissie tot taak om advies uit te brengen aan Staatsbosbeheer over:

- een methode voor een zuivere en marktconforme waardebeoordeling van bloot eigendom ten behoeve van het te koop aanbieden en de verkoop van erfpachtpercelen aan de erfpachters van (recreatie)woningen door Staatsbosbeheer en
- een methode voor de uitvoering van deze waardebeoordeling van bloot eigendom ten behoeve van het te koop aanbieden en de verkoop van de betreffende erfpachtpercelen aan de erfpachters.

De commissie heeft bij de totstandkoming van het advies de juridische, economische, maatschappelijke en taxatietechnische aspecten betrokken. Het advies is opgesteld als één geheel. De commissie merkt op dat het advies niet is bedoeld om hieruit bepaalde delen wél en andere delen niet over te nemen.

In de adviesvraag is de commissie verzocht om te komen tot een unaniem oordeel over een methode voor waardebeoordeling en uitvoering. Daarin is de commissie in eerste instantie

niet geheel geslaagd. Zij is op één onderdeel verdeeld gebleven: het vraagstuk van het bijzonder kopersbelang. Op dat vraagstuk wordt hierna nader ingegaan (hoofdstuk 5.7). Mede gelet op de zienswijzen en de grote risico's voor de uitvoerbaarheid van het advies heeft de commissie getracht een eensluidende oplossing voor dit probleem te formuleren. Zij is daarin - met behoud van de twee standpunten - geslaagd.

Staatsbosbeheer heeft voor de duur van het advies- en verkooptraject een onafhankelijke procesbegeleider gevraagd, de heer mr. J.M. van den Wall Bake. De heer Van den Wall Bake is jurist en was tot 2010 partner bij advocatenkantoor Stibbe. Hij is ook rechter-plaatsvervanger bij de rechtbank Almelo. Hij vervult momenteel een aantal toezichtfuncties in het bedrijfsleven en is daarnaast onder meer voorzitter van de Stichting Twickel. Mr. Van den Wall Bake is géén lid van de deskundigencommissie. De procesbegeleider heeft - conform zijn opdracht - nadrukkelijk geen inhoudelijke standpunten ingenomen en gedurende het gehele traject de kwaliteit, evenwichtigheid, transparantie en objectiviteit van het proces bewaakt. De voorzitter en de procesbegeleider hebben regelmatig niet-inhoudelijk contact over de procedure gehad.

2.4 Opbouw advies

Het advies bestaat uit vier onderdelen: (I) Advies richtlijnen waardebeoordeling bloot eigendom, (II) Taxatierichtlijnen, (III) Toelichting op de richtlijnen voor taxateurs met rekenmodellen en (IV) Bijlagen.

Ad I: Advies richtlijnen waardebeoordeling bloot eigendom

Het Advies richtlijnen waardebeoordeling bloot eigendom bestaat - naast een voorwoord (hoofdstuk 1) - uit deze inleiding waarin onder meer een korte beschrijving van het verzoek van Staatsbosbeheer aan de commissie is opgenomen en de indeling van het advies wordt besproken (hoofdstuk 2). Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de historische context. In hoofdstuk 4 ("Het onderzoek") wordt kort aangestipt welke aspecten de commissie bij de voorbereiding heeft betrokken. Het gaat om economische aspecten, juridische aspecten en taxatietechnische aspecten. Deze aspecten komen aan de orde in de hoofdstukken 5, 6 en 7. Ten slotte wordt de door de commissie voorgestelde methode van uitvoering van de taxatie behandeld in hoofdstuk 8.

De commissie heeft haar taak strikt opgevat: zij wil, overeenkomstig de adviesvraag, uitsluitend een advies geven over de te hanteren taxatierichtlijnen ten behoeve van de overdracht van bloot eigendom door Staatsbosbeheer aan erfpachters van (recreatie)woningen op de Waddeneilanden. De commissie kan en wil geen antwoord geven op de vraag of het huidige erfpachtbeleid van Staatsbosbeheer rechtens houdbaar is. Bij de beschreven juridische aspecten worden uitsluitend juridische vragen van de taxateurs/erfpachtdeskundigen beantwoord die nodig waren om de uitgangspunten voor de taxatierichtlijnen te kunnen vaststellen. De commissie heeft op basis van een representatief aantal erfpachtovereenkomsten een eigen inventarisatie van de kerngegevens gemaakt. Het ging daarbij om door Staatsbosbeheer aangeleverde kopieën van de oorspronkelijke overeenkomsten. Ook enkele erfpachters hebben gegevens toegestuurd.

Ad II: Taxatierichtlijnen

In de taxatierichtlijnen wordt beknopt vermeld op welke wijze en op basis van welke

uitgangspunten de taxaties door de taxateurs moeten plaatsvinden.

Ad III: Toelichting op de taxatierichtlijnen (inclusief rekenmodellen)

In de Toelichting op de taxatierichtlijnen wordt nader toegelicht wat kort in de taxatierichtlijnen wordt aangegeven. Door middel van 6 rekenmodellen in Excel kunnen de makelaars/taxateurs, die betrokken zijn bij de waardebeoordeling van de bloot eigendom, eenvoudig de door hen gevonden invoergegevens verwerken en tot een eindresultaat komen. De aangehechte rekenmodellen zijn overigens slechts bedoeld als voorbeeld. Tenslotte is een samenvatting van de redeneerstappen van het taxatiemodel opgenomen.

Ad IV: Bijlagen

De bijlagen 1 en 4 maken integraal onderdeel uit van het advies. Voor het overige bevatten de bijlagen documenten die naar het oordeel van de commissie van belang kunnen zijn bij de beoordeling van het Advies, de Taxatierichtlijnen en de Toelichting op de taxatierichtlijnen voor taxateurs (inclusief rekenmodellen). Zij zijn - evenals het advies zelf - niet nodig om de waardebeoordeling uit te voeren. Daarvoor zijn de Taxatierichtlijnen en de Toelichting op de taxatierichtlijnen bedoeld.

2.5 Procedure

Staatsbosbeheer heeft de commissie verzocht op zo kort mogelijke termijn te adviseren.

De commissie was voornemens om het conceptadvies op 18 februari 2013 af te ronden. Wegens ziekte binnen de commissie is het conceptadvies uiteindelijk ruim een week later, op 26 februari 2013, afgerond. Dit conceptadvies is op dezelfde dag naar Staatsbosbeheer en alle betrokken erfpachters gestuurd. Voorts is het conceptrapport op internet gepubliceerd, via de website: www.waardebeoordelingblooteigendom.nl en via de website van Staatsbosbeheer, www.staatsbosbeheer.nl.

De betrokken erfpachters zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende een periode van vier weken hun zienswijzen in te dienen. Zienswijzen konden schriftelijk kenbaar worden gemaakt en/of mondeling tijdens een bijeenkomst met de commissie op 22 maart 2013 van 9.30 uur tot 13.30 uur in Bilderberg Grand Hotel Wientjes te Zwolle. De commissie heeft het conceptrapport ter consultatie voorgelegd aan een aantal stakeholders, zoals andere grondeigenaren in de groene sector, brancheorganisaties, beroepsverenigingen en belangenverenigingen. Ook deze partijen zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende een periode van vier weken een zienswijze in te dienen. Ten slotte is - in afwijking van de eerder afgesproken procedure - Staatsbosbeheer alsnog in de gelegenheid gesteld om een mondelinge en schriftelijke zienswijze te geven. De erfpachters zijn hierover tijdens de bijeenkomst van 22 maart 2013 geïnformeerd.

De commissie heeft de ontvangen zienswijzen bestudeerd. Zij zijn gezamenlijk aangehecht als **bijlage 3**. Alle zienswijzen zijn beantwoord in een Nota van beantwoording zienswijzen, die als **bijlage 4** is aangehecht. De zienswijzen zijn verwerkt in het definitieve advies.

Het definitieve advies is op 7 juni 2013 aangeboden aan Staatsbosbeheer en gepubliceerd op voornoemde websites.

3. Historische context

3.1 Inleiding

“Het verkoopproces heeft historie en start niet op nul”, zo vermeldt de adviesvraag aan de commissie. De voormalige dienst Domeinen Onroerende Zaken (thans Rijksvastgoed- en Ontwikkelbedrijf, RVOB) en de voormalige dienst Staatsbosbeheer hebben in de twintigste eeuw gronden in erfpacht/opstal uitgegeven. In het landelijk gebied was veelal sprake van uitgifte van fysiek niet-bouwrijpe percelen grond. Zowel vóór als na de verzelfstandiging van Staatsbosbeheer in 1997 heeft Staatsbosbeheer zich bezig gehouden met het beheer van lopende en nieuwe erfpachtovereenkomsten.

3.4 Positie Staatsbosbeheer

De publiekrechtelijke positie van Staatsbosbeheer als bloot eigenaar van erfpachtpercelen op de Waddeneilanden wordt mede bepaald door de taken en doelstellingen, die staan omschreven in artikel 3 van de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer:

“1. Staatsbosbeheer is belast met het beheer van de bij deze dienst krachtens eigendom of enig ander zakelijk dan wel enig persoonlijk recht berustende objecten en het verkrijgen van objecten, met als doelstelling bestaande, onderscheidenlijk potentiële, natuurwetenschappelijke, bosbouwkundige, landschappelijke, recreatieve, archeologische, aardkundige of cultuurhistorische waarden, dan wel de met die waarden verband houdende bestaande of potentieel aanwezige educatieve waarden, in het algemeen belang duurzaam in stand te houden, onderscheidenlijk met het oog daarop te ontwikkelen, een en ander in overeenstemming met het ten aanzien van de instandhouding en ontwikkeling van de voornoemde waarden door Onze Minister geformuleerd beleid. Onder beheer wordt mede verstaan de bevoegdheid tot vervreemding.

2. Staatsbosbeheer is voorts belast met andere door Onze Minister opgedragen taken.

3. Ten behoeve van de uitvoering van zijn taken is Staatsbosbeheer bevoegd goederen te verkrijgen en te vervreemden, alsmede alle andere handelingen te verrichten die voor een goede vervulling van zijn taken noodzakelijk zijn. Tot het verrichten van handelingen behoort ook het desgevraagd of uit eigen beweging verstrekken van inlichtingen aan Onze Minister omtrent de uitvoerbaarheid van beleidsvoornemens en vastgesteld beleid, voor zover betrekking hebbend op onderwerpen die verband houden met deze wet.

4. Vreemding van objecten behoeft de voorafgaande goedkeuring van Onze Minister, tenzij het betreft een object dat is verkregen met het oog op een doelmatig beheer van een ander object en voor dat beheer niet meer noodzakelijk is.

5. Onverminderd het vierde lid, behoeft vervreemding van objecten en andere onroerende zaken de voorafgaande goedkeuring van Onze Minister van Financiën.”

6. Staatsbosbeheer kan andere werkzaamheden uitvoeren, dan die welke rechtstreeks voortvloeien uit de in het eerste lid, onderscheidenlijk tweede lid, bedoelde taken, mits die werkzaamheden:

- a. samenhangen met de bij het eerste respectievelijk krachtens het tweede lid aan Staatsbosbeheer opgedragen taken;*
- b. niet leiden tot concurrentievervalsing ten opzichte van private aanbieders van vergelijkbare diensten, en;*
- c. tegen tenminste kostendekkende prijzen worden verricht.”*

Hieruit blijkt dat Staatsbosbeheer primair tot taak heeft het beheer uit te voeren over bos- en natuurterreinen. In dat kader heeft het de bevoegdheid om goederen te vervreemden en te verkrijgen tegen “kostendekkende prijzen”. Zowel de uitgifte in

erfpacht van gronden op en nabij natuurterreinen als de voorgenomen verkoop van de bloot eigendom moet in dit licht worden gezien.

Van belang is voorts dat vervreemding van onroerende zaken de voorafgaande goedkeuring van de Minister van Financiën behoeft. Op grond van twee Organisatie- en mandaatbesluiten (van het Ministerie van Financiën en van het RVOB is deze bevoegdheid toegekend aan het RVOB (dat per 1 januari 2014 fuseert met de Rijksgebouwendienst tot Rijksvastgoedbedrijf). De Regeling materieelbeheer rijksoverheid 2006 schrijft voor dat het RVOB toetst of de onroerende zaak wordt verkocht tegen “marktconforme prijzen”. Het RVOB toetst derhalve op basis van de norm van “marktconformiteit”. Op de rol van het RVOB wordt verderop in dit advies nog teruggekomen.

In aansluiting op het hiervoor beschreven publiekrechtelijke kader heeft Staatsbosbeheer de volgende beschrijving van de eigen werkzaamheden geformuleerd:

“Staatsbosbeheer beheert namens de Staat een groot areaal (rond 250.000 ha) bos- en natuurterreinen, van diverse ecologische kwaliteit en diversiteit. Als hoeder van het nationale groene erfgoed functioneert Staatsbosbeheer, naast zijn rol als terreinbeheerder, daarbij ook als vermogensbeheerder. Veel terreinen zijn opengesteld voor het publiek en dienen voor recreatief (mede)gebruik. Het beheer is daar mede op afgestemd. Staatsbosbeheer is verantwoordelijk voor het behoud en beheer van het nationale groene erfgoed (tbv natuur, landschap, cultuurhistorie en recreatie). Zo is Staatsbosbeheer enerzijds een terreinbeherende overheidsdienst (ZBO) en anderzijds tegelijkertijd een publieke organisatie die in de markt moet opereren. Dit impliceert dat Staatsbosbeheer dient te functioneren als zelfstandig marktpartij, en zakelijk en bedrijfseconomisch verantwoord omgaat met zijn vermogen. Het borgen van een duurzame diverse inkomstenstroom heeft daarbij de voorkeur boven eenmalige inkomsten gezien de beheerverantwoordelijkheid op heel lange termijn. De structurele opbrengsten uit de exploitatie van vermogen door bijv. pacht, huur of erfpacht worden aangewend als duurzame financiering van de exploitatiekosten van o.a. beheer van de natuurterreinen. Tevens geeft dit invulling aan de minimalisatie van de bijdrage van de overheid, één van de pijlers van de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer. In de wet is verankerd dat ingeval van verkoop voorafgaande beleidsmatige goedkeuring door het ministerie van Economische Zaken benodigd is, naast voorafgaande goedkeuring van de verkoopprijs door het Ministerie van Financiën.”

