

Inhoud

Inleiding.....	2
Achtergrond van de instructie.....	2
De 4 elementen van de instructie.....	3
Erfpachtvoorwaarden	3
Waarderingsmethoden bij heruitgifte in erfpacht.....	3
Verzoening	4
55% regel	4
Begrippen	5
Taxatie instructie.....	5
Stappenplan	5
1. Schatten marktwaarde en bijzonder uitgangspunt.....	5
2. Alloceren grondwaarde	6
3. Schatten waardeverschil eigen grond/erfpacht	6
4. Bepaling Evenwichtswaarde.....	6
5. Weging en verzoening waarden	6
6. Bepalen grondslag voor de canon of afkoopsom	7
7. Controle 55% regeling en schematisch waarde verband	7
Bezwaarprocedure	8
Vragen over aanbidding heruitgifte aan gemeente en/of taxateur.....	8
Deskundigenprocedure.....	8

Inleiding

In Den Haag moeten nog ca. 18.000 erfpachtrechten worden heruitgegeven. Voor deze heruitgifte doet de gemeente Den Haag de erfpachter een aanbieding. Deze aanbieding is gebaseerd op een taxatierapport. Voor de taxateurs is in 1987 een taxatie instructie opgesteld; een instructie die inmiddels dus 35 jaar oud is.

Sinds 1987 is de samenleving, de woningmarkt en de regelgeving voor taxaties enorm veranderd.

De basis gedachte achter de taxatie instructie uit 1987 is dat de woning op de erfpachtpercelen tegen de expiratedatum van het erfpachtrecht aan het einde van de exploitatie zouden zijn en binnen afzienbare tijd gesloopt zouden worden.

De tijd heeft geleerd dat nagenoeg alle opstallen nog volledig in gebruik zijn, vaak gerenoveerd en dat van sloop geen enkele sprake is.

Internationale taxatiestandaarden worden periodiek aangepast aan o.a. voortschrijdend inzicht en veranderingen in markt en samenleving. In Nederland geldt sinds 2016 de regelgeving van het Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs NRVV, welke regelgeving ook al meerdere keren is geactualiseerd.

De taxatie instructie uit 1987 is aan modernisering toe, om te komen tot een grondwaarde die recht doet aan de erfpachtvoorwaarden, aan de belangen van de erfpachter én erfverpachter, die een afspiegeling is van de realiteit en een weergave van wat sociaal en maatschappelijk wenselijk is.

De taxatie instructie heruitgifte erfpacht Den Haag 2023, hierna te noemen Taxatie instructie 2023 is bedoeld als vervanging van de versie uit 1987 en is gebaseerd op de erfpachtbepalingen, de thans vigerende (inter-)nationale regelgeving en met 35 jaar ervaring van heruitgifte erfpacht als leidraad.

Achtergrond van de instructie

In Den Haag worden erfpachtcontracten waarbij het gebruik van de opstal in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan en er geen reden van maatschappelijk belang zijn om het erfpachtcontract niet te verlengen, bij expiratie omgezet in eeuwigdurende rechten.

Bij de heruitgifte moet de grondwaarde bepaald worden die als grondslag dient voor de bepaling van de canon of de afkoopsom.

Bij heruitgifte is er sprake van een met opstallen bebouwde kavel en een voortzetting van de relatie tussen erfpachter en vererfpachter en dient bij de waardering van de grondwaarde met deze beiden aspecten rekening gehouden te worden.

