

# VTE

Vereniging Terschellinger Erfpachters

p/a Voorschoterlaan 50

3062 KR ROTTERDAM

Tel. 0623 850161

## AANGETEKEND

Aan de Minister van Financiën, Postbus 20201, 2500 EE Den Haag

Aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst, Postbus 20011, 2500 EA Den Haag

Aan de Directeur-Generaal Rijksvastgoedbedrijf, Postbus 16169, 2500 BD Den Haag

Aan de Directeur van Staatsbosbeheer, Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

Zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk

Rotterdam, 9 maart 2016

Betreft: verkopen bloot eigendom Waddeneilanden

Excellenties, zeer geachte heren,

Deze brief schrijven wij u als Vereniging van Terschellinger Erfpachters (VTE), opgericht ter bevordering van de belangen van erfpachters op Terschelling.

Wij schrijven deze brief tevens als gevolmachtigde van de gerechtigden tot Duinweg 25-14 en Duinweg 60 te Midsland op Terschelling.

Wij duiden Staatsbosbeheer aan als SBB en het Rijksvastgoedbedrijf als RVB.

Hierna onder 16 geven wij aan waarom deze brief aan beide geadresseerde Ministers wordt gezonden.

### Korte inleiding

1. Zoals u weet is reeds in 2011 door staatssecretaris Bleker in overleg met de Tweede Kamer geaccordeerd dat de bloot eigendom van in erfpacht uitgegeven gronden op de Waddeneilanden wordt aan de erfpachters te koop worden aangeboden tegen marktconforme prijzen. De staatssecretaris gaf daarbij in zijn brief van 13 april 2011 aan:

*"De verkoopprijzen komen tot stand door middel van taxatie door een onafhankelijke deskundige of taxatiecommissie, zoals reeds gemeld in mijn brief van 10 september 2010."*

Het verkoop/aanbiedingstraject is vervolgens in gang gezet, waarbij SBB als taxateur RVB (toen RVOB) inschakelde. In juli 2012 is door de Tweede Kamer de motie Snijder-Hazelhoff aangenomen waarbij verzocht wordt:

*"Bij de verkoop van de erfpachtgronden op de Waddeneilanden onafhankelijke, niet aan de Overheid gelieerde taxateurs in te schakelen ....."*

#### Commissie Van der Werf en taxaties Kendes

2. Conform die motie heeft SBB na zorgvuldige voorbereiding op 14 november 2012 een commissie van gerenommeerde onafhankelijke deskundigen de opdracht gegeven een advies uit te brengen omtrent *"een methode voor een zuivere en marktconforme waardebeoordeling van de bloot eigendom ...."*.

De Staatssecretaris van Economische Zaken heeft de verkoopprocedure als volgt beschreven in de brief van 5 december 2012 aan de Tweede Kamer (kamerstuk 29659 nr. 97):

*"De taxatiemethode is nog niet vastgesteld. Onder deskundigen bestaan hierover verschillende opvattingen. Daarom roept Staatsbosbeheer de deskundigheid in van drie onafhankelijke experts, die hierover duidelijkheid moeten geven. Staatsbosbeheer heeft bij de samenstelling van de commissie gekeken naar deskundigheid en evenwichtigheid. Staatsbosbeheer heeft daarom twee gerenommeerde vakdeskundigen hiervoor benaderd waaronder een adviseur voor erfpachters, die goed bekend is met de belangen van de potentiële kopers. Beide deskundigen zijn ook werkzaam als rechtbankdeskundigen. Zij hebben gezamenlijk een derde deskundige als voorzitter gekozen. De deskundigen komen tot hun advies <zonder last of ruggespraak>, op basis van hun vakkennis en ervaring. Zij treden niet op als partijdeskundigen. De deskundigen spannen zich in om tot consensus te komen."*

3. Het uitvoerig gemotiveerde advies van de Commissie van Deskundigen (de Commissie Van der Werf) is op 7 juni 2013 uitgebracht na een zeer gedegen voorbereiding waarbij alle betrokkenen zijn uitgenodigd opmerkingen of zienswijzen in te dienen omtrent het concept van het advies. Het advies met alle bijbehorende stukken is te vinden op internet:  
In oktober 2013 is vervolgens door SBB opdracht gegeven aan het onafhankelijke bureau Kendes Rentmeesters & Adviseurs om op basis van het rapport van de Commissie Van der Werf taxaties uit te brengen voor 15 objecten, waarvan 3 op Terschelling waren gelegen. Twee van deze drie zijn de in de aanhef van deze brief

genoemde objecten.

