



> Retouradres Postbus 20401 2500 EK DEN HAAG

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Natuur, Landschap en
Platteland**

Team Aansturing

Prins Clauslaan 8
2595 AJ DEN HAAG
Postbus 20401
2500 EK DEN HAAG
www.minlnv.nl

T 070-3786868

F 070-3786113

Onze referentie

NLP/2009/1936

Datum 9 oktober 2009
Betreft Reactie rapport "Groene erfpacht in balans"

Geachte Voorzitter,

In 2008 heb ik enige malen met uw Kamer van gedachten gewisseld over Staatsbosbeheer, waarbij gesproken is over de erfpacht op de Waddeneilanden. Punt van discussie was dat erfpachters op de Waddeneilanden, die met Staatsbosbeheer een nieuw erfpachtcontract afsluiten, worden geconfronteerd met forse stijgingen van de erfpachtcanon. Gesteld werd dat dit het toerisme op de Waddeneilanden niet ten goede komt, waardoor de economische belangen op de Waddeneilanden worden geschaad.

Naar aanleiding van de gedachtewisseling hierover met uw Kamer heb ik een commissie, onder voorzitterschap van prof. mr. J. de Jong, ingesteld om mij te adviseren over de vragen rond de erfpacht van Staatsbosbeheer op de Waddeneilanden. Per brief van 1 juli 2008 heb ik u geïnformeerd over de instelling van en opdracht aan deze commissie (Tweede Kamer 2007-2008, 29 659, nr. 28). In de commissie zat een lid dat is voorgedragen door de erfpachters en ook een lid dat is voorgedragen door de Waddengemeenten.

Op 28 mei 2009 heeft de commissie mij het rapport "Groene erfpacht in balans" aangeboden. Ik heb u dit nog dezelfde dag toegezonden (Tweede Kamer, 2008-2009, 29 659, nr.36). Bij deze aanbieding heb ik aangegeven na de zomer u mijn reactie op het advies en de aanbevelingen van de commissie toe te zenden.

In deze brief ga ik in op de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van de commissie De Jong en geef ik u mijn reactie hierop. Hierbij ga ik ook in op de motie Snijder-Hazelhoff c.s., die de regering verzoekt er zorg voor te dragen dat Staatsbosbeheer in overleg treedt met de betrokken gemeenten en met de betrokken burgers om te komen tot teruggave van de gronden onder genoemde voorzieningen en bebouwing (Tweede Kamer 2007-2008, 29 659 nr. 17). Ook ga ik in op de motie Jacobi c.s., die de regering verzoekt om in de taakstelling van Staatsbosbeheer de opdracht mee te geven dat Staatsbosbeheer er mede zorg voor dient te dragen dat recreatie op de Waddeneilanden betaalbaar blijft (Tweede Kamer 2007-2008, 29 659 nr. 24).

Leven
van het land,
geven
om natuur.

Opdracht aan de commissie

Mijn opdracht aan de commissie betrof de volgende vragen:

1. Wat is een redelijk canon-ingroei model wanneer een zittende erfpachter van Staatsbosbeheer een nieuwe erfpachtovereenkomst met Staatsbosbeheer aangaat?
2. Valt er een methodiek tot herziening van de marktconforme grondwaarde te ontwikkelen, waarin op objectieve wijze de gerechtvaardigde belangen van de erfpachters of de bijzondere omstandigheden in sommige gebieden in de grondwaarde en canon worden verdisconteerd?
3. Welke standaardduur van de erfpachtcontracten, met een eventueel daarbij behorend contractueel verlengingsregime, komt redelijkerwijs tegemoet aan zowel de belangen van de erfpachters, als de belangen van Staatsbosbeheer.
4. Zijn er gebiedsspecifieke omstandigheden aan te wijzen die de erfpachtsituatie op de Waddeneilanden wezenlijk anders maken dan in andere delen van Nederland?

Natuur, Landschap en Platteland
Team Aansturing

Datum
9 oktober 2009

Onze referentie
NLP/2009/1936

Afwegingskader en afbakening

Het rapport van de commissie De Jong geeft antwoord op de gestelde vragen en doet een reeks van aanbevelingen ten aanzien van de erfpachtsituatie bij Staatsbosbeheer. Aangezien het erfpachtbeleid van Staatsbosbeheer in lijn is met dat van de andere grote en kleine groene erfverpachters, kunnen de conclusies en aanbevelingen van het rapport De Jong mogelijk gevolgen hebben voor de hele sector. Mede vanuit deze optiek geef ik in deze brief mijn reactie op de conclusies en aanbevelingen van het rapport. Daarna ga ik in op de specifieke situatie op de Waddeneilanden.

