

ERFPACHTAFFAIRES OP DE WADDENEILANDEN

Betoog voor juiste marktwaarde bloot eigendom



Peter G. Jager, erfpachtdeskundige

Peter G. Jager (1941 - 2018) werd vanaf 1975 frequent als vastgoedconsultant, erfpachtdeskundige en register-taxateur betrokken bij erfpachtkwesties in Nederland. Hij trad op als deskundige bij veel rechtszaken over erfpacht, werd benoemd door zowel betrokken partijen als rechtstreeks door rechtbanken en gerechtshoven. Veel leerde hij van de beantwoording van honderden vragen van cursisten, collega's, rechtbanken en hoven. Dit dwong hem er toe om dieper na te denken over erfpacht, bloot eigendom en het bepalen van de marktwaarde van deze rechten.

Zijn huis staat op eigen grond, er is geen sprake van een tweede woning en hij heeft sinds jaren geen taxatieopdrachten uitgevoerd op de Waddeneilanden.

Voorwoord

Er zijn misstanden bij de erfpacht op de Waddeneilanden, omdat het Rijksvastgoedbedrijf en Staatsbosbeheer vast houden aan een dwaalspoor bij de bepaling van de marktwaarde van het overdraagbare recht op de bloot eigendom en bij het bepalen van de correcte grondslag voor de canon. Groepen erfpachters op de Waddeneilanden zijn toezeggingen gedaan over de aankoop van bloot eigendom of voor verlenging van de erfpacht tegen nieuwe voorwaarden. Dat had moeten leiden tot aankoop tegen marktconforme voorwaarden of een nieuwe canon gebaseerd op een correct toe te rekenen grondslag. Daarvan was bij de aanbiedingen van Staatsbosbeheer geen sprake. Staatsbosbeheer en het Rijksvastgoedbedrijf wensen de volle vrije grondwaarde. Discussie en minnelijk overleg hierover werden helaas uitgesloten. Oorzaak van de misstanden is dat het begrip 'de marktwaarde van de bloot eigendom' werd verward met de toe te rekenen waardecomponent aan de 'grond', die niet zelfstandig zonder de opstallen van de erfpachters overdraagbaar is. Het dwaalspoor leidde tot aanzienlijk hogere prijzen en tot een te hoge grondslag voor de canonberekening.

Een rode draad door de erfpachtaffaires heen is de 'Rijkslijn' bij erfpacht en de notitie van het Rijksvastgoedbedrijf 'Uitgifte in erfpacht' uit 2011. De Rijkslijn en notitie blijken uit te gaan van canonbetaling over de volle vrije grondwaarde. Dit terwijl er slechts erfpacht is of wordt gevestigd met een lagere waarde dan vol eigendom. De Rijkslijn zegt niets over de marktwaardebepaling van bloot eigendom, maar werd vreemd genoeg wel door het Rijksvastgoedbedrijf van toepassing verklaard op de waardebepaling van bloot eigendom.

Dat ik lid was van commissies die de rapporten uitbrachten 'Groene erfpacht in balans' van 28 mei 2009 en van het 'Advies richtlijnen waardebepaling bloot eigendom' van 7 juni 2013, maakt het mij, meer dan anderen, duidelijk hoe (semi) overheden tegenover consumenten misbruik maken van hun positie onder het mom van 'marktconformiteit'.

Om te voorkomen dat de erfpachtaffaires op de Waddeneilanden in de doofpot verdwijnen, heb ik de geschiedenis in een tijdslijn tussen 2010 en 2018 op papier gezet. Daarnaast is het vanuit professioneel perspectief van belang dat de marktwaarde van bloot eigendom in Nederland correct wordt vastgesteld.

De eerste versie van de 'Erfpachtaffaires op de Waddeneilanden' van 18 december 2017 riepen desgevraagd diverse reacties op. Naar aanleiding daarvan is deze eerdere versie nu op onderdelen aangepast.

Den Haag, 5 mei 2018

Peter G. Jager, erfpachtdeskundige

Inhoud

Voorwoord	---	1
Samenvatting	---	5
1. Inleiding	---	7
1.1 Achtergrond	---	7
1.2 Probleemgebied	---	8
1.3 Afbakening en aanpak	---	9
1.4 Definities en afkortingen	---	10
2. Juridisch, waarde-technisch en maatschappelijk perspectief	---	13
2.1 Wat is en omvat overdraagbaar bloot eigendom?	---	13
2.2 Rijkslijn bij erfpacht	---	17
2.3 Rapport 'Advies richtlijnen waardebepaling bloot eigendom'	---	18
2.4 Conclusies	---	19
3. Posities spelers en (mis)interpretaties	---	21
3.1 Erfpachters	---	21
3.2 Staatsbosbeheer	---	22
3.3 Rijksvastgoedbedrijf	---	24
3.4 'Het wetenschappelijk instituut'	---	25
3.5 Minister en Tweede Kamer	---	26
3.6 Rapport Groothuis	---	28
3.7 Conclusies	---	30
4. Gevolgen misinterpretaties voor erfpachters	---	33
5. Conclusies en aanbevelingen	---	35
Nawoord	---	37

Bijlagen:

1. Tijdslijn; overzicht relevante gebeurtenissen Staatsbosbeheer en Rijksvastgoedbedrijf
2. Negatieve prijstoets RVB; brief directeur-generaal RVB aan SBB van 21 juli 2014
3. Henk Bleker; Tweede Kamer, vergaderjaar 2011-2012, 29 659, nr. 82
4. Rijkslijn; (opnieuw) vastgesteld in het MT DV dd. 24 november 2011
5. Brief Staatssecretaris van Financiën van 25 oktober 2011
6. Steeds verlaagde uitkomsten proeftaxaties

Samenvatting

Door een slim samenspel onder regie van het Rijksvastgoedbedrijf (verder 'RVB') hebben Staatsbosbeheer, het RVB en een 'wetenschappelijk instituut' de belangen van de erfpachters op de Waddeneilanden financieel en mentaal geschaad bij de aankoop van bloot eigendom of de conversie naar nieuwe erfpachtvoorwaarden.

Vanaf 2013 diende Staatsbosbeheer (verder 'SBB'), op basis van de afspraken met de minister, aanbiedingen uit te brengen aan:

- circa 350 erfpachters op de Waddeneilanden, voor de koop van het overdraagbare recht op de bloot eigendom; en/of
- erfpachters die erfpachter moesten of wilden blijven, voor de conversie naar aangepaste erfpachtvoorwaarden, indien dit aan de orde was.

De aanbiedingen waren een gevolg vanwege de door de minister verzochte implementatie van alle adviezen uit het rapport 'Advies erfpacht Staatsbosbeheer' van 9 april 2010.

Er werden met name in 2017 door de erfpachters aanbiedingen ontvangen op basis van een soort hogere 'volle vrije grondwaarde' en niet op basis van de reële 'marktwaarde van het recht op de overdraagbare bloot eigendom'. De overige aanbiedingen geschieden tegen erfpachtbepalingen uit 2012 of 2015. Deze bepalingen waren gebaseerd op de oude, lange tijd geheim gehouden, achterhaalde 'Rijkslijn' en selectieve toepassing van de adviezen.

Die zogenoemde 'Rijkslijn', herhaald in de notitie 'Uitgifte in erfpacht' en vastgesteld door het toenmalige Rijksvastgoed en ontwikkelingsbedrijf ('ROVB') de datum 24 november 2011, bevat de bedrieglijke fictie: 'De canonvaststelling vindt plaats door een interne of externe taxateur onder de fictie van volledig eigendom'. Met andere woorden, er moet canon worden gerekend over het duurdere volledige eigendom, terwijl er slechts de minder waardevolle erfpacht wordt gevestigd. De fictie is op te vatten als een verzet tegen de normale 'depreciatie', het tot uitdrukking brengen van het waardeverschil vanwege de erfpachtvoorwaarden (een korte duur en belemmerende en bezwarende bepalingen). Uit de Kamervragen blijkt dat de minister de depreciatie halverwege de affaires had geaccepteerd.¹ Daarmee was de bodem onder de bedrieglijke fictie uit de Rijkslijn weggeslagen, maar in de praktijk bij de taxateurs en bij de aanbiedingen nooit verwerkt.

Vaststaat dat volledig eigendom niets van doen heeft met het overdraagbare recht op bloot eigendom.

Vaststaat dat de verkoop van de bloot eigendom het recht op de bloot eigendom betreft en niet volledig eigendom of de volle vrije grondwaarde, waarmee het RVB schermt. Het RVB doet dit onder

¹ Tweede Kamer, 29 659, nr. 138 antwoord op vraag 1

andere bij zijn negatieve prijsstoets van 21 juli 2014.² De erfpachters bezitten zelf het recht om de zaak te houden en te gebruiken.³ Niet begrepen wordt dat de met erfpacht belaste grond niet zelfstandig op de markt te brengen is zonder de opstallen van de erfpachter en dus geen marktwaarde heeft.

Vaststaat dat het in de rapporten van het RVB, in het validatierapport van het SBB, in het rapport 'Advies erfpacht Staatsbosbeheer' (april 2010) en in de taxatierapporten van Wiberg taxaties (onder andere 3 maart 2015) marktwaarde van de bloot eigendom aan de orde zou moeten zijn en geen grondwaarde.

Vaststaat dat de Rijkslijn niet handelt over het overdraagbare recht op de bloot eigendom. Het van toepassing verklaren van de Rijkslijn verbaasde iedereen, behalve het RVB en SBB zelf.

Vaststaat dat het RVB voor zijn goedkeuring en SBB voor de aanbiedingen uitgingen van de hogere grondwaarde en niet van de lagere marktwaarde van de bloot eigendom. Erfpachters worden hierdoor benadeeld en dat is maatschappelijk verwerpelijk.

Vaststaat dat SBB alleen beschikt alleen over de bloot eigendom. Dat is ook het enige dat overgedragen kan worden.

Vaststaat dat het RVB en SBB weigeren vakmatig overleg te voeren. Zij denken dat het om twee verschillende taxatiemethoden gaat. Maar het gaat om de waardering van twee verschillende zaken: de volle vrije grondwaarde ten opzicht van de marktwaarde van het recht op de bloot eigendom.

Conclusie: het RVB en SBB maken misbruik van hun positie.

Een rechtvaardige oplossing is noodzakelijk voor alle partijen. Daarvan is nu geen sprake. Beoogd wordt dat de erfpachtaffaires op de Waddeneilanden niet in de doofpot van overheden verdwijnen. Gezien de voorgeschiedenis kunnen de volksvertegenwoordigers niet onverschillig staan tegenover het lot van de erfpachters. Daarnaast wordt beoogd een basis te leggen om te kunnen komen tot een juiste marktwaarde voor bloot eigendom.

² zie bijlage 2

³ 5:85 en 5:89 BW

1.0 Inleiding

1.1 Achtergrond

Er waren in de vorige eeuw op de Waddeneilanden gronden duinterrein met daarachter gelegen onland. Gronden, die feitelijk van niemand waren en dus toebehoorde aan de Staat. Van deze ruwe gronden, werden percelen in erfpacht uitgegeven voor de bouw van recreatiewoningen ter bevordering van de lokale economie. Er was door de overheid nooit geïnvesteerd in deze gronden. Na de uitgifte van de percelen in erfpacht werden de erfpachters de belangrijkste investeerders in en nabij de erfpachtpercelen. De percelen werden bebouwd met opstallen in eigendom van de erfpachters. De overheid werd de zogenaamd 'bloot eigenaar' van de met erfpacht belaste bebouwde (onder)grond.

Na de bouw van de opstallen vormden deze met de gronden een onlosmakelijk geheel. De levensduur van de opstallen werd bij voortduring verlengd door onderhoud en renovaties betaald door de erfpachters. Het onroerend goed als geheel werd onderdeel van de markt voor bestaande bouw en kwam tot waardeontwikkeling.

De waardeontwikkeling van bebouwde grond is een andere dan de waardeontwikkeling van onbebouwde bouwgrond. Bebouwde grond is niet meer zelfstandig zonder de opstallen van de erfpachter op de markt te brengen. Ook in jurisprudentie ligt vast dat aan bebouwde grond een lagere waarde moet worden toegerekend dan aan de waarde van onbebouwde bouwgrond. Immers de grond die is bebouwd is niet meer naar eigen actuele wensen opnieuw in te vullen zonder daarvoor, vaak aanzienlijke, kosten te maken. Grond kan, in zijn algemeenheid voor langere tijd, maar eenmaal worden bebouwd. Van eenzelfde bouwkaavel is de bouwgrondwaarde doorgaans eenmalig. Onbebouwde bebouwbare grond kan schaars zijn. Dat geldt niet voor bebouwde grond.

In de loop der tijd zijn er bij herziening van de erfpachtvoorwaarden regelmatig onenigheden ontstaan tussen SBB en de erfpachters. Dat betrof vooral de aanpassing van de canon aan de grondwaarde, de hoogte van het canonpercentage en de verlengingsvoorwaarden van de erfpacht. Dit betoog heeft tot doel om de onenigheid bij deze erfpachtaffaires te ontrafelen, de misstanden bij de erfpacht op de Waddeneilanden inzichtelijk te maken en een basis te leggen om tot een juiste marktwaarde van bloot eigendom te komen.

Als startpunt voor de ontrafeling van alle onenigheid bij de erfpachtaffaires wordt bij dit betoog 9 april 2010 als datum genomen. Dat was de dag, waarop het rapport 'Advies erfpacht Staatsbosbeheer' van de commissie Groothuis-Zevenbergen aan de Tweede Kamer werd aangeboden. De opdracht voor dit advies werd door minister Verburg verleend aan de heren Groothuis en Zevenbergen, die de titel kregen van 'de Wijzen', vermoedelijk omdat zij aan de overheid (en de Rijkslijn) gerelateerd waren. De gekozen datum zegt overigens niet dat er voordien niets mis was met de erfpacht bij de Staat en bij Staatsbosbeheer.

De inhoud van het advies werd, ondanks naar mijn mening veel tekortkomingen, door de minister omarmd. Medegedeeld aan de Tweede Kamer werd: 'Dit advies is een goede basis om de vragen over de uitvoering van het erfpachtbeleid tot een oplossing te brengen. Om deze redenen heb ik besloten om het advies integraal over te nemen. Ik heb Staatsbosbeheer gevraagd om de aanbevelingen uit het advies op zo kort mogelijke termijn te implementeren'.⁴

Hiermee werd het advies voor een recht op de koop van daarvoor in aanmerking komende bloot eigendommen een uit te voeren maatschappelijke verplichting voor SBB. Volledige contractvrijheid bij de verkoop van de bloot eigendommen is vanaf dat moment juridische theorie.