SBB heeft op 24 februari 2014 aan het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB, destijds nog RVOB geheten) verzocht te beoordelen of de uitkomsten marktconform waren. SBB heeft daarbij geschreven dat zowel de Commissie Van der Werf als taxatiebureau Kendes hebben aangegeven bereid te zijn een nadere toelichting te geven op resp. de waarderingsmethodiek of de taxatierapporten.

#### RVB

- RVB heeft van die bereidheid geen gebruik gemaakt en heeft ca 4 maanden later, op 21 juli 2014, aan SBB een summiere brief met een negatief oordeel gezonden. Dat oordeel is nauwelijks gemotiveerd en waar een motivering is gegeven is deze onjuist (voor zover die motivering begrijpelijk is).

SBB had in haar brief van 24 februari 2014 gevraagd om bij een eventueel negatief oordeel, omwille van overleg met de erfpachters, aan te geven wat er aan de methodiek van de Commissie Van der Werf zou schorten c.q. op welke wijze volgens RVB wel tot een juiste waardebeoordeling gekomen kon worden. Aan dit verzoek is door RVB geen gehoor gegeven.

- Aldus is de taxatiemethode van de onafhankelijke Commissie Van der Werf en zijn de 15 onafhankelijke taxaties van Kendes door RVB naar de prullenbak verwezen, zulks op basis van een summiere en evident onjuiste brief van RVB en is de zaak teruggezet naar waar deze in februari 2012 stond.
- De leden van de Commissie Van der Werf hebben op 20 november 2014 een brief aan SBB gezonden met kopie aan Minister Blok en Staatssecretaris Dijkema, waarin in heldere bewoordingen wordt aangegeven dat en waarom het standpunt en de motivering van RVB onhoudbaar zijn. Het is ons ook bekend dat de heer Van der Werf tot tweemaal toe heeft aangedrongen op overleg, ook met RVB, om uit de impasse te komen. RVB heeft echter overleg afgewezen, ondanks een brief van SBB van 25 november 2014 waarin SBB aan RVB aangaf dat SBB de suggestie om overleg te plegen passend achtte.

De uitvoering van de motie Snijder-Hazelhoff is daarmee door RVB gefrustreerd.

- Dit alles betekent dat het hele verkoopproces na bijna 2½ jaar nog nergens toe had geleid, behalve tot enorme hoeveelheden werk bij onafhankelijke adviseurs/taxateurs, bij SBB en bij de erfpachters alsmede tot ernstige frustratie en irritatie, in elk geval bij de erfpachters.

## Compromis

8. Ons bestuur heeft vervolgens een uiterste poging gedaan om met SBB tot een uitvoerbaar compromis te komen. Er is met SBB ook een compromis bereikt. Wij zijn uit praktisch oogpunt met deze schikkingspoging akkoord gegaan teneinde onze leden nog jarenlange onzekerheid en een gang naar de rechter te besparen. De enige correcte en juiste aanpak voor de bepaling van de marktwaarde van bloot eigendom is en blijft naar ons inzicht echter het advies van de Commissie Van der Werf, gevolgd door de Kendes taxaties.

Het door ons met SBB gesloten compromis is door SBB bij brief van 8 juni 2015 ter accordering aan RVB voorgelegd.

Zonder enig overleg met ons is dat voorstel/die brief door SBB bij brief van 20 oktober 2015 aan RVB echter ingetrokken. Dat is blijkens die brief gebeurd als resultaat van een mondeling overleg van 20 september 2015 tussen SBB en RVB, in welk overleg RVB heeft aangegeven dat de 79 percelen "zijn gewaardeerd" op € 16 miljoen. Van dit gesprek is geen verslag gemaakt. SBB schrijft in de brief van 20 oktober 2015 aan RVB dat tijdens het overleg RVB heeft aangegeven het bedrag van tenminste € 16 miljoen en een depreciatie van 12,5% resulterend in ten minste € 14 miljoen als marktconform te beschouwen.

9. Wij hebben SBB gevraagd naar een taxatierapport voor dit bedrag van € 16 miljoen. SBB schrijft ons "*Voor deze waardering beschik ik niet over een taxatierapport*".<sup>1</sup> Wij hebben SBB gevraagd naar de onderbouwing van RVB waarom de door SBB ingediende taxatie niet marktconform zou zijn. SBB schrijft ons "*de onderliggende onderbouwing is mij niet bekend*".

Het wordt nog merkwaardiger: SBB heeft te kennen gegeven dat het de erfpachters een koopaanbieding wil doen op basis van de door RVB gedicteerde prijs:

- Een prijs waarvoor SBB niet beschikt over een taxatie, terwijl
- SBB ook niet weet waarom het door haar eigen taxateur als marktconform getaxeerde uitgangspunt nu toch weer niet marktconform zou zijn.

