



Den Haag, 20 april 2010

Voortouwcommissie: **vaste commissie voor Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit**  
Volgcommissie(s):

Activiteit: **Hoorzitting / rondetafelgesprek**  
Datum: woensdag 12 mei 2010  
Tijd: 13.00 - 14.00 uur  
Openbaar/besloten: openbaar

Onderwerp: Erfpacht Staatsbosbeheer

---

Agendapunt: Het erfpachtbeleid van Staatsbosbeheer

Zaak: Brief regering - minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, G. Verburg  
- 9 april 2010  
Het erfpachtbeleid van Staatsbosbeheer - 29659-47

*De hierna volgende organisaties en personen zijn uitgenodigd deel te nemen aan dit rondetafelgesprek*

De heer J. Stam, erfpachter  
De heer M. Kusters, voorzitter Vereniging Terschellinger Erfpachters (VTE)  
De heer J. van der Ploeg, Stichting Erfpacht Vlieland  
De Heer H. Broeren, voorzitter Nederlandse Vereniging van Erfpachters

---

Griffier: Mw. drs. C.J.M. Dortmans

Activiteitsnummer: 2010A01486



## **Inbreng Jord Stam voor vaste kamer commissie LNV, mei 2010, betreffende erfpacht Staatsbosbeheer.**

Geachte kamerleden,

Ik geef u eerst een zeer beknopte samenvatting van wat erfpacht inhoudt, daarna wil ik graag acht punten aankaarten.

Een iets uitgebreider info over erfpacht heb ik apart gestuurd: Bijlage 1. Erfpacht factsheet. verder Bijlage 2. stuk uit Financieel dagblad. Bijlage 3. stuk uit Volkskrant

*Erfpacht.* Bij uitgifte van grond in erfpacht wordt het eigendomsrecht opgesplitst in het erfpachtrecht en het bloot-eigendom. De bloot-eigenaar is een uitgekleed eigenaar, met beperkte eigendomsrechten. De erfpachter heeft ook beperkte eigendomsrechten. Conceptueel moeilijk te begrijpen. De erfpachter koopt het erfpachtrecht en verwerft daarmee het economisch eigendom, maar dan voor de periode zoals overeengekomen in het contract. De erfpachter koopt niet de grond, maar wel het “vol genot” van de grond, “als ware hij eigenaar”. Hij mag het verkopen, hypotheek nemen, in ondererfpacht uitbrengen enz.. Hij draagt ook alle risico's: als de grond vervuult is moet de erfpachter de schoonmaakkosten betalen. De Staat heft ook belastingen aan de erfpachter als ware hij vol eigenaar. De bloot-eigenaar hoeft na verkoop van het erfpachtrecht geen belastingen meer te betalen. Op die grond staat het huis (opstal) waar de erfpachter wel 100% eigenaar van is. Grond en opstal zijn niet fysiek te scheiden.

Als je een huis koopt op grond in erfpacht, dan betaal je voor het huis en voor het erfpachtrecht. Daarnaast betaal je een jaarlijks canonbedrag. De canon kan 0 euro zijn, maar ook heel hoog. De hoogte van de erfpachtkoopsom bepaalt wat een redelijk bedrag is voor de hoogte van de canon. En vice versa. Ze zijn in balans met elkaar. Het erfpachtrecht kan ook in natura worden betaald, b.v. door het land bouwrijp te maken en wegen aan te leggen.

Punt 1. SBB doet het voorkomen alsof er in het verleden heel weinig is betaald voor het erfpachtrecht: dat is een misconceptie.

Vroeger was erfpacht bijna altijd voor 99 of 150 jaar. Veelal werd in natura betaald (“woeste gronden werden ontgonnen”). De erfpachtcontracten hadden bepalingen die de erfpachter bijna dezelfde rechten gaven als vol eigendom. Volgens gezonde marktwerking die ook vroeger gold, werd in dat geval vanzelfsprekend voor het erfpacht(recht) praktisch hetzelfde betaald als voor het volle eigendomsrecht. Dan is de waarde van het bloot-eigendom zeer gering, hetgeen tot uiting komt in een zeer lage canon. SBB heeft vroeger nooit cadeautjes gegeven. Volgende kopers hebben in die situatie altijd betaald als ware het eigen grond.

**Er is dus nooit “heel weinig betaald”.**

Punt 2. Ondanks de enorm stijgende canon wordt ook tegenwoordig nog steeds veel voor het erfpachtrecht betaald via de aankoopsom: onderzoek door de Vereniging Eigen Huis liet in 2006 nog zien dat over het algemeen praktisch dezelfde prijs voor erfpacht wordt betaald als voor eigen grond. Zie bijlage: artikel in het Financieel Dagblad. Ditzelfde is geconstateerd in onderzoeken van Oranjewoud en de commissies de Jong, en De Wijzen.

Afhankelijk van de condities van de erfpacht is dat gerechtvaardigd of niet: bij eeuwigdurende erfpacht en een lage canon is dat prima. Bij verder inperkingen (zoals beperking van het contract tot 30 jaar, hogere canon) betaal je dus te veel. Als vervolgens het canonpercentage wordt verhoogd, dan betaal je veel te veel. De reden dat mensen dit in het verleden toch gedaan hebben is gelegen in gebrek aan kennis en voorlichting. Ook makelaars en notarissen geven geen

correcte informatie. **Erfpacht en de financiële consequenties zijn voor bijna niemand te overzien.**

SBB heeft bovenstaande ook geconstateerd. Een redelijke reactie zou zijn: er is al betaald, dan is redelijk als we de canon laag houden. Echter, SBB volgt de volgende redenatie: er wordt te veel voor het erfpachtrecht betaald en daarom gaan we de canon nu zo hoog maken dat daardoor de prijs van het erfpachtrecht zal zakken....

Maar wie heeft dan te veel geld betaald voor dat erfpachtrecht? De huidige erfpachters.

En wie wordt nu keihard aangepakt? De huidige erfpachters.

**SBB redeneert op onredelijke wijze alles naar zichzelf toe.**

Punt 3. Er zullen ook contracten zijn waarbij de betaling van het erfpachtrecht geheel via de canonbetaling geschiedt. Is de SBB regeling in dat geval redelijk?

Nee, ook in dat geval blijkt dat de erfpachters rekeningen krijgen die niet redelijkerwijs zijn op te brengen: De ingestelde commissies hebben dat niet substantieel verbeterd.

De harde cijfers:

\* Voor Vlieland geldt: de problemen zijn begonnen met 500% verhoging (SBB), daarna werd het 650% ( Cie De Jong) en tenslotte werd het 780% ( Wijzen).

\* Voor Terschelling (Landerummerheide) geldt: de Commissie de Jong heeft geconstateerd dat de grondwaarde in 40 jaar 11 x verhoogd is , SBB eist nu een canon die 75x verhoogd is.

\* In de praktijk wordt nu voor een huisje op erfpachtgrond dat in totaal €250.000 waard is een canon van €7.500 gevraagd per jaar. Na 10 jaar wordt dat herzien (geactualiseerd) en volgens de historische en huidige prijsontwikkelingen moet dan € 13.000 per jaar betaald worden en in het 20<sup>e</sup> tot 30<sup>e</sup> jaar moet €23.000 / jaar betaald worden.

\* Dat is veel meer dan als je het geheel in vol eigendom zou kopen!

**De SBB erfpacht is onbetaalbaar!**

Punt 4. SBB beroept zich voor de erfpachtvoorwaarden op marktconformiteit. Echter, de zelf bedachte term “Groene erfpacht” is maar een heel klein deel van de totale erfpacht in Nederland, een soort elite-erfpacht! Vergelijking laat zien dat de “Groene erfpacht” ongunstiger uitpakt dan alle vormen van erfpacht in de rest van het land.

\* In de modernste erfpachtcontracten van Utrecht wordt bij koop een prijs betaald als ware het vol eigendom. De canon is dan voor eeuwig nul euro. De erfpachtvoorwaarden beperken voldoende het gebruik van de grond. Een soort “beheers(erfpacht)”, met prijzen net als volle koop. Waarom hanteert SBB niet ditzelfde concept? Dit zou voor nieuwe erfpachters redelijk en acceptabel zijn.

**SBB werkt niet marktconform.**

Punt 5. Als je een huis plus eigen grond koopt neem je een hypotheek. In al deze SBB gevallen is het huis zelf vol eigendom van de erfpachter. Alleen de grond is in erfpacht. Voor een zomerhuis (zonder hypotheekrente belastingaftrek) zul je met een rente van rond 6 % per jaar alles in eigendom verworven hebben in 30 jaar. Dit rentebedrag is 30 jaar lang hetzelfde.

De SBB erfpacht noemt de canon “een soort huur” en rekent 5 % minus een korting van 25 % (depreciatie). Na 10 jaar wordt dat echter herzien. De kosten worden dan 1.75 x zo hoog, en na nog 10 jaar 3x zo hoog. In totaal heb je voor de grond na 30 jaar veel meer betaald dan bij vol eigendom. Bij vol eigendom is alles na 30 jaar van jou. Bij erfpacht begin je weer van voor af aan..... Sterker nog: als SBB de grond meent nodig te hebben, dan krijg je volgens hun contracten niets meer voor je erfpachtrecht! Mocht de erfpacht wel verlengd worden dan betaal

je in de volgende 30 jaar 10x de oorspronkelijke grondprijs. Bij verlenging betaal je meestal ook nog 6% overdrachtsbelasting. Let wel: naast de kosten van erfpacht zul je het huis nog op de normale manier erbij moeten kopen (hypotheek).

**In vergelijking met koop van eigen grond is erfpacht extreem ongunstig. Op deze wijze verwordt erfpacht tot een derderangs vorm van bezit.**

Punt 6. De wijzen en anderen beschrijven dat het erfpachtcontract een contract tussen gelijkwaardige partijen hoort te zijn. Dat is ook een vereiste bij marktconformiteit. De erfpachters staan echter volledig machteloos. Zelfs als SBB nog twee keer zoveel zou vragen (10% canon), dan is er nog steeds geen enkele manier voor de erfpachters om hier onderuit te komen zonder het contract te beëindigen, met enorme financiële verliezen.

**Erfpacht vertegenwoordigd een wurgconstructie waar erfpachters niet aan kunnen ontkomen. Alleen redelijkheid en billijkheid kunnen de erfpachters beschermen: hierbij moeten we een beroep doen op de Tweede kamer.**

Punt 7. Tot slotte schets ik u de volgende reële situatie:

Erfpachters die 5 jaar voor afloop van het contract te horen krijgen dat SBB hun grond in vol bezit wil verwerven, moeten voor een grond die een economische waarde van 200.000 euro heeft nog 5 jaar lang jaarlijks 7500 betalen, dat is in totaal 37.000 euro. ( $=5 \times 0.05 \times 200.000 \times 0.75$ ). Hun erfpachtrecht is nul euro waard. En toch moeten ze 5 jaar lang canon betalen alsof het erfpachtrecht dezelfde waarde heeft als vol eigendom.! Voor welk genot wordt er dan nog betaald? En terwijl hun erfpachtrecht nul euro waard is betalen ze ook nog 5 jaar lang WOZ alsof ze vol eigenaar zijn. En ook voor de vermogensbelasting gaat de fiscus er van uit dat ze vol eigenaar zijn. Terwijl het erfpachtrecht deze jaren 0 euro waard is, gaat de fiscus ervan uit dat de erfpachter een bezit heeft van 200.000 euro. De fiscus gaat er ook nog van uit dat daar 4% rendement op wordt gemaakt, hetgeen belast wordt in box 3.

