Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit

> Retouradres Postbus 20401 2500 EK DEN HAAG

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Natuur, Landschap en Platteland
Team Aansturing
Prins Clauslaan 8
Postbus 20401
2500 EK DEN HAAG
www.minlnv.nl

T 070-3786868
F 070-3786113

Onze referentie
NLP.2010-1539

Bijlagen
1

Datum 9 april 2010
Betreft Advies erfpacht Staatsbosbeheer

Geachte Voorzitter,

Tijdens het algemeen overleg met uw Kamer van 8 december 2009 hebben wij gesproken over het erfpachtbeleid van Staatsbosbeheer. Ik heb in dat overleg aangegeven dat ik één of twee 'wijzen' zou vragen om de uitvoering van het erfpachtbeleid door Staatsbosbeheer nog eens goed te bezien en met adviezen daarover te komen.

In mijn brief aan uw Kamer van 19 januari 2010 (Tweede Kamer 2009-2010, 29 659, nr. 44) heb ik aangegeven dat ik de heren ir. W. Groothuis (ex-directeur Domeinen) en drs. P. Zevenbergen (ex-burgemeester Ameland) heb gevraagd mij te adviseren over (de uitvoering van) het erfpachtbeleid door Staatsbosbeheer. De vraagstelling aan deze deskundigen heb ik u met die brief meegezonden. Onlangs hebben de beide heren hun advies aan mij uitgebracht. Dit advies doe ik u hierbij toekomen. De heren Groothuis en Zevenbergen zijn bereid om - evenals zij dat tijdens de uitvoering van hun werkzaamheden gedaan hebben - de vaste Kamercommissie voor Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit een inhoudelijke toelichting op hun advies te geven en mogelijke vragen hierover te beantwoorden.

Ik constateer dat het advies evenwichtig en goed onderbouwd is. Het past binnen de uitgangspunten, zoals ik die heb aangegeven in mijn brief van 9 oktober 2009 (Tweede Kamer 2009-2010, 29 659, nr. 39). Het advies voorziet in een goede balans tussen de belangen van de erfpachters en van Staatsbosbeheer. Bovendien is marktconformiteit uitgangspunt, waarbij invulling wordt gegeven aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de maatstaven van redelijkheid en billijkheid.

Leven van het land, geven om natuur.

Ik ben ook van mening dat het advies recht doet aan de positie van Staatsbosbeheer op de Waddeneilanden en de rol van de gemeenten. Ik onderschrijf het belang van een goede samenwerking vanuit gezamenlijke doelen en een gedeelde verantwoordelijkheid tussen de gemeenten en Staatsbosbeheer, waarover in het advies uitspraken worden gedaan.
Ik beschouw het advies op dit punt dan ook als een oproep voor de gemeenten en een opdracht voor Staatsbosbeheer om werk te maken van de ontwikkelagenda.

Natuur, Landschap en Platteland
Team Aansturing

Datum
9 april 2010

Onze referentie
NLP.2010-1539

Dit advies is een goede basis om de vragen die er bij de verschillende partijen leefden over de uitvoering van het erfpachtbeleid door Staatsbosbeheer 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.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKWALITEIT,

G. Verburg

Advies erfpacht Staatsbosbeheer

April 2010

Inhoud

SAMENVATTING

1. Achtergrond en aanleiding advies
   - 1.1 Opdracht voor de Wijzen
   - 1.2 Doel en uitgangspunten
   - 1.3 Aanpak en werkwijze

2. Rijksbeleid en doelstellingen Staatsbosbeheer

3. Grondeigendom en erfpacht
   - 3.1 Grondeigendom
   - 3.2 Het belang van erfpacht voor Staatsbosbeheer
   - 3.3 De positie van de erfpachter
   - 3.4 Erfpacht bij andere groene organisaties

4. Afwegingskader erfpacht Staatsbosbeheer
   - 4.1 Inleiding
   - 4.2 Erfpachttermijn
   - 4.3 Canonbepaling
   - 4.4 Gebruik erfpachtgoed
   - 4.5 Overige bepalingen

5. Vervreemding

6. Erfpacht categorieën

7. Knelgevallen

8. Communicatie

<u>Bijlagen</u>

1. Benchmark Algemene Erfpachtvoorwaarden Staatsbosbeheer
2. Afwegingskader Algemene Erfpachtvoorwaarden Staatsbosbeheer
3. Lijst met geïnterviewde instanties

Samenvatting

In deze samenvatting geven wij een opsomming van onze adviespunten. Daarbij benadrukken we dat het stelsel van erfpachtvoorwaarden van Staatsbosbeheer moet worden gezien als een integraal en samenhangend pakket dat getoetst is aan de doelstellingen van Staatsbosbeheer, marktconformiteit en gerechtvaardigde belangen van de erfpachters.

3.1 Grondeigendom

Gronden die niet nodig zijn voor de doelstellingen van Staatsbosbeheer kunnen worden afgestoten. Het is zinvol dat Staatsbosbeheer de portefeuille op dit punt nog eens goed doorlicht. Voor de Wadden geldt dat een gezamenlijke ontwikkelagenda van Staatsbosbeheer met de betreffende gemeenten naar onze mening leidend is voor het bepalen van de gewenste eigendomssituatie.

3.2 Het belang van erfpacht voor Staatsbosbeheer

Erfpacht moet als instrument worden ingezet voor het realiseren van de natuurdoelstellingen in de ruimste zin van het woord. Daarbij moet Staatsbosbeheer een marktconforme benadering volgen die aansluit bij de lijn van andere groene erfverpachters in ons land.

3.3 De positie van de erfpachter

Voor erfpachters speelt rechtszekerheid, redelijkheid en billijkheid een grote rol. Staatsbosbeheer zal hier meer aandacht aan moeten besteden, en daarbij oog moeten hebben voor de verschillende categorieën erfpachters.

3.4 Erfpacht bij andere groene organisaties

Wij adviseren dat Staatsbosbeheer met zijn erfpachtstelsel, te bezien als een samenhangend pakket van voorwaarden, in lijn opereert met hetgeen in de markt van groene erfpacht gebruikelijk is.

4.2a Duur van het erfpachtrecht

Wij adviseren te kiezen voor tijdelijke erfpacht met een termijn van 30 jaar met de mogelijkheid voor een stilzwijgende verlenging voor 30 jaar. Staatsbosbeheer dient bij ommekomst van deze termijn het recht te hebben de erfpachtovereenkomst te herijken op grond van beleid en bestemmingsplan. Staatsbosbeheer dient minimaal vijf jaar van tevoren mee te delen of sprake zal zijn van beëindiging op grond van besluitvorming op bestuurlijk niveau.

4.2b Einde van het erfpachtrecht

Wij adviseren dat indien het erfpachtrecht wordt beëindigd, de erfpachter recht heeft op een schadeloosstelling voor de reële marktwaarde van de opstallen. Beëindiging van de erfpacht kan alleen geschieden als een wijziging van het gebruik dit vereist en als dit ook in een bestuurlijk gedragen plan is aangegeven, bijvoorbeeld door een gewijzigd bestemmingsplan.

4.3 Canonbepaling

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 en toezicht te houden op een consequente en juiste toepassing daarvan.

4.3a Bepalen van de grondwaarde

Wij adviseren de volle vrije grondwaarde te laten taxeren door een onafhankelijke, niet ambtelijke deskundige of een taxatiecommissie, en bij voorkeur gebruik te maken van de WOZ waardebepaling van het betreffende object of soortgelijke objecten, in combinatie met de residuele grondwaardemethodiek.
Voor deze aanpak moeten dan betrouwbare gegevens per gebied en grootteklasse van het perceel beschikbaar zijn. Wij adviseren de waarde van de blooteigendom te stellen op 75% van de volle vrije grondwaarde en hiervan uit te gaan bij de canonbepaling.

4.3b Canonpercentage

Wij adviseren Staatsbosbeheer het canonpercentage te bepalen op basis van het rentepercentage voor 10-jarige Staatsobligaties, gecorrigeerd voor inflatie en met een opslag van 1,5 procent voor risico en administratiekosten. Daarmee wordt voor dit soort beleggingen de markt gevolgd.

4.3c Canonherziening en canonindexering

Wij adviseren de canon jaarlijks te indexeren aan het CPI (inflatiecorrectie) en daarnaast iedere 10 jaar de mogelijkheid van canonherziening te bieden aan de meest gerede partij in verband met gewijzigde grondprijzen en wijziging van het rentepercentage op 10-jarige staatsobligaties.

4.3d Afkoop van de canon

Wij adviseren om de mogelijkheid van afkoop van de canon over de resterende periode van de erfpachttermijn niet aan te bieden.

4.4 Gebruik van het erfpachtgoed

Wij bevelen aan om privaatrechtelijke gebruiksregelingen en voorschriften uit hoofde van de Algemene Erfpachtvoorwaarden van Staatsbosbeheer in overeenstemming te brengen met de bepalingen uit het bestemmingsplan en de welstandsnota (één loket gedachte). De gemeente zal dan zorg moeten dragen voor toezicht op naleving hiervan.

4.5a Toepassing nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden

Wij adviseren bij de eerstvolgende canonherziening de mogelijkheid tot omzetting van lopende erfpachtovereenkomsten te bieden zodra besluitvorming over de erfpachtkwestie van Staatsbosbeheer heeft plaatsgevonden en nieuwe algemene voorwaarden van kracht zijn geworden. Een en ander dient naar onze mening ook van toepassing te zijn voor die herzieningen waarvan de behandeling is opgeschort in afwachting van een besluit van de minister van LNV over de erfpachtproblematiek op de Wadden.

