

Weten erfpacht en bloot eigendom te waarderen

Auteur: Koen de Lange*

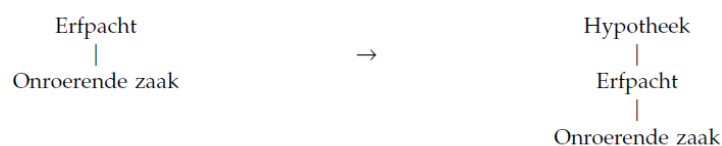
4 oktober 2020

Het waarderen van het beperkt zakelijk recht van erfpacht is problematisch doordat de vermogensverhouding tussen de zakelijk gerechtigden van het onderliggende activum, de onroerende zaak, vaak onduidelijk is. In dit artikel wordt een oplossing voor de problemen die in de erfpachtpraktijk bestaan aangereikt door bij waarderingen/taxaties gebruik te maken van de eigendomsquote methode.

De vermogensverdeling bij erfpacht	1
Grondslag: erfpachtrecht en bloot eigendom waarderen met de eigendomsquote methode	3
Tarief: het rationele canonpercentage	5
Herziening van de canon	6
Residuele grondwaarde methode niet geschikt bij canonherziening	8
Herziening van de canon bij heruitgifte	10
Depreciatie	11
Conclusies en aanbevelingen	12
Geraadpleegde bronnen	13
Eindnoten	16

De vermogensverdeling bij erfpacht

Bij de uitgifte in erfpacht wordt een onroerende zaak belast met een nieuw beperkt zakelijk recht, het erfpachtrecht¹, waarbij de erfpachter de bevoegdheid heeft eens anders zaak te houden en te gebruiken². De erfpachter heeft hetzelfde *genot* van de zaak als een eigenaar³. De erfpachter maakt aanspraak op - een gedeelte van - de waarde van de onroerende zaak. Het eigendom van de onroerende zaak dat resteert is de blote eigendom. Als tegenprestatie⁴ kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd om aan de bloot eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de canon - te betalen⁵. Dit vermogensbestanddeel houdt de bloot eigenaar in zijn vermogen. Schematisch ziet de stapeling er als volgt uit:



Figuur 1: Stapeling van beperkte rechten, (Mollema, 2013) p. 190

* drs. K.M. de Lange is directeur van het Nederlands instituut voor Erfpacht bv; www.mijnerfpacht.nl

Tussen de waarde van het erfpachtrecht en de waarde van de blote eigendom bestaat een nauwe samenhang. De som van de waarde van de blote eigendom (BE) en die van het erfpachtrecht (EP) is gelijk aan de waarde van de volle eigendom (VE)⁶. In formule:

$$BE + EP = VE$$

Na de uitgifte in erfpacht bestaat de waarde van de blote eigendom van € 100.000 uit de som van de gekapitaliseerde canon en de contante waarde van de grond na afloop van het erfpachtrecht. Bij uitgifte in erfpacht voor onbepaalde tijd ontbreekt deze laatste component en is de gekapitaliseerde canon gelijk aan € 100.000.⁷

Het erfpachtrecht krijgt waarde, indien de verschuldigde canon niet meer in de juiste verhouding staat tot de waarde van de onroerende zaak in volle eigendom. Deze situatie kan door verschillende oorzaken ontstaan, zoals bijvoorbeeld de bouw van een huis op de grond door de erfpachter of de afkoop (vooruitbetaling) van de canon. Maar ook doordat tijdens de duur van het erfpachtrecht de grond in waarde stijgt als gevolg van een algemene waardestijging van onroerende zaken of door specifieke oorzaken, die alleen de in erfpacht uitgegeven grond betreffen⁸.

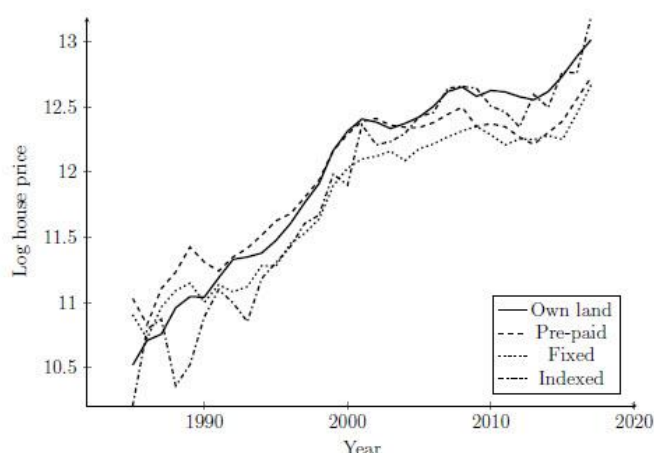
Vanaf de uitgifte maakt de erfpachter aanspraak op het bouw- en ontwikkelrecht (en heeft veelal in de erfpachtvoorwaarden ook de bouw- en ontwikkelplicht) om – binnen de bestemming die in verband met art 5:89 lid 2 BW is toegestaan in de erfpachtvoorwaarden - voor eigen rekening en risico gebouwen, werken en beplantingen op de grond aan te brengen, te houden en te gebruiken. De waarde van het erfpachtrecht zal – mede afhankelijk van de erfpachtvoorwaarden en in verband met een bepaling als art 5:99 BW – door de bouw van een huis op de grond de waarde van de opstal benaderen.⁹

Wettelijk is in art 5:89 lid 1 BW bepaald dat de erfpachter hetzelfde genot heeft als de grondeigenaar¹⁰¹¹. Met betrekking tot de vermogensverdeling tussen erfpachter en bloot eigenaar moet dit wetsartikel worden uitgelegd als een residuele bepaling, waarbij de bloot eigenaar alleen die vermogensbestanddelen behoudt voor zover dit expliciet is overeengekomen in de erfpachtvoorwaarden. Het overige – het residu – behoort tot het vermogensbestanddeel van de erfpachter¹²¹³. In de praktijk betekent dit dat de bloot eigenaar gedurende de looptijd veelal alleen het genot van de (gekapitaliseerde) canon heeft. In het landelijk gebied is er ook vaak ten gunste van de bloot eigenaar een voorbehoud gemaakt van het genot van de jacht en visserij¹⁴. Het erfpachtrecht beperkt, door de belasting van zaak en eigendom, het vermogensbestanddeel van het bloot eigendom voor zover dit in de erfpachtvoorwaarden niet uitdrukkelijk is voorbehouden¹⁵.

De Hoge Raad¹⁶ heeft, in een tot op heden wat onderbelicht gebleven uitspraak uit 2019, glashelder gemaakt dat de erfpachter aanspraak maakt op de naar objectieve maatstaven vast te stellen waarde van het erfpachtrecht. Dit betekent dat rechters, taxateurs en bindend adviseurs zich niet op subjectieve inzichten kunnen verlaten.

Ook de economische praktijk geeft hetzelfde beeld van de vermogensverdeling tussen erfpachtrecht en bloot eigendom zoals hierboven beschreven. Op de lange termijn wordt, naast prijsstijgingen door inflatie, de (externe) meerwaarde van woningen bepaald door veranderingen in de rentestand¹⁷. De prijsontwikkeling van erfpachtwoningen (erfpachtrechten, EP) heeft hetzelfde verloop als van woningen op eigen grond (volle eigendom, VE).

Figure 2: Development of house prices over the sample period



Figuur 2: Ontwikkeling van (erfpacht)huizenprijzen in Amsterdam, (Gautier & Van Vuuren, 2019) p. 10

Het prijsverschil tussen erfpachtwoningen (EP) en woningen op eigen grond (VE) is ook in de tijd stabiel, in Amsterdam gemiddeld 11-13% voor canon betalende erfpachtrechten^{18 19}.

Deze empirisch gevonden resultaten passen volledig in de moderne financieringstheorie. Een erfpachtrecht en het bloot eigendom vallen in dezelfde risico-klasse²⁰. De marktwaarde van een (erfpacht)woning is immers onafhankelijk van de kapitaalstructuur – hoe de woning is gefinancierd²¹.

De conclusie is gerechtvaardigd dat de externe meerwaarde van een woning met erfpacht (door inflatie en de rentestand), in de tijd pro rata verdeeld wordt tussen het erfpachtrecht en de bloot eigendom.

Grondslag: erfpachtrecht en bloot eigendom waarderen met de eigendomsquote methode

In deze paragraaf bespreek ik de situatie van erfpachtrechten voor onbepaalde tijd. Periodieke herziening van de canon en bij heruitgifte van tijdelijke erfpachtrechten bespreek ik daarna.

Het op enig moment in de tijd waarderen van een erfpachtrecht en het bloot eigendom kan in theorie recht-toe-recht-aan plaats vinden. De marktwaarde van de volle eigendom van de onroerende zaak wordt verdeeld tussen erfpachtrecht en bloot eigendom met behulp van de **eigendomsquote methode**, op basis van het aandeel van erfpachter en bloot eigenaar in het totale geïnvesteerde vermogen in de onroerende zaak (de woning)²². De inflatie sinds de uitgifte en de externe waardeverandering wordt op deze wijze pro rata verdeeld tussen partijen. Dit dient het uitgangspunt te zijn bij iedere waardering van erfpacht en bloot eigendom.

Het geïnvesteerde vermogen van de bloot eigenaar bestaat uit de ingebrachte grondwaarde bij uitgifte en is gelijk aan de gekapitaliseerde canon. Het geïnvesteerde vermogen van de erfpachter bestaat uit de ontwikkelkosten voor realisatie van de aanwezige gebouwen, werken en beplantingen. Het probleem waar taxateurs voor staan is dat de investeringen in gebouwen, werken en beplantingen (niet te

verwarren met uitgaven voor regulier onderhoud) vaak vele jaren, vaak decennia, geleden door de erfpachter (of haar rechtsvoorganger(s)) zijn gemaakt en niet gedocumenteerd zijn gebleven.

Het verdelen van de marktwaarde tussen verschillende gerechtigden wordt in de taxatiepraktijk ‘allocatie’ genoemd²³. Dit suggereert dat het de taxateur vrij staat om te bepalen hoe deze allocatie plaats vindt. Dit is mijns inziens bij erfpacht niet het geval. De allocatie dient als uitgangspunt te hebben om het geïnvesteerd vermogen plus de meerwaarde pro rata tussen partijen te verdelen. Anders mengt de taxateur zich op ongeoorloofde wijze in de vermogensverhouding tussen partijen. De allocatie van de marktwaarde van de onroerende zaak dient de eigendomsquote van de gerechtigden te weerspiegelen.