Tot op heden is er nog steeds geen sprake van complete implementatie van alle adviezen van de commissie Groothuis-Zevenbergen. Het belangrijkste advies voor de instelling van een taxatiecommissie is eveneens genegeerd.

De positie van de overheid als machtigste partij brengt mee, dat voldaan moet worden aan de eisen van redelijkheid en billijkheid alsmede aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Overheidsorganen zijn bloot eigenaar (dus geen vol eigenaar) van de met erfpacht belaste (onder)grond. De overheid mag geen misbruik maken van zijn positie als bloot eigenaar. Dit geldt ook na het verstrijken van de erfpachttermijn waardoor de erfpacht overigens niet eindigt. De zorgplicht van de machtigste partij voor consumenten komt ook naar voren in Europese regelgeving.

Een zorgvuldig handelende overheid zou haar erfpachters de marktwaarde van de bloot eigendom laten betalen en niet de volle vrije grondwaarde, zoals ten onrechte geëist werd door het RVB. De overheid kan niet de lagere marktwaarde van bloot eigendom gelijk stellen aan de hogere volle vrije grondprijs. De taak van het RVB is het toetsen van de marktwaarde van de door SBB te verkopen bloot eigendommen (dus niet van de volle vrije grondwaarde). Op de Waddeneilanden wordt de gewenste en verplichte rol van de overheid bij erfpachtzaken niet juist ingevuld.

1.2 Probleemgebied

Onkundigen en leken spreken in relatie tot bloot eigendom over 'erfpachtpercelen', 'de grond', 'de ondergrond van woningen' of 'de volle vrije grond'. Niet begrepen wordt dat de met erfpacht belaste grond niet zelfstandig op de markt te brengen is en dus geen markwaarde heeft. Deskundigen weten dat SBB alleen het overdraagbare recht op de bloot eigendom bezit en tijdens de erfpacht alleen bloot eigendom kan overdragen. Bloot eigendom is een algemeen en niet gedefinieerd begrip. Deskundigen weten wat de overdraagbare bloot eigendom is en omvat en hoe het regulier getaxeerd moet worden middels de vergelijkings- of inkomstenmethode.

⁴ Tweede Kamer 2009-2010, 29 659, nr. 47

Een primaire denkfout binnen SBB en het RVB vormt de basis voor de gecreëerde problemen op de Waddeneilanden. Deze denkfout betrof de onwetendheid over het verschil tussen het overdraagbare recht van bloot eigendom en de volle vrije grond. Deze fout bracht het RVB en SBB ertoe om verwarring te gaan stichten door de van elkaar afwijkende marktwaarde van de bloot eigendom en de volle (vrije) grondwaarde als synoniemen te gaan gebruiken; slim, maar te doorzichtig.

Staatsbosbeheer mag juridisch eigenaar heten van de grond, maar deze grond is met erfpacht belast. De met erfpacht belaste grond is niet zelfstandig op de markt te brengen zonder de opstallen van de erfpachter. De met erfpacht belaste grond heeft dus zelfstandig geen marktwaarde. Alleen rechten zoals bloot eigendom of erfpacht, kunnen worden overgedragen. Alleen aan het overdraagbare bloot eigendom is een marktwaarde toe te kennen en niet aan de in erfpacht uitgegeven (onder)grond, die door de erfpachter werd bebouwd.

Bij overdracht van de bloot eigendom aan de erfpachter heeft dit het tenietgaan van de erfpacht tot gevolg. De marktwaarde van bloot eigendom wijzigt echter niet vanwege het tenietgaan van de erfpacht. Een zelfde eindresultaat, te weten vol eigendom, is geen verdediging voor toepassing van de volle vrije grondwaarde. Het genots- en gebruiksrecht van de grond komt immers de erfpachter toe (zie verder 2.1).

Een ander fors probleem komt voort uit de lang geheim gebleven Rijkslijn bij erfpacht, die ook omschreven staat in de notitie 'Uitgifte in erfpacht' laatstelijk vastgesteld d.d. 24 november 2011. Deze stukken gaan uit van de fictie van canonbetaling voor de erfpacht over de vrije verkoopwaarde van de erfpachtzaak onder de fictie van volledig eigendom. Die Rijkslijn en notitie gaan niet over de marktwaardebepaling van bloot eigendom (zie verder 2.2), maar is daarop, tot ieders verbazing, wel van toepassing verklaard door het RVB.

Een resterend probleem is, dat het RVB en SBB rond 2010/2012 geen ervaring hadden met het verkopen van bloot eigendom en klaarblijkelijk niet wisten wat bloot eigendom was, omvatte en dat het alleen middels de vergelijkings- en/of inkomensmethode kon worden getaxeerd.

1.3 Afbakening en aanpak

Het accent in dit betoog ligt op de marktwaardebepaling van het overdraagbare bloot eigendom. In de kantlijn komt aan de orde de positie van hen, die erfpachter moeten blijven en op enig moment een herziende canon moeten gaan betalen bij wijziging van de erfpachtvoorwaarden. Ook komen de posities van de hoofdrolspelers aan de orde en de rapporten die werden opgesteld in verband met de erfpacht en de waardebeoordeling van bloot eigendom in de context van de voorgeschiedenis.

Het gaat in dit betoog niet om een eigen mening. Ik baseer mij op de reguliere taxatieleer, de inhoud van de vestigingsovereenkomst van de erfpacht als bundel van rechten en verplichtingen van partijen,

de huidige, deels warrige, consumentonvriendelijke, archaïsche, verouderde wet, de jurisprudentie en het complete erfpachtdossier van Staatsbosbeheer vanaf zijn verzelfstandiging.

Voor zover er in de taxatieleer geen eenduidigheid is op enkele meer ondergeschikte punten, zal ik eventuele meningen onderbouwen. Ondergeschikte punten zijn: het vermeende bijzondere kopersbelang en de meerwaarde van de grond, die ontstaat tijdens de erfpacht door alle investeringen van de erfpachter in de grond en de opstallen vanaf de eerste uitgifte in erfpacht.

Ook zal in beeld worden gebracht hoe weinig er van de invoering van de adviezen uit het rapport Groothuis-Zevenbergen terecht is gekomen. De enig publiek bekende negatieve prijstoets van het Rijksvastgoedbedrijf, het kerndocument van de erfpachtaffaires, zal van commentaar worden voorzien. De brief zelf zal als bijlage worden toegevoegd (zie bijlage 2). De inhoud van die brief is evident onjuist. Dat zal worden toegelicht. Verder aan de orde komen: het maatschappelijk belang, economische factoren, waaronder de zich steeds ontwikkelende taxatieleer, financiële aspecten alsmede de wet en jurisprudentie.

Om dit stuk leesbaar te houden wordt niet steeds verwezen naar alle desgewenst beschikbare vijfenzeventig bewijsstukken, waaronder de stukken die derden via een Wob-verzoek ontvingen.

1.4 Definities en afkortingen

Algemene definities en definities specifiek voor Waddeneilanden

allocatie:	het toedelen van de marktwaarde van een object (grond met opstallen) aan de niet zelfstandig verkoopbare delen 'grond' en 'opstallen, werken en beplantingen' (de fysieke allocatie) of aan de zelfstandig verkoopbare rechten 'bloot eigendom' en 'erfpacht' (de juridische allocatie);
bloot eigendom:	bloot eigendom als overdraagbaar recht is juridisch het deel van het eigendomsrecht dat overblijft nadat een erfpachtrecht is gevestigd en fysiek het niet overdraagbare eigendomsrecht van de bebouwde onroerende zaak belast met erfpacht;
canon:	de mogelijke verplichting van de erfpachter om een geldsom te voldoen aan de bloot eigenaar;
depreciatie:	het waardeverschil tussen het eigendom van de onroerende zaak en de erfpachtzaak als gevolg van alle beperkingen van de erfpacht ten opzichte van eigendom;
erfpacht:	het zakelijk recht, dat de erfpachter de bevoegdheid geeft om de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken;

erfpacht Waddeneilanden:	bij erfpacht op de Waddeneilanden kan voor 'de onroerende zaak' gelezen worden 'de in erfpacht uitgegeven (onder)grond' naar toestandsdatum bij de eerste uitgifte in erfpacht;
erfpachtzaak:	de onroerende zaak naar de toestand bij eerste uitgifte, waarop de erfpacht is gevestigd en waarbij al rekening is gehouden met een aftrek voor bezwarende en beperkende erfpachtvoorwaarden;
marktwaarde IVS:	het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. Voor 'vastgoed' kan ook gelezen worden 'de bloot eigendom' of 'de erfpacht';
marktwaarde bloot eigendom	de marktwaarde van het overdraagbare recht van de bloot eigendom is het geschatte bedrag waartegen de bloot eigendom tussen een bereidwillige koper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij beide partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld;
normalisering:	het aanbrengen van correcties bij het te taxeren object en bij de opbrengsten van vergelijkingstransacties, teneinde de vergelijkbaarheid te optimaliseren;
object:	grond en opstallen;
opstallen:	opstallen, werken en beplantingen.

afkortingen

IVS:	International Valuation Standards
RVB:	Rijksvastgoedbedrijf
SBB:	Staatsbosbeheer
Wob:	Wet openbaarheid van bestuur
NRVT:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

Rapporten

Het 'Advies erfpacht Staatsbosbeheer' van 7 april 2010 zal genoemd worden 'Rapport Groothuis' en Het 'Advies richtlijnen waardebepaling bloot eigendom' van 7 juni 2013 zal genoemd worden 'Advies richtlijnen'.

Literatuur

In veel gevallen is mijn mening mede gestoeld op of gerelateerd aan de inhoud van het leerboek 'Taxatieleer vastgoed 1'.⁵ Hierna ook 'leerboek' genoemd.

⁵ Van Arnhem, Berkhout en Ten Have, zesde druk, zie: o.a. blz. 456 en 461

2.0 Juridisch, waarde-technisch en maatschappelijk perspectief

2.1 Wat is en wat omvat overdraagbaar bloot eigendom?

Volgens de formele definitie van het Kadaster is het overdraagbaar bloot eigendom: 'het deel van het recht, dat overblijft, nadat een beperkt recht is gevestigd'. Met recht wordt bedoeld 'het juridisch eigendomsrecht van de in erfpacht uitgegeven zaak'. En met een beperkt recht wordt in deze bedoeld 'de erfpacht'.

De eigenaar van de grond blijft juridisch eigenaar heten, maar wordt na vestiging van de erfpacht in economische zin 'bloot eigenaar'. De bloot eigenaar stond af aan de erfpachter 'het recht om de zaak door een ander te laten houden en gebruiken'. Hij is daarom geen vol eigenaar meer, maar bloot eigenaar. Hij mist het gebruik en genot van de zaak. De zaak te mogen houden en gebruiken komt de erfpachter toe. Verkoop van het recht op de bloot eigendom, houdt in verkoop exclusief 'het recht om de zaak te mogen houden en gebruiken'.

Marktwaarde bloot eigendom

De marktwaarde van het overdraagbare recht van de bloot eigendom is het geschatte bedrag waartegen de bloot eigendom tussen een bereidwillige koper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij beide partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.⁶

Elementen waarde bloot eigendom

In de marktwaarde van de bloot eigendom zijn de volgende elementen geïncorporeerd:

- het recht op (de Netto Contante Waarde van) een canonstroom en mogelijk een eindafrekening (waarde object minus opstalvergoeding) bij daadwerkelijke beëindiging van de erfpacht (op de Waddeneilanden is geen sprake van feitelijke beëindiging, gezien de toezeggingen op conversie/verlenging van de erfpacht);
- de verkregen beschikkingsmacht door de, het erfpachtrecht insnoerende, bepalingen;
- het effect op de marktwaarde van de bundel rechten en verplichtingen opgenomen in de erfpachtovereenkomst.

De verscheidene elementen, die de waarde beïnvloeden vormen een inherent geheel. Deze waarde komt tot stand op de markt met goed geïnformeerde, bereidwillige kopers en verkopers, die niet onder druk of een zekere dwang handelen.

Een door het RVB extra geëiste betaling van 12,5% boven de marktwaarde van de overdraagbare bloot eigendom was een nouveauté. Het eerst werd daarover gerept bij het minderheidsstandpunt in het rapport 'Advies richtlijnen'. Ook de bloot eigenaar heeft voordeel bij verkoop aan de erfpachter:

⁶ definitie IVS

een dure marketing voor een incurant product en ingewikkelde onderhandelingen kunnen achterwege blijven. Uit de lange voorgeschiedenis van het erfpachtdossier blijkt, dat de erfpachters een marktprijs voor de bloot eigendom zouden moeten betalen, die voor elke willekeurige, bereidwillige koper met kennis van zaken zou gelden, omdat:

- het rapport Groothuis uitgaat van verkoop tegen de marktconforme waarde;
- het RVB, SBB in overweging gaf om de bloot eigendommen voor de marktwaarde aan de provincies te verkopen (zie bijlage 2);
- RVB beoogde aan de provincies voor de marktwaarde te laten verkopen;
- Henk Bleker, de Staatssecretaris, de erfpachters beloofd heeft niet het onderste uit de kan te willen halen bij de aankoop van bloot eigendom gezien de contextfactoren (zie bijlage 3);
- het bijzonder belang bij erfpacht werd voor het eerst als minderheidsstandpunt naar voren gebracht in het later door RVB/SBB bestreden rapport 'Advies richtlijnen';
- voor- en nadelen bij de verkoop van bloot eigendom komen beide partijen toe en vallen tegen elkaar weg.

In de loop van het verkoopproces werd tussentijds de stelling ingenomen door het RVB, dat alleen het belang van de koper mee zou moeten brengen, dat de erfpachters per saldo 12,5% meer zouden moeten betalen dan willekeurige derden. Mede gezien het bovenstaande is er in dit dossier geen ruimte is voor deze stelling. Zou die ruimte er wel zijn, dan zou er geen sprake zijn van de vooraf gestelde marktwaarde van bloot eigendom.

Waarderingsmethoden bloot eigendom

Er zijn twee reguliere taxatiemethoden voor de marktwaardebepaling van de bloot eigendom. Als eerste methode wordt de vergelijkingsmethode gebruikt. De tweede is de inkomstenmethode.

Voor de vergelijkingsmethode geldt de volgende formule:

marktwaarde vol eigendom ('VE')⁷ = marktwaarde bloot eigendom ('BE') + waarde erfpacht ('EP')

De waardebepaling van VE en EP kan op basis van marktreferenties plaatvinden. Bij EP moet goed gekeken worden naar voldoende vergelijkbaarheid van de erfpachtvoorwaarden. Vergelijkbaarheid kan ook bij het normaliseren worden aangebracht. Op de Waddeneilanden blijken op grond van de in de taxatierapporten van Wiberg Taxaties opgenomen referenties voldoende aanpasbare gegevens voorhanden.