4.5b Ingroeiregeling

Wij adviseren een ingroeiregeling toe te passen met een overgangsperiode van vijf jaar. De verhoging van de canon kan dan stapsgewijze in vijf gelijke treden worden ingevoerd.

4.5c Recht van koop blooteigendom

Wij adviseren om de blooteigendom 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 langere termijn- niet nodig zijn voor het realiseren van de doelstellingen van Staatsbosbeheer.

5 Vervreemding

Naar ons oordeel moet Staatsbosbeheer volstaan met alleen de toetsing op het kunnen voldoen aan de financiële verplichtingen door de nieuwe erfpachter en verder geen nieuwe voorwaarden aan de erfpacht voortzetting verbinden. Dit betekent dat het vigerende erfpachtrecht intact blijft.

6 Erfpachtcategorieën

Wij adviseren om bij erfpachtovereenkomsten onderscheid te maken in verschillende categorieën erfpachters en deze op specifieke onderdelen verschillend te benaderen.
De categorieën zijn:
- Recreatiewoningen (al dan niet commercieel)
- Permanente woningen
- Recreatiebedrijven (campings, hotels, bungalowparken, horeca etc.)
- Non-profit instellingen (zoals gemeenten, waterwinbedrijven) met (semi)

publieke taken of doelstellingen

- Natuurerfpacht

7 Knelgevallen

Wij adviseren om knelgevallen te beperken tot eilanders die hun (eerste) woning van oudsher hebben op grond van Staatsbosbeheer en die in financiële problemen komen door de nieuwe canon. Via het loket van de gemeentelijke sociale diensten zullen hiervoor maatwerk oplossingen moeten worden gezocht.

8. Communicatie

Wij adviseren Staatsbosbeheer te investeren in betere relaties en communicatie met erfpachters, bestuurders, belanghebbenden en de politiek.

1 Achtergrond en aanleiding advies

1.1 Opdracht voor de Wijzen

De minister van LNV heeft twee onafhankelijke deskundigen gevraagd om een beschrijving te maken van de manier waarop Staatsbosbeheer het erfpachtbeleid praktisch gestalte kan geven. De aanleiding hiervoor is:

- een verschil van opvatting over de toepassing van erfpacht door Staatsbosbeheer op de Waddeneilanden
- het rapport van de commissie-De Jong en de reactie van de Minister daarop
- de toezegging van de Minister aan de Tweede Kamer om een of meer wijzen te laten bezien op welke manier SBB binnen het kader van het kabinetsstandpunt maatwerk kan leveren

Dit rapport vormt het product van deze “Wijzen” en bestaat uit een advies over de manier waarop Staatsbosbeheer het erfpachtbeleid praktisch gestalte kan geven. Het advies moet niet worden gezien als een handleiding waarmee taxateurs hun werkzaamheden in het veld kunnen uitvoeren, maar geeft aan op welke manier Staatsbosbeheer uitvoering kan geven aan het erfpachtbeleid binnen de kaders die hiervoor door de minister van LNV zijn aangegeven. Het advies omvat onder meer:

- een beschrijving van een objectieve en transparante methode om tot canonbepaling te komen. Hierbij is aangeven welke factoren wel en niet van invloed zijn op de canonvaststelling;
- een beschrijving van de mogelijkheden om te differentiëren in de canon tussen verschillende categorieën erfpachters;
- een beschrijving van de mogelijkheden die erfpachters worden geboden op het gebied van afkoop van de canon, contractduur, ingroei, depreciatie, bestemmingsklem, conversie en (drie)deskundigentaxatie;
- een beschrijving van het communicatieproces rondom heruitgifte en periodieke herziening van de canon.

Dit rapport is vanuit het bredere perspectief van erfpacht in Nederland tot stand gekomen. Staatsbosbeheer moet immers met haar erfpachtbeleid niet uit de pas lopen met andere groene erfverpachters in het buitengebied.

De door de minister aangezochte “wijzen” zijn de heer ir. W. Groothuis (voormalig directeur Domeinen) en de heer drs. P.Zevenbergen (onder meer voormalig burgemeester van Ameland en lid van het College van de Algemene Rekenkamer); zij worden inhoudelijk en secretarieel ondersteund door de heer ir. H. Kuypers van de Projectdirectie Vastgoed van het ministerie van Financiën.

1.2 Doel en uitgangspunten

Een belangrijk doel is het opstellen van een “leidraad” voor de wijze waarop Staatsbosbeheer het erfpachtbeleid op grond van het bovenstaande praktisch gestalte kan geven. Daarbij moet tevens ruimte worden geboden voor maatwerk in specifieke knelgevallen, waarbij rechtszekerheid, redelijkheid en billijkheid voor de erfpachter mede bepalend zijn. Daarbij vormen de uitgangspunten die de minister in de brief van 9 oktober 2009 aan de Tweede Kamer heeft gegeven het kader. Dit houdt onder meer in dat Staatsbosbeheer een marktconforme tegenprestatie vraagt voor het genot van het erfpachtgoed. De opdracht van de minister is door ons geïnterpreteerd als het opstellen van een advies voor een integraal en samenhangend stelsel van voorwaarden voor de erfpacht van Staatsbosbeheer, gebaseerd op vigerend rijksbeleid en operationele doelstellingen van Staatsbosbeheer, redelijke belangen van erfpachters ten aanzien van rechtszekerheid, redelijkheid en billijkheid, en de algemeen geldende praktijk.

1.3 Aanpak en werkwijze

Wij hebben onze werkwijze opgezet op basis van de beschikbare (geschreven en gesproken) informatie, brieven aan de Kamer, jurisprudentie, eerdere rapporten en adviezen (onder meer Cie Grapperhaus en Cie de Jong) die ten tijde van de opdrachtverlening voorhanden waren. Naast uitgebreid literatuuronderzoek hebben wij nadere informatie verkregen uit interviews met belanghebbenden en inhoudelijk deskundigen (BIJLAGE 3, lijst met geïnterviewde personen).

Ook is een globaal vergelijkend onderzoek gedaan naar diverse andere (publieke en private) organisaties die erfpachtcontracten hebben met derden.

Wij hebben ons advies op de financiële consequenties laten doorrekenen door Fakton, en ook de hulp van Fakton ingeroepen om een kengetal te bepalen dat de waarde van de bloot eigendom als percentage van de volle vrije marktwaarde indicatief aangeeft voor diverse groene erfverpachters.

Tenslotte hebben we ons ter plaatse georiënteerd op de problematiek door een werkbezoek aan Terschelling en Texel. Het beeld dat hieruit naar voren komt is gekomen is divers. Het advies pretendeert niet een wetenschappelijke beschouwing te zijn.

2 Rijksbeleid en doelstellingen Staatsbosbeheer

De opdracht voor Staatsbosbeheer die volgt uit het wettelijke kader luidt: “het zorgdragen voor en realiseren van natuurwetenschappelijke, bosbouwkundige, landschappelijke, recreatieve, archeologische, aardkundige of cultuurhistorische waarden, dan wel de met die waarden verband houdende bestaande of potentieel aanwezige educatieve waarden”.

Leidend voor het handelen van Staatsbosbeheer zijn wetgeving en regeringsbeleid en meer

specifiek het beleid van de minister van LNV. Doorvertaald in de opdracht en doelstellingen van SBB komt dit samengevat op het volgende neer:

- Staatsbosbeheer is de hoeder van het groene erfgoed in Nederland;
- Vermaatschappelijking ofwel een goede maatschappelijk inbedding van het handelen van Staatsbosbeheer;
- Goed rentmeesterschap i.c. een goed product voor een marktconforme en zakelijk verantwoorde prijs en een goed/zorgvuldig vermogensbeheer.

Staatsbosbeheer beheert namens de Staat een groot areaal (rond 250.000 ha) bos- en natuurterreinen, van diverse ecologische kwaliteit en diversiteit. Als hoeder van het nationale groene erfgoed functioneert Staatsbosbeheer, naast zijn rol als terreinbeheerder, daarbij ook als vermogensbeheerder. Veel terreinen zijn opengesteld voor het publiek en dienen voor recreatief (mede)gebruik. Het beheer is daar mede op afgestemd.
Staatsbosbeheer is verantwoordelijk voor het behoud en beheer van het nationale groene erfgoed (tbv natuur, landschap, cultuurhistorie en recreatie). Zo is Staatsbosbeheer enerzijds een terreinbeherende overheidsdienst (ZBO) en anderzijds tegelijkertijd een publieke organisatie die in de markt moet opereren. Dit impliceert dat Staatsbosbeheer dient te fuctioneren als zelfstandig marktpartij, en zakelijk en bedrijfseconomisch verantwoord omgaat met zijn vermogen. De samenleving vraagt dit ook. Staatsbosbeheer vervult tevens een belangrijke rol bij de vermaatschappelijking van het natuurbeleid. Publieke belangen worden daarbij meegewogen in het beleid en bij de taakuitoefening. De communicatie met het publiek vergt daarbij bijzondere aandacht.

