

Erfpacht en de woekerpolis

Staatsbosbeheer mag de erfpachtcanon op de Waddeneilanden fors verhogen van minister Verburg. Dat was te lezen in de dagbladen rond 30 juni j.l., de dag dat het Algemeen Overleg plaatsvond tussen de minister en de kamer. Hoe kan een affaire vanaf de eerste Kamervragen uit 2007-2008 uitlopen tot midden 2010 zonder dat deze doeltreffend wordt opgelost? Wat zijn de problemen? De extreme verhogingen van de erfpachtcanon werd voor ongeveer de helft veroorzaakt door de normale grondwaardestijging en voor het overige door trucjes van Staatsbosbeheer. Wat is erfpacht en wat zijn de trucs?

Erfpacht is een eigenstandig recht

Ten onrechte wordt erfpacht wel met huur van grond, pacht of financiering vergeleken. Die vergelijkingen leiden tot verkeerde conclusies. Erfpacht is een eigenstandig recht afgeleid van het eigendomsrecht. Je knipt eigendom in tweeën in: de juridische huls van het eigendomsrecht en het gebruiks- en genotsrecht van het eigendomsrecht. De juridische huls is van de bloot eigenaar, ook erfverpachter genoemd. De juridische huls maakt het mogelijk om voorwaarden te stellen en om beperkingen aan te brengen in het gebruiks- en genotsrecht van de erfpachter, de zakelijk gerechtigde. De erfpachter mag zich als eigenaar gedragen. Dat in tweeën knippen gebeurt soms voor een beperkte tijd, soms voor elkaar opvolgende perioden of voor altijd. Dat levert op: tijdelijke erfpacht, voortdurende erfpacht of eeuwigdurende erfpacht. Op de Waddeneilanden is vooral sprake van tijdelijke erfpacht.

Dat doorknippen doet een eigenaar natuurlijk alleen als hij een redelijke vergoeding kan overeenkomen voor wat hij afknipt; die vergoeding wordt canon genoemd. De canon heeft feitelijk niets met pacht te maken ondanks het woord erfpacht. Het is een jaarlijkse vergoeding, die meestal ook kan worden afgekocht in een bedrag. Is sprake van eeuwigdurende erfpacht met een voor altijd afgekochte canon zonder beperkende voorwaarden, dan ligt die afkoopsom in de orde van grootte van de marktwaarde van de grond. Zijn er beperkingen van de erfpacht in de termijn van uitgifte, zoals bij voortdurende erfpacht en bij tijdelijke erfpacht en beperkingen in de voorwaarden, dan wordt daar rekening mee gehouden bij de bepaling van de canon. Een erfpachter behoeft namelijk niet te betalen voor wat hij niet geleverd krijgt.

De trucjes

Wat verzon Staatsbosbeheer voor de lopende en aflopende erfpachtcontracten:

1. de erfpachters te laten betalen voor iets wat niet geleverd wordt door geen rekening te willen houden met de tegenwaarde van alle beperkingen en voorwaarden, die worden opgelegd;

2. een verbod uitgevaardigd in 2006, dat het taxateurs verbod om rekening te houden met alle beperkingen van de erfpacht;
3. kosten doorberekenen voor risico en administratiekosten, terwijl de risico's tijdens de erfpacht voor de erfpachter zijn. Voor administratiekosten hoort te gelden, dat iedere partij zijn eigen kosten draagt. Wat betreft de te hoge kosten is een relatie met de woekerpolis snel gelegd;
4. een bloot eigenaar kan regelen dat een canon inflatie vast is. Staatsbosbeheer vraagt meer dan nodig is voor een inflatie vaste canon.

Deze trucjes konden worden toegepast vanwege de dominante positie, die Staatsbosbeheer op de Waddeneilanden inneemt en waren goed voor ongeveer de helft van de verhogingen.

