



> Retouradres : Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

Vereniging Terschellinger Erfpachters
p/a Voorschoterlaan 50
3062 KR Rotterdam

Datum 20 januari 2017
Betreft uw brief van 25 november 2016

Geachte heer Braakman,

Bij brief van 25 november 2016 geeft u een reactie op mijn brief van 31 oktober 2016.

In uw brief refereert u aan het gesprek van 17 oktober 2016. Tevens spreekt u in uw brief uw teleurstelling uit over het door u ervaren gemis aan inhoudelijkheid in mijn brief van 31 oktober 2016. In het gesprek enerzijds en in mijn brief van 31 oktober 2016 anderzijds heb ik aangegeven dat u een schriftelijke reactie tegemoet kunt zien op uw brief van 8 oktober 2016. Daarbij heb ik het voorbehoud gemaakt dat bij het inhoudelijk beantwoorden van de brief rekening wordt gehouden met de lopende bezwaarprocedure. Naar mijn mening heb ik u met mijn brief van 31 oktober 2016 overeenkomstig mijn toezegging in het gesprek nader geïnformeerd.

Voorts schrijft u dat mijn reactie op een aantal punten onjuist dan wel onbegrijpelijk is. De punten die de VTE aan de orde stelt, zijn onderwerp geweest van vragen aan de Tweede Kamer. Daarnaast heeft de VTE een Wob-verzoek ingediend aangaande dezelfde punten en zijn de aan het Rijksvastgoedbedrijf gestelde vragen, die eveneens betrekking hebben op die punten, zowel schriftelijk als in het gesprek met u op 17 oktober 2016, door mij beantwoord voor zover dit mogelijk was. Omdat ik merk dat wij wederzijds met vragen en antwoorden in herhaling lijken te vallen, betrek ik bij het beantwoorden van uw vragen de bredere context ter zake van de verkoop van het bloot eigendom aan de erfpachters op Terschelling.

In de eerste plaats schets ik u hieronder de bredere context.

In haar brief van 9 april 2010 (Kamerstukken 29659, nr. 47) neemt de toenmalige minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit het "Advies erfpacht Staatsbosbeheer" van de heren Groothuis en Zevenbergen integraal over. In het advies staat dat gronden die niet nodig zijn voor de doelstellingen van Staatsbosbeheer kunnen worden afgestoten. Naar aanleiding van deze brief is een aantal moties ingediend over onder meer de snelheid waarmee (motie Atsma, Kamerstukken 29659, nr. 58) en de waarde waartegen (motie Snijder-Hazelhoff, Kamerstukken 29659, nr. 55) de verkoop van deze gronden ter hand zou moeten

Ons Kenmerk
1020195997

Ons Zaaknummer
118007762

Met Rijksvastgoedbedrijf is een uitvoeringsdienst van het Rijk die op 1 juli 2014 is ontstaan uit een fusie van vier vastgoeddiensten: de Dienst Vastgoed Defensie, de Rijksgebouwendienst, het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf en de directie Rijksvastgoed.



worden genomen. In zijn brief van 23 juni 2011 (Kamerstukken 29659, nr. 72) geeft de toenmalige staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie een overzicht van de wijze waarop de moties worden uitgevoerd. Ten aanzien van de laatste motie wordt verwezen naar de brief van 10 september 2010 (Kamerstukken 29659, nr. 63) van de toenmalige minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV), mede namens de toenmalige minister van Financiën, waarin uitvoerig wordt beargumenteerd waarom de motie niet uitvoerbaar is. In de motie wordt de regering verzocht "bij de verkoop als grondwaarde 30% van de WOZ-waarde te blijven hanteren, maar daarnaast een differentiatie aan te brengen in de depreciatie waarbij het gebruiksdoel wordt meegewogen". In deze brief wordt verwezen naar de op grond van de Comptabiliteitswet vastgestelde Regeling Materieelbeheer Rijksoverheid 2006, op basis waarvan de marktconforme toets plaatsvindt. De minister van LNV concludeert dat een op voorhand vastgestelde waarde, die overeenkomt met een nog te depreciëren percentage van WOZ-waarde, tegen deze achtergrond te grofmazig is.