In mijn reactie hanteer ik een aantal uitgangspunten. Deze uitgangspunten vormen voor mij het kader waarbinnen ik mijn reactie op de verschillende conclusies en aanbevelingen geef.

- Ik vind het belangrijk dat er een goede balans bestaat in de belangen van de erfpachters en de erfverpachters, zodat er een duurzame relatie kan ontstaan tussen erfpachter en erfverpachter.
- Erfpacht is naar mijn mening een geschikt instrument om via erfpachtvoorwaarden de belangen van natuur en landschap veilig te stellen. Er moet daarbij, meer dan in het geval van stedelijke erfpacht, sprake zijn van maatwerk. Dat vereist een goede communicatie tussen de betrokken partijen.
- De regels van de vrije markt blijven onverkort van toepassing. Er mag geen marktverstoring plaatsvinden. Staatsbosbeheer dient met zijn erfpachtbeleid dan ook niet uit de pas te lopen met andere grote en kleine erfverpachters in het buitengebied. Marktconformiteit is uitgangspunt, conform de leidraad Staatssteun.
- Erfpachtcontracten zijn private afspraken, waarbij Staatsbosbeheer als overheidsorganisatie gehouden is om de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de maatstaven van redelijkheid en billijkheid in acht te nemen. Het Burgerlijk Wetboek laat bij erfpacht partijen in hoge mate vrij om afspraken te maken. Ik houd ook rekening in mijn afweging met de liberaliseringstendenzen in huur en pacht.

- Ik vind het belangrijk dat er een goede constructieve samenwerking bestaat tussen de Waddengemeenten en Staatsbosbeheer.

Natuur, Landschap en Platteland
Team Aansturing

1. Het instrument erfpacht

De commissie De Jong behandelt in haar rapport het gebruik van het instrument erfpacht. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfverpachter de mogelijkheid geeft om voorwaarden te verbinden aan het gebruik van de grond. Staatsbosbeheer hanteert erfpacht en erfpachtvoorwaarden vanuit haar opdracht om zorg te dragen voor natuur, landschap, cultuurhistorie en recreatieve waarden. De commissie is van mening dat "het genot" van de erfpachter door deze voorwaarden wordt beperkt. De commissie is tegelijkertijd van mening dat de erfpachtvoorwaarden van Staatsbosbeheer geen van alle uitzonderlijk zijn.

Datum
9 oktober 2009

Onze referentie
NLP/2009/1936

De commissie stelt dat de kern van de problemen wordt gevormd door een stelselwijziging in de erfpacht die bij de verzelfstandiging van Staatsbosbeheer is ingezet en die ertoe leidt dat erfpachters bij heruitgifte veel meer canon moeten gaan betalen.

Reactie

Ik ben van mening dat erfpacht een passend instrument is dat Staatsbosbeheer ter beschikking staat om invulling te geven aan mijn opdracht om zorg te dragen voor natuur en landschap, cultuurhistorie en recreatie en om de maatschappij nadrukkelijk te betrekken bij zijn terreinen. In de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer staat de wettelijke taakopdracht van Staatsbosbeheer omschreven. Die houdt in dat Staatsbosbeheer belast is met het beheer en behoud van gebieden met potentiële natuurwetenschappelijke, bosbouwkundige, landschappelijke, recreatieve, archeologische aardkundige of cultuurhistorische waarden. Door middel van erfpacht kan Staatsbosbeheer voorwaarden stellen aan bijvoorbeeld de bebouwing op en het gebruik van gronden van Staatsbosbeheer en wordt Staatsbosbeheer in staat gesteld de noodzakelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van natuur en landschap voor de lange termijn te creëren.

In de canonsystematiek van Staatsbosbeheer is marktconformiteit steeds het uitgangspunt geweest. De verzelfstandiging heeft op dat punt, anders dan de commissie De Jong lijkt te stellen, geen wijzigingen gebracht.