De 4 elementen van de instructie

Erfpachtvoorwaarden

In Den Haag zijn momenteel de volgende erfpachtvoorwaarden van toepassing:

- Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (eeuwigduurende erfpacht)
- Aanvullende Regels door de Heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortduurende rechten van erfpacht op gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008
- Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1923 en Verordening 1930 herdruk oktober 1964 (tijdelijke erfpacht)
- Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1977 (voortduurende erfpacht)

In artikel 4.1. Aanvullende Regels eerste alinea staat gemeld:

- Het uitgangspunt voor de grondwaarde bij heruitgifte is het aandeel van de waarde van de grond in de totale marktwaarde van de grond met opstallen, vrij van huur en gebruik.
- De grondwaarde die de basis vormt voor de bepaling van de canon zal vanwege de waardedrukkende werking van de bestaande opstallen nooit hoger zijn dan 55% van de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond

Waarderingsmethoden bij heruitgifte in erfpacht

De canonverplichting van de erfpachter wordt vastgesteld op basis van de formule: Grondslag x Tarief = Canon

De Grondslag is de (gedeprecieerde) grondwaarde zoals deze volgt uit deze instructie.

Het Tarief is het canonpercentage op de peildatum zoals door de gemeente 's-Gravenhage jaarlijks vastgesteld conform artikel 8.3 van de AR 1986.

In het taxatierapport wordt bepaald:

1. Marktwaarde van het erfpachtrecht
2. Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt de waarde in volle eigendom
3. Evenwichtswaarde -IVS- of Reële waarde -EVS- ('fair value') van de grond als canongrondslag

Ad. 1. De marktwaarde van het erfpachtrecht ("as is") wordt bepaald door middel van de comparatieve methode

Ad. 2. De marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt de waarde in volle eigendom wordt bepaald door middel van de comparatieve methode

Ad 3. De evenwichtswaarde van de grond als canongrondslag wordt bepaald door middel van:

- A. allocatie van de marktwaarde ad. 2. met behulp van de residuele methode en depreciatie;
- B. allocatie van de marktwaarde ad. 2. met behulp van de marktwaarde ad. 1.

De aldus bepaalde waarden voldoen aan het schematisch verband: marktwaarde volle eigendom = marktwaarde erfpachtrecht + evenwichtswaarde van de grond als canongrondslag + bijzondere waarde blote eigendom voor de erfpachter.

Concept taxatie instructie heruitgifte erfpacht
Den Haag 2023

NB: De evenwichtswaarde van de grond als canongrondslag en de bijzondere waarde van de blote eigendom voor de erfpachter zijn tezamen gelijk aan de marktwaarde van de blote eigendom

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Residuele methode

Bij de residuele waarde methode wordt uitgegaan van de meest optimale (toekomstige) invulling van een object, waarbij wordt verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de Markthuurkapitalisatie methode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat de optimale invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle geschatte kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de Marktwaarde vrij op naam van het object in zijn huidige vorm op basis van de residuele waarde methode. Om te komen tot de Marktwaarde kosten koper zijn de overdrachtsbelasting (indien van toepassing), notariskosten en kadastraal recht op de Marktwaarde vrij op naam in mindering gebracht.

Allocatie

het toedelen van de marktwaarde van een object (grond met opstallen) aan de niet zelfstandig verkoopbare delen "grond" en "gebouwen, werken en beplantingen" (fysieke allocatie) en aan de zelfstandig verkoopbare delen "bloot eigendom" en "erfpacht" (juridische allocatie).

Verzoening

Elke waarderingsmethode heeft haar eigen specifieke kenmerken, aannames en beperkingen. De methodes zijn op verschillende economische principes gebaseerd. En elke waarderingsmethode leidt tot een eigen, overwegend afwijkende, (geschatte) uitkomst.

Om de uiteindelijke grondwaarde te bepalen dienen de gehanteerde waarderingsmethoden met elkaar te worden verzoend. Dit dient te gebeuren na een zorgvuldige weging van de betrouwbaarheid van de gehanteerde gegevens en in hoeverre voldoende referentietransacties voor de gehanteerde methode voorhanden zijn.

Het gewogen gemiddelde is de uiteindelijke uitkomst van de taxatie.

55% regel

De 55% regel vloeit voort uit artikel 4.1. AAR tweede alinea. De grondslag voor de canon of afkoopsom mag niet meer bedragen dan 55% van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond.

De grondslag mag wel minder zijn, mits dit uit de onderbouwing in het taxatierapport blijkt.