### Samenvattend is de situatie thans de volgende

10. In overleg met de Tweede Kamer is besloten dat voor circa 350 percelen in het waddengebied de bloot eigendom aan de erfpachters wordt aangeboden en wel

---

<sup>1</sup> Mocht dat taxatierapport er zijn dan verzoeken wij de bevoegde Minister dat binnen 14 dagen aan ons toe te sturen.

tegen een marktconforme prijs. Om tot die prijs te komen hebben zowel Kamer als Minister aangegeven dat daarvoor onafhankelijke externe taxateurs zouden worden ingeschakeld.

Het gaat hier dus niet om een situatie zonder toezeggingen of voorgeschiedenis waarbij de blooteigenaar, al dan niet gebruik makend van zijn monopoliepositie, kan zeggen: wij verkopen niet of wij willen misschien wel aanbieden maar wij bepalen de prijs en streven daarbij naar prijsmaximalisatie. Neen, vast staat dat de bloot eigendom door SBB zal worden aangeboden evenals de, objectief te bepalen, prijs waartegen dat zal gebeuren: de marktconforme prijs.

Om tot een marktconforme prijs te komen ligt er een goed gemotiveerd en goed voorbereid rapport van excellente en onafhankelijke deskundigen. Voor 3 percelen op Terschelling is dit door wederom een onafhankelijke en deskundige taxateur uitgewerkt tot taxaties voor de betreffende 3 percelen. RVB heeft zonder overleg dit advies/deze taxaties afgewezen.

Wij hebben nog geprobeerd naar aanleiding van het rapport Van der Werf tot een oplossing te komen door overleg met SBB en RVB, doch nu RVB geen overleg wenst te plegen, liep die weg dood.

Vervolgens hebben wij getracht met SBB tot een compromisoplossing te komen. Hierboven onder 8 en 9 is weergegeven hoe dat compromis door SBB en RVB in c.q. na een mondeling overleg waar geen verslag van is en waar de erfpachters buiten zijn gehouden, op ondoorzichtige en onzorgvuldige wijze door RVB om zeep is geholpen. Dit compromis is nu ook wat ons betreft van de baan.

11. Wij zijn thans na bijna 5 jaar beland op een dieptepunt: terwijl Minister en Kamer hebben uitgesproken dat de marktprijs door onafhankelijke externe deskundigen zal worden bepaald heeft RVB tot nu toe het advies/de taxaties van alle externe onafhankelijke deskundigen naast zich neer gelegd en is door RVB een prijs gedicteerd waaraan geen enkele taxatie ten grondslag ligt en die strijdig is met de uitgebreide en onderbouwde onafhankelijke adviezen en taxaties.

#### Gedragslijn RVB

12. Wij hebben zeer ernstige bedenkingen tegen de gedragslijn van RVB. Wij wijzen onder meer op het volgende:
  - De Minister en de Tweede Kamer hebben uitgesproken dat onafhankelijke externe deskundigen zouden worden ingeschakeld. Op basis daarvan heeft

SBB een commissie van topdeskundigen aangewezen. Deze heeft een zeer degelijk voorbereid advies uitgebracht en op basis daarvan zijn 15 percelen getaxeerd. De Commissie Van der Werf heeft RVB voor het uitbrengen van haar advies gevraagd om input naar aanleiding van het concept te leveren. RVB heeft dat niet gedaan.

- Nadat het rapport Van der Werf was uitgebracht heeft RVB zonder enig overleg het advies van die Commissie en de daarop gebaseerde taxaties van Kendes verworpen. RVB heeft daarbij, hoewel SBB daarom had gevraagd, niet aangegeven wat er aan het rapport van de commissie zou schorten c.q. op welke wijze volgens RVB wel tot een juiste waardebeoordeling gekomen kon worden.
- Ondanks verzoeken van SBB en van de Commissie heeft RVB ook na de afwijzing van het rapport en de taxaties van Kendes geweigerd overleg te plegen over het rapport van de Commissie, de taxaties van Kendes, de afwijzende brief van RVB van 21 juli 2014 en over een mogelijke oplossing.

Het lijkt ons een minimum van bestuurlijk fatsoen dat na het uitbrengen van het door de Minister en de Tweede Kamer voorgestane advies/taxatie door externe onafhankelijke deskundigen (en niet de minste!) het RVB tevoren overleg pleegt met deze deskundigen, indien het voornemens is deze adviezen/taxaties als onjuist te beoordelen. RVB heeft dat keer op keer geweigerd, zowel voor als na zijn afwijzing, ondanks de herhaalde verzoeken van de betrokkenen om dat overleg wel te voeren.