Toen Staatsbosbeheer verzelfstandigde was het de expliciete wens van de minister en van uw Kamer om het inkomstengenererend vermogen van Staatsbosbeheer te vergroten. Staatsbosbeheer is hierin geslaagd. Dit blijkt ook uit de recente evaluatie van Staatsbosbeheer "Ruimte in het bos" die ik recent naar uw Kamer heb gezonden. (Tweede Kamer 2008-2009, 26 659 nr. 37). Ik vind het van groot belang dat Staatsbosbeheer zelf een deel van haar eigen inkomsten genereert. Daardoor wordt de inzet van publieke middelen beperkt. In mijn opdracht geef ik echter geen taakstelling mee aan Staatsbosbeheer om een bepaald budget via erfpacht te verkrijgen. Erfpacht wordt niet ingezet met als doel om financiën te genereren. Voor Staatsbosbeheer is het een instrument om uitvoering te geven aan de maatschappelijke wens om natuur en landschap in Nederland in stand te houden en te ontwikkelen. Maar binnen dat kader vind ik het wel van belang dat Staatsbosbeheer marktconform opereert en derhalve reële canons berekent voor erfpacht.

2. Waarde-ontwikkeling op de Waddeneilanden

De commissie De Jong bespreekt in haar rapport de prijsontwikkeling van recreatiewoningen, landelijk en op de Waddeneilanden. Op de Waddeneilanden hebben de prijzen van recreatiewoningen, net als de rest van Nederland, een sterke stijging vertoond. De commissie concludeert hierbij dat Staatsbosbeheer geen misbruik heeft gemaakt van haar monopoliepositie.

Reactie

Ik vind dit een belangrijke constatering. Zeker van een publieke organisatie als Staatsbosbeheer mag worden verwacht dat zij zorgvuldig met haar positie omgaat. Met tevredenheid stel ik vast dat de commissie De Jong ten aanzien van Staatsbosbeheer die mening is toegedaan. In dit verband wil ik ook verwijzen naar de uitspraak van de Rechtbank te Leeuwarden van 5 december 2007, LJN: BB9762, inzake Staatsbosbeheer/Vereniging Terschellinger Erfpachters. In die zaak heeft de rechtbank geconcludeerd dat Staatsbosbeheer redelijk en billijk heeft gehandeld bij het vaststellen van de erfpachtcanon van het nieuwe contract. Ik heb u daarover geïnformeerd in mijn brief van 26 maart 2008 (Tweede Kamer 2007-2008, Aanhangsel van de Handelingen nr. 1796).

Canonstijgingen komen voort uit de ontwikkeling van de waarde van het onroerend goed en de grond waarop het gelegen is. Die is de afgelopen 30 jaar aanzienlijk geweest en dat is op de Waddeneilanden niet anders geweest. Dat erfpachters nu worden geconfronteerd met aanzienlijke hogere erfpachtcanons bij periodieke canonherziening tijdens de looptijd van een contract of bij het afsluiten van een nieuw contract is het rechtstreekse gevolg van deze waardeverhoging. Zulke canonaanpassingen vinden bovendien niet jaarlijks plaats, maar gewoonlijk slechts eenmaal per zes of tien jaar. Daardoor wordt bij een canonaanpassing de grondwaardeverhoging van meerdere jaren verwerkt, wat kan leiden tot een grote 'canonsprong'.

3. Grondwaardebepaling

De commissie gaat in op verschillende methoden van grondwaardebepaling. De commissie concludeert dat het bepalen van de waarde van de grond als basis voor een nieuw vast te stellen erfpachtcanon geen eenvoudige opgave is. Er worden verschillende grondwaardebepalingmethoden vergeleken. De commissie oordeelt dat ze alle hun eigen voordelen, maar ook tekortkomingen hebben. De commissie is op dit punt ook niet unaniem. De WOZ-waarde wordt gezien als het meest voor de hand liggende ankerpunt om de waarde te bepalen. Vervolgens adviseert de commissie dat de waarde van de grond moet worden gedeprimeerd omdat erfpacht minder in trek is dan eigen grond. De commissie geeft hiervoor een drietal redenen:

- De erfpacht kent een begrenzing in de tijd. De contractperiode is momenteel dertig jaar;
- De erfpachter is gebonden aan zijn gebouwde onroerende zaak waardoor geen sprake is van een vrije marktsituatie;
- Beperkingen in het gebruik en beschikkingsmacht. Dit zit met name in de landschappelijke toets die Staatsbosbeheer doet bij gewenste wijzigingen door de erfpachter en beperkingen in de overdraagbaarheid van het recht.

