



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](http://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 zakelijk 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.

Directie Vastgoed

Ons kenmerk  
RVOB/2011/423

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.

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



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 twifelen over de continuïteit (financieel) van de onderneming,
- De verkrijgende partij in alle rechten en plichten van de verkopende erfpachter treedt.

#### *2.5.3. Ondererfpacht, 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, Marktwaaarde 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 beschoeiingen en bestratingen.

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

Het RVB hanteert voor verschillende methodieken en rendementpercentages 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:







een rijksregeling te zijn, omdat wij anders in de gevarezone 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 natuureigdommen. 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