Verder staat in deze brief dat het uitgangspunt dat de grondwaarde bepaald moet worden op 30% van de WOZ-waarde te generiek is en geen recht doet aan individuele situaties: een homogene aanpak voor een heterogene markt is niet mogelijk en kan leiden tot een bevoordeling in individuele situaties. En dat dit niet alleen op gespannen voet staat met de geldende comptabiliteitsvoorschriften en de regels voor staatssteun, maar ook strijdig is met het principe van rechtsgelijkheid.

In het regeerakkoord van het kabinet-Rutte I van 30 september 2010 is voor Staatsbosbeheer een taakstelling opgenomen van € 100 mln. voor de verkoop van gronden buiten de Ecologische Hoofdstructuur.

In haar brief van 14 juni 2013 (Kamerstukken 29659, nr. 118) schrijft de toenmalige staatssecretaris van Economische Zaken dat de verkoop van de erfpachtpercelen op de Wadden het meest concrete alternatief is om te voldoen aan deze financiële taakstelling. Dat mede op verzoek van de Kamer al eerder de afspraak is gemaakt dat Staatsbosbeheer ongeveer 350 erfpachtpercelen op de Waddeneilanden, voornamelijk gronden met daarop recreatiewoningen, te koop aanbiedt aan de huidige erfpachters. En dat Staatsbosbeheer de opbrengsten hiervan wil aanwenden voor het deels invullen van de financiële taakstelling van € 100 miljoen.

Intussen heeft Staatsbosbeheer de Commissie Van der Werf in november 2012 gevraagd om advies te geven over de taxatiemethode voor het bepalen van de verkoopprijs, waarmee invulling wordt gegeven aan de motie Snijder-Hazelhoff van 4 juli 2012 (Kamerstukken 29659, nrs. 91 en 97), zonder daarbij concessies te doen aan de wettelijk vastgelegde prijsstoets van het Rijksvastgoedbedrijf.

In hun brief van 18 december 2014 (Kamerstukken 29659, nr. 137) concluderen de staatssecretaris van Economische Zaken en de minister voor Wonen en Rijksdienst dat de toepassing van de taxatiemethode van de Commissie Van der Werf zal leiden tot het verkopen van overheidsbezit tegen een te lage prijs. In de brief van 6 mei 2015 (Kamerstukken 29659, nr. 138) is bij de beantwoording van vraag 5 in de lijst van vragen en antwoorden van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst aangegeven, dat de totale opbrengst van alle percelen op basis van de methodiek van de Commissie Van der Werf op basis van extrapolatie van de 15 proeftaxaties door Staatsbosbeheer wordt geschat op

ca. € 32 miljoen. De opbrengst op basis van de methodiek van het Rijksvastgoedbedrijf wordt geschat op ca. € 122 miljoen.

Bovendien is dit verschil tussen de taxatiemethode van het Rijksvastgoedbedrijf en de taxatiemethode van de Commissie Van de Werf dermate groot, dat deze uitkomsten (volgens de taxatiemethode Van der Werf) niet als marktconform (conform de Regeling materieelbeheer Rijksoverheid 2006) zijn beoordeeld. Zie hiervoor de brief van 18 december 2014 (Kamerstukken 29659, nr. 137).

Naar aanleiding van deze brief heeft de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst van de Tweede Kamer in 2015 een aantal malen vragen gesteld die de minister heeft beantwoord (Kamerstukken 29659, nrs. 138, 141 en 142). Het overgrote deel van deze 107 vragen gaat over de taxatiemethode van het Rijksvastgoedbedrijf. Tevens komen bij de beantwoording van de vragen de verschillen tussen de taxatiemethode van het Rijksvastgoedbedrijf en de taxatiemethode van de Commissie Van der Werf naar voren, zoals bijvoorbeeld de redenen van toepassing van de taxatiemethode, de hoogte van de zogenaamde depreciatie, de grondwaarde-ontwikkeling en overige vragen en antwoorden met een sterk technisch karakter, waarmee inzicht wordt gegeven in de taxatiemethode van het Rijksvastgoedbedrijf.

