

**Marktconformiteit en erfpacht**

Er is een eigentijdse definitie van marktwaarde conform de "International Valuation Standards". Voor zover als mogelijk vervangt deze definitie eerdere gebrekkige definities, zoals de onderhandse verkoopwaarde en de vrije economische waarde. De definitie luidt: 'Het bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden uitgeruild op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld'.

Hiervan afgeleid is voor marktconformiteit aan weerszijden van een transactie benodigd bereidwillige, goed geïnformeerde partijen, die met kennis van zaken, verstandig en niet onder dwang handelen en die de transactie goed voorbereid hebben. Marktconformiteit bij erfpacht werd en wordt in de wielen gereden door dominantie van de bloot eigenaar en de bijziendheid van de erfpachters, die verzuimen te letten op alle nadelen en beperkingen van de erfpacht in de toekomst.

Een probleem bij erfpacht is dat bij de eerste uitgifte in erfpacht en bij zaken tussen erfpachters onderling sprake is van marktwerking, maar dat bij heruitgifte, verlenging van een tijdvak, tussentijdse aanpassingen van de canon en afloop van erfpacht sprake is van partijen die meervoudig gebonden zijn. Er is geen vrije markt wat niet wegneemt, dat een zo marktconforme aanpak wenselijk is. Je kunt rekening houden met het feit, dat je tot elkaar veroordeeld bent. Daarbij past het niet om het onderste uit de kan te willen hebben. Wel past een redelijke en billijke opstelling. De meervoudige gebondenheid betreft gebondenheid aan de overeenkomst, van de grond met de opstal, de gebondenheid van erfpachter en bloot eigenaar en de gebondenheid van de erfpachter met zijn investeringen. Bij heruitgifte is er niet per definitie sprake van vrijheid blijheid voor de bloot eigenaar. In de praktijk is er vaak al beleid om te zullen heruitgeven, indien zich daar geen zwaarwegende belangen tegen verzetten, zoals bijvoorbeeld stedenbouwkundige belangen of belang van natuurbehoud. Ook vormt de band tussen erfpachter en zijn opstal reden tot terughoudendheid, omdat de opstalvergoeding bij het einde van de erfpacht bij heruitgifte en verlenging niet zal worden afgewikkeld.

De uitspraak van de Hoge Raad van 26 maart 1999 over een zaak tussen de gemeente Den Haag en een erfpachtersbelangenvereniging wordt vaak - zelfs door de rechtbank - foutief aangehaald. 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.

Bij verkoop van de erfpachter aan een opvolgende erfpachter wordt zuivere marktconformiteit verstoord door de dominantie van de bloot eigenaar en het gebrek van kennis over erfpacht bij beide

partijen. Het prijsverschil, dat er zou moeten zijn tussen erfpacht en eigen grond komt bij een verkopersmarkt in veel gevallen onvoldoende naar voren, omdat er vaak geen sprake is van echte marktconformiteit. Door de recessie van 2009 werd het prijsverschil weer meer zichtbaar.

Opstal en ondergrond zijn door zaaksvorming een geheel geworden. Er is geen markt voor de losse onderdelen: een opstal zonder rechten op de ondergrond en ondergrond zonder rechten op de opstal. De toerekening van een grondwaardedeel en een opstalwaarde deel vanuit de marktwaarde van het totaal levert problemen op, indien geen rekening wordt gehouden met de invloed op de waarde van alle investeringen in het totaal, die door de erfpachter(s) werden gepleegd. Wordt de WOZ-waarde aangehouden voor het totaal, dan vraagt de route om tot de grootheid te komen, die door vermenigvuldiging met een canonpercentage leidt tot de canon, veel aandacht. Zie hiervoor de download "WOZ-waarde zelden is zelden marktwaarde".

Ondanks alle complicaties vormt marktconformiteit, al dan niet in gebondenheid het beste uitgangspunt om de belangen van bloot eigenaren en erfpachters in balans te brengen.

september 2010