3 Grondeigendom en erfpacht

3.1 Grondeigendom

Advies

Gronden die niet nodig zijn voor de doelstellingen van Staatsbosbeheer kunnen worden afgestoten. Het is zinvol dat Staatsbosbeheer de portefeuille op dit punt nog eens goed doorlicht. Voor de Wadden geldt dat een gezamenlijke ontwikkelagenda van Staatsbosbeheer met de betreffende gemeenten naar onze mening leidend is voor het bepalen van de gewenste eigendomssituatie.

Overwegingen

De hoofdtaak en opdracht van de wetgever en het kabinet voor Staatsbosbeheer is het beheren van de bossen en natuurterreinen van de Staat en het bieden van recreatieve mogelijkheden in deze terreinen. Gronden die worden aangekocht voor deze doeleinden

worden in beginsel overgedragen aan Staatsbosbeheer als hoeder van het nationale groene erfgoed. De zo verkregen grondeigendom is daarbij dienend aan het doel, de hoofdtaak. Als dat niet (langer) het geval is, zou de grond in beginsel kunnen worden afgestoten. Criteria zijn de ruimtelijke bestemming (groene bestemming), de fysieke ligging, (mogelijkheden voor) het herstel van aaneengesloten natuurcomplexen of kansen voor toekomstige gebiedsontwikkeling.

In onze visie moet grondeigendom van Staatsbosbeheer dienend zijn aan de realisering van het LNV-beleid en de daaruit afgeleide Staatsbosbeheer doelstellingen. Hiervoor gelden drie criteria. In de eerste plaats het vigerende rijks- en provinciale beleid zoals dat is vertaald naar de betreffende gronden. In de tweede plaats is het gemeentelijk bestemmingsplan van belang; dit bepaalt immers de gebruiksmogelijkheden van de betreffende gronden.
Ten derde de ligging. Indien Staatsbosbeheer gronden, met een andere bestemming dan bos of natuurterrein die in, of direct naast een bos of natuurterrein zijn gelegen en de eigendom is van belang voor een goed beheer, dan kan dat voldoende reden zijn om de eigendom te behouden.
Gronden die niet aan een van de criteria voldoen kunnen naar onze mening worden afgestoten, een en ander in goed overleg met de betreffende gemeente, waarbij de mogelijkheden voor een toekomstige bestemming of ontwikkeling worden meegewogen.
Van diverse kanten wordt benadrukt dat Staatsbosbeheer sommige gronden zonder enig probleem zou kunnen afstoten. Staatsbosbeheer vindt zelf echter dat het merendeel van het areaal past binnen de doelstellingen. Wij hebben hier geen exact beeld van en het past ook niet direct in de opdracht, maar wij adviseren wel om de portefeuille op dit punt nog eens goed door te nemen.

3.2 Het belang van erfpacht voor Staatsbosbeheer

Advies

Erfpacht moet als instrument worden ingezet voor het realiseren van de natuurdoelstellingen in de ruimste zin van het woord. Daarbij moet Staatsbosbeheer een marktconforme benadering volgen die aansluit bij de lijn van andere groene erfverpachters in ons land.

Overwegingen

Het (mede)gebruik door derden van terreinen van Staatsbosbeheer is direct gerelateerd aan de primaire opdracht en hoofdtaak van Staatsbosbeheer. Vanuit die rol, als natuurbeheerder, wil Staatsbosbeheer zeggenschap houden over zijn terreinen. Erfpacht kan daarbij een hulpmiddel zijn voor het realiseren van die doelstellingen. Daarmee behoudt Staatsbosbeheer (voor een deel) invloed op het beheer de betreffende terreinen en percelen.

Het realiseren van waardestijging van die gronden, vanuit een beleggingsoogpunt, is daarbij niet een doel op zich.
Er zijn vormen van medegebruik mogelijk - waaronder die op basis van erfpacht, zoals terreinen ten behoeve van zomerhuizen, voormalige dienstwoningen en dergelijke– welke een minder directe koppeling hebben met de primaire opdracht. Maar deze vormen van medegebruik hebben doorgaans nog wel een zodanige binding, dat Staatsbosbeheer er belang bij heeft om de ontwikkelingen op deze gronden te kunnen beïnvloeden vanuit zijn primaire doelstellingen. Denk bijvoorbeeld aan draagkracht, zonering, verstoring etc. van de omliggende natuurterreinen. Het mede gebruik van terreinen is dan veelal aan daaruit voortvloeiende beperkingen onderhevig.

Inkomsten uit erfpacht zijn in deze optiek geen doel op zich, maar volgen uit de doelstelling van “goed vermogensbeheer”. Inkomsten uit erfpacht vormen een belangrijk onderdeel van de financiering van Staatsbosbeheer. Continuïteit en verdere ontwikkeling van deze bron van inkomsten is voor Staatsbosbeheer van belang. De regering verlangt – gelet op de verzelfstandigde positie - dat Staatsbosbeheer hierbij een marktconforme – dus zoals gangbaar is in de markt en bepaald door vraag en aanbod - vergoeding vraagt voor het nut dat de erfpachter heeft van het gebruik van de grond. Voor een bepaald product zou het in beginsel geen verschil uit moeten maken of de erfpachter met Staatsbosbeheer, dan wel een andere aanbieder te maken heeft. Staatsbosbeheer dient een zakelijke benadering te volgen, in lijn met andere groene erfverpachters in ons land.

3.3 De positie van de erfpachter

Advies

Voor erfpachters speelt rechtszekerheid, redelijkheid en billijkheid een grote rol. Staatsbosbeheer zal hier meer aandacht aan moeten besteden, en daarbij oog moeten hebben voor de verschillende categorieën erfpachters.

Overwegingen

Wij maken onderscheid in verschillende categorieën erfpachters. Deze categorieën zijn:
- Recreatiewoningen (al dan niet commercieel)
- Permanente woningen
- Recreatiebedrijven (campings, hotels, bungalowparken, horeca etc.)
- Non-profit instellingen (zoals gemeenten, waterwinbedrijven) met semi-publieke taken of doelstellingen
- Natuur erfpacht

Deze verschillende categorieën vergen in sommige gevallen een specifieke aanpak (zie hoofdstuk 6). Maar voor alle partijen moet gelden dat de aspecten rechtszekerheid,

redelijkheid en billijkheid voor de erfpachter een grote rol spelen. Niet alleen de hoogte van de canon, maar ook andere erfpachtbepalingen, zoals duur en gebruiksvoorwaarden, spelen een rol. Samengevat zijn wij van oordeel dat een duurzame relatie tussen Staatsbosbeheer en de erfpachters nodig is die voldoet aan de volgende punten:

- Tweezijdigheid en volwaardigheid in de relatie tussen de erfverpachter als grondeigenaar en de erfpachter als eigenaar van de opstallen;
- Continuïteit en zekerheid. Het nut van erfpacht als zakelijk recht is voor de erfpachter van belang, mits dit recht voldoende zekerheid biedt. Daarvoor is een duurzame contractuele relatie nodig;
- Een goede en tijdige informatievoorziening en goede communicatie;
- Duidelijke bepalingen over wat wel en niet kan, nu en in de toekomst, om de erfpachter ook het vertrouwen te geven om investeringen te doen.

3.4 Erfpacht bij andere groene organisaties

Advies

Wij adviseren dat Staatsbosbeheer met zijn erfpachtstelsel, te bezien als een samenhangend pakket van voorwaarden, in lijn opereert met hetgeen in de markt van groene erfpacht gebruikelijk is.

Overwegingen

Het is voor de publieke zaak van belang dat de erfpachtvoorwaarden van Staatsbosbeheer in de pas lopen met het maatschappelijk algemeen gangbare stelsel en beleid zoals dat breed wordt toegepast. Wij hebben daarom de erfpachtstelsels van vergelijkbare organisaties naast elkaar gelegd en onderling vergeleken. Dit geeft een beeld van wat gangbaar is in de markt.

Een goede oplossing voor de erfpacht problematiek van Staatsbosbeheer wordt door de groene erfverpachters noodzakelijk geacht omdat een op zich goed instrument nu nogal ter discussie staat. Het erfpachtstelsel van Staatsbosbeheer zoals dat er uit komt te zien kan de toon zetten voor de gehele sector en bepalend zijn voor de bruikbaarheid van het erfpacht systeem in de groene sector.

4 Afwegingskader erfpacht Staatsbosbeheer

4.1 Inleiding

Bij het verkennen van de erfpachtproblematiek zijn we vaak volstrekt uiteenlopende meningen tegengekomen, zowel van belanghebbenden als deskundigen over wat voor Staatsbosbeheer een redelijk erfpachtsysteem zou zijn. De uitdaging is om aan de hand van een helder afwegingskader een integraal en samenhangend stelsel van

erfpachtvoorwaarden als pakket te vergelijken met dat van andere groene erfverpachters zowel publiek als privaat.

Dit hoofdstuk geldt in beginsel voor alle erfpachtcategorieën. Voor andere categorieën dan (recreatie)woningen komen wij op bepaalde onderdelen tot een nader advies op grond van specifieke omstandigheden. In hoofdstuk 6 komen wij hier nader op terug.
Het voor Staatsbosbeheer gewenste stelsel van erfpachtvoorwaarden moet voldoen aan de (wettelijke) doelstellingen van Staatsbosbeheer, moet marktconform zijn en dient tegemoet te komen aan de gerechtvaardigde belangen van de erfpachters (rechtszekerheid, redelijkheid en billijkheid). Als dat stelsel niet in balans is, is de doelmatigheid ver te zoeken.