3.3 Adviezen

Over het erfpachtbeleid van Staatsbosbeheer zijn diverse elkaar opvolgende adviezen uitgebracht:

- het advies ‘Beleid Erfpacht Staatsbosbeheer’ van de commissie Grapperhaus d.d. 10 maart 2003 (“rapport-Grapperhaus”);
- het advies ‘Groene erfpacht in balans’ van de commissie-De Jong d.d. 28 mei 2009 (“rapport-De Jong”);
- het ‘Advies erfpacht Staatsbosbeheer’ van de commissie-Groothuis d.d. april 2010 (“rapport-Groothuis”).

Naar aanleiding van maatschappelijke onrust over de gevolgen van het rapport-Grapperhaus heeft de toenmalige Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit op verzoek van de Tweede Kamer een advies gevraagd aan een breed samengestelde commissie. Dit leidde in 2009 tot het rapport-De Jong. De commissie-De Jong heeft niet tot een unanieme aanbeveling over erfpacht kunnen komen. De toenmalige

Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft naar aanleiding van het advies van de commissie-De Jong een nieuw rapport gevraagd. Anders dan het rapport-De Jong heeft de minister het rapport-Groothuis overgenomen. Erfpachters waren in de commissie-Groothuis echter niet vertegenwoordigd. Op verzoek van de minister heeft Staatsbosbeheer vervolgens het rapport-Groothuis geïmplementeerd.

3.4 Algemene voorwaarden en Taxatie-instructies

Na de adviezen van het rapport-Grappierhaus respectievelijk het rapport-Groothuis zijn door Staatsbosbeheer onder andere vastgesteld:

- de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2006 (“AV 2006”);
- de Taxatie-instructie erfpacht Staatsbosbeheer 2006;
- de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2011 (“AV 2011”);
- de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2012 (“AV 2012”);
- de Taxatie-instructie erfpacht Staatsbosbeheer 2012.

Doordat tijdens de looptijd van de bestaande erfpachtovereenkomsten wisselende taxatie-instructies van toepassing zijn verklaard, kan worden vastgesteld dat sprake is geweest van een gebrek aan consistentie. Gesteld kan worden dat sprake van een zogenaamde stelselwijziging. Staatsbosbeheer is begin 2008 gevraagd om het beheer van lopende en aflopende erfpachtovereenkomsten op te schorten. Dit heeft geleid tot de zogenaamde stand still regeling, die gold vanaf 1 april 2008. Formeel liep deze stand still regeling af op 1 januari 2012. Feitelijk is de stand still regeling voor de hier aan de orde zijnde lopende en aflopende erfpachtovereenkomsten tot op heden blijven doorlopen, zo heeft Staatsbosbeheer de commissie laten weten. Op grond van de stand still regeling is geen toepassing gegeven aan de facultatieve canonherzieningen, tenzij de erfpachter daarom zelf heeft verzocht. Voorts zijn aflopende erfpachtovereenkomsten stilzwijgend blijven doorlopen met inachtneming van de wettelijke regeling uit het Burgerlijk Wetboek, eveneens tenzij de erfpachter zelf om heruitgifte heeft verzocht.

Staatsbosbeheer stelt dat het zich jegens de erfpachters het recht heeft voorbehouden om na afloop van de stand still periode met terugwerkende kracht alsnog een beroep te doen op facultatieve canonherzieningen. De commissie begrijpt dat een aantal erfpachters het daar niet mee eens is, maar kan en wil zich gezien de adviesvraag niet uitspreken over de juistheid van de standpunten. De contractueel geregelde indexeringen zijn volgens opgaaf van Staatsbosbeheer wel doorgevoerd. Staatsbosbeheer heeft - in zijn streven naar meer eenheid in de erfpachtovereenkomsten - alle bestaande erfpachters de overgang naar een erfpachtovereenkomst op basis van de AV 2012 aangeboden (“conversie”). Die aanbieding geldt niet alleen voor erfpachtovereenkomsten die expireren of sedert de inwerkingtreding van de stand still regeling (1 april 2008) zijn geëxpireerd, maar - tot op heden - ook voor erfpachtovereenkomsten waarbij zich een facultatieve herzieningsmogelijkheid van de canon voordoet. Naast deze conversiemogelijkheid en de voortzetting van de bestaande erfpacht biedt Staatsbosbeheer erfpachters de mogelijkheid aan om in 2013 de bloot eigendom te verwerven. Uitsluitend op dit laatste onderdeel heeft het onderhavige advies betrekking.

3.5 Standpunten partijen

De commissie heeft uitgebreid stilgestaan bij de haar bekende bezwaren van erfpachters en de standpunten van Staatsbosbeheer. Voor Staatsbosbeheer is de totstandkoming van de AV 2012 en de bijbehorende taxatie-instructie het eindresultaat van een vier jaren durende politieke en bestuurlijke besluitvorming. Diverse erfpachters hebben steeds bezwaren geuit tegen elementen uit de AV 2006, de AV 2011 en de AV 2012 en tegen de wijze van taxeren volgens de taxatie-instructies uit 2006 en 2012. Voor wat betreft de AV 2006 zijn de bezwaren onder meer gericht tegen het feit dat bij de bepaling van de grondwaarde (die nodig is om de canon te bepalen) wordt weggedacht dat de grond in erfpacht wordt uitgegeven en dat de erfpachtovereenkomst beperkende of insnoerende bepalingen bevat. Op de AV 2006, de AV 2011 en de AV 2012 bestaat met name kritiek ten aanzien van de berekeningswijze van het canonpercentage en de beperkende bepalingen. Een beknopte weergave van bezwaren van de erfpachters is opgenomen in **bijlage 7**.

De commissie is bekend met de uitspraak van de Rechtbank Leeuwarden d.d. 5 december 2007 (www.rechtspraak.nl, LJN BB9762) inzake de erfpachtvoorwaarden voor Landerummer Heide, waarbij Staatsbosbeheer in het gelijk is gesteld en tegen welk vonnis door de betreffende erfpachters hoger beroep is ingesteld bij het Gerechtshof Arnhem (thans Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden). Omdat deze zaak nog aanhangig is, wil de commissie zich noch over de uitspraak noch over (de juistheid van) door partijen ingenomen stellingen uitlaten.

De commissie stelt voorop dat Staatsbosbeheer bij de (her)uitgifte van erfpachtrechten de AV 2012 - die in overleg met de Tweede Kamer zijn opgesteld - van toepassing verklaart. Staatsbosbeheer vindt die AV 2012 redelijk en verdedigbaar. Dat is een beleidsmatig en feitelijk gegeven, waarover de commissie geen oordeel velt. Veel erfpachters hebben bezwaren tegen deze voorwaarden. De commissie merkt op dat de financiële voorwaarden zoals die volgens de AV 2012 worden toegepast, gunstiger zijn dan de oude erfpachtvoorwaarden. Het canonpercentage is lager dan voorheen. Verder wordt voor de berekening van de canon - anders dan vroeger het geval was - uitgegaan van een 'vermindering' van de grondwaarde met 25%. De commissie noemt deze waardevermindering 'depreciatie', afgeleid van het Latijnse woord '*depreciatio*' dat een gelijke betekenis kent.

Veel erfpachters zijn het niet eens met de hoogte van de opslag op het canonpercentage en de hoogte van de vermindering. Voorts kunnen zij zich niet verenigen met de insnoerende bepalingen. Evenals ten aanzien van de lopende gerechtelijke procedure kan de commissie geen oordeel over deze AV 2012 vellen. Dat geldt ook voor standpunten die hierover door Staatsbosbeheer en erfpachters worden ingenomen. De commissie kan ook ten aanzien van de AV 2012 niet op de stoel van de rechter zitten. In dit advies wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de onzekerheid over de voorwaarden van de AV 2012 door koopgegadigden van erfpacht van Staatsbosbeheer bij een beslissing omtrent aankoop wordt betrokken.

4. Het onderzoek

Hierna worden de inhoudelijke onderwerpen besproken die een rol speelden bij het overleg binnen de commissie en - daarmee - bij de totstandkoming van dit advies. Aan de orde komen economische aspecten (hoofdstuk 5), juridische aspecten (hoofdstuk 6) en taxatietechnische aspecten (hoofdstuk 7).

De commissie is gestart met een uitgebreide inventarisatie van door Staatsbosbeheer aangeleverde erfpachtovereenkomsten. Binnen de commissie zijn juridische vragen gesteld, die rechtstreeks verband houden met het taxeren. De vragen werden beantwoord door middel van een interne notitie. De commissie heeft aanvullende informatie over canonontwikkelingen bij Staatsbosbeheer opgevraagd.

De commissie heeft op initiatief van een aantal erfpachters enkele brieven, e-mails en vragen ontvangen, waarvan de commissie kennis heeft genomen. De commissie heeft schriftelijke zienswijzen ontvangen van erfpachters en stakeholders. Voorts heeft Staatsbosbeheer een schriftelijke zienswijze toegestuurd. De betrokken erfpachters hebben tijdens een bijeenkomst op 22 maart 2013 te Zwolle hun mondelinge zienswijzen of toelichtingen op schriftelijke zienswijzen naar voren kunnen brengen. Op 26 maart 2013 heeft de commissie een bijeenkomst met een vertegenwoordiging van Staatsbosbeheer gehad. Staatsbosbeheer heeft de bij die gelegenheid gestelde vragen en opmerkingen neergelegd in een brief van 11 april 2013.

5. Economische aspecten

5.1 De waarde van de grond

In de taxatieler gelden de woorden 'waarde' en 'grond' als verzamelbegrippen. Bij het begrip 'waarde' kan sprake zijn van een 'toe te kennen waarde' of een 'toe te rekenen waarde'. 'Grond' kan worden gezien als 'bebouwde grond' en 'niet bebouwde grond', 'al dan niet (juridisch en/of technisch) bouw- en woonrijpe grond', 'al dan niet bebouwde grond' en/of 'eigendom van grond die al dan niet met erfpacht is belast'. Onbebouwde bouwgrond kan eenmalig voor het eerst bebouwd worden. Daarna is het geen bouwgrond meer, maar bebouwde grond, zolang de grond verbonden is met opstallen, werken en beplantingen. Of de waarde rechtstreeks kan worden geschat of afgeleid uit een andere waarde, wordt hierna toegelicht. Bij Staatsbosbeheer ging het bij uitgifte veelal om bebouwde, niet (geheel) technisch bouwrijpe grond, die met erfpacht werd belast en waarop door de erfpachter opstallen werden gesticht en werken en beplantingen werden aangebracht.

5.2 Definitie marktwaarde

Het begrip marktwaarde is volgens de International Valuation Standards ("IVS") - welk begrip door NVM, NVR, RICS, VBO en VastgoedPRO is overgenomen - het geschatte bedrag waartegen een object zou worden overgedragen op de waardepeildatum door een bereidwillige koper aan een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang, zouden hebben gehandeld.

5.3 Verschil marktwaarde en toe te rekenen waarde

Een eenvoudige regel is dat de waarde van de bloot eigendom plus de waarde van het recht van erfpacht gelijk is aan de waarde van de volle eigendom. De praktijk is anders doordat het erfpachtrecht zorgt voor een waardevermindering. De insnoerende bepalingen van de erfpacht zijn nadelig voor de waarde van de erfpacht, maar niet in dezelfde mate voordelig voor de bloot eigenaar. Op de markt kunnen worden gebracht: volle eigendom, bloot eigendom en erfpachtrechten. Niet eigenstandig op de markt kunnen worden gebracht: bebouwde (onder)grond zonder rechten op de opstallen en opstallen zonder rechten op de grond. Dit betekent dat er rechtstreeks een marktwaarde is toe te rekenen aan volle eigendom, bloot eigendom en het recht van erfpacht (inclusief het daarop gevestigde en daarvan afhankelijke opstalrecht). Hier is sprake van marktwaarde. In de adviesvraag aan de commissie wordt dit als volgt genoemd: "de aan marktconformiteit gerelateerde verkoopwaarde van de bloot eigendom". Bebouwde (onder)grond zonder rechten op 'de opstallen, werken en beplantingen' en 'opstallen, werken en beplantingen', zonder rechten op de (onder)grond zijn niet als een afzonderlijke economische eenheid vermarktbaar. Aan bebouwde (onder)grond en aan opstallen, werken en beplantingen kan wel een aandeel in de marktwaarde van de gehele zaak worden toegerekend of toegedeeld. Deze toedeling wordt allocatie genoemd. Van groot belang is dat deze allocatie niet plaatsvindt volgens het marktconformiteitsbeginsel, maar volgens het principe van de redelijkheid en inzichtelijkheid. De taxateur moet zich bewust zijn van het niet op de markt gebaseerde karakter van dit 'toerekenen'. Na allocatie wordt gesproken over een waarde van de afzonderlijke componenten, maar niet over hun

marktwaarde. Voor bebouwde grond wordt - doorgaans - vanwege onder andere de gebondenheid met de opstallen een andere waarde vastgesteld dan de marktwaarde, die voor bouwgrond eenmalig kan worden vastgesteld. De prijsvorming van bouwkwavels verloopt via een ander mechanisme dan het toerekeningsvraagstuk vanuit een geheel object (de zgn. gealloceerde waarde). De allocatie moet door de taxateur met verklarende argumenten worden onderbouwd.

Er zijn vier hulpmiddelen voor allocatie. In de hoofdstukken 7.5 en 7.6 wordt hierop verder ingegaan.

5.4 De markt voor bloot eigendom en erfpacht

De bloot eigendom van gronden is vermarktbaar. Zo koopt de gemeente Amsterdam bloot eigendom aan voor een bepaalde factor vermenigvuldigd met de canon. In verschillende andere gemeenten (zoals Leiden) wordt bloot eigendom aan zittende erfpachters verkocht. Voldoende transacties van verkopen van bloot eigendom ontbreken. De markt op de Waddeneilanden leent zich daarom niet voor de waardebeoordeling van bloot eigendom op basis van een vergelijking met transacties met bloot eigendom.