De commissie concludeert dat door deze voorwaarden een reductie van de erfpachtcanon gerechtvaardigd is. De commissie stelt een generieke depreciatie van 40 procent voor van de vrije verkeerswaarde bij vol eigendom.

Natuur, Landschap en Platteland
Team Aansturing

Voor het geval de erfpachter of erfverpachter het niet eens is met de grondwaardetaxatie wordt er een driedeskundigentaxatie uitgevoerd. De commissie De Jong beveelt aan dat de taxateur, die in eerste instantie heeft getaxeerd (op basis waarvan een herzieningsvoorstel is gedaan) in principe niet participeert in de driedeskundigentaxatie.

Datum
9 oktober 2009

Onze referentie
NLP/2009/1936

Reactie

Het gebruik van WOZ-waarde als één van de uitgangspunten voor de waarde-bepaling vind ik een goede zaak. De WOZ-waarde wordt in het algemeen beschouwd en geaccepteerd als een objectief en transparant middel om de grondwaarde te bepalen.

Een depreciatie van 40 procent sluit naar mijn mening niet aan bij de realiteit van de markt. Erfpacht en de erfpachtvoorwaarden kunnen door de erfpachter op zich als een beperking worden gezien. De gebruiksvoorwaarden die aan de erfpacht verbonden worden kunnen door de erfpachter weliswaar als een beperking worden gezien, maar tegelijkertijd stel ik vast dat er ook waardevermeerderende omstandigheden zijn, zoals bijvoorbeeld natuur in de nabijheid van de recreatiewoning. De gevolgtrekking van deze constatering zie ik niet terug in het advies van de commissie De Jong, terwijl dit een wezenlijk kenmerk is van de betreffende recreatiewoningen op de Waddeneilanden en van de invulling van het begrip marktconform.

Dit sluit ook aan bij de gangbare praktijk van de andere groene erfverpachters, zoals het Rijksvastgoed en ontwikkelingsbedrijf (de voormalige dienst Domeinen van het ministerie van Financiën), Natuurmonumenten en particuliere grondbezitters. Ik ben van mening dat Staatsbosbeheer op dit punt niet uit de pas kan en moet gaan lopen met andere groene erfverpachters. Ook zij hanteren een canonsystematiek waarbij de erfpachtcanon wordt vastgesteld op basis van wat de markt bereid is te betalen. Op grond van bovenstaande overwegingen kom ik tot de conclusie dat de noodzaak om de grondwaarde in het kader van de vaststelling van de erfpachtcanon te depreciëren in mijn ogen niet aanwezig is.

Ik zal Staatsbosbeheer vragen om de bestaande Taxatie-instructie van Staatsbosbeheer beter te laten aansluiten bij wat de markt aangeeft. Ik kan mij vinden in het advies om een eerder betrokken taxateur in principe niet te laten participeren in de driedeskundigentaxatie.

4. Contractvoorwaarden

De commissie doet een reeks voorstellen op het gebied van de contractvoorwaarden, zoals de lengte van de contracten, het canonpercentage, de mogelijkheid tot afkoop en het hanteren van een vast tarief gedurende dertig jaar.

Wat betreft de duur van de erfpachtcontracten adviseert de commissie om van dertigjarige, tijdelijke erfpacht over te gaan naar een voortdurende erfpacht met tijdvakken van dertig jaar.

Met voortdurende erfpacht is de erfpachter na ommekomst van het tijdvak verzekerd van het voortduren van zijn recht en hoeft alleen bij het vestigen van de erfpacht overdrachtsbelasting betaald te worden. Ook geeft dit de erfpachters het voordeel dat er gemakkelijker een hypotheek op is te vestigen.

Natuur, Landschap en Platteland
Team Aansturing

Datum
9 oktober 2009

Onze referentie
NLP/2009/1936

De commissie De Jong adviseert tevens dat het canonpercentage kan worden vastgesteld op basis van de gemiddelde rente van de afgelopen vijf jaar op 10-jarige staatsobligaties vermeerderd met een toeslag van 0,75 procent. Tevens adviseert de commissie om in de dertigjarige tijdvakken te werken met een vaste canon voor dertig jaar en dus gedurende het tijdvak niet te indexeren op basis van ontwikkelingen op de grondmarkt. Op dit punt is de commissie overigens niet unaniem. Een van de leden van de commissie komt in het minderheidsstandpunt tot een lager canonpercentage.

