

Taxatie-instructie erfpacht Staatsbosbeheer 2015

2.1.ti.15.1

Met deze Taxatie-instructie erfpacht Staatsbosbeheer 2015 (hierna te noemen: de Taxatie-instructie) worden de volgende doelen nagestreefd:

- het bieden van een **operationeel kader** voor verschillende betrokken deskundige taxateurs in een gedifferentieerde omgeving, ten behoeve van de waardebepaling van onroerende zaken van Staatsbosbeheer welke in *erfpacht* worden of zijn uitgegeven op basis van de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015;
- **uniformiteit bij taxaties** van verschillende onroerende zaken van Staatsbosbeheer waar het gaat om de grondslag voor die taxaties, de wijze waarop deze plaatsvinden en de inhoudelijke vormgeving daarvan, zodat recht wordt gedaan aan het gelijkheidsbeginsel;
- het hanteren van **vergelijkbare uitgangspunten** op verschillende taxatiemomenten waar het gaat om één en dezelfde in erfpacht uitgegeven onroerende zaak, zoals bij uitgifte in erfpacht en later bij periodieke canonherzieningen;
- **optimale transparantie** over de wijze waarop taxaties plaatsvinden en daarmee het voorkomen van onduidelijkheid en geschillen daarover.

1. Toepassing

Taxaties van de waarde van onroerende zaken die door Staatsbosbeheer op basis van de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015 in *erfpacht* zijn of worden uitgegeven, al dan niet gecombineerd met een *recht van opstal*, vinden plaats conform deze Taxatie-instructie, tenzij in de taxatieopdracht uitdrukkelijk anders is vermeld.

2. Te taxeren waarde

2.1 De primair bij de taxatie te bepalen waarde is de *marktwaarde* van de in *erfpacht* gegeven grond met de eventueel zich daarop bevindende *opstallen*, werken en beplantingen, waarvoor al dan niet een afhankelijk *recht van opstal* is gevestigd.

2.2 Onder de *marktwaarde* als bedoeld in 2.1 wordt in deze Taxatie-instructie verstaan:

'Het geschatte bedrag waartegen vastgoed (een onroerende zaak) tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

Hierbij geldt de speciale aanname (fictie) dat de volle en onbezwaarde eigendom van de getaxeerde onroerende zaak kan worden overgedragen en de verkrijger de onroerende zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan nemen. Dit brengt de fictie mee dat bij de te bepalen marktwaarde geen rol spelen:

- het feit dat de onroerende zaak in *erfpacht* is of zal worden gegeven;
- de duur van de erfpacht;
- de erfpachtvoorwaarden;
- de aard of draagkracht van de *erfpachter* of Staatsbosbeheer;
- de hoogte van een eventuele eerdere of vigerende *canon* en/of canonpercentages.

In afwijking van het voorgaande houdt de taxateur bij de bepaling van de marktwaarde in voorkomend geval – bij wijze van enige uitzondering – expliciet en onderbouwd rekening met eventuele erfpachtvoorwaarden die een substantiële gebruiksbeperking betekenen ten opzichte van hetgeen op basis van het bestemmingsplan is toegestaan en die daardoor een meer dan verwaarloosbare waardeverminderende werking hebben.

- 2.3 Vervolgens bepaalt de taxateur ten aanzien van de getaxeerde *marktwaarde* van de onroerende zaak, welk delen daarvan kunnen worden toegerekend aan de componenten grond, *opstallen* en eventuele fysieke verbeteringen die door de *erfpachter* of zijn rechtsvoorganger voor eigen rekening zijn aangebracht. Ingeval het een (recreatie)woning betreft en de taxateur van oordeel is dat de marktwaarde 10% of minder afwijkt van de *WOZ-waarde*, hanteert de taxateur de *WOZ-waarde* als uitgangspunt voor deze toerekening.
- 2.4 Ten slotte stelt de taxateur op basis van de in 2.3 bedoelde toerekening (concluderend) vast wat de waarde is van de onroerende zaak of zaken waarvoor de taxatieopdracht is verstrekt.
- 2.5 De taxateur houdt bij zijn taxatie geen rekening met de volgens de erfpachtverhouding toepasselijke wijze waarop de *canon* wordt bepaald en doet in zijn rapport geen uitspraak over de *canon*, aangezien de wijze van *canon*bepaling rechtstreeks volgt uit de voorwaarden in de geldende of te vestigen erfpachtakte.