De commissie merkt op dat voor de waardebeoordeling niet alleen het heden, maar ook het verleden van belang is. In het verleden, namelijk bij de eerste uitgifte, ligt de exacte (fysieke) staat van de erfpachtaak verborgen. Dat ligt in lijn met de mededeling van de Staatssecretaris van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit tijdens het Algemeen overleg van de Tweede Kamer op 3 april 2012, dat de historische context bij de waardebeoordeling in ogenschouw moet worden genomen. In antwoord op een vraag van kamerlid Grashoff merkte de Staatssecretaris als volgt op:

“De heer Grashoff heeft een punt, want je kunt wel iets willen verkopen, maar dat wil nog niet zeggen dat degene die er nu woont, het ook kan kopen. Ook wat dat betreft kunnen we geen mooi weer spelen. Wij moeten in redelijkheid de marktconforme prijs bepalen en dan bekijken of wij het met de kopers eens kunnen worden. Als het Rijksvastgoedbedrijf een object wil verkopen onder de marktwaarde, wordt het teruggefloten door het ministerie van Financiën. Dat kunnen wij dus niet doen. Nu zijn marktwaarde en marktwaarde ook «een beetje twee». Je kunt het onderste uit de kan willen halen, maar het is wel een object met een geschiedenis en een potentiële koper met een geschiedenis. Je moet met de marktwaarde werken, maar je kunt daarbij wel de contextfactoren in ogenschouw nemen. Het onderste uit de kan halen, hoeft ook weer niet, maar het moet wel aan de toets kunnen voldoen.”

Volgens de commissie is ten slotte ook van belang dat kopers zich in belangrijke mate zullen laten leiden door de toekomst.

Naast de markt voor bloot eigendom is ook de markt voor volle eigendom van belang, omdat de waarde van bloot eigendom wordt herleid door allocatie van de via de vergelijkingmethode geschatte totaalwaarde. De commissie beschouwt het bepalen van de totaalwaarde als een traditioneel taxatievraagstuk, waarmee taxateurs vertrouwd moeten zijn.

Ook erfpachtrechten zijn vermarktbaar. De markt op de Waddeneilanden is op dit moment onvoldoende in balans door de crisis, door bancaire financieringsregels voor erfpacht en door onzekerheid rond de door erfpachters betwiste AV 2012. Voor de bepaling van de

totaalwaarde is het gebruik van referenties van verkoop op eigengrond sterk aan te raden. Mocht er een tekort zijn aan deze referenties, dan kunnen de referenties van verkopen op erfpachtgrond - na correctie - gebruikt worden. Bij het schatten van een correctie volgt de markt niet de fiscale regeling van 17 x de canon, maar wordt gekozen voor een meer beperkte bijtelling voor erfpacht en de hierboven in beeld gebrachte marktomstandigheden rond erfpacht.

5.5 Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten vanaf 1 januari 2013

De nieuwe belastingmaatregelen en de bancaire richtlijn voor particuliere woningverhuur in het landelijk gebied beïnvloeden de markt: de rantsoenering van de financiering raken volle eigendom en erfpacht. De door de Nederlandse Vereniging van Banken vastgestelde 'Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten, die op 1 januari 2013 in werking is getreden, raakt met name de financiering van erfpacht en daarmee de waarde van de erfpachtzaak. De bancaire richtlijn is gaan behoren tot een nieuw nadeel dat aan erfpacht is verbonden. Hij richt zich tegen financiële onzekerheden tijdens en bij verlenging van de erfpacht. De commissie stelt vast dat de richtlijn alom kritiek ontmoet. Het is de vraag of deze richtlijn op termijn in deze vorm houdbaar is.

5.6 Depreciatie

Bij een vrije keuze op de markt kiest de consument voor:

- eigendom in plaats van erfpacht;
- eeuwigdurende erfpacht in plaats van voortdurende (steeds te verlengen) erfpacht;
- voortdurende erfpacht in plaats van een dertigjarige erfpacht;
- weinig insnoerende bepalingen in plaats van veel insnoerende bepalingen; en;
- vrijheid in plaats van gebondenheid aan een erfpachtovereenkomst (lees: aan de bloot eigenaar).

Genoemde voorkeuren hebben invloed op de waarde en leiden tot depreciatie. Kort gezegd: depreciatie is geen korting, maar het verschil in waarde tussen volle eigendom en erfpacht. Een voordeel van erfpacht in een door Staatbosbeheer beheerd natuurgebied is dat de erfpachter van een kavel weet dat het natuurgebied in zijn omgeving vakkundig wordt beheerd.

Bij introductie van een erfpachtrecht ontstaan nadelen die het gevolg zijn van de tijdelijke duur, de insnoerende bepalingen en de contractuele gebondenheid. Deze nadelen bestaan niet bij volle eigendom. Indien de gevolgen van deze nadelen voor de erfpachter zwaarder wegen dan dat zij tot voordeel strekken van de bloot eigenaar, gaat bij introductie van een erfpachtrecht economische waarde teniet. Een voorbeeld: bij volle eigendom hoeft de eigenaar geen privaatrechtelijke toestemming te hebben om iets te verhuren. Als zo iets wel in de erfpachtovereenkomst wordt opgelegd, zal de last daarvan voor de erfpachter minder zijn dan de baat die de eigenaar daarbij heeft. Dit geldt ook voor bijvoorbeeld het feit dat men zich elke tien jaar met een ander moet verstaan over de jaarlijkse vergoeding. Ook daar heeft een vol eigenaar geen last van. Dit heeft een waardevermindering tot gevolg, die de commissie - zoals hiervoor is uiteengezet - "depreciatie" noemt.

5.7 Bijzonder kopersbelang

5.7.1. Minderheidsstandpunt

De marktwaarde gaat uit van aankoop van een zaak door bereidwillige kopers en verkopers in een zakelijke transactie. Bij de onderhavige bloot eigendomstransacties zal dat niet het geval zijn. De zittende erfpachter - die verbonden is aan de zaak en tot de verkoper in een zakelijke relatie staat - zal immers de koper zijn. In die gevallen voorziet de eerdergenoemde IVS niet in het concept van de zgn. marktwaarde, maar de reële waarde: de geschatte prijs voor de overdracht van een object tussen geïnformeerde en bereidwillige partijen, die de respectievelijke belangen van die partijen weerspiegelt. Reële waarde ziet op de hier aan de orde zijnde situaties waarbij sprake is van 'bijzonder kopersbelang'. Bij aankoop van de zaak door een derde blijft de erfpacht in stand en daarmee ook de erfpachtbeperkingen. Bij aankoop door de zittende erfpachter worden de erfpachtbeperkingen echter opgeheven. (Alleen) deze erfpachter realiseert een economische waardevermindering. De waardevermindering wordt weer teniet gedaan. Zoals bij de uitgifte van erfpacht economische waarde werd vernietigd, ontstaat bij het tenietgaan van het erfpachtrecht door aankoop van bloot eigendom door - uitsluitend - de zittende erfpachter een economische waarde. Dit effect is het omgekeerde van waardevermindering: 'waardevermeerdering'. Reële waarde is het toepasselijke waardebegrip bij verkoop aan de zittende erfpachter. Om de reële waarde te kunnen bepalen moet echter eerst de marktwaarde worden bepaald: om vast te stellen wat het bijzonder kopersbelang is, moet eerst het 'gewone' kopersbelang worden bepaald.

Alleen de reële waarde voorziet in marktconformiteit bij een situatie van een dergelijk bijzonder kopersbelang. De marktwaarde leidt in zo'n situatie juist niet tot een marktconforme uitkomst. Bij niet-waardevermeerderen zou de koper een prijs betalen voor een zaak met beperkingen terwijl hij een zaak zonder deze beperkingen geleverd krijgt.

Gesteld dat de zittende erfpachter de bloot eigendom mag aankopen tegen vergoeding van de marktwaarde - de prijs die een derde in redelijkheid zou betalen, dan zou de zittende erfpachter - om niet - een vermogensvoordeel in de schoot geworpen krijgen. Op zijn 'balans' stond immers vroeger, vóór aankoop, een recht van erfpacht. Straks - dat wil zeggen na aankoop van de bloot eigendom - staat op de balans de volle eigendom. De prijs die hij betaalt voor die vermogenspositieverbetering is echter 'gedeprecieerd'. Hij heeft ten onrechte een vermindering op de koop toe gekregen, die op basis van de AV 2012 25% zou bedragen.

Er zijn andere situaties waarin niet de marktwaarde maar de reële waarde (conform IVS) een marktconforme uitkomst borgt die recht doet aan de bijzondere posities van deze koper en deze verkoper. Bij onteigeningsituaties komt het voor dat de verkoper de grond heeft en de (onderstelde) koper de ontgrondingsvergunning.

De vraag is hoe deze waardevermeerdering (de opheffing van de waardevermindering, de economische waardevermindering bij opheffing van de erfpachtbeperkingen) moet worden verdeeld. Het voordeel komt noch geheel toe aan de verkoper, noch geheel aan de koper. Dit is een bekend economisch fenomeen: het is win-win (alleen bij verkoop aan deze koper worden de beperkingen opgeheven) of lose-lose (bij verkoop aan ieder ander blijven de

bepalingen in stand). Partijen zijn tot elkaar veroordeeld om een synergie te bereiken. Een verdeling van 50%/50% (van de totale waardevermindering) is de voor de hand liggende sleutel.

5.7.2 Meerderheidsstandpunt

Feitelijk bezit Staatsbosbeheer de bloot eigendom. Dat is hetgeen verkocht kan worden. Bloot eigendom dient op de markt gebracht te worden tegen de marktwaarde. Via de IVS worden zowel de 'marktwaarde' als het wat bredere begrip 'reële waarde' gedefinieerd. Het ligt voor de hand dat Staatsbosbeheer de erfpachters de bloot eigendom aanbiedt die door Staatsbosbeheer samen met de gemeenten werd geselecteerd ten behoeve van de verkoop tegen een marktconforme waarde. Een marktconforme verkoop is niet alleen de resultante van politieke en bestuurlijke besluitvorming, maar vormt ook het toetsingskader voor het RVOB.

Dat bij verkoop van de bloot eigendom aan de erfpachter de waardevermindering van de erfpacht wordt opgeheven, is een feit. De marktwaarde zal dus in de marge kunnen afwijken van een reële waarde.

Het verzoek aan de commissie rept niet over een verplichting voor de erfpachters om aan Staatsbosbeheer een meerprijs te betalen boven de marktprijs. Het opwerpen van een extra blokkade - een hogere prijs voor de erfpachter dan voor een derde - zou ook niet passen binnen de politieke en bestuurlijke besluitvorming en de toetsing aan de eis van marktconformiteit. De marktwaarde staat daarbij centraal: een prijs die voor iedereen geldt. Staatsbosbeheer biedt een vrije keuze tussen de aankoop van de bloot eigendom, het voortzetten van de erfpacht en - bij het voortzetten van de erfpacht - de mogelijkheid van conversie naar de AV 2012. Die vrije keuze mag geen geweld worden aangedaan door de introductie van een te verhogen prijs voor de bloot eigendom. Staatsbosbeheer kan de erfpachters niet laten betalen voor iets wat al 'weggegeven' is. Ten slotte wordt in het taxatiemodel voor de waardebeoordeling van bloot eigendom uitgegaan van de veronderstelling dat sprake is van een steeds doorlopende erfpacht (behoudens strijd met natuurbelangen). Daarbij moet het zogenoemde opheffen van de depreciatie worden weggedacht.

De jurisprudentie biedt geen duidelijke grond voor een extra betaling van de erfpachter bij de aankoop van bloot eigendom ten opzichte van de willekeurige derde. De in het minderheidsstandpunt opgenomen verwijzing naar jurisprudentie bij onteigening verandert daar niets aan. In een andere zienswijze wordt verwezen naar 'de markt' door betalingen voor bloot eigendom te benoemen in Den Haag (de depreciatie van 45% blijft in stand; 1,23% van de waarde van een vergelijkbare bouwkaavel wordt betaald vanwege het opheffen van de incourantheid) en Numansdorp, waar een beperkt bedrag werd betaald voor bloot eigendom, indien de zeer lage canon uit een ver verleden stamt en niet verhoogd kan worden. Beide referenties leiden niet tot een idee over de actuele markt, zoals deze zich ten opzichte van Staatsbosbeheer manifesteert.

5.7.3 Oplossing

Mede gelet op de ingediende zienswijzen is de commissie van mening dat voorkomen moet worden dat een discussie over de juistheid van het minderheids- en meerderheidsstandpunt zich verplaatst naar de uitvoering. Het risico dat Staatsbosbeheer en de erfpachters er niet uitkomen is dan te groot. De commissie heeft zich beraden over een praktische oplossing voor het gerezen probleem.

Onder handhaving van de verschillende opvattingen adviseert de commissie om voor de waardebeoordeling uit te gaan van het meerderheidsstandpunt. Daartegenover zal bij de levering van de bloot eigendom ten behoeve van Staatsbosbeheer en ten laste van de erfpachter/koper een meerwaarderegeling worden opgenomen, en wel in de vorm van een kettingbeding, versterkt met een boeteclausule.

Het beding kan door Staatsbosbeheer worden ingeroepen op het moment dat de voormalige erfpachter (dan vol eigenaar) de onroerende zaak verkoopt. Het beding zal gelden voor een periode van 10 jaar vanaf het moment van de overdracht van de bloot eigendom en zal worden afgebouwd met 10% voor elk verstreken jaar. Op grond van het beding moet de erfpachter het verschil tussen de waarde van de bloot eigendom ten tijde van de aankoop van de bloot eigendom ten opzichte van de waarde van de bloot eigendom als onderdeel van de alsdan geldende totaalwaarde (de verkoopprijs) aan Staatsbosbeheer afdragen. De verhouding bloot eigendom - totale waarde blijft gedurende deze periode van tien jaar gelijk.

Het aan Staatsbosbeheer na te betalen bedrag wordt bepaald door de verkoopprijs van de volle eigendom te vermenigvuldigen met de ten tijde van de aankoop van de bloot eigendom verzoende grondquote op basis waarvan de bloot eigendom is gewaardeerd. Voor elk verstreken jaar geldt een aftrek van 10% per jaar. Van dit bedrag wordt de oorspronkelijke aankoopprijs voor de bloot eigendom afgetrokken.

Indien sprake is van een daling van het aan de bloot eigendom toe te rekenen gedeelte van de verkoopprijs, zulks ten opzichte van de verkoopprijs van bloot eigendom die aan Staatsbosbeheer is betaald, hoeft door geen van partijen iets aan de ander te worden nabetaald.

Ter illustratie noemt de commissie het volgende voorbeeld. De waarde van de gehele onroerende zaak in volle eigendom van erfpachter X wordt per eind 2013 getaxeerd op EUR 175.000,-. De verzoende grondquote is 30%. De bloot eigendom wordt door X gekocht voor $EUR 175.000 * 30% * 0,75 = EUR 39.380,-$. Na 6 jaar verkoopt X zijn woning voor EUR 200.000,-. Hij draagt aan Staatsbosbeheer $4/10e * (200.000 * 30% - / - 39.380) = EUR 8.250,-$ van de totaal gerealiseerde meeropbrengst van EUR 25.000,- af.

6. Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Op de rechtsverhouding tussen bloot eigenaren en erfpachters zijn - behoudens latere conversie - de erfpachtovereenkomsten bij eerste uitgifte van toepassing. Naast deze bron van rechten en verplichtingen spelen - zonder enige hiërarchische relatie - in de onderlinge rechtsverhouding mee de wettelijke regeling van de erfpacht en het opstalrecht in het Burgerlijk Wetboek, de redelijkheid en billijkheid, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de zorgplicht van de professionele bloot eigenaar ten opzichte van de particuliere erfpachter.

Staatsbosbeheer heeft aan de commissie bevestigd dat in alle gevallen die onder de reikwijdte van het advies van de commissie zijn gebracht, de zittende erfpachters in de gelegenheid worden gesteld (1.) om de bloot eigendom te verwerven of (2.) om een nieuwe erfpachtovereenkomst te sluiten op basis van de AV 2012, hetzij na ommekomst van de overeengekomen erfpachttermijn hetzij bij de eerstvolgende facultatieve herziening conform de vigerende erfpachtovereenkomst. Uiteraard kan de erfpacht ook op basis van de bestaande overeenkomst worden voortgezet.

De commissie hanteert als uitgangspunt dat op grond van een zogenaamde stand still regeling geldt dat alle erfpachtovereenkomsten die na 1 april 2008 expireren in beginsel ongewijzigd blijven doorlopen totdat Staatsbosbeheer en de erfpachter conform het hiervoor bedoelde beleidsvoornemen hetzij de erfpacht vernieuwen hetzij de bloot eigendom verkopen respectievelijk aankopen.

Verdere juridische overwegingen van de commissie in de relatie tot de praktijk van Staatsbosbeheer zijn vastgelegd in een afzonderlijke notitie, die als **bijlage 4** is gehecht aan dit advies, en waarin vragen van de commissie zijn beantwoord.

6.2 De erfpachtovereenkomsten

De door de commissie geanalyseerde erfpachtovereenkomsten geven een representatief beeld van de vigerende erfpachtovereenkomsten waarbij Staatsbosbeheer de bloot eigendom wenst te verkopen. Deze erfpachtovereenkomsten werden op verzoek van de deskundigen door Staatsbosbeheer verstrekt. Er zijn veel varianten van erfpachtovereenkomsten, zowel ten aanzien van de vorm als ten aanzien van de inhoud. Een uitgebreide beschrijving is aan dit advies gehecht als **bijlage 5**. Een schematische inventarisatie van de overeenkomsten is aan dit advies gehecht als **bijlage 6**.

De commissie benadrukt dat een taxateur geen waardebeoordeling van de bloot eigendom kan uitvoeren zonder raadpleging van de enige oorspronkelijke erfpachtovereenkomst, waaruit de onveranderde erfpachtzaak blijkt. Er zijn zowel lopende erfpachtovereenkomsten als erfpachtovereenkomsten waarvan de erfpachttermijn inmiddels is verstreken, maar die op grond van de stand still regeling - en op grond van de wet - zijn blijven doorlopen.

De commissie is bekend met het bezwaar van veel erfpachters dat de erfpachtovereenkomsten die tot stand zijn gekomen na het rapport-Grapperhaus bij de bepaling van de grondwaarde bepaling geen rekening houden met de fysieke staat van de erfpachtzaak. In de visie van deze erfpachters is daardoor sprake van te hoge

grondwaarden en - daarmee - van te hoge canons. Tegelijkertijd heeft de commissie na bestudering van een aantal werkelijk in rekening gebrachte canons geconstateerd dat de ruimte die de bestaande erfpachtovereenkomsten bieden voor canonverhoging blijkbaar niet geheel door Staatsbosbeheer zijn benut. In een aantal gevallen blijft de huidige canon achter bij de canon die op basis van de huidige erfpachtovereenkomst zou kunnen worden berekend (door vermenigvuldiging van de actuele waarde van de erfpachtzaak met de in de huidige erfpachtovereenkomst genoemde canonpercentage).

De erfpachtovereenkomsten betreffen enkele woningen voor permanente bewoning en merendeels recreatiewoningen. Het gaat om hele percelen, complexen met woningen, complexen met woningen die in appartementsrechten zijn gesplitst, gestapelde bouw die in appartementsrechten werd gesplitst, ondersplitsingen bij hoofdsplitsingen en beheerstichtingen bij complexen van recreatiewoningen. De appartementsrechten komen aan bod in de hoofdstukken 6.9 en 7.7. De complexen worden behandeld in hoofdstukken 6.10 en 7.8.

Aan erfpachtrechten werden veelal opstalrechten toegevoegd. Het gevolg daarvan is dat opstallen, werken en beplantingen tijdens de erfpacht zowel in juridische als in economische zin eigendom zijn van de erfpachter. Bij erfpachtrechten zonder opstalrecht, waarbij de opstallen, werken en beplantingen zijn bekostigd door de erfpachter, geldt dat de opstallen, werken en beplantingen gedurende de erfpacht als 'economisch eigendom' van de erfpachter hebben te gelden. Zij maken in dat geval integraal onderdeel uit van het erfpachtrecht.

6.3 De erfpachtzaak

Onder de erfpachtzaak wordt verstaan de onroerende zaak, feitelijk meestal de bebouwde al dan niet bouwrijpe grond, die met erfpacht is belast. De erfpachtzaak wordt in erfpachtovereenkomsten aangeduid als 'een perceel duingrond', 'een perceel grond', 'een perceel bouwgrond' en 'terrein'. In enkele gevallen is sprake van een 'recreatiewoningcomplex'. De erfpachtzaak naar de fysieke toestand bij uitgifte is van groot belang voor de taxatie, omdat de erfpachtzaak in beginsel tijdens de erfpacht niet wijzigt, toe- of afneemt. Van belang voor de taxatie is om van de bloot eigenaar en/of de erfpachter en/of door eigen onderzoek van de taxateur duidelijkheid te krijgen over de al dan niet bouw- en woonrijpe staat van de erfpachtzaak bij eerste uitgifte. De commissie is ermee bekend dat Staatsbosbeheer (of diens rechtsvoorganger, de Staat) gronden veelal in fysiek niet-bouw- en woonrijpe staat in erfpacht heeft uitgegeven. Erfpachters hebben vaak niet alleen de eigen kavel bouw- en woonrijp gemaakt, maar hebben soms ook moeten investeren in collectieve voorzieningen als groen, wegen en buiten- of oriëntatieverlichting.

6.4 De opstalvergoeding

De commissie heeft in de erfpachtovereenkomsten verschillende regelingen aangetroffen omtrent de vergoeding van de waarde van de opstallen door de bloot eigenaar aan de erfpachter bij het einde van de erfpacht. In de akten die onder vigour van het oude Burgerlijk Wetboek ("BW") (dat wil zeggen vóór 1 januari 1992) zijn gevestigd, ontbreekt in alle gevallen een vergoedingsregeling. De erfpachter moet de opstallen altijd afbreken. Op grond van het overgangsrecht blijft deze opruimplicht ook onder nieuw BW gelden. In

de akten die onder nieuw BW zijn gevestigd, is in de meeste gevallen sprake van een geclausuleerd recht op vergoeding.

Staatsbosbeheer heeft de commissie meegedeeld dat zij de intentie heeft om overeenkomsten na het verstrijken van de erfpachttermijn voort te zetten door middel van heruitgifte, tenzij natuurbelangen zich hiertegen verzetten. De percelen waarvan de bloot eigendom zal worden verkocht, zijn door Staatsbosbeheer en de gemeenten op de Waddeneilanden geselecteerd omdat de natuurbelangen niet aan verkoop of heruitgifte in de weg staan. De vergoedingskwestie, die bij het beëindigen van de erfpacht een rol zou spelen, kan daarom voor de taxatie worden gepasseerd.

6.5 De duur

In de meerderheid van de onderzochte erfpachtovereenkomsten is de erfpacht uitgegeven voor een periode van 30 jaar. In een aantal gevallen is sprake van een looptijd van 25 jaar. Voorts zijn incidenteel afwijkende looptijden aangetroffen, variërend van 20 jaar tot 50 jaar. De duur van de erfpacht is van belang vanwege het verschil tussen een taxatie van lopende erfpachtovereenkomsten en een taxatie van doorlopende erfpachtovereenkomsten, waarvan de erfpachttermijn is verstreken. Indien sprake is van een nog lopende erfpacht, dan is het eerste herzieningsmoment van de canon van belang, omdat alsdan de mogelijkheid open staat tot conversie naar erfpachtovereenkomsten op basis van de AV 2012.

6.6 Verlenging, voortzetting en heruitgifte

Verreweg de meeste erfpachtovereenkomsten kennen een regeling voor voortzetting of verlenging van de erfpacht of heruitgifte in erfpacht. Op grond van gelijke overwegingen als hiervoor onder 'de opstalvergoeding' en 'de duur' genoemd, zal voor alle erfpachtovereenkomsten gelden dat heruitgifte zal plaatsvinden. De commissie neemt derhalve tot uitgangspunt dat de onderhavige erfpachtovereenkomsten in beginsel steeds opnieuw zouden kunnen worden gecontinueerd na het verstrijken van de overeengekomen looptijd. Dat geldt eveneens voor de gevallen waarin contractueel geen recht op verlenging c.q. heruitgifte bestaat.

6.7 Belangenafweging

Hoewel de commissie zich niet uitlaat over de redelijkheid van de AV 2012, kan zij zich aan de hand van de geanalyseerde Europese en nationale rechtspraak wel in algemene zin uitlaten over het toetsingskader voor de bepaling van de hoogte van de grondwaarde en de daarop gebaseerde canon bij heruitgifte of herziening. Deze rechtspraak is gevormd rondom artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, dat een ongestoord genot van de eigendom garandeert. Daaruit komt het beeld naar voren dat Staatsbosbeheer als bloot eigenaar in beginsel vrij is om een marktconforme canon vast te stellen, die de werkelijke waarde van de erfpachtzaak weerspiegelt. Vanwege de afhankelijkheid van de zittende erfpachter en de redelijkheid en billijkheid die de rechtsverhouding tussen erfpachter en bloot eigenaar ook aan het einde van de erfpacht beheersen, beoordeelt de burgerlijke rechter echter kritisch of de bloot eigenaar voldoende zorgvuldig heeft gehandeld en rekening heeft gehouden met de belangen van de zittende erfpachter. In dat kader zullen worden meegewogen (i) de financiële posities van de erfpachters, (ii) de vraag of is voorzien in een overgangsregeling voor de zittende

erfpachter bij grote canonestijgingen, (iii) de grondslag van de nieuwe canon, (iv) enig door Staatsbosbeheer gewekt vertrouwen, (v) de maatschappelijke positie van partijen, (vi) de zwakkere positie van de particuliere erfpachter ten opzichte van Staatsbosbeheer en (vii) de redelijkheid van de vergoedingsregeling voor de opstallen die voor eigen rekening en risico door de erfpachter of diens rechtsvoorgangers zijn gerealiseerd. Het resultaat moet volgens de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens ("EHRM") getuigen van een zogenaamde fair balance tussen de belangen van de bloot eigenaar en de erfpachter (bijv. EHRM 12 juni 2012 inzake Lindheim e.a. tegen Noorwegen, appl. nrs. 13221/08 en 2139/10, r.ov. 128). Deze eis betreft de commissie bij de hierna te formuleren taxatiemethodiek.

Volgens het Gerechtshof 's-Gravenhage (23 oktober 2012, LJV BY0519) moet het arrest-Lindheim zo worden gelezen, dat als uitgangspunt geldt dat beide partijen een evenredig deel van de waardevermeerdering van de grond toekomt bij verlenging of heruitgifte van de erfpacht. Tegen het arrest van het Gerechtshof is cassatieberoep ingesteld. De Hoge Raad had ten tijde van het uitbrengen van dit advies nog geen uitspraak gedaan.

Volledigheidshalve wijst de commissie er in dit verband op dat aan het bepaalde in artikel 5:90 lid 2 BW, dat voorschrijft dat de "voordelen van onroerende aard" uitsluitend aan de bloot eigenaar toekomen - tenzij de akte van uitgifte anders bepaalt - in dit verband geen betekenis toekomt. Artikel 5:90 BW gaat over vruchttrekking, en lid 2 gaat - mede blijkens de parlementaire geschiedenis - in het bijzonder over fysieke voordelen van onroerende aard, zoals landaanwas. Het artikel ziet niet op de verdeling van de waardevermeerdering van de grond tussen bloot eigenaar en erfpachter, aldus het Gerechtshof Leeuwarden, 14 januari 2010, NJ 2010, 236.

Wat van dit vraagstuk van de verdeling van de waardevermeerdering ook zij: de commissie meent dat het criterium van de belangenafweging bij de beoordeling van het aan haar voorgelegde vraagstuk kan en moet worden betrokken, omdat de waardebeoordeling van de bloot eigendom rechtstreeks samenhangt met de discussie over de grondwaarde en de hoogte van de canon bij heruitgifte.

6.8 Meerdere aanbiedingen?

De commissie heeft gediscussieerd over de vraag of - en zo ja, hoe - bij de aanbidding van de bloot eigendom aan de erfpachter meegenomen mag of moet worden het feit dat Staatsbosbeheer een standstill regeling heeft gecreëerd en een conversiemogelijkheid naar de AV 2012 heeft geboden. Die conversiemogelijkheid geldt niet alleen bij expiratie, maar ook bij eerste facultatieve herzieningsdatum. Dit leidt ertoe dat de canon - vanwege de introductie van een depreciatie van 25% - in theorie lager zou uitvallen dan de canon die zou worden vastgesteld op basis van de contractuele herzieningsregeling volgens de bestaande erfpachtovereenkomsten. Dat heeft zijn weerslag op de waarde van de bloot eigendom, omdat die volgens de commissie wordt gebaseerd op de toekomstige canonstroom. De mogelijke vermogenspositieverbetering die de erfpachter met uitkoop realiseert (en daarmee de uitkoopprijs) is het gevolg van de door Staatsbosbeheer genomen maatregelen voor zittende erfpachters. De commissie heeft geconstateerd dat deze maatregelen reeds zijn aangeboden. De erfpachter die gebruik wil maken van de mogelijkheid om de bloot eigendom te verwerven, zal derhalve ook van de conversiemogelijkheid gebruik kunnen maken. Gelet op de geboden financiële verbeteringen veronderstelt de commissie dat een economisch doelmatig handelend erfpachter daarvoor zal kiezen. De commissie zal de prijs van uitkoop - de koop van de

bloot eigendom - daarom baseren op een veronderstelde gebruikmaking van de beide aanbiedingen.