Verder adviseert de commissie ook om de mogelijkheid aan te bieden dat erfpachters de canon kunnen afkopen.

De commissie adviseert ten slotte dat de erfpachter vrijelijk zou moeten kunnen beslissen aan wie hij zijn erfpachtrecht overdraagt, waarbij wel het eerste recht van koop van Staatsbosbeheer van toepassing zou moeten blijven.

Reactie

Naar mijn mening kleven er belangrijke bezwaren aan voortdurende erfpacht, wanneer dit wordt vergeleken met erfpacht voor een bepaalde periode. De belangrijkste daarvan is dat voortdurende erfpacht Staatsbosbeheer de mogelijkheid ontnemt om periodiek te bezien of de voorwaarden nog passen bij de nagestreefde natuur- en landschapswaarden. Deze mogelijkheid is voor Staatsbosbeheer van wezenlijk belang gezien het doel waarvoor Staatsbosbeheer erfpacht hanteert: de zorg voor natuur en landschap. De commissie noemt de mogelijkheid dat de erfverpachter bij voortdurende erfpacht de erfpachtvoorwaarden eenzijdig kan aanpassen na een periode van dertig jaar. Ik ben van mening dat dit onvoldoende oplossing biedt, omdat de juridische mogelijkheden tot aanpassing zeer gering moeten worden geacht.

Wanneer er sprake is van beëindiging van een erfpachtsituatie bij voortdurende erfpacht, bijvoorbeeld vanwege noodzakelijke aanpassingen in het beheer van het gebied, dan is er feitelijk maar één mogelijkheid: terugkoop van het erfpachtrecht van de erfpachter. De erfpachter krijgt dan door de overheid een vergoeding betaald voor een recht dat hij, of zijn rechtsvoorganger, voor niets heeft verkregen van diezelfde overheid. Ik vind dat een onverantwoorde besteding van publieke middelen.

Ten aanzien van de voorgestelde canonpercentages zie ik geen grote afwijking ten aanzien van de huidige praktijk. In de huidige praktijk van Staatsbosbeheer wordt overigens een iets lager rentepercentage gehanteerd dan door de commissie De Jong wordt voorgesteld.

Het advies van de commissie om binnen de dertigjarige tijdvakken te werken met een vaste canon voor dertig jaar kan betrokken worden op zowel voortdurende erfpacht met tijdvakken van 30 jaar, als tijdelijke erfpacht voor 30 jaar.

In beide gevallen geldt dat na dertig jaar de canon opnieuw zal worden vastgesteld. Wanneer dertig jaar geen indexatie heeft plaatsgevonden, is de kans aannemelijk dat de erfpachters dan worden geconfronteerd met zeer grote stijgingen. In feite ontstaat dan dezelfde discussie als nu. Ik vind dit in strijd met mijn uitgangspunt dat er moet worden gewerkt aan een duurzame oplossing. Ook is dit voorstel in strijd met mijn uitgangspunt van marktconformiteit. Bij een stijgend prijsniveau zal een vaste canon gaandeweg de periode van 30 jaar immers relatief steeds lager worden. Indexering is ook gebruikelijk in de markt. Ik ben daarom ook van mening dat een vorm van indexering noodzakelijk is.

Natuur, Landschap en Platteland
Team Aansturing

Datum
9 oktober 2009

Onze referentie
NLP/2009/1936

De overdraagbaarheid van erfpachtrechten is onder de huidige voorwaarden van Staatsbosbeheer op drie manieren beperkt:

1. voorkeursrecht van koop voor Staatsbosbeheer;
2. toetsing van de voorgestelde nieuwe erfpachter;
3. actualisering canon.

De commissie stelt voor om het voorkeursrecht van koop te behouden. Dit lijkt mij wenselijk en redelijk, ook omdat de erfpachter in zo'n geval een waardevergoeding krijgt voor het erfpachtrecht en de opstallen.

In de huidige praktijk komt het zelden of nooit voor dat Staatsbosbeheer een overdracht blokkeert vanwege de voorgestelde nieuwe erfpachter. Niettemin blijft het naar mijn mening wenselijk dat Staatsbosbeheer niet een ongewenste partij als erfpachter kan krijgen en dat dus deze toetsingsmogelijkheid blijft bestaan.