De tweede methode is de inkomstenmethode. Deze wordt meestal gebruikt bij onvoldoende marktreferenties. De methode gaat uit van het netto contant maken van de te verwachten kasstroom van de te ontvangen canon en het saldo van 'de eventuele feitelijke eindafrekening' bij beëindiging van de erfpacht. De verkoop van bloot eigendom op onder andere de Waddeneilanden vindt plaats,

⁷ Nota bene: er is een stroming onder taxateurs, die een soort afslag beogen voor bezwarende erfpachtbepalingen.

omdat natuurbelangen zich niet tegen verkoop verzetten. Er zou dus ook geen sprake kunnen zijn van daadwerkelijke beëindiging van de erfpacht. Voorkomen moet worden dat de som van de marktwaarde van de bloot eigendom en van de erfpacht de marktwaarde bij eigendom overschrijdt.



Een simpelere en effectieve methode van waardebepaling middels de inkomstenmethode is: factor x canon. De fiscus hanteert de factor 17; de markt hanteert factoren van 17 tot 25.

Een herziening van de canon kan aan de orde zijn, indien de erfpachtovereenkomst of afspraken tussen partijen daarvoor ruimte biedt. De grondslag voor de canon wordt bepaald door allocatie, onder andere middels aftrek van de bruto vervangingswaarde van de opstallen van de objectwaarde. Van belang is dat op woningen en woonopstallen bij correcte normalisatie niet kostentechnisch wordt afgeschreven. Juist woningen (grond en opstallen) worden geacht waardeverast te zijn. Ook bij woningen voor eigen gebruik op eigen grond wordt niet afgeschreven. Het gaat om waardebepaling, zoals deze waarde op de markt tot stand komt en niet om een kostenbenadering uitgaande van theoretische afschrijvingen. Ook bij de WOZ wordt om dezelfde redenen bij woningen niet de gecorrigeerde vervangingswaarde gebruikt.

Juridische versus fysieke allocatie

De marktwaarde van het overdraagbare bloot eigendom en de waardecomponent die is toe te rekenen aan de bebouwde grond ('grondwaarde'), zijn appels en peren.

De toedeling van een waardecomponent aan 'de opstallen, werken en beplantingen' en aan de bebouwde, in erfpacht uitgegeven (onder)grond als grondslag voor de canon, vindt plaats door allocatie: het gaat daarbij om waarde- en niet om kostencomponenten. Zie ter verduidelijking bijgaand schema 'juridische versus fysieke allocatie'.

JURIDISCHE VERSUS FYSIEKE ALLOCATIE		
De marktwaarde van bloot eigendom en de waardecomponent, die is toe te rekenen aan de grond ('grondwaarde'), zijn appels en peren en zijn niet aan elkaar gelijk te stellen.		
		
allocatiemethoden	Juridische splitsing van rechten.	Toedeling fysieke waardecomponenten.
doel	Marktwaardebepaling bloot eigendom.	Bepaling grondslag canon en/of de opstalwaardevergoeding.
berekening	Twee methoden: (i) Marktwaarde bloot eigendom = marktwaarde alsof vol eigendom grond en opstallen -/- marktwaarde erfpacht of (ii) De netto contante waarde van de toekomstige kasstroom.	Waardecomponenten toe te rekenen aan: (i) de in erfpacht uitgegeven (onder)grond, naar toestandstandsdatum bij eerste uitgifte en (ii) de opstallen, werken en beplantingen alsmede de meerwaarde ontstaan door investeringen in grond en opstallen van de erfpachter sinds de uitgifte.
bepalingswijze	(i) De vergelijkingsmethode bij voldoende referenties of (ii) De inkomstenmethode bij onvoldoende referenties.	Beginselen van billijkheid, eerlijkheid en rechtvaardigheid.
marktwaarde	Rechten zijn op de markt te brengen en hebben een marktwaarde.	Waardecomponenten zijn bij erfpacht niet zelfstandig op de markt te brengen en kennen geen marktwaarde.
vestigings-overeenkomst	Gehele inhoud van belang.	Aleen eventuele instructies waardebepaling en omschrijving fysieke staat erfpachtzaak van belang.
kenmerk	Marktwaarde getoetst in de markt.	Marktwaardecomponent niet in de markt te toetsen.

Normalisatie

Normalisatie speelt bij het gebruik van referentietransacties. Bij erfpacht dient het twee doelen. De staat van de opstallen mogen de waarde, die toegerekend kan worden aan de in erfpacht uitgegeven (onder)grond niet beïnvloeden en de referentieprijzen dienen aangepast te worden aan de kenmerken van het te taxeren recht. Het te taxeren pand en de vergelijkingspanden worden gecorrigeerd voor normaal goed onderhoud en voor een passende uitrusting. Bij taxaties is het van belang dat de gedachtegang van de taxateur gevolgd kan worden. Bepaald kan worden wat de best vergelijkbare drie transacties zijn. Voor normalisatie moet een duidelijke vergelijkingsmatrix opgesteld worden, zoals is weergegeven in het leerboek *Taxatieleer vastgoed* 1.⁸ Alsdan is de gedachtegang van de taxateur pas goed te volgen.

⁸ blz. 217

Maatschappelijk perspectief

De Tweede Kamer is een van de belangrijkste actoren bij de erfpachtaffaires gezien de voorgeschiedenis van het erfpachtdossier. De volksvertegenwoordigers kunnen niet onverschillig staan tegenover het lot van de erfpachters op de Waddeneilanden.

Bij het gelijkstellen van de marktwaarde van de bloot eigendom aan de niet overdraagbare grondwaardecomponent, worden door RVB/SBB de erfpachters benadeeld. Dat is maatschappelijk verwerpelijk. Het RVB blijkt voor de politiek en de erfpachters een onneembare vesting. Krampachtig worden de poorten gesloten gehouden. Het RVB is niet aanspreekbaar voor inhoudelijk commentaar. Dat SBB alleen beschikt over de bloot eigendom is evident. Dat is ook het enige, dat overgedragen kan worden. Dat is ook het enige, dat in het rapport Groothuis wordt genoemd.

De complexiteit voor de Kamerleden kan worden teruggebracht tot drie vragen:

1. Komt SBB de marktwaarde van de bloot eigendom toe, of de hogere fictieve volle vrije grondwaarde, die niet op de markt te realiseren is?
2. Dient de canon te worden berekend aan de hand van de waardecomponent van de in erfpacht uit gegeven grond of aan de hand van de volle, vrije grondwaarde ?
3. Waarom werd het rapport Groothuis slechts selectief geïmplementeerd?

Het is laakbaar, dat het RVB principieel weigerde overleg te voeren over de negatieve prijsstoets. Dat geldt ook de weigering om uitleg te krijgen over het onbegrepen rapport 'Advies richtlijnen'. Zelfreflectie is het RVB vreemd.

2.2 Rijkslijn bij erfpacht

Het Rijk hanteert de al lange tijd geheim gehouden, archaisch getinte Rijkslijn bij erfpacht. Naar uit een recent Wob-verzoek verkregen rapport uit 2011 'Uitgifte in erfpacht', vastgesteld d.d. 24 november 2011, blijkt dat de volgende waarderingsfictie wordt toegepast in: 'de canonvaststelling vindt plaats door een taxatie van de vrije verkoopwaarde van de erfpachtzaak door een taxateur onder de fictie van volledig eigendom'.

Met andere woorden, deze Rijkslijn en notitie zegt dat de bebouwde erfpachtzaak fictief wordt geacht eenzelfde waarde te hebben als het meer waardevolle, vol eigendom (zie bijlage 4). Deze fictie, een onwaarheid, schrijft voor canon te heffen over wat niet aan de erfpachter wordt verstrekt: volledig eigendom. Het gaat daarnaast ook om een ontkenning van de depreciatie, die sinds vele jaren wel wordt aanvaard. Het is alleen een groepje groene erfverpachters, dat hiermee probeert het feitelijke waardeverschil tussen eigendommen en erfpacht te negeren.⁹

⁹ Het RVB, SBB, 12Landschappen, Hoogheemraad- en waterschappen, Natuurmonumenten en enkele particuliere grondbezitters.

Bovenstaande fictie heeft uiteraard niets te maken met de wettelijke fictie van de WOZ. Ficties zijn bij het taxeren toegestaan om een taxatie-technisch probleem op te lossen. Ficties zijn niet bedoeld om de wederpartij opzettelijk te kort te doen. Er is werkelijk geen enkele rechtvaardiging voor deze fictie te verzinnen, omdat de erfpachtzaak, de in erfpacht uitgegeven zaak betreft. Ook vele jaren voor 2011 werd, zo blijkt uit de praktijk, deze fictie al toegepast. Het zijn met name de bewindslieden geweest, die de term 'de Rijkslijn' gebruikt hebben (zie bijlage 5). Ook SBB blijkt zich gezien zijn taxatie-instructies al lange tijd aan deze fictie te houden. In de Rijkslijn en in de notitie komt de waardebepaling van de bloot eigendom in het geheel niet aan de orde. De Rijkslijn kan er dan ook niet op van toepassing zijn.

Bij toezending van het Wob-besluit op 27 maart 2017 werd namens de minister van Binnenlandse Zaken gemeld, dat de Rijkslijn uit de notitie 'Uitgifte in erfpacht' ambtelijk werd heroverwogen, maar dat er geen redenen waren bij de leiding van het RVB om deze aan te passen.

2.3 Rapport Advies richtlijnen waardebeoordeling bloot eigendom

SBB gaf in 2012 opdracht aan een commissie om richtlijnen op te stellen voor de waardebeoordeling van bloot eigendom in het licht van de lange voorgeschiedenis, waarin nadrukkelijk werd gehamerd op de redelijke en billijke waarde aan de onderkant van de marge bij de marktwaarde van bloot eigendom. Binnen de commissie kwamen de drie deskundigen tot een compromis voor de waardebeoordeling, waarin werd afgeweken van de reguliere taxatiemethoden van bloot eigendom. Een duidelijk compromis was om bij de toepassing van de onwenselijke gecorrigeerde vervangingswaarde bij woningen (een kostenmethode) de correctie, na normalisatie, te beperken van 0 tot 17,5% van de vervangingswaarde. Normalisatie is noodzakelijk, omdat de grondwaarde niet beïnvloed mag worden door de staat van de opstallen.

Bij de uitreiking van het 'Advies richtlijnen' op 7 juni 2013 vertelde de procesbegeleider aan de voorzitter van de commissie 'Advies richtlijnen', dat de heer Van der Molen van SBB zich 'verneukt' voelde door de commissie. Van der Molen's eerder geuite, en door de commissie weerlegde, kritiek bleek vrijwel hetzelfde te zijn als waarop de latere negatieve prijstoets van het RVB gebaseerd zou gaan worden. Dat is geen toeval. De commissieleden moesten daarom direct afstand nemen van de uitkomsten van de proeftaxaties, toen bleek welk spel er gespeeld werd door Van der Molen en Smale van het RVB.

In het 'Advies richtlijnen' werd nadrukkelijk opgenomen, dat het advies een onlosmakelijk, integraal geheel vormde en dat er dus geen delen wel en geen delen niet overgenomen konden worden. Maar dat deed het RVB juist wel. Het RVB koos voor 'de residuele methode gecombineerd met de gecorrigeerde vervangingswaarde'. Bij woningen is dat taxatie-technisch taboe, omdat op woonopstallen voor eigengebruik niet wordt afgeschreven.

De negatieve prijsstoets van het RVB betrof slechts ondeugdelijke proeftaxaties met toepassing van het 'Advies richtlijnen' en niet het Advies zelf. Het RVB weigerde te spreken met de deskundigen, zodat de werkelijke strekking (afwijken van de reguliere taxatiemethodes) en de zorgvuldige wijze van totstandkoming van het advies onbekend bleef. SBB had moeten toezien op correcte toepassing van het 'Advies richtlijnen'. Mede omdat de commissie zichzelf verre heeft gehouden van de taxatieautonomie van de door SBB na overleg benoemde rentmeester Kendes om proeftaxaties uit te brengen. Het RVB had na de onjuiste uitkomsten van de proeftaxaties op zijn minst terug moeten grijpen op reguliere taxatiemethoden voor bloot eigendom. Dat gebeurde niet. Er vond 'cherry picking' plaats uit het 'Advies richtlijnen' door het RVB, terwijl de commissie duidelijk had aangegeven dat het Advies een integraal geheel vormt.

2.4 Conclusies

- **De marktwaarde van het recht op de bloot eigendom \neq de waardecomponent die toegerekend kan worden aan (onder)grond.**
- **Bloot eigendom van de (onder)grond \neq eigendom van de volle vrije grond.**
- **Onkundigen spreken in relatie tot bloot eigendom over: 'de erfpachtpercelen', 'de ondergrond van woningen' of 'de volle vrije grondwaarde'. Deskundigen spreken over 'bloot eigendom', zijnde een juridisch recht.**
- **Het recht op bloot eigendom is het enige dat SBB bezit en het enige dat SBB tijdens de erfpacht kan overdragen.**
- **Tijdens de erfpacht bezit de erfpachter het gebruiks- en genotsrecht op de erfpachtgrond.**
- **De Rijkslijn bij erfpacht gaat uit van de fictie om canon te berekenen over de volle vrije grondwaarde. Ten onrechte wordt de Rijkslijn betrokken bij de waardebepaling van bloot eigendom. In de Rijkslijn komt hoe dan ook bloot eigendom niet aan de orde.**
- **Het gaat primair over verschillende te waarden zaken: het overdraagbare recht bloot eigendom ten opzichte van de niet overdraagbare volle (vrije) grond, die in erfpacht werd uitgegeven en die bebouwd werd door de erfpachter. Het gaat niet over verschillende gezichtspunten op de taxatiemethodes.**
- **De reguliere taxatiemethoden voor de waardebepaling van bloot eigendom zijn: de vergelijkingsmethode en/of de (ii) inkomstenmethode. De residuele methode is alleen geschikt om de prijs van bouwgrond of een herontwikkelingsproject te berekenen.**
- **De uitkomsten van de proeftaxaties op basis van het rapport 'Advies richtlijnen' waren evident onjuist; de commissie, die de richtlijnen opstelde heeft direct afstand genomen van de uitkomsten van de proeftaxaties, zodra bleek welk spel er gespeeld werd door SBB en het RVB.**

3.0 Posities spelers en (mis)interpretatie

De revue zullen passeren de posities van: de erfpachters, het SBB, het RVB, 'een wetenschappelijk instituut', de Minister, de Tweede Kamer en de commissie Groothuis-Zevenbergen.