6.9 Appartementenrechten

Onder de aan te bieden erfpachtpercelen bevinden zich - blijkens de door Staatsbosbeheer aangeleverde stukken - ten minste drie percelen waarvan het erfpachtrecht (en het daarmee samenhangende opstalrecht) is gesplitst in appartementenrechten. Het gaat om (1.) het appartementencomplex, gelegen de Havenweg 16 te Vlieland, (2.) Resort Hotel Boschrijk, gelegen aan de Sportlaan 5 te Terschelling en (3.) Recrea Bungalowcentrum te Midsland, Terschelling. In alle gevallen heeft de splitsing in appartementenrechten plaatsgevonden met toestemming van de eigenaar na vestiging van het erfpachtrecht. Recrea Bungalowcentrum is in 1991 opnieuw in erfpacht uitgegeven, waarbij de splitsing in appartementenrechten ongemoeid is gebleven (conform artikel 876p oud BW, thans artikel 5:153 BW). Mogelijk zijn er meer appartementenrechten. Indien de splitsing in die gevallen ook heeft plaatsgevonden na vestiging van het erfpachtrecht (en niet andersom), dan geldt het hiernavolgende *mutatis mutandis* ook voor die situaties.

Het is juridisch niet mogelijk om de bloot eigendom rechtstreeks te leveren aan de individuele appartementengerechtigde erfpachters. De appartementenrechten zijn gevormd uit een beperkt recht (het erfpachtrecht). Indien de bloot eigendom rechtstreeks wordt geleverd aan de appartementengerechtigde erfpachters, gaat niet alleen het erfpachtrecht door vermenging teniet, maar ook de splitsing in appartementenrechten. De appartementengerechtigde zou de bloot eigendom slechts afzonderlijk kunnen verwerven indien eerst de volle eigendom in appartementenrechten zou zijn gesplitst en deze appartementenrechten overeenkomstig het bepaalde in art. 5:118a BW met erfpacht zouden zijn bezwaard. Bij verwerving van de bloot eigendom gaat het erfpachtrecht weliswaar teniet, maar blijft de splitsing in appartementenrechten in stand. Van deze situatie is hier echter geen sprake.

Er zijn in dit geval twee denkbare oplossingen.

In de eerste plaats kan Staatsbosbeheer de bloot eigendom in appartementenrechten splitsen. De tekening en de indices moeten gelijk zijn aan die van de bestaande splitsing. Aansluitend levert Staatsbosbeheer de appartementenrechten van deze bloot eigendom aan de appartementengerechtigde erfpachters. Door vermenging van erfpachtrecht en bloot eigendom gaat het erfpachtrecht teniet en verkrijgt elke appartementengerechtigde de volle eigendom van het appartementenrecht. De splitsing en individuele levering van gesplitste bloot eigendomsrechten leveren extra kosten op. Omdat eventuele hypotheekrechten op grond van artikel 3:81 lid 3 BW in stand blijven, zal bij executie het erfpachtrecht herleven. Dit probleem kan worden ondervangen door de bloot eigendom hypotheecair te financieren via dezelfde bank die de erfpacht financiert.

In de tweede plaats kan Staatsbosbeheer de bloot eigendom aan de VvE leveren. Indien alle appartementengerechtigden bijdragen aan deze verwerving, wordt deze betaling als afkoopsom beschouwd en kan de door de VvE in rekening te brengen canon op EUR 0,- worden gesteld. In deze variant kunnen de kosten van levering beperkt blijven, maar blijft de erfpacht in stand, hetgeen gelet op de gewenste eindsituatie (verwerving van de volle eigendom) niet wenselijk is. Problemen met de executie zijn hier niet te verwachten.

De commissie gaat er na bestudering van de toepasselijke splitsingsakten van uit dat deze akten bij gebruikmaking van de eerste mogelijkheid niet behoeven te worden gewijzigd.

Dat betekent dat in beginsel alleen de contractuele medewerking van Staatsbosbeheer en de appartementsgerechtigde erfpachter nodig is.

Indien wordt gekozen voor de tweede mogelijkheid - verwerving van de bloot eigendom door de VvE, waarna de VvE erfpachter wordt - zal ook de VvE haar contractuele medewerking moeten verlenen. Bij de totstandkoming van besluiten van de VvE tot het aangaan van dergelijke overeenkomsten zal rekening moeten worden gehouden met de bijzondere statutaire voorwaarden die gelden voor het nemen van dergelijke besluiten waaruit verplichtingen voor een langere duur en van een zekere financiële omvang voortvloeien.

De commissie adviseert om Staatsbosbeheer en de VvE's in overleg te laten treden met een notaris en vervolgens op basis van diens advies vóór een van beide varianten te kiezen.

Ten aanzien van de taxatietechnische aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 7.7.

6.10 Complexen met ondererfpachters

Een aantal grote percelen is als recreatiewoningencomplex in erfpacht uitgegeven aan stichtingen en een vereniging (gezamenlijk: "beheerorganisaties"), die op hun beurt met toestemming van Staatsbosbeheer de daarop gelegen opstallen (recreatiewoningen en één hotel) met omliggende grond in ondererfpacht hebben uitgegeven. Het gaat om Duinkersoord & Vliepark, De Kaap en Ankerplaats op Vlieland.

Met uitzondering van de ondererfpachtpercelen voeren de beheerorganisaties het beheer en onderhoud uit over de duinterreinen en - enige uitzonderingen daargelaten - alle collectieve voorzieningen op de complexen. Naast de canon betalen de ondererfpachters jaarlijks een bijdrage in het beheer en onderhoud. Verreweg de meeste collectieve en openbare voorzieningen op de complexen zijn door de beheerorganisaties bekostigd en door de ondererfpachters betaald.

De ondererfpacht is een van het hoofderfpachtrecht afhankelijk recht. Indien de hoofderfpacht teniet gaat, dan deelt de ondererfpacht in dat lot. De ondererfpachtakten sluiten inhoudelijk nauw aan bij de hoofderfpachtakten. Terzake van de uitvoering van de ondererfpachtvoorwaarden dienen de erfpachters zich jegens Staatsbosbeheer te conformeren aan het oordeel van (thans) Staatsbosbeheer. Afgezien van de verleende toestemming voor de ondererfpacht is er tussen Staatsbosbeheer en de ondererfpachters geen juridische relatie.

De bloot eigendom zal dus eerst aan de huidige hoofderfpachters moeten worden overgedragen. Na verwerving van de bloot eigendom kunnen de beheerorganisaties de bloot eigendom overdragen aan de huidige ondererfpachters. In dat geval kan het taxatiemodel van de commissie onverkort worden gehanteerd.

Ten aanzien van de taxatietechnische aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 7.8.

7. Taxatietechnische aspecten

7.1 De eerste uitgifte

Een taxateur dient zich voor goed begrip in te leven in de omstandigheden bij het begin van de erfpacht. Wat speelde bij de eerste uitgifte door het voormalige Domeinen en/of Staatsbosbeheer?

- De oorspronkelijke bedoeling van Staatsbosbeheer (of diens rechtsvoorganger, de Staat) was in de eerste plaats de bevordering van de eilandeconomie en het toerisme. Na de verzelfstandiging van Staatsbosbeheer gingen in toenemende mate bedrijfseconomische belangen en aspecten van lange termijn vermogensbeheer een rol spelen (door Staatsbosbeheer “bedrijfseconomisch en duurzaam verantwoord beheer van het vermogen” genoemd). De erfpachters beoogden een rustig en ongestoord gebruik van hun (recreatie)woning en een financieel overzichtelijke canonverloop zonder prijsschokken.
- De bloot eigenaar stelt (niet technisch bouwrijpe) grond ter beschikking tegen betaling van een canon als prijs voor de erfpacht.
- De erfpachter gaat investeren in grond, opstallen, werken en beplantingen.
- Partijen zijn vanaf de uitgifte aan een erfpachtovereenkomst aan elkaar gebonden.
- De door de erfpachter gebouwde opstallen, de aangebrachte werken en beplantingen vormen met de (onder)grond een markteconomische eenheid.
- De marktwaardeontwikkeling betreft alleen het totaal van grond en opstal.

De actuele waarde van de erfpachtzaak dient te worden vastgesteld naar de feitelijke fysieke toestand van de erfpachtzaak bij de eerste uitgifte. De datum van de eerste uitgifte geldt als toestandsdatum. Voor de waardebeoordeling zelf geldt als peildatum de datum van de uit te voeren taxatie. De omvang van een erfpachtzaak blijft sinds de eerste uitgifte hetzelfde. Tussen een eerste uitgifte en een heruitgifte zit een verschil. Voor de eerste uitgifte staan partijen min of meer vrij tegenover elkaar en bij een heruitgifte zijn partijen aan elkaar gebonden en in zekere zin tot elkaar veroordeeld: erfpachter en bloot eigenaar moeten zich met elkaar verstaan bij iedere facultatieve canonherziening, bij iedere tijdvakverlenging c.q. heruitgifte en bij iedere situatie waarin de erfpachtovereenkomst een toestemming van de bloot eigenaar vereist. Zoals hierna zal worden besproken, zal de situatie (c.q. zullen de economische verhoudingen) bij eerste uitgifte niet goed in beeld zijn. Dan zal worden uitgeweken naar de datum van eerstvolgende heruitgifte van het erfpachtrecht. In dat geval moet de bovengenoemde vraag worden beantwoord per de datum van heruitgifte.

7.2 Taxatie-instructie of taxatierichtlijnen?

Een onafhankelijk taxateur kan volgens gangbare taxatiestandaarden onder geen enkel beding instructies aanvaarden of bijzondere aannames doen die niet realistisch zijn. Taxateurs dienen onafhankelijk te oordelen. In de praktijk wordt door makelaars-taxateurs niet zelden als partijtaxateur/belangenbehartiger opgetreden. Als beide partijen gebaat zijn bij een onafhankelijk, geobjectiveerde waardeoordeel, zal een drieskundigentaxatie zijn vereist. Indien één van de partijen taxatie-instructies

verstrekt en de deskundige deze aanvaardt, kunnen deze niet bindend zijn voor de taxateur van de wederpartij. Richtlijnen kunnen wel door iedere taxateur worden onderschreven. Deze tasten de onafhankelijkheid van de taxateur niet aan. In de toelichting op de taxatie richtlijnen wordt de onafhankelijke positie van de taxateur(s) nader uitgewerkt.

7.3 Conceptueel kader

Voor de waardebeoordeling van onroerende zaken zijn in het algemeen drie benaderingen toepasbaar: de vergelijkingsmethode, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. Bij de waardebeoordeling van de bloot eigendom van Staatsbosbeheer op de Waddeneilanden is de vergelijkingsmethode niet toepasbaar. Er zijn onvoldoende transacties van bloot eigendom. De kostenbenadering gaat uit van de (gecorrigeerde)vervangingsmethode. Deze methode wordt alleen gebruikt bij de residuele grondwaarde bepaling. De inkomstenbenadering is daarom leidend. Als marktwaarde van de bloot eigendom geldt bij juridisch tijdelijke, maar in dit geval feitelijk voortdurende erfpacht van Staatsbosbeheer, de contante waarde van de eeuwigdurende canonstroom.

Bij doorlopende erfpachten, waarvan de erfpachttermijn is verstreken, kan worden uitgegaan van een eeuwigdurende canonstroom vanaf de peildatum van de taxatie. De canon wordt in dit geval bij toepassing van de AV 2012 gebaseerd op twee financiële uitgangspunten (te weten: canonhoogte en depreciatie). Bij nog lopende erfpachten wordt in principe uitgegaan van twee canonstromen: een tot de eerst mogelijke herzieningsdatum en een vanaf de eerstvolgende herzieningsdatum. Omdat voor alle lopende erfpachtovereenkomsten een herzieningsdatum gedurende de stand still periode of op korte termijn aan de orde is, kan bij wijze van fictie worden uitgegaan van een canon op basis van de financiële uitgangspunten van de AV 2012. Dit betekent een eerste vereenvoudiging van het conceptueel kader. Hierop geldt één uitzondering, namelijk voor het recreatiewoningencomplex Ankerplaats op Vlieland. Zie daarvoor hoofdstuk 7.8.

Bij de berekening van de contante waarde van de canonstroom geldt als uitgangspunt dat de canon niet door koopkrachtverlies wordt uitgehold en dat de canon een juiste grondslag voor de waardebeoordeling van de erfpachtzaak. Een tweede vereenvoudiging is dat de contante waarde van de eeuwigdurende canonstroom wordt gelijkgesteld met de grondslag voor de canonberekening bij de veronderstelde heruitgifte volgens de AV 2012. Er wordt geen rekening gehouden met een ingroeiregeling, omdat wordt uitgegaan van de fictie dat heruitgifte volgens de AV 2012 financieel voordeliger is voor de erfpachter.

7.4 Het taxatiemodel

Eerst dient de totaalwaarde van de grond en opstallen bepaald te worden uitgaande van de fictie van volle eigendom. Dit is een traditioneel waarderingsvraagstuk dat behoort tot de competentie van de taxateur. De WOZ-waarde kan hiervoor bruikbaar zijn, mits deze geactualiseerd wordt naar de peildatum, onherroepelijk is (geen bezwaar of beroep) en partijen beide van oordeel zijn dat deze niet onjuist is.

Een eerste stap bij de uitvoering van de taxatie is het bepalen van de actuele waarde van de erfpachtzaak naar de toestand en de fysieke staat bij de eerste uitgifte. Alle investeringen die door de erfpachter daarna zijn gedaan, blijven daardoor buiten beschouwing. In hoofdstuk 5.3 heeft de commissie uitgelegd dat alleen een totale

onroerende zaak vermarktbaar is en dat niet vermarktbaar is de (bebouwde) ondergrond zonder rechten op de opstallen, werken en beplantingen. Taxateurs zien zich daarom gesteld voor het toerekeningsvraagstuk aan de twee waardebestanddelen van de totaalwaarde: de allocatie.

7.5 De allocatie

In theorie zijn er meerdere wijzen van verdeling van de totale marktwaarde van het geheel over enerzijds grond en anderzijds opstal (ofwel: allocatie) denkbaar: (i) de residuele methode, in het advies AGQ genoemd (actuele grondquote); (ii) de originele grondquote, ook genoemd de initiële verhouding, in het advies aangeduid als OGQ; (iii) de prijsvergelijking met vergelijkbare bouwkavels gecorrigeerd voor de bebouwde staat van de grond en (iv.) de statistische methode (lineaire regressie met factoranalyse).