De erfpachter intussen krijgt niets terug voor zijn erfpachtrecht en zal mogelijk nog 25 jaar lang de hypotheek moeten afbetalen die hij voor dit erfpachtrecht heeft afgesloten.

**In normaal Nederlands zeggen we dan: dit is absurd en onacceptabel!**

**Maar als de kamer niet ingrijpt is dit wel wat er gaat gebeuren.**

Punt 8. SBB wordt aangestuurd door het Rijk. Als deze voorwaarden daadwerkelijk uitgevoerd zullen worden dan zal dat een **precedentwerking hebben voor heel Nederland**. Nu al zien we een landelijke opleving van het erfpachtstelsel. Particulieren en projectontwikkelaars zien goud, net als SBB. Gemeentes zullen ook hun normen bijstellen en steeds meer gaan vragen.

Conclusie:

De SBB erfpacht voorstellen houden geen rekening met het wezen van erfpacht, zijn niet redelijk, niet marktconform, en voor de erfpachters onbetaalbaar. Ze veroorzaken veel onrecht en leed bij de erfpachters. Daarnaast zullen deze SBB voorwaarden ernstige gevolgen hebben voor het toerisme op de Waddeneilanden en zullen ze trendbepalend worden voor erfpacht in heel Nederland, met dramatische gevolgen voor veel meer burgers. Ik verzoek de Kamerleden dit tegen te houden en een volledige herziening van het erfpachtstelsel te bepleiten bij de minister, waarbij bovenstaande argumenten wel worden betrokken.

**Een acceptabel compromis is dat alle contracten worden omgezet in eeuwigdurende erfpacht op de voorwaarden zoals voorgesteld door de erfpachters.**



# Erfpacht

overzicht Jord Stam

## *Erfpacht, een vorm van eigendom*

Bij het uitgeven van een grond in erfpacht worden de rechten die horen bij het volle eigendom van de grond opgesplitst in het erfpachtrecht en het bloot-eigendom. Het erfpachtrecht geeft de eigenaar van dat recht (de erfpachter) het recht tot het vol genot van de grond. Dit is feitelijk het economisch eigendom, maar dan voor de duur zoals bepaald in de erfpachtovereenkomst. Het bloot eigendom is een uitgekleeft eigendom. Het houdt in dat de bloot eigenaar aan de erfpachter verschillende beperkende voorwaarden kan opleggen voor het gebruik (b.v. dat alleen een zomerwoning kan worden geplaatst) en dat in principe en onder voorwaarden de grond weer in vol eigendom van de bloot eigenaar kan komen na afloop van de erfpachtovereenkomst. Dit alles volledig afhankelijk van de precieze voorwaarden van het erfpachtcontract (zie hieronder).

## *Erfpacht als zakelijk recht, met zeer veel mogelijkheden tot afspraken, extra bepalingen, in het erfpachtcontract*

Erfpacht is per definitie een zakelijk recht: het is niet persoonsgebonden en kan verhandeld en geërfd worden. Vandaar de naam Erfpacht. Echter, de mogelijkheden om in de erfpachtovereenkomst andere bepalingen in te sluiten zijn bijzonder groot. Aldus wordt in veel hedendaagse contracten deze wortel van het erfpachtrecht aangetast: in het contract kunnen bepalingen opgenomen worden dat bij verkoop het contract kan worden herzien. Hiermee wordt de essentie van het zakelijk recht aangetast. De wet staat dit echter toe.

Door deze grote wettelijke vrijheid om in het contract bepalingen vast te leggen, zijn er dan ook zeer veel verschillende vormen van erfpacht. Ter illustratie: in het proefschrift van prof. de Jong worden 80 vormen van erfpachtcontracten aangegeven. Generieke uitspraken en maatregelen doen natuurlijk onrecht aan deze feitelijke enorme diversiteit.

In algemene zin worden tegenwoordig steeds meer beperkende bepalingen in de contracten opgenomen die slechts met veel kennis van zaken te doorgronden zijn en zeer ongunstig kunnen uitpakken voor erfpachters. Door deskundigen wordt veelvuldig geconstateerd dat de rechten van erfpachters hierbij bijzonder slecht beschermd zijn (veel minder dan bij huur b.v.). Rechtsgeleerden en andere deskundigen stellen de vraag aan de orde of onder dergelijke condities nog wel van erfpacht kan worden gesproken.

Dat is niet triviaal, want erfpacht in de oorspronkelijke vorm was meestal zeer dicht bij vol eigendom. En dat heeft natuurlijk zijn prijs.

## *Betaling van het erfpachtrecht*

Het erfpachtrecht vertegenwoordigt het (al dan niet tijdelijk) economisch eigendom en heeft aldus aanzienlijke waarde. Hoe wordt het erfpachtrecht betaald? Hierbij zijn twee componenten betrokken: de aankoopssom voor het erfpachtrecht en de betaling van de jaarlijkse canon.

Deze componenten horen in balans te zijn met elkaar en met de waarde van het erfpachtrecht. Het ene uiterste is dat er geen aankoopbedrag wordt betaald voor het erfpachtrecht, dan wordt het erfpachtrecht betaald middels jaarlijkse betaling van de canon. Dat heeft veel overeenkomsten met huur. Het andere uiterste is dat bij de koop reeds de volledige waarde van het erfpachtrecht wordt betaald. Dat heeft veel overeenkomsten met koop. In dat geval dient de canon natuurlijk zeer laag te zijn, want het erfpachtrecht is dan al betaald. Dat is een van de redenen dat de canon vaak slechts een symbolisch bedrag betreft (b.v. 10 euro per jaar).

Als de canon wel een substantieel deel van de betaling voor het erfpachtrecht uitmaakt dan drukt dat natuurlijk op de (resterende) economische verkoopwaarde van het erfpachtrecht. Anders gezegd: als je weet dat je in de toekomst veel moet gaan betalen voor de jaarlijkse canon, dan betaal je minder voor het erfpachtrecht. Hoeveel minder.....is helaas bijna niet te beoordelen. Zeker omdat je niet weet hoe hoog de canon zal zijn. Er zijn wat economische gebruiken: het bedrag waarmee de canon de verkoopwaarde van het erfpachtrecht verlaagt wordt veelal aangegeven als de

"gekapitaliseerde canon". Ruwweg wordt in het economisch verkeer voor dit bedrag 17x het canonbedrag gerekend. Stel dat een erfpachtrecht €100.000 waard is. Als de canon €1000 per jaar is dan is de berekende restwaarde van het erfpachtrecht €100.000-€17.000 = €83.000 . Als de canon €10.000 euro per jaar is dan heeft het erfpachtrecht zelfs een negatieve economische waarde, nl. €100.000 - €170.000= -€70.000. Strict genomen zou je bij koop van "Huis+grond in erfpacht" dan 70.000 euro minder moeten betalen voor het huis dan de economische waarde van het huis. Dat klinkt surrealistisch en gebeurt in de praktijk natuurlijk niet!

Wat een erfpachtrecht waard is, is ook zeer moeilijk vast te stellen. In het eerste jaar van een 100-jarig contract is het veel meer waard dan in de laatste jaren. In de huidige praktijk wordt met dit feit helemaal geen rekening gehouden. Bizar. De reële economische en financiële inhoud van een erfpachtcontract kan alleen uit de feitelijke bepalingen in het erfpachtcontract worden gehaald, en is ook dan heel moeilijk te berekenen. Voor de financiële consequenties dienen prijsontwikkeling-scenario's te worden uitgewerkt rekening houdend met de bepalingen en de te verwachten mogelijke canonontwikkeling. In tegenstelling tot hypotheekrente ontwikkeling gebeurt dit bij mijn weten zelden of nooit.

Een reële erfpachtkoopsom is de erfpachtwaarde minus het bedrag van de gekapitaliseerde canon, verrekend naar de gehele erfpachtduur. Gezonde marktwerking moet er voor zorgen dat alleen de reële erfpachtwaarde betaald wordt, rekening houdend met de gekapitaliseerde canon: marktconforme prijzen. In de praktijk bleek dat bijna altijd voor het erfpachtrecht de zelfde marktconforme prijzen zijn betaald als voor eigen grond. (zie b.v. bijgevoegd artikel FD, en ook het onderzoek uitgevoerd door Oranjewoud). Dat kwam doordat vele vormen van erfpacht praktisch dezelfde rechten gaven als volledig eigendom: in dat geval is de prijs gerechtvaardigd. Dan moeten vervolgens natuurlijk wel de condities gehandhaafd blijven.

Staatsbosbeheer heeft recent de erfpachtafspraken "geliberaliseerd", met gigantische extra kosten voor erfpachters. De commissie de Jong spreekt van een erfpachtstelselwijziging. Dit mag natuurlijk nooit bestaande rechten afbreken, met alle financiële consequenties van dien.

In de wet staat en ander nogal beknopt:

*BW Art. 85*

- 1. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.*
- 2. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de canon - te betalen.*

De canon is tegenwoordig zelfs niet meer verplicht. De canon is dan ook niet nodig als het erfpachtrecht op andere wijze is bekostigd. Dit verklaart tevens dat er lage canons zijn, in welks geval door de normale marktwerking in vrije handel het erfpachtrecht op andere wijze is betaald: marktconform. Niet "jarenlang te goedkoop"!

#### *Extra kosten van erfpacht*

Naast de bovengenoemde kosten voor de betaling van erfpacht komen nog de belastingen. Het rijk is altijd uitgegaan van de waarde van het erfpachtrecht als ware het vol eigendom. B.v. de WOZ waarde gaat uit van de waarde van grond als ware het vol eigendom. Ingeval van een tweede woning moet de waarde van het recht van erfpacht opgeteld worden bij box 3! De wet gaat dus uit van een vermogensrendement voor de erfpachter, en heft daar belasting op. Dat is onverenigbaar met de uitgangspunten van Staatsbosbeheer waarbij elk jaar de waarde van het erfpachtrecht voor de erfpachter verminderd en de canon excessief hoger wordt.

#### *Verschillende vormen van erfpacht*

Ik zou een onderscheid willen maken in

**Beheerserfpacht** , waarbij alleen restricties voor gebruik worden aangegeven en in noodgevallen onteigening niet onnodig ingewikkeld wordt. Mits eeuwigdurend zijn de andere omstandigheden overeenkomstig economisch eigendom. Hier kan een hoge prijs

voor het erfpachtrecht betaald worden: voorbeeld is Utrecht, kavel heeft marktconforme prijs van vol eigendom en de canon is eeuwig nul euro.

**Exploitatie-erfpacht**, waarbij het uitgangspunt is dat de stijgende grondwaarde ten goede dient te komen van de bloot-eigenaar. Leidt tot enorme conflicten, zie verdere stukken.

