

**BIJLAGE 1**

**Benchmark marktconformiteit erfpachtvoorwaarden Staatsbosbeheer**

Overwegingen							
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitgangspunt is het regeringsbeleid t.a.v. vastgoed plus bijbehorende wetgeving (hoe gaan we om met vermogen van de Staat)</li> <li>• Erfpacht SBB wordt toegepast in lijn met andere publieke en private groene erfverpachters</li> <li>• Beleid van de minister van LNV</li> <li>• Opdracht aan SBB, vertaald in missie en doelstellingen</li> <li>• Grondeigendom is dienend aan realisatie beleid LNV t.a.v. bos, natuur, landschap en openlucht recreatie; eigendommen die hieraan geen bijdrage leveren worden afgestoten (marktconform)</li> <li>• Mogelijkheid gebruik SBB gronden door derden:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. inschakeling derden tbv realiseren natuurdoelen (doen werk voor SBB, dus geen vergoeding)</li> <li>b. medegebruik derden indien de hoofddoelstelling dit toelaat (marktconforme vergoeding)</li> </ol> </li> </ul>							
	Nul situatie beleid SBB	Cie Grapperhaus	Beleid SBB n.a.v. Cie Grapperhaus (algemene voorwaarden SBB 2006)	Commissie de Jong	Beleid RVOB (algemene voorwaarden 2009)	Praktijk Natuurmonumenten (NM)	Overige particuliere grondbezitters
<b>1. Erfpacht termijn</b>							
a. Duur van het erfpachtrecht	Tijdelijk recht voor 30 jaar. Langere periodes komen ook voor.	Tijdelijk recht voor 30 jaar. 5 jaar voor het einde geeft SBB aan of verlenging in relatie tot de doelen door SBB zal worden voorgesteld.	Tijdelijk recht voor 30 jaar.	Voortdurend recht, met tijdvakken van 30 jaar	Tijdelijk recht voor 30 jaar	Tijdelijk recht 30 jaar. Uitzonderingen bespreekbaar	Tijdelijk recht. Soms betalen van insteekrecht bij eerste uitgifte
b. Regeling bij beëindiging erfpacht		Vergoeding voor opstallen waarvoor het opstalrecht expliciet is gevestigd, indien Staatsbosbeheer geen vernieuwing toestaat.			Vergoeding waarde opstallen, conform bepalingen in de AEV	Vergoeding waarde in het vrije verkeer van opstallen, conform bepalingen in de akte van uitgifte	Vergoeding opstallen
<b>2. Canon</b>							
a. Waardebepaling grond	Taxatie op grond van de vrije economische waarde (waarde zaak zonder de belasting van het erfpachtrecht)*  Geen depreciatie	Taxatie op grond van de vrije economische waarde (waarde zaak zonder de belasting van het erfpachtrecht)*  Geen depreciatie	Taxatie op grond van de vrije economische waarde (waarde zaak zonder de belasting van het erfpachtrecht)*  Geen depreciatie.	Taxatie van de marktwaarde op grond van directe vergelijkingsmethode. Als deze niet kan worden toegepast bij woningen gebruik maken van de WOZ-waarde als uitgangspunt, met toepassing 1) grondquote methode en 2) eventueel de residuele grondwaarde methode. Op de aldus bepaalde waarde wordt een depreciatie (aftrek) van 40% toegepast.	Taxatie op basis van de vrije economische waarde*  Geen depreciatie	Taxatie grond en opstal met een uitsplitsing in de waarde van de ondergrond als bouwkveld en de opstallen (rekening houdend met beperkingen best. plan en investeringen infrastructuur)  Geen depreciatie	Bandbreedte aangeven, geen taxatie instructies  Geen depreciatie
b. Canonpercentage	Vast canonpercentage. Normaal 5%, bij commercieel gebruik 7% of 7,5%. Het uitgangpercentage voor de canon is niet altijd in de akte vastgelegd.	Canonpercentage gebaseerd op het actuele rentepercentage op 10-jarige staatsleningen (minimaal 2%) plus een rendementsopslag minus een afslag t.b.v. de erfpachter plus een beheersvergoeding van 0,7%.	Canonpercentage gebaseerd op het actuele rentepercentage op 10-jarige staatsleningen, plus rendementsopslag minus compensatieafslag plus 0,7%.	Canonpercentage gebaseerd op het gemiddelde rentepercentage op 10-jarige staatsleningen over de laatste vijf jaar, plus 0,75%.	Canonpercentage gebaseerd op actuele rentepercentage op 10-jarige staatsleningen plus 1% (0,5% beheerkosten en 0,5% risico-opslag).	Berekend op basis van gemiddelde rente van 10-jarige staatsobligaties in voorafgaand jaar (huidig is 3,5%); afronden op een half procent	Op basis langjarige staatsobligaties, minus inflatie en met een risico-opslag afhankelijk van erfpacht categorie
c. Canon herziening	Elke 6 jaar, en bij overdracht. In beginsel op basis van actuele waarde van de zaak en het overeengekomen canonpercentage. Incidenteel wordt een matigingsregeling toegepast. Soms canon vast te stellen door deskundigen.	Elke 10 jaar. Op basis van actuele waarde van de zaak en nieuw canonpercentage zoals hiervoor toegelicht. Canonherziening is gelimiteerd binnen twee plafonds en een drempel.	Elke 10 jaar, en bij overdracht op basis van actuele waarde van de zaak en nieuw canonpercentage op grond van actuele rentestand voor 10-jarige staatsleningen	Vaste canon gedurende het gehele tijdvak van 30 jaar.	Elke 5 jaar	Eens in de 15 jaar	Eens per 5 jaar en bij tussentijdse overdracht. Geen onderscheid eerste uitgifte en heruitgifte
d. Canon indexering	Driejaarlijks (CPI)	Jaarlijks (CPI)	Jaarlijks (CPI)	Geen indexering	Elk jaar volgens CPI	Eens per 3 jaar, basis CPI index	Divers beeld, in beginsel jaarlijks, basis CPI index
e. Mogelijkheid voor afkoop canon	Geen mogelijkheid	Geen mogelijkheid	Geen mogelijkheid	Mogelijkheid van afkoop per tijdvak, afkoopsom gemaximeerd op de grondwaarde minus 40%	Geen mogelijkheid	Ja, maar wordt niet veel toegepast, is niet gunstig voor de erfpachter	Kan overwogen worden in specifieke gevallen
<b>3. Gebruik erfpachtgoed</b>	Beperkingen uit hoofde van natuurdoelen, gaan verder dan bepalingen bestemmingsplan	Diverse beperkingen conform beleid SBB; plus bepalingen bestemmingsplan	Conform beleid SBB	Conform beleid SBB	Gebruik conform bepalingen bestemmingsplan, eventueel met inachtneming van overige publiekrechtelijke voorwaarden (bv van RWS)	Conform bepalingen in de akte van uitgifte en in overeenstemming met publieke beperkingen bestemmingsplan	Conform bepalingen bestemmingsplan
<b>4. Overige bepalingen</b>							
a. Toepassen van nieuwe erfpachtvoorwaarden	Geen conversieregeling	Overstap naar Grapperhauscontract bij periodieke canonherziening en bij vernieuwingen in de erfpachtovereenkomst.	Geen conversieregeling	Mogelijkheid om bij heruitgifte of canonherziening over te stappen op nieuw regime van voortdurende erfpacht. Beperkte terugwerkende kracht	Geen conversieregeling	Geen conversieregeling	Geen conversieregeling