Tenslotte heeft de minister voor Wonen en Rijksdienst desgevraagd door de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst aangegeven dat hij bereid is de taxatiemethode van het Rijksvastgoedbedrijf te laten valideren door een onafhankelijk wetenschappelijk instituut. Bij de beantwoording van de vragen 7 en 17 van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft de minister voor Wonen en Rijksdienst in zijn brief van 10 oktober 2016 (Kamerstukken 29659, nr. 145) aangegeven, dat hij ten behoeve van het beoordelen van de methode nadrukkelijk heeft gekozen voor twee hoogleraren vanwege hun wetenschappelijke expertise en dat deze afkomstig zijn van verschillende universiteiten, zodat wetenschappelijke kennis breed toegankelijk is en de validatie zo onafhankelijk mogelijk zal worden uitgevoerd.

Het onderzoek van de heren professoren Eichholtz en Francke heeft geleid tot het rapport "De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden". In zijn brief van 8 april jl. aan de voorzitter van de Tweede Kamer (Kamerstukken 29659, nr. 143) heeft de minister aangegeven dat hij de conclusies van het rapport deelt en dat hij de taxatiemethode van het Rijksvastgoedbedrijf op een aantal punten overeenkomstig de aanbevelingen van de professoren heeft laten aanpassen.

Tenslotte heeft de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst de beantwoording van haar 28 vragen (Kamerstukken 29659, nr. 145) over de brief van de minister van 8 april jl. voor kennisgeving aangenomen in haar procedurevergadering van 11 oktober 2016.

Hieronder zal ik ingaan op de door u genoemde punten.

1. Toets 2015 achtergehouden bij validatieopdracht

In uw brief maakt u met betrekking tot de Toets 2014 de opmerking dat er "een onverdedigbaar hoog bedrag voor de grond overblijft". Bij de Toets 2015 vraagt u "Hoe dit is gebeurd? Hoe is genormaliseerd? Is RVB voor de transactie nog ter plaatse en in de woning geweest?" Volgens u zou de Toets 2015 over dit alles niets zeggen en wordt er geen enkele residuele

berekening gemaakt voor welk vergelijkingsobject ook.

Bij de Toets 2015 heeft het Rijksvastgoedbedrijf de door de hoogleraren gevalideerde methode toegepast en is er voor alle referentieobjecten de grondwaarde bloot eigendom berekend volgens de residuele methode (zie bladzijde 9 Toets 2015). Hoe dit is gebeurd en hoe is genormaliseerd treft u aan in de Toets 2015. De voor de berekening gebruikte referentieobjecten staan in tabel 2 onder 3.3 van die toets. Uw veronderstelling dat de berekening niet heeft plaatsgevonden is dan ook onjuist. Daarnaast verwijst u in uw brief naar de zinsnede "Dit leidt na eliminatie van de top en de bodem uit de overgebleven lijst van referentieobjecten tot een gemiddelde waarde van de in 3.3a genoemde basisoppervlakte van ...*(niet openbaar gemaakte waarde)*", die onder 3.3 onder c in de Toets 2015 is opgenomen. Deze eliminatie wordt in beginsel standaard toegepast om tot een gemiddelde (grond)waarde van de basisoppervlakte te komen van de percelen en heeft als doel om onevenwichtige verstoringen van het gemiddelde te voorkomen. De berekening is niet opgenomen in de "Toets waarde bloot eigendom SBB- Zomerhuizerterrein Terschelling" van 8 september 2015 (door u genoemd: Toets 2015), die u in het kader van uw Wob-verzoek van 9 maart 2016 op 20 juni 2016 is verstrekt.

Onverminderd het bovenstaande merk ik nog op, dat ik u in mijn brief van 31 oktober jl. heb geïnformeerd, dat de Toets 2014 relevant is geweest voor de aan de hoogleraren gevraagde validatie. Immers, de discussie met de Tweede Kamer ging over de door het Rijksvastgoedbedrijf gehanteerde methode in relatie tot de methode van de Commissie Van der Werf. De door het Rijksvastgoedbedrijf bij de Toets 2015 gehanteerde methode is dezelfde als die welke bij de Toets 2014 werd gebruikt.