***Juridische basis:***

1. Burgerlijk wetboek
2. Juridisch handboek: Asser (zakenrecht) 5\* Eigendom en beperkte rechten
3. Juridisch handboek: Groene Serie Zakelijke rechten, Kluwer 2010

***documenten van belang:***

Contract Artemis  
erfpacht herzieningsvoorstel SBB  
verslag commissie Grapperhaus  
reactie TVE op Grapperhaus  
dagvaarding VTE door SBB  
vonnis rechter  
verslag Commissie de Jong Groene erfpacht  
reactie TVE op de Jong  
reactie minister op de Jong  
boek Erfpacht en opstal, A.E. de Vries 1995

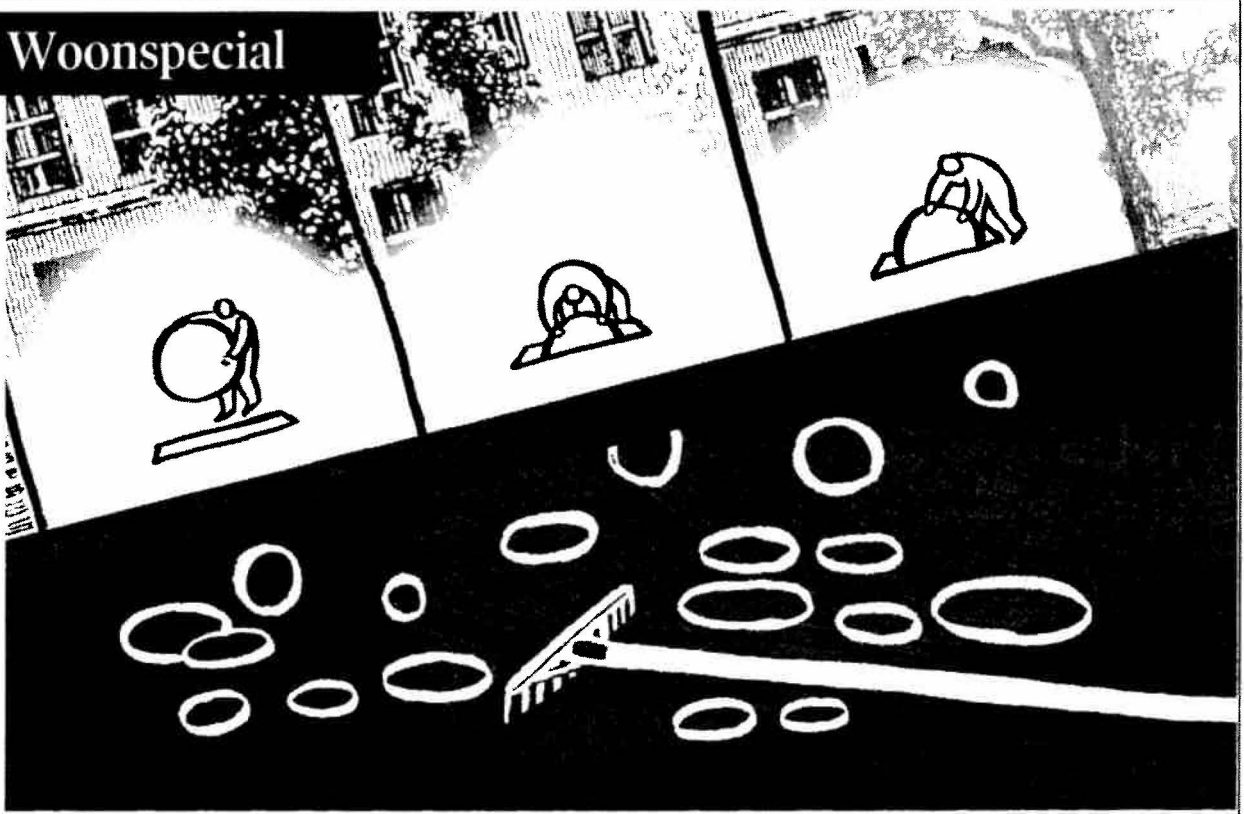
***artikelen***

Financieel dagblad 2006  
kamervragen CDA kamerleden  
Marijke Kater in Terschellinger

***websites:***

<http://www.erfpachtinamsterdam.nl/seba/info>  
<http://www.erfpachtstenk.nl/>  
<http://www.erfpachters.nl/>





# Het euvel van de erfpacht

*Erfpacht zadelt de huiseigenaar op met voortdurende onzekerheid zonder dat er voordelen tegenover staan. Maar nooit is bewezen dat huizen op erfpacht minder opbrengen dan die op eigen grond » Agnes Koerts*

**E**rfpacht, niet van deze tijd. Te ingewikkeld. Te weinig toegankelijk. Ondoorzichtig. Voordelen voor de consument? Eigenlijk niet.

Dat zijn de nete, kritische geluiden over erfpacht in Nederland. Veel ruiver gaat het roe in debatten tussen gemeenten en hun inwoners die te maken krijgen met verhogingen van de erfpachtcanon. Bewoners aan mooie locaties vormen actiegroepen. Rekencommissies en beschuldigingen wisselen elkaar af.

'Mer alle kritiek ben ik het eens', zegt expert Jiske de Jong, hoogleraar onroerendgoederrecht, geo-informatie en grondbeleid aan de Technische Universiteit Delft. 'Als je het bekijkt vanuit de consument, de koper en de eigenaar van een huis.'

Maar, zegt ze relativerend: 'Zonder de inkomsten uit erfpacht zag een stad als Amsterdam er veel minder mooi uit. De miljarden die Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam uit erfpacht zie je terug in het straatbeeld.' Zo bekeken zou de goed verzorgde omgeving uiteindelijk toch ook waardevermeerdering kunnen betekenen voor het huis dat gebukt gaat onder een drastische erfpachtcanon-verhoging.

Grond in erfpacht onder je huis betekent dat je het recht hebt de grond van de gemeente (of van Staatsbosbeheer, of welke andere erfpachtgever) te gebruiken alsof je de grond be-

zit. Elk jaar betaal je daarvoor een vetgoedug, de canon. Die wordt op bepaalde momenten herzien. Maar ook kun je de canon voor 25 of 50 jaar, of voor eeuwig, afkopen. Erfpachtcontracten kunnen sterk in inhoud variëren (duur, gebruik en financiële lasten). Zij zijn niet als aankoopakten voor onroerend goed gedeponeerd bij het Kadaster.

In twintig gemeenten in Nederland bestaat nog erfpacht. Ook organisaties als Staatsbosbeheer en Schiphol geven hun gronden en opstallen uit in erfpacht. Soms is dat al bijna een

## ONS BELASTINGSYSTEEM MAAKT INTUSSEN DE ERFPACHT OVERBODIG

eeuw zo, soms pas sinds de jaren zeventig van de twintigste eeuw. Politieke keuzes bepalen of grond in eigendom wordt gegeven aan bewoners. Of dat de gemeenschap de grond blijft bezitten en de gebruiker een erfpachtcanon laat betalen. Dan kan de gemeenschap als geheel, inclusief de eigenaar, er dus ook de voordelen van gemeten. Zoals bijvoorbeeld de monumentale grachten en bijzondere architectonische buurten van Amsterdam laten zien.

Jiske de Jong: 'Er waren destijds twee argumenten om grond in erfpacht uit te geven. Het

eerste: de gemeente houdt invloed op het gebruik van de grond. Na, daar hoef je het eigendom niet mee om te doen. Er liggen uitspraken van de Hoge Raad die aangeven dat de gemeente op dit punt via de erfpacht weinig extra speelruimte heeft. De gemeente moet nu primair via het bestuursrecht met de burger omgaan.'

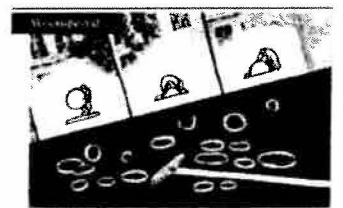
'Het tweede argument is: het toeval van waardevermeerdering aan de gemeenschap. Daar zou je de voordelen van kunnen zien, zoals in het uiterlijk van Amsterdam. Maar inmiddels zijn allerlei omstandigheden veranderd. Het belastingstelsel is veel fijnmaziger geworden. Het houdt meer rekening met ongelijkheden tussen burgers. Je zou kunnen zeggen dat ons belastingstelsel eigenlijk inlossen de erfpacht overbodig maakt. Voor gemeenten zijn de inkomsten wel vaak belangrijk, omdat er naars het Gemeentefonds nauwelijks meer inkomstenstromen zijn.'

De twintig gemeenten in Nederland die met erfpacht werken, hebben bijna allemaal besloten het systeem te beëindigen of te veranderen. Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen bijvoorbeeld zetten erfpacht zo veel mogelijk om in grondeigendom. Bij omzetting in eeuwigdurende erfpacht zit je bijna in dezelfde positie als wanneer je zelf de grond bezit. Dat gebeurt bijvoorbeeld in Utrecht. In Den Haag is in principe besloten ook het systeem van eeuwigdu-

rende erfpacht af te schaffen. Wethouder Marinus Norder (PvdA) vroeg hulp van een studiecommissie, waarin ook hoogleraar De Jong zit. 'Veel steden zijn bezig met omzetting van erfpacht naar eigendom', zegt zij. 'Daardoor ziet men nu toch dat er vaak verborgen lasten zitten in een erfpachtcontract. Zoals de voortdurende onzekerheid voor de woninggeenar over de ontwikkeling van de rente, de inflatie en de grondwaarde. Want dat bepaalt de jaarlijkse canon.'

Wat erfpacht verder betekent voor de consument, behalve de last van de canon? De Jong: 'Er wordt wel gezegd dat de koopprijs van een huis op erfpacht lager is dan op eigen grond. Maar dat is empirisch nooit goed onderzocht. Het zou ook lastig zijn, want elke woning heeft een andere aard en ligging. De staat van onderhoud verschilt per huis.'

Nu veel gemeenten de mogelijkheid bieden de erfpacht om te zetten, blijkt toch ook dat niet iedere huiseigenaar gebruikmaakt van de mogelijkheid. De Jong: 'Dat kan om financiële redenen zijn. Bijvoorbeeld de canon is lager dan de rente van de eenmalige aankoopprijs. Maar ook wijzen huiseigenaren het aanbod van de gemeente af, omdat er voor hen niet veel verandert. In Rotterdam bijvoorbeeld koop je een kat in de zak, want de verplichtingen van de erfpacht worden via speciale bedingen aan de eigenaar doorgegeven. Je moet



## Het euvel van de erfpacht

Wanneer wordt de erfpacht van de gemeente overgenomen? Het is een vraag die vaak wordt gesteld. Het antwoord is: het hangt af van de omstandigheden. In sommige gevallen kan de erfpacht worden overgenomen door de koper van het huis. In andere gevallen kan de erfpacht worden overgenomen door de gemeente. Het is belangrijk om te weten dat de erfpacht een recht is dat kan worden overgenomen. Het is ook belangrijk om te weten dat de erfpacht een recht is dat kan worden overgenomen. Het is ook belangrijk om te weten dat de erfpacht een recht is dat kan worden overgenomen.



ILLUSTRATE: RYUITSUB

# erfpacht

zelfs nog betalen bij wijziging van het gebruik. Stel dat je je huis vergroot met een serre. Dan blijft de gemeente Rotterdam incasseren. Je koopt daar alleen de reguliere herziening van de canon af in verband met de stijging van de grondwaarde.

De Vereniging Eigen Huis, de consumentenorganisatie van huisbezitters, liet onderzoeksbureau Rigo onderzoeken hoe het er met erfpacht voorstaat. De conclusie luidt bondig en kort: 'Systeem uit oude doos en nadelig voor huiseigenaren.' Dat schrijft de vereniging in haar zomernummer van het eigen tijdschrift Eigen Huis Magazine.

Rigo-onderzoekers Rob de Wildt en Jan Scheele pleiten voor 'emancipatie van het stelsel'. Zij vinden dat de zorgplicht van de gemeenten veelal tekortschiet. Die zouden een minder ingewikkeld en meer toegankelijk systeem aan hun burgers moeten aanbieden. In de studie staan veel voorbeelden van gemeenten en hun erfpachtbeleid, compleet met rekenmodellen. Een van de praktische adviezen die daaruit voortvloeien: de makelaarsite Funda zou veel systematischer informatie moeten opnemen over de erfpachtsituatie van elke te koop aangeboden woning.

In alle vergelijkingen valt de uitzonderingspositie van de Amsterdamse erfpacht op: 'een ondoorzichtig stelsel'. Amsterdam zou moeten overgaan op eenwijdurende erfpacht, volgens de onderzoekers, met een eenmalige afkoop. 'Dat is beter dan de onzekerheid voor de huiseigenaar die hangt aan jaarlijkse canonbetaling.'