Nog onbegrijpelijker en onzorgvuldiger heeft RVB gehandeld inzake het tussen ons en SBB bereikte compromis. Kennelijk heeft RVB in een gesprek op 20 september 2015 aan SBB een prijs gedicteerd, zonder dat daar een taxatie, laat staan een onafhankelijke externe taxatie, aan ten grondslag is gelegd. SBB heeft die prijs kritiekloos overgenomen.

13. Omdat RVB bij het gehele traject heeft gehandeld in strijd met beginselen van behoorlijk bestuur, ondoorzichtig, zonder toereikende motiveringen en zonder betrokkenen te horen en haar oordelen behoorlijk voor te bereiden, benaderen wij thans de betrokken Minister met het aan het eind van deze brief neergelegde verzoek.

#### "Validatie door Wetenschappelijk Instituut"

14. Wij vragen daarbij eerst nog aandacht voor het volgende.  
Wij hebben gelezen dat de Minister voor Wonen en Rijksdienst op vragen uit de Kamercommissie W&R heeft geantwoord bereid te zijn om de

“waarderingsmethode” van RVB te laten valideren door een onafhankelijk wetenschappelijk instituut om elke schijn van partijdigheid of belangenverstrengeling te vermijden.

In de eerste plaats zou het door de Minister eenzijdig, zonder betrokkenheid van SBB en de erfpachters, kiezen en benaderen van een wetenschappelijk instituut onevenwichtig zijn en de schijn van partijdigheid en belangenverstrengeling juist oproepen. Dat geldt a fortiori indien de formulering van de opdracht en de informatievoorziening niet in overleg met de andere betrokkenen (o.a. met ons als vertegenwoordiger van de erfpachters) geschiedt.

In de tweede plaats is de “waarderingsmethode” van het RVB ons niet bekend. De uitvoerig gemotiveerde waarderingsmethode die ons wel bekend is, is de methode van de Commissie Van der Werf. Wij mogen toch aannemen dat ook en met name de waarderingsmethode van het rapport Van der Werf aan het wetenschappelijk instituut ter validatie wordt voorgelegd, als het tot zo'n validatie komt.

In de derde plaats: Als de waarderingsmethode van RVB uitgaat van de volle en vrije marktwaarde van de percelen en daar via de methode van RVB bepaalde correcties op worden toegepast (de brief van 5 november 2015 lijkt daar op te wijzen) kan een wetenschappelijk instituut geen uitkomst brengen nu een dergelijk instituut geen taxaties van vastgoed doet (en bij gebreke van kennis daaromtrent ook niet kan doen). Een wezenlijk element voor de beoordeling van het standpunt van RVB zal dan dus blijven ontbreken.

Ten vierde: uit het antwoord van de Minister laatste zin blijkt een voorbehoud voor het geval de uitkomst van de validatie negatief uitvalt voor de Minister (lees: RVB). Daarmee ontvalt op zich al de waarde aan welke validatie dan ook.

15. Daarbij merken wij op dat geheel onjuist is het antwoord van de Minister aan de Tweede Kamer op vraag 52 (kamerstuk 29569 nr. 138)

*“Het is in de vastgoedmarkt niet gebruikelijk bij anroerend goed transacties de prijs te laten bepalen door drie deskundigen. De kopende en de verkopende partij dienen zelfstandig te kunnen bepalen voor welke de prijs men bereid is om aan- respectievelijk te verkopen. Als deze prijzen niet ‘bij elkaar komen’, dan komt er geen transactie tot stand en blijft alles bij het oude. Ik sluit mij aan bij deze in de praktijk gangbare handelwijze.”*

De Minister is verkeerd voorgelicht.

Dit is in tegendeel zeer gebruikelijk, met name in een situatie als de onderhavige waarin is afgesproken dat verkocht/aangeboden zal worden tegen een

marktconforme prijs. Als partijen het niet eens zijn over de vraag welke prijs marktconform is vormt een bindende beslissing door drie deskundigen een zeer gebruikelijke en in de praktijk veel voorkomende wijze van prijsbepaling. Het is jammer dat de Minister een door de Kamer aangereikte suggestie op deze onjuiste wijze afdoet.

Blijkens zijn antwoord gaat de Minister uit van een situatie die zich hier niet voordoet, te weten "Ik ben eigenaar, ik beslis voor welke prijs ik bereid ben te verkopen en als een gegadigde die niet wenst te betalen dan gaat de transactie niet door".