b. Ingroei regeling	Geen	Bij overstap van oud contract naar een Grapperhaus-contract zou een eenmalige canonkorting kunnen worden aangeboden als persoonlijk, niet overdraagbaar recht (dit is niet nader uitgewerkt door Grapperhaus).	Uitsmeren van de canonverhoging over periodes van 10 jaar. Alleen toepassing bij "schrijnende gevallen"	Algemeen toepassen als volgt: 1e jaar: 20% van de canon; 2e jaar: 40% van de canon; 3e jaar: 65% van de canon; 4e jaar: 80% van de canon en het 5e jaar: volledige canon. Drempel: verdrievoudiging van de oorspronkelijke canon. Toepassing ingroei regeling persoonlijk, niet overdraagbaar recht	Niet standaard. Bij uitzondering bij lopende erfpachtovereenkomsten bij extreme herziening. Maatwerk.	Nee, niet standaard	Ingroei periode 5 jaar wordt redelijk geacht
c. Recht van koop bloot-eigendom	Geen	Geen	Geen		Geen	Geen. Bij eerste uitgifte wordt bepaald of de ondergrond wel/niet vervreemd kan worden	Geen
<b>5 Voorwaarden bij vervreemden</b>	Onderworpen aan toestemming SBB, met mogelijkheid van canon actualisatie. Bij toepassing voorkeursrecht schadevergoeding gebaseerd op de actuele waarde van de erfpacht met toepassing van een geactualiseerde canon	Onderworpen aan toestemming SBB, zonder mogelijkheid van canon actualisatie. Bij toepassing voorkeursrecht schadevergoeding gebaseerd op de actuele waarde van de erfpacht met toepassing van een geactualiseerde canon	Onderworpen aan toestemming SBB, met mogelijkheid van herziening van grondwaarde en canon voor nieuwe erfpachter. Bij toepassing voorkeursrecht schadevergoeding gebaseerd op de actuele waarde van de erfpacht met toepassing geactualiseerde canon	Vrij overdraagbaar, zonder voorwaarden van SBB. Bij toepassing voorkeursrecht schadevergoeding naar model Wet Voorkeursrecht gemeenten (marktwaarde van het alsdan bestaande recht)	Ja, mits toestemming van de Staat	Ja, met toestemming NM, er is een voorkeursrecht van koop. Geen herziening van canon en voorwaarden bij tussentijdse verkoop	Ja
Rendement bij naleving waarderings-instructie erfpachtstelsel*	6,8%	6,0%	6,0%	2,7%	6,8%	5,3%	6,1%
Rendement o.b.v. van de praktijk	-1,4 – 0,4%	6,0%	6,0%	2,7%	4,5 – 5,2%	3,4 – 4,1%	4,0 – 5,5%
<b>Kengetal **</b>	<b>20-30%</b>	<b>100%</b>	<b>100 %</b>	<b>40%</b>	<b>70-80%</b>	<b>70-80%</b>	<b>70-90%</b>

\* Vrije economische waarde wordt beschouwd als de waarde van de zaak, vrij van erfpacht, met daarin verdisconteerd de investeringen voor infrastructuur en opstallen.

\*\* Indicatieve waarde bloot eigendom als percentage van de vrije marktwaarde, waarmee de mate van marktconformiteit van het handelen van SBB kan worden afgemeten