Aan alle vier methoden zijn voor- en nadelen verbonden.

Ten aanzien van de statistische methode, genoemd onder (iv.), is binnen de commissie opgemerkt dat deze methode in theorie de voorkeur zou verdienen als deze ook in de praktijk uitvoerbaar is. Mits deze methode wiskundig verantwoord kan worden toegepast doordat er voldoende referenties met voldoende objectkenmerken voor handen zijn, zou de grond/opstal-verdeling vanuit een analyse van 'market-evidence' (gerealiseerde transacties) kunnen plaatsvinden. In dit verband kan worden verwezen naar een publicatie van prof. dr. M. Francke ("De waardebeoordeling van grond en opstal", door A. van der Minne en M. Francke, in: *Real Estate Research Quarterly*, oktober 2012), waarin deze methode is beschreven. De commissie was voor een dergelijke exercitie echter afhankelijk van het beschikbaar stellen van data (door de NVM). Deze data - zo bleek - konden niet worden gebruikt voor het onderhavige doel. De commissie wijst deze methode vanwege de praktische onuitvoerbaarheid van de hand.

De methode, genoemd onder (iii), kent eveneens belangrijke nadelen, omdat de prijsvorming van bouwkavels een geheel eigen dynamiek kent. De belangen van projectontwikkelaars, die niet alleen zien op VON-prijzen, maar ook op doorlooptijd en risico's, zijn hier zeer bepalend. Daarnaast speelt bij deze methode het probleem dat de reproductiekosten van bebouwde ondergrond niet te bepalen en/of op zijn minst discutabel zijn.

Ten slotte zijn er de methodes genoemd onder (i) en (ii), de AGQ respectievelijk de OGQ.

Ten aanzien van de AGQ overweegt de commissie dat het belangrijkste sterke punt daarvan is dat de waardeverdeling ziet op het heden, ten behoeve waarvan actuele data beschikbaar zijn die eenvoudig door de taxateur kunnen worden gebruikt. Een belangrijk zwak punt van de AGQ is dat de marktwaardeverandering van de gehele onroerende zaak (grond en opstal onlosmakelijk verbonden) geheel en uitsluitend tot uitdrukking komt in het aandeel grond - en wel op versterkte wijze omdat het waarde-aandeel opstal een relatief constante factor is. De AGQ levert een (veel) te volatiele toegedeelde grondwaarde op en pakt ook willekeurig uit bij dezelfde kavels waarop verschillende woningen staan. Aldus wordt er minder rekening gehouden met de historische context en redelijkheid en billijkheid. De aan de AGQ ten grondslag liggende residuele benadering - die wel geëigend is bij nieuwbouw - werkt de markt uitsluitend in het voordeel van de

bloot eigenaar door in het aandeel dat aan de grondwaarde wordt toegekend.

Bij de OGQ wordt het percentage waarin de erfpachtzaak “deelt” in de huidige marktwaarde van het geheel in volle eigendom afgeleid uit de situatie bij de eerste uitgifte in erfpacht (of - onder hierna te bespreken omstandigheden - bij de eerstvolgende heruitgifte). De OGQ wordt verkregen door de waarde van de erfpachtzaak (veelal 20 maal de initiële canon) te delen op het totaal van de grondwaarde en de investering in de opstal door de erfpachter.

De voordelen van de OGQ zijn dat recht wordt gedaan aan de historische context en deze logisch verklaarbaar is. De OGQ biedt inzicht in de situatie toen partijen nog vrij tegenover elkaar stonden over de verhouding tussen de inbreng van de grondeigenaar en de investeringen van de erfpachter. Daarna ontwikkelt zich alleen de waarde van het gehele object, de bebouwde met erfpacht belaste grond en de opstallen, werken en beplantingen.

Een zwak punt van de OGQ is dat het een in de tijd vaste verdeelverhouding veronderstelt tussen het waarde-aandeel van de grond (en locatie) enerzijds en het waarde-aandeel van de opstal anderzijds, terwijl in erfpachtcontracten veelal facultatieve herzieningsmomenten worden ingebouwd omdat die verhouding niet is gefixeerd.

Een ander nadeel van de OGQ is dat het achterhalen van gegevens uit het verleden problematisch kan zijn. Bij toepassing van het beginsel van hoor en wederhoor zouden veel ontbrekende gegevens alsnog boven water moeten kunnen komen.

Slechts indien gegevens over de eerste uitgifte niet zijn te achterhalen of indien de concrete verdenking bestaat dat de investeringen van de erfpachter en de grondwaarde tezamen niet de toenmalige marktwaarde reflecteren, dan zal de taxateur noodzakelijkerwijs moeten uitwijken naar de eerstvolgende (geschikte) heruitgifte.

Daarvoor kan ook reden zijn indien de som van de marktwaarde van de grond bij eerste uitgifte en de investering in de opstallen niet (controleerbaar) dezelfde is als de marktwaarde van de gehele zaak op het uitgiftemoment.

De commissie meent dat aan een uitsluitende toepassing van één afzonderlijke methode steeds te grote nadelen kleven. De derde en vierde methode zijn in ieder geval niet toepasbaar. De commissie overweegt dat zowel AGQ als OGQ hun sterke en zwakke punten kennen, maar dat een combinatie van beiden evenwichtig is en recht doet aan de problematiek waarin een redelijke verdeling van de marktwaarde van de gehele zaak over de componenten grond en opstal is gezocht. Een gecombineerde toepassing van de AGQ en de OGQ wordt door de commissie daarom voldoende valide geacht. Zij doet recht aan zowel het marktconforme ‘heden’ als het redelijke ‘verleden’. Verder voldoet zij aan de hiervoor beschreven eis van een deugdelijke belangenafweging tussen de belangen van Staatsbosbeheer en de erfpachters.

7.6 De verzoening

De uitkomsten van twee allocatiewijzen zullen - zoals meer gebruikelijk in de taxatieleer - moeten worden verzoend. De quotes moeten daarvoor worden gewogen. Eenvoudig is het systeem van weging waarbij beide quotes een gemotiveerd rapportcijfer wordt gegeven tussen de 6 en de 10. Beide systemen scoren immers tenminste een voldoende. Bij een AGQ van 50% en een OGQ van 25%, en een weging van 8 en 6, wordt de toe te passen

grondquote $(8 \times 0,5) + (6 \times 0,25) : 14 = 40\%$. Bij gelijke geschiktheid kan ongewogen worden gemiddeld.

7.7 Appartementenrechten

De vermarktbaarheden van Staatsbosbeheer zijn de appartementenrechten, waarbij er een rechtstreekse relatie is met de appartementengerechtigde(n) erfpachter(s). Dit uitgangspunt geldt eveneens voor de appartementengerechtigden in de hoofdsplitsing richting Staatsbosbeheer en de relatie van de appartementengerechtigden in de ondersplitsing in relatie tot de appartementengerechtigde(n) erfpachter(s) in de hoofdsplitsing. Het aandeel van de grondwaardecomponent in het appartementenrecht is per appartementenrecht te bepalen. Het is raadzaam om alle grondwaardecomponenten binnen een VvE gelijktijdig in een taxatie te bepalen. De breuken in de splitsingsakte lopen doorgaans niet synchroon met de verhoudingen tussen de marktwaarde van de appartementenrechten. De commissie adviseert om de totale waarde - zoals bij volle eigendom - te stellen op de optelsom van de marktwaarde van de individuele appartementenrechten en de totaalwaarde van alle grondwaardecomponenten weer toe te delen aan de hand van de onderlinge verhouding binnen de marktwaarde. Het gelijktijdig beschikbaar komen van alle individuele aandelen in de grondwaarde bevordert de onderlinge afstemming met de totaalwaarde, die aan de erfpachtzaak van de gehele VvE kan worden toegerekend.

7.8 Recreatiewoningcomplexen

Ten aanzien van de recreatiewoningcomplexen op Vlieland geldt dat de waardebeoordeling van de bloot eigendom van de (recreatie)woningen niet los kan worden gezien van de waardebeoordeling van de bloot eigendom van de complexen in hun geheel. Tussen Staatsbosbeheer en de ondererfpachters bestaat geen directe juridische relatie. Eerst zal de bloot eigendom van de volledige complexen (inclusief de in ondererfpacht uitgegeven gronden) aan de beheerorganisaties moeten worden overgedragen. Na verwerving van de bloot eigendom worden de beheerorganisaties vol eigenaar en worden de huidige ondererfpachters erfpachters. De beheerorganisaties kunnen vervolgens de bloot eigendom overdragen aan de huidige ondererfpachters, dan erfpachters.

Bij de taxatie van de recreatiewoningcomplexen betreft de taxateur de volgende gegevens:

1. De ontstaansgeschiedenis van de complexen. Deze is onder meer beschreven in de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan Zomerhuizerterrein (www.ruimtelijkeplannen.nl). De allereerste woningen stammen uit 1929; in 1935 waren er een 40-tal woningen. De overige woningen zijn na 1950 gebouwd.
2. De terreinen van de complexen bestaan uit de bebouwde en bijbehorende grond van de woningen, het tussenliggend natuurterrein (zowel binnen als buiten de kadastrale grenzen). De wegen en eventuele andere collectieve voorzieningen zoals waterleiding en riolering zijn direct of indirect voor rekening van de erfpachters aangelegd.
3. De oorspronkelijke uitgiften omvatten bruto niet bouwrijp duinterrein, deels beperkt bebouwbaar, deels bestaande uit natuurterrein.

4. Het onderhoud van de wegen, het natuurterrein en andere voorzieningen komen ten laste van de erfpachter, die dit op kostprijsbasis zal verhalen op de ondererfpachters.
5. Het extensieve karakter van de bebouwing, die uit de verbeelding bij het bestemmingsplan, de feitelijke situatie ter plaatse als een blik op Google Earth blijken.

Eerst wordt de marktwaarde bepaald van het complex alsof sprake is van eigendom aan de hand van een gemiddelde woning. Doorgaans zijn de kenmerken van een fictieve gemiddelde woning goed te bepalen. Die kenmerken zijn, de ligging, het volume, het gemiddelde bouwjaar, de gemiddelde staat van onderhoud en de gemiddelde voorzieningen van de woningen. Mede waardebeoordelend zijn de lasten voor onderhoud van alle collectieve voorzieningen en de toestand bij de eerste uitgifte. Er kan eventueel gekozen worden voor de waardebeoordeling van enkele typen woningen in plaats van een gemiddelde woning. De waarde van de individuele woningen kunnen door plussen of minnen van de totaalwaarde worden afgeleid. De waardebeoordeling van de bloot eigendom van de standaard woning(en) wordt uitgevoerd conform het concept voor de waardebeoordeling van dit Advies. De optelsom van de waarden van de bloot eigendom van de aparte woningen vormt de waarde van de bloot eigendom van het complex.

In het geval van Ankerplaats op Vlieland (zie bijlage 5 onder nummer 15) bestaat thans of op korte termijn voor de erfpachters geen mogelijkheid van conversie naar de AV 2012. De erfpachtovereenkomst loopt tot 31 maart 2028 en tot deze datum bestaat geen tussentijdse facultatieve canonherziening. De waarde van de bloot eigendom bestaat in dit geval uit de contante waarde van de bestaande canonstroom tot 2028 (zoals deze volgt uit de huidige erfpachtovereenkomst) vermeerderd met de contante waarde van de erfpachtzaak per 2028. De waarde van de erfpachtzaak per 2028 kan wél worden verkregen op basis van de door de commissie geadviseerde richtlijnen. Zowel de waarde van de erfpachtzaak als de huidige canonstroom moeten door de taxateur contant worden gemaakt tegen een reële marktconforme disconteringsvoet (voor geldbedragen).

7.9 Afstemming

Bij de te taxeren percelen zijn duidelijk homogene types te onderscheiden. Dat betreft de contractvormen, de ligging en het volume van de bebouwing. Het is raadzaam homogene complexen door één taxateur of dezelfde commissie te laten taxeren. Deze kan één of enkele modeltypen waarderen en de waardemutatie voor de beperkte verschillen in terreingrootte of bij de opstellen per individueel object aanbrengen. De nuancering van een reeds vastgestelde “standaardwaarde” levert verdere efficiëntie op. Afstemming is ook op zijn plaats bij panden en complexen, die niet vrijwel identiek zijn, maar waar het verschil in waarde in een logische verhouding dient te liggen tot de uitkomsten van andere taxaties.

8. Methode voor de uitvoering van taxaties

8.1 Taxatieprocedure

De commissie adviseert Staatsbosbeheer om de betrokken erfpachters zo snel mogelijk per brief te laten weten dat zij een aanbieding wenst te doen teneinde de erfpachters de bloot eigendom te laten verwerven. De voor de aanbieding benodigde waardebeoordeling zal plaatsvinden door een door Staatsbosbeheer aan te wijzen taxateur die zich op voorhand akkoord verklaart met de taxatierichtlijnen van de commissie. Het zou wenselijk zijn als deze taxateur ook het vertrouwen geniet van de erfpachters. Deze situatie zal in de praktijk wellicht moeilijk te verwezenlijken zijn. De taxateur namens Staatsbosbeheer dient onafhankelijk te zijn van Staatsbosbeheer en niet eerder een waardeoordeel afgegeven hebben over het betreffende object. De taxateur moet onafhankelijk zijn en aantoonbare ervaring hebben met taxaties voor zowel erfpachters als bloot eigenaren. WOZ-taxateurs zijn hierdoor uitgesloten. De onafhankelijk taxateur moet lid van de NVM, VBO, NVR, RICS en/of VastgoedPRO en gecertificeerd bij VastgoedCert of SCVM.

De commissie adviseert Staatsbosbeheer om met een representatieve groep erfpachters in overleg te treden over de door haar aan te wijzen taxateur(s) die de taxaties gaat of gaan uitvoeren.

De taxateur dient zich op te stellen als een onafhankelijk, niet partijgebonden, taxateur. Hij ruimt tijd in voor hoor en wederhoor van de erfpachter voorafgaand of bij aanvang van de uitvoering van de taxatie.

Na uitvoering van de taxatie zendt de taxateur het taxatierapport aan beide partijen. Het taxatierapport vermeldt de waarde van de bloot eigendom. Indien Staatsbosbeheer en de erfpachter zich met de taxatie kunnen verenigen, dienen partijen gezamenlijk de notaris aan te wijzen die de transactie moet voorbereiden en afronden.