3.1 Erfpachters

De erfpachters op de Waddeneilanden omvatten circa 350 erfpachters die een, zeker maatschappelijk gezien, recht hebben op de koop van de bloot eigendom tegen de marktwaarde. Zij werden geselecteerd op basis van de uitgangspunten uit het rapport Groothuis. De niet geselecteerde erfpachters dienden erfpachter te blijven. Zij hebben de mogelijkheid gekregen om op gewijzigde erfpachtvoorwaarden over te stappen. Voor de erfpachters van SBB met een recht van koop van de bloot eigendom is de juiste marktwaarde van het overdraagbare recht van bloot eigendom belangrijk. Voor hen die erfpachter willen of moeten blijven zijn de nieuwe erfpachtvoorwaarden van belang alsook de waardecomponent, die door correcte allocatie toegerekend kan worden aan de erfpachtzaak als grondslag voor de canon. Op die voorwaarden en op de bepaling van de grondslag voor de canon is nog veel aan te merken. Erfpachter onvriendelijke erfpachtvoorwaarden bemoeilijken een keuze voor particulieren. In feite kunnen zij van de regen in de drup belanden.

In de praktijk blijken sommige erfpachters te willen aanvaarden, dat er ten onrechte wel een rol mag zijn voor de grondwaarde, mits deze correct bepaald zou worden. Zij vergeten daarbij, dat het recht om de grond te houden en te gebruiken hen al toekomt. Ook wordt vergeten, dat toepassing van de achterhaalde en lange tijd geheime Rijkslijn hen benadeelt.

De erfpachters waar het om gaat zijn particulieren, die in een verwarrend proces van SBB en het RVB onder mentale druk worden gezet met te hoge prijzen en kort gestelde beslistermijnen. Er zullen zeker erfpachters zijn, die onder druk, uit goedgelovigheid, wanhoop of uit luxe tot de koop van de bloot eigendom of tot andere erfpachtvoorwaarden zijn overgaan. Gelukkig is er vooraf voldoende protest aangetekend tegen de handelwijze van het RVB en SBB. Het RVB en SBB zullen willen proberen met gerealiseerde grondprijzen te bewijzen en dat er sprake zou zijn van een correcte bepaling van de marktwaarde van bloot eigendom. Er komen immers onder druk wel transacties met consumenten tot stand. Maar een dergelijke vorm van 'marktbewijs' faalt. De uitgeoefende mentale druk tot acceptatie van verkeerde aanbiedingen strijdt met de marktwaardedefinitie. Daarnaast dienen eenzijdige aanbiedingen tussen contractpartijen gemotiveerd te zijn. SBB doet zomaar wat. Helaas vormen de erfpachters op de Waddeneilanden samen onvoldoende een eenheid om een vuist te maken. Zij zijn gemakkelijk uit elkaar te spelen. Dit gebeurt dan ook.

Wiberg taxaties

Op basis van de Wiberg-taxaties op Texel, Terschelling en Vlieland zouden de aanbiedingen van SBB zijn uitgebracht voor de koop van de bloot eigendom of voor conversie naar nieuwe

erfpachtvoorwaarden. De taxatierapporten hebben als titel 'Marktwaaarde bloot eigendom erfpachtpercelen op <naam eiland> '. De taxaties zouden dus moeten betreffen het overdraagbare recht op de bloot eigendom, dat SBB bezit. In de inleiding van het taxatierapport wordt dit bevestigd. Bij 'opdrachtoomschrijving' wordt vervolgens een 180 graden draai gemaakt naar de 'waardering van 350 erfpachtpercelen (het zogenoemde bloot eigendom)'. Met 'zogenoemde' wordt afstand genomen van bloot eigendom als te taxeren recht.

De titel van het rapport is dus bedrieglijk want het gaat niet om het overdraagbare recht op de bloot eigendom, maar over erfpachtpercelen, dus: de grond. Grond, die bebouwd is door de erfpachter, grond die niet zelfstandig zonder de opstallen op de markt te brengen is, grond die in erfpacht is uitgegeven en grond, waarvan het gebruiks- en genotsrecht de erfpachter toekomt. De door de taxateur gemaakte draai met bijbehorende onduidelijkheid voor de consument, is in strijd met de gedragsregels van het NRVV. Vermeld wordt, dat bij de waardering rekening is gehouden met de 'Algemene Voorwaarden erfpacht Staatsbosbeheer 2012' ('AV2012'). Niet vermeld wordt, dat met deze AV2012 gelijk de Taxatie-instructie wordt binnengehaald, die geen betrekking heeft op de waardebeoordeling van bloot eigendom, maar op de waardebeoordeling van de volle vrije grond, op basis van de Rijkslijst.

Wiberg stelt rekening te hebben gehouden met de bebouwde staat van de kavel (nota bene: een kavel is onbebouwde grond). Hoe rekening werd gehouden met de bebouwde staat van de grond blijkt nergens uit. Door het gebruik van de residuele methode blijkt het tegendeel. Wiberg stelt ervaring te hebben met taxaties voor bloot eigenaren. Gesuggereerd wordt daarmee, dat er ook ervaring zou zijn met taxaties van bloot eigendom. Het rapport bewijst, dat er geen enkele kennis aanwezig was over de bepaling van de marktwaaarde van het overdraagbare recht op de bloot eigendom.

Het rapport is voorzien van gegevens waarvan het gebruik zonder een goede interpretatie ervan niet te volgen zijn: waar de inhoud van de opstallen van belang is, ontbreken deze en een conform de richtlijnen noodzakelijke begrijpelijke vergelijkingsmatrix ontbreekt evenzeer. De gedachtegang van de taxateur is niet te volgen. De inhoud van het rapport poogt de schijn te wekken goed onderbouwd te zijn, maar dit is allermindst het geval. Daarnaast wordt, gezien de titel, de schijn gewekt dat het om de marktwaaarde van bloot eigendom zou gaan, wat dus niet waar is. SBB en het RVB hadden de Wiberg-taxaties als buiten de orde moeten afwijzen.

3.2 Staatsbosbeheer

SBB en het RVB zijn bloot eigenaar van in erfpacht uitgegeven gronden, onder andere op de Waddeneilanden. Omdat die gronden in erfpacht zijn uitgegeven en bebouwd werden door de erfpachters, zijn gronden zaken, die niet zelfstandig op de markt te brengen zijn zonder de opstallen van de erfpachter. Alle erfpachters mogen uitgaan van de gerechtvaardigde verwachting op verlenging van hun erfpacht bij het verstrijken van de erfpachttermijn. De erfpachters van SBB hebben

conversie naar nieuwe erfpachtvoorwaarden aangeboden gekregen. De erfpachters van het RVB hebben verlenging van de erfpachttermijn middels heruitgifte toegezegd gekregen. Een aantal erfpachters van SBB hebben ook een recht op de koop van de bloot eigendom tegen een redelijke marktwaarde, zoals toegezegd werd door Henk Bleker, gekregen. Het gaat om een prijs, die voor iedereen zou gelden. De prijs die ook zou gelden bij verkoop aan de provincies, zoals het RVB suggereerde. (Terecht adviseerde Groothuis ook stilzwijgend voor de erfpacht van SBB.)

Natuurbelangen

De verkoop van bloot eigendom werd mogelijk, omdat natuurbelangen geen rol speelden. Toen de verkoop in het duinlandschap van Vlieland mogelijk werd, lag het voor de hand, dat feitelijk alle bloot eigendommen van particuliere vakantiewoningen verkocht zouden kunnen worden.

Dat natuurbelangen zich precies per 30 jaar of 50 jaar voordoen komt in de praktijk niet voor.

Natuurbelangen kunnen nauwelijks meer een serieuze grond voor tijdelijke erfpacht vormen. In de praktijk worden de korte erfpachttermijnen dan ook krampachtig bevochten vanwege het geld.

Werkwijze

Vanaf eind 2016 tot heden worden door SBB aanbiedingen uitgebracht voor de koop van 'het erfpachtperceel', dus niet voor de koop van het overdraagbare recht van de bloot eigendom, en voor nieuwe erfpachtvoorwaarden. Geconstateerd kan worden dat de invoering van de adviezen van Groothuis-Zevenbergen vertraagd zijn. Per eiland verschilt de werkwijze. Er worden varianten aangeboden voor (kennelijk) tijdelijke erfpacht van 99 jaar, waarbij de canon eenmalig vooruit betaald moet worden en tijdelijke erfpacht voor 30 jaar met canonbetaling. De erfpachtvarianten lijken optisch interessant, maar zijn dat niet. Zij hadden afgezet moeten kunnen worden tegen de marktwaarde van bloot eigendom. Alleen voor Vlieland werd nog een bezettingsgraadkorting van 33,33% en 25% depreciatie bedacht. Op de andere eilanden wordt vastgehouden aan grondwaardes, die door het RVB werden gesteld.

SBB heeft een legertje voornamelijk rentmeesters¹⁰ om zich heen verzameld, dat ongetwijfeld bereid is te beweren, dat SBB integer de marktwaarde van de bloot eigendom bepaalt en dat die waarde gelijk is aan de grondwaarde, een correcte grondslag voor de canon vaststelt en faire erfpachtvoorwaarden hanteert.

Imke Boerma van SBB sprak zich uit tegenover de Leeuwarder Courant (12 september 2017) als volgt: 'Maar wij kunnen de regels die wij alleen moeten uitvoeren, niet veranderen' en 'We hebben wel lagere aanbiedingen gedaan, maar die werden door de RVB afgekeurd'.

Staatsbosbeheer zit onder de plak van het RVB en voert kennelijk lijdzaam de regels uit van het RVB.

¹⁰ o.a. Van Lanschot Nannenga Naus, LBP|SIGHT, Kendes en Wiberg.

3.3 Rijksvastgoedbedrijf

Het RVB dient goedkeuring te geven voor transactiepreizen van het overdraagbare recht op bloot eigendom van SBB middels een prijsstoets van de marktconformiteit. Maar het RVB beoordeelt ten onrechte de volle vrije grondmarkt en niet de markt van bloot eigendom. De verkeerde markt wordt door het RVB fout beoordeeld. De primaire fout om de marktwaarde van bloot eigendom opzettelijk te verwarren met de waarde, die toegerekend kan worden aan de in erfpacht uitgegeven, door de erfpachter bebouwde (onder)grond, wordt met alle mogelijke middelen in stand gehouden. Marktconformiteit eisen is goed, maar dan niet van de volle vrije grond, maar van de marktwaarde van bloot eigendom.

Het RVB is direct belanghebbend bloot eigenaar van met erfpacht belaste gronden in Nederland, zo ook op Schiermonnikoog. Daar handelt het RVB ook foutief door te denken, dat bij het verstrijken van de erfpachtermijn, de erfpacht vrijwel waardeloos zou zijn. Fout, want ook tijdelijke erfpacht kan gewoon verlengd worden, wanneer er geen enkele noodzaak is om de erfpacht als beëindigd te beschouwen. De grond is ook daar verbonden met de opstallen van de erfpachter, ook daar is tijdens de erfpacht waarde toegevoegd door investeringen van de erfpachter in de grond en de opstallen en ook daar is de erfpachter gehecht aan zijn opstallen. Het hanteren van de Rijkslijn gericht op de volle vrije grond (of een variant daarop), kan dus niet aan de orde zijn.

Negatieve prijsstoets RVB

De enige schriftelijke negatieve prijsstoets van het RVB is verwoord in de brief van de directeur-generaal ('dg') aan SBB van 21 juli 2014.¹¹ De negatieve prijsstoets is geënt op extrapolaties over verschillen in opbrengst. De brief bevat onder andere de woorden:

'Dit verschil ...'

Wat is dit verschil tussen de uitkomst van twee extrapolaties?

€ 32 miljoen voor de waarde van de bloot eigendom volgens de proeftaxaties en € 140 miljoen voor de marktconforme volle vrije grondwaarde. De € 32 miljoen betrof tijdens de uitvoering van de proeftaxaties steeds verlaagde uitkomsten, die SBB liet uitvoeren. Prijzen uit een concept rapport steeds substantieel verlagen, tegen de primaire belangen van SBB in; dit geeft te denken.¹² Geen door SBB benoemde taxateur zal ooit blind de opmerkingen van een wederpartij royaal honoreren. De voorzitter van de Adviescommissie richtlijnen heeft zich mede namens de leden direct gedistantieerd van de uitkomst van de proeftaxaties, zodra hij begreep welk spel er gespeeld werd. De € 32 miljoen is een opzettelijke misrekening. De € 140 miljoen werd in de brief naar de Tweede Kamer verlaagd naar € 122 miljoen en betrof de volle vrije grondwaarde. De met erfpacht belaste ondergrond, het erfpachtperceel genoemd, is zonder de opstallen niet zelfstandig op de markt te brengen en kent geen marktwaarde.

¹¹ zie bijlage 2

¹² zie bijlage 6

‘... de gecorrigeerde vervangingswaarde ...’

In de brief met negatieve prijsstoets wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde aan de orde gesteld. Op de vervangingswaarde van woonopstallen dient niet te worden afgeschreven. Dat is een kostenmethode. Het gaat om het toerekenen van een component van de waarde van het object aan de in erfpacht uitgegeven ondergrond. Door agressief, boekhoudkundig af te schrijven voor technische en functionele veroudering op de opstallen, wordt waarde van de erfpacht overgeheveld naar de waarde van de bloot eigendom.

‘...Noord-Holland en Friesland ...’

De dg geeft in overweging te verkopen aan genoemde provincies. SBB wordt daarmee aangezet te overwegen het rapport Groothuis te omzeilen. Dit is tekenend voor het gebrek aan dossierkennis bij de dg.

De negatieve prijsstoets is gebaseerd op het niet genoemde rapport ‘Toets waarde bloot eigendom’ van 9 april 2014. De brief en het rapport zijn moeilijk serieus te nemen. Toch staan de erfpachtaffaires erna geheel onder invloed van deze eerste prijsstoets.

Woordvoerder Frank Wassenaar van het RVB sprak zich uit tegen de Leeuwarder Courant (12 september 2017) over de erfpachtaffaires met de woorden ‘See You in Court’: oorlogstaal van de overheid richting particuliere consument.

Het lijkt stoer, dat het RVB de kille rekenaar speelt ter bewaking van marktconformiteit. Maar er wordt daarbij gekeken naar de verkeerde zaak, te weten de grond, en naar de verkeerde markt. Het gaat om bloot eigendom; niet om de grond. Vergeten wordt dat het RVB en SBB grenzeloze budgetten hebben om met de duurste advocaten eindeloos te procederen en dat dit bepaald niet geldt voor particuliere erfpachters.