Begrippen

Marktwaarde

het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang

Grondwaarde onbebouwde kavel

De marktwaarde van de grond in onbebouwde staat.

Reele waarde (EVS) Fair value

De prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingdatum.

Evenwichtswaarde (IVS) Fair value

Dit is de geschatte prijs voor de overdracht van een actief of passief tussen geïdentificeerde bereidwillige partijen met kennis van zaken die de belangen van beide partijen weerspiegelt

Bijzondere waarde

Een waarde advies waarbij rekening wordt gehouden met kenmerken die een specifieke waarde hebben voor een bijzondere koper.

Grondslag

De waarde toekend aan het aandeel van de grond in de totale waarde van grond en opstallen, welke waarde de grondslag is voor de bepaling van de canon of afkoopsom van de canonverplichting

GO Wonen

Het oppervlakte van de gebruiksfunctie wonen zoals gedefinieerd in de NEN 2580 norm en de daarop gebaseerde Branche Brede Meet Instructie BBMI.

Taxatie instructie

Stappenplan

Het bepalen van de grondslag verloopt volgens onderstaand stappenplan. Het stappenplan is niet limitatief en kan worden aangevuld met eigen inzichten van de taxateur. Het stappenplan dient wel aantoonbaar doorlopen te worden. Aanvullingen dienen door de taxateur te worden toegelicht ('comply or explain')

1. Schatten marktwaarde en bijzonder uitgangspunt

Om de waarde van het aandeel in de totale marktwaarde van de grond en opstallen te kunnen bepalen zal eerst deze marktwaarde worden geschat.

Dit doet de taxateur door de marktwaarde te schatten (Ad 1.) en vervolgens de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de grond in volle eigendom is (Ad 2.).

Concept taxatie instructie heruitgifte erfpacht
Den Haag 2023

Deze laatste waarde is de marktwaarde van de grond met opstallen als bedoeld in artikel 4.1 van de AAR 1986 herz 1993/2008

2. Alloceren grondwaarde

Een van de manieren om het aandeel van de grond in de marktwaarde van het geheel te duiden is door middel van de fysieke allocatie, waarbij de taxateur een waarde toekent aan een niet zelfstandig deel van een getaxeerd object. In dit geval deelt de taxateur waarde aan de grond toe.

Dit kan geschieden via de residuele methode, waarbij de taxateur rekening houdt met depreciatie voor de erfpachtvoorwaarden, de bestaande opstal, de relatie tussen de erfpachter en vererfpachter en al die factoren die de taxateur onderbouwd nodig acht te betrekken in de depreciatie.

De taxateur kan ook de 55%-regeling hanteren waarbij uitgegaan wordt van een beleidsmatig vastgestelde depreciatie van 45%. De taxateur zal dan wel moeten onderbouwen dat een hogere depreciatie niet waarschijnlijk te noemen is.

De taxateur kan voor het bijzondere kopers belang van de blote eigendom de actuele prijstabel hanteren die de gemeente hanteert voor de verkoop van de blote eigendom aan de erfpachter van eeuwigdurend afgekochte erfpachtrechten.

3. Schatten waardeverschil eigen grond/erfpacht

De derde stap is het schatten van het waardeverschil tussen woningen op eigen grond en woningen op erfpacht, dan wel het verschil tussen woningen op erfpacht waarvan de canon is afgekocht en woningen met een jaarlijkse canonbetaling.

Bij woningen op eigen grond en woningen op afgekochte erfpacht dient de taxateur rekening te houden met de vigerende voorwaarden van de gemeente Den Haag bij omzetting van erfpacht naar eigen grond.

Het verschil kan bepaald worden op de comparatieve methode door transacties van vergelijkbare woningen op eigen grond of erfpacht met elkaar te vergelijken.

4. Bepaling Evenwichtswaarde

Het bepalen van de grondslag wordt naast de aanwezigheid van een bestaande opstal beheerst door de relatie erfpachter-erfverpachter. Niet alleen wordt er een niet-vermarktbaar eenheid gewaardeerd, voor deze eenheid is ook nog eens maar één reële koper, de erfpachter.