De marktwaarde van de onroerende zaak in volle eigendom wordt bepaald met behulp van de reguliere taxatiemethoden²⁴. In het NRVT model taxatierapport woonruimte²⁵ is de vergelijkingsmethode op basis van referentietransacties de voorgeschreven waarderingsmethode om de marktwaarde van een woning vast te stellen. In de woningmarkt zijn voldoende betrouwbare referentietransacties voorhanden en vergelijking op basis van verschillen in objectkenmerken is goed mogelijk. Ik ga hier verder alleen in op woningtaxaties. In tegenstelling tot woningen is commercieel vastgoed te heterogeen en is het aantal verkopen te beperkt om de marktwaarden VE en EP vast te kunnen stellen met behulp van vergelijkingstransacties.

Het vaststellen van de marktwaarde van een woning in volle eigendom is voor een taxateur geen problematische opgave. Woningtaxaties worden tevens gevalideerd door het NWWI²⁶, hetgeen de betrouwbaarheid verder vergroot²⁷.

De waarde verdeling gaat als volgt:

$$(1) \frac{\text{grondwaarde bij uitgifte [=cw canon]}}{\text{totaal geïnvesteerd vermogen}} = \text{eigendomsquote}$$

$$(2) \text{ getaxeerde marktwaarde VE } \times \text{ eigendomsquote } = \text{marktwaarde BE}$$

$$(3) \text{ getaxeerde marktwaarde VE } \times (1 - \text{eigendomsquote}) = \text{marktwaarde EP}$$

Zoals gezegd is het geïnvesteerd vermogen van de erfpachter door het verloop van de jaren en het ontbreken van een registratieplicht vaak niet meer gedocumenteerd en beschikbaar. De taxateur heeft dan het probleem dat de eigendomsquote niet objectief bepaalbaar is. In dat geval kan de taxateur de marktwaarde van het erfpachtrecht taxateren en deze tezamen met de getaxeerde marktwaarde van het volle eigendom als maatstaf voor de eigendomsquote gebruiken. In de woningmarkt wordt geen onderscheid gemaakt tussen de markt voor erfpachtwoningen en woningen in volle eigendom. Voor beide kan de marktwaarde door middel van taxatie worden vastgesteld. Voor het bloot eigendom zijn er in de regel geen of onvoldoende betrouwbare referentietransacties beschikbaar, doordat bloot eigenaren vaak lange termijn beleggers en/of overheden zijn.

De waarde verdeling gaat dan als volgt:

$$(4) \text{ getaxeerde marktwaarde VE } - \text{ getaxeerde marktwaarde EP } = \text{marktwaarde BE}$$

$$(5) (\text{getaxeerde marktwaarde EP}) / (\text{getaxeerde marktwaarde VE}) = \text{erfpachtquote ;of}$$

$$(6) \text{ (marktwaarde BE) / (getaxeerde marktwaarde VE) = eigendomsquote}$$

De benadering in formule (4) is reciproke aan de thans onder taxateurs van commercieel vastgoed gangbare werkwijze. Bij commercieel vastgoed bestaat het verschil tussen marktwaarde VE en marktwaarde EP uit de contante waarde die *marktpartijen* aan de betalingsverplichtingen van de canon toekennen²⁸. In deze benadering worden zowel de marktwaarde BE als de marktwaarde EP gemodelleerd op basis van zelf gekozen uitgangspunten. Probleem is dat geen van de partijen kan claimen de waarheid over de zelf gekozen uitgangspunten te verkondigen. In formule (4) is de marktwaarde BE de uitkomst van getaxeerde waarden voor VE en EP. Als gevolg van deze marktreferenties is er meer zekerheid over de marktwaarde BE.

Een vaak gebruikt argument om bij erfpachtwoningen af te wijken van de eigendomsquote methode en bij het waarderen een gemodelleerde vermogensverdeling tussen erfpachtrecht en bloot eigendom op te stellen, is dat de bloot eigenaar geen partij is bij markttransacties van erfpachtrechten en dat erfpachtrechten door marktomstandigheden door kopers en verkopers niet op de juiste waarde worden ingeschat. Ik wil hier tegenover stellen dat, indien dit al het geval is, dan kennelijk alle betrokken marktpartijen – verkopers, verkopend makelaars, kopers, aankopend makelaars, financieel adviseurs, taxateurs, hypotheekverstrekkers en notarissen – erfpachtrechten niet op de juiste marktwaarde kunnen inschatten. Het vermogensaandeel van het erfpachtrecht is dan kennelijk niet objectief, duidelijk en transparant bepaalbaar. Ik ben van mening dat in dat geval dit de uitgever van het erfpachtproduct is aan te rekenen. De bloot eigenaar heeft immers het erfpachtrecht ontworpen, opgesteld, op de markt gebracht en gehouden. Over de inhoud van erfpachtbepalingen is over het algemeen ook niet onderhandeld. Een marktwaardering van erfpachtrechten die de bloot eigenaar vervolgens niet bevalt, kan de erfpachter niet worden tegengeworpen, zeker niet als dit consumenten betreft²⁹. Bovendien blijkt uit de eerder aangehaalde empirische marktonderzoeken³⁰ dat er inmiddels voldoende ‘market evidence’ is om als deskundige/taxateur juist niet van de eigendomsquote methode af te willen wijken.

Tarief: het rationele canonpercentage

De canonverplichting is als endogene variabele verbonden aan het erfpachtrecht. Met het vaststellen van de marktwaarde BE doet de deskundige/taxateur niet alleen een uitspraak over de grootte van de taart en de verdeling hiervan in parten tussen partijen. Met het vaststellen van het canonpercentage doet de deskundige/taxateur ook een uitspraak over de perceptie van verwachte consumptie van toekomstig nut en van de groeiverwachting van de waarde van de erfpachtwoning. Hoe groot zijn de hapjes die elk jaar geconsumeerd worden en hoe snel groeit de taart in de toekomst aan door inflatie en de rentestand. Om gedurende het erfpachttijdvak waarvoor de canon herzien wordt ongecompenseerde vermogensoverdracht tussen partijen te voorkomen dient het *rationele canonpercentage* genomen te worden. Zie voor een uitgebreide behandeling van het rationele canonpercentage (Lange, Een Procrustes Bed in Amsterdam: Tijdwaarde van Erfpachtgrond, een Rationeel Canonpercentage, 2016).

Uit de datareeks van Korevaar et al.³¹ blijkt een reële stijging van de huizenprijzen in Amsterdam in de afgelopen 400 jaar van gemiddeld 0,43% per jaar, waar ik eerder uitging van een reële stijging van gemiddeld 0,25% per jaar³². De gemiddelde reële stijging in de afgelopen 100 jaar over een periode van telkens 120 jaar terug is in de datareeks Korevaar et al. 0,57% per jaar³³. Dit laatste percentage sluit aan bij de termijn van 120 jaar die ik gebruik voor de tijdwaarde van de reële gebruiksvergoeding. Dit betekent dat ik het door mij gevonden rationele canonpercentage aanpas naar: 0,58% reële

gebruiksvergoeding³⁴ en 0,57% groeiverwachting, tezamen een reëel rationeel canonpercentage van 1,15%³⁵, afgerond 1,2%.³⁶ Bij een gemiddelde toekomstige inflatieverwachting van 2,0% is het rationele (nominale) vaste canonpercentage dan 3,17%, afgerond 3,2%.

Herziening van de canon

Minder overzichtelijk wordt het indien in de erfpachtvoorwaarden periodieke herziening van de canon is overeengekomen³⁷, zonder hiervoor een sluitende regeling in de akte op te nemen. De bloot eigenaar maakt immers aanspraak op de (gekapitaliseerde) canon, inclusief de periodieke herziening hiervan.

Bij herziening van de canon geldt het uitgangspunt dat de herziene canon wordt vastgesteld door de canongrondslag (waarde BE) te vermenigvuldigen met het tarief (canonpercentage).

Als periodiek, of bij heruitgifte, herziening van de canon aan de orde is, is op dat moment veelal niet duidelijk hoe de eigendomsquote bepaald is. In erfpachtvoorwaarden is alleen de herzieningsdatum geregeld en spelregels rondom een drie-deskundigencommissie³⁸ die de herziene canon kan vaststellen. Vrijwel nooit is er in de erfpachtvoorwaarden iets afgesproken over de vermogensverdeling van de onroerende zaak, de te hanteren grondslag en/of het te hanteren tarief bij de canonherziening³⁹. Deskundigen/taxateurs worstelen met de vraag hoe aan hun opdracht invulling te geven, hebben geen sluitende antwoorden en verdrinken eer men water gezien heeft. Vrijwel nooit voldoet een deskundigen/taxatierapport voor een canonherziening aan de eisen die hieraan gesteld worden⁴⁰.

Bij gebrek aan een inhoudelijk wettelijk toetsingskader wordt telkens opnieuw de rechter om een oordeel gevraagd of een canonherziening redelijk en billijk is en voldoet aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Door de marginale gerechtelijke toets van deskundigenrapporten komt jurisprudentie over canonherzieningen maar moeizaam tot stand.

In dit juridisch vacuüm gaan marktpartijen hun eigen criteria opstellen. Sinds 2010 worden aan particuliere erfpacht (waar de bloot eigenaar geen overheid is) door hypotheekverstrekkers strengere eisen gesteld voor de algemene financierbaarheid van het erfpachtrecht⁴¹. De criteria die hiervoor zijn opgesteld zien met name toe op de helderheid van erfpachtvoorwaarden. Erfpachtrechten die gevestigd zijn vanaf 1 januari 2013 moeten niet alleen helder zijn, maar naar de mening van de banken ook evenwichtig en gebaseerd zijn op een logische en begrijpelijke systematiek. De bancaire richtlijn bouwt voort op de criteria, maar bevat ook aanvullingen. In deze richtlijn wordt in het algemeen beschreven wat banken als verantwoord financierbaar achten met betrekking tot nieuw te vestigen particuliere erfpachtrechten, maar laat gezien het karakter van een richtlijn alle vrijheid voor individuele partijen (ook banken) om hiervan af te wijken. De rechter hanteert het criterium van slechte algemene financierbaarheid inmiddels om eenzijdige herzieningsbepalingen als oneerlijk te vernietigen⁴².