3.4 ‘Het wetenschappelijk instituut’

Toen minister Blok vastliep met de beantwoording van drie series van totaal honderdzeven vragen en vele sub-vragen van de Tweede Kamerleden over de erfpachtaffaires op de Waddeneilanden, later aangevuld met vragen over ‘het wetenschappelijk instituut’, stelde hij op voorspraak van het RVB voor om de taxatiemethode van het RVB te laten valideren door een wetenschappelijk instituut. De validatie betrof het rapport ‘Toets waarde bloot eigendom SBB’ van 2014 uitgebracht door het RVB en gebaseerd op ‘cherry picking’ uit het Advies richtlijnen.

Om welk instituut het ging werd angstvallig geheim gehouden. Mijn zoektocht onder hoogleraren en instituten bevestigde dat er sprake was van strikte geheimhouding. Koste wat het kost mocht het instituut geen contact hebben met erfpachters en andere taxateurs dan die van het RVB. De notitie

van de erfpachters 'Informatie voor het wetenschappelijk instituut' van 18 januari 2016 lag klaar, maar kon niet geadresseerd worden.

De hoogleraren, die het wetenschappelijk instituut vormden, waren gefocust op de volle vrije grondwaarde en niet op de marktwaarde van het overdraagbare recht op de bloot eigendom. Achteraf lijkt de opdracht vermoedelijk alleen op de niet relevante grondwaarde betrekking te hebben gehad en niet op de marktwaardebepaling van de bloot eigendom. De hoogleraren hadden door moeten hebben, dat er een onjuiste opdracht werd verstrekt voor de niet direct overdraagbare, met erfpacht belaste grond, die door de erfpachter werd bebouwd. De Toets uit 2014 was bij het uitbrengen van het validatierapport al vervangen door een toets uit 2015. Deze heeft later weer plaatsgemaakt voor de hiervoor besproken gebrekkige Wiberg-taxaties. De validatie is los komen te staan van de uiteindelijke manier van het bepalen van de grondwaarde.

De Tweede Kamer werd met deze validatie door het wetenschappelijk instituut misleid. De marktwaarde van de overdraagbare bloot eigendom wijkt aanzienlijk af van de waardecomponent, die aan de grond zou zijn toe te rekenen, laat staan van de volle vrije grondwaarde. In het wetenschappelijk rapport wordt geen woord geweid aan wat bloot eigendom is, wat het omvat en hoe het regulier volgens het leerboek getaxeerd wordt. De verantwoordings- en motiveringsplicht werd verzaakt. Rivaliserende standpunten en de reguliere taxatiemethoden werden genegeerd. Gegronde redenen om te twifelen aan de competentie van de hoogleraren voor deze validatie. Uit niets blijkt enige wetenschappelijke expertise. Voor de show wordt er verwezen naar twee externe bronnen.

De validatie was een farce. Maar de minister verlegt wel de gehele verantwoordelijkheid voor de waardebepaling naar deze hoogleraren. De hoogleraren zijn dus direct mede schuldig aan de foute aanbiedingen, die de erfpachters gepresenteerd krijgen.

De hoogleraren waren ook betrokken bij de advisering over de Amsterdamse erfpacht om de tijdvakken bij de voortdurende erfpacht op te heffen. Daarbij werd de fout overgenomen van de gemeente om residueel te rekenen bij bestaande woonobjecten. Onder andere werd aan de gemeente geadviseerd af te schrijven op de vervangingswaarde bij woningen. De gemeente heeft dat deel van het advies terecht niet overgenomen. Juist woonopstallen behouden hun waarde.

3.5 Minister en Tweede Kamer

Bij de beantwoording op vragen van de Tweede Kamer gebruikte de minister veelvuldig de woorden de volle grondwaarde als synoniem voor bloot eigendom. Het RVB ging bij zijn negatieve prijsstoets van 21 juli 2014 uit van volle vrije grondwaarde. Zoals meerdere malen gesteld, beide aanduidingen zijn totaal verschillende zaken en geen synoniemen. De volle vrije grondwaarde is bij gevestigde erfpacht niet aan de orde. Het gaat om grond belast met erfpacht, waarop opstallen zijn gesticht door de erfpachter. Er is geen enkele relatie tussen de volle vrije grondwaarde en de marktwaarde van de

overdraagbare bloot eigendom. Het is het RVB kwalijk te nemen de minister meerdere malen foutief te hebben voorgelicht over de beantwoording van de Kamer vragen.

De minister hamerde bij de beantwoording van de Kamervragen op toepassing van de residuele methode gecombineerd met de vergelijkingsmethode of de residuele waardenmethode in combinatie met de gecorrigeerde vervangingswaarde. Door vaak deze foute beweringen te herhalen werd kennelijk gedacht dat daardoor de status van een waarheid zou kunnen worden bereikt. De gecorrigeerde vervangingswaarde is alleen geëigend voor de waardebepaling van incurante niet-woningen, waar een markt voor ontbreekt. De residuele methode kan alleen leiden tot een prijs van onbebouwde bouwgrond of tot de prijs van een herontwikkelingsproject. Beide methoden zijn kosten- en geen marktwaardemethoden en dus ongeschikt voor gebruik in het Wadden-dossier. Het moet gaan om de marktwaarde van het overdraagbare recht op de bloot eigendom.

Depreciatie werd aanvankelijk door de minister afgedaan als korting: een lagere grondwaarde, dan de reguliere grondwaarde. Depreciatie staat volgens dezelfde minister bij antwoorden op latere vragen op vermindering van de grondwaarde door beperkingen van de duur van de erfpacht en voor bezwarende en beperkende erfpachtvoorwaarden.¹³ De door de minister genoemde variatie van het depreciatiepercentage van 10-30% is een mening die niet gestaafd wordt. SBB hanteert maximaal bezwarende en beperkende erfpachtvoorwaarden. Gezien de forse insnoering van de erfpacht zou 45% depreciatie realistisch zijn. Alleen op het punt van het bestaansrecht van depreciatie is sprake geweest van een leerproces. De depreciatie staat nu als een huis bij RVB, SBB en de rentmeesters, dankzij de minister. De argumenten voor de depreciatie gelden voor woningen en niet-woningen. Het aanvaarden van de logische gedachte, dat insnoering van de erfpacht leidt tot depreciatie, haalt de bodem onderuit van de Rijkslijn en van de fictie uit de notitie 'Uitgifte in erfpacht' van 2011.

Methodes, die niet gebruikelijk zijn en niet gebezigd worden, werden door de minister in strijd met de taxatiepraktijk aangeduid als 'gebruikelijke methodes en als algemeen geaccepteerd'. Gebruikelijk en algemeen geaccepteerd kon hooguit gelden binnen de kongsi van taxateurs rond het RVB en SBB.

Ook bij de antwoorden op vragen over de validatie, werd de Tweede Kamer voorgelogen. Als eerste voorbeeld vraag vijf. De minister stelt terecht, dat aan de opstallen geen marktwaarde toekomt, omdat deze zonder de ondergrond niet op de markt gebracht kunnen worden. De minister verzuimt te zeggen, dat aan de grond geen marktwaarde toekomt, omdat de grond zonder de opstallen ook niet zelfstandig op de markt te brengen is. Als tweede voorbeeld vraag 21 waar gesproken wordt over erfpachtpercelen, terwijl Groothuis sprak over iets geheel anders met een totaal andere marktwaarde: het overdraagbare bloot eigendom.

De leden, die het Advies richtlijnen waardebepaling bloot eigendom hadden uitgebracht werden door de minister weggezet als een taxatiecommissie. Dit is niet correct. De commissie adviseerde alleen

¹³ Tweede Kamer, 29 659, nr. 138 antwoord op vraag 1 gedeeltelijk

over richtlijnen voor de waardebeoordeling van bloot eigendom. Uit dit wegzetten concludeert de minister vervolgens, dat een driepartijen taxatie al passé is en dus niet meer aan de orde kan komen. In de verhoudingen binnen een erfpachtovereenkomst is een driepartijen taxatie volstrekt normaal. Sterker: in vrijwel alle erfpachtovereenkomsten is een arbitrageclausule opgenomen. Opnieuw een list van het RVB, die moeilijk voor een minister, laat staan door de Kamer te doorgronden is.

3.6 Rapport Groothuis

Ook de Wijzen, die de commissie vormden wisten niet wat bloot eigendom was en wat het omvat. Dat blijkt uit de onzinnige zin om de waarde van de bloot eigendom, een juridisch recht, te stellen op 75% van de volle vrije grondwaarde, een fysieke zaak. De volle vrije grondwaarde volgens de onjuiste Rijkslijn heeft geen relatie met de waarde van bloot eigendom. Met bloot eigendom werd vermoedelijk bedoeld de grondwaardecomponent. Door SBB is eerder genoemde zin terecht opgevat als 25% depreciatie van de waarde, die aan de in erfpacht uitgegeven en nadien bebouwde (onder)grond is toe te rekenen.

Het rapport kent tekortkomingen, maar deze beïnvloeden niet direct de verplichting tot nakoming van de afspraken tussen SBB, de minister en de Kamer om onder andere het recht op de koop van de bloot eigendom snel te effectueren. Een 12,5% hogere prijs voor bloot eigendom dan de marktwaarde, die voor iedereen geldt, is in het advies Groothuis en de gehele voorgeschiedenis van het Waddendossier niet aan de orde geweest. Het onderste behoefde juist niet uit de kan gehaald te worden. Zou er sprake zijn van bijzonder kopersbelang wat in dit dossier niet het geval is, dan zou soms een opslag van 12,5% op de vooraf bepaalde marktwaarde van bloot eigendom mogelijk kunnen zijn. Bijzonder kopersbelang maakte geen onderdeel uit van het advies. Het ging om de marktwaarde van de bloot eigendom als voor derden. Zoals de door het RVB voorgestelde te overwegen verkoop aan de provincies.

Hieronder wordt aangegeven wat de resultaten zijn van de door de minister verzochte implementatie van de meest zwaarwegende adviezen. De opdracht tot implementatie betekent dat aan het geadviseerde recht op de koop van de bloot eigendom tegen de marktwaarde invulling gegeven moest worden. Door deskundigen had dat in 2012/2013 al gerealiseerd kunnen zijn. Eerst wordt hierna cursief samengevat wat het rapport Groothuis inhoudt. Daarna volgt de stand van zaken per 2017.

Groothuis: 'SBB moet meer aandacht geven aan rechtszekerheid, redelijkheid en billijkheid' (3.1 blz. 9 rapport).

De nieuwe Algemene Erfpachtvoorwaarden van SBB (AV 2012 en 2015) zijn nog steeds gegrond op de dubieuze fictie uit de Rijkslijn, waarvan de minister eerder afscheid nam. De 25% depreciatie voor woningen werd door SBB overgenomen als een soort administratief gegeven, in plaats van, zoals uitdrukkelijk bedoeld in het advies, een taak voor de taxateur om te bezien of zo'n percentage wel

volstaat bij alle beperkingen van het recht van erfpacht ten opzichte van vol eigendom. Groothuis was bij het opstellen van zijn advies nog niet bekend met de latere erfpachtvoorwaarden van SBB en de zwaarte van alle feitelijk beperkingen van de erfpacht. De depreciatie wordt door SBB weer uitgehouden door een hogere opslag op het canonpercentage bij woningen, dan bij niet-woningen (de omgekeerde wereld). Voor de deels zelf ten onrechte veroorzaakte (te) hoge canonsprong wordt een eenmalige overgangsregelingen geboden aan bewoners van eerste woningen en aan de bewoners van vakantiewoningen. De rechtszekerheid wordt geschonden, omdat gewerkt wordt met volle vrije grondprijzen in plaats van met de marktwaarde van de bloot eigendom. Van redelijkheid en billijkheid is geen sprake.

Groothuis: 'Wij adviseren te kiezen voor tijdelijke erfpacht met een termijn van 30 jaar met de mogelijkheid voor stilzwijgende verlenging voor 30 jaar ...' (4.2a blz. 14)

Bij de invulling van dit recht op verlenging van de erfpacht is in de huidige Algemene bepalingen opgenomen, dat de erfpacht eindigt, indien de erfpachter niet of niet tijds instemt met de door SBB voorgestelde wijzigingen voor de verlenging. Het recht op stilzwijgende verlenging kan dus uitgehouden worden door niet aanvaardbare wijzigingsvoorstellen, omdat een arbitrageregeling ontbreekt. De weg naar de rechter is voor een erfpachter een kostbare weg. Stilzwijgende verlenging werd niet, zoals bedoeld werd, geïmplementeerd.

Groothuis: 'Wij adviseren om voor de canonvaststelling van Staatsbosbeheer op de Waddeneilanden te werken met een vaste taxatiecommissie die het vertrouwen geniet van alle partijen. Tevens adviseren wij een eenduidige taxatie-instructie voor te schrijven ...' (4.3 blz. 15).

Van een vaste taxatiecommissie, die het vertrouwen geniet van alle partijen is geen sprake. SBB instrueert taxateurs en werkt alleen met verwante externe rentmeesters en geselecteerde taxateurs. SBB wenst controle te houden op wat taxateurs doen, om hun eigen onjuiste beleid, mede op basis van de Rijkslijn, te kunnen voortzetten. De taxateurs van en namens SBB genieten geen enkel vertrouwen van de erfpachters. Van een eenduidige en volledige taxatie-instructie is geen sprake.

Groothuis: 'Wij adviseren om de bloot eigendom te koop aan te bieden aan de erfpachters in die gevallen waar, in goed overleg met de gemeente, de conclusie is getrokken dat de betreffende gronden, ook op de langere termijn, niet nodig zijn voor het realiseren van de doelstellingen van Staatsbosbeheer'¹⁴.

Groothuis ziet het goed dat alleen de bloot eigendom aangeboden en verkocht kan worden. Het spreekt voor zich dat dit tegen de marktwaarde van bloot eigendom dient te gebeuren en niet tegen een volle grondwaarde. De implementatie van het rapport Groothuis is blijven steken bij de voor de implementatie belangrijkste zaken voor de erfpachters.