In Amsterdam is tachtig procent van de grond eigendom van de gemeente. Het Ont-

wikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam heeft een balansstaat van ruim zes miljard euro. Voorlopig denkt Amsterdam niet aan wijziging van het systeem. In de grote nieuwbouwoortlocatie IJburg krijgt iedere koper van een huis direct met erfpacht te maken, waarop dan tegelijkertijd 19 procent btw moet afgerekend aan de verpachter, de gemeente.

De Jong: 'Voor monumenten en gebouwen met bijzondere bestemming zoals scholen en sportvoorzieningen kan erfpacht heel gunstig zijn. Dan blijft bij overdracht een greep van de erfpachtgever op die bestemming. Zo is het ook van Staatsbosbeheer verstandig om opstallen en gronden alleen in erfpacht uit te geven. De organisatie is niet meer belast met het beheer en kan beter toezien op het gebruik van de grond. Daar heeft ze als natuurorganisatie groot belang bij. Dan helpt de erfpacht je je doel te bereiken als grondeigenaar.'

Zij sluit zich aan bij een aantal aanbevelingen uit het Rigo-onderzoek. 'Natuurlijk zou Funda eenvoudige informatie standaard moeten verschaffen', zegt ze. 'Bijvoorbeeld: wanneer is de datum van canonherziening, welke voorwaarden gelden, op welke site kun je meer informatie vinden. Vergeet niet dat het bedrag van de canon soms bij een wijziging tien- of twintigmaal over de kop gaat.'

De Vereniging Eigen Huis concludeert: 'Inmiddels zijn dus veel gemeenten in zekere zin om. Zonder nu direct al hun beleidsinstrumenten uit handen te willen geven, lijken ze te erkennen dat het systeem niet meer van deze tijd is. Met Amsterdam als opvallende uitzondering.' ■



## erfpacht

De Vereniging Eigen Huis pleit voor een wijdurende erfpacht in Amsterdam. Volgens de onderzoekers zou dit een meer transparant systeem zijn. Het huidige systeem wordt beschreven als 'onduidelijk' en 'nadelig' voor huiseigenaren. De vereniging stelt voor om de canon te laten hangen van de grondwaarde en de gemeente te laten betalen voor de herziening van de canon. Dit zou de onzekerheid voor huiseigenaren verminderen. De Vereniging Eigen Huis heeft onderzoek gedaan naar het huidige erfpachtstelsel in Amsterdam. Het onderzoek is onderdeel van een zomernummer van het tijdschrift Eigen Huis Magazine. De Vereniging Eigen Huis heeft ook een rapport uitgebracht over het erfpachtstelsel in Amsterdam. Het rapport is te downloaden op de website van de vereniging.

De Vereniging Eigen Huis pleit voor een wijdurende erfpacht in Amsterdam. Volgens de onderzoekers zou dit een meer transparant systeem zijn. Het huidige systeem wordt beschreven als 'onduidelijk' en 'nadelig' voor huiseigenaren. De vereniging stelt voor om de canon te laten hangen van de grondwaarde en de gemeente te laten betalen voor de herziening van de canon. Dit zou de onzekerheid voor huiseigenaren verminderen. De Vereniging Eigen Huis heeft onderzoek gedaan naar het huidige erfpachtstelsel in Amsterdam. Het onderzoek is onderdeel van een zomernummer van het tijdschrift Eigen Huis Magazine. De Vereniging Eigen Huis heeft ook een rapport uitgebracht over het erfpachtstelsel in Amsterdam. Het rapport is te downloaden op de website van de vereniging.

# Erfpacht is de nieuwe melkkoe

Staatsbosbeheer verhoogt de erfpacht op Terschelling tot 10.000 euro per jaar per zomerhuis. De politiek moet dit niet toestaan, betoogt **Jord Stam**.

**W**ie een woning of bedrijf koopt op grond in erfpacht, betaalt voor de grond erfpachtrecht. Daarnaast wordt meestal nog een extra bedrag voor het gebruik betaald, de canon. De koper wordt geen volledig eigenaar van de grond. Erfpacht wordt vaak verleend voor een bepaalde tijd, 49 of 99 jaar, tegenwoordig ook 30 jaar.

Erfpacht biedt overheden de mogelijkheid invloed te houden op het gebruik van de grond. Zolang de canon laag blijft en de erfpacht steeds verlengd wordt, is het verschil met gewone koop gering. Zo is het bijna een eeuw goed gegaan.

Maar de laatste twintig jaar heeft de graaicultuur toegeslagen: erfpacht blijkt een onovertroffen financiële melkkoe. Erfpacht dreigt te verworden tot een wangedrocht met perfide trekken: het wordt een optelsom van koop plus huur, maar zonder feitelijk bezit en zonder huurbescherming. Derderangs woningbezit dus.

Het perfide karakter zit hem in mechanismen die de kosten steeds verder opdrijven op een manier die niemand had kunnen voorzien en die niet goed te doorgronden is. Met name Staatsbosbeheer (SBB) gaat hierbij, na zijn zelfstandigheid, zonder enige terughoudendheid te werk.

Ik zal dit toelichten aan de hand van het zomerhuisje van mijn ouders op Terschelling. Rond 1970 werden op Terschelling zomerhuizen verkocht met de grond in erfpacht. Er zijn marktconforme prijzen betaald, die niet aantoonbaar verschilden van de prijzen van huizen op eigen grond, en de canon was gering: huis plus erfpachtrecht kostte 20.000 euro met een canon van 109 euro per jaar.

Sindsdien zijn de prijzen van huizen en grond natuurlijk enorm gestegen. De canon steeg vrolijk mee, tot 1.353 euro in 2001. Bijna niemand lijkt te beseffen dat dit bedrag bovenop de reeds afbetaalde koopsom van huisje plus grond onder erfpacht komt. Vanaf het begin tot 2001 is in totaal 12.430 euro aan canon betaald. Daarmee is de oorspronkelijke grondwaarde al twee keer betaald.

Maar voor Staatsbosbeheer is het nog lang niet genoeg. Bij de herziening van de erfpacht na dertig jaar eisten ze nog veel meer, namelijk meer dan 10.000 euro per jaar. Dit heeft geleid tot een geschil met de erfpachters. Ook de andere nieuwe erfpachtvoorwaarden zijn zeer ongunstig, ook vergeleken met de contracten van gemeenten.

In 2003 brengt de door SBB ingestelde commissie-Grapperhaus richtlijnen uit voor de herziening van erfpachtcontracten. Daarin staat onder meer glashard: 'De waardeontwikkeling van de grond valt toe aan SBB.' Wat? In 1970 bestond dit uitgangspunt absoluut niet. SBB verandert tijdens het spel de regels op een schaamteloos inhalijs manier. Stel dat je een bedrijf begint en na 30 jaar zegt de regering: 'Het gaat zo goed met je dat we besluiten de inkomstenbelasting te verhogen zodat alle winst voor ons is.' Dat zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn. Hier gebeurt dat met erfpacht.

Wat is de consequentie als deze commissie-richtlijnen gevolgd worden? De erfpachter betaalt in dat geval in dertig jaar voor de grond meer dan 2,5 keer zoveel als een koper van gewone grond zonder erfpacht. Na de dertig jaar zijn dan voor een gewone koper grond en huis afbetaald. Zo niet voor de erfpachter. Die blijft gewoon de canon betalen.

Wat gebeurt er als erfpachters niet akkoord gaan? Dan komt er geen contract. En dan vervalt de grond aan de eigenaar, in dit geval SBB, en wordt slechts een vergoeding betaald voor de opstal. Een wurgcontract dat zijn weerga niet kent: zolang uw contract loopt, kunt u nog uw allang afbetaalde huis met erfpachtgrond verkopen, bijvoorbeeld voor 300.000 euro en tot de laatste dag betaalt u ook nog alle belastingen. Maar als u niet tot overeenstemming komt met de eigenaar, krijgt u 50.000 euro voor uw huisje en bent u verder alles kwijt. SBB omschrijft deze situatie als 'maximale contractvrijheid'.

Staatsbosbeheer zegt marktconform te moeten werken van de minister. De markt is echter bijzonder divers: zeer veel canons betreffen een symbolisch bedrag, zeg 100 euro per jaar, oplopend tot 5 procent van de grondprijs per jaar. Gemeenten hanteren bij herzieningen meestal maximumplafonds om geen excessieve verhogingen te krijgen. Terwijl veel nieuwe huizen in Utrecht worden verkocht zonder canon, heeft SBB eigen regels geformuleerd die alle huidige canons overstijgen. Hoezo marktconform?

De hierboven beschreven excessen maken van erfpacht een unieke melkkoe. Er zijn tegenwoordig al particulieren die hun eigen huis in erfpacht verkopen, en dat doen ze niet uit ideële motieven.

Is dit wat de politiek wil? Zo niet: grijp in en maak wetten om zulke excessen te voorkomen. Bij onethisch gebruik van wurgcontracten verwordt erfpacht tot een optelsom van koop plus huur, maar zonder feitelijk bezit en zonder huurbescherming. 'Derderangs woningbezit' is nog een eufemisme. Ik hoop dat de politiek en de rechter dit niet toelaten.

**Jord Stam** is zoon van erfpachters.



**Van:** Kusters [mailto:kusters@inn.nl]  
**Verzonden:** maandag 10 mei 2010 9:58  
**Aan:** Commissie LNV  
**Onderwerp:** Notitie erfpachters tbv hoorzitting 12 mei

Mevrouw, mijnheer,

Hierbij zend ik de notitie over de erfpacht van de drie erfpachtorganisaties Waddeneilanden ten behoeve van de vaste kamer die LNV voor de bijeenkomst op 12 mei a.s.  
Met vriendelijke groet,

Drs. Martinus J. Kusters

## **INBRENG ERFPACHTERS WADDENEILANDEN TEN BEHOEVE VAN DE VASTE KAMER COMMISSIE LNV TWEDE KAMER MEI 2010 INZAKE CONFLICT MET STAATSBOSBEHEER.**

Aan de gerechtvaardigde verlangens van circa 400 erfpachters wordt ook door de “Wijzen” onvoldoende tot niet tegemoet gekomen. Het advies blijft berusten op het machtsdenken uit Den Haag en gaat niet in op de afhankelijke positie van de erfpachter.

De erfpachtorganisaties vragen daarom verkoop van de erfpachtpercelen op de eilanden. De recreatieve opstallen zijn vrijwel uitsluitend geconcentreerd in bebouwde gebieden en zijn geen natuurgebieden. Op Terschelling zijn de 80 recreatiewoningen in Midsland Noord gelegen op voormalige roggelandjes die helemaal geen natuurgebied waren en zijn. Deze terreinen zijn ook niet nodig voor natuurbeheer.

Het autoritaire optreden van Staatsbosbeheer heeft geleid tot zinloze betutteling en geeft doorlopend conflicten. De commissies De Jong en de Wijzen hebben de problematiek niet kunnen oplossen. Het doorrekenen van de consequenties van de adviezen voor 170 percelen op Vlieland leidt tot verhogingen van 650% bij de Commissie de Jong en voor meer dan 780% verhoging bij de Wijzen ten opzichte van het huidige niveau, terwijl de gemeentelijke WOZ taxaties gemiddeld met slechts 5% per jaar stijgen. Overigens verschilt toepassing van eiland tot eiland.

