

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2245

Vragen van de leden **Mastwijk** en **Atsma** (beiden CDA) aan de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit over *het bericht dat Staatsbosbeheer sinds 2006 taxateurs opdracht geeft om erfpachtkavels ver boven de werkelijke marktwaarde te waarderen* (ingezonden 22 maart 2010).

Antwoord van minister **Verburg** (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit) (ontvangen 15 april 2010).

Vraag 1

Hebt u kennisgenomen van het bericht dat Staatsbosbeheer sinds 2006 taxateurs opdracht geeft om erfpachtkavels ver boven de werkelijke marktwaarde te waarderen?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2 en 3

Mag Staatsbosbeheer zijn taxateurs verzoeken om geen rekening te houden met de beperkingen van de erfpacht? Is het waar dat gemeenten doorgaans rond de 40% van de waarde aftrekt om aan deze beperkingen tegemoet te komen? Zijn de taxateurinstructies openbaar? Zo, nee waarom niet?

Mag Staatsbosbeheer rekenen alsof de erfpachters de vrije beschikking (volle eigendom) over de grond hebben?

Antwoord 2 en 3

Een erfpachtcontract is een private afspraak tussen twee partijen. Erfpacht is een contractvorm met een grote mate van vrijheid. Wettelijk gezien mag Staatsbosbeheer dus inderdaad taxateurs vragen geen rekening te houden met de beperkingen en mag Staatsbosbeheer rekenen alsof de erfpachters de vrije beschikking hebben over de grond. Bij het bepalen van de waarde vind ik het echter wel van belang dat Staatsbosbeheer handelt binnen de uitgangspunten die staan verwoord in mijn brief aan uw Kamer van 9 oktober 2009 (Tweede Kamer 2009–2010, 29 659, nr. 39). Hierbij doel ik er vooral op dat er een goede balans bestaat tussen de belangen van de erfpachters en de erfverpachters en dat de regels van de vrije markt, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de maatstaven van redelijkheid en billijkheid onverkort van toepassing zijn.

¹ Leeuwarder Courant, 18 maart 2010: «SBB manipuleert taxatie eilandgrond».

Inmiddels heb ik het advies over het erfpachtbeleid van Staatsbosbeheer, dat ik aan de twee deskundigen gevraagd heb aan mij uit te brengen, aan uw Kamer toegezonden. In dit advies staat dat een goede basis voor het bepalen van de waarde van de grond het blooteigendom is. Deze wordt door de beide deskundigen gesteld op 75 procent van de volle vrije grondwaarde. Ik heb Staatsbosbeheer gevraagd dit advies over het erfpachtbeleid op zo kort mogelijke termijn te implementeren.

In gemeentelijke erfpachtsituaties komt het inderdaad voor dat er een depreciatie van 40 procent plaatsvindt. De grondslag daarvan zit niet in de waardering, maar heeft een sociaal-economische achtergrond. In de groene erfpachtsector bestaat deze grondslag niet. De taxateurinstructies zijn openbaar.

Vraag 4

Zit er al een inflatievergoeding in de berekening van de waardevastheid van de grond en in het canonpercentage? Op welke wijze mag Staatsbosbeheer hiermee om gaan?

Antwoord 4

Ja, momenteel wordt het huidige canonpercentage berekend op basis van de som van het marktrentepercentage (op basis van 10-jarige staatsobligaties), het rendementsopslagpercentage (afhankelijk van aard, bestemming en gebruik erfpachtzaak) en beheersopslagpercentage (administratiekosten), verminderd met een compensatieafslagpercentage als compensatie voor het feit dat de erfpachter niet de grondwaardestijging kan incasseren. De deskundigen adviseren om het rentepercentage te nemen van tienjarige staatsobligaties plus 1,5 procent opslag voor administratie en risico, verminderd met de inflatiecorrectie. Ik heb Staatsbosbeheer gevraagd dit advies over te implementeren.

Vraag 5

Wat is de definitie van marktconformiteit ten aanzien van de bepaling van de hoogte van de erfpachtsom? Wordt hierbij de unieke marktsituatie op de eilanden in ogenschouw genomen?

Antwoord 5

Onder marktconformiteit bij het bepalen van de hoogte van de erfpachtsom versta ik dat de hoogte van de taxaties in lijn is met wat gebruikelijk is in de markt van de groene erfpacht. Hierbij dient rekening te worden gehouden met vraag en aanbod, maar ook met het beginsel van redelijkheid en billijkheid ten opzichte van de erfpachter. Op de Waddeneilanden heeft de grote vraag en het relatief kleine aanbod geleid tot forse waardestijgingen. Het kan natuurlijk niet zo zijn dat de waarde wordt bepaald op basis van een zeer klein aantal hoge waarderingen. In die zin wordt er dus rekening gehouden met de unieke marktsituatie op de Waddeneilanden.

Vraag 6

Past de benaderingswijze van Staatsbosbeheer zoals in het artikel is genoemd binnen de definitie van de verzelfstandigingsopgave?

Antwoord 6

Staatsbosbeheer dient bij de taxaties uit te gaan van een marktconforme benadering, waarbij de uitgangspunten ten aanzien van redelijkheid en billijkheid van toepassing zijn.

Dit vloeit voort uit de verzelfstandigingsopgave van Staatsbosbeheer, zoals ik in mijn brief van 9 oktober 2010 aan uw Kamer heb aangegeven.

De door mij gevraagde deskundigen hebben in hun advies ook een aanbeveling gegeven voor een objectieve en transparante methode om tot canonbepaling te komen. In mijn brief van 9 april 2010 aan uw Kamer heb ik aangegeven dit advies over te nemen. Ik heb aan Staatsbosbeheer gevraagd dit te implementeren.