¹⁴ 4.5c – Recht van koop bloot eigendom - blz. 21

3.7 Conclusies

- De particuliere erfpachters ervoeren druk bij aankoop van bloot eigendom door hoog gestelde grondprijzen en korte beslistermijnen.
- De marktaande van het overdraagbare recht op de bloot eigendom lag beduidend lager.
- De aanbiedingen betroffen niet de marktwaarde van de overdraagbare bloot eigendommen, maar prijzen voor de niet overdraagbare grond.
- De consumenten-erfpachters zijn niet wezenlijk gehoord door RVB en SBB. Zij hebben onder mentale druk en tijdsdruk moeten beslissen over aanbiedingen, die niet uitgingen van de marktwaarde van het overdraagbare recht op de bloot eigendom en/of van een reële grondslag voor de canon. Consumenten moesten onder druk kiezen uit kwaden.
- De Wiberg-taxaties hebben geen enkele relatie met bloot eigendom, terwijl dat wel wordt gesuggereerd.
- Achteraf denkt SBB marktconformiteit te kunnen bewijzen, omdat bepaalde erfpachters gewicht zijn voor druk, uit wanhoop, onwetendheid of luxe. Erfpachters hebben voldoende protest aangetekend tegen de handelwijze van SBB. Marktbewijs zal daarom falen.
- SBB was zelf verantwoordelijk voor de aanbiedingen aan hen die erfpachter wilden of moesten blijven tegen reële erfpachtvoorwaarden; van een correct bepaalde grondslag voor de canon was geen sprake. Het gaat niet over volle vrije grond, maar over in erfpacht uitgegeven grond, die bebouwd is met opstallen van de erfpachter.
- De negatieve prijstoets van het RVB uit de brief van 21 juli 2014 is niet als serieus te beschouwen; toch stonden de erfpachtaffaires geheel onder de invloed van de inhoud van deze brief.
- Het wetenschappelijk instituut kreeg een verkeerde opdracht van het RVB om de taxatiemethode van grond te valideren, terwijl de validatie de marktwaardebepaling van de bloot eigendom betrof. Alsof de grondwaarde iets te maken heeft met de waarde van bloot eigendom.
- De vertegenwoordigers van het wetenschappelijk instituut hadden moeten begrijpen dat enkel de bloot eigendom verkocht kan worden en niet de met erfpacht belaste, door de erfpachter bebouwde (onder)grond, waarvan het gebruiks- en genotsrecht de erfpachter toekomt.
- De minister heeft de Tweede Kamer misleid bij de beantwoording van Kamervragen. Hij verwarde met de volle vrije grondwaarde met de marktwaarde van bloot eigendom. Hij noemde zaken als in de markt gebruikelijk, terwijl dat alleen het RVB, SBB en de ermee samenwerkende taxateurs betrof.
- De minister was er niet van op de hoogte, dat op woningen en woonopstallen niet wordt afgeschreven. Juist woningen en woonopstallen behouden hun waarde.

- **De implementatie van de adviezen uit het rapport Groothuis is gebrekkig en onvolledig.**
- **De in het rapport geadviseerde stilzwijgende verlenging werd niet conform de bedoeling het rapport Groothuis geïmplementeerd.**
- **De aanbevolen vaste taxatiecommissie, die ook het vertrouwen geniet van de erfpachters, werd niet geïmplementeerd.**

4.0 Gevolgen misinterpretaties voor erfpachter

De volgende vragen zijn relevant om de gevolgen van de misinterpretaties in beeld te brengen:

1. Wat zou de vermogenspositie van de erfpachter naar prijspeil 2013 geweest zijn bij aankoop van het overdraagbare recht op de bloot eigendom tegen de grondprijs uit de Wiberg-taxaties?
2. Wat zou de vermogenspositie zijn geweest van de erfpachter naar prijspeil 2013 bij de koop van het overdraagbare recht op de bloot eigendom tegen de marktwaarde van bloot eigendom?

Gelijke vragen zijn te stellen met betrekking tot hen, die erfpachter moesten of wilden blijven wat betreft de al dan niet reële grondslag voor de canon.

Gezien de willekeur bij de uitkomsten van de grondwaarden uit de Wiberg-taxaties ten opzicht van de marktwaarde van bloot eigendom is het moeilijk nu een begroting te maken van de directe en indirecte vermogensschade voor de erfpachters. Enkele steekproeven, waarbij de gemaakte fouten door Wiberg-taxaties begroot worden, wijzen in de richting van circa € 45.000 per gemiddelde recreatiewoning exclusief bijkomende schade. Het bepalen van de schade voor de erfpachters behoeft geen moeilijke opgave te zijn. Er zijn per eiland voldoende referentietransacties om tot marktwaardebepaling te komen van de bloot eigendom. Maar mochten er te weinig bruikbare referenties zijn, dan zou ook de inkomstenmethode kunnen volstaan.

Een taxatiecommissie, conform de aanbevelingen uit het onvolledig geïmplementeerde Rapport Groothuis, biedt uitkomst voor een gedragen marktwaardebepaling van de bloot eigendom en, zo dit aan de orde is, de correcte vaststelling van een actuele grondslag voor de canonberekening. Een eenduidige taxatie-instructie, zoals eveneens geadviseerd in het Advies Groothuis is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- marktwaardebepaling van het overdraagbare recht op de bloot eigendom middels de vergelijkingsmethode en/of de inkomstenmethode;
- de waardecomponent, die toe te rekenen is aan de in erfpacht uitgegeven (onder)grond te bepalen middels allocatie, niet uitgaande van een kostenmethode, maar van een waardemethode; de grond te beoordelen naar toestandsdatum als bij eerste uitgifte;
- datum prijspeil voor de waardebeoordelingen 2013;
- rekening houden met de context waarbinnen de waardebeoordeling plaatsvindt.

De te benoemen deskundigen dienen vrij te staan van partijen. Deskundigen dienen het vertrouwen te genieten van alle partijen. Zo dit niet lukt de rechter te vragen deskundigen te benoemen.

5.0 conclusies en aanbevelingen

De belangrijkste algemene conclusies zijn:

- De aanbiedingen, die SBB uitbracht voor de aankoop van de bloot eigendom geschieden niet tegen de marktwaarde van de bloot eigendom, maar tegen een hogere 'grondwaarde'. Het kiezen uit de geboden varianten is hierom kiezen uit kwaden.
- Voor wie erfpachter blijven werd de grondslag voor de canon niet juist vastgesteld vanwege de toepassing van de fictie uit de Rijkslijn.
- Aan de door de minister gevraagde implementatie van het Advies Groothuis mankeert de instelling van een taxatiecommissie, die ook het vertrouwen kan genieten van de erfpachters, de implementatie van de geadviseerde stilzwijgende verlenging van de erfpachttermijn en toetsing van het depreciatiepercentage door een taxateur.
- De negatieve prijstoets van het RVB van 21 juli 2014 is dermate onjuist, dat deze niet als serieus is op te vatten.
- De Rijkslijn is gestoeld op een ontoelaatbare fictie.
- De Tweede Kamer werd misleid.
- De validatie van de taxatiemethode was een farce.
- De erfpachters hebben vermogens- en bijkomende schade geleden door foutief, onzorgvuldig en willekeurig handelen van SBB en RVB.
- Er was sprake van misbruik van positie door SBB en RVB.

De belangrijkste aanbevelingen zijn:

- Laat alle taxatiefouten en verdere tekortkomingen van de uitgebrachte aanbiedingen corrigeren door een onafhankelijke taxatiecommissie teneinde een juiste marktwaarde van de bloot eigendom vast te stellen en een correcte grondslag voor de canon alles naar prijspeil 2013; een taxatiecommissie volgens de bedoelingen van het Advies Groothuis.
- RVB/SBB dienen met terugwerkende kracht afstand te nemen van de fictie uit de Rijkslijn. Als er slechts erfpacht gevestigd is, zou er volgend de Rijkslijn betaald dienen te worden als voor volledig eigendom, dat niet verstrekt wordt.
- RVB/SBB dienen open staan voor kritiek en moeten daarvan willen leren. Het zal de goodwill van Staatsbosbeheer ten goede komen, indien er ooit sprake zal zijn van faire erfpachtvoorwaarden.
- Indien een goed gemotiveerde taxatie ten grondslag ligt aan de marktwaarde van de bloot eigendom (niet van de grond), kan goedkeuring door het RVB een vanzelfsprekendheid zijn. Gezien het directe eigenbelang bij de waardering van bloot eigendom op Schiermonnikoog, is de prijstoets van het RVB voor erfpachters-

consumenten een niet te begrijpen fenomeen. Trek de Rijkslijn met terugwerkende kracht in.

- **RVB/SBB dienen zich te verdiepen in wat het overdraagbare bloot eigendom is en omvat en hoe dit regulier getaxeerd wordt.**
- **Ga omgaand discussie aan op basis van gelijkwaardigheid en valide argumenten; het volharden in de weigering tot communicatie schendt de geloofwaardigheid van het RVB en van SBB. Minnelijke oplossingen zijn wenselijker, dan het voeren van eindeloze, kostbare procedures.**

Nawoord

De versie van 18 december 2017 van 'Erfpachtaffaires op de Waddeneilanden' riepen desgevraagd veel reacties op. Ik werd bevestigd in het feit, dat de negatieve prijstoets van het RVB van 21 juli 2014 met de genoemde extrapolaties niet serieus genomen kan worden. Een aanbeveling om bij de bloot eigendom te vermelden, dat het om een overdraagbaar recht gaat, heb ik overgenomen. De suggestie om meer in te gaan op de misleidende Wiberg-taxaties heb ik opgevolgd.

Voor deze en verdere aanbevelingen, ben ik dankbaar.

De 'fair balance' tussen de belangen van de bloot eigenaren en de erfpachters is nu bij de 'groene erfpacht' verder weg dan ooit. Bij het RVB en SBB telt alleen machtsdenken en eigen financieel belang. Voor de toekomst is het daarom van belang dat erfpachters een vuist maken, wanneer zij niet gehoord of niet serieus genomen worden, zoals dat tot nu toe het geval is bij de geschetste erfpachtaffaires op de Waddeneilanden.

Peter G. Jager

Bijlagen:

1. Tijdslijn; overzicht relevante gebeurtenissen Staatsbosbeheer en Rijksvastgoedbedrijf
2. Negatieve prijstoets RVB; brief directeur-generaal RVB aan SBB van 21 juli 2014
3. Henk Bleker; Tweede Kamer, vergaderjaar 2011-2012, 29 659, nr. 82
4. Rijkslijn; (opnieuw) vastgesteld in het MT DV dd. 24 november 2011
5. Brief Staatssecretaris van Financiën van 25 oktober 2011
6. Steeds verlaagde uitkomsten proeftaxatie

Bijlage 1: Tijdslijn: overzicht meest relevante gebeurtenissen SBB en RVB

15-07-1981

Brief van ing. A. Wijnbergen van SBB, waarvan de inhoud door de erfpachters als laatste teken van empathie en medemenselijkheid wordt gezien van Staatsbosbeheer (SBB). De brief gaat over een nu actueel thema: de grond op de Waddeneilanden voor (recreatie)woningen werd niet bouw- en woonrijp geleverd aan de erfpachters. Deze dient daarom nu getaxeerd te worden als ware de grond in niet bouw- en woonrijpe staat. Dat is na de verzelfstandiging van SBB nooit gebeurd.

1998

SBB wordt verzelfstandigd tot zelfstandig bestuursorgaan (ZBO).

15-02-2006

SBB begint met het instrueren van externe taxateurs conform 'de Rijkslijn', die taxaties voor SBB verrichten. De Rijkslijn miskent het verschil tussen vol eigendom, bloot eigendom en erfpacht. De Rijkslijn is in strijd met de taxatieleer en het gezond verstand.

01/04/2008

Martijn van der Molen treedt in dienst bij Staatsbosbeheer. Hij zet zich direct in de pers af tegen de (vermeende) te lage canons op de Waddeneilanden.

29-05-2009

Minister Verburg vroeg advies over de erfpacht van SBB aan een commissie. Bij de ingestelde commissie werd ook een vertegenwoordiger van de erfpachters betrokken. Het uitgebrachte rapport 'Groene erfpacht in balans' beviel SBB niet. Domeinen stelde onder andere, dat de geadviseerde depreciatie niet toegepast mag worden. De minister loog de Tweede Kamer voor: we geven geen 'korting' (= een lagere prijs, dan de reguliere prijs), terwijl depreciatie alleen het waardeverschil tot uitdrukkingen brengt voor alle beperkingen van erfpacht ten opzichte van eigendom. Het is een objectief gegeven, waar taxateurs rekening mee dienen te houden. Rentmeesters in dienst van grondeigenaren en geïnstrueerde taxateurs trachtten lange tijd binnen hun kongsi depreciatie te ontduiken. Het rapport 'Groene erfpacht in balans' werd onder andere vanwege de depreciatie op verzoek van SBB onderuit gehaald. De onrust onder erfpachters nam toe.

09-04-2010

Minister Verburg had inmiddels twee wijzen benoemd uit overheidskring: de heren W. Groothuis en P. Zevenbergen. De heer Groothuis had net afscheid genomen als directeur van Domeinen. In het rapport wordt een (extreem laag) depreciatiepercentage aanbevolen van 25%. Verder werd geadviseerd om de bloot eigendom te koop aan te bieden aan de erfpachters in die gevallen waar in goed overleg met de gemeente, de conclusie is getrokken dat de betreffende gronden – ook op lange termijn – niet nodig zijn voor het realiseren van de doelstellingen van Staatsbosbeheer. In het rapport

wordt voor de waardebeoordeling vastgehouden aan de (onduidelijke) zogenaamde Rijkslijn voor vrije grond, terwijl het om erfpacht en bloot eigendom ging. De minister wenste het Advies over te nemen. De Tweede Kamer oordeelde het advies en SBB diende de adviezen uit te voeren. Daarmee werden de adviezen voor de verkoop van bloot eigendommen politieke verplichtingen voor regering, het RVB en SBB. Er werden nadien circa 350 bloot eigendommen geselecteerd, waarvoor het 'Recht van koop Blooteigendom' gold. Positief is het advies, dat erfpacht alleen beëindigd kan worden, indien wijziging in gebruik dit vereist op grond van bestuurlijk gedragen plannen, zoals toen het bestemmingsplan. Ook wordt geadviseerd om bij eventuele beëindiging van de erfpacht een recht op schadeloosstelling voor een reële opstalvergoeding te geven, waarbij contracten van voor 1992 niet werden uitgesloten. Tot slot werd voor de waardebeoordeling besloten tot een taxatiecommissie.

02-08-2011

Brief aan Broeren van directie SBB, waarin wordt gesteld door de directie van SBB, dat ook de deskundige van de wederpartij zich te houden heeft aan de Taxatie-instructie van SBB, die gebaseerd was op de Rijkslijn.