In jurisprudentie⁴³ is inmiddels wel uitgemaakt dat een drie-deskundigenrapport voor een canonherziening geldt als een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 BW met het karakter van een bindend advies door derden. Bij gebrek aan een wettelijk toetsingskader en richtlijnen in de erfpachtvoorwaarden zijn deskundigen in beginsel vrij op welke wijze, met welke uitgangspunten en met welke rekenmethoden de nieuwe canon wordt vastgesteld. Zij zullen op basis van eigen deskundigheid - intuïtie, kennis en ervaring van de markt - in onderling overleg tot beslissingen moeten komen. Bindend adviezen moeten inzicht bieden in de manier waarop deskundigen tot de grondwaarde en het canonpercentage zijn gekomen. Verder is inzicht vereist in de gekozen uitgangspunten, de wijze

van berekening en de wel of niet meegewogen omstandigheden, zodanig dat controleerbaar voor derden wordt hoe deskundigen tot de uitkomst zijn gekomen. Partijen moeten met het oog op het beginsel van hoor en wederhoor in de gelegenheid zijn gesteld om opmerkingen te maken of vragen te stellen aan deskundigen.

Op het eerste gezicht lijkt het erop dat de kwaliteit van deskundigen rapporten inmiddels goed geborgd is. Dit is echter schijn. Het gaat erom of een objectieve buitenstaander de gebondenheid aan het bindend advies al dan niet in strijd met redelijkheid en billijkheid zal achten. Daarbij wordt de bindende kracht van de vaststellingsovereenkomst steeds als zeer belangrijke factor meewegen: slechts in uitzonderingsgevallen, namelijk in geval van “ernstige gebreken”, is vernietiging van een bindend advies mogelijk. De beslissing blijft onaantastbaar indien de grenzen waarbinnen redelijk denkende mensen van mening kunnen verschillen, niet zijn overschreden⁴⁴. Alles bepalend is dus om vooraf duidelijkheid te verkrijgen over de uitgangspunten en rekenmethoden die deskundigen willen gebruiken en waarover ze wel en niet van mening verschillen. In de opdrachtbevestiging moeten deze dan ook duidelijk worden opgenomen.

Het is wrang dat juist verschil van mening tussen deskundigen de jurisprudentie over de inhoud van deskundigen/taxatierapporten in de weg staat, en daarmee het ontwikkelen van toetsingscriteria om het consumentenrecht bij erfpacht invulling te geven. Naar mijn mening moet de wetgever duidelijke toetsingscriteria stellen en, wanneer één van de partijen hier een beroep op doet, de rechter de herziene canon laten vaststellen. Met dezelfde bevoegdheden als waarmee de rechter de vergoeding bij onteigening vast stelt. Ook is het sterk aan te bevelen dat bij canonherzieningen de voorzitter in een drie-deskundigenprocedure altijd een vastgoed-jurist is. De financiële belangen van consumenten zijn te groot om canonherzieningen volledig over te laten aan makelaar/taxateurs en rentmeesters.

Bij canonherziening is de kans op ongecompenseerde vermogensoverdracht tussen partijen, erfpachtrecht (EP) en bloot eigendom (BE), groot. Hiervan is sprake als er gedurende de looptijd van de erfpacht, zonder dat hier een additionele (financiële) prestatie tegenover staat, een verschuiven van vermogensbestanddelen tussen partijen plaats vindt⁴⁵. Dit gebeurt indien de canonherziening tot gevolg heeft dat de (erfpacht)grondwaarde en/of het canonpercentage niet op het rationele evenwichtsniveau worden vastgesteld.

De Hoge Raad⁴⁶ heeft voor woningen waarvan de erfpacht is uitgegeven voor *onbepaalde tijd*, bepaald dat deskundigen aan de hand van de actuele (markt)waarde van de grond op redelijke gronden tot de herziene canon dienen te komen en hun beslissing terzake naar behoren dienen te motiveren. Hun advies kan eventueel op grond van art. 7:904 lid 1 BW worden aangetast. De Hoge Raad heeft nagelaten om criteria te formuleren waaraan de *redelijke gronden* getoetst moeten worden, zodat we hierover nog altijd in de juridische duisternis tasten. Dit is een gemiste kans, omdat de Hoge Raad zo invulling had kunnen geven aan de consumentenbescherming bij erfpacht.

Door het ontbreken van betrouwbare gegevens over het totaal geïnvesteerde vermogen bij uitgifte, om daarmee de eigendomsquote objectief te kunnen vaststellen, zal de taxatie van de marktwaarde BE in de regel plaats vinden met behulp van formule (4). Doordat op deze wijze de marktwaarde BE wordt bepaald, is een verdere depreciatie van deze waarde als canongrondslag niet nodig (over depreciatie later meer), wat door het ontbreken van ficties de betrouwbaarheid van de getaxeerde waarden vergoot.

De canonherziening gaat als volgt:

$$(4) \text{ getaxeerde marktwaarde VE} - \text{getaxeerde marktwaarde EP} = \text{marktwaarde BE}$$

$$(7) \text{ marktwaarde BE} \times \text{canonpercentage } 1,2\% = \text{herziene indexcanon}; \text{ of}$$

$$(8) \text{ marktwaarde BE} \times \text{canonpercentage } 3,2\% = \text{herziene vaste canon}; \text{ (inflatie } 2,0\%)$$

$$(9) \text{ marktwaarde BE} = \text{gekapitaliseerde canon} = \frac{\text{(herziene) canon}}{\text{canonpercentage}}$$

Voorbeeld 1 (eeuwigdurende erfpacht): Stel de huidige indexcanon is € 1.000 per jaar zonder periodieke herzieningsmogelijkheid. De getaxeerde marktwaarde VE is € 750.000.

$$\text{Marktwaarde BE} = \text{gekapitaliseerde canon} = \frac{\text{€ } 1.000}{1,2\%} = \text{€ } 83.333$$

$$\text{De eigendomsquote is } \frac{\text{€ } 83.333}{\text{€ } 750.000} = 11,1\%$$

$$\text{Marktwaarde EP} = \text{€ } 750.000 - \text{€ } 83.333 = \text{€ } 666.667$$

Voorbeeld 2 (voortdurende erfpacht): Stel de huidige indexcanon is € 1.000 per jaar en de herziening van de canon is over 10 jaar. De marktwaarde BE is met behulp van formule (4) bepaald op € 100.000 (De getaxeerde marktwaarde VE is € 750.000 en de getaxeerde marktwaarde EP is € 650.000).

$$\text{De eigendomsquote is } \frac{\text{€ } 100.000}{\text{€ } 750.000} = 13,3\%$$

$$\text{De gekapitaliseerde canon van de komende 10 jaar is } \text{€ } 1.000 \times \left(\frac{1 - (1 + 1,2\%)^{-10}}{1,2\%} \right) = \text{€ } 9.370$$

$$\text{De contante waarde van de gekapitaliseerde canon na jaar 10 is } \text{€ } 100.000 - \text{€ } 9.370 = \text{€ } 90.630$$

De middels formule (4) bepaalde marktwaarde BE van € 100.000 impliceert dus dat:

$$\text{De herziene indexcanon vanaf jaar 11 is } \text{€ } 90.630 \times (1 + 1,2\%)^{10} \times 1,2\% = \text{€ } 1.225 \text{ (prijspeil jaar 1)}. \text{ De huidige indexcanon van € } 1.000 \text{ is ruim } 18\% \text{ achter gebleven bij de marktwaarde VE.}$$

Residuele grondwaarde methode niet geschikt bij canonherziening

Bij canonherzieningen wordt door bloot eigenaren, deskundigen en taxateurs in de afgelopen jaren in toenemende mate gebruik gemaakt van de residuele grondwaarde methode⁴⁷. Dit is een reactie geweest op een reeks juridische uitspraken⁴⁸ waaruit bleek dat deskundigen/taxatierapporten onvoldoende gemotiveerd waren. Door gebruik te maken van een residuele berekening proberen deskundigen/taxateurs beter inzicht te geven in de gekozen uitgangspunten, de wijze van berekening en de meegewogen omstandigheden, zodat dat controleerbaar is voor erfpachter en bloot eigenaar.

De residuele grondwaarde methode is naar mijn mening over het algemeen niet geschikt voor canonherzieningen, in het bijzonder niet bij erfpacht uitgegeven voor onbepaalde tijd, omdat:

1. deze taxatiemethode niet ontwikkeld is voor waardeverdeling tussen meerdere gerechtigden, maar als fictieve kostenbenadering voor nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten waarbij het eigendom in één hand is⁴⁹;
2. de methode in het geval van erfpacht, als uitgangspunt van waardering de positie van één van de betrokken partijen, de bloot eigenaar, inneemt, waardoor de berekende residuele grondwaarde niet de marktwaarde BE is, maar de beleggerswaarde VE⁵⁰;
3. de methode inherent een stapeling van ficties en correcties in zich draagt, waardoor de voorgenomen inzichtelijkheid en transparantie veel meer leidt tot een onnavolgbare complexiteit en verstopte doelredenering tot gevolg heeft. Er wordt in de berekening aan meerdere ‘knoppen’ tegelijk gedraaid die afzonderlijk en in combinatie niet met marktreferenties gevalideerd worden;
4. al snel belangrijke kostenposten worden weggelaten of juist ten onterechte toegevoegd⁵¹;
5. in de praktijk nooit rekening wordt gehouden met het feit dat de erfpachter het bouw- en ontwikkelrecht bezit, en niet de bloot eigenaar. De aanschaf van dit bouw- en ontwikkelrecht dient als kostenpost in de residuele berekening opgenomen te worden. De bloot eigenaar – het perspectief van de residuele berekening - is pas in staat om de opstal te herbouwen indien hij hiertoe bij machte is. De erfpachter is best bereid, omwille van de calculatie, om het bouw- en ontwikkelrecht tijdelijk over te dragen aan de bloot eigenaar, maar rationeel gezien natuurlijk alleen tegen de actuele marktwaarde hiervan. Welnu, de externe meerwaarde van het erfpachtrecht zit bij een residuele berekening voor een groot deel in de beschikkingmacht over het bouw- en ontwikkelrecht van de erfpachtlocatie.
6. in de praktijk zowel de grondquote als het canonpercentage te hoog worden vastgesteld. Op deze manier ontstaat een hefboomproduct. Een hoger canonpercentage zou juist moeten leiden tot een lagere grondwaarde en vice versa⁵².