3. Methodiek

- 3.1 Indien mogelijk, past de taxateur bij de taxatie van de *marktwaarde* de vergelijkingsmethode toe als taxatiemethodiek. In het geval dat de grond en de daarop aanwezige *opstallen* in hoofdzaak een woonbestemming hebben, verdient deze methodiek de voorkeur. De taxateur onderzoekt hiertoe welke koopsommen in vergelijkbare gevallen zijn gerealiseerd en past daarop de nodige correcties toe, zoals correcties voor de verschillen in waardepeildata en verschillen in de specifieke objectkenmerken.
- 3.2 Wanneer er recente *WOZ*-taxaties voorhanden zijn die betrekking hebben op de onroerende zaak en/of op soortgelijke objecten, maakt de taxateur daar gebruik van ter onderbouwing van zijn taxatie van de *marktwaarde*, onder verdiscontering van relevante verschillen, zoals bijvoorbeeld:
- verschillen in de specifieke objectkenmerken;
 - verschillen in waardepeildata;
 - eventuele wijzigingen aan de onroerende zaak die zich sedertdien hebben voorgedaan;
 - (fiscale) faciliteiten die leiden tot een marktwaarde die afwijkt van de *WOZ-waarde*.
- Wanneer de taxateur bij het bepalen van de marktwaarde van de onroerende zaak komt tot een waarde die afwijkt van de in de *WOZ*-taxatie geformuleerde waarde (indien voor die onroerende zaak beschikbaar), onderbouwt hij dit in het taxatierapport.

- 3.3 Wanneer er naar het oordeel van de taxateur geen toereikende referenties voorhanden zijn zodat de vergelijkingsmethode niet kan worden toegepast, past de taxateur de gecorrigeerde vervangingswaardemethode of de inkomstenbenaderingsmethode toe. Bij exploitatiegebonden vastgoed gaat de taxateur bij voorkeur uit van de inkomstenbenaderingsmethode.
- 3.4 Vanuit het totaal van de door de taxateur getaxeerde *marktwaarde*, dan wel in voorkomend geval vanuit de *WOZ-waarde* (zie onder 2.3), rekent de taxateur aan de volgende componenten een afzonderlijke waarde toe, waarbij het totaal van a, b, en c de getaxeerde marktwaarde bedraagt:
- a. De aan de *opstallen* toe te rekenen waarde(-n);
 - b. De waarde die wordt toegerekend aan fysieke verbeteringen die de *erfpachter* of een rechtsvoorganger voor eigen rekening heeft aangebracht aan de in *erfpacht* uitgegeven onroerende zaak, zoals bijvoorbeeld het bouwrijp maken van de grond of aangebrachte werken en beplantingen;
 - c. De aan de grond toe te rekenen waarde.
- 3.5 Indien dat naar het oordeel van de taxateur nodig is, kan hij twee of meer methodes naast elkaar gebruiken, zowel om tot een taxatie van de *marktwaarde* te komen, als voor de waardetoerekening bedoeld in 3.4.
- 3.6 In het taxatierapport onderbouwt de taxateur zijn keuze voor de gekozen methodiek. In het geval de taxateur voor meerdere methodes naast elkaar heeft gekozen om tot een waarde of tot een toerekening te komen, onderbouwt de taxateur deze keuze.

