

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA 's-GRAVENHAGE

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		DN. 2008/2154	1 juli 2008
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Opdracht en samenstelling commissie advisering uitvoering erfpachtbeleid Staatsbosbeheer			1

_____ Geachte Voorzitter,

Op 15 april jl. heb ik met de vaste Kamercommissie voor Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit een Algemeen Overleg gevoerd over Staatsbosbeheer.

Op 24 april jl. vond naar aanleiding daarvan een debat plaats in de Kamer, waarin verschillende moties zijn ingediend.

Over de uitvoering van de aangenomen moties heb ik u reeds bij brief van 16 juni 2008 geïnformeerd (31200 XIV, nr. 225).

Met betrekking tot de motie-Mastwijk (29659, nr. 25) kan ik u in aanvulling op deze brief nog het volgende melden.

Ik ben voornemens een commissie in te stellen die zal adviseren over de uitvoering van het erfpachtbeleid van Staatsbosbeheer.

De commissie zal onder voorzitterschap staan van prof. mr. J. de Jong, hoogleraar onroerendgoedrecht aan de TU Delft.

De overige leden zijn:

- dr. P. Nelisse - Taxateur
- P.G. Jager - Vastgoedconsultant
- drs. E. Arnoldussen - Directeur Gemeenschappelijk Ontwikkelings Bedrijf
- J.L. Broeren - Voorzitter Nederlandse Vereniging van Erfpachters
- J.G.M. Alders - Voormalig Commissaris der Koningin in Groningen

De heer Broeren en de heer Alders zijn op mijn uitnodiging voorgedragen door de erfpachters en de waddingemeenten.

Zowel de voorzitter als de leden hebben zich reeds bereid verklaard zitting te nemen in de commissie.

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
1 juli 2008	DN. 2008/2154	2

Ik stuur u hierbij de opdracht, zoals ik voornemens ben te verstrekken aan de commissie De Jong.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN
VOEDSELKWALITEIT,

G. Verburg

OPDRACHT VOOR DE COMMISSIE ADVISERING UITVOERING ERFPACHTBELEID STAATSBOSBEHEER

De uitvoering van het erfpachtbeleid door Staatsbosbeheer op de waddeneilanden heeft geleid tot maatschappelijke onrust. Dit vormde aanleiding voor de Tweede Kamer en de minister van LNV om hierover in debat te gaan. Als uitvloeisel hiervan vraagt de minister een commissie van deskundigen te adviseren over de uitvoering van het erfpachtbeleid van Staatsbosbeheer. Hoewel de aanleiding voor de adviesvraag is gelegen in de discussie over de uitvoering van het erfpachtbeleid op de waddeneilanden, kunnen de aanbevelingen van de commissie een breder bereik hebben.

De Vereniging Terschellinger Erfpachters heeft aan de minister de inhoudelijke hoofdpunten van het conflict met Staatsbosbeheer toegelicht. Hieruit blijkt dat de erfpachters bezwaren hebben tegen onder andere de gebruiksbeperkingen aan de grond in het contract en de duur van het contract (zijnde 30 jaar). De gebruiksbeperkingen (o.a. bouwvoorschriften) komen voort uit de opdracht van Staatsbosbeheer natuur en landschap te beschermen. Het gebruik van de grond mag de natuur- en landschapswaarden niet aantasten. De erfpachters vinden een erfpachtperiode van 30 jaar te kort. Het brengt enerzijds onzekerheid voor de toekomst met zich mee, waardoor de erfpachter niet geneigd is tot investeringen, anderzijds brengt het kosten met zich mee voor de erfpachters (notariële kosten en kadasterkosten).

De minister vraagt de commissie te adviseren over het volgende:

Vraag 1. Wat is een redelijk canon-ingroeimodel wanneer een zittende erfpachter van Staatsbosbeheer een nieuwe erfpachtovereenkomst met Staatsbosbeheer aangaat en de instapcanon in redelijkheid gezien een te grote overgang is ten opzichte van de laatstbetaalde canon? Uitgangspunt bij dit ingroeimodel dient te zijn dat de canon uiteindelijk toegroeit naar marktconformiteit.

Bij de uitwerking van dit model kunnen onder meer de volgende vragen en factoren een rol spelen:

1. Welke absolute of relatieve 'canonsprong' rechtvaardigt de toepassing van een ingroeimodel?
2. Wat is de looptijd van het ingroeimodel en is die voor ieder individueel geval gelijk?
3. Verschilt het ingroeimodel per geval al naar gelang de erfpachter meer baat heeft bij een nieuwe overeenkomst (met name: looptijdverlenging)?
4. Dient er een absoluut canonbedrag als ondergrens te gelden beneden welke het ingroeimodel niet wordt toegepast?

Vraag 2. Valt er een methodiek tot herziening van de marktconforme grondwaarde te ontwikkelen, waarin op objectieve wijze de gerechtvaardigde belangen van erfpachters (zoals bijvoorbeeld biologisch agrarisch ondernemerschap of ecologische camping) of de bijzondere omstandigheden in sommige gebieden in de grondwaarde en canon worden verdisconteerd?

Bij de beantwoording van deze vraag kunnen onder meer de volgende vragen en factoren een rol spelen:

1. In hoeverre zijn WOZ taxaties geschikt om door Staatsbosbeheer bij de vaststelling van canons te worden toegepast als vrije economische waarde en is het gebruik van WOZ waarden een beter alternatief voor vrije waarde taxaties door deskundigen die ad hoc bij een canonherziening worden ingeschakeld?
2. Is de WOZ waarde anno 2008 een afdoende afspiegeling van de reële vrije economische waarde?
3. Is het afdoende mogelijk om de WOZ waarde te splitsen in een opstalwaarde en een grondwaarde?
4. Doet een WOZ taxatie afdoende recht aan het vaak specifieke karakter van erfpachtobjecten van Staatsbosbeheer?

5. Leidt het toepassen van de WOZ waarde tot onaanvaardbare rechtsongelijkheid doordat slechts de erfpachter de mogelijkheid van bezwaar en beroep heeft?
6. Zijn er andere methoden tot herziening van de grondwaarde, naast de reeds door Staatsbosbeheer gehanteerde methode en het gebruik van de WOZ-waarde, waarlangs bijzondere gebruiksbeperkingen op of bijzonder gebruik van de grond (bijvoorbeeld: biologisch ondernemerschap) op objectieve wijze in de grondwaarde kunnen/kan worden geïntegreerd en een canon kan worden vastgesteld??

Vraag 3. Welke standaardduur van de erfpachtcontracten, met een eventueel daarbij behorend contractueel verlengingsregime, komt redelijkerwijs tegemoet aan zowel de belangen van de erfpachters (zekerheid, afschrijving, kosten, etc.) als de belangen van Staatsbosbeheer (periodieke toetsing bestaand gebruik aan bestemming en beheer van grondgebied)?

Vraag 4. Zijn er gebiedsspecifieke omstandigheden aan te wijzen die de erfpachtsituatie op de Waddeneilanden wezenlijk anders maken dan in andere delen van Nederland?