De reden waarom momenteel de eis van canonactualisering wordt gesteld, is met name om te voorkomen dat door een te lage canon het erfpachtrecht zelf een te hoge waarde krijgt. Die waarde kan dan door de zittende erfpachter bij de overdracht worden verzilverd. De nieuwe erfpachter is daarvan financieel de dupe: hij betaalt een te hoge prijs voor het erfpachtrecht en wordt bovendien bij de eerstvolgende contractuele canonaanpassing alsnog geconfronteerd met een hogere canon.

5. Differentiatie

De commissie adviseert om de mogelijkheid open te houden voor een differentiatie in de erfpachtcanons, bijvoorbeeld als de erfpachters publieke doelen dienen of bijvoorbeeld maatschappelijk verantwoord ondernemen. Genoemd worden bijvoorbeeld biologische boeren of ecologische campings. Dit kan ook het geval zijn bij ondernemingen die belangrijk zijn voor de lokale economie.

Reactie

Ik vind het niet tot de opdracht aan Staatsbosbeheer behoren om bepaalde activiteiten te stimuleren door middel van lagere erfpachtcanon. Voor bijvoorbeeld biologische boeren en ecologische campings zijn er andere subsidiemogelijkheden, zoals de subsidieregelingen op het gebied van biologische landbouw.

De suggestie van de commissie gaat ook over gronden in erfpacht bij overheden en overheidsbedrijven die publieke doelen dienen, zoals zwembaden en sportvelden. In deze gevallen is de marktwaarde van het object vaak laag waardoor Staatsbosbeheer al voorziet in een relatief lage erfpachtcanon.

Maatwerk, zoals voorgesteld door de commissie is wat dit betreft in feite al de praktijk van Staatsbosbeheer. In verband hiermee zal ik Staatsbosbeheer vragen om nog meer aandacht te schenken aan het inschakelen van de juiste, gespecialiseerde deskundigheid voor de verschillende soorten vastgoed.

Natuur, Landschap en Platteland
Team Aansturing

Datum
9 oktober 2009

Onze referentie
NLP/2009/1936

6. Overgangsmatregelen

De commissie gaat in op overgangsmatregelen voor die gevallen waarin een erfpachtcontractperiode is beëindigd en een nieuw erfpacht wordt afgesloten. Voorgesteld wordt dat er een canon-ingroei-regeling wordt ingevoerd die uiteindelijk leidt tot betaling van de volle herberekende canon in het vijfde jaar. Tevens adviseert de commissie om een drempel in te bouwen, waardoor bij minimaal een verdrievoudiging van de canon, een beroep op de toepassing van de canon-ingroei-regeling kan worden gedaan.

De commissie adviseert een conversieregeling waardoor zittende erfpachters tijdens de looptijd van hun contract een nieuw erfpachtcontract kunnen aangaan op basis van de nieuwste algemene erfpachtvoorwaarden.

Reactie

Voor recreatiewoningen vind ik het idee van een canon-ingroei-regeling sympathiek. Ik zal Staatsbosbeheer vragen om een redelijke canon-ingroei-regeling uit te werken en te implementeren op basis van de voorstellen van de commissie. Deze canon-ingroei-regeling kan zowel bij heruitgifte als bij periodieke canonherziening tijdens de looptijd van een erfpachtcontract van toepassing zijn. Doordat de canon-ingroei-regeling ook van toepassing is op de periodieke canonherzieningen is een conversieregeling voor zittende erfpachters naar mijn mening niet meer nodig.

Deze aanpassingen en de eerder genoemde wijzigingen ten aanzien van de erfpachtcanonbepaling worden verwerkt in de Taxatie-instructie van Staatsbosbeheer. Ook voor de Taxatie-instructie geldt dat deze van toepassing kan zijn bij taxaties voor heruitgifte zowel als bij taxaties voor periodieke canonherziening tijdens de looptijd van een erfpachtcontract. Ook zittende erfpachters kunnen daar dus gebruik van maken.