Juridisch

Staatsbosbeheer heeft in 2007 een procedure aangespannen tegen de Vereniging Terschellinger Erfpachters, om de rechter te laten verklaren, dat het redelijk handelde. Deze procedure werd glansrijk gewonnen. Het was een fluitje van een cent, omdat de tegenpartij onvoldoende steekhoudende argumenten inbracht ter verdediging. En een rechter kan nu eenmaal alleen oordelen over wat partijen ter tafel brengen. Hadden de erfpachters zich doelmatig verdedigd, dan was het omgekeerd voor de erfpachters kansrijk geweest om de te winnen. Aangehaald werd de procedure in de zaak van een Erfpachtersbelangen Vereniging tegen de gemeente Den Haag. Deze eindigde bij de Hoge Raad, maart 1999. De gemeente won en mocht marktconform handelen. Die marktconformiteit was geënt op het Haagse systeem, waarbij wel degelijk rekening wordt gehouden met de beperkingen van de erfpacht door een forfaitaire aftrek van 45% van de grondwaarde van een vergelijkbare bouwkaavel. In Den Haag werd de forfaitaire aftrek gebaseerd op meer dan honderd proeftaxaties. Depreciatie is geen korting.

Politiek

Na de Kamervragen in 2007 en 2008 besloot minister Verburg om een deskundigencommissie in te stellen om haar te adviseren. Het uitgebrachte advies "Groene erfpacht in balans" uit 2009 zinde Staatsbosbeheer en de minister niet, omdat uitvoering gevolgen zou kunnen hebben voor andere "groene erfpachters". Hierbij werd kennelijk gedacht aan de vastgoeddiensten van het rijk en Natuurmonumenten. Deze hadden met Staatsbosbeheer het erfpachtstelsel van elkaar afgekeken en goeddeels op elkaar afgestemd. Vervolgens stelde de minister twee wijzen aan, die dichter bij het Rijk stonden. Deze kwamen met een diplomatiek getint oordeel in het rapport "Advies erfpacht Staatsbosbeheer" in april 2010. Binnen de praktijk van groene erfpachters wordt gemiddeld voor 25% rekening gehouden met de nadelen van de erfpacht, constateerden de wijzen. Dat moet Staatsbosbeheer dus ook doen. Vakmatig is dit volstreekte onzin, omdat de zwaarte van de nadelen en beperkingen van de erfpacht kunnen verschillen. Gezien het diplomatieke karakter van het rapport werd het omgaand door de minister omarmd. Ook daar weer de parallel met de woekerpolis, waarbij

het Wabeke-rapport direct door de overheid werd omarmd en waarbij aan de consumentenbelangen slechts in beperkte mate werd tegemoet gekomen.

Economisch

De grondwaarde wordt geacht te zijn de contante waarde van het toekomstig nut van de grond voor altijd. Twee woorden in deze zin zijn van belang: "nut" en "altijd". Dus als je de termijn en het nut gaat beperken, dan is dat van invloed op de grondwaarde. Bij erfpacht van grond betekent dit dat de basis voor de berekening van de canon niet de marktwaarde van de grond kan zijn, maar een voor de beperkingen van de erfpacht aangepast bedrag.

Staatsbosbeheer

Staatsbosbeheer is een prachtige organisatie, die op het gebied van natuurbeheer goede prestaties levert. Wat zou het mooi zijn als het voorop zou willen lopen bij de emancipatie van erfpacht door het hanteren van faire erfpachtvoorwaarden. Wat jammer, dat zij hun goodwill schaden door zakelijker te willen zijn dan wat marktconform is. Dat een organisatie verkrampt blijft denken, dat een gewonnen procedure zou inhouden dat zij ook op alle fronten gelijk hebben, blijkt erg onverstandig. De praktijk leert, dat dit soort koppigheid kapitalen kost.

Peter Jager, erfpachtdeskundige en registertaxateur. Jager was lid van genoemde deskundigencommissie.

juli 2010