25-12-2011

Staatssecretaris Weekers meldt Rijkslijn inzake erfpacht: 'Daarbij toets ik de verkoopprijs op marktconformiteit, waarbij als uitgangspunt geldt dat deze prijs wordt vastgesteld op 100% van de volle vrije grondwaarde'

01-02-2012

SBB geeft het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf RVOB (nu RVB) opdracht, niet om de bloot eigendom te taxeren en te verkopen, maar om 100% van de volle, vrije grondwaarde te bepalen en op basis daarvan de bloot eigendom te verkopen.

29-02-2012

Brief van het RVOB aan bewoners: 'De taxatie wordt uitgevoerd door een vastgoeddeskundige van mijn dienst. De bloot eigendom/het erfpachtperceel (alsof dat het zelfde is) wordt getaxeerd op de vrije verkoopwaarde, alsof de grond niet in erfpacht is uitgegeven'. Dit terwijl de grond wèl in erfpacht is uitgegeven.

30-03-2012

Namens erfpachters worden alle gebreken aan de Taxatie-instructie RVOB aan het RVOB toegezonden en wordt verzocht om overleg.

03-04-2012

Er vindt een AO plaats (overleg regering met Kamerleden). In het verslag ervan staat op blz 16: '*Nu zijn marktwaarde en marktwaarde ook << een beetje twee >>. Je kunt het onderste uit de kan willen halen, maar het is ook een object met een geschiedenis en een potentiële koper met een*

geschiedenis. Je moet met de marktwaarde werken, maar je kunt daarbij wel de contextfactoren in ogenschouw nemen. Het onderste uit de kan halen, hoeft ook weer niet, maar het moet wel aan de toets kunnen voldoen. De intentie van de regering was om niet het onderste uit de kan te halen binnen de marge, die een marktwaarde kent (een prijs, die voor iedereen geldt). Allerminst – zoals nu - om 12,5% meer te moeten betalen dan de marktwaarde van de volle vrije grond.

11-04-2012

Brief aan Bleker namens erfpachters met verzoek tot overleg c.q. bevordering overleg .

22-05-2012

RVOB houdt overleg af.

10-07-2012

Opnieuw verzoek aan RVOB voor overleg.

12-06-2012

Een delegatie van de erfpachters met hun deskundige gaan op bezoek bij het ROVB in Zwolle. Zij worden ontvangen door W. Smale, verantwoordelijk voor erfpacht binnen de overheid en twee rentmeesters ing. J.A. de Jonge en ing. L. Hoving. Voor SBB waren aanwezig mevrouw T. Bok en de heer G. Venema. Namens de erfpachters wordt uitgelegd dat bloot eigendom iets anders is dan een volle vrije waarde van de grond, dat de door het ROVB gehanteerde gecorrigeerde vervangingswaarde een kostenmethode is en geen waarde- methode en dat op particuliere eigen woningen niet wordt afgeschreven. Er werd geen enkel weerwoord gegeven.

27-06-2012

De heer Hoezen van RVOB meldt opschorting van het verkoopproces.

28-06-2012

Afwijzing voor overleg van Van Brouwershaven, ministerie ELI.

04-07-2012

De toen voorgestelde motie van het Kamerlid mevrouw J.A. Snijder-Hazelhoff werd aanvaard om 'bij de verkoop van de erfpachtgronden (bedoeld werd de verkoop van de bloot eigendommen) niet aan de overheid gelieerde taxateurs in te schakelen. Het RVOB geeft de opdracht terug aan SBB op 16-07-2012. Benadrukt wordt door de heer Smale de rol van het ROVB (nu: RVB) bij de uit te voeren prijstoets van verkopen van SBB.

14-11-2012

Er wordt een adviescommissie samengesteld door SBB, waarin een vertegenwoordiger van de bloot eigenaar en van de erfpachters wordt opgenomen, die samen een voorzitter – de heer mr. W.J.E. van

der Werf - kozen 'voor het opstellen van de methodes voor waardebeoordeling bij het te koop aanbieden en de verkoop van het bloot eigendom van erfpachtpercelen op de Waddeneilanden. Er wordt een onafhankelijk procesbegeleider benoemd, de heer mr. M. van den Wall Bake. De richtlijnen waren nodig omdat met de uitzonderlijke voorgeschiedenis rekening gehouden moest worden (niet het onderste uit de kan halen, maar wel blijven binnen de marge van de marktwaarde). Het is dus geen taxatiecommissie (als bedoeld in het rapport Groothuis/Zevenbergen), maar een commissie, die alleen richtlijnen geeft. RVB/SBB wensen zelf alles in de hand te houden.

01-03-2013

Sylvo Thijsen volgt Chris Kalden op als directeur SBB.

29-05-2013

Martijn van der Molen en Tamara Bok van SBB presenteren een extra mondelinge zienswijze op het concept rapport van de commissie Van der Werf op het kantoor van de heer Van den Wall Bake. De in het overleg geuite kritiek komt overeen met de inhoud van de latere Toets waarde bloot eigendom SBB van het RVB van 9-4-2014 en de latere prijsstoets van 21 juli 2014 van het RVB.

30-05-2013

Mailwisseling tussen Van den Wall Bake, SBB en Cie Van der Werf; SBB probeert de landsadvocaat nog een niet houdbare barrière tegen het rapport op te laten werpen. Het ongewenste 'fair balance' principe' staat echter als een huis.

07-06-2013

Voorzitter Van der Werf overhandigt het definitieve rapport 'Richtlijnen voor de waardebeoordeling van bloot eigendom op de Waddeneilanden' aan SBB. In de aanbiedingsbrief hamert de commissie er weer op, dat het rapport een geheel vormt. Er mogen geen delen uit het rapport wel of niet gebruikt worden. De heer Van den Wall Bake meldt de voorzitter, dat 'de heer Van der Molen zich verneukt voelt door de commissie.' Het is de commissie duidelijk, dat de heer Van der Molen dwars zal blijven liggen.

03-07-2013

Onverwijd bedankt SBB bedankt de deskundigen, omdat deze niet naar hun pijpen gedanst hebben door zich onafhankelijk op te stellen.

05-09-2013

RVB licht minister in over de proeftaxaties.

01-01-2014

Dr. Uijlenbroek wordt directeur van het RVB.

24-02-2014

Er werd – naar de mening van de erfpachters achteraf gezien als list - eind 2013 besloten door SBB een aantal proeftaxaties te laten uitvoeren door Kendes Rentmeester, die op 24 februari 2014 door SBB werden aangeboden aan het ROVB. Vlak voor indiening werden waardes verlaagd. De leden van de commissie Van der Werf hebben direct afstand genomen van de materiële uitkomsten van de proeftaxaties. De verkeerde uitkomsten van de proeftaxaties zeggen niets over de gegeven richtlijnen. Bij integere, vakkundige toepassing zijn de richtlijnen een waardevol compromis.

09-04-2014

Rapport 'Toets waarde bloot eigendom SBB', De Jonge en Hoving verschijnt in het geheim; erfpachters krijgen veel later een gecensureerd exemplaar via een WOB verzoek in handen. De toets gaat niet over de waarde van bloot eigendom, maar over de volle vrije grondwaarde, waarover SBB niet beschikt.

21-05-2014

Expertmeeting SBB over erfpachtvoorwaarden 2015; SBB houdt vast aan de onbegrijpelijke Rijkslijn.

21-07-2014

De directie van SBB ontvangt op die dag een brief met negatieve prijstoets van de DG Rijksvastgoedbedrijf Uijlenbroek; die brief ontvangen de erfpachters pas in oktober 2014 van SBB. De kern van de brief gaat over door het RVOB uitgevoerde extrapolaties van de opbrengsten. De brief is samen te vatten als een geheel van misvattingen en gebrek aan kennis binnen het RVB. Ook wordt gesteld; 'Een verkoop van de bloot eigendom tegen een marktconforme prijs aan de provincie Noord-Holland en Friesland zou voor SBB ook een mogelijkheid kunnen zijn'. Een giftige opmerking van heer Uijlenbroek tegen de intenties van de Tweede Kamer en het rapport Groothuis/Zevenbergen in.

25-07-2014

Brief van EZ aan RVB over onder andere de uitwerking van het idee om de bloot eigendommen aan de provincies te verkopen, waarmee de Tweede Kamer geschoffeerd zou worden.

22-08-2014

Brief van Ministerie van Binnenlandse Zaken aan EZ, over al uitgebrachte negatieve prijstoets.

23-10-2014

Brief aan Uijlenbroek met inhoudelijke reactie op zijn brief van 21-07-2014 en afwijzing voor overleg van 13 november 2014.

20-11-2014

Van der Werf wenst een bespreking met het RVB; dit wordt ondersteund door SBB; overleg komt – ook na herhaald verzoek - niet tot stand; .

18-12-2014

De minister licht de Tweede Kamer in over de negatieve prijsstoets, zonder over de (foutieve) extrapolaties te spreken. De minister misleidt de Tweede Kamer door te suggereren, dat door de richtlijnen en de proeftaxaties de motie van mevrouw Hazelhoff –Snijder van de baan is, zodat SBB en het RVB samen de marktwaarde van de bloot eigendom kunnen bepalen. De commissie Van der Werf gaf slechts richtlijnen en vormde zelf geen taxatiecommissie. Omdat de taxaties ook gebruikt worden voor het bepalen van de grondslag van de canon dient er sprake te zijn conform Groothuis/Zevenbergen van een taxatiecommissie, die het vertrouwen geniet van alle partijen. Daarvan is geen sprake.

Tegen alle gerechtvaardigde verwachtingen van de erfpachters van het RVB zelf neemt de minister een kil onmaatschappelijk (en onjuist) standpunt in dat het RVB niet tot enige vergoeding voor de opstallen gehouden is, zodat bij heruitgifte de canon voor de onbebouwde grond verschuldigd is. Naar aanleiding van deze brief aan de Kamer trekken RVB en SBB de taxaties weer naar zich toe of laten die uitvoeren door geïnstrueerde taxateurs.

De voorlichting aan de Tweede Kamer leidt tot drie series van vragen van Tweede Kamerleden en antwoorden van de minister. De beantwoording gaat tegen intenties van regering en Tweede Kamer in. De minister beantwoordt vragen foutief. Hij kent het verschil in waardebeoordeling niet van de bloot eigendom en het toerekenen van een waardencomponent aan de bebouwde ondergrond. Om de discussies met de Tweede Kamer van een jaar lang te beëindigen biedt de minister de Tweede Kamer aan om de taxatiemethode van het RVB te laten valideren door een wetenschappelijk instituut.

De keuze van het wetenschappelijk instituut, de datum van opdrachtverlening en de opdrachtomschrijving worden geheim gehouden. De wetenschappers kunnen geen erfpachters of deskundigen consulteren, laat staan de wederpartij van de erfverpachter. Getoetst wordt het geheime rapport 'Toets waarde bloot eigendom SBB' van de auteurs ing. J.A. de Jonge en inf. L. Hoving van 9 april 2014. Op dat moment waren ook gereed een toetsingsrapporten van 8 september 2015 met materieel hogere uitkomsten. De hoogleraren Eichholtz en Francke voerden geen wetenschappelijke validatie uit. Zij beoordeelden niet de waardering van bloot eigendom, maar de prijsbepaling van de volle vrije grond, dat niets van doen heeft met de waarde van bloot eigendom. De hoogleraren zijn niet op de hoogte van wat bloot eigendom is, wat het omvat en hoe het getaxeerd dient te worden

11-02-2015

Brief aan het RVB waarin duidelijk wordt gesteld het verschil tussen de waarde van bloot eigendom en de volle vrije grondwaarde. Het verzoek om overleg wordt niet gehonoreerd.

03-03-2015

Wiberg taxaties levert een in opdracht van SBB gemaakt rapport op 'Marktwaaarde bloot eigendom erfpachtpercelen op Terschelling'. In het rapport komt de waardebepaling van de grondwaarde aan de orde, niet van de waardebepaling van bloot eigendom.

23-03-2015

Brief van Jager Vastgoedconsultant aan SBB, waarin weer duidelijk wordt herhaald, dat de commissie Van der Werf zich niet geschaard heeft achter de materiële uitkomsten van de steeds verlaagde proeftaxaties.

03-04-2015

Namens de erfpachters wordt er op 3 april 2015 gereageerd op alle uitingen van de minister in zijn brief aan de Tweede Kamer aan de Commissieleden Wonen en Rijksdienst.

08-09-2015

Er komt weer een afwijkend, niet gevalideerd-rapport uit: Toets waarde bloot eigendom SBB (nu per eiland).

30-03-2016

Na een concept validatierapport voor alleen het RVB, wordt het definitieve validatierapport aan het RVB opgeleverd. Het rapport is gebaseerd op een tot nu toe angstvallig geheim gehouden bron. Uiteindelijk werd via een WOB-verzoek een niets zeggend, gecensureerd exemplaar van het rapport verstrekt.

08-04-2016

Het validatierapport wordt aan de Tweede Kamer gezonden. Op 19 mei 2016 volgen 24 vragen van de Tweede Kamer over dit rapport, die vervolgens terzijde geschoven worden door de minister op grond van de wetenschappelijke validatie. De Tweede Kamer berust daarin.

De erfpachters berusten daar niet in. Ook de analyse van deze onjuiste validatie wordt door het RVB genegeerd.

Staatsbosbeheer gaat op pad met door het RVB gedicteerde prijzen voor de erfpachtpercelen (niet de bloot eigendom), die objectief ver boven de marktwaaarde voor bloot eigendom liggen.

Staatsbosbeheer probeert zo een markt te creëren om niet marktconforme prijzen voor marktconform te gaan houden en losgeld te vragen om je vrij te kopen van SBB. De verhoudingen met de erfpachters zijn eind 2016 slechter dan zij al sinds 2001 waren. RVB en SBB volharden in hun onkunde over de marktwaaardebepaling van bloot eigendom en maken misbruik van hun positie.

11-10-2016

Op 10 oktober 2016 dient de Vereniging Terschellinger Erfpachters een klacht in bij de betrokken universiteiten wegens schending van de wetenschappelijke integriteit. De universitaire wereld beschermt hun hoogleraren, die niet wisten wat bloot eigendom is en omvat.

2016-2017

Het RVB en SBB blijken niet in staat (i) evidente fouten toe te geven, (ii) tot normaal open overleg met hun wederpartij en (iii) staan onverschillig tegenover de erfpachters. De gehanteerde Rijkslijn is gebaseerd op onkunde.

2017

De erfpachters krijgen aanbiedingen, die niet gestoeld zijn op de marktwaarde van de bloot eigendom en voor hen, die erfpachter blijven geldt een niet correct bepaalde grondslag voor een nieuwe canon.