2. Consequentie van de verhogingen van de staffelwaarden voor grond tussen 500 en 750 m² en boven de 750 m².

In uw brief stelt u dat niet wordt gemotiveerd hoe en waarom het verschil in grote en kleine kavels tot uiting zou moeten komen. De staffel op zich heeft onderdeel uitgemaakt van zowel de Toets 2014 als van de Toets 2015 en maakt daarmee integraal onderdeel uit van de gevalideerde taxatiemethodiek. In de Toets 2014 is met de staffel al onderscheid gemaakt tussen de verschillende grootte van de kavels. Bij de Toets 2014 ging het om de beoordeling of de proeftaxaties zouden leiden tot een marktconforme waarde en is volstaan met een globale marktverkenning. De Toets 2015 is op verzoek van het SBB door het Rijksvastgoedbedrijf uitgevoerd op grond van de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer. Aangezien dit een wettelijke verplichte prijsstoets betrof met betrekking tot de 79 in erfpacht uitgegeven objecten gelegen op 3 parken op Terschelling, inclusief de openbare ruimte op de parken, is een diepgaand marktonderzoek uitgevoerd. Bij deze toets (Toets 2015) zijn de staffelwaarden overeenkomstig de marktwaarde aangepast. Als gevolg hiervan is voor de staffel 501-750 m² de waarde verhoogd van €100/ m² naar €200/ m² en voor de staffel van meer dan 750 m² van €10/ m² naar € 50/ m² . Dit heeft in individuele gevallen inderdaad geleid tot een

prijsverhoging dan wel prijsverlaging. In mijn brief van 31 oktober jl. heb ik reeds aangegeven dat het verschil in waarde tussen grote en kleine kavels op deze wijze beter tot uiting komt. De totale waarde van de 79 getaxeerde erfpachtpercelen blijft overigens wel hetzelfde.

3. Waarde van de opstallen

Bij brief van 8 oktober 2016 (onder punt 6 Waarde van de opstallen) en bij brief van 25 november 2016 (onder punt 3 Waarde van de opstallen) stelt u dat er een verschil is tussen Toets 2014 en Toets 2015. In de laatste brief stelt u dat ik niet ben ingegaan op een aantal gebreken in de toetsen die u signaleert en die alle in het nadeel van de erfpachters zijn.

Hiervoor (onder punt 1) en bij mijn brief van 31 oktober 2016 heb ik u vermeld, dat de door het Rijksvastgoedbedrijf bij de Toets 2015 toegepaste methode dezelfde is als die welke bij de Toets 2014 is gebruikt. De door u gesignaleerde gebreken betreffen dan ook niet de methode van de toetsen zelf (de vergelijkingsmethode in combinatie met de residuele grondwaardeberekening) maar de "knoppen en keuzes" bij de specifieke invulling van die methode. Onder de "knoppen en keuzes" vallen de door u genoemde percentages ten aanzien van de afschrijving op de opstallen, de 10% afslag op opstallen in het eerste jaar na oplevering en de bijkomende kosten van 25%.

Deze "knoppen en keuzes" hebben de professoren destijds ook beoordeeld bij de validatie. Zie hiervoor ten eerste het antwoord van de minister van 6 oktober 2016 op vraag 1 in de lijst van vragen en antwoorden van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst. Zie hiervoor ten tweede het rapport van de professoren, onder 2. Aanpak, pag. 5). De validatie heeft betrekking op de door het Rijksvastgoedbedrijf gebruikte methode en op de redelijkheid van de specifieke invulling van die methode door het Rijksvastgoedbedrijf. Daarmee zijn de "knoppen en keuzes" ook beoordeeld en is de validatie in de volle breedte uitgevoerd.