Wanneer verkoop van bepaalde gebieden niet mogelijk is, vragen de erfpachtorganisaties voortdurende erfpacht met het recht van afkoop volgens het Haags model. Zowel bij verkoop als bij voortdurende erfpacht stromen tientallen miljoenen euro's op korte termijn naar Staatsbosbeheer, terwijl deze organisatie ook nog eens aanzienlijke besparingen in het personeelsbestand moet kunnen realiseren.

Ten aanzien van het rapport “Advies Erfpacht Staatsbosbeheer” hebben we een aantal opmerkingen:

1. Er is een constructiefout gemaakt doordat de Minister van LNV bij de opdracht de wijzen heeft gebonden aan wat gebruikelijk is bij erfverpachters in het buitengebied., de z.g. groene erfverpachters. Hierdoor ontstaat in feite een kartel op het gebied van de voorwaarden, een z.g. conditie kartel. Zie ook tabel 2 in het rapport “Advies erfpacht Staatsbosbeheer”, de voorwaarden van de belangrijke spelers zijn nagenoeg gelijk. De Groene erfverpachters wijken daarmee af van wat elders in de markt gangbaar is, SBB krijgt een beschermende mantel en de marktwerking raakt hierdoor verstoord.

2. De erfpachters hebben tot op heden steeds voldaan aan de contractuele verplichtingen. Dat komt neer op betaling van een erfpachtcanon van 5 à 7,5 % rente over de door SBB vastgestelde volle eigendoms waarde van de grond. Daarbij zijn de canons steeds aangepast op basis van de gestegen grondwaarde en het inflatiecijfer. Er kan dus absoluut geen sprake zijn van een te geringe betaling door erfpachters. Het tegendeel is juist waar!
3. Erfpachters konden pas na expiratie van de contracten in verzet komen tegen de verouderde door SBB gehanteerde parameters. Dat was voor de groep Landerummer Heide op Terschelling in 2000. Andere groepen volgen nu,
4. Het stoort de erfpachters dat SBB de prijs van de gronden opjaagt om aldus een bovenmatig hoge canon te willen bedingen:
  - Bij de expiratie van het contract Landerummer Heide, waarbij in de voorafgaande jaren de canon gemiddeld met 10 % per jaar is gestegen, wilde SBB een verhoging van 800 %. Mede hierdoor ontstond het conflict. Conform de bepalingen van het ( oude) contract werd een bindende taxatie aangegaan, met als resultaat een stijging van “slechts”100 %.
  - Het niet getekende contract bevatte een bepaling om na zes jaar de canon bij te stellen op grond van de gestegen grondprijs. SBB liet de grond van de 30 percelen in 2007 taxeren en kwam op een waarde van ca.€ 7,6 miljoen. Aangezien deze huizen op erfpachtgrond voor nog geen € 250.000 kunnen worden verkocht, zijn de opstallen blijkbaar niets meer waard, terwijl voor de herbouwwaarde toch € 150.000 moet worden gerekend. De grondprijs van een gemiddeld perceel is dus niet € 250.000, maar hooguit € 100.000.
  - SBB rekent de investeringen van de erfpachter en de gemeente in de infra structuur toe aan de (eigen) grond, waardoor een te hoge waarde ontstaat.
  - De waardestijging die SBB aan de grond wilde ontleen door een eigen rekenmethode, lag vele malen hoger dan de taxaties van dezelfde objecten in het kader van de WOZ door de gemeenten.
  - In 2008 heeft SBB een analyse van alle verkopen van recreatiewoningen op Texel, Vlieland en Terschelling tussen 1993 en 2008 laten uitvoeren. Kort gezegd : door van de transactieprijs de geschatte herbouwwaarde in het transactiejaar af te trekken, wordt de waarde van de grond verkregen. Doordat de herbouwwaarde stelselmatig te laag is ingeschat, wordt de waarde van de grond opgedreven. Er zijn voorbeelden waarbij huizen meer dan € 100.000 te laag zijn gewaardeerd. Daarmee wil SBB aannemelijk maken dat het rendement op de erfpachtpercelen te laag is... We hebben het dan nog niet over de 90 oude erfpachtcontracten van voor de Tweede Wereldoorlog die nauwelijks iets opbrengen, maar die de gevoerde discussie over het rendement wel sterk vervuilen.
5. De Commissie de Jong onderbouwde haar advies met een depreciatiefactor van ten minste 40 %. De wijzen komen zonder onderbouwing op 25 % in het kader van de Groene erfverpachters. SBB wil nadrukkelijk invloed kunnen uitoefenen op het gebruiksrecht van de grond en legt beperkingen aan de erfpachter op. Bovendien wordt slechts een contractduur van 30 jaar gehanteerd, met de daarbij behorende kosten voor de erfpachter, in plaats van voortdurende erfpacht. Desondanks komen de wijzen niet verder dan 25 %.
6. Te weinig wordt onderscheid gemaakt tussen het bloot eigendom van de grond en het erfpachtrecht waarbij het gebruik van de grond met alle opgelegde beperkingen wordt overgedragen aan de erfpachter. De erfpachter is niet alleen eigenaar van de opstal, hij heeft ook het erfpachtrecht. Alle risico's worden contractueel bij de

erfpachter gelegd. Toch wordt door de wijzen zonder enige onderbouwing jaarlijks 1 % risico op de canonrente voor Staatsbosbeheer geadviseerd. Op deze manier betaalt de erfpachter de risico's twee maal!

7. Het in rekening brengen van 0,5 % administratiekosten per jaar is ridicuul. Deze kosten zijn niet afhankelijk van de hoogte van de erfpachtcanon. Ze zijn vast en ze behoren in de canonvergoeding te zitten, zoals dat ook elders gebeurt zoals bij hypotheek. Bovendien moest vroeger handmatig gerekend worden, tegenwoordig kan dat via automatiseringsprojecten met de computer.
8. Marktconformiteit is een toverwoord. SBB stelt dat ze marktconform handelt en dat is blijkbaar goed. De erfpachters denken daar anders over. Immers bij marktconformiteit past geen dictaat van SBB zoals dat tot nog toe gebeurt. Sinds 1998 is er sprake van machtmisbruik door SBB. Het advies van de Wijzen stuurt hooguit bij, door een pleidooi voor een verbetering van de communicatie. Die communicatie is na al die jaren met onderzoeken en rapporten (o.a. van Henk Kroes) nog steeds slecht.
9. De Wijze Adviseurs houden in hun rapportje de Minister van LNV uit de wind en komen de erfpachters onvoldoende tegemoet. De heer Zevenbergen is voorgesteld als oud burgemeester van Ameland en lid van de Algemene Rekenkamer. Hij blijkt echter ook voorzitter te zijn van een groene organisatie op de Veluwe. De heer Groothuis heeft als voormalig directeur van de dienst Domeinen, de overdracht van erfpachtpercelen met vakantiewoningen op Ameland tegengewerkt, die via de Nationale Ombudsman was afgedwongen. De samenstelling van de commissie is dus gekleurd. Vertegenwoordigers van consumentenzijde zijn tot nog toe stelselmatig buiten de deur gehouden.....

Tot slot:

Als erfpachters op de eilanden vragen wij om een gelijkwaardige positie ten opzichte van SBB en niet om een dictaat. Een conflict dat al 12 jaar voortduurt vraagt nu om een stevige ingreep : verkoop van de betrokken percelen!

Namens de erfpachtorganisaties Texel, Vlieland en Terschelling,

Drs. Martinus Kusters, 10 mei 2010



Vereniging Terschellinger Erfpachters (VTE)  
Stichting Beheer Erfpacht Duikersoord en Vliepark (SBEV)  
Nederlandse vereniging Erfpachters, afdeling Texel  
p/a Lergerbosweg 3  
8896 JM Terschelling Hoorn  
Tel. 0562 44 83 07

26 april 2010,

Aan de heren P. Zevenbergen en W. Groothuis

Mijne heren,

De besturen van de erfpachtorganisaties van de eilanden Texel, Vlieland en Terschelling hebben uw "Advies erfpacht Staatsbosbeheer", uitgebracht in opdracht van de Minister van LNV gelezen.

Wij vinden daarin een aantal verbeteringen ten opzichte van de vigerende situatie, maar wij hebben nog wel een aantal vragen die wij onderstaand aan u voorleggen. Wij stellen het op prijs als de beantwoording op korte termijn kan plaats vinden omdat wij op 12 mei a.s. in gesprek zullen zijn met de Vaste Kamercommissie LNV.

1. Heeft uw commissie berekeningen gemaakt voor de diverse categorieën objecten zoals die uit uw advies voortvloeien voor de onderscheiden eilanden? Zo ja, wilt u die aan ons zenden. Zo niet, waarom heeft u die niet gemaakt?
2. Onze erfpacht organisaties hebben met een aantal leden van de vaste Kamercommissie een compromis voorstel erfpacht opgesteld. Klopt het dat wij daarvan geen weerslag in uw advies vinden? Zo ja, waarom niet?
3. Op blz. 7 merkt u op dat dit rapport vanuit het bredere perspectief van erfpacht in Nederland tot stand is gekomen. Klopt dit wel? Want in de daaropvolgende zin schrijft u: "Staatsbosbeheer moet immers met haar erfpachtbeleid niet uit de pas lopen met andere groene erfverpachters in het buitengebied". M.a.w. u beperkt dat bredere perspectief tot de groene erfpachtwereld in plaats van tot marktwerking op erfpachtgebied in het algemeen in Nederland. (Wij merken overigens op dat op onze eilanden geen andere groene erfverpachters dan SBB werkzaam zijn)
4. Op blz 15 schrijft u dat u SBB als overweging meegeeft dat SBB een zakelijk verantwoord rendement dient te realiseren. Onze vraag is: is daarvan dan tot op heden geen sprake (geweest)? Er is/wordt immers betaald op grond van een rente van variërend 5 tot 7,5 % over de volle grondwaarde die is getaxeerd door SBB of middels een bindende taxatie tot stand is gekomen. Daarbij heeft de commissie Bakker destijds aangedrongen om het redelijkheid- en billijkheids principe in acht te nemen, omdat de voorstellen van SBB de pan uitrezen. Klopt het dat u hier SBB maant tot matiging van de tarieven, in het kader van een zakelijk en verantwoord rendement ( en ook voor de erfpachter)?
5. Op blz 16 bovenaan schrijft u dat u heeft waargenomen dat taxaties ten behoeve van de canonbepaling in de praktijk soms substantieel afwijken van de volle vrije grondwaarde, terwijl die in de uitgangspunten is voorgeschreven. Maar vervolgens concludeert u: een consequentie hiervan is dat in de praktijk gerealiseerde rendementen in een aantal gevallen lager zijn dan volgens het theoretisch model

verwacht mag worden. Wij zouden graag die voorbeelden zien waaruit u dat concludeert want wij hebben precies het tegenovergestelde geconstateerd. Wij hebben dat o.a. met het slecht onderbouwde taxatierapport van TOG, dat in opdracht van SBB van de 30 percelen op de Landerummer Heide is gemaakt, reeds aangegeven. Daarin is de grondwaarde van de percelen hoger dan de huidige verkoopwaarde van grond + erfpachtrecht + opstal + infrastructuur!