In BIJLAGE 1 is een benchmark opgenomen van het stelsel van erfpachtvoorwaarden van Staatsbosbeheer in vergelijking met dat van andere groene erfverpachters en de voorstellen zoals die door de Cie Grapperhaus en de Cie de Jong zijn geformuleerd. Daaruit kan met name de marktconformiteit worden getoetst. Onder marktconformiteit verstaan wij wat in soortgelijke situaties gangbaar is. Daarbij gaat het vanzelfsprekend niet alleen om de financiële tegenprestatie maar ook om de andere voorwaarden uit de erfpachtovereenkomst die medebepalend zijn voor de verhouding tussen de erfverpachter en de erfpachter en derhalve voor de hoogte van de canon.
Als maatstaf voor de vergelijking van de financiële uitkomsten van de pakketten hebben we gekozen voor een kengetal, gedefinieerd als de waarde van de blooteigendom uitgedrukt als percentage van de volle vrije grondwaarde.
In BIJLAGE 2 hebben we het stelsel van erfpachtvoorwaarden van Staatsbosbeheer als een samenhangend pakket afgezet tegen de drie criteria die we van de minister van LNV hebben mee gekregen, te weten de doelstellingen van Staatsbosbeheer, de marktconformiteit en de gerechtvaardigde belangen van de erfpachters.

De onderscheiden onderdelen uit de erfpachtvoorwaarden van Staatsbosbeheer, zoals opgenomen in deze bijlagen worden in dezelfde volgorde hierna behandeld.

4.2 Erfpachttermijn

In de volgende paragrafen worden verschillende onderdelen uit de erfpachtvoorwaarden behandeld. Wellicht ten overvloede stellen wij nogmaals dat het gehele pakket van voorwaarden in onderlinge samenhang moet worden bekeken.

4.2a Duur van het erfpachtrecht

Advies

Wij adviseren te kiezen voor tijdelijke erfpacht met een termijn van 30 jaar met de mogelijkheid voor een stilzwijgende verlenging voor 30 jaar. Staatsbosbeheer dient bij ommekomst van deze termijn het recht te hebben de erfpachtovereenkomst te herijken op grond van beleid en bestemmingsplan. Staatsbosbeheer dient minimaal vijf jaar van tevoren mee te delen of sprake zal zijn van beëindiging op grond van besluitvorming op bestuurlijk niveau.

Overwegingen

Staatsbosbeheer moet eens in de 30 jaar zijn beleid kunnen herijken, waarbij een uiterste consequentie zou kunnen zijn dat bepaalde percelen moeten worden teruggegeven aan de natuur. Het redelijke belang van de erfpachter vraagt naar ons oordeel dat Staatsbosbeheer tijdig, dat wil zeggen minimaal vijf jaar voor afloop van de lopende termijn laat weten of de erfpachter een nieuwe termijn in het vooruitzicht kan worden gesteld. De aan verlenging verbonden overdrachtsbelasting wordt als een knelpunt ervaren maar is inherent aan het systeem dat voor de hele erfpachtmarkt geldt. Voor de oplossing van dit knelpunt is politieke besluitvorming nodig.

Indien verlenging van de erfpachttermijn niet het geval is moet dat helder uit het beleid en beheerplan blijken en ook bestuurlijk gedragen worden. De rechtszekerheid van de erfpachter wordt hiermee sterk verbeterd. Door tijdig te acteren weet Staatsbosbeheer zich verzekerd van een adequaat bestemmingsplan.

4.2b Einde van het erfpachtrecht

Advies

Wij adviseren dat indien het erfpachtrecht wordt beëindigd, de erfpachter recht heeft op een schadeloosstelling voor de reële marktwaarde van de opstallen. Beëindiging van de erfpacht kan alleen geschieden als een wijziging van het gebruik dit vereist en als dit ook in een bestuurlijk gedragen plan is aangegeven, bijvoorbeeld door een gewijzigd bestemmingsplan.

Overwegingen

Beëindiging van het erfpachtrecht op grond van het publieke belang is in deze opzet een uitzondering op de algemene regel. Staatsbosbeheer maakt hier alleen gebruik van indien er een hard gegeven is, gebaseerd op het publieke belang en vastgelegd in de besluitvorming door de beleidsverantwoordelijke bestuurders. De provincie is, gelet op de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het natuurbeleid, de aangewezen instantie om

het voornemen van Staatsbosbeheer te toetsen. In zo'n situatie hoort de erfpachter ons inziens de reële waarde van de opstallen c.a. vergoed te krijgen.
Wellicht ten overvloede kan Staatsbosbeheer de erfpachter die in gebreke blijft daarop aanspreken en ontbinding van de erfpachtovereenkomst bij de rechter vorderen indien sprake is van voortgaande wanprestatie.

4.3 Canonbepaling

Advies

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 en toezicht te houden op een consequente en juiste toepassing daarvan

Overwegingen

Voor de canonbepaling sluiten wij aan bij de in de groene erfpachtmarkt gebruikelijke methodiek van canonbepaling, door de reële marktwaarde van de grond te vermenigvuldigen met een canonpercentage, dat een redelijk rendement voor het betreffende eigendom weergeeft. Voor de reële marktwaarde van de grond gaan wij uit van de actuele waarde van het blooteigendom. De waarde hiervan en de waarde van het erfpachtrecht voor de grond als zodanig vormen samen de volle vrije grondwaarde.

De waarde van de blooteigendom wordt beïnvloed door wat de erfverpachter bij de uitgifte heeft geleverd (gedeeltelijk bouwrijpe grond of ruwe bouwgrond), de investeringen van de erfpachter in de grond en het stelsel van erfpachtvoorwaarden dat van toepassing is zoals termijn, canonbepaling, gebruiksvoorwaarden, vervreemding.

Ons advies richt zich onder meer op het realiseren van een marktconforme canon voor de gronden door Staatsbosbeheer. De vraag is dan wat is marktconform. Om dat begrip handen en voeten te geven adviseren wij Staatsbosbeheer om te refereren aan de groene erfpachtmarkt. Wij geven daarbij als overweging mee, dat Staatsbosbeheer in deze markt een zakelijk verantwoord rendement dient te realiseren.
Voorts adviseren we om Staatsbosbeheer voor de Wadden in goed overleg met de gemeentebesturen en de erfpachters een vaste taxatiecommissie te laten instellen die het vertrouwen geniet van alle partijen en door een homogene werkwijze continuïteit weet te realiseren. Daarmee zal naar verwachting het aantal procedures sterk verminderen.

Bij onze exercities zijn wij er tegen aan gelopen dat de groene erfpachtmarkt haar beperkingen kent en niet in alle opzichten transparant opereert. Wij hebben waargenomen

dat taxaties ten behoeve van de canonbepaling in de praktijk soms substantieel afwijken van de volle vrije grondwaarde terwijl dat in de uitgangspunten wel wordt voorgeschreven. Een consequentie hiervan is dat in de praktijk gerealiseerde rendementen in een aantal gevallen lager zijn dan volgens het theoretisch voorgeschreven model verwacht mag worden.
Dit brengt ons er toe om nog eens te benadrukken, dat gewerkt moet worden met een duidelijke taxatie instructie en toezicht op een consequente toepassing daarvan.

4.3a Bepalen van de grondwaarde

Advies

Wij adviseren de volle vrije grondwaarde te laten taxeren door een onafhankelijke, niet ambtelijke deskundige of een taxatiecommissie, en bij voorkeur gebruik te maken van de WOZ waardebepaling van het betreffende object of soortgelijke objecten, in combinatie met de residuele grondwaardemethodiek.
Voor deze aanpak moeten dan betrouwbare gegevens per gebied en grootteklasse van het perceel beschikbaar zijn. Wij adviseren de waarde van de blooteigendom te stellen op 75% van de volle vrije grondwaarde en hiervan uit te gaan bij de canonbepaling.

Overwegingen

Uitgangspunt is dat grond in principe altijd tegen de waarde in het economische verkeer moet worden gewaardeerd. De vrije marktwaarde kan worden bepaald door onafhankelijke taxateurs/deskundigen.
Voor zowel Staatsbosbeheer als de erfpachter kan het aantrekkelijk zijn om aansluiting te zoeken bij de waardebepalingen die er periodiek plaatsvinden in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). De WOZ-taxatie gaat uit van de reële marktwaarde van het betreffende object als ware de grond in eigendom. Conformering aan dit instrument door Staatsbosbeheer en de erfpachter kan veel taxatie- , arbitrage- en juridische kosten schelen. Hiervoor is nodig dat de erfpachter hieraan meewerkt.

Door op de WOZ waarde de investeringen van de erfpachter in de opstallen in mindering te brengen krijgen we de residuele grondwaarde. De waarde van de blooteigendom leiden we daaruit af door de residuele grondwaarde te vermenigvuldigen met 0,75. Deze aanpak is naar ons oordeel geen depreciatie maar is volledig in lijn met de algemene praktijk in de groene erfpachtmarkt en marktconform.

De erfverpachter (=bloot eigenaar) heeft recht op 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. Staatsbosbeheer gaat bij de canonbepaling uit van een volle vrije grondwaarde minus

investeringen door de erfpachter. Canonbepaling op basis van de volle vrije grondwaarde is op zich juist, indien zoals hiervoor vermeld wordt uitgegaan van de actuele waarde van de bij uitgifte geleverde ruwe bouwgrond. Volgens gegevens van de hiermee vergelijkbare particuliere markt is een percentage van 70 à 80% van de actuele vrije grondwaarde marktconform. Indien extra beperkende of verzwarende voorwaarden zijn opgenomen in het erfpachtcontract kan op een lager percentage worden uitgekomen.

