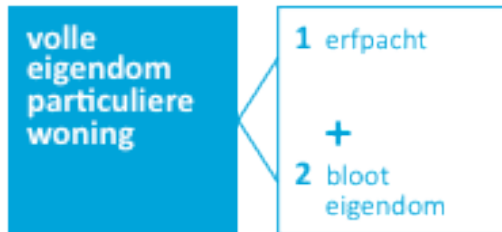


Complexiteit erfpacht

A. Bij bestaande erfpacht van woningen moet je vier verschillende zaken kunnen onderscheiden. In geval van bloot eigendom zijn dat twee zaken.

JURIDISCHE SPLITSING



≠

WAARDE ALLOCATIE



B. bloot eigendom ≠
marktwaarde bloot eigendom ≠

bebouwde (onder)grond ≠
marktwaardecomponent van de bebouwde (onder)grond

Vol eigendom, erfpacht en bloot eigendom zijn op de markt te brengen en kennen een marktwaarde.

De (onder)grond en opstallen zijn niet apart op de markt te brengen en kennen geen marktwaarde (alleen toedeling totaal waarde mogelijk).

C. Onder punt B is tweemaal ≠ vermeld, omdat:

1. de erfpachtvoorwaarden de marktwaarde van de bloot eigendom bepalen;
2. de erfpachter vanaf de vestiging van de erfpacht de enige investeerder en (voornaamste) risicodragers is geweest in grond en opstallen en door zijn investeringen mede heeft gezorgd voor toename in de waarde;
3. er een evenredige toedeling dient te zijn van de waardeverhoging van de grond tijdens de erfpacht (o.a. conform artikel 1 EP EHRM en ECLI:NL:GHSGR:2012:BY0519).

D. Wat is bloot eigendom? Hoe wordt de waarde ervan bepaald?

Bloot eigendom – een economische term - is wat rest van het eigendomsrecht, nadat er erfpacht op is gevestigd.

Hoe bepaal je de waarde van bloot eigendom? Wordt bloot eigendom verkocht, dan gaat de bloot eigenaar toekomstige inkomsten mislopen. De waarde van de bloot eigendom is daarom de contante waarde van wat de bloot eigenaar in de toekomst - na verkoop - gaat missen of moet vergoeden. Dit heet het toepassen van 'de inkomstenmethode', ofwel de bepaling van de contante waarde van toekomstige geldstromen.

E. Niet juist is:

1. de doorgaans hogere waarde, die aan de (onder)grond kan worden toegerekend te verwarren met de doorgaans lagere waarde van de bloot eigendom;
2. agressief (niet marktconform) afwaarderen van opstallen, werken en beplantingen, zodat de waarde die aan de grond is toe te rekenen sterk stijgt;
3. een label 'bloot eigendom' plakken op de (onder)grond;
4. omdat bloot eigendom in handen van de erfpachter tot eigendom leidt, te denken dat de marktwaarde van de bloot eigendom daardoor wijzigt.