

## Taxatie-instructie erfpacht Staatsbosbeheer 2015

Recensie: Peter Jager, R.T. en erfpachtdeskundige

(1 juni 2015)

Begin 2015 kwamen de Algemene Voorwaarden 2015 en de Taxatie-instructie 2015 van Staatsbosbeheer in de openbaarheid. Tot nieuwe voorwaarden werd besloten in 2013 vanwege kritiek van erfpachters op voorafgaande voorwaarden van 2012. Ook werd het tijd om over te gaan op de marktwaardedefinitie. Helaas blijken aan het marktwaardebegrip foutieve consequenties te worden verbonden.

Eerst wordt kort stilgestaan bij enkele kennisfeiten, daarna komen de voorafgaande instructies aan de orde en tot slot volgt een korte analyse van de Taxatie-instructie 2015. De Algemene voorwaarden 2015 blijven onbesproken voor zover deze niet gaan over het waardebegrip en de deskundigencommissie.

### *Kennisfeiten*

Bij de eerste uitgifte in erfpacht wordt geen vol eigendom ter beschikking gesteld, maar erfpacht met een lagere 'waarde' dan eigendom. Er wordt lang niet het genot verstrekt, dat een eigenaar toe zou komen, door allerhande de erfpacht insnoerende erfpachtbepalingen. Er zit een groot verschil in de positie van de eigenaar van eigendom en de eigenaar van een zakelijk recht van erfpacht. De eigenaar houdt bij uitgifte de bloot eigendom voor zichzelf.

Een marktwaarde kan toegekend worden aan eigendom, aan erfpacht en aan bloot eigendom. Tijdens de erfpacht kunnen op de markt gebracht worden (i) de erfpacht en (ii) de bloot eigendom. Daaraan zijn marktwaardes toe te kennen.

De erfpachtzaak (de met erfpacht belaste onroerende zaak) als grondslag voor de canon is niet op de markt te brengen. Daaraan kan geen marktwaarde worden toegekend. Middels toedeling van een fictieve marktwaarde van de totale onroerende zaak aan de ondergrond en aan de opstallen, werken en beplantingen, kan aan de erfpachtzaak een deel van de marktwaarde worden toegedeeld. Delen van een marktwaarde vertegenwoordigen niet de marktwaardes van die delen (zie: International Valuations Standards IVS-TIP). Meestal bestaat de erfpachtzaak uit de (onder)grond. Deze is ook niet op de markt te brengen los van opstallen, werken en beplantingen. De erfpachtzaak heeft dus ook geen marktwaarde.

Een taxatie-technische fictie alsof erfpacht vol eigendom is, is een onwaarheid. Die fictie – indien taxatie-technisch nuttig - dient altijd na gebruik teruggedraaid te worden door de waarde van de verschillen tussen eigendom en erfpacht in mindering te brengen op de waarde van de erfpachtzaak. De depreciatie bij erfpacht is onderdeel van het taxatieproces.

### *Voorafgaande voorwaarden en Taxatie-instructies*

In 2006 ging het bij de Taxatie-instructie om de waarde van de erfpachtzaak, de met erfpacht belaste onroerende zaak. Deze moest gewaardeerd worden alsof de erfpachtzaak niet met erfpacht was belast. Dat laatste was een fictie, die weer ongedaan gemaakt had moeten worden middels aftrek van de waardeverschillen tussen eigendom en erfpacht, de depreciatie. Daar werden geen instructies voor verstrekt. Deze Taxatie- instructie werd wegens de kritiek erop vrij snel uit de roulatie genomen. Externe taxateurs lieten zich vervolgens mondeling instrueren door Staatsbosbeheer.



In 2011 werden de adviezen uit het Advies Groothuis-Zevenbergen opgenomen in de Algemene voorwaarden en in de Taxatie-instructie. De Tweede Kamer was tevreden. Staatsbosbeheer leek te wensen het advies snel naar de achtergrond te laten verdwijnen. Hierom volgden de AV 2012 en Taxatie-instructie 2012.