Bijlage 2: Negatieve prijstoets RVB; brief directeur-generaal RVB aan SBB van 21 juli 2014



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

Staatsbosbeheer
t.a.v. de heer ir. S. Thijsen, directeur
Postbus 1300
3970 BH Driebergen

Directie Vastgoed

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

BTW nummer
NL822551810B01

Kvk nummer
27371116

Iban nummer
NL48RBS0569992311

Inlichtingen
mr. M. Postma
T 070 4246135
menno.postma@rvob.nl

Ons Kenmerk
1020159791

Ons Zaaknummer

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen
0

Het 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 Rijksgebouwdienst, het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf en de directie Rijksvastgoed.

Datum **21 JULI 2014**
Betreft verkooptraject bloot eigendom woningen Waddeneilanden

Geachte heer Thijsen,

In uw brief van 24 februari jl. heeft u het RVOB (sinds 1 juli jl. RVB, Rijksvastgoedbedrijf) verzocht te beoordelen of de uitkomsten van een vijftiental cases marktconform zijn. Deze zogenoemde proeftaxaties heeft Kendes in opdracht van SBB uitgevoerd met toepassing van het advies van de Commissie Van der Werf.

Bij de beoordeling van de proeftaxaties merkte het RVOB gaandeweg dat er grote verschillen ontstonden in de uitkomsten van waarde van de bloot eigendom. Waar de toepassing van de methode Van der Werf leidt tot een geëxtrapoleerde opbrengst van ongeveer € 32 mln, zal de marktconforme volle vrije grondwaarde volgens het RVB ongeveer € 140 mln bedragen. Dit verschil wordt met name veroorzaakt door de toepassing van de OGQ die vervolgens wordt verzoend met de AGQ en de depreciatie van 25% op de grondwaarde. Verder spelen ook de wijze waarop de gecorrigeerde vervangingswaarde, vergoeding voor bouwrijp maken en de vergoeding voor tuinaanleg worden toegepast, een rol.

Het verschil is dermate groot dat het RVB deze uitkomsten onmogelijk als marktconform kan beoordelen. Goedkeuring van de methode Van der Werf zou leiden tot rechtsongelijkheid, immers bevoordeling van een kleine groep mensen op enkele Waddeneilanden.

Inmiddels hebben minister Blok en staatssecretaris Dijkzema gesproken over de beoordeling van het RVB. Zij vinden dat het uitgangspunt bij eventuele verkoop van de bloot eigendom de marktconforme prijs moet zijn. Een verkoop van de bloot eigendom tegen de marktconforme prijs aan de provincies Noord-Holland en Friesland zou voor SBB ook een mogelijkheid kunnen zijn.

Ik verzoek om de methode van de Commissie Van der Werf nog eens te wegen en uw bevindingen aan mij kenbaar te maken. Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en ben gaarne bereid een nadere toelichting te geven.

Hoogachtend,
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,


dr. J.M. Uijlenbroek
directeur-generaal Rijksvastgoedbedrijf

een rijksregeling te zijn, omdat wij anders in de gevarenszone komen van staatssteun enzovoort. Voor die zakelijke projecten is dus wel een ingroeipad mogelijk. Dit verdraagt zich naar onze overtuiging ook met de staatssteuntoets. Wij zijn niet verplicht om een nieuwe canon te kiezen. Wij kunnen zelf bepalen wat, in welk tempo en hoe. Uiteindelijk moet de hoogte wel de toets der kritiek kunnen doorstaan.

Het volgende punt heeft betrekking op de te verkopen objecten. Er is overleg geweest tussen Staatsbosbeheer en gemeentebesturen en er zijn contacten geweest met de mensen in het gebied. Uiteindelijk heb ik, ook op aandrang van de Kamer, een beweging gemaakt. Daardoor is het aantal woningen toegenomen dat kan worden verkocht. Ik ben bereid om Staatsbosbeheer te vragen, opnieuw serieus te kijken naar de mogelijkheid om een aantal niet helemaal te verklaren non-verkoopobjecten in de particuliere sfeer, toch in de verkoop te zetten. Dit betreft bijvoorbeeld oude eerste woningen. Ik heb mij hiervan op de hoogte gesteld op Texel; een werkbezoek is altijd wel ergens goed voor. Overigens is dit meer een benadering van gezond verstand, want zo'n object ligt dan wel in een natuurgebied, maar bijna heel Texel is een natuurgebied. Bovendien grenst het gebied dan wel aan een bestaand natuurgebied, maar het ligt ook aan de openbare weg. Ik moet wel een goed verhaal hebben als mij wordt gevraagd of ik kan verklaren dat je daar wel met de auto mag rijden, maar dat het gebied naar de knoppen gaat als dat object van misschien 0,3 hectare, particulier eigendom is. Ik heb begrip voor dit verzoek. De heer Grashoff heeft gezegd dat hij zich kan voorstellen dat nog wat meer eerste woningen voor de verkoopoptie in aanmerking komen. Dat deel ik. Ik zal dit aan Staatsbosbeheer voorleggen.

Mijn vierde punt heeft betrekking op de bepaling van de waarde. De heer Grashoff heeft een punt, want je kunt wel iets willen verkopen, maar dat wil nog niet zeggen dat degene die er nu woont, het ook kan kopen. Ook wat dat betreft kunnen we geen mooi weer spelen. Wij moeten in redelijkheid de marktconforme prijs bepalen en dan bekijken of wij het met de kopers eens kunnen worden. Als het Rijksvastgoedbedrijf een object wil verkopen onder de marktwaarde, wordt het teruggefloten door het ministerie van Financiën. Dat kunnen wij dus niet doen. Nu zijn marktwaarde en marktwaarde ook «een beetje twee». Je kunt het onderste uit de kan willen halen, maar het is wel een object met een geschiedenis en een potentiële koper met een geschiedenis. Je moet met de marktwaarde werken, maar je kunt daarbij wel de contextfactoren in ogenschouw nemen. Het onderste uit de kan halen, hoeft ook weer niet, maar het moet wel aan de toets kunnen voldoen.

Concreet waren dit dus vier punten. Groothuis/Zevenbergen en alles wat de Kamer daaromtrent wenst, worden uitgevoerd voor alle particuliere objecten en woningen op alle eilanden. Voor de zakelijke objecten geldt een rijksregeling conform heel Nederland met dien verstande dat er op de Waddeneilanden een ingroeipad mogelijk is. Daarnaast zal ik aan Staatsbosbeheer voorleggen dat het aantal te verkopen objecten enigszins kan worden uitgebreid. Tot slot is het bij de prijsbepaling niet goed mogelijk om mooi weer te spelen. Er moet marktconform te werk worden gegaan, maar wel met verstand en in alle redelijkheid. De prijs moet de toets van het ministerie van Financiën kunnen doorstaan.

Een laatste algemeen punt betreft Staatsbosbeheer. De heer De Mos heeft op een voor veel mensen toegankelijke manier duidelijk gemaakt hoe je als burger met soms een beperkte financiële inzet, mede-eigenaar kunt worden van natuurgebieden van Staatsbosbeheer. Het idee daarachter is de betrokkenheid te vergroten en particulier groen geld los te weken voor natuurbeheer, natuurdoelen en natuureigendommen. Prima. In de bankenwereld wordt ook gezegd dat er een categorie mensen is met een leuke buidel geld die het een mooi idee vindt om bij haar in de buurt mede-eigenaar te worden van 1500 ha gebied van Staatsbosbeheer. Wat is daar mis mee als het beheer gegarandeerd is? Die gedachte werp ik dus

Bijlage 4: Rijkslijn; (opnieuw) vastgesteld in het MT DV dd. 24 november 2011

Het RVB verleent schriftelijk toestemming tot overdracht van een erfpacht met betrekking tot onroerende zaken wanneer:

- De vervallen betalingstermijnen en aan de overige verplichtingen zijn/is voldaan,
- De persoon van de gegadigde aanvaardbaar is en er geen reden is te twijfelen over de continuïteit (financieel) van de onderneming,
- De verkrijgende partij in alle rechten en plichten van de verkopende erfpachter treedt.

2.5.3. Oudererfpacht, verhuren en verpachten

Bij het RVOB is het niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming de zaak waarop de erfpacht rust in ondererfpacht uit te geven, te verhuren, te verpachten of anderszins in gebruik te geven. Het RVOB mag voorwaarden verbinden aan die toestemming. De toestemming ontslaat de erfpachter niet van een behoorlijke naleving van de voor hem uit de erfpacht voortkomende verplichtingen.

2.5.4. Naamswijziging en verandering rechtsvorm

Voor een naamswijziging, een verandering in de rechtsvorm of een scheiding of deling van het erfpacht is schriftelijke toestemming van het RVB nodig. Het RVB mag aan deze toestemming voorwaarden verbinden, waarbij gekeken moet worden in hoeverre er geen sprake van een overdracht. De voorwaarden die bij een overdracht gelden zijn dan van toepassing.

2.6. Canon

2.6.1 De canonvaststelling

De tegenprestatie bij een erfpacht wordt canon genoemd. De canon wordt op jaarbasis vastgesteld. De canonvaststelling vindt plaats door een taxatie van de vrije verkoopwaarde van de erfpachtzaak door een (interne of externe) taxateur onder de fictie van volledig eigendom (zie ook AO, Algemeen kader, Algemene uitgangspunten, Marktwaarde en taxatierichtlijn). Het gaat hierbij om de actuele waarde van de bij uitgifte geleverde (ruwe) bouwgrond en de daarbij behorende bestemming. Met andere woorden: de omvang van de investeringen van de erfpachter wordt buiten beschouwing gelaten. grondverbeteringen in de vorm van structuurverbeteringen e.d. worden ook niet meegenomen.

Bij waardebeoordeling wordt wel rekening gehouden met door de erfpachter aangebrachte beschoelingen en bestratingen.

Met behulp van het rendementspercentage kan vervolgens de canon worden bepaald.

Het RVB hanteert voor verschillende methodieken en rendementspercentages afhankelijk van het soort gebruik.

- Agrarische erfpachten

De berekeningsmethodiek en het te gebruiken rendementpercentage voor agrarische erfpachtovereenkomsten is terug te vinden in het Handboek agrarische domeingronden.

- Natuur erfpachten

Bij de uitgifte in erfpacht t.b.v. natuurbeheer wordt geen rendementpercentage gehanteerd. Bij het vaststellen van een nieuwe canon wordt uitgegaan van € 1,- per ha conform de notitie DMN 2002-047-KH-O.

- Erfpachten op verzorgingsplaatsen (benzinstations, wegrestaurants en servicestations).

Voor erfpachten op verzorgingsplaatsen is een vergoedingssystematiek vastgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met onder andere het voordeel van de ligging langs een rijksweg (zie Beleidskader veiling benzinstations langs Rijkswegen).

- Erfpachten recreatiewoningen

Bij de uitgifte van erfpachten voor recreatiewoningen aan particulieren worden de aanbevelingen van de cie. Groothuis (d.d. 9 april 2010) gevolgd. Dit betekent dat de canon wordt bepaald door 75% van de volle vrije grondwaarde te vermenigvuldigen met de som van de volgende percentages:

Bijlage 5: Brief Staatssecretaris van Financiën van 25 oktober 2011



Rijksvastgoed- en
ontwikkelingsbedrijf
Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Aan de Staatssecretaris van Economische Zaken,
Landbouw en Innovatie
Postbus 20401
2500 EK Den Haag

Directie Vastgoed
Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Datum 25 oktober 2011
Betreft Erfpacht Staatsbosbeheer

Ons kenmerk
RVOB/2011/423
Uw brief (kenmerk)

Bijlagen

Geachte heer Bleker,

Op 26 oktober a.s. heeft u een Algemeen Overleg met de Tweede Kamer over Staatsbosbeheer, waarin onder meer onder de orde komt de erfpachtkwestie op de Waddeneilanden. Omdat het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf (RVOB) hierbij betrokken is breng ik graag het volgende onder uw aandacht.

Uw voorganger op dit dossier heeft met de brief van 9 april 2010 het "Advies erfpacht Staatsbosbeheer" van de heren Groothuis en Zevenbergen integraal overgenomen. Ik heb begrepen dat Staatsbosbeheer druk doende is met de implementatie van de aanbevelingen in het advies.

Ten aanzien van de particuliere erfpachters van (recreatie) woningen merk ik op dat ik bereid ben de aanbevelingen van het advies voor het bepalen van de grondwaarde en voor het bepalen van het canonpercentage te volgen. Hiermee ontstaat er geen verschil tussen erfpachters van Staatsbosbeheer en erfpachters van het RVOB, die veelal in dezelfde omgeving van hun woning genieten.

Ten aanzien van de zakelijke erfpachtovereenkomsten (voor niet-woningen) hanteer ik voor het RVOB, die als privaatrechtelijk beheerder van de Staat gronden van de verschillende departementen in gebruik geeft, één rijkslijn. Deze houdt in een canon gebaseerd op 100% van de volle vrije grondwaarde en een canonpercentage gebaseerd op 10-jarige staatsobligaties zonder inflatiecorrectie en een opslag van 1%. Het volgen van de aanbevelingen van het advies Groothuis/Zevenbergen, dat overigens niet voor de erfpachtovereenkomsten van het RVOB geschreven is, zou mijns inziens tot het hanteren van niet-marktconforme prijzen leiden en mogelijk zelfs elementen van staatssteun kunnen bevatten. Ik nodig Staatsbosbeheer nadrukkelijk uit de bestaande rijkslijn te volgen voor de zakelijke erfpachten zodat er een eenheid ontstaat in de behandeling van particuliere en zakelijke erfpachters van Staatsbosbeheer en RVOB. Ik stel voor de ontwikkelingen met betrekking tot de uitvoering van erfpachtovereenkomsten in deze situaties af te stemmen in de Raad voor Vastgoed Rijksoverheid.

Tenslotte volgt uit het advies dat Staatsbosbeheer een aantal onroerende zaken op de Waddeneilanden gaat verkopen. Wellicht ten overvloede wijs ik u erop dat ik volgens de bestaande wettelijke regels elke verkoop door Staatsbosbeheer voorafgaand moet goedkeuren. Daarbij toets ik de verkoopprijs op marktconformiteit, waarbij als uitgangspunt geldt dat deze prijs wordt vastgesteld op 100% van de volle vrije grondwaarde. Uw voorganger heeft dit in haar brief aan de Tweede Kamer van 10 september 2010 al een keer helder toegelicht.

Directie Vastgoed

Ons kenmerk
RVOB/2011/423

Ik ga er vanuit dat ik hiermee mijn opvattingen vanuit mijn inhoudelijke betrokkenheid bij dit dossier duidelijk naar voren heb gebracht.

Hoogachtend,



De Staatssecretaris van Financiën