Het is ook veel eenvoudiger, duidelijker en transparanter om bij herziening van de canon middels formule (4) de marktwaarde BE te bepalen. De optelsom van een residuele grondwaardemethode (met al zijn ficties en correcties) moet op een vergelijkbare marktwaarde uitkomen als de comparatieve methode. Deskundigen dienen alleen voor de residuele grondwaardemethode te kiezen als het in het specifieke geval echt niet anders kan. De residuele grondwaardemethode kan hooguit als controlemethode worden gebruikt om de middels referentietransacties van VE en EP gevonden marktwaarde BE te toetsen, maar niet als primaire methode om de actuele marktwaarde van de grond van een erfpachtwoning vast te stellen.

(Praktijk)Voorbeeld 3: Verschillende allocatiemethoden kunnen tot zeer uiteenlopende uitkomsten van de canonherziening leiden. Over de marktwaarde VE is in dit voorbeeld⁵³ geen discussie, deze was door de deskundigen getaxeerd aan de hand van referentietransacties.

Waarderingsmethode	Residuele grondwaarde methode	Eigendomsquote methode
Marktwaarde VE	€ 525.000	
Grondwaarde	€ 312.000	€ 100.500
Depreciatie	15%	25%
Marktwaarde BE	€ 265.200	€ 82.875

Canonpercentage	3,5%	2,0%
Indexcanon	€ 9.282 p. jr.	€ 1.658 p. jr.

De stapeling van ficties leidde hier tot een ruime verdrievoudiging van de vastgestelde marktwaarde BE en een ruime vervijfvoudiging van de jaarlijkse indexcanon ten opzichte van toepassing van de eigendomsquote methode.

Herziening van de canon bij heruitgifte

Bij het heruitgeven van een tijdelijk erfpachtrecht aan de zittende erfpachter liggen de vermogensverhoudingen net even anders dan bij erfpachtrechten die zijn uitgegeven voor onbepaalde tijd. Mee weegt hier dat het erfpachtrecht tijdelijk is en van rechtswege eindigt. In principe krijgt de bloot eigenaar bij het einde van de erfpacht weer de volledige beschikkingsmacht over de onroerende zaak⁵⁴. Hierdoor geldt:

Na de uitgifte in erfpacht bestaat de waarde van de blote eigendom van € 100.000 uit de som van de gekapitaliseerde canon en de contante waarde van de grond na afloop van het erfpachtrecht, de restwaarde.

Voorbeeld 4 (tijdelijke erfpacht): Stel het erfpachtrecht wordt uitgegeven voor de periode van 30 jaar, marktwaarde BE € 100.000.

De canon is € 100.000 x 1,2% = € 1.200 per jaar.

De gekapitaliseerde canon van 30 jaar is € 1.200 x $\left(\frac{1-(1+1,2\%)^{-30}}{1,2\%}\right) = € 30.083$

De restwaarde op t_0 bij afloop na 30 jaar is $\frac{€ 100.000}{(1+1,2\%)^{30}} = € 69.917$

Tezamen: gekapitaliseerde canon € 30.083 + restwaarde € 69.917 = € 100.000

De Hoge Raad⁵⁵ heeft voor woningen waarvan de erfpacht is uitgegeven voor *bepaalde tijd*, bepaald dat heruitgifte plaats kan vinden op basis van dat deel van de marktwaarde van de onroerende zaak (grond en opstal) dat aan de grond valt toe te rekenen (de actuele grondwaarde). Daarbij is het beginsel van redelijkheid en billijkheid en zijn de algemene beginselen van behoorlijk bestuur⁵⁶ van toepassing op de vermogensrechtelijke verhouding tussen bloot eigenaar en de erfpachter.

Hoewel de bewoordingen in dit HR arrest uit 1999 vergelijkbaar zijn aan de bewoordingen uit het eerder bij erfpacht voor onbepaalde tijd aangehaalde HR arrest uit 2016, is er één groot verschil tussen erfpacht uitgegeven voor bepaalde tijd ten opzichte van onbepaalde tijd. Bij tijdelijke erfpacht krijgt de bloot eigenaar aan het einde van de looptijd de beschikkingsmacht over het genot van de gehele onroerende zaak terug, waaronder het bouw- en ontwikkelrecht van de erfpachtlocatie. Op basis van de hiervoor beschreven juridische- en economische context ben ik van mening dat het juist is dat bij periodieke canonherziening het waarde begrip uit art. 5:87 lid 2 BW (*de waarde die de erfpacht dan heeft*) het uitgangspunt is voor de marktwaarde EP en bij heruitgifte van tijdelijke erfpacht het waarde begrip uit art. 5:99 BW (*de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen*). In het aangehaalde arrest uit 1999 bepaalde de HR dat bij het einde van de tijdelijke erfpacht er een door de redelijkheid en billijkheid beheerste rechtsverhouding tussen partijen blijft bestaan. De (bloot) eigenaar maakt dan ook

alleen aanspraak op de actuele waarde van de grond, het deel van de marktwaarde VE dat aan de grond valt toe te schrijven. De omstandigheden van het geval zijn dan van belang bij de allocatie. Het is daarom verstandig om deze specifieke omstandigheden en allocatie van waarde vooraf helder in de erfpachtvoorwaarden op te nemen en zo onnodige discussie bij heruitgifte te voorkomen⁵⁷.

Depreciatie

Depreciatie is het ventiel in berekeningen bij herziening van de canon om de canongrondslag aan te passen op basis van de redelijkheid en billijkheid (en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur).

De Guidance Note Erfpacht van de RICS zegt het volgende over de toepassing van depreciatie: “De taxateur stelt gemotiveerd een depreciatiefactor vast. Over het algemeen is bij bebouwde objecten in stedelijke erfpacht de depreciatiefactor hoger en is deze bij objecten in het landelijk gebied lager of ontbreekt geheel, zoals bij landbouwgrond.”

In de loop der jaren zijn er een aantal criteria ontstaan voor depreciatie⁵⁸. Dit lijstje is niet uitputtend en depreciatie is afhankelijk van de omstandigheden van het geval⁵⁹:

- verplichtingen die het genot op en de beschikkingsbevoegdheid over de zaak beperken
- de bebouwde staat⁶⁰
- gebondenheid van partijen⁶¹

Deskundigen/taxateurs depreciëren bijvoorbeeld in Amsterdam met 40%⁶², in Den Haag met 45% en in het landelijk gebied veelal met 25%.

Voorbeeld 5 (heruitgifte tijdelijke erfpacht): Stel het erfpachtrecht wordt heruitgegeven voor een periode van 30 jaar. De aflopende indexcanon is € 1.000 per jaar. De getaxeerde marktwaarde VE is € 350.000. De getaxeerde marktwaarde EP is € 280.000. Nieuwbouwkavels in de omgeving worden verkocht voor, vergelijkbaar, € 87.500. De depreciatie wordt gemotiveerd bepaald op 30%.

De marktwaarde VE bedraagt 350.000

De grondwaarde bedraagt € 87.500 o.b.v. referenties nieuwbouwkavels (grondquote 25%)

De marktwaarde BE bedraagt € 87.500 x (1 - 30% depreciatie) = € 61.250

De eigendomsquote is $\frac{€ 61.250}{€ 350.000} = 17,5\%$

De marktwaarde EP bedraagt € 350.000 - € 61.250 = € 288.750 ; de getaxeerde marktwaarde EP van € 280.000 ligt binnen de voor woningtaxaties acceptabele bandbreedte van +/- 5 á 10%⁶³ en wordt hier dus voor validatie gebruikt.

De herziene indexcanon bedraagt € 61.250 x 1,2% = € 735 per jaar

De aflopende indexcanon van € 1.000 liep 36% voor op de marktwaarde VE.

Conclusies en aanbevelingen

De waardering voor erfpacht begint bij het vertrouwen dat consumenten in het product hebben. Erfpachtvoorwaarden dienen zodanig helder en transparant te zijn dat het kopen van een erfpachtwoning duidelijk, veilig, nuttig en doelmatig is. Als erfpachtvoorwaarden hier niet in (kunnen) voorzien, dan dient de wet en jurisprudentie een hoge mate van consumentenbescherming te bieden.

Uit het juridische en economische kader blijkt dat de conclusie gerechtvaardigd is, dat de externe meerwaarde van een woning met erfpacht (door inflatie en de rentestand), in de tijd pro rata verdeeld wordt tussen het erfpachtrecht en het bloot eigendom.

Bij canonherziening is de kans op ongecompenseerde vermogensoverdracht tussen partijen groot. De allocatie van de marktwaarde van de onroerende zaak dient de eigendomsquote van de gerechtigden te weerspiegelen. Het uitgangspunt is dat investeringen van partijen, de inflatie en externe waardeverandering pro rata tussen partijen worden verdeeld. Anders mengt de taxateur zich op ongeoorloofde wijze in de vermogensverhouding tussen partijen.

De eigendomsquote methode is bij erfpachtwoningen de te prefereren allocatiemethode om de actuele marktwaarde van de grond te bepalen. Het rationele canonpercentage bedraagt 1,2% voor een indexcanon.

Met behulp van de formules (4) en (7) zijn de actuele marktwaarde van de grond (marktwaarde BE) en de herziene canon bij erfpacht uitgegeven voor onbepaalde tijd eenvoudig vast te stellen.

Ik zie in jurisprudentie, literatuur en de economische praktijk voldoende steun voor de conclusie, dat het juist is dat bij periodieke canonherziening het waarde begrip uit art. 5:87 lid 2 BW (*de waarde die de erfpacht dan heeft*) het uitgangspunt is voor de marktwaarde EP en bij heruitgifte van tijdelijke erfpacht het waarde begrip uit art. 5:99 BW (*de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen*).

Aan het einde van de erfpacht blijft de door de redelijkheid en billijkheid beheerste rechtsverhouding tussen partijen bestaan. De (bloot) eigenaar maakt dan ook alleen aanspraak op de actuele waarde van de grond, het deel van de marktwaarde VE dat aan de grond valt toe te schrijven. Afhankelijk van de benadering worden er meer of minder ficties gebruikt, hetgeen de betrouwbaarheid van de vastgestelde marktwaarde BE verkleint.

