

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 wél 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 getaxeed 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.