6. Op blz 16 schrijft u dat het zowel voor SBB als de erfpachter aantrekkelijk kan zijn om aansluiting bij de waardebepalingen die er periodiek plaats vinden in het kader van de WOZ te zoeken. Wat bedoelt u met aansluiting zoeken? Bedoelt u uitgaan van? Dat is exacter, aansluiting zoeken kan leiden tot veel geharrewar. Anders kunnen de voordelen die u in uw advies aangeeft weer verloren gaan!
7. Op blz 15,16. schrijft u dat de erfverpachter recht heeft op de actuele waarde van de bij uitgifte geleverde ruwe bouwgrond enz. en verder: SBB gaat bij de canonbepaling uit van de volle vrije grondwaarde minus investeringen door de erfpachter. Het gaat daarbij dus om de bij uitgifte geleverde ruwe bouwgrond. Vervolgens concludeert u dat voor de canonbepaling in de hiermee vergelijkbare particuliere markt een percentage van 70 à 80 % van de actuele vrije grondwaarde marktconform is. In uw advies gaat u uiteindelijk uit van de waarde van het bloot eigendom van 75 % van de actuele vrije grondwaarde en merkt u elders in het rapport op, dat dit geen depreciatie factor is. In het verleden is dat echter nimmer gebeurd en heeft SBB de investeringen van de erfpachter in de grond om het perceel bouwrijp te maken aan de grond toegerekend en dus aan zichzelf. M.a.w. u concludeert daarmee dat erfpachters in het verleden te veel hebben betaald doordat ze met een te hoge grondwaarde werden geconfronteerd. Deelt u die conclusie?
8. U wijdt nauwelijks aandacht aan de depreciatiefactor die gebaseerd is op de bebouwde staat en de beperkingen die de erfpachter door SBB in de erfpachtvoorwaarden worden opgelegd. U erkent dat die beperkingen vanzelfsprekend zijn in verband met de taak van SBB voor de natuur, maar u geeft niet aan waarom die vanzelfsprekendheid niet zou moeten leiden tot aftrek. Wij willen graag uitleg waarom u de depreciatiefactor afwijst, terwijl die elders in de markt zeer gebruikelijk is.
9. Op blz 17 merkt u op dat SBB er met de gekapitaliseerde waarde van de canons bekaaid afkomt. Waarop is uitspraak gebaseerd? U moet toch in uw onderzoek zijn tegen gekomen dat de erfpachters tot op heden aan hun verplichtingen hebben voldaan volgens de formules die wij juist sinds 2000 aanvechten, omdat toen de eerste dertigjarige contracten afliepen. Eerder was dat niet mogelijk. De invulling van de formule voor de berekening van de canon werkte met parameters die verouderd zijn. Sindsdien is er geen nieuw contract getekend, maar wel is middels een bindende taxatie overeenstemming bereikt over nieuwe canons, overeenkomstig de voorwaarden uit het (aflopende) contract van SBB. Uit uw advies zou dan logischerwijze moeten voortvloeien dat de formules voor de berekening van de canons in opwaartse zin zouden moeten worden bijgesteld. Wij lezen echter het tegendeel ( 25 % reductie op de volle grondwaarde, matiging rentepercentage). M.a.w. hier lijkt iets niet te kloppen.

10. Op blz. 17 onderaan adviseert u een opslag op het canonpercentage te hanteren van 1 % voor risico's en 0,5 % voor administratiekosten op dit soort beleggingen. Wilt u ons aangeven welke risico's SBB loopt als alle risico's verhaald kunnen worden op de erfpachter blijkens de contracten? Als enerzijds beperkingen op het gebruik van de grond niet vertaald kunnen worden in een depreciatiefactor, waarom anderzijds dan wel risico's die op de erfpachter verhaald kunnen worden nogmaals in rekening brengen?

En administratiekosten van 0,5 % per jaar zijn extreem hoog. Zo'n percentage moge in verleden gangbaar zijn geweest met veel handmatig reken- en telwerk, maar met de moderne hulpmiddelen is dat sterk vereenvoudigd. Kunt u uitleggen welke jaarlijkse administratiekosten hiermee gedekt moeten worden. U refereert hier aan kosten voor dit soort beleggingen.

11. Bij ons onderhoud in Harlingen heeft u bij uw inleiding aangegeven dat er bij uw werkzaamheden voor u drie punten centraal stonden:

- marktconformiteit
- oplossingen nastreven
- efficiëntie

Wij willen ingaan op efficiëntie, want dat spreekt buitengewoon aan.

Behoudens uw advies om aan te sluiten bij de WOZ taxaties, komen wij verder nergens aanbevelingen tegen welke efficiëntie bevorderen. Bij onze eerste optie ( verkoop alle gronden aan de erfpachters) en ook bij ons compromisvoorstel (voortdurende erfpacht met afkoop van de canons) krijgt SBB éénmalig een groot bedrag om te beleggen in tienjarige staatsobligaties en kan een groot bedrag aan personele kosten worden bespaard. Is dit uit oogpunt van efficiëntie niet de moeite waard om uit te rekenen?

12. Op blz 20 schrijft u over de toepassing van de nieuwe algemene voorwaarden. In het geval van de 30 erfpachters van de Landerummer Heide op Terschelling is het bestaande contract al in 2000 verlopen, de canon is na een bindende taxatie wel aangepast en liep tot 2008.

Voor een aantal percelen in het gebied Duinweg/ET10 eveneens op Terschelling, zijn met ingang van 2009 en van 2010 een aantal contracten geëxpireerd. Zodra de besluitvorming over de erfpachtkwestie is afgerond en de nieuwe voorwaarden van SBB zijn uitonderhandeld, kunnen de nieuwe contracten ingaan. Begrijpen wij goed dat er geen navordering plaats vindt?

13. Op blz. 20 schrijft u : "om te voorkomen dat erfpachters zich overvallen voelen en om de gevolgen van een overstap van een voorheen gematigd erfpachtbeleid door SBB naar een zakelijk benadering, ineens neer te leggen bij de erfpachters ligt een ingroeiregeling voor de hand. Hier geeft u aan dat het beleid van SBB blijkbaar moet of zal veranderen. Hoeveel Euro bedraagt een canon voor een gegeven perceel ongeveer bij een z.g. gematigd beleid en hoeveel bij de nieuwe zakelijke benadering?"

14. Wij zijn gelukkig met uw uitspraak om bloot eigendom te koop aan te bieden waar dat in goed overleg met de gemeente kan, als de gronden op langere termijn niet nodig zijn voor het realiseren van de doelstellingen van SBB ( blz 21). U doet geen uitspraak inzake de termijn waar op dat kan. Gezien het feit dat ruim 35 contracten reeds geëxpireerd zijn en tientallen andere de komende jaren zullen aflopen, is **tempo** gewenst. Immers het moet worden voorkomen dat eerst nieuwe erfpachtcontracten

moeten worden afgesloten, terwijl enkele jaren later de percelen te koop worden aangeboden, gezien de hiermee samenhangende kosten. Bent u het daarmee eens en wilt u die uitspraak alsnog doen? Tientallen erfpachters zitten al bijna 12 jaar in de wachtkamer...

15. Gezien uw aanbeveling om gronden die niet nodig zijn voor de doelstellingen van SBB af te stoten, was een indicatie wenselijk geweest tegen welke voorwaarden en prijs dat zou moeten. Er is immers al zoveel “gedoe” over de huidige taxatie praktijken van SBB dat hier een nieuw probleem dreigt. Bent u het daarmee eens?
16. Heeft u een beeld van de implicatie van uw adviezen voor de economie van een eiland als Vlieland, waar het overgrote deel van de vakantieaccommodaties op erfpachtgronden van SBB liggen? Zou u dat beeld willen schetsen?
17. Wij zijn het een met uw adviezen eens inzake de communicatie van SBB. Die gelden echter voor de langere termijn. De verstandhouding is nu echter rondweg slecht. Hoe denkt u dat die op korte termijn kan verbeteren en het “gedoe” n.a.v. besluiten van SBB zal ophouden?

Tenslotte nog twee opmerkingen.

Wij vinden uw advies ten aanzien van knelgevallen met verwijzing naar de sociale diensten van de betreffende gemeenten weinig ter zake doende.

Het kan niet zo zijn dat erfpachters in woonhuizen op erfpachtgrond die in het verleden onvoldoende door SBB zijn voorgelicht inzake de consequenties, naar de gemeente worden verwezen. Dit zijn vuiltjes die SBB moet wegwerken.

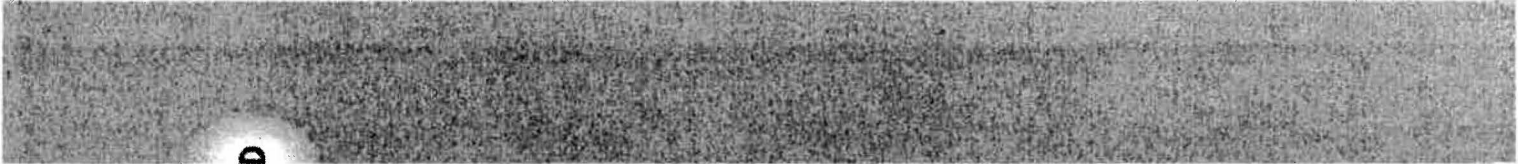
Wij komen in uw advies niets tegen over de bijzondere positie van de eilanden. Zo is de bouw van woningwetwoningen op de eilanden 20 à 25 % duurder dan op de “vaste wal” en dat geldt in minstens dezelfde mate voor vakantieaccommodaties.

Met vriendelijke groet,

Namens de drie organisaties,

Drs. Martinus Kusters, voorzitter VTE

Afschrift vaste kamercommissie LNV



**DE**  
**WADDENEILANDEN**

Postbus 2003  
8850 AE Haringen

Aan:

De vaste commissie voor Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit  
van de Tweede Kamer der Staten-Generaal,  
postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

Datum: 10.05.2010 | 0015 |

Onderwerp: reactie op het rapport Advies erfpacht Staatsbosbeheer

Geachte commissie,

Op 19 mei aanstaande bespreekt u met de minster het rapport *Advies erfpacht Staatsbosbeheer* van de door de minister aangezochte 'wijzen', de heren Groothuis en Zevenbergen. Daaraan voorafgaand spreekt u op 11 mei de opstellers en op 12 mei vertegenwoordigers van de verschillende erfpachters.

Met het oog hierop willen de Waddeneilanden hun standpunten over het genoemde rapport aan u kenbaar maken.

Voor het goede begrip hiervan verwijzen wij naar onze eerdere schriftelijke reacties. U ontving een afschrift van onze brief van 17 juli 2009 aan de minister met onze reactie op het rapport van de Commissie-De Jong. Hierin schreven wij dat vanaf het moment van de verzelfstandiging van Staatsbosbeheer de toepassing van de erfpacht op de Waddeneilanden tot onenigheid heeft geleid. In het advies van de Commissie-De Jong zagen wij aanknopingspunten om tot oplossingen te komen. In onze brief hebben wij die genoemd.

We waren teleurgesteld over het feit dat de minster de adviezen van de Commissie-De Jong terzijde heeft gelegd en hebben u dat laten weten met onze brief van 30 oktober 2009. Wij schreven u dat wij ons teruggeworpen zagen op de situatie van begin 2008, toen partijen lijnrecht tegenover elkaar stonden

### **Terug bij af**

De minister is blij met het rapport van Groothuis en Zevenbergen en wil het integraal overnemen. Dat is niet verwonderlijk wanneer de adviezen in essentie de uitgangspunten van de minster volgen. Daarmee constateren wij dat ook nu, met het rapport van Groothuis en Zevenbergen, niet veel nieuw licht op de zaak is geworpen. Wij zijn met de nu ontstane situatie niet gelukkig.

We gaan niet nog eens in op de rekentechnische aspecten van het bepalen van de canons en daaraan ten grondslag liggende waarden. De vele varianten hebben alle hun voor- en nadelen en voor- en tegenstanders. Hoe dan ook, het is genoegzaam bekend dat pachters geconfronteerd worden met zeer omvangrijke pachtverhogingen. We hebben begrip voor de standpunten die hun vertegenwoordigers naar voren brengen.