In dit verband is het vermeldenswaard dat SBB er bekaaid afkomt in de huidige situatie. De gekapitaliseerde waarde van de canons van Staatsbosbeheer bedraagt slechts 10 à 20% van de volle vrije grondwaarde. Het streven van Staatsbosbeheer om voor zijn erfpachtcontracten een gekapitaliseerde waarde van 100 procent van de volle vrije grondwaarde te bereiken is dan een ander uiterste en niet realistisch.

4.3b Canonpercentage

Advies

Wij adviseren Staatsbosbeheer het canonpercentage te bepalen op basis van het rentepercentage voor 10-jarige Staatsobligaties, gecorrigeerd voor inflatie en met een opslag van 1,5 procent voor risico en administratiekosten. Daarmee wordt voor dit soort beleggingen de markt gevolgd.

Overwegingen

Gangbaar in de markt is het (actuele) rentepercentage op 10-jarige staatsleningen (thans ca. 3,5%) gecorrigeerd voor de inflatie (thans ca. 1%) en verhoogd met een toeslagpercentage in verband met risico's van dit soort beleggingen (1 à 2%) en administratiekosten (0,5%). Deze benadering is gebaseerd op het uitgangspunt dat deze belegging op lange termijn tenminste waardevast is. De canon wordt dan bepaald op 4 à 5% van de marktwaarde van de grond. Staatsbosbeheer hanteert momenteel een soortgelijk percentage voor de erfpachtcanon.

Over een lange reeks van jaren is gebleken dat dit soort beleggingen (meer dan) waardevast zijn. Omdat krachtens de indexering in de erfpachtvoorwaarden de waardestijging aan de erfverpachter toevalt vertegenwoordigt een rentepercentage voor 10-jarige staatsobligaties, gecorrigeerd voor inflatie naar onze mening een redelijk rendement.
Wij adviseren een opslag te hanteren van 1,0 % voor risico's en 0,5 % voor administratiekosten op dit soort beleggingen. Daarmee wordt de markt gevolgd, waarbij wordt aangetekend dat Staatsbosbeheer niet het hoogste rendement hoeft te hebben en de risico's voor Staatsbosbeheer beperkt zijn. Een overweging daarbij is dat eventuele calamiteiten op lange termijn, bijvoorbeeld als gevolg van zeespiegelstijgingen of de kans dat

de erfpachtterreinen terug naar de natuur gebracht moeten worden niet op de erfpachters mogen worden afgewenteld.

4.3c Canonherziening en canonindexering

Advies

Wij adviseren de canon jaarlijks te indexeren aan het CPI (inflatiecorrectie) en daarnaast iedere 10 jaar de mogelijkheid van canonherziening te bieden aan de meest gerede partij in verband met gewijzigde grondprijzen en wijziging van het rentepercentage op 10-jarige staatsobligaties.

Overwegingen

Gedurende de erfpachttermijn zal de canon periodiek herzien worden. Bij zo'n periodieke herziening treden soms grote sprongen in de canon op als gevolg van de sterk gestegen grondwaarde. Momenteel hanteert Staatsbosbeheer voor lopende oude contracten een herzieningstermijn van 6 jaar. Omwille van zekerheid voor de erfpachters, maar ook om (onnodige) kosten te sparen, en omwille van redelijkheid en billijkheid zijn wij van oordeel dat deze termijn zou kunnen worden verlengd naar maximaal 10 jaar, hetgeen in lijn is met de overige groene erfverpachters. Een geleidelijke canonontwikkeling zonder grote sprongen is goed voor alle partijen. Zij worden op deze manier niet voor grote verrassingen gesteld. Daarnaast biedt een 10-jaarlijkse herziening van de canon de mogelijkheid om in te spelen op wat gangbaar is in de markt, ingeval de grondprijsontwikkeling afwijkt van de inflatie over de afgelopen 10 jaar en gewijzigde rentepercentages op 10-jarige staatsobligaties. De belanghebbende partijen, in geval van verhoging boven de inflatiecorrectie de erfverpachter, in geval van verlaging de erfpachter, kunnen de wens tot herziening kenbaar maken en dragen redelijkerwijs ook de taxatiekosten hiervoor. Om tussentijdse extreme stijgingen van de canon te voorkomen is, naast een herzieningstermijn van maximaal 10 jaar, tevens een goede billijke indexeringsregeling (basis CPI index) aan te bevelen.

4.3d Afkoop van de canon

Advies

Wij adviseren om de mogelijkheid van afkoop van de canon over de resterende periode van de erfpachttermijn niet aan te bieden.

Overwegingen

Afkoop van de canon is in de markt niet gebruikelijk. Een afkoop op zakelijke basis is voor veel erfpachters financieel niet aantrekkelijk. Bovendien zouden bij toepassing van deze mogelijkheid gemakkelijk niet gewenste complicaties in het beheer kunnen optreden bij de start van een nieuwe 30-jarige periode omdat de erfpachter dan ineens weer een jaarlijkse

canon moet betalen. Vooral in geval van vervreemding van het erfpachtrecht waarbij de informatievoorziening niet volledig is geweest kan de nieuwe erfpachter in dat geval bij de afloop van de 30-jarige termijn gemakkelijk voor een onaangename verrassing worden gesteld. De ervaring leert dat nieuwe erfpachters vaak onvoldoende rekening houden met toekomstige verplichtingen.

4.4 Gebruik erfpachtgoed

Advies

Wij bevelen aan om privaatrechtelijke gebruiksregelingen en voorschriften uit hoofde van de Algemene Erfpachtvoorwaarden van Staatsbosbeheer in overeenstemming te brengen met de bepalingen uit het bestemmingsplan en de welstandsnota (één loket gedachte). De gemeente zal dan zorg moeten dragen voor toezicht op naleving hiervan.

Overwegingen

Staatsbosbeheer kan volgens de voorwaarden in de erfpachtovereenkomst op grond van een privaatrechtelijke overeenkomst, verdergaande gebruiksbeperkingen - getoetst aan de hoofdtaak van natuurbeheer - aan de erfpachter opleggen, dan volgens het gemeentelijk bestemmingsplan. Dit roept zowel bij de gemeenten als bij de erfpachters vragen op. Wij achten het in dit kader van belang dat Staatsbosbeheer met de Waddengemeenten een gezamenlijke ontwikkelagenda opstelt en komt tot afstemming van het gemeentelijke bestemmingsplan en de welstandsnota en het door Staatsbosbeheer voorgeschreven gebruik door derden van zijn terreinen, zodanig dat de erfpachters nog één loket aantreffen. We roepen Staatsbosbeheer maar ook de gemeenten op om serieus werk te maken van de uitvoering van het hiervoor in 2005 opgestelde convenant.

Als het uit een oogpunt van natuurbelang nodig is dat Staatsbosbeheer gebruiksbeperkingen oplegt die verder gaan dan het bestemmingsplan, dan moet dit op grond van een helder beleids- of beheersplan en duidelijke criteria die met de erfpachters gecommuniceerd zijn en derhalve voor alle partijen duidelijk zijn.

In het algemeen is het voor publieke en private erfverpachters gebruikelijk dat het gemeentelijke bestemmingsplan bepalend is voor het gebruik door erfpachters van hun erfpachtgoed, met dien verstande dat intensivering van het gebruik, bijv. door uitbreiding van bebouwing, bij de eerstvolgende herziening mogelijk leidt tot canonverhoging. Bestemming en gebruiksbepalingen van het erfpachtgoed zijn dan in lijn met het vigerende bestemmingsplan. Wij onderschrijven de filosofie om zoveel mogelijk privaatrechtelijke beperkingen te regelen via de publiekrechtelijke lijn (één loket gedachte) van het bestemmingsplan.

4.5 Overige bepalingen

4.5a Toepassing nieuwe algemene erfpacht voorwaarden (conversieregeling)

Advies

Wij adviseren bij de eerstvolgende canonherziening de mogelijkheid tot omzetting van lopende erfpachtovereenkomsten te bieden zodra besluitvorming over de erfpachtkwestie van Staatsbosbeheer heeft plaatsgevonden en nieuwe algemene voorwaarden van kracht zijn geworden. Een en ander dient naar onze mening ook van toepassing te zijn voor die herzieningen waarvan de behandeling is opgeschort in afwachting van een besluit van de minister van LNV over de erfpachtproblematiek op de Wadden.

Overwegingen

Indien een nieuwe regeling gunstiger is voor de erfpachters zullen deze graag meewerken aan conversie. Indien dat niet het geval is kunnen de nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden niet eenzijdig worden opgelegd en blijven de vigerende erfpachtovereenkomsten van kracht tot zich een contractuele mogelijkheid aandient de nieuwe voorwaarden van toepassing te verklaren, bijvoorbeeld bij verlenging of in geval van expiratie van de lopende erfpachtovereenkomsten.

4.5b Ingroeiregeling bij extreme canonverhoging

Advies

Wij adviseren een ingroeiregeling toe te passen met een overgangsperiode van vijf jaar. De verhoging van de canon kan dan stapsgewijze in vijf gelijke treden worden ingevoerd.