Het is aan te bevelen dat de wetgever duidelijke toetsingscriteria voor canonherzieningen opstelt en, wanneer één van de partijen hier een beroep op doet, de rechter de herziene canon te laten vaststellen met dezelfde bevoegdheden als waarmee de rechter de vergoeding bij onteigening vast stelt. Ook is het sterk aan te bevelen dat bij canonherzieningen de voorzitter van een drie-deskundigenprocedure altijd een vastgoed-jurist is.

Ten slotte is het aan te bevelen om het NRVV model taxatierapport wonen zo aan te passen dat in geval van een erfpachtwoning altijd alle drie de marktwaarden (VE, EP en BE) in het taxatierapport zijn opgenomen⁶⁴.

Geraadpleegde bronnen

- Berkhout, P., & Wildt, R. d. (2017). *De marktwaarde van erfpachtgrond*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Berkhout, T., Brounen, D., & Eichholtz, P. (2015). *Schoon Schip: Advies van de grondwaardecommissie Eeuwigdurende erfpacht*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Broese van Groenou, J. (2019). *De rechtsverhouding tussen erfpachter en erfverpachter (Recht en Praktijk nr. VG10) (diss. Open Universiteit)*. Deventer: Wolters Kluwer.
- DNB; Molen, Remco van der; Nijskens, Rob;. (2019). *De kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties*. Occasional Studies, Volume 17 - 1, De Nederlandse Bank nv., Amsterdam.
- ECLI:NL:GHAMS:2011:BT6895, Honnebie/Gemeente Amsterdam einduitspraak (september 20, 2011).
- ECLI:NL:GHAMS:2013:BY9777, [X] B.V./De Belastingdienst (Gerechtshof Amsterdam januari 24, 2013).
- ECLI:NL:GHAMS:2014:3903, SEBA/Gemeente Amsterdam (Gerechtshof Amsterdam september 13, 2014).
- ECLI:NL:GHARN:2009:BJ1964, Vereniging Erfpachters Paasberg c.s./Gemeente Arnhem (Gerechtshof Arnhem januari 20, 2009).
- ECLI:NL:HR:1987:AG5565, Uitspraak, Amsterdam/Ikon (Hoge Raad der Nederlanden maart 27, 1987).
- ECLI:NL:HR:1993:AB9753, Uitspraak, NJ1994, 47 (Hoge Raad der Nederlanden april 7, 1993).
- ECLI:NL:HR:1999:ZC2879, Uitspraak, Belangenbehartiging Erfpachters e.a./Gemeente 's-Gravenhage (Hoge Raad der Nederlanden maart 26, 1999).
- ECLI:NL:HR:2016:769 SEBA/Gemeente Amsterdam (Hoge Raad der Nederlanden april 29, 2016).
- ECLI:NL:HR:2019:1578, VvE/Gemeente Bloemendaal (Hoge Raad der Nederlanden oktober 11, 2019).
- ECLI:NL:PHR:1993:AB9753, Conclusie Moltmaker, A-G mr., NJ1994, 47 (Parket bij de Hoge Raad April 7, 1993).
- ECLI:NL:PHR:2018:1233 SEBA/ Gemeente Amsterdam, conclusie Wissink, A-G mr. M.H. (Parket bij de Hoge Raad november 2, 2018).
- ECLI:NL:PHR:2019:627, Conclusie plv. P-G mr. F.F. Langemeijer, VvE/Gemeente Bloemendaal (Parket bij de Hoge Raad mei 24, 2019).
- ECLI:NL:RBAMS:2008:BH5471 (Rechtbank Amsterdam december 24, 2008).
- ECLI:NL:RBAMS:2009:BI2715, NLVE/Gemeente Amsterdam (Rechtbank Amsterdam maart 25, 2009).
- ECLI:NL:RBAMS:2017:9691, [Eisers]/SVBN (Rechtbank Amsterdam december 20, 2017).
- ECLI:NL:RBDHA:2018:14139, BEZ/Gemeente Zaandam (Rechtbank Den Haag november 28, 2018).
- ECLI:NL:RBDHA:2019:9765, SET/SBB (Rechtbank Den Haag september 18, 2019).

- ECLI:NL:RBGEL:2020:2553, [eisers]/SLFKZ (Rechtbank Gelderland april 1, 2020).
- ECLI:NL:RBSGR:1994:AS5992, Belangenbehartiging Erfpachters e.a./gemeente 's-Gravenhage (Rechtbank 's-Gravenhage november 30, 1994).
- ECLI:NL:RBZWB:2015:5207, Waterschap Scheldestromen/ Vereniging [A] (Rechtbank Zeeland-West-Brabant juli 1, 2015).
- ECLI:NL:XX:2012:BX7536, EHRM, Lindheim c.s, vs Noorwegen, 13221/08 en 2139/10 (EHRM juni 12, 2012).
- Eichholtz, P. (1997). A Long Run House Price Index: The Herengracht Index, 1628-1973. *Real Estate Economics*, 175-192.
- Francke, M., & Broekmeulen, B. (2015). *Waardering van opstallen op in erfpacht uitgegeven grond*. Rotterdam: Ortec Finance Research Center.
- Francke, M., & Hek, M. v. (2020). *WOZ-erfpachtcorrectie bij commercieel vastgoed*. Amsterdam: Otrek Finance.
- Francke, M., & Van der Schans, M. (2019). *Erfpachtcorrectie van verkoopcijfers in Amsterdam*. Amsterdam: Ortec Finance.
- Gautier, P., & Van Vuuren, A. (2019). *The effect of land lease on house prices*. *Journal of Housing Economics* 46, blz 1-11.
- GHAMS, zaaknummer 200.032.309/01 (Gerechtshof Amsterdam oktober 29, 2010).
- Gool, P. v. (2017, december 13). *Hoe bloot eigendom te waarderen?* Opgehaald van <http://www.mijnerfpacht.nl/files/Artikel-Waarderen-bloot-eigendom-bij-erfpacht-V6-13-dec-2017-12128-.pdf>
- Have, G. t., Berkhout, T., & Arnhem, P. v. (2013). *Taxatieleer vastgoed 1*. Groningen: Noordhoff Uitgevers bv.
- IVS. (2017). *International Valuation Standards*. International Valuation Standards Council.
- Kadastraal nummer Hyp4 73176/82. (2018, mei 15). *VASTSTELLING MODEL BEPO2 NM VAN VESTIGING GROENE ERFPACHT*. Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland.
- Koe, M. d. (2020). *De waarde van erfpacht (Recht en Praktijk nr VG12)*. Deventer: Wolters Kluwer.
- Korevaar, M., Francke, M., & Eichholtz, P. (2020, september 3). Dure huizen maar geen zeepbel in Amsterdam. *ESB te verschijnen*.
- Lange, K. d. (2016). *Een Procrustes Bed in Amsterdam: Tijdwaarde van Erfpachtgrond, een Rationeel Canonpercentage*. Amsterdam: Te vinden op www.erfpachtinamsterdam.nl.
- Lange, K. d. (2020, maart 12). Dat erfpacht nauwelijks wordt verrekend, kan nog niet worden geconcludeerd. *ESB 105(4783)*, 92.

- Modigliani, F., & Miller, M. (1963). Corporate Income Taxes and the Cost of Capital: A Correction. *The American Economic Review*, Vol. 53, No. 3, 433-443.
- Modigliani, F., & Miller, M. H. (1958). The Cost of Capital, Corporation Finance and the Theory of Investment. *The American Economic Review*, Vol. 48, No. 3., 261-297.
- Mollema, A. (2013). *Het beperkte recht : een analyse van zijn theoretische constructie, zijn plaats in het systeem van het vermogensrecht en zijn mogelijke inhoud (diss. Universiteit Leiden)*. Leiden: BOXPress.
- Monster, N., Gool, P. v., & Nelisse, P. (2016). *Bezint eer gij begint: Advies van de Marktwaardecommissie Eeuwigdurende erfpacht*. Amsterdam: Stichting Erfpachters Belang Amsterdam.
- Nationale Zorg Gids. (2014, oktober 23). *Maximale levensduur mens is 120 jaar*. Opgeroepen op mei 18, 2016, van NZG: <https://www.nationalezorggids.nl/ouderenzorg/nieuws/22713-maximale-levensduur-mens-is-120-jaar.html>
- Nelisse, P. (2008). *Stedelijke erfpacht (diss. Universiteit van Amsterdam)*. Doetinchem: Reed Business B.V.
- Nelisse, P. (2016, februari). Grondwaardecommissie brengt erfpachters aan de grond. *TBR - Tijdschrift voor Bouwrecht*, 9-2, 140-146.
- Pavillon, C., & Vonck, F. (2018). Consumentengoederenrecht: over oneerlijke erfpachtvoorwaarden en de richtlijnconforme uitleg van art. 5:91 lid 4 BW. *Nederlands Tijdschrift voor Burgerlijk Recht*, NTBR 2018(12), 80-88.
- Tacoma, O. (2019, augustus 27). Bandbreedte van +/- 10% onvoldoende grondslag voor de beoordeling juistheid taxatie. *Vastgoed Journaal*.
- Werf, W. v., Arnhem, P. v., & Jager, P. (2013). *Advies richtlijnen waardebeoordeling bloot eigendom*. Den Haag/Montfoort.

Eindnoten

¹ Zie (Mollema, 2013) p. 177 “De eigendom is het tot het vermogen behoren van een *zaak*; het beperkte recht is een tot het vermogen behoren van een bepaald goederenrechtelijk werkend genots- of zekerheidsrecht *op* een zaak. Maar op de zaak van een ander! (per definitie: het zijn immers *iura in re aliena*). Als het gaat om eigendom is dus de zaak zelf het relevante vermogensbestanddeel; gaat het om een beperkt recht op een zaak, dan is niet de *zaak*, maar het *beperkte recht* het relevante vermogensbestanddeel. Dat beperkte recht is – anders dan de zaak – een volkomen juridische constructie. De zaak blijft na de vestiging van het beperkte recht volledig eigendom van de eigenaar, en daarvan kan er in ons rechtssysteem tegelijkertijd slechts één zijn. De alleenheerschappij van de eigenaar wordt alleen – door de belasting van zaak en eigendom met het beperkte recht – in meer of mindere mate beperkt.”