8.2 Bindend advies door taxatiecommissie

Indien Staatsbosbeheer en/of de erfpachter zich niet met de taxatie kunnen verenigen, dan kunnen zij er uitsluitend gezamenlijk voor kiezen om een drieskudigentaxatie te laten uitvoeren die bij wijze van bindend advies wordt vastgesteld.

De commissie adviseert om beide partijen in dat geval een korte bindend adviesovereenkomst te laten sluiten. Daarmee wordt bedoeld een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 BW. Beide partijen worden daarmee gebonden aan de uitkomst van een drieskudigentaxatie. Het bindend advies kan uitsluitend ingevolge artikel 7:904 BW voor vernietiging door de rechter in aanmerking komen. Doel van deze bindend adviesprocedure is om te vermijden dat partijen eindeloos verdeeld blijven over de waarde van de bloot eigendom.

In de bindend adviesovereenkomst wordt vastgelegd dat beide partijen een nieuwe onafhankelijke taxateur aanwijzen, welke beide taxateurs gezamenlijk een onafhankelijke derde als voorzitter aanwijzen. De onafhankelijkheid van de taxateurs weegt zwaarder dan hun ervaring op de Waddeneilanden. Verder mag de door Staatsbosbeheer aan te wijzen taxateur niet in andere dossiers betrokken zijn (of zijn geweest) als de taxateur zoals

genoemd in hoofdstuk 8.1. Het verdient daarom de voorkeur dat Staatsbosbeheer op voorhand één of meer taxateurs aanwijst (van andere taxatiebureaus dan die betrokken zijn bij de eerste taxatie bedoeld) die uitsluitend als de door Staatsbosbeheer aangewezen taxateur fungeren in de taxatiecommissie.

Deze taxatiecommissie dient vervolgens de waarde te bepalen. De deskundigen dienen tot een oordeel te komen, desnoods door middeling, waarbij de stem van de voorzitter twee maal meetelt. De commissie gaat ervan uit dat de drie taxateurs de taxatierichtlijnen hanteren. De eigen kosten van de aangewezen taxateurs worden gedragen door partijen zelf. De kosten van de voorzitter worden gedragen door partijen gezamenlijk. De getaxeerde prijs is vervolgens leidend voor de tot stand te brengen transactie.

In de bindend adviesovereenkomst dient voor Staatsbosbeheer de toets door het RVOB als ontbindende voorwaarde te worden opgenomen. De erfpachter moet een voorbehoud kunnen maken voor de financiering, zij het dat hij zich tevoren terdege moet laten informeren. Het ligt voor de hand dat Staatsbosbeheer een concept van een notariële akte van overdracht laat opstellen die aan de bindend adviesovereenkomst wordt gehecht.

8.3 Aanbestedingsproblematiek

Van de zijde van de erfpachters is gevraagd om aandacht te besteden aan een ander uitvoeringsaspect. Dat betreft de vraag hoe de uit te voeren taxaties zich verhouden tot het aanbestedingsrecht. De commissie is daarop bij de beantwoording van de zienswijzen ingegaan. Aangezien Staatsbosbeheer hierover geen vragen heeft gesteld, laat de commissie een bespreking van dit onderwerp achterwege. Zij acht Staatsbosbeheer zeer wel in staat om taxatieopdrachten aan te besteden overeenkomstig (de beginselen van) het aanbestedingsrecht en het eigen aanbestedingsbeleid.

8.4 Appartementenrechten

Voor appartementenrechten geldt het volgende. Staatsbosbeheer en de VvE's zullen eerst in overleg met de notaris een keuze moeten maken voor de juridische vormgeving. Vervolgens kan - op gelijke wijze als hiervoor omschreven - met de taxatie worden gestart voor appartementsgerechtigden die de bloot eigendom zouden willen verwerven.

8.5 Recreatiewoningcomplexen

De commissie adviseert Staatsbosbeheer en de (onder)erfpachters om gezamenlijk de verdere procedure voor de waardebeoordeling af te stemmen. Partijen moeten daarbij transparant opereren. Het is raadzaam om bij de waardebeoordeling ook de waarden van de bloot eigendom van de ondererfpachters vast te stellen, zodat op adequate wijze de meerwaarderegeling aan de koper kan worden opgelegd (zie hoofdstuk 5.7.3).

II. Taxatierichtlijnen

Taxatierichtlijnen Staatsbosbeheer verkoop en aankoop bloot eigendom

(praktische wenken bestemd voor de taxateurs)

Doel

- taxatietechnisch correcte richtlijnen geven aan taxateurs voor de waardebeoordeling van bloot eigendom, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de bloot eigenaar en van de erfpachter, met de redelijkheid en billijkheid en met de historische context

Uitgangspunten

- de taxatiemethode is afgestemd op de financiële uitgangspunten van de AV 2012;
- er is een praktisch voor taxateurs uitvoerbare methode bepaald, die bruikbaar is bij de verkoop van de bloot eigendommen van circa 350 erfpachtpercelen van Staatsbosbeheer.

Vorbereiding op de taxatie

- raadpleeg de eerste uitgifteovereenkomst; deze wordt aangeleverd door Staatsbosbeheer of de erfpachter of dient door de taxateur zelf bij het Kadaster te worden opgevraagd;
- omschrijf de onroerende zaak, die met erfpacht/opstal werd belast naar de toestand bij uitgifte;
- formuleer vragen voor partijen, indien onvoldoende duidelijk is, of sprake was van al dan niet fysiek bouwrijpe grond; partijen zelf kunnen daarbij behulpzaam zijn, maar ook de taxateur kan daar onderzoek naar doen (oude kaarten, foto's, gemeentelijke informatie en dergelijke);
- let op, dat de term 'grondwaarde' in de overeenkomst verschillende economische eenheden kan betreffen;
- raadpleeg de actuele kadastrale kenmerken en de bestemmingsplanregels;
- inventariseer referentietransacties; vraag het taxatieverslag op van de WOZ, waarvan de drie referentieobjecten bruikbaar kunnen zijn. Raadpleeg de toelichting op deze richtlijnen voor het gebruik van de WOZ-waarde.

De opname

- beleg een bijeenkomst voor 'hoor en wederhoor' van partijen
- combineer de opname met het horen van partijen; maak een kort verslag hiervan zodat Staatsbosbeheer daarop zou kunnen reageren; vraag naar gegevens over de toestand bij de eerste uitgifte;
- neem de opstallen, werken en beplantingen op;

- meet de opstallen op of controleer ontvangen maten; vergelijk het feitelijk volume met het publiekrechtelijk toegestane volume;
- benut de opname door eveneens de gekozen referentieobjecten langs te rijden.

De uitwerking

- bepaal de marktwaarde van het 'totaal' van ondergrond, opstallen, werken en beplantingen als een gebruikelijk taxatievraagstuk door middel van de vergelijkingsmethode. Andere bronnen zijn naast de referentieobjecten van het taxatieverslag referenties uit de NVM databank (Midas) en het Kadaster. Af te raden zijn referenties van vóór 1 oktober 2008 in verband met de nadien verslechterde marktomstandigheden. Corrigeer de prijs van transacties van erfpachtrechten met het in het algemeen geringe verschil in prijs van erfpachtobjecten en eigendomsobjecten;
- pas zowel bij de referentieobjecten als bij het te taxeren object toe de fictie van eigen grond en normaliseer bij elk object onderhoud als 'normaal onderhoud', waarbij meestal 0% tot 17,5% geldt;
- alloceer de marktwaarde van het gehele object als in volle eigendom over de delen: (i) waarde naar de toestandsdatum bij eerste uitgifte van de erfpachtzaak en de actuele waardepeildatum en (ii) de waarde van de opstallen, werken en beplantingen alsmede de kosten van bouwrijp maken en de investeringen in de collectieve voorzieningen; met andere woorden: de waarde van alle opstallen, werken en beplantingen, die de erfpachter in de loop der jaren gesticht/aangebracht heeft;
- gebruik voor de allocatie twee hulpmiddelen, die leiden tot twee invalshoeken: de OGQ en de AGQ;
- de OGQ en AGQ verschaffen elk, langs verschillende redeneringen, een indicatie van het aandeel dat de grond heeft in de totale marktwaarde van het gehele object bij volle eigendom;
- verzoen beide uitkomsten; verzoening behoeft geen middeling in te houden (zie toelichting);
- deprecieer de grondwaarde naar toestandsdatum bij uitgifte en actuele waardepeildatum met 25%;
- de uitkomst van deze berekening is gelijk te stellen met de marktwaarde van de bloot eigendom.

N.B. Bij deze taxatierichtlijnen hoort een toelichting en een zestal rekenmodellen

III. Toelichting op de Taxatierichtlijnen (met rekenmodellen)

De aan de orde zijnde begrippen en werkwijze worden hierna toegelicht. De taxatiemethode is toegesneden op de situatie op de Waddeneilanden bij de verkoop circa 350 bloot eigendommen van Staatsbosbeheer na de invoering van de AV 2012.

De erfpachtzaak

Met de erfpachtzaak wordt bedoeld de grond, die met een erfpachtrecht (en eventueel een opstalrecht) werd belast overeenkomstig de toestand bij de eerste uitgifte. De omvang van de erfpachtzaak wijzigt in fysieke zin na de uitgifte niet meer door toedoen van de bloot eigenaar en is daarom per waardepeildatum nog hetzelfde. Aandacht voor de fysieke staat van de erfpachtzaak bij eerste uitgifte is van belang omdat in het verleden de grond zelden bouwrijp werd uitgegeven. Daarnaast werd er soms naast het bouwrijp maken van de eigen kavel door de erfpachter ook geïnvesteerd in collectieve voorzieningen als wegen en groen.

Het eerste herzieningsmoment

Staatsbosbeheer biedt een vrije keus tussen koop van de bloot eigendom en voortzetting van erfpacht. Voortzetting betekent dat erfpachtovereenkomsten die doorlopen, maar waarbij de erfpachttermijn is verstreken, direct voor heruitgifte in aanmerking zouden komen volgens de financiële voorwaarden van AV 2012. Het feit dat erfpachters die AV 2012 bestrijden, betrekken zij bij hun beslissing tot aankoop. Erfpachtovereenkomsten die nog doorlopen, kunnen op het eerste herzieningsmoment van de canon worden omgezet naar de AV 2012.

Grondwaarde

Waarde kan slaan op een te bepalen marktwaarde of op een (via allocatie te bepalen) aandeel van de grond in een totale marktwaarde. Grond kan slaan op bebouwbare of niet bebouwbare grond, op onbebouwde of bebouwde bouwgrond, op al dan niet met erfpacht/opstal belaste (eigendom van) grond en op grond naar toestandsdatum bij uitgifte en een actuele waardepeildatum.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde is vanwege wettelijke ficties (waaronder alleen de fictie van eigen grond bruikbaar is) per definitie niet de marktwaarde. Door normalisering, het aanbrengen van correcties ten aanzien van niet bruikbare ficties, correctie van de achterlopende peildatum en normalisering van onderhoud tot normaal onderhoud, is de WOZ-waarde bruikbaar. De commissie is bij marginale toetsing van de WOZ-waarde op de Waddeneilanden bij recreatiewoningen gebleken dat:

- de vertaalslag van referentieobjecten naar het betreffende object niet duidelijk is;

- het idee wordt gewekt dat aan opstallen, werken en beplantingen en de grond rechtstreeks een waarde is toe te kennen, terwijl slechts sprake kan zijn van allocatie van waardecomponenten;
- er op de opstalwaarde een soort boekhoudkundige afschrijving wordt toegepast, die niet spoort met het marktgedrag van goed geïnformeerde kopers;
- vergelijkingsobjecten op erfpacht worden aangepast met 17x de canon, wat fiscaal klopt, maar niet spoort met het marktgedrag van goed geïnformeerde kopers;
- er bij doorlopende rechten, waarvan de termijn is verstreken, een canon wordt verondersteld bij heruitgifte gebaseerd op een onjuiste direct toegekende, niet gedevalueerde grondwaarde.

Voorzichtigheid bij de eventuele toepassing van de WOZ-waarde is daarom geboden. Mochten partijen de WOZ-waarde wel een juist uitgangspunt vinden en mocht de taxateur deze correct achten, dan kan de WOZ-waarde worden gebruikt. In dat geval moet deze geactualiseerd worden naar de peildatum, onherroepelijk zijn (geen bezwaar of beroep) en niet kennelijk onjuist worden geacht door één van partijen. Ook bij eerste woningen is de WOZ-waarde bruikbaar bij instemming van de erfpachter en Staatsbosbeheer en toetsing door de taxateur.

Voor overige gevallen zijn gebruikte referentietransacties uit de WOZ-beschikking wel bruikbaar. Het is raadzaam om zich ervan te vergewissen, of de referenties objecten op eigen grond (volle eigendom) betreffen.

De marktwaarde van het 'totaal'

De marktwaarde van het totaal van grond en opstal tezamen moet bepaald worden op basis van vergelijkingstransacties alsof sprake is van eigen grond. Dit is een traditioneel taxatievraagstuk. Bij eerste woningen is het zaak om referenties te kiezen met gelijke beperkingen wegens het niet toegestane recreatieve gebruik. De marktwaarde van het 'totaal' dient te worden gebaseerd op de publiekrechtelijke mogelijkheden en beperkingen, waaronder in elk geval de bestemmingsplanregels bezien in samenhang met de verbeelding/plankaart. Bij de totaalwaarde dient te zijn begrepen de waarde die is toe te kennen aan werken (verhardingen, hekwerken, afrasteringen, windschermen terrein verlichting) en beplantingen. Aandacht vraagt de vertaalslag van de referentieobjecten naar het getaxeerde object. Bij de marktfactoren speelt de rantsoenering van hypothecair krediet een rol.

Staffeling

Staffeling is een hulpmiddel dat ingezet kan worden bij het vergelijkbaar maken van verschillende kavelgroottes met dezelfde woningen en bij de afstemming van aan de grondcomponenten toe gerekende waardes. Indien bij referentieobjecten of bij afstemming van toegerekende waardes sprake is van gelijksoortige opstallen op verschillende kavelgroottes, dan is bij een veronderstelde grondwaardecomponent van een kavel van bijvoorbeeld 1 de waarde bij een kavel van dubbele grootte geen 2, maar bijvoorbeeld 1,5.