7. Positie van de Waddeneilanden

De commissie heeft zich gebogen over de vraag of er gebiedsspecifieke omstandigheden zijn aan te wijzen die de erfpachtsituatie op de Waddeneilanden wezenlijk anders maakt dan op het vaste land. Deze heeft de commissie niet kunnen vaststellen. De commissie heeft zich niet competent gevoeld om een uitspraak te doen over de positie van de Waddeneilanden in zijn algemeenheid. Wel geeft de commissie aan dat er sprake is van een bijzondere relatie tussen Staatsbosbeheer en de Waddeneilanden en dat die door beide partijen ook wordt erkend. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de bereidheid van Staatsbosbeheer om samen met de Waddengemeenten te komen tot een gezamenlijke agenda voor een duurzame (recreatieve) ontwikkeling. De commissie acht het wenselijk dat aan die gezamenlijke agenda zo spoedig mogelijk uitvoering wordt gegeven. De commissie vindt het voor de hand liggen dat het rijk hierbij betrokken is.

Op de Waddeneilanden is toerisme een belangrijke inkomstenbron. De Waddengemeenten hebben zorgen over de leefbaarheid op de eilanden. Nu wordt 50% van de huisjes op Terschelling en 70-80% van de huisjes op Vlieland verhuurd. Een groot deel van deze accommodatie staat op erfpachtgrond. Ook voor Texel geldt dat een belangrijk deel (30%) van de bedden op erfpachtgrond staat. Op de Waddeneilanden bestaat de angst dat de stijging van de tegenprestatie voor de erfpachtgrond in de toeristische sector (verhuur van recreatiewoningen en hotelbedden) ertoe leidt dat deze voor de economie van de Waddeneilanden belangrijke sector wordt bedreigd.

Natuur, Landschap en Platteland
Team Aansturing

Datum
9 oktober 2009

Onze referentie
NLP/2009/1936

De commissie De Jong geeft aan dat het voor de hand ligt om niet-natuurgerelateerde gronden, die niet direct aan de natuur grenzen aan de desbetreffende gemeente over te dragen.

Reactie

De economie op de Waddeneilanden is voor een belangrijk deel afhankelijk van recreatie en toerisme als inkomstenbron. Wat dat betreft heeft Staatsbosbeheer alles in huis om potentieel een heel goede partner te zijn voor de Waddengemeenten. Immers, natuurgerichte recreatie is een wezenlijk onderdeel van mijn opdracht aan Staatsbosbeheer.

Om die reden heb ik Staatsbosbeheer gevraagd met de Waddengemeenten te werken aan een gezamenlijke sociaal-economische ontwikkelingsagenda. De eerste gesprekken tussen Staatsbosbeheer en de Waddengemeenten hebben al plaatsgevonden. In mijn opdracht zal ik Staatsbosbeheer de ruimte geven om te investeren in het natuurgerichte recreatieaanbod op de Waddeneilanden. Ik zie dit als invulling van de motie Jacobi c.s., die de regering verzoekt om in de taakstelling van Staatsbosbeheer de opdracht mee te geven dat Staatsbosbeheer er mede zorg voor dient te dragen dat recreatie op de Waddeneilanden betaalbaar blijft (Tweede kamer 2007-2008, 29 659 nr. 24).

Een ander onderdeel van deze sociaal economische agenda is de overdracht van niet-natuurgerelateerde gronden. De commissie De Jong geeft aan dat het voor de hand ligt om niet-natuurgerelateerde gronden, die niet direct aan de natuur grenzen aan de desbetreffende gemeente over te dragen. Blijkens de context gaat het om gronden waarvan het grondgebruik de publieke doelen dient. Staatsbosbeheer gaat hiermee aan de slag, waarbij de facto per geval wel overeenstemming moet worden bereikt over de zakelijke voorwaarden. Dit zie ik als invulling van de motie Snijder-Hazelhoff c.s. (Tweede kamer 2007-2008, 29 659 nr. 17).

Tot slot

Staatsbosbeheer verkeert op de Waddeneilanden in een bijzondere positie. Gezien de opdracht van Staatsbosbeheer op het gebied van natuur, landschap en recreatie is zij als geen ander een belangrijke speler op de Waddeneilanden. Een positie, die van Staatsbosbeheer vraagt om zorgvuldig te opereren en communiceren. Het rapport De Jong geeft voor mij geen reden om het huidige erfpachtstelsel fundamenteel aan te passen. Wel stel ik op onderdelen aanpassingen voor.

Hiermee en met de ontwikkelingsagenda hoop ik dat er een betere en duurzamere samenwerking van Staatsbosbeheer met de Waddengemeenten tot stand komt.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN
VOEDSELKwaliteit,

G. Verburg

**Natuur, Landschap en
Platteland**
Team Aansturing

Datum
9 oktober 2009

Onze referentie
NLP/2009/1936