² Art. 5:85 lid 1 BW

³ Art. 5:89 lid 1 BW

⁴ Vgl (ECLI:NL:RBAMS:2009:BI2715, NLVE/Gemeente Amsterdam, 2009) rov 4.6 “Er is ook sprake van wederkerigheid, zoals de Gemeente aanvoert, doordat tegenover de verplichting om canon te betalen het zakelijk recht wordt verkregen om de grond te gebruiken.”

⁵ Art. 5:85 lid 2 BW

⁶ Zie (ECLI:NL:PHR:1993:AB9753, Conclusie Moltmaker, A-G mr., 1993) randnummer 2.2.4 en (ECLI:NL:HR:1993:AB9753, Uitspraak, 1993) rov 3. Het in dit arrest door de Hoge Raad vastgestelde schematisch verband tussen het vermogensbestanddelen van bloot eigendom en erfpachtrecht, dat geldt als vaste jurisprudentie, is volledig in lijn met het model van Mollema, zie noten 1 en 12.

⁷ Zie (ECLI:NL:PHR:1993:AB9753, Conclusie Moltmaker, A-G mr., 1993) randnummer 2.2.2

⁸ Zie (ECLI:NL:PHR:1993:AB9753, Conclusie Moltmaker, A-G mr., 1993) randnummer 2.2.3

⁹ Vgl. (ECLI:NL:RBAMS:2008:BH5471, 2008), in casu canonherziening a.g.v. een dakopbouw. In deze casus werd de residueel bepaalde waardevermeerdering van de dakopbouw aan het erfpachtrecht toebedeeld, rov 5.6 “(...) Aan dit uitgangspunt ligt de gedachte ten grondslag dat een stijging van de grondwaarde aan de Gemeenschap ten goede moet komen. (...) Onder waardevermeerdering als bedoeld in artikel 13 lid 1 AB-1994 dient dan ook te worden verstaan de waardevermeerdering van de *grond* [en niet van de *zaak*] [cursivering en toevoeging KdL].” In het hoger beroep (GHAMS, zaaknummer 200.032.309/01, 2010), niet gepubliceerd, bevestigt het hof de uitspraak van de rechtbank, rov 3.13. “(...) De stelling, (...), dat in een dergelijke situatie de grondwaarde kan zijn gestegen, indien juist, is immers onvoldoende om aan te nemen dat een grondwaardestijging zich in het geval van [erfpachter] ook daadwerkelijk heeft voorgedaan. (...)”

¹⁰ Zie (Broese van Groenou, 2019) p. 670 “Het vraagstuk aan welke gerechtigde gedurende de looptijd van een erfpachtrecht de waardeverandering toekomt die de onroerende zaak als gevolg van externe factoren ondergaat, ligt ten grondslag aan veel erfpachtconflicten en kan in het algemeen alleen aan de hand van art. 5:89 lid 1 BW en daarmee aan de hand van de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden van het geval worden beslist.”

¹¹ In (ECLI:NL:GHAMS:2013:BY9777, [X] B.V./De Belastingdienst, 2013) rov 5.1 bekrachtigt het Hof de uitspraak van de rechtbank in ECLI:NL:RBHAA:2010:BQ1636 rov 4.6 “(...) De inhoud van het recht van erfpacht wordt gelet op artikel 5:89, eerste lid, van het BW hoofdzakelijk door de akte van vestiging bepaald en slechts in beperkte mate door hetgeen daarover wettelijk is geregeld in Titel 5.7 van het BW. (...) Het wezen van het erfpachtrecht omvat immers de specifieke bestemming van het perceel. Aan de voorwaarde dat het perceel bestemd is om door de erfpachter te worden gebruikt voor de vestiging van een brandstofverkoopspunt komt derhalve goederenrechtelijke werking toe en behoort tot de inhoud van het recht van erfpacht. Nu de voorwaarde een integraal onderdeel van het recht van erfpacht betreft, dient het gehele bedrag van € 5.870.255 aan het erfpachtrecht te worden toegerekend. (...)”.

In (ECLI:NL:RBDHA:2018:14139, BEZ/Gemeente Zaandam, 2018) rov 4.43 wordt mijns inziens een verkeerde rechtsopvatting gehanteerd “BEZ c.s. miskent met deze stelling dat het erfpachtrecht een zakelijk recht op het *gebruik* van eens anders onroerende zaak is.” Hiermee wordt op onbegrijpelijke wijze de betekenis van art 5:89 lid 1 BW ingeperkt, waarin bepaald is dat de erfpachter hetzelfde *genot* van de zaak heeft als een eigenaar. Ook in (ECLI:NL:RBDHA:2019:9765, SET/SBB, 2019) rov 5.22 wordt mijns inziens dezelfde verkeerde rechtsopvatting gehanteerd “Omgekeerd betekent dit evenwel niet dat de erfpachter meedeelt in de waardeontwikkeling van

het *bloot eigendom* ingeval van omzetting van het erfpachtrecht in vol eigendom.(...) Een dergelijk resultaat valt niet te verenigen met de inhoud en omvang van het erfpachtrecht, waarbij de erfpachter gedurende het bestaan van de erfpachtverhouding (slechts) een *gebruiksvergoeding* voldoet (de canon), (...) [cursiveringen KdL]”. De rechtbank verward ook hier mijns inziens de waardeontwikkeling van de *onroerende zaak* (VE) met die van het *bloot eigendom* (BE) hiervan.

¹² Zie (Mollema, 2013) p. 120 “De beperkt gerechtigde,(...), heeft een onmiddellijke heerschappij over de zaak en staat hierbij in directe concurrentie tot de andere gerechtigden tot de zaak, waaronder met name de (bloot) eigenaar.”

¹³ (Broese van Groenou, 2019) p.313 “Mij lijkt in beginsel correct dat de waardeverandering toekomt aan de rechthebbende op het gebruik van de zaak, tenzij uit de vestigingsakte blijkt dat expliciet anders is afgesproken. Het gebruiksrecht omvat immers conform art. 5:89 lid 1 BW hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar, voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald.” Ze is op basis van de behandelde jurisprudentie minder beslist p. 654 “Of de waardeveranderingen die de onroerende zaak als geheel gedurende het recht ondergaat als gevolg van externe factoren behoren tot de bloot eigendom of tot het gebruiksrecht is nog onbeslist.” Zie ook noot 11

¹⁴ Een voorbehoud van het genot van jacht en visserij is een expliciete genotbeperking op basis van art. 5:90 lid 1 BW.

¹⁵ Zie ook noot 1

¹⁶ Zie (ECLI:NL:HR:2019:1578, VvE/Gemeente Bloemendaal, 2019) rov 3.1.4. “Art. 5:87 lid 2, derde volzin, BW en art. 5:116 lid 5 BW strekken ertoe dat aan de gewezen erfpachter, respectievelijk de gewezen appartementseigenaar, in voorkomend geval de waarde wordt vergoed van het desbetreffende zakelijke recht. Beide bepalingen zijn — op grond van art. 5:87 lid 3 BW, respectievelijk 5:116 lid 7 BW — van dwingendrechtelijke aard. Die strekking en aard zijn grond om het in art. 5:87 lid 2, derde volzin, BW en art. 5:116 lid 5 BW gehanteerde begrip ‘waarde’ aldus uit te leggen dat de erfpachter, respectievelijk de appartementseigenaar, aanspraak kan maken op vergoeding van de naar objectieve maatstaven vast te stellen waarde van het desbetreffende zakelijke recht op het in die bepalingen genoemde tijdstip.”

rov 3.1.5. “De wetgever heeft in art. 5:116 lid 6 BW voorzien in de mogelijkheid om in de akte van vestiging een regeling op te nemen over de wijze waarop de waarde van het appartementsrecht als bedoeld in art. 5:116 lid 5 BW zal worden bepaald. Kennelijk is in deze mogelijkheid voorzien mede omdat de bedoelde waarde naar haar aard afhankelijk is van waarderingen waarover in redelijkheid verschil van mening kan bestaan. De in de akte opgenomen regeling moet dan ook ertoe dienen de in art. 5:116 lid 5 BW bedoelde waarde te bepalen op een vooraf tussen partijen vastgestelde wijze, zodat daarover naderhand zo min mogelijk discussie kan ontstaan. (...) In dit verband is van belang dat een van de voorlopers van art. 5:87 lid 2 BW — art. 5.7.1.10a ontwerp BW — dat evenals art. 5:87 lid 2 BW een dwingendrechtelijk karakter had, uitdrukkelijk in de mogelijkheid voorzag om in de akte van vestiging een regeling op te nemen over de wijze van berekening van de waarde van het erfpachtrecht.”

¹⁷ (Korevaar, Francke, & Eichholtz, 2020) en (Eichholtz, 1997)

¹⁸ (Gautier & Van Vuuren, 2019). Ook geeft (Nelisse, Stedelijke erfpacht (diss. Universiteit van Amsterdam), 2008) p. 182 ev in de praktijkcasus Dordrecht, Sterrenburg weer dat in een transparante markt de prijsverschillen tussen erfpachtwoningen (EP) en woningen op eigen grond (VE) verklaard worden door de koopsom van het bloot eigendom (BE).

¹⁹ (Francke & Van der Schans, 2019) onderzochten het geconstateerde verschil in verkoopprijzen tussen woningen die canon betalen en die de erfpacht hebben afgekocht. Hoewel hun conclusie door mij is becommentarieerd (Lange, 2020), komen de onderzoeksresultaten op vergelijkbare prijsverschillen uit als in het onderzoek van Gautier & Van Vuuren.

²⁰ Zie (Modigliani & Miller, 1958). De tijdwaarde van de blote eigendom is gelijk aan de tijdwaarde van het erfpachtrecht en de tijdwaarde van de volle eigendom van een woning. Zie ook behandeling in (Lange, 2016)

²¹ Zie (Modigliani & Miller, 1963). De marktwaarde wordt bepaald door de toekomstige kasstroom en het toekomstige nut contant te maken tegen de vermogenskostenvoet van de risico-klasse. Op het kapitaliseren van toekomstige kasstromen is de moderne financieringstheorie (de Modern Portfolio Theory en het Capital Asset Pricing Model) gebaseerd.