Als realistisch voorbeeld geldt: een kernkavel van 5x de footprint, waarbij de waarde van de grond afbouwt van de kern naar de erfgrans toe. In dat geval geldt 100% voor de

kernkavel, de volgende schijf van gelijke grootte van 25% van de kernkavel en 5% voor het resterend grondoppervlak. Dit is geen vaste formule, omdat de vorm van de kavel en de inrichting ervan een rol speelt.

Inmeten

Bepaald dient te worden het bruto vloeroppervlak en de bruto inhoud van de opstallen. Bij het bepalen van de inhoud is het van belang om tenminste 0,40 m¹ onder het vloeroppervlak van de begane grond mee te nemen en tenminste 0,25 m¹ bij een eenvoudig plat dak. (Zie: meetinstructies NEN 2580.)

De Waddentoeslag

De Waddentoeslag speelt een rol bij de allocatie, specifiek bij de vervangingswaarde, vanwege extra transportkosten door het ontbreken van voorzieningen (zoals bijv. betoncentrales) op de eilanden. Deze Waddentoeslag bedraagt 20% (Texel) tot 25% (Terschelling, Vlieland).

Afstemming

Bij de te taxeren percelen zijn duidelijk homogene types te onderscheiden. Dat betreft de contractvormen, de ligging en het volume van de bebouwing. Het is raadzaam homogene complexen door één taxateur of dezelfde commissie te laten taxeren. Deze kan één of enkele modeltypen waarderen en de waardemutatie voor de beperkte verschillen in terreingrootte of bij de opstallen per individueel object aanbrengen. De nuancering van een reeds vastgestelde "standaardwaarde" levert verdere efficiëntie op. Afstemming is ook op zijn plaats bij panden en complexen, die niet vrijwel identiek zijn, maar waar het verschil in waarde in een logische verhouding dient te liggen tot de uitkomsten van andere taxaties.

Allocatie

Allocatie is het toedelen van een waardebestanddeel van de totaalwaarde aan: (i) de opstallen, werken en beplantingen alsmede - indien van toepassing - de kosten van bouwrijp maken en bijdragen in collectieve voorzieningen, en (ii) de waarde van de grond naar toestandsdatum bij eerste uitgifte en naar de huidige waardepeildatum. Dit toerekenen gebeurt omdat aan beide waardebestanddelen niet rechtstreeks een waarde is toe te kennen, omdat deze niet apart op de markt gebracht kunnen worden. Daarvoor zijn twee hierna genoemde middelen te gebruiken.

Hulpmiddel OGQ

De originele grondquote kan worden bepaald aan de hand van feitelijke gegevens of kan worden geschat. Feitelijke gegevens kunnen worden achterhaald bij partijen ter zake van hoor en wederhoor. De aanvangscanon en mogelijk het canonpercentage zullen bekend zijn. De grondwaarde bij eerste uitgifte bedraagt 20x de aanvangscanon (of indien het percentage geen 5% bedraagt: kapitalisatie door middel van het bekende percentage). De toenmalige kosten van de bouw van opstallen, het aanbrengen van werken (verharding, hekwerken, terreinverlichting, enz.), beplantingen, kosten bouwrijp maken en kosten van eventuele collectieve voorzieningen zijn te schatten. Deze stichtingskosten zonder de

grond zijn herleidbaar vanuit de historische kosten. Kostenboekjes gaan terug tot medio jaren 60. Het CBS, Statelijn geeft een goed beeld van de outputprijs bouwkosten van nieuwbouwwoningen vanaf 1915. De tabel is een goed hulpmiddel om de relatieve wijziging van de all-in bouwprijzen te meten gerelateerd aan de actuele prijzen. Omdat de grond met opstallen werken en beplantingen slechts als totaal een waardeontwikkeling doormaken, is het aldus te bepalen verhoudingsgetal toe te passen op de totaalwaarde.

Bij de toepassing van 'hoor en wederhoor' moeten partijen de taxateur kunnen informeren over historische gegevens.

Indien gegevens over de eerste uitgifte niet zijn te achterhalen of indien de concrete verdenking bestaat dat de investeringen van de erfpachter en de grondwaarde tezamen niet de toenmalige marktwaarde reflecteren, dan zal in het uiterste geval moeten worden uitgeweken naar de eerstvolgende (geschikte) heruitgifte.

Hulpmiddel AGQ

De actuele grondquote wordt berekend door aftrek van de gecorrigeerde vervangingswaarde van alle investeringen van de erfpachter. Uitgangspunt is de marktwaarde van de gehele zaak in eigendom, waarvan wordt afgetrokken de (gecorrigeerde) vervangingswaarde van de opstallen, werken en beplantingen en eventuele kosten van bouwrijp maken en bijdragen in collectieve voorzieningen. De actuele waarde wordt verkregen door de kosten van herinvestering - de vervangingswaarde - te verminderen voor veroudering. In de meeste gevallen zal sprake zijn van een beperkte aftrek, zoals deze op de markt plaatsvindt, met een marge van 0%-17,5%.

Uitvoering allocatie

De allocatie via de OGQ en de AGQ leidt tot twee bedragen, die op één noemer gebracht moeten worden door verzoening.

De verzoening

Verzoening vindt bij taxaties vaak plaats als twee invalshoeken voor een taxatie zijn gekozen. Dit wordt in de huidige taxatieleer verzoening genoemd. Bij de verzoening van de AGQ en OGQ moeten beide quotes een gemotiveerd rapportcijfer te geven tussen de 6 en de 9. Beide systemen scoren immers een voldoende. Bij een AGQ van 50 en een OGQ van 30%, een weging van 8 en 6, wordt de toe te passen grondquote $(8 \times 50) + (6 \times 25) : 14 = 40\%$.

Depreciatie

Depreciatie is geen korting, maar weerspiegelt het waardeverschil tussen volle eigendom en erfpacht. De depreciatie, die wordt toegepast is 25%, volgens de AV 2012.

Appartementsrechten

Het aandeel van de grondwaardecomponent in het appartementsrecht is per appartementsrecht te bepalen. Het is raadzaam om alle grondwaardecomponenten binnen een VvE gelijktijdig in een taxatie te bepalen. De breuken in de splitsingsakte lopen doorgaans niet synchroon met de verhoudingen tussen de marktwaarde van de

appartementenrechten. Het is hierom aan te raden om de totale waarde (als ware sprake van volle eigendom) te stellen op de optelsom van de marktwaarde van de individuele appartementenrechten. De verdeling van de totaalwaarde van alle grondwaardecomponenten moet vervolgens worden toegedeeld aan de hand van hun onderlinge verhouding binnen de marktwaarde. Het gelijktijdig beschikbaar komen van alle individuele aandelen in de grondwaarde bevordert de onderlinge afstemming met de totaalwaarde, die aan de erfpachtzaak van de gehele VvE kan worden toegerekend.

Recreatiewoningcomplexen

Eerst wordt de marktwaarde bepaald van het complex alsof sprake is van eigendom aan de hand van een gemiddelde woning. Doorgaans zijn de kenmerken van een fictieve gemiddelde woning goed te bepalen. Die kenmerken zijn, de ligging, het volume, het gemiddelde bouwjaar, de gemiddelde staat van onderhoud en de gemiddelde voorzieningen van de woningen. Mede waardebeoordelend zijn de lasten voor onderhoud van alle collectieve voorzieningen en de toestand bij de eerste uitgifte. Er kan eventueel gekozen worden voor de waardebeoordeling van enkele typen woningen in plaats van een gemiddelde woning. De waarde van de individuele woningen kunnen door plussen of minnen van de totaalwaarde worden afgeleid. De waardebeoordeling van de bloot eigendom van de standaard woning(en) wordt uitgevoerd conform het concept voor de waardebeoordeling van dit Advies. De optelsom van de waarden van de bloot eigendom van de aparte woningen vormt de waarde van de bloot eigendom van het complex.

In het geval van Ankerplaats op Vlieland bestaat thans of op korte termijn voor de erfpachters geen mogelijkheid van conversie naar de AV 2012. De erfpachtovereenkomst loopt tot 31 maart 2028 en tot deze datum bestaat geen tussentijdse facultatieve canonherziening. De waarde van de bloot eigendom bestaat in dit geval uit de contante waarde van de bestaande canonstroom tot 2028 (zoals deze volgt uit de huidige erfpachtovereenkomst) vermeerderd met de contante waarde van de erfpachtzaak per 2028. De waarde van de erfpachtzaak per 2028 kan wèl worden verkregen op basis van de door de commissie geadviseerde richtlijnen. Zowel de waarde van de erfpachtzaak als de huidige canonstroom moeten door de taxateur contant worden gemaakt tegen een reële marktconforme disconteringsvoet (voor geldbedragen).

Rekenmodellen (raadpleegbaar als Excel-sheets)

Door middel van de digitaal beschikbare rekenmodellen in Excel kunnen de makelaars/taxateurs die betrokken zijn bij de waardebeoordeling van de bloot eigendom eenvoudig de door hen gevonden invoergegevens verwerken, waarmee tot een eindresultaat wordt gekomen. De in deze rekenmodellen ingevoerde cijfers zijn fictief en dienen slechts ter illustratie van de taxatiemethodiek.

N.B. Kennisneming van het 'Advies richtlijnen waardebeoordeling bloot eigendom' wordt aanbevolen.

Samenvatting redeneerstappen taxatiemodel

1. Te verkopen en te waarderen is het recht van bloot eigendom (BE).
2. Als waarde bloot eigendom komen in aanmerking: marktwaarde (MW) of reële waarde (RW). Bij de eerste is een derde de koper; bij de tweede de zittende erfpachter.
3. Eerst is te bepalen: de marktwaarde. De gekozen methode is op basis van de inkomstenbenadering.
4. Kort: $MW\ BE = CW\ (contante\ waarde)\ canonstroom + CW\ eindwaarde\ -/-\ opstalvergoeding.$
5. Percelen zijn niet voor natuur nodig, dus geldt een fictie van niet-opzegbare (voortdurende) erfpacht.
6. Dan: $MW\ BE = CW\ eeuwigdurende\ canonstroom.$
7. Optiek koper: kijkt naar de oude akte en naar de aangeboden nieuwe akte (met de AV2012) en concludeert: financiële voorwaarden (canonpercentage en de 25% depreciatie) uit nieuwe akte zijn gunstiger. Dus: redelijk handelend erfpachter zal converteren naar financiële voorwaarden AV 2012.
8. Die conversie kan bij expiratie en bij 1^e facultatieve herziening plaatsvinden en dat is in bijna alle gevallen sinds de stand still aan de orde.
9. Belangrijke overweging: canonstroom voor de taxatie berekenen op basis van AV 2012. Financiële bepalingen (te weten: depreciatie en canonpercentage AV 2012 worden overgenomen maar verder niet inhoudelijk getoetst.
10. Als de marktconforme disconteringsvoet = marktconform canonpercentage
→ $CW\ canonstroom = waarde\ erfpachtzaak.$
11. Erfpachtzaak = fysieke staat bij eerste uitgifte, dus zonder investeringen erfpachter(s)
12. Erfpachtzaak niet vermarktbaar, dus niet taxeerbaar, slechts te alloceren uit de "marktwaarde van de gehele onroerende zaak in vol eigendom" (MWOZVE).
13. Allocatie: theoretisch vraagstuk:
hoe verdeelt zich de MWOZVE uit over de drie onderdelen opstal, bouwrijp maken en grond en kosten collectieve voorzieningen?
14. Belangrijke overweging: uitsluitend de depreciatie en het canonpercentage van de AV 2012 worden overgenomen. Noch (de toelichting bij) de AV 2012 noch de Taxatie-instructie zijn bindend.
15. Allocatie kan door middel van 4 methoden, elk met sterke en met zwakke punten:
 - a. Lineaire regressie
++: methodologisch, sluit beste aan bij *market-evidence*
- -: praktisch niet uitvoerbaar, geen toestemming NVM gekregen voor gebruik data
 - b. Vergelijking met VON-uitgifteprijzen bouwkelevs
- -: ander prijsvormingsmechanisme (projectontwikkelaars)
- -: discussie bebouwd-onbebouwd
 - c. AGQ: $GQ\% = \{ (MWOZVE - GVW\ opstal) / MWOZVE \}$
- -: aandeel grond volatiel, hypergevoelig voor waardeschommelingen gehele oz
- -: willekeur verschillen bij zelfde erfpachtzaak maar andere woningen
++: beschikbaarheid data
++: sluit goed aan bij actuele situatie en marktconformiteit
 - d. OGQ: $GQ\% = \{ initiële\ canon\ x\ 20 / (init.\ canon\ x\ 20 + hist.\ kostprijs\ opstal) \}$
- -: veronderstelt vaste waardeverhouding onderdelen (strijdig met herziening)
- -: niet optimaal toepasbaar bij gebrekkig inzicht in verleden
++: sluit aan bij historie, logisch verklaarbaar
++: inzicht verhouding daadwerkelijke inbreng grondeigenaar en investeringen erfpachter
16. Keuze commissie: elke methode afzonderlijk geeft nadelen. Combinatie van c en d heft nadelen overwegend op en is evenwichtig: zij geeft actuele situatie weer en doet recht aan verleden.
17. Verzoening AGQ en OGQ door middel van weging met cijfers tussen 6 en 10.
18. Waarde erfpachtzaak = $MWOZVE\ x\ (verzoende/gewogen)\ GQ\%.$
19. Waarde erfpachtzaak depreciëren (* 0,75) geeft marktwaarde bloot eigendom.
20. Minderheidsstandpunt: Reële waarde (verkoop aan zittende erfpachter) is de basis; de depreciatie wordt opgeheven en verdeeld tussen eigenaar en erfpachter (12,5%);
21. Meerderheidsstandpunt: De zittende erfpachter is niet bereid meer te betalen dan een willekeurige derde; hij heeft niets over voor opheffing van de depreciatie.
22. Compromis: meerwaardeclausule: bij verkoopprijs geen toeslag van 12,5%; bij verkoop binnen 10 jaar nabetaling aan SBB op basis van (verzoende) $GQ\% * de\ alsdan\ gerealiseerde\ verkoopprijs$ (echter zonder 50% depreciatie, dus -/- 12,5%) (bouwt af met 10% per jaar).

IV. Bijlagen

1. Verzoek deskundigenadvies d.d. 14 november 2012
2. Zienswijzen erfpachters, stakeholders en Staatsbosbeheer
3. Nota van beantwoording zienswijzen
4. Notitie beantwoording juridische vragen
5. Notitie beschrijving erfpachtovereenkomsten
6. Notitie inventarisatie erfpachtovereenkomsten
7. Beknopte weergave bezwaren erfpachters