Dat het verschil in grondwaarde een gevolg van de "knoppen en keuzes" volgt ook uit de passage uit het antwoord op vraag 5 uit de lijst van vragen en antwoorden van de algemene Commissie voor Wonen en Rijksdienst (Kamerstukken 29659, nr. 138), te weten: "Het vertrekpunt van beide taxatiemethodieken van zowel de Commissie Van der Werf en het Rijksvastgoedbedrijf is vergelijkbaar: in beide gevallen wordt de vergelijkingsmethode toegepast, gecombineerd met de residuele grondwaardeberekening. Het grote verschil in opbrengst wordt met name veroorzaakt door de "verzoening" van de originele grondquote en de actuele grondquote en door het verschil in depreciatie. Verder speelt een rol de wijze waarop de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen en de investeringsvergoedingen voor de erfpachters wordt berekend. "

Voorts stelt u dat de taxateurs de woningen niet hebben bezocht. Dat is juist, de taxateurs hebben de woning van de individuele erfpachter niet beoordeeld. Dit zou ook niet overeenkomstig de gevalideerde methode zijn. Bij de vergelijkingsmethode gecombineerd met de residuele

grondwaardeberekening wordt uitgegaan van referentieobjecten in volledig eigendom en zijn geen objecten bezocht gelegen op erfpachtgrond. De taxateurs hebben deze referentieobjecten daadwerkelijk bezocht.

Met betrekking tot het punt van de bijkomende kosten merk ik nog op dat destijds onderzoek op de digitale media en binnen het aanwezige netwerk er toe heeft geleid dat het percentage bijkomende kosten uit het conceptrapport van de Toets 2015 diende te worden bijgesteld naar 25% in het definitieve rapport.

Ten aanzien van uw opmerking over de tabellen bouwkosten in de Toetsen 2014 en 2015 merk ik op dat de daarin weergegeven bouwkosten jaarlijks worden aangepast met de bouwkostenindex en gecontroleerd aan de hand van kengetallen. Hiervoor worden meerdere bouwkostenindices geraadpleegd. De referentieobjecten zijn ingedeeld in diverse categorieën, afhankelijk van uitvoering en kwaliteit en overeenkomstig de tabel in de Toets. In welke categorie het individuele perceel is ingedeeld, maakt onderdeel uit van de waardebeoordeling die in het kader van het Wob-verzoek niet openbaar is gemaakt. Daarom ga ik hier verder niet op in.

4. In het validatierapport gesignaleerde onjuistheden

U stelt dat u ter zake van de 79 percelen op Terschelling nog niet heeft geconstateerd dat de in het rapport gesignaleerde onjuistheden zijn verwerkt in bijvoorbeeld een nieuw rapport. Daarnaast zouden volgens uw schrijven de overige, fundamentele onjuistheden in de taxatie(methode) van de marktconforme waarde van de bloot eigendom moeten worden gecorrigeerd in zo'n nieuw rapport, inclusief de in de Toets 2015 willekeurig verhoogde staffelwaarden, zodat zo'n rapport op geheel andere leest zou moeten worden geschoeid. Tot slot dringt u erop aan dat ik op korte termijn overleg pleeg met de VTE en SBB om te komen tot open overleg over zo'n nieuw rapport.

In reactie hierop het volgende. Bij brief van 8 april 2016 (Kamerstukken 29659, nr. 143) aan de Tweede Kamer heeft de minister aangegeven dat hij de conclusies in het rapport van de professoren deelt. In de prijstoetsen die sinds deze brief zijn uitgevoerd, zijn de aanbevelingen overgenomen en in de resultaten verwerkt. In de genoemde brief van 8 april 2016 (Kamerstukken 29659, nr. 143) is opgenomen dat gegeven het voordeel voor potentiële kopers de correctie dubbeltelling aftrekkosten niet op reeds ter toetsing voorgelegde zaken zal worden toegepast, maar alleen op nieuw voorgelegde zaken. Ingevolge deze toezegging van de minister aan de Tweede Kamer is er voor mij geen aanleiding om een nieuw rapport op te stellen ter zake van de 79 percelen.

Voor mijn antwoord op het standpunt van de VTE over vermeende overige formele onjuistheden, verwijs ik, om niet in herhaling te vallen, naar bovenvermelde tekst over de "knoppen en keuzes" onder "Waarde van de opstallen".