²² In (Werf, Arnhem, & Jager, 2013) wordt dit de originele grondquote (OGQ) genoemd. Met de toevoeging ‘originele’ verschaft deze commissie zichzelf de mogelijkheid om hier een (fictieve) actuele grondquote (AGQ)

tegenover te stellen om deze beide uitkomsten vervolgens te ‘verzoenen’. De commissie spreekt echter wel haar voorkeur uit voor de OCP p. 32: “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.” Ik wijs de toevoeging ‘originele’ af, omdat de originele grondquote op ieder moment in de tijd actueel blijft. Zuiverder is het om te spreken van de eigendomsquote (of haar tegenspeler erfpachtquote) in plaats van de grondquote. Ik introduceer hier bewust de term ‘eigendomsquote methode’ om te onderstrepen dat het vaststellen van de vermogensaandelen geen vrijblijvende exercitie is voor de taxateur. Natuurmonumenten (Kadastraal nummer Hyp4 73176/82, 2018) hanteert nog wel de term grondquote, maar definieert dit verder overeenkomstig de eigendomsquote.

²³ (Werf, Arnhem, & Jager, 2013) p. 43: “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 waarde bestanddelen niet rechtstreeks een waarde is toe te kennen, omdat deze niet apart op de markt gebracht kunnen worden.”

²⁴ (IVS, 2017) De voornaamste taxatiebenaderingen zijn: de vergelijkingsbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

²⁵ Zie <https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2018/07/Praktijkhandreiking-Wonen-juni-2018-v1.2.pdf>, <https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2017/10/Taxatierapport-woonruimte-april-2018.pdf> en <https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2018/04/Toelichting-op-referentievergelijker-2018.pdf>, geraadpleegd 9 september 2020.

²⁶ Het Nederlands Woning Waarde Instituut, <https://site.nwwi.nl/>

²⁷ In (DNB; Molen, Remco van der; Nijskens, Rob;, 2019) wordt geconcludeerd dat er sprake is van een systematische overwaardering bij woningtaxaties. Er lijkt dus nog voldoende ruimte voor verbetering te zijn.

²⁸ Zie (Francke & Hek, 2020) p. 25. De door taxateurs bij commercieel gehanteerde formule is dus:

$$(4r) \quad \textit{getaxeerde marktwaarde VE} - \textit{gemodelleerde marktwaarde BE} = \textit{marktwaarde EP}$$

p. 48 “Geïnterviewde marktpartijen en BGA berekenen, bij gebrek aan goed vergelijkbare verkopen, erfpachtcorrecties op basis van zelf gekozen uitgangspunten. Geen van de partijen kan claimen de waarheid te verkondigen.”

²⁹ Indien meerdere uitleg van algemene voorwaarden mogelijk is, dienen deze conform artikel 6:238 lid 2 BW te worden uitgelegd in het voordeel van de erfpachter/consument.

³⁰ Zie noot 17 en 18

³¹ (Korevaar, Francke, & Eichholtz, 2020) De datareeks is te vinden op <https://sites.google.com/view/matthijskorevaar/data>, geraadpleegd 9 september 2020

³² (Eichholtz, 1997)

³³ Ik hanteer voor de reële groeiverwachting van $r=0,57\%$ een periode van 120 jaar (bepaald middels de Compound Annual Growth Rate CAGR: $\{(1-r)^{120} = \text{index}^t / \text{index}^{t-120}\}$). Deze historische data worden gebruikt als voorspeller van toekomstige groei. Om niet afhankelijk te zijn van een toevallige reeks van 120 jaar, heb ik voor de periode 1799-1919 tot en met 1899-2019 het gemiddelde genomen van 100 reeksen van de reële groei van de huizenindex uit de datareeks Korevaar et al. zie noot 40. Ik gebruik dus effectief de laatste 220 jaar data uit de datareeks van 400 jaar. De standaarddeviatie van de 120 jaar-groeireeksen is 0,42%. Het minimum is -0,27% en het maximum 1,46% per jaar. 9 van de 100 groeireeksen hebben een negatieve groei over 120 jaar en 10 van de 100 een groei van meer 1,3% per jaar.

³⁴ Zie (Lange, 2016) “Verondersteld kan worden dat het geconsumeerde nut van wonen 0,58% per jaar is, bij een tijdwaarde van wonen – en erfpachtgrond – van 120 jaar. Dit komt overeen met een veronderstelde maximale levensduur van een mens (Nationale Zorg Gids, 2014) maar is voorzichtigheidshalve korter dan de technische levensduur van een woning en van grond. Als reële gebruiksvergoeding voor de eeuwigdurend uitgegeven erfpachtgrond lijkt 0,58% van de grondprijs dan een evenwichtige vergoeding te zijn.”

³⁵ Multiplicatief: $(1 + 0,58\%) * (1 + 0,57\%) - 1 = 1,150\%$, evenzo $(1 + 0,58\%) * (1 + 0,57\%) * (1 + 2,0\%) - 1 = 3,173\%$

Er is geen rationeel reëel canonpercentage van meer dan 2,0% te rechtvaardigen uit de 120 jaar-groeireeksen. Max: $(1 + 0,58\%) * (1 + 1,46\%) - 1 = 2,048\%$ (zie noot 33).

³⁶ Vgl (Francke & Hek, 2020) p. 39 “Het grootste deel van de geïnterviewden geeft aan dat in de DCF-methode een marktconforme disconteringsvoet (NAR + groeivoet netto-huuropbrengsten) wordt gebruikt, en dat voor erfpachtbetalingen dezelfde voet wordt gehanteerd als voor andere kasstromen.” Taxateurs van commercieel vastgoed werken met dezelfde vergelijking uit het CAPM, waarbij de ‘groeivoet netto-huuropbrengsten’ nog gesplitst kan worden in een ‘groeivoet reële huuropbrengsten’ en een ‘inflatie’ component. Het Netto-Aanvangs-Rendement (NAR) voor commerciële bestemmingen zal in de regel hoger zijn dan het geconsumeerde nut van woningen (0,58% per jaar) door het verschil in tijdwaarde. De economische levensduur bij commercieel vastgoed is (veel) korter dan 120 jaar. Dit pleit voor differentiatie van canonpercentages bij verschillende erfpachtbestemmingen.

³⁷ Periodieke canonherziening kan zowel aan de orde zijn bij erfpacht voor bepaalde tijd (tijdelijke erfpacht) als bij erfpacht voor onbepaalde tijd (voortdurende erfpacht). Veel gebruikte termijnen voor periodieke canonherziening zijn iedere 15, 30, 50 of 75 jaar. Minder vaak gebruikte termijnen zijn, iedere 6, 10, 40 of 99 jaar.

³⁸ Gangbaar is dat erfpachter en bloot eigenaar ieder één deskundige aanwijzen en dat deze beide deskundigen samen een derde deskundige aanwijzen die als voorzitter optreedt. De kosten van de deskundigencommissie worden dan 50/50 gedeeld.

³⁹ Natuurmonumenten (Kadastraal nummer Hyp4 73176/82, 2018) is de eerste grondeigenaar die voor wonen een standaard model erfpachtvoorwaarden hanteert waarbij de vermogensverdeling van zaak en eigendom in volle eigendom tussen erfpachter en bloot eigenaar bij (her-)uitgifte en bij periodieke herziening na 15 of 30 jaar eenduidig is vastgelegd. Ook Duokoop werkt met een vaste grondquote voor de vaststelling van de grondwaarde bij uitoefening van het kooprecht. De koopprijs van de grond is bij Duokoop echter nooit lager dan de waarde bij aanvang van het contract, zodat de erfpachter eenzijdig het neerwaartse marktrisico draagt. Zie <https://duokoop.nl/veelgestelde vragen>, geraadpleegd 30 september 2020.

⁴⁰ In drie collectieve juridische procedures zijn bijvoorbeeld alle modellen taxatierapporten die gedurende een periode van ruim 20 jaar bij 10-duizenden canonherzieningen in Amsterdam zijn gebruikt vernietigd omdat deze onvoldoende gemotiveerd zijn. (ECLI:NL:GHAMS:2011:BT6895, Honnebier/Gemeente Amsterdam einduitspraak, 2011), (ECLI:NL:RBAMS:2009:BI2715, NLVE/Gemeente Amsterdam, 2009), (ECLI:NL:GHAMS:2014:3903, SEBA/Gemeente Amsterdam, 2014). In (Berkhout, Brounen, & Eichholtz, 2015) p. 48 worden ook modellen van latere datum bekritiseerd: “(...) Wij hebben de deskundigenrapporten aan een inhoudelijke evaluatie onderworpen en komen tot de conclusie dat deskundigen niet altijd het gelijk aan hun zijde hebben. (...) Op inhoudelijke gronden zou de gemeente sterke argumenten kunnen aandragen om de deskundigenrapporten aan te vechten bij de rechter.”

⁴¹ Zie <https://www.nvb.nl/themas/wonen/particuliere-erfpacht/>, geraadpleegd 9-9-2020

⁴² Zie (Pavillon & Vonck, 2018) met verwijzing naar o.a. (ECLI:NL:RBAMS:2017:9691, [Eisers]/SVBN, 2017) rov 4.10-4.14

⁴³ Vgl. (ECLI:NL:RBAMS:2009:BI2715, NLVE/Gemeente Amsterdam, 2009) rov 5.25, 5.26 en 5.30 en (ECLI:NL:GHAMS:2014:3903, SEBA/Gemeente Amsterdam, 2014) rov 2.7.1 en (ECLI:NL:HR:2019:1578, VvE/Gemeente Bloemendaal, 2019) rov 2.5

⁴⁴ Zie (ECLI:NL:PHR:2019:627, Conclusie plv. P-G mr. F.F. Langemeijer, VvE/Gemeente Bloemendaal, 2019) randnummer 2.5.

⁴⁵ Vgl. (ECLI:NL:XX:2012:BX7536, EHRM, Lindheim c.s, vs Noorwegen, 2012), behandeld door (Broese van Groenou, 2019) in noot 27 “(...) dat moet worden uitgegaan van een evenwichtige toedeling van de waardeverhoging bij verlenging van het contract.”

⁴⁶ Zie (ECLI:NL:HR:2016:769 SEBA/Gemeente Amsterdam, 2016) rov 4.2.3.