Overwegingen

Om te voorkomen dat erfpachters zich overvallen voelen en om de gevolgen van een overstap van een voorheen gematigd erfpachtbeleid door Staatsbosbeheer naar een zakelijke benadering, ineens neer te leggen bij erfpachters ligt een ingroeiregeling voor de hand. Wij adviseren bij de komende canonverhogingen voor alle gevallen een ingroeiregeling toe te passen die over een periode van vijf jaar leidt tot de volledige canonbetaling. In het eerste jaar leidt dit tot een verhoging van 20%, in het tweede jaar 40%, het derde jaar 60%, het vierde jaar 80% en in het vijfde jaar zal de volledige nieuwe canon (100%) moeten worden betaald.

Wij stellen voor de ingroeiregeling eveneens toe te passen voor de gevallen waarvan de behandeling is opgeschort in afwachting van dit advies. Wij adviseren om over de nabetalingen geen wettelijke rente in rekening te brengen.

4.5c Recht van koop blooteigendom

Advies

Wij adviseren om de blooteigendom 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 langere termijn- niet nodig zijn voor het realiseren van de doelstellingen van Staatsbosbeheer.

Overwegingen

Voor de overwegingen hiervoor verwijzen we naar hoofdstuk 3.1

5. Vervreemding

Advies

Naar ons oordeel moet Staatsbosbeheer in beginsel volstaan met alleen de toetsing op het kunnen voldoen aan de financiële verplichtingen door de nieuwe erfpachter en verder geen nieuwe voorwaarden aan de erfpacht voortzetting verbinden. Dit betekent dat het vigerende erfpachtrecht intact blijft.

Overwegingen

Staatsbosbeheer hanteert stringente voorwaarden indien een erfpachter zijn erfpachtrecht inclusief de opstallen wil vervreemden. Bij elke vervreemding ontstaat, conform de algemene voorwaarden van Staatsbosbeheer, een nieuw ijkmoment om de grondwaarde en het canonpercentage opnieuw vast te stellen. De vraag is of in die gevallen steeds een herijking redelijk is. De belangen van de (oude en nieuwe) erfpachters dienen hierbij ook in het oog gehouden te worden. Wij zijn van oordeel dat hierbij ook aansluiting gezocht zou moeten worden bij hetgeen gangbaar is in de markt.

Staatsbosbeheer bedingt een voorkeursrecht van koop tegen een prijs die een vergoeding voor de door de erfpachter gestichte opstallen c.a. inhoudt. Van dit voorkeursrecht wordt overigens zelden of nooit gebruik gemaakt.
Ook wordt gekeken of de nieuwe erfpachter voor Staatsbosbeheer acceptabel is. Deze regeling roept in de praktijk veel weerstand op. In de markt wordt in beginsel alleen getoetst of de nieuwe, beoogde erfpachter in staat is aan zijn financiële verplichtingen uit hoofde van de erfpachtovereenkomst te voldoen.
Voor specifieke situaties kan Staatsbosbeheer ook toetsen op andere voorwaarden, bijvoorbeeld het beheer van monumenten.

6. Erfpacht categorieën

Advies

Wij adviseren om bij erfpachtovereenkomsten onderscheid te maken in verschillende categorieën erfpachters en deze op specifieke onderdelen zonodig verschillend te benaderen.

De categorieën zijn:

- Recreatiewoningen (al dan niet commercieel)
- Permanente woningen
- Recreatiebedrijven (campings, hotels, bungalowparken, horeca etc.)
- Non-profit instellingen (zoals gemeenten, waterwinbedrijven) met (semi) publieke taken of doelstellingen
- Natuurerfpacht

Overwegingen

Voor de eerste twee categorieën geldt grosso modo dit advies. Er is uitwisseling tussen recreatiewoningen en woningen voor permanente bewoning; het is niet altijd duidelijk welk van de twee categorieën van toepassing is.
Bovendien zijn er situaties waarbij recreatiewoningen zijn geregistreerd als permanente woning, bijvoorbeeld op naam van de echtgenote die ook in de gemeente is ingeschreven terwijl dit evident afwijkt van de werkelijke situatie. Ook in economische zin gelden dezelfde criteria en uitgangspunten voor recreatiewoningen en woningen voor permanent bewoning, te weten het waardebegrip en het percentage voor de canonvaststelling.

Voor de categorie recreatiebedrijven stellen wij voor in beginsel dezelfde methodiek toe te passen als voor de overige categorieën erfpachters, met dien verstande dat bij het onderdeel waardebepaling van de grond er specifieke expertise nodig is om tot een goede waardering te komen. Wij adviseren hiervoor gekwalificeerde taxatiedeskundigen in te zetten die in deze bedrijfstak thuis zijn. Uitgangspunt kan zijn de WOZ waarde te bepalen met behulp van de WOZ-waarderingswijzer van de Waarderingskamer en de VNG. Daarmee wordt de WOZ feitelijk bepaalt op basis van de operationele cash flow. Daarmee wordt een relatie gelegd met de feitelijke exploitatie van het betreffende recreatiebedrijf. Voor zover de WOZ waarde geen uitsluitsel geeft over de waardering van de investeringen door de erfpachter en de grondwaarde kan ook hier de residuele grondwaarde methodiek worden toegepast.
De blooteigendom wordt daarvan afgeleid, waarbij wij ook hier 75% adviseren. Het canonpercentage kan op dezelfde wijze als voor de overige categorieën worden vastgesteld.

Voor de categorie non-profitinstellingen adviseren wij om gronden die aan gemeenten zijn uitgegeven in erfpacht zoveel mogelijk in eigendom over te dragen aan de betreffende gemeente tegen de reële marktwaarde (blooteigendom). We adviseren daarbij partijen te komen tot een gezamenlijke formulering van uitgangspunten voor de taxatie, waarbij rekening wordt gehouden met de publieke bestemming en het non-profit karakter. Daarbij dienen partijen een gezamenlijke taxateur of taxatiecommissie aan te wijzen die op basis van de geformuleerde uitgangspunten een bij voorkeur bindende taxatie uitvoert.

Voor gronden die door nutsbedrijven in erfpacht zijn genomen, veelal waterwinbedrijven, adviseren wij om onderscheid te maken tussen enerzijds natuurterreinen waar geen productiefunctie geldt en anderzijds percelen die voor de productiefunctie van het bedrijf in de ruimste zin worden benut (leidingen, infrastructuur, bebouwing, waterbasins, opslag etc.) Voor natuurterrein stellen wij voor aansluiting te zoeken bij de methodiek voor natuurerfpacht. Voor de overige terreinen dient een marktconforme canon te worden betaald, in lijn met hetgeen geldt voor de overige categorieën. Voor de waardebepaling adviseren we uit te gaan van de waarde van ruwe bouwgrond indien alle investeringen door de erfpachter zijn gedaan. Ook hierbij stellen we voor ten behoeve van een reële taxatie tot een gezamenlijke formulering van uitgangspunten te komen en een taxateur of taxatiecommissie aan te wijzen die een bij voorkeur bindende taxatie kan uitvoeren.

Aan de categorie natuurerfpacht hebben we geen bijzondere aandacht besteed, aangezien deze voor categorie geldt dat gronden zijn uitgegeven in erfpacht aan een organisatie die natuurdoelstelling realiseert, de kosten voor beheer voor zijn rekening neemt. in de praktijk betekent dit een uitbesteding van natuurbeheer op een voordelige wijze voor Staatsbosbeheer.

7. Knelgevallen

Advies

Wij adviseren om knelgevallen te beperken tot eilanders die hun (eerste) woning van oudsher hebben op grond van Staatsbosbeheer en die in financiële problemen dreigen te komen door de nieuwe canon. Via het loket van de gemeentelijke sociale diensten zullen hiervoor maatwerk oplossingen moeten worden gezocht.

Overwegingen

Bij herziening van de erfpachtcanon kunnen erfpachters in de knel komen bij extreme canon verhogingen. Voor sommige mensen kan dit een forse financiële aderlating betekenen en kunnen schrijnende situaties ontstaan. Dergelijke knelgevallen zouden zich naar onze

mening dienen te beperken tot eilanders die hun woonhuis van oudsher hebben op grond van Staatsbosbeheer en die in financiële problemen komen door het nieuwe canonregime. Dus geen erfpachters van grondpercelen met tweede woningen. De schrijnende gevallen waarvoor een ad hoc oplossing moet komen kunnen naar onze mening worden aangewezen door de Gemeentelijke Sociale Dienst. Deze gevallen komen voor zover wij hebben kunnen nagaan alleen op Texel voor. De burgemeesters hebben aangegeven dat de gemeente hier graag een rol in wil spelen.

Indien ingroei-regelingen die in dit kader van toepassing worden verklaard voor extreme canonverhogingen geen oplossing bieden kan bijvoorbeeld worden gedacht aan vaststelling van de canon op basis van de grondquote X huurwaarde van vergelijkbare woningen in de huursector. Het verdient aanbeveling dat deze gevallen beperkt blijven tot de huidige zittende erfpachters die als schrijnend geval worden aangewezen.

8. Communicatie

Advies

Wij adviseren Staatsbosbeheer te investeren in betere relaties en communicatie met erfpachters, bestuurders, belanghebbenden en de politiek.

