NOTITIE

versie 3-5-2023

DATUM	3 mei 2023
BETREFT	Reactie taxateurs op zienswijze exploitatieplan Bronbeeklaan 66
OPGESTELD DOOR	• T.A. (Bertold) te Winkel • S. (Sebastiaan) Nonnekens

Gloudemans (hierna te noemen: **taxateurs**) hebben op zondag 16 april 2023 de zienswijze ontvangen van de gemeente Arnhem (hierna te noemen: **gemeente**) op het exploitatieplan "Bronbeeklaan 66" met identificatie NL.IMRO.0202.EPP1024-0201. De gemeente heeft op vrijdag 14 april 2023 de zienswijze ontvangen van Construct Advocaten in opdracht van haar cliënt Stichting Bronbeek Wonen (hierna te noemen: **erfpachter**).

Taxateurs zullen in deze notitie ingaan op onderdelen die betrekking hebben op de taxatie inbrengwaarde van het erfpachtrecht. De overige vragen, al dan niet van procedurele aard, laten wij ter beantwoording aan de gemeente. Op de volgende onderdelen zullen taxateurs inhoudelijk reageren.

"De waarde van het erfpachtrecht is ten onrechte op nihil gesteld. Dat is absurd. Het erfpachtrecht is kortgeleden nog voor een zeer aanzienlijk bedrag verkocht."

Taxateurs hebben voor het bepalen van de inbrengwaarde van het recht van erfpacht de opstallen buiten beschouwing gelaten aan de hand van jurisprudentie. In de uitspraak van de Raad van State ECLI:NL:RVS:2011:BQ6839 is een vergelijkbare casus waarin de opstallen gehandhaafd blijven (niet gesloopt worden) en hierom niet meegenomen hoeven worden tot de inbrengwaarde. Het feit dat erfpachter kortgeleden (d.d. 31 augustus 2018) het erfpachtrecht heeft verworven voor € 3.200.000,00 (k.k.) kan verklaard worden uit het feit dat de koopsom het recht van erfpacht inclusief de waarde van de opstallen omvat. In de taxatie inbrengwaarde is uitgegaan van een inbrengwaarde van het recht van erfpacht exclusief de waarde van de opstallen.

"Op dat moment gold er ook reeds een voorbereidingsbesluit met een gebruiksverbod. Het voorbereidingsbesluit is ook naar aard tijdelijk en gericht op het realiseren van een woonfunctie. Ook anderszins heeft de gemeente als erfverpachter al meerdere malen aangegeven zelf een woonfunctie na te streven. Dat is algemeen bekende informatie. Dat maakt dat voor potentiële kopers het erfpachtrecht ook een waarde heeft die mede is gelegen in de ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse."

Het erfpachtrecht is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen erfverpachter (gemeente) en erfpachter. In de huidige erfpachtovereenkomst is het gebruik aangeduid als "bejaardentehuis met aanhorigheden". Een eventueel ander gebruik dan toegestaan binnen deze erfpachtvoorwaarden is niet mogelijk. Als erfpachter een ander gebruik (bijvoorbeeld "wonen") wenst te realiseren dient een nieuwe erfpachtovereenkomst te worden gesloten. In deze nieuwe erfpachtovereenkomst zal dan een nieuwe bestemming met bijbehorende canon worden overeengekomen. De eventuele waarde die gelegen is in de ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse wordt derhalve door de bloot eigenaar afgeroomd.

"Daarbij is het voorbereidingsbesluit een zelf gecreëerd beperking van het gebruik, die niet in de waardering vervolgens cliënte kan worden tegengeworpen en daarmee cliënte tot een hogere exploitatiebijdrage te veroordelen."

Het voorbereidingsbesluit zelf speelt geen rol. Het voorbereidingsbesluit is gevolgd door een ontwerpbestemmingsplan. Nu er sprake is van een ontwerp- en binnenkort vastgesteld bestemmingsplan is er reeds sprake van zogenaamde voorbereidingsbescherming waarbij aanvragen van een omgevingsvergunning moeten worden aangehouden.

"De waarde van de ondergrond is tevens ten onrechte te hoog gewaardeerd, wat tot een absurd resultaat leidt in samenhang met de bepaling van de inbrengwaarde van het erfpachtrecht als nihil. De grond is belast met erfpacht tot 2039. Daarna zal bij eventuele beëindiging een vergoeding moeten worden betaald voor de opstallen."

Het lijkt hier te gaan om de waarde van de grond voor de bloot eigenaar. Taxateurs merken op dat de eigenaar van het bloot eigendom (gemeente) enkel de beperking van het recht van erfpacht (tot 2039) heeft. De grond heeft na het beëindigen van de erfpachtovereenkomst een waarde in vrij verkeer uitgaande van de publiekrechtelijke bestemmingsplanmogelijkheden. De vergoeding voor de opstallen hebben taxateurs bij het bepalen van de inbrengwaarde buiten beschouwing gelaten.