In (ECLI:NL:PHR:2018:1233 SEBA/ Gemeente Amsterdam, conclusie Wissink, A-G mr. M.H., 2018) randnummer 4.4 wordt de nuance op dit HR arrest aangebracht, dat de HR bedoeld heeft het oordeel van de rechtbank en het Hof Amsterdam kort samen te vatten, dat door de actuele grondwaarde tot uitgangspunt te nemen, de deskundigen binnen de kaders van de erfpachtakten en de AB-en zijn gebleven.

⁴⁷ Vgl o.a. Grondwaardebeleid Amsterdam dat is gebaseerd op (Berkhout, Brounen, & Eichholtz, 2015) en kwalitatieve interviews met taxateurs commercieel vastgoed in (Francke & Hek, 2020)

⁴⁸ Zie noot 40.

⁴⁹ Zie ook (Gool, 2017) p. 7 “De residuele methode op basis van een fysieke allocatie is volgens de literatuur eigenlijk alleen goed toepasbaar bij eerste uitgifte van erfpachtgrond en bij herontwikkeling. Taxateurs en de belastingdienst hanteren in beginsel ook de inkomensmethode. Dit is naar onze mening ook juist. Andere vermogenstitels, zoals obligaties en aandelen, worden immers op dezelfde wijze gewaardeerd.”

⁵⁰ Het is onbegrijpelijk dat in (Berkhout, Brounen, & Eichholtz, 2015) zonder wetenschappelijke onderbouwing gekozen is voor enkel de residuele grondwaardemethode. In (Monster, Gool, & Nelisse, 2016) is deze eenzijdige keuze ook fel bekritiseerd. Taxateurs van commercieel vastgoed geven in (Francke & Hek, 2020) aan primair de waarde met de BAR/NAR-methode te bepalen en te corrigeren voor de gemodelleerde marktwaarde BE. De residuele grondwaardemethode wordt ter verificatie en nadere onderbouwing van de gevonden waarde gebruikt.

⁵¹ In het residuele grondwaardebeleid 2020 van de gemeente Amsterdam wordt bijvoorbeeld geen rekening gehouden met de 21% BTW die bij nieuwbouw door de erfpachter betaald is over de grondwaarde. Uiteindelijk vond de gemeente Amsterdam het toepassen van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal te experimenteel. Uit het onderzoek van (Francke & Broekmeulen, Waardering van opstallen op in erfpacht uitgegeven grond, 2015) blijkt dan ook dat op de lange termijn niet wordt afgeschreven op opstallen, maar dat de waarde door investeringen van de erfpachter in onderhoud uiteindelijk in stand blijft.

⁵² Vgl. (Korevaar, Francke, & Eichholtz, 2020), zij tonen het causaal verband tussen rentestand en huizenprijzen aan. Zie ook (Berkhout & Wildt, 2017) p. 7 “De gemeente Amsterdam komt met haar keuze voor een normatieve bepaling van de grondwaarde uit op een veel hogere grondquote dan wat ‘de markt’ bereid is te betalen voor erfpachtgrond. (...) Ongeveer twee keer de marktwaarde.”

⁵³ Zie (ECLI:NL:RBGEL:2020:2553, [eisers]/SLFKZ, 2020), in rov 4.20 oordeelt de rechtbank dat aan het bindend advies ernstige gebreken kleven omdat de bindend adviseurs bij het vaststellen van het canonpercentage buiten het contractuele kader van de opdracht zijn getreden. Verder volgt ze het meerderheidsstandpunt van deskundigen en maakt zelf geen inhoudelijke afwegingen. De residuele grondwaarde methode werd hier gecombineerd met de gecorrigeerde vervangingswaarde methode. De eigendomsquote methode betrof de oorspronkelijke grondquote bij (her)uitgifte. Zie ook noot 22.

⁵⁴ Vgl (ECLI:NL:RBSGR:1994:AS5992, Belangenbehartiging Erfpachters e.a./gemeente 's-Gravenhage, 1994) rov 4.7 “(...) Door een woning op erfpachtgrond te kopen wist de koper dat *het erfpachtsrecht* dat hij kocht *over enige tijd zou aflopen*. Ook wist hij — althans kon hij weten — dat er een grote kans bestond dat *bij de verlenging* van het erfpachtsrecht de canon *zou worden herzien*. (...) [cursivering en KdL]” en rov 4.11 “(...) Zoals hierboven is vermeld is de rechtbank van oordeel dat de gemeente bij verlenging van het erfpachtcontract in redelijkheid zich kan baseren op de actuele grondwaarde. De gemeente is — binnen de grenzen van de redelijkheid en de billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur — vrij om daarbij naar eigen inzicht een aanbieding aan de erfpachters te doen. Indien de erfpachters niet akkoord gaan met de berekening van de hoogte van de nieuwe canon, hebben zij (...) het recht om hiertegen beroep aan te tekenen waarna deskundigen zullen worden benoemd.”

⁵⁵ Zie (ECLI:NL:HR:1999:ZC2879, Uitspraak, Belangenbehartiging Erfpachters e.a./Gemeente 's-Gravenhage, 1999). P. Jager (als deskundige betrokkene) schreef hierover <https://erfpachtdeskundige.nl/artikelen/marktconformiteit-en-erfpacht/>, geraadpleegd 9 september 2020, “In Den Haag was sprake van tijdelijke 75-jarige erfpacht zonder indexatie van de canon. De gemeente mocht de canon bij heruitgifte marktconform aanpassen, omdat er met de belangen van de erfpachters in ruime mate rekening werd gehouden door een depreciatie van de grondwaarde van 45% (berekend op basis van meer dan honderd proeftaxaties) in verband met alle nadelen van de erfpacht. Ook het voordeel van de meerwaarde van de erfpacht bij heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht en niet in tijdelijke erfpacht speelde een rol.” Dit is in hoger beroep en in cassatie niet meer aan de orde geweest.

⁵⁶ Zie (ECLI:NL:HR:1987:AG5565, Uitspraak, Amsterdam/Ikon, 1987) rov 3.3. “Een overheidslichaam behoort bij het uitoefenen van zijn bevoegdheden uit een erfpachtsverhouding de algemene beginselen van behoorlijk bestuur — en derhalve ook het gelijkheidsbeginsel als een van die beginselen — in acht te nemen.”

⁵⁷ Vgl Natuurmonumenten aangehaald in noot 39

⁵⁸ Zie o.a. (Koe, 2020) p. 72-82 en (Nelisse, 2016) p. 6-7

⁵⁹ (Nelisse, 2016) p. 6 “Het staat de deskundigen van erfpachters vrij een ander percentage depreciatie te hanteren, mits dat dus maar goed gemotiveerd gebeurt.”

⁶⁰ Zie (ECLI:NL:GHARN:2009:BJ1964, Vereniging Erfpachters Paasberg c.s./Gemeente Arnhem, 2009) rov 2.25 “(...) in geval van verkoop van de blote eigendom van met niet-eeuwigdurende erfpacht belaste grond, waarop een woning

is gebouwd, aan de zittende erfpachter bij of kort na het verstrijken van de duur waarvoor het erfpachtrecht is gevestigd op de verkoopprijs een aftrek dient te worden toegepast wegens de bebouwde staat van de grond.”

⁶¹ Zie (ECLI:NL:GHAMS:2011:BT6895, Honnebier/Gemeente Amsterdam einduitspraak, 2011), het Hof heeft het deskundigen advies overgenomen, waarin deze o.a. zeggen “ Het is ondergetekenden gebleken, dat de huidige Amsterdamse erfpachtpraktijk er op neerkomt, dat door de deskundigen van de gemeente bij verlenging een grondprijs voor onbebouwde grond wordt berekend, waarna depreciatie wegens de bebouwde staat (en waarschijnlijk ook impliciet wegens het "tot elkaar veroordeeld zijn" van erfpachter en erfverpachter) plaatsvindt met een factor 0,6. Ondergetekenden zijn van mening dat de gehanteerde correctiefactor van 0,6 correct is te achten en gaan in dit advies dan ook van die correctiefactor uit.”

Zie ook (ECLI:NL:RBZWB:2015:5207, Waterschap Scheldestromen/ Vereniging [A], 2015) rov 4.7.1. “(...) De grondeigenaar en de erfpachter zijn aan elkaar gebonden. Bij heruitgifte of verlenging is de grond niet vrij beschikbaar. Er wordt niet leeg opgeleverd want de erfpachter zal het gebruik na heruitgifte of verlenging voortzetten. Er is dus sprake van gebonden omstandigheden die van invloed zijn op de waarde van de erfpachtzaak. (...)”

⁶² De gemeente Amsterdam hanteerde tot 2011 ook 40% en verlaagde deze toen naar 25%. Vanaf 2017 hanteert de gemeente een depreciatie van 10%. Deskundigen volgen deze aanpassingen in het gemeentelijk beleid bij canonherzieningen niet en hanteren nog altijd een depreciatie van 40%.

⁶³ Zie (Tacoma, 2019) “In dit licht bezien is de heersende opvatting binnen de rechtspraak dat, zoals die wordt teruggevonden in de jurisprudentie, zolang de getaxeerde waarde zich binnen een bandbreedte bevindt van 10% plus of min een vergelijkbare taxatie er geen sprake is van schade en derhalve ook niet van een beroepsfout.” En zie (Have, Berkhout, & Arnhem, 2013) p.112 “In taxateurskringen stelt men wel, bij gebreke aan eenduidige onderzoeksresultaten, dat een plus of min 10%-afwijking tussen een taxatie en de werkelijke marktprijs geaccepteerd is. Daarop zouden zeker uitzonderingen zijn: bij minder courante objecten zou enerzijds plus of min 15% een geaccepteerde afwijkingmarge zijn. Bij repeterende woningbouw zou die afwijking anderzijds minder dan 5% moeten zijn.”

Een afwijking van meer dan +/- 5% is derhalve aanleiding om nog eens goed te kijken naar de gebruikte referentietransacties. En bij een afwijking van meer dan +/- 10% dient de afwijking door de taxateur naar mijn mening gemotiveerd te worden.

⁶⁴ In het NRVN/NWWI model taxatierapport voor woningfinanciering <https://www.nrvn.nl/wp-content/uploads/2017/10/Taxatierapport-woonruimte-april-2018.pdf> wordt onder D. niet standaard de marktwaarde van de volle eigendom, de marktwaarde van het erfpachtrecht en de marktwaarde van de blote eigendom opgenomen, maar slechts één van deze drie. Geraadpleegd 9 september 2020.