Voor mijn antwoord op uw punt over de staffelwaarden volsta ik met een

verwijzing naar mijn eerdere reactie hierboven in deze brief. Ten aanzien van uw aandringen om op korte termijn in overleg te gaan met de VTE alsmede SBB over een nieuw rapport, informeer ik u als volgt. Het verschil van inzicht tussen de VTE en het Rijksvastgoedbedrijf betreft met name de "knoppen en keuzes". Deze zijn zoals hierboven beschreven en zoals de VTE genoegzaam bekend is, mede gevalideerd in het onderzoek van de professoren. De minister van Wonen en Rijksdienst heeft de Tweede Kamer over de methode en de bevindingen van de professoren geïnformeerd, waarna de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst de beantwoording van haar 28 vragen (Kamerstukken 29659, nr. 145) over de brief van de minister van 8 april jl. voor kennisgeving heeft aangenomen in haar procedurevergadering van 11 oktober 2016. Op uw verzoek om overleg kom ik terug aan het slot van mijn brief.

5. Ten slotte (uw afsluitende opmerkingen)

Ten eerste meent u dat de door het Rijksvastgoedbedrijf gehanteerde methode fundamenteel onjuist is en noemt u een aantal punten. Voor een gedetailleerde inhoudelijke uiteenzetting van deze vermeende onjuistheid, verwijst u naar een rapport waarvan de opsteller Jager Vastgoed destijds lid was van de Commissie Van de Werf.

Deze discussie is achterhaald. Immers in hun brief van 18 december 2014 hebben de Staatssecretaris van Economische Zaken en de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangegeven dat de taxatiemethode van de Commissie Van der Werf zou leiden tot een te lage en niet marktconforme opbrengst. Het verschil in opbrengst tussen beide methodes bedraagt ca. € 90 miljoen. Zoals gesteld in het antwoord op vraag 23 in de lijst van vragen en antwoorden van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst van 10 oktober 2016 (Kamerstukken 29659, nr. 145), heeft Jager Vastgoedconsultant eerder opgetreden namens erfpachters die direct belanghebbend zijn bij een mogelijke transactie en belang hebben om de waardering en de mogelijke prijs zo laag mogelijk te krijgen. De waarderingmethode van het Rijksvastgoedbedrijf heeft marktconformiteit tot doel. De methode van het Rijksvastgoedbedrijf is gevalideerd door de heren Prof. Dr. P.M.A. Eichholtz en prof. Dr. M.K. Francke waarna de Tweede Kamer over de bevindingen is geïnformeerd.

Ten tweede plaatst u een enkele opmerking over het validatierapport. Met verwijzing naar uw brief van 8 maart 2016 aan de minister voor Wonen en Rijksdienst, heeft u het belang van betrokkenheid van de erfpachters en Staatsbosbeheer benadrukt bij onder meer de opdrachtformulering van de validatie.

In de brief van 5 december 2012 van de toenmalige staatssecretaris van Economische Zaken (Kamerstukken 29659, nr. 97) wordt onder meer de werkwijze van Staatsbosbeheer beschreven bij de totstandkoming van de Commissie Van der Werf. Hierin is aangegeven dat de Commissie de erfpachters heeft benaderd als direct belanghebbenden om hun zienswijze te geven. De minister voor Wonen en Rijksdienst heeft niet voor deze werkwijze gekozen. De minister heeft in zijn brief van 29 september 2015 (Kamerstukken 29659, nr. 141) bij de beantwoording van vraag 44 van de

lijst van vragen en antwoorden van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst aangegeven dat hij verantwoordelijk is voor de wettelijke taak van de prijstoets en dat hij deze verantwoordelijkheid neemt door de toets door zijn dienst te laten uitvoeren. Voorts geeft hij aan bereid te zijn om de waarderingsmethode van het Rijksvastgoedbedrijf te laten valideren door een onafhankelijk wetenschappelijk instituut.

Deze wettelijke taak voor de prijstoets is vastgelegd in de hierna volgende regelgeving. In de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer is in artikel 3, vierde lid, geregeld dat verkoop van grond door Staatsbosbeheer de instemming behoeft van de staatssecretaris van Economische Zaken (beleidstoets). De staatssecretaris heeft deze beleidstoets verricht en op 16 december 2013 haar beleidsmatige goedkeuring verleend aan de voorgenomen verkopen op de Waddeneilanden. In de wet is daarnaast in artikel 3, vijfde lid, geregeld dat ook de minister voor Wonen en Rijksdienst voorgenomen verkopen door Staatsbosbeheer voorafgaand moet goedkeuren (prijstoets). Hij toetst op grond van de Comptabiliteitswet vastgestelde Regeling Materieelbeheer Rijksoverheid 2006, waarin is voorgeschreven dat overdracht van onroerende zaken aan derden (zoals gemeenten, bedrijven en particulieren) dient te geschieden tegen marktconforme prijzen. Per te verkopen object zal een waarde moeten worden vastgesteld die een objectieve weergave is van een marktconforme prijs voor het betreffende object.