Overwegingen

Uit alle gesprekken is ons gebleken dat op het punt van communicatie en voorlichting veel kan worden gewonnen. In het verleden woog een eventuele gebrekkige communicatie niet zo zwaar omdat de canon (zeer) laag was en toezicht op de erfpachtvoorwaarden door Staatsbosbeheer soepel was. Nu de touwtjes worden aangetrokken ligt de situatie anders. Staatsbosbeheer moet laten zien dat zij als eigenaar/beheerder een deskundig opdrachtgever voor taxateurs en een betrouwbare contractpartner voor de erfpachters is. De erfpachters willen nu van tevoren weten waar ze aan toe zijn, in financieel opzicht, maar ook voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden en hebben ook hun eigen idee over wat redelijk en billijk is. De roep om een vertegenwoordiger op niveau en met mandaat van Staatsbosbeheer, op de eilanden die toegankelijk en aanspreekbaar is, zou al veel problemen kunnen oplossen. Het verdient in ieder geval aanbeveling om, los van de wijzigingsvoorstellen in dit advies, de algemene erfpachtvoorwaarden van Staatsbosbeheer nog een kritisch langs te lopen en te toetsen aan de doelstellingen. Een in normaal Nederlands geschreven toelichting op de algemene erfpachtvoorwaarden voor de erfpachters zou daarbij geen overbodige luxe zijn.

Doordat de communicatie tussen Staatsbosbeheer en haar erfpachters de afgelopen periode niet optimaal was, is mede daardoor een sfeer van ongenoegen en wrevel ontstaan. Dit leidt tot irritaties en soms ongenuanceerde berichtgeving over het erfpacht beleid op de Wadden. Dit heeft inmiddels in de pers en politiek de aandacht getrokken. Voor zowel erfpachters als Staatsbosbeheer is dit geen wenselijke situatie.

Naar ons oordeel moet stevig worden geïnvesteerd in betere relaties en communicatie met erfpachters, bestuurders, belanghebbenden en de politiek. De relatie met gemeenten zal verder moeten verbeteren. Samen optrekken, met name bij wijzigingen van bestemmingsplannen waarbij grond van Staatsbosbeheer is betrokken, bij toepassing van het gemeentelijke welstandsbeleid en bij toekomstige ontwikkelagenda's, is nodig. Staatsbosbeheer zal mensen met de juiste competenties en met voldoende kennis en expertise op de betreffende onderwerpen moeten inzetten. Samengevat zijn de belangrijkste aandachtspunten hierbij:

- Investeren in communicatie en voorlichting
- Brochure of eenvoudige handleiding voor erfpachters
- Herschrijven in begrijpelijke taal van de AEV, met aanpassingen obv dit advies
- Toezien op strikte naleving AEV en dit goed communiceren met belanghebbenden
- Open en transparant het SBB beleid, in bijzonder inzake erfpacht, uitdragen
- Periodiek en tijdig informeren over status quo, eventueel voorgenomen aanpassingen in de voorwaarden, canon, taxaties etc.
- Informatie bijeenkomsten, vragen uurtjes, bereikbaarheid, één loket met gemeenten
- Investeren in voldoende adequate kennis en expertise over erfpacht en grondzaken
- Benutten van regionale beheerders als contactpersoon.

BIJLAGE 1

Benchmark marktconformiteit erfpachtvoorwaarden Staatsbosbeheer

Overwegingen

- Uitgangspunt is het regeringsbeleid t.a.v. vastgoed plus bijbehorende wetgeving (hoe gaan we om met vermogen van de Staat)
- Erfpacht SBB wordt toegepast in lijn met andere publieke en private groene erfverpachters
- Beleid van de minister van LNV
- Opdracht aan SBB, vertaald in missie en doelstellingen
- Grondeigendom is dienend aan realisatie beleid LNV t.a.v. bos, natuur, landschap en openluchtrecreatie; eigendommen die hieraan geen bijdrage leveren worden afgestoten (marktconform)
- Mogelijkheid gebruik SBB gronden door derden:
  a. inschakeling derden tbv realiseren natuurdoelen (doen werk voor SBB, dus geen vergoeding)
  b. medegebruik derden indien de hoofddoelstelling dit toelaat (marktconforme vergoeding)

	Nul situatie beleid SBB	**Cie Grapperhaus**	**Beleid SBB n.a.v. Cie Grapperhaus (algemene voorwaarden SBB 2006)**	**Commissie de Jong**	**Beleid RVOB (algemene voorwaarden 2009)**	**Praktijk Natuurmonumenten (NM)**	**Overige particuliere grondbezitters**
1. Erfpacht termijn							
a. Duur van het erfpachtrecht	Tijdelijk recht voor 30 jaar. Langere periodes komen ook voor.	Tijdelijk recht voor 30 jaar. 5 jaar voor het einde geeft SBB aan of verlenging in relatie tot de doelen door SBB zal worden voorgesteld.	Tijdelijk recht voor 30 jaar.	Voortdurend recht, met tijdvakken van 30 jaar	Tijdelijk recht voor 30 jaar	Tijdelijk recht 30 jaar. Uitzonderingen bespreekbaar	Tijdelijk recht. Soms betalen van insteekrecht bij eerste uitgifte
b. Regeling bij beëindiging erfpacht		Vergoeding voor opstallen waarvoor het opstalrecht expliciet is gevestigd, indien Staatsbosbeheer geen vernieuwing toestaat.			Vergoeding waarde opstallen , conform bepalingen in de AEV	Vergoeding waarde in het vrije verkeer van opstallen, conform bepalingen in de akte van uitgifte	Vergoeding opstallen
2. Canon							
a. Waardebepaling grond	Taxatie op grond van de vrije economische waarde (waarde zaak zonder de belasting van het erfpachtrecht)* Geen depreciatie	Taxatie op grond van de vrije economische waarde (waarde zaak zonder de belasting van het erfpachtrecht)* Geen depreciatie	Taxatie op grond van de vrije economische waarde (waarde zaak zonder de belasting van het erfpachtrecht* Geen depreciatie.	Taxatie van de marktwaarde op grond van directe vergelijkingsmethode. Als deze niet kan worden toegepast bij woningen gebruik maken van de WOZ-waarde als uitgangspunt, met toepassing 1) grondquote methode en 2) eventueel de residuele grondwaarde methode. Op de aldus bepaalde waarde wordt een depreciatie (aftrek) van 40% toegepast.	Taxatie op basis van de vrije economische waarde* Geen depreciatie	Taxatie grond en opstal met een uitsplitsing in de waarde van de ondergrond als bouwkavel en de opstallen (rekening houdend met beperkingen best. plan en investeringen infrastructuur) Geen depreciatie	Bandbreedte aangeven, geen taxatie instructies Geen depreciatie
b. Canonpercentage	Vast canonpercentage. Normaal 5%, bij commercieel gebruik 7% of 7,5%. Het uitgangspercentage voor de canon is niet altijd in de akte vastgelegd.	Canonpercentage gebaseerd op het actuele rentepercentage op 10-jarige staatsleningen (minimaal 2%) plus een rendementsopslag minus een afslag t.b.v. de erfpachter plus een beheersvergoeding van 0,7%.	Canonpercentage gebaseerd op het actuele rentepercentage op 10-jarige staatsleningen, plus rendementsopslag minus compensatieafslag plus 0,7%.	Canonpercentage gebaseerd op het gemiddelde rentepercentage op 10-jarige staatsleningen over de laatste vijf jaar, plus 0,75%.	Canonpercentage gebaseerd op actuele rentepercentage op 10-jarige staatsleningen plus 1% (0,5% beheerkosten en 0,5% risico-opslag).	Berekend op basis van gemiddelde rente van 10-jarige staatsobligaties in voorafgaand jaar (huidig is 3,5%); afronden op een half procent	Op basis langjarige staatsobligaties, minus inflatie en met een risico-opslag afhankelijk van erfpacht categorie
c. Canon herziening	Elke 6 jaar, en bij overdracht. In beginsel op basis van actuele waarde van de zaak en het overeengekomen canonpercentage. Incidenteel wordt een matigings-regeling toegepast. Soms canon vast te stellen door deskundigen.	Elke 10 jaar. Op basis van actuele waarde van de zaak en nieuw canonpercentage zoals hiervoor toegelicht. Canonherziening is gelimiteerd binnen twee plafonds en een drempel.	Elke 10 jaar, en bij overdracht op basis van actuele waarde van de zaak en nieuw canonpercentage op grond van actuele rentestand voor 10-jarige staatsleningen	Vaste canon gedurende het gehele tijdvak van 30 jaar.	Elke 5 jaar	Eens in de 15 jaar	Eens per 5 jaar en bij tussentijdse overdracht. Geen onderscheid eerste uitgifte en heruitgifte
d. Canon indexering	Driejaarlijks (CPI)	Jaarlijks (CPI)	Jaarlijks (CPI)	Geen indexering	Elk jaar volgens CPI	Eens per 3 jaar, basis CPI index	Divers beeld, in beginsel jaarlijks, basis CPI index
e. Mogelijkheid voor afkoop canon	Geen mogelijkheid	Geen mogelijkheid	Geen mogelijkheid	Mogelijkheid van afkoop per tijdvak, afkoopsom gemaximeerd op de grondwaarde minus 40%	Geen mogelijkheid	Ja, maar wordt niet veel toegepast, is niet gunstig voor de erfpachter	Kan overwogen worden in specifieke gevallen
3. Gebruik erfpachtgoed	Beperkingen uit hoofde van natuurdoelen, gaan verder dan bepalingen bestemmingsplan	Diverse beperkingen conform beleid SBB; plus bepalingen bestemmingsplan	Conform beleid SBB	Conform beleid SBB	Gebruik conform bepalingen bestemmingsplan, eventueel met inachtneming van overige publiekrechtelijke voorwaarden (bv van RWS)	Conform bepalingen in de akte van uitgifte en in overeenstemming met publieke beperkingen bestemmingsplan	Conform bepalingen bestemmingsplan
4. Overige bepalingen							
a. Toepassen van nieuwe erfpacht-voorwaarden	Geen conversieregeling	Overstap naar Grapperhauscontract bij periodieke canonherziening en bij vernieuwingen in de erfpachtovereenkomst.	Geen conversieregeling	Mogelijkheid om bij heruitgifte of canonherziening over te stappen op nieuw regime van voortdurende erfpacht. Beperkte terugwerkende kracht	Geen conversieregeling	Geen conversieregeling	Geen conversieregeling

