

Soap rond canonsprong op de Wadden**Wijs of niet wijs, deel 2: Wijzen nemen een diplomatiek standpunt in**

Na 2006 vond een enorme explosie plaats van de canons van gronden, waar Staatsbosbeheer bloot eigenaar van is, onder andere op de Waddeneilanden. In het maartnummer 2010 van PropertyNL schreef ik over de in 2006 uitgevaardigde taxatie-instructie, die het taxateurs verbood om bij de grondwaardebepaling rekening te houden met alle nadelen van de erfpacht. Taxateurs behoren dat wel te doen ook al beschouwde de minister het uitvaardigen van een taxatie-instructie tijdens de erfpacht als een privaatrechtelijke vrijheid. De erfpachtvoorwaarden van Staatsbosbeheer kennen een beperking van de termijn en insnoerende bepalingen. Deze beperkingen maken een substantieel deel van de waarde uit. Anders gezegd: door de taxatie-instructie vielen de canons ongeveer twee maal hoger uit dan marktconforme canons.

De commissie De Jong, die in mei 2009 hierover adviseerde werd door de minister niet gevolgd, omdat zij vreesde voor de financiële gevolgen bij het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Natuurmonumenten en andere bloot eigenaren, die erfpachtvoorwaarden op elkaar afgestemd hadden. Alleen met de taxatie-instructie liep Staatsbosbeheer uit de pas bij de andere groene erfpachters. Vervolgens moesten twee Wijzen adviseren, die dichterbij de overheid stonden. Dit advies werd omarmd en aangevuld met moties vanuit de Tweede Kamer. Er liggen nu onwerkbare uitgangspunten op tafel voor de erfpacht van Staatsbosbeheer.

Deze uitgangspunten zijn onder andere de volgende. De Wijzen kozen voor een depreciatie van 25% van de grondwaarde, omdat dit de gemiddelde depreciatie is bij groene erfpacht. De Wijzen adviseerden om de waarde van de bloot eigendom te vermenigvuldigen met een rentepercentage om tot canon te komen. Een aangenomen motie beveelt aan de waarde van de grond te stellen op 30% van de WOZ-waarde en om differentiatie aan te brengen bij de depreciatie naar gebruiksdoel. Zowel Kamerleden als de minister denken bij depreciatie aan een korting. Dat is onzin. Depreciatie geeft het waardeverschil aan tussen de waarde van eigen grond en de waarde van de erfpachtzaak. De waarde van de erfpachtzaak wordt gevormd door de waarde van de eigen grond minus de waarde toe te rekenen aan alle beperkingen van de erfpacht. Erfpachters behoeven namelijk niet te betalen voor wat hen niet geleverd wordt. De waarde van de bloot eigendom vermenigvuldigen met een rentepercentage om tot de canon te komen, zoals de Wijzen voorstelden, is dom. De waarde van de bloot eigendom is namelijk afhankelijk van de hoogte van de canon.

De grondwaarde op 30% stellen van de WOZ-waarde is niet zinnig. Voor ieder niet identiek pand is dit percentage verschillend. Om van de grondwaardecomponent van de WOZ-waarde te komen tot de basis voor de canonberekening is knap ingewikkeld. Bij de veelal fictieve WOZ-waarde wordt rekening gehouden met het feitelijke onderhoud en met de invloed op de waarde van de investeringen van de

erfpachter. De onderhoudssituatie dient hierom genormaliseerd te worden en voor de aan de investeringen van de erfpachters toe te kennen waarde moet gecorrigeerd worden. Erfpachters behoeven namelijk niet te betalen over de waarde voorkomend uit eigen investeringen. Tegen het gebruik van de WOZ-waarde bestaat geen bezwaar. Tegenover het nadeel van een ingewikkelde aanpassing, staat het voordeel, dat elk object een WOZ-waarde heeft. Wel is voor gebruik van de WOZ-waarde de instemming nodig van de erfpachter. De depreciatie differentiëren naar gebruiksdoel, zoals in een motie werd aangegeven, is niet juist. De depreciatie wordt bepaald door alle beperkingen van de erfpacht en niet door een gebruiksdoel.

Er komt een gezamenlijke ontwikkelagenda voor Staatsbosbeheer en de gemeenten op de Waddeneilanden. Daar worden nu veel naar voren geschoven beslissingen aan opgehangen. Onderzoeksinstituut Alterra uit Wageningen gaat aan de slag om te bepalen, welke terreinen vanuit natuurbelangen in bloot eigendom dienen te blijven bij Staatsbosbeheer. Wat de uitgangspunten van erfpacht betreft is marktconformiteit verder weg, dan wat de minister bedoelde en wat de Commissie de Jong aanbevolen had. Als de politiek op de stoel gaat zitten van deskundigen kan dat rare consequenties hebben.

september 2010