De taxateur dient rekening te houden met de waarde die de grond heeft voor deze ene enkele koper. Echter wel een koper die een zeer groot belang heeft bij het in stand houden van de bestaande (woon) situatie.

Deze waardering kan tot stand komen onder de aanname dat de koper bereid is te betalen welk bedrag de koop van de grond oplevert als daarna de grond met opstallen als geheel wordt verkocht.

5. Weging en verzoening waarden

Als de taxateur het stappenplan heeft doorlopen dan is de grondslag op meerdere wijzen gewaardeerd. De verschillende uitkomsten dienen met elkaar verzoend te worden.

Eerst bepaald de taxateur op basis van de volgende factoren het wegingspercentage van de afzonderlijke waarden:

- beschikbaarheid en betrouwbaarheid gehanteerde gegevens
- hoeveelheid en betrouwbaarheid referenties
- robuustheid onderbouwing depreciatie factoren
- realisme van gehanteerde kerngetallen

Concept taxatie instructie heruitgifte erfpacht
Den Haag 2023

De som van de toegekende wegingspercentages moet 100 zijn.

6. Bepalen grondslag voor de canon of afkoopsom

De grondslag voor de canon of afkoopsom is de uitslag van de verzoening van de afzonderlijke uitkomsten.

Een betaalde afkoopsom moet dus leiden tot een evenredig hogere prijs van het erfpachtrecht.

7. Controle 55% regeling en schematisch waarde verband

De laatste stap is of de grondslag niet hoger is dan 55% van de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond.

Dit kan op een tweetal methoden geschieden, aan de hand van:

- De meeste recente grondprijzenbrief van de gemeente Den Haag
- De betaalde grondprijzen van nieuwbouwprojecten van vergelijkbare woningen in Den Haag

De grondprijzenbrief is openbaar, de betaalde grondprijzen zijn over het algemeen minder eenvoudig te vinden.

Met de gevonden waarden kan gecontroleerd worden of de grondslag hoger is dan de genoemde 55%.

Als de grondslag hoger is, dan hanteert de taxateur de 55% regeling zoals bedoeld in artikel 4.1. tweede alinea van de AAR 1986 herz 1993/2008

De taxateur stelt vast dat de getaxeerde waarden voldoen aan het schematisch verband:

marktwaaarde volle eigendom = marktwaaarde erfpachtrecht + evenwichtswaarde van de grond als canongrondslag + bijzondere waarde blote eigendom voor de erfpachter.

Bezwaarprocedure

Vragen over aanbieding heruitgifte aan gemeente en/of taxateur

Gezien het grote belang van de erfpachter bij de uitkomst van de taxatie dient de rapportage helder, duidelijk en voor een niet-professionele lezer goed te begrijpen zijn.

De gemeente Den Haag en de taxateur dienen open te staan voor vragen van de erfpachter over de uitkomst, de gehanteerde methoden en de inhoud van de taxatie.

Deskundigenprocedure

De taxatie instructie 2023 is een richtlijn en stappenplan volgens welke de taxateurs in opdracht van de gemeente Den Haag bij de waardering van de grondslag bij heruitgifte te werk gaan. Dat betekent dan ook dat erpachters die menen dat de uitkomst van taxaties op grond van deze instructie niet redelijk is, niet aan deze instructie gebonden zijn.

In onderhandelingen over de grondwaarde kan dit blijken en kunnen, indien de specifieke omstandigheden daartoe aanleiding geven, andere taxatiemethoden gehanteerd worden.

Als uitgangspunt bij heruitgifte geldt: de actuele (markt)waarde als grondslag.

De taxatie instructie beoogt niet meer te zijn dan een billijke, doelmatige en inzichtelijke methode om de grondslag te benaderen. In het uiterste geval kan de erfpachter een beroep doen op onafhankelijke, externe taxateurs.