### **Marktconformiteit als houdgreep**

Wat ons betreft is de patstelling met het rapport van Groothuis en Zevenbergen niet doorbroken. Dit simpelweg vanwege het feit dat marktconformiteit als beginsel doorslaggevend is voor de erfpachtstelselwijziging van Staatsbosbeheer én de minister in de bijzondere ligging van onze eilanden geen aanleiding ziet tot differentiatie in de erfpachtcanons van Staatsbosbeheer. De minister gaat daarmee voorbij aan die ligging én het bijzondere karakter van onze eilanden waardoor elke vergelijking met het vasteland mank gaat. De erfpachtstelselwijziging kan daarmee de door uw Kamer bepleite 'Waddentoets', conform de "motie Jacobi", bij (uitvoering van) wet- en regelgeving niet doorstaan. Het past evenmin in het convenant dat wij met de Staatssecretaris van BZK en de provincie Fryslân hebben gesloten, waarin onder meer een interdepartementale verkenning naar de mogelijkheden voor aangepaste wetgeving aan de specifieke situatie van de Waddeneilanden is afgesproken.

Daarnaast negeert de minister het feit dat Staatsbosbeheer, als grootgrondbezitter en beheerder van onze eilander natuur, monopolist is. Bovendien is in de loop van de jaren de natuur op onze eilanden beleidsmatig en juridisch praktisch onveranderbaar verankerd. De Commissie-De Jong zag in de situatie op onze eilanden omstandigheden die een depreciatie van 40% rechtvaardigen. De minister ziet de nabijheid van natuur juist waardevermeerderende omstandigheden.

Alles overziende is de erfpachtstelselwijziging een principekwestie. De in Nederland zo schaarse natuur, bij ons volop aanwezig, wordt nu een luxegoed. We maken ons vooral zorgen over de sociaal maatschappelijke gevolgen daarvan. We zijn in eerdere reacties uitvoerig hierop ingegaan.

### **Er zijn meer dan groene erfverpachters**

Groothuis en Zevenbergen schrijven dat hun rapport "*vanuit het bredere perspectief van erfpacht in Nederland tot stand is gekomen*". Maar zij beperken zich tot groene erfverpachters in het buitengebied. Dat is jammer, want daardoor ontbreekt nu juist dat brede perspectief. Een verkenning van de marktwerking op erfpachtgebied in het algemeen zou de ogen hebben geopend voor een wat genuanceerder benadering. De overheersende positie van de groene erfverpachters op de eilanden, het gegeven dat de erfverpachters geen of nauwelijks investeringen hebben gedaan, de ongelijkwaardige posities van erfverpachter en erfpachter, de bijzondere omstandigheden van de eilanden; er zijn voldoende argumenten te ontleen aan de praktijk elders om het door de Commissie-De Jong voorgestelde depreciatiepercentage over te nemen. Dat Groothuis en Zevenbergen zich beperken tot de groene erfverpachters, betekent voor ons dat naar het gewenste doel is toegeschreven.

### **Het belang van erfpacht voor Staatsbosbeheer**

Groothuis en Zevenbergen schrijven: "*Erfpacht moet als instrument worden ingezet voor het realiseren van de natuurdoelstellingen in de ruimste zin van het woord. Daarbij moet Staatsbosbeheer een marktconforme benadering volgen die aansluit bij de lijn van andere groene erfverpachters in ons land.*"

Met deze opvatting volgen Groothuis en Zevenbergen de minister. De minister vindt het van groot belang dat Staatsbosbeheer zelf een deel van haar eigen inkomsten genereert omdat daardoor de inzet van publieke middelen wordt beperkt. Volgens haar is het voor Staatsbosbeheer een instrument om uitvoering te geven aan de

maatschappelijke wens om natuur en landschap in Nederland in stand te houden en te ontwikkelen. Wij gaan ervan uit dat de erfpachtstelselwijziging tot zichtbaar meer investeringen door Staatsbosbeheer leidt dan tot nu toe het geval is geweest. Wij zullen daarvoor voorstellen aandragen.

De rapportage van Groothuis en Zevenbergen geeft ons onvoldoende zicht op wat nu de aansluiting is op die *"lijn van andere groene erfverpachters"*. Temeer omdat zij omgekeerd stellen dat *"het erfpachtstelsel van Staatsbosbeheer zoals dat er uit komt te zien de toon kan zetten voor de gehele sector en bepalend zijn voor de bruikbaarheid van het erfpacht systeem in de groene sector"*. Wie is nu een voorbeeld voor wie? Verder verwijzen wij naar onze opmerkingen hiervoor.

### **Ingroeiregeling**

Groothuis en Zevenbergen adviseren *"een ingroeiregeling toe te passen met een overgangperiode van vijf jaar. De verhoging van de canon kan dan stapsgewijze in vijf gelijke treden worden ingevoerd."*

De canon verveelvoudigt in die mate dat naar onze opvatting gebruikers daarnaar redelijkerwijs niet in vijf jaar kunnen groeien. De absolute getallen geven daarvan een realistischer beeld dan percentages. Wij stellen voor erfpachters betere mogelijkheden te bieden om zich aan de nieuwe situatie aan te passen.

### **Knelgevallen**

Groothuis en Zevenbergen adviseren *"om knelgevallen te beperken tot eilanders die hun (eerste) woning van oudsher hebben op grond van Staatsbosbeheer en die in financiële problemen komen door de nieuwe canon. Via het loket van de gemeentelijke sociale diensten zullen hiervoor maatwerk oplossingen moeten worden gezocht."*

Zover mag het niet komen. Wij willen dat bewoners van eerste woningen op gronden Staatsbosbeheer in de gelegenheid worden gesteld deze gronden te verwerven. De ligging van deze woningen, al dan niet aan de rand van natuurgebieden, is niet van belang.

### **Ontwikkelagenda**

De minister beschouwt het advies als een oproep voor de gemeenten en een opdracht voor Staatsbosbeheer om werk te maken van de 'ontwikkelagenda', waarmee de gevolgen moeten worden opgevangen. Met de directie van Staatsbosbeheer hebben wij informeel en in algemene zin gesproken over uiteenlopende onderwerpen die het natuurbeheer van onze eilanden en onze relatie betreffen. Ook erfpacht is onderwerp van gesprek geweest, uiteraard zonder daarover conclusies te (kunnen) trekken.

Als opmaat naar de ontwikkelagenda gaan wij op een aantal onderwerpen van het advies van Groothuis en Zevenbergen nader in.

### **Grondeigendom**

Groothuis en Zevenbergen schrijven: *"Gronden die niet nodig zijn voor de doelstellingen van Staatsbosbeheer kunnen worden afgestoten. Het is zinvol dat Staatsbosbeheer de portefeuille op dit punt nog eens goed doorlicht. Voor de Wadden geldt dat een gezamenlijke ontwikkelagenda van Staatsbosbeheer met de betreffende gemeenten naar onze mening leidend is voor het bepalen van de gewenste eigendomssituatie."*

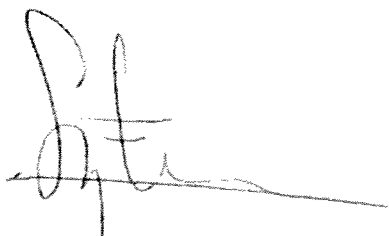
We willen op korte termijn met Staatsbosheer tot concrete invulling van de ontwikkelagenda komen en zullen daarvoor van onze kant voorstellen voorbereiden. Elementen daarvoor zijn de volgende:

- Gronden met maatschappelijke voorzieningen, eerste woningen en bedrijven moeten worden overgedragen aan de gebruikers. Wij zullen de gronden die naar onze opvattingen daarvoor in aanmerking komen inventariseren. Wij gaan ervan uit dat wij met Staatsbosbeheer voor deze overdracht, naar omvang, vormgeving en tijd, tot een taakstellende agenda kunnen worden.
- Gronden met recreatiewoningen kunnen naar ons oordeel ook worden overgedragen aan de gebruikers wanneer het eigendom van die gronden niet essentieel is voor de natuurdoelstellingen van Staatsbosbeheer.
- Onze zorgen over ongewenste veranderingen in het patroon van toerisme en recreatie en de sociaaleconomische situaties op de eilanden zijn niet weggenomen. Om zicht te krijgen op de wijze waarop én Staatsbosbeheer én de Waddeneilanden daarop moeten inspelen willen wij op korte termijn kunnen beschikken over resultaten van wetenschappelijk onderzoek daarnaar. We rekenen er op dat uw commissie dat onderschrijft en wil bevorderen dat dit onderzoek door het Rijk wordt gefinancierd.

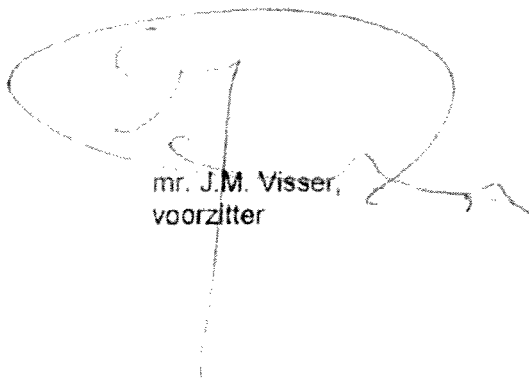
Tot slot willen wij erop wijzen dat Staatsbosbeheer op onze eilanden een publieke taak uitoefent. De relatie tussen Staatsbosbeheer en de Waddeneilanden staat de laatste tijd onder druk. Wij hechten eraan dat deze relatie zich gunstig ontwikkelt. Wij zullen ons daarbij constructief opstellen. Daarvoor is nodig dat de discussie met de erfpachters wordt beëindigd door bijvoorbeeld uit te gaan van een reële depreciatiefactor. Daarvoor is ook nodig dat de inspanningen die de Waddeneilanden gaan plegen om met Staatsbosbeheer te komen tot een ontwikkelagenda serieus worden genomen. Wij willen koste wat het kost voorkomen opnieuw in een impasse te geraken waarbij niets bespreekbaar is. Wellicht is het te overwegen om ook het ministerie van LNV te betrekken bij het opstellen van de ontwikkelagenda.

Wij gaan ervan uit u met onze standpunten rekening houdt in het algemeen overleg met de minster. Graag zijn wij bereid een en ander nader toe te lichten.

Hoogachtend,  
De Waddeneilanden,



S. Dijkstra,  
secretaris a.i.



mr. J.M. Visser,  
voorzitter

Aan  
De Minister voor Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit  
t.a.v. Mevrouw G. Verburg,  
Postbus 20401  
2500 EK Den Haag

Vlieland, 27 april 2010

Geachte Mevrouw Verburg,

Namens het bestuur van de VVV op Vlieland wil ik U, door middel van deze brief, op de hoogte brengen van een noodsituatie die op Vlieland dreigt te ontstaan.

De VVV op Vlieland is een sterke vereniging met 265 leden en vertegenwoordigt hiermee bijna de gehele middenstand, zoals hotels, restaurants, particuliere verhuurders en overige middenstanders uit de niet recreatieve sfeer.

Naar aanleiding van het onlangs verschenen "Advies Erfpacht Staatsbosbeheer", dat door de Minister is overgenomen en naar de 2<sup>e</sup> Kamer is gestuurd, zijn wij als bestuur van de VVV Vlieland nog steeds zeer ongerust over de toeristische toekomst van ons eiland. Normaliter bemoeien wij ons niet met politieke zaken. In dit geval echter moeten wij u, vanwege de grote toeristische belangen, enkele feiten melden die in het geheel niet in ogenschouw zijn genomen.