In onderhavige situatie is er een afspraak dat wordt aangeboden tegen de marktconforme prijs. SBB kan niet zelfstandig, zelfs niet als monopolist, zijn prijs bepalen. De prijs is de marktconforme prijs. En als een marktconforme prijs ter goedkeuring aan de Minister wordt voorgelegd heeft de Minister niet de vrijheid om te zeggen de transactie gaat niet door, ik wil een hogere prijs.

#### Voortgang

16. Over het traject om te komen tot de door de Tweede Kamer, de Minister, SBB en de erfpachters voorgestane aanbidding van de bloot eigendom aan de erfpachters schreef de Staatssecretaris aan de Tweede Kamer (zie hierboven onder 2):  
*"In het eerste kwartaal van 2013 moet helderheid zijn over de taxatiemethodiek en kan Staatsbosbeheer aan de slag."*  
Dit traject loopt nu al drie jaar achter en er is geen reëel uitzicht op een oplossing.

Wij wenden ons thans in de eerste plaats tot de Minister van Financiën. In de Wet Verzelfstandiging Staatsbosbeheer is immers in artikel 3 lid 5 bepaald dat vervreemding van objecten en andere onroerende zaken de voorafgaande goedkeuring van de Minister van Financiën behoeft.

In de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst en de Staatssecretaris van Economische Zaken van 18 december 2014 aan de Tweede Kamer wordt echter medegedeeld dat in artikel 3 lid 5 van die wet zou zijn bepaald dat de goedkeuring moet worden gegeven door de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Wij denken dat dit een vergissing is, doch indien dat juist zou zijn (en wij ons dus vergissen) wenden wij ons hierbij tot de Minister voor Wonen en Rijksdienst.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Wij verzoeken de Minister van Financiën, indien hij tot de conclusie zou komen dat thans de Minister voor Wonen en Rijksdienst de ex artikel 3 lid 5 van de Wet bevoegde Minister is dit aan ons te laten weten evenals de vindplaats van de betreffende wetswijziging/regeling.

## Verzoeken

1.
  - a. Namens de erfpachters van Duinweg 60 te Midland verzoeken wij SBB de bloot eigendom daarvan aan de erfpachters aan te bieden tegen een prijs van € 49.000, zijnde volgens het rapport van Kendes de marktconforme prijs.
  - b. Namens de gerechtigden tot Duinweg 25-14 te Midland verzoeken wij SBB akkoord te gaan met het door Kendes getaxeerde bedrag van € 52.000 als marktconforme prijs van dit deel van de bloot eigendom van het park Recrea (dat als een geheel in erfpacht is uitgegeven).
  - c. Namens de erfpachters bedoeld onder a en de gerechtigden onder b verzoeken wij de bevoegde Minister te bevestigen dat hij akkoord gaat met de onder a en b genoemde prijzen als marktconforme prijzen.
2. Wij verzoeken aan SBB en de Minister te bevestigen dat ook taxaties van de overige percelen in de recreatiecomplexen Landerumerheide, Recrea en ET10 op Terschelling op basis van het advies van de Commissie Van der Werf zullen kunnen geschieden, zodat de bij die taxaties toegepaste methode geen reden zal zijn om de bloot eigendom niet te koop aan te bieden (SBB) of daaraan goedkeuring te onthouden (de Minister).
3. Wij verzoeken SBB de onder 2 bedoelde taxaties uit te (doen) voeren.
4. Wij verzoeken de geadresseerden aan wie om stukken of informatie is gevraagd (zie de noten 1 en 2 in deze brief) deze te verschaffen.
5. Wij verzoeken de bevoegde Minister en SBB binnen 30 dagen na heden te antwoorden c.q. te reageren naar aanleiding van de hierboven onder 1 t/m 4 geformuleerde verzoeken.
6. Tenslotte vermelden wij dat er contact is geweest met de p.a. van Minister Blok over een mogelijk onderhoud met de Minister. Of dat onderhoud plaats zal vinden en zo ja, wanneer bleef daarbij echter van de zijde van het Ministerie in het midden. Wij zijn bereid tot overleg, doch vermelden direct dat die bereidheid niet afdoet aan de urgentie van de zaak en de hierboven aangegeven termijnen. Wij verzoeken dan ook dat mogelijke overleg binnen genoemde termijnen te doen plaatsvinden.

Gaarne zien wij uw antwoord binnen de genoemde termijn tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de VTE

*plb*

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'I.P.P.M. van Leijen', written over a horizontal line.

I.P.P.M. van Leijen