b. Ingroei regeling	Geen	Bij overstap van oud contract naar een Grapperhaus-contract zou een eenmalige canonkorting kunnen worden aangeboden als persoonlijk, niet overdraagbaar recht (dit is niet nader uitgewerkt door Grapperhaus).	Uitsmeren van de canonverhoging over periodes van 10 jaar. Alleen toepassing bij “schrijnende gevallen”	Algemeen toepassen als volgt: 1e jaar: 20% van de canon; 2e jaar: 40% van de canon; 3e jaar: 65% van de canon; 4e jaar: 80% van de canon en het 5e jaar: volledige canon. Drempel: verdrievoudiging van de oorspronkelijke canon. Toepassing ingroei regeling persoonlijk, niet overdraagbaar recht	Niet standaard. Bij uitzondering bij lopende erfpachtovereenkomsten bij extreme herziening. Maatwerk.	Nee, niet standaard	Ingroei periode 5 jaar wordt redelijk geacht
c. Recht van koop bloot-eigendom	Geen	Geen	Geen		Geen	Geen. Bij eerste uitgifte wordt bepaald of de ondergrond wel/niet vervreemd kan worden	Geen
5 Voorwaarden bij vervreemden	Onderworpen aan toestemming SBB, met mogelijkheid van canon actualisatie. Bij toepassing voorkeursrecht schadevergoeding gebaseerd op de actuele waarde van de erfpacht met toepassing van een geactualiseerde canon	Onderworpen aan toestemming SBB, zonder mogelijkheid van canon actualisatie. Bij toepassing voorkeursrecht schadevergoeding gebaseerd op de actuele waarde van de erfpacht met toepassing van een geactualiseerde canon	Onderworpen aan toestemming SBB, met mogelijkheid van herziening van grondwaarde en canon voor nieuwe erfpachter. Bij toepassing voorkeursrecht schadevergoeding gebaseerd op de actuele waarde van de erfpacht met toepassing geactualiseerde canon	Vrij overdraagbaar, zonder voorwaarden van SBB. Bij toepassing voorkeursrecht schadevergoeding naar model Wet Voorkeursrecht gemeenten (marktwaarde van het alsdan bestaande recht)	Ja, mits toestemming van de Staat	Ja, met toestemming NM, er is een voorkeursrecht van koop. Geen herziening van canon en voorwaarden bij tussentijdse verkoop	Ja
Rendement bij naleving waarderings-intstructie erfpachtstelsel*	6,8%	6,0%	6,0%	2,7%	6,8%	5,3%	6,1%
Rendement o.b.v. van de praktijk	-1,4 – 0,4%	6,0%	6,0%	2,7%	4,5 – 5,2%	3,4 – 4,1%	4,0 – 5,5%
Kengetal **	**20-30%**	**100%**	**100 %**	**40%**	**70-80%**	**70-80%**	**70-90%**

* Vrije economische waarde wordt beschouwd als de waarde van de zaak, vrij van erfpacht, met daarin verdisconteerd de investeringen voor infrastructuur en opstallen.
** Indicatieve waarde bloot eigendom als percentage van de vrije marktwaarde, waarmee de mate van marktconformiteit van het handelen van SBB kan worden afgemeten

BIJLAGE 2

Afwegingskader erfpachtvoorwaarden 2007 Staatsbosbeheer

	Natuurdoelstelling Staatsbosbeheer	**Marktconformiteit en rendement**	**Positie van de erfpachter (billijkheid, redelijkheid, rechtszekerheid)**	**Advies**
1. Erfpacht termijn				
a. Duur van het erfpachtrecht	+ Tijdelijk recht voor 30 jaar. Biedt voldoende waarborg voor herijking natuurbeleid	+ Tijdelijk recht voor 30 jaar is marktconform	0 Tijdelijk recht voor 30 jaar is redelijk maar biedt niet 100% zekerheid	Tijdelijk recht, met stilzwijgende verlenging, met tijdvakken van 30 jaar
b. Regeling bij beëindiging erfpacht	0	0 Huidige regeling biedt voordeel voor SBB	- Vergoeding voor opstallen is vrij beperkt	Verruimen vergoedingsregeling opstallen bij beëindigen erfpacht
2. Canon				
a. Waardebepaling grond	0	0 Taxatie op grond van de volle vrije marktwaarde	- Taxatie op grond van de vrije economische waarde geeft te hoge waardering Geen onderscheid taxaties voor exploitatiegebonden vastgoed	Waarde blooteigendom (75% van de volle vrije grond waarde) bepalend voor canonvaststelling. Gebruik maken van de WOZ-waarde met toepassing van residuele grondwaardemethode.
b. Canonpercentage	0 Gebaseerd op het actuele rentepercentage op 10-jarige staatsleningen plus 0,7%.	0 Opslagpercentage van 0,7% is aan de hoge kant	0 Canon zit aan de bovenkant van de markt (uitzondering lopende contracten oude stijl)	Canon baseren op het gemiddelde rente 10-jarige staatsleningen, plus 1,5% voor risico en administratiekosten, gecorrigeerd voor inflatie.
c. Canon herziening	0 Elke 6 jaar, en bij overdracht Dit biedt veel ruimte voor evt. aanpassing beleid	- De markt werkt met herziening elke 10 jaar; niet bij vervreemding.	- Erfpachter heeft baat bij herziening eens per 10 jaar ipv eens per 6 jaar; canon aanpassing tussentijds niet gewenst ivm verminderde verkoopkansen	Herziening marktconform, eens per 10 jaar. Niet bij vervreemding.
d. Canon indexering	0 Jaarlijks (CPI)	+ Jaarlijks (CPI) is marktconform	+ Jaarlijks (CPI) is redelijk	Jaarlijkse indexering (CPI)
e. Mogelijkheid voor afkoop canon	0 Geen mogelijkheid	+ Geen mogelijkheid, marktconform	- Geen mogelijkheid, wel behoefte	Geen mogelijkheid
3. Gebruik erfpachtgoed	+ Ja, op basis AEV SBB	- Diverse beperkingen, veelal strenger dan marktconform	- Beperkingen gebruik ex AEV worden als knellend ervaren	Herziening en vereenvoudiging AEV
4. Overige bepalingen				
a. Toepassen nieuwe erfpachtvoorwaarden	0 Geen conversieregeling	0 Nvt in de markt	0 Geen conversieregeling nodig (?)	Bij canon herziening overstappen op nieuw regime conform advies. Geen terugwerkende kracht
b. Ingroei regeling bij extreme canonverhoging	0 Geen	0 Niet gangbaar in de markt	- Nu slechts via maatwerk bespreekbaar. Zittende erfpachters in de problemen kunnen incidenteel geholpen worden. Uitsmeren van de canonverhoging over langere periodes niet gangbaar	Ingroei periode van vijf jaar is redelijk voor alle gevallen. Toepassing ingroei regeling persoonlijk, niet overdraagbaar recht
c.. Recht van koop bloot- eigendom	+ Geen mogelijkheden, biedt duurzame bescherming en invloed vanuit beheer tbv natuurbescherming	0 De markt biedt nauwelijks mogelijkheden	- Voorziet niet in behoefte aan verkrijgen van grond eigendom (vooral bij bedrijven, eerste woningen, publieke doelen)	Als onderdeel afspraken ontwikkel-agenda op de Wadden, en gelegen buiten natuurterreinen
5. Voorwaarden bij vervreemden	+ Onderworpen aan toestemming SBB, met mogelijkheid van herziening van grondwaarde en canon voor nieuwe erfpachter	0 Niet alle erfverpachters passen voorkeursrecht toe	- Bij toepassing voorkeursrecht schadevergoeding gebaseerd op de actuele waarde van de erfpacht met toepassing geactualiseerde canon	Geen voorwaarden verbinden aan vervreemden, alleen toets op kredietwaardigheid nieuwe erfpachter en handhaven voorkeursrecht van koop voor SBB

BIJLAGE 3 Advies erfpacht Staatsbosbeheer

Lijst met geïnterviewde personen en instanties

Vaste Kamercommissie voor Landbouw

Staatsbosbeheer

Natuurmonumenten

RVOB

Vereniging van Particuliere Grondeigenaren

ASR

Nederlandse Vereniging van Erfpachters

RECRON

VEWIN

Cie de Jong

Cie Grapperhaus

Burgemeesters Texel, Vlieland Terschelling

Vereniging van erfpachters van Terschelling, Vlieland en Texel

Nederlandse Vereniging van Rentmeesters

Texelcampings