Op Vlieland is het toerisme verreweg de belangrijkste economische factor. Het eiland ontvangt elk jaar zo'n 180.000 bezoekers, die dan gemiddeld 3 nachten blijven logeren. Daarnaast ontvangt Vlieland slechts een klein aantal zogenaamde "dag-toeristen". Vanwege de verre afstand tot de vaste wal en de beperktere bootverbindingen, komen slechts zo'n 10.000 bezoekers per jaar voor 1 dag naar ons eiland.

Het toerisme op Vlieland is de spreekwoordelijke kurk waarop het eiland drijft en de Gemeente Vlieland is dan ook, voor wat betreft het niet uit het gemeentefonds afkomstige deel van de begroting, voor het overgrote deel afhankelijk van de inkomsten die door het toerisme gegenereerd worden.

Op Vlieland zijn er 7000 toeristische overnachtingbedden, waarvan er ruim 6000 bedden op erfpacht gebieden van Staatsbosbeheer staan. Er is niet één ander gebied in Nederland, waarbij de invloed van een erfpachtverhoging zo groot zal zijn op de overnachtingprijs als op Vlieland. De enorme stijging van kosten, die door de aangekondigde canonverhoging direct op de toerist zullen worden doorberekend, zal een basis vormen voor de achteruitgang van het aantal bezoekers, het aantal overnachtingen en het bestedingspatroon van de toerist. De overnachtingprijzen voor de toeristen zullen onherroepelijk tussen de 25% en 75% stijgen.

Hoewel de rechtszekerheid voor de erfpachter in het rapport "Erfpacht SBB" erop vooruit lijkt te gaan, baart ons het aangekondigde canonpercentage en de taxatiemethoden ernstige zorgen. Wij vinden dat het rapport de economische gevolgen met name voor het eiland Vlieland geheel niet in ogenschouw neemt. Het is dan ook, naar onze mening, absoluut geen juiste afweging van belangen. Als men in aanmerking neemt, dat 93% van de grond op Vlieland in bezit is van één partij, namelijk Staatsbosbeheer, dan het lijkt ons, dat de term "marktconform" hierin volledig misplaatst is. Het doet ons eerder denken aan de term "monopolieconform".

Vanaf november 2009 is er aanhoudende negatieve publiciteit in alle landelijke pers omtrent het mislukken van de nieuwe erfpachtbepalingen. Keer op keer wordt er gepubliceerd over het opschroeven van het erfpachtcanon. De indruk wordt voortdurend gewekt dat het eiland Vlieland alleen nog maar door de allerrijksten kan worden bezocht. Deze slechte publiciteit heeft volgens ons al de directe gevolgen laten zien. Over de afgelopen 4 maanden is er een achteruitgang van 10% in het bezoekersaantal op Vlieland. Een terugval in dit soort aantallen, hebben wij al een zeer lange tijd niet meer gekend.

Wij vrezen dat de negatieve persberichten hier een substantiële rol in spelen.

Wij vragen u daarom dan ook veel meer rekening te houden met de gevolgen van een economische (toeristische) neergang voor het eiland Vlieland en zijn bewoners en vragen U derhalve Uw visie omtrent de verhoging van de erfpacht, zoals hij op dit moment voorligt, in heroverweging te nemen.

Tot nadere uitleg zijn wij gaarne bereid.

Met vriendelijke groeten,

A. Kriesch  
Voorzitter VVV Vlieland

i.a.a: De Leden van de Vaste Kamercommissie LNV  
Van de Tweede Kamer der Staten-Generaal  
t.a.v. J. Atsma  
Postbus 218  
2500 EA Den Haag  
[Cie.lnv@tweedekamer.nl](mailto:Cie.lnv@tweedekamer.nl)

12/5/2010 13 – 14 hr, Vaste Cie LNV 2<sup>e</sup> Kamer

Inbreng J.L. (Hans) Broeren, voorzitter Nederlandse Vereniging van Erfpachters/NLVE – [www.erfpachters.nl](http://www.erfpachters.nl)

Inzake erfpacht Staatsbosbeheer, onder meer m.b.t. Waddeneilanden (Texel, Vlieland en Terschelling)

Na aandringen van uw commissie in voorjaar 2008 stelde de minister van LNV de Cie De Jong (bestaande uit erfpachtdeskundigen) in. De Cie De Jong ging in september 2008 aan het werk en bracht op 28 mei 2009 haar rapport 'Groene erfpacht in Balans' uit. Dit rapport bevatte unanieme standpunten en met betrekking tot de berekeningen van de canons een minderheidsstandpunt.

De minister van LNV schoof dit rapport om onbegrijpelijke redenen opzij. In uw vergadering van 8 december 2009 kondigde de minister aan 2 Wijzen te benoemen die haar terzake moesten adviseren. Deze 2 Wijzen brachten hun advies op 7 april 2010 uit en vervolgens omarmde de minister dit rapport.

Over het advies van de 2 Wijzen, dat voor erfpachters met onbegrijpelijke conclusies komt veroorloof ik me 3 opmerkingen:

1. de opdracht van de minister aan haar 2 Wijzen was te beperkt en te sturend, en heeft geleid tot dit betreurde advies
2. het bureau Fakton heeft de 2 Wijzen begeleid bij hun berekeningen. Fakton is opgericht door dhr Rust, een (dogmatische) erfpachtfanaat. Rust zat ook dominant in de Cie Grapperhaus, waarmee de erfpachtellende bij SBB begon.
3. de 2 Wijzen hebben zich ondermeer gebaseerd op een rapport van bureau Oranjewoud waarin in opdracht van SBB geconstateerd werd dat SBB het 'goed' deed terzake van haar erfpachtbeleid. Dit rapport werd door de Cie De Jong (pagina's 22-23) voor haar werk als ondeugdelijk beschouwd. Dus met Fakton en Oranjewoud die met de 2 Wijzen mee dachten en schreven stond de uitkomst van dit advies feitelijk van te voren vast. Ook viel mij op dat de 2 Wijzen alle bestaande jurisprudentie over erfpacht negeren, dezelfde ontstane rechtspraak die de Cie de Jong nog in enige mate in haar rapport heeft verwerkt.

In uw vergadering van 8 december 2009 gaf u aan een oplossing voor de erfpachtproblemen tussen SBB en erfpachters structureel te willen oplossen en daarmee voor altijd van het (huidige) 'gedoe' af te zijn.

De Cie De Jong deed met haar rapport een goede poging om het gedoe te verminderen, althans met haar unanieme standpunten, niet met de berekening van de canons (zie minderheidsstandpunt). De 2 Wijzen houden het gedoe in volle omvang in stand, getuige de 25 vragen van de 3 Waddeneilanden. Dus is er sprake van een patstelling, zo u wilt een Gordiaanse knoop. Aan u deze patstelling te doorbreken of de knoop te ontwarren resp. door te hakken. Met een zwaard zoals Alexander de Grote dat destijds deed.

Om voor altijd van het gedoe over erfpacht en SBB af te zijn heb ik u op 4 november 2009 een oplossing aangeboden. Zie bijlage.



*Te weten verkoop door SBB aan erfpachters van gronden die niet meer gerekend worden tot natuurgrond en de erfpacht eeuwig te laten afkopen door erfpachters voor de natuurgronden volgens het Haags model.*

*Het Haags model behelst een eeuwige afkoop van de erfpacht door een betaling ineens die berekend wordt (voor permanente en recreatiewoningen) via (grondwaardeaandeel) 30 % van de WOZ-waarde, waarna een afwaardering (depreciatie) van 40 % volgt wegens bebouwdheid van de grond en gebondenheid van de erfpachter met de grondeigenaar). Ten aanzien van bedrijfsmatig onroerend goed en panden met een maatschappelijke bestemming (haven, zwembad e.d.) zal men dienen te rekenen met een grondwaardeaandeel dat volgt uit de van de WOZ-waarde afgeleide 'gecorrigeerde vervangingswaarde' en ook een depreciatie van dat bedrag ad 40 % om voornoemde redenen.*

*Tot slot:*

*Erfpachters hopen dat u volgende week 19 mei tijdens uw Algemeen Overleg met de minister, haar kunt overtuigen dat erfpachters recht hebben op een redelijke en billijke (af-) koopsom van de grond bij hun huis of bedrijf hetzij een redelijk en billijk erfpachtsysteem van SBB. Daarmee kunt u een einde maken aan dit gedoe.*

*Want dan voorkomt u ook dat de (hypotheek) banken zich terugtrekken uit de hypothecaire financiering van woningen en andere panden op tijdelijke erfpacht waarbij de erfpachtcanons in hun ogen te grillig en te hoog stijgen.*

*Overigens weet ik mij bij dit pleidooi gesteund door de Vereniging Eigen Huis (ca 700.000 leden)*



J.L. (Hans) Broeren, voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Erfpachters

1. Het gebrek aan voldoende wettelijke regels voor erfpacht heeft geleid tot een oerwoud van erfpachtvoorwaarden, erfpachtcanons en erfpachtprocedures. De grondeigenaren hebben met de contractvrijheid die voortvloeit uit het gebrek aan regels deze wildgroei veroorzaakt en daarmee de rechtspositie van erfpachters ondermijnd. Erfpacht is vooral een beheersinstrument en geen middel om zoveel mogelijk geld binnen te halen. Waardevermeerdering van de grond wordt er onterecht met de haren bijgesleept. Doel en middel lijken verwisseld. Tijdelijke erfpacht van 30 jaar per periode met canons die iedere 5, 10 of 30 jaar worden herzien, is niet meer van deze tijd. Zoals de Cie De Jong ook vaststelde.

2. Andere grondeigenaren die via erfpacht grond in gebruik gaven zijn voorgegaan, Rotterdam, Den Haag. Rotterdam verkocht de grond aan de woningeigenaars. Den Haag (Vogelwijk) ging over tot eeuwige afkoop (eeuwige vooruitbetaling van de canons). Velen zullen dit voorbeeld volgen, bijv. gemeente Utrecht is er mee bezig. Er is feitelijk geen verschil tussen stedelijke erfpacht en die in de provincies. Bij de keus voor eeuwige afkoop zijn grondeigenaar en erfpachters af van steeds weer nieuwe contracten, nieuwe canons en opnieuw gedoe. Zowel bij verkoop als bij eeuwigdurende erfpacht zijn zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk voldoende waarborgen voor zowel grondeigenaar als erfpachter in te bouwen. Zo dat de grondeigenaar over een adequaat beheersinstrument beschikt en dat de rechtspositie van de erfpachters eigentijds is gewaarborgd.

3. Gaat Staatsbosbeheer over tot eeuwige afkoop van de erfpacht (Haags model), dan kan zij de ontvangen afkoopsommen beleggen, de opbrengsten staan in dat geval haar ter beschikking om haar werkzaamheden mede te financieren. Gelet op de zijdens Staatsbosbeheer voorgestelde canonpercentages als rendement, kunnen de belegde vermogens dan netto minimaal zoveel opbrengen als de te innen van canons met veel gedoe. Er zijn dan geen erfpachtafdelingen, vaste taxateurs, eigen rentmeesters en advocaten meer nodig. Zo'n afkoop kan niet in een keer, dit zou bijvoorbeeld kunnen op het moment van een herzienings-/afloopdatum, in de lijn van de Cie De Jong.

4. Als afkoopsom voor woningen hanteert men in de praktijk de gereduceerde grondwaarde. In dit geval kan dit zijn: een aandeel grondwaarde (grondquote) 30 % van de (actuele) WOZ-waarde minus depreciatiefactor (wegens beperkingen, gebondenheid erfpachter/grondeigenaar en bebouwde grond) 40 %. Bedragen die ik in heel ons land tegenkom en die voor zowel de grondeigenaren, erfpachters als (hypotheek) banken acceptabel zijn. En, zijn dus marktconform!