4. Horen partijen

- 4.1 In geval van (her)taxatie van een onroerende zaak die reeds in *erfpacht* of in erfpacht met *recht van opstal* is uitgegeven, stelt de taxateur de *erfpachter* bijtijds in de gelegenheid om informatie aan te dragen die naar diens oordeel relevant is bij de uitvoering van de taxatie, waaronder de meest recente *WOZ-waarde* van de onroerende zaak en het bijbehorende taxatierapport, en eventuele daarmee samenhangende bezwaarschriften, beroepschriften, besluiten of rechterlijke uitspraken. De taxateur biedt Staatsbosbeheer de mogelijkheid om te reageren op de door de erfpachter verstrekte informatie, voor zover die informatie van invloed kan zijn op de te taxeren waarde.
- 4.2 De taxateur biedt de *erfpachter*, wanneer die dat wenst, gelegenheid om hem op locatie zaken aan te wijzen of te verduidelijken. In dat geval stelt de taxateur Staatsbosbeheer bijtijds in de gelegenheid om een medewerker daarbij aanwezig te laten zijn.
- 4.3 De taxateur legt, voordat hij het definitieve taxatierapport uitbrengt, Staatsbosbeheer en de *erfpachter* een conceptrapport voor. De taxateur stelt partijen in de gelegenheid om binnen twee weken opmerkingen te maken over bijvoorbeeld feitelijke onjuistheden of ontbrekende gegevens. De taxateur beoordeelt de eventuele reacties op het conceptrapport zelfstandig en brengt vervolgens het definitieve rapport uit.
- 4.4 Wanneer de taxateur van oordeel is dat de de in 4.3 bedoelde tussenstap in redelijkheid bezien geen invloed meer zal hebben op het taxatieresultaat kan hij ervoor kiezen om deze achterwege te laten. Hij motiveert deze keuze dan in het taxatierapport.

5. Inhoud taxatierapport

- 5.1 In het taxatierapport vermeldt de taxateur de *marktwaarde* bedoeld in 2.1, de waarde van de componenten bedoeld in 2.3 en 3.4 en (concluderend) de waarde van de onroerende zaak of zaken waarvoor de taxatieopdracht is verstrekt.
- 5.2 Daarnaast bevat het taxatierapport de volgende informatie, eventueel in de vorm van aangehechte bijlagen:
- a. naam van de taxateur(s) met register- en certificeringgegevens en de beroepsorganisatie;
 - b. opdracht en doel van de taxatie;
 - c. datum van bezichtiging van de onroerende zaak;
 - d. gehanteerde waarderingsmethode(n);
 - e. gehanteerde waardepeildatum;
 - f. kadastrale aanduiding en adresgegevens van de onroerende zaak;
 - g. oppervlakte van de onroerende zaak;
 - h. nauwkeurige omschrijving van de onroerende zaak;
 - i. een aanduiding van de oorspronkelijke vestigingsakte en - in voorkomend geval - van meest recente akte van heruitgifte, met in ieder geval de datum van deze aktes;
 - j. stand/ligging van de onroerende zaak;
 - k. courantheid van de onroerende zaak;
 - l. bestemmingsplaninformatie (vigerend; voorziene wijzigingen);
 - m. foto's van de onroerende zaak;
 - n. gehanteerde referentieobjecten, indien van toepassing;
 - o. overige verkregen informatie ten behoeve van de onderbouwing van de taxatie;
 - p. (andere) relevante waarde bepalende feiten en omstandigheden;
 - q. meest actuele onherroepelijke *WOZ-waarde* die betrekking heeft op de onroerende zaak, met bijbehorend taxatierapport;
 - r. eventuele recente *WOZ*-waarderingen waartegen nog bezwaar of beroep loopt;
 - s. getaxeerde prijs/prijzen per eenheid grondoppervlakte;
 - t. een zakelijke weergave van de informatie die is voortgekomen uit toepassing van 4.1 t/m 4.4, waaronder in ieder geval de informatie die van invloed is op het waardeoordeel;
 - u. de vermelding dat de taxatie heeft plaatsgevonden met inachtneming van de Taxatie-instructie erfpacht Staatsbosbeheer 2015.
- 5.3 Wanneer onderdelen van de hiervoor bedoelde informatie niet in het taxatierapport (kunnen) worden opgenomen, vermeldt de taxateur dit en licht hij dit toe in het taxatierapport.