Nu werden de erfpachtvoorwaarden verdeeld over Algemene voorwaarden, een model vestigingsakte met bijzondere voorwaarden en de Taxatie-instructie. Door de Algemene voorwaarden werden alle deskundigen onderworpen (ook die benoemd konden worden door de erfpachter en door de deskundigen samen) aan de Taxatie-instructie (artikel 7 lid 6 AV). Krachtens de Taxatie-instructie moest bepaald worden 'de vrije waarde'. De vermeende definitie van die waarde werd weer elders opgenomen in de AV onder 1 (vrije waarde). Het waardebegrip werd omschreven als een samenvoeging van de af te raden begrippen 'de vrije verkoopwaarde' en 'de waarde in het economisch verkeer'. Hierbij wordt door Staatsbosbeheer de suggestie gewekt, dat 'vrij' slaat op 'vrij van erfpacht', maar het kan enkel slaan op niet-gedwongen verkoop in tegenstelling tot vrije verkoop. Het gaat conform de definitie om 'de waarde van de erfpachtzaak'. De erfpachtzaak kan al sowieso niet op de markt gebracht worden en ontbeert een 'vrije waarde'. De depreciatie, een onlosmakelijk deel van het taxatieproces bij woningen en niet-woningen, wordt uit de instructie gehaald en verstoppt in de bijzondere voorwaarden. Het doolhof voor de consument is dan compleet.

Als consequentie van de definitie van de waarde volgen ficties, die geen consequentie zijn van die definitie. Zo wordt het wel gebracht: 'dit (*de definitie, PGJ*) brengt mee dat bij de waardebepaling geen rol spelen, enz.' Kritiek van de zijde van de erfpachters leidde in 2013 mede tot het besluit om de voorwaarden en instructie te vervangen.

In de Taxatie-instructie 2015 wordt de marktwaardedefinitie (conform IVS) opgenomen, die sinds 2010 van toepassing is. Mooi. Maar daarna wordt er de oneigenlijke consequentie aan gekoppeld, dat de fictie uit artikel 17 lid 2 van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) van toepassing is. Staatsbosbeheer kaapt een fictie identiek aan die van de WOZ, die alleen geldt voor de WOZ. Verstandig handelende, goed geïnformeerde kopers zullen erfpacht altijd minder waard vinden, dan eigendom. Deze fictie is onaanvaardbaar buiten het wettelijk kader van de WOZ. Het bij de voorwaarden 2012 gecreëerde doolhof bleef gehandhaafd. De taxatie-instructie is ook nu weer onderdeel gemaakt van Algemene voorwaarden, zodat de weg naar onafhankelijke deskundigen is afgesneden.

Aan de hand van de WOZ- fictie volgen meerdere, oneigenlijke ficties. Door deze kaping van een wetsartikel, het gecreëerde doolhof, alle overige onterechte ficties en het ontwijken van depreciatie voor niet-woningen, maakt deze Taxatie-instructie bedrieglijk. Onafhankelijke deskundigen mogen zich niet laten instrueren om ontoelaatbare consequenties te verbinden aan de marktwaardedefinitie. Alleen erfpacht en bloot eigendom hebben tijdens de erfpacht een marktwaarde conform de marktwaardedefinitie.

Staatsbosbeheer voelt zich sterk voor zijn erfpachters-onvriendelijk-beleid als deelnemer in de kongsi, die zich openlijk presenteerde bij het Advies van de commissie Groothuis-Zevenbergen (zie: bijlage 1 van het advies over depreciatie) tussen het toenmalige ROVB, Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer en particuliere grondbezitters bij monde van de Federatie Particulier Grondeigendom. Ook kent Staatsbosbeheer een sterke lobby bij o.a. de Waarderingskamer, de NVB, en de KNB om recht te praten wat krom is.