Zoals is aangegeven in de inleiding van de brief van 29 september 2015 van de Minister voor Wonen en Rijksdienst (Kamerstukken 29659, nr. 141) wordt deze taak onafhankelijk en belangeloos uitgevoerd. De belangeloosheid is geborgd doordat het Rijksvastgoedbedrijf op geen enkele wijze als organisaties voordeel of nadeel ondervindt van een bepaalde prijsstelling: er is geen financiële relatie tussen het Rijksvastgoedbedrijf en SBB in deze. Evenmin heeft het Rijksvastgoedbedrijf als organisatie profijt bij een bepaalde grondwaarde: alle opbrengst van verkoop van bloot eigendom van de grond valt buiten de begroting van het Rijksvastgoedbedrijf en evenmin rust er een, met betrekking tot deze verkoop, gerichte taakstelling op bij het Rijksvastgoedbedrijf. De onafhankelijkheid is geborgd doordat het Rijksvastgoedbedrijf gebruik maakt van gecertificeerde taxateurs die een eigenstandig oordeel moeten vellen conform hun beroepsethiek zonder inhoudelijke inmenging van anderen.

Ten derde betoogt u dat indien het gaat om transacties waarvan u denkt dat het Rijksvastgoedbedrijf die bedoelt, er van vergelijkbaarheid geen sprake is. Evenzo betoogt u dat er een plicht van SBB bestaat om tegen marktconforme prijs aan te bieden en een recht van de erfpachters om tegen die prijs te kopen. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft slechts een toetsende rol voor SBB en toetst daarbij op marktconformiteit. Op uw punt zoals hiervoor aangegeven ga ik dan ook niet nader in, omdat verkoop van onderhavige percelen een bevoegdheid is van SBB en het niet aan het Rijksvastgoedbedrijf is hierover een oordeel te geven. Ik verwijs u dan ook naar SBB dienaangaande. Voorts bent u van mening dat het

Rijksvastgoedbedrijf uw recht frustreert. Het gestelde raakt het verschil van inzicht over de methode van het bepalen van de marktconforme prijs voor de grond. Het zou voor mij een herhaling worden om op dit aspect weer in te gaan gelet op het bovenstaande in deze brief.

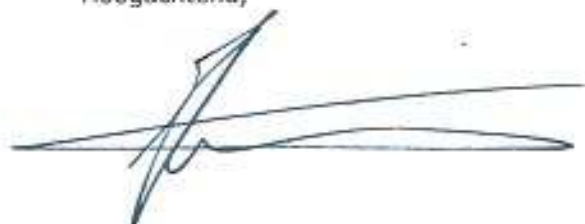
Ter afsluiting

De VTE stelt zich op het standpunt dat de methode die het Rijksvastgoedbedrijf hanteert ter bepaling van de marktwaarde van bloot eigendom fundamenteel onjuist is, ondanks het feit dat deze methode en de "knoppen en keuzes" gevalideerd zijn. Over de methode en waarderingen hebben de VTE en het Rijksvastgoedbedrijf veelvuldig gecorrespondeerd, waarbij de relevante argumenten naar mijn overtuiging voldoende zijn gepasseerd. Helaas zonder dat dit ons dichter bij elkaar heeft gebracht. Ik behoud mij het recht voor om bij uw eerstvolgende brief te volstaan met een ontvangstbevestiging en een verwijzing naar deze brief voor zover het niet gaat om nieuwe feiten en of omstandigheden.

Mede omdat de minister voor Wonen en Rijksdienst de Tweede Kamer heeft geïnformeerd over de validatie, lijkt mij een overleg met de VTE en SBB zoals door u beoogd thans niet opportuun.

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,



Prof. dr. J.J.M. Uijlenbroek
Directeur-generaal Rijksvastgoedbedrijf