Stichting Beheer Erfpacht Duikersoord en Vliepark (SBEV) **2 juli 2009,**
Vereniging van Terschellinger Erfpachters (VTE)
Nederlandse Vereniging van Erfpachters, afdeling Texel

Aan de minister van LNV
Mevrouw G. Verburg
Postbus 20401
2500 EK Den Haag

Betreft: reactie van de drie eilander erfpachtorganisaties
op het rapport 'Groene Erfpacht in Balans'

Geachte mevrouw Verburg,

In Nederland is de rechtspositie van erfpachters in tegenstelling tot die van pachters van landbouwgrond of die van huurders van woningwetwoningen wettelijk niet sterk geregeld. Het is dan ook niet verwonderlijk dat er tussen erfpachtgevers en erfpachters tal van conflicten ontstaan die moeilijk oplosbaar zijn.
Wij zijn daarom verheugd met uw initiatief om de Commissie De Jong in te stellen en hebben het uitgebrachte rapport met belangstelling geanalyseerd.

Het rapport van de Commissie bevat terechte kritiek op het huidige beleid van Staatsbosbeheer, maar het biedt ook veel bruikbare aanbevelingen om te komen tot een evenwichtig erfpachtbeleid.
De aanbevelingen ter verbetering van de rechtspositie van de erfpachter geven ons een gevoel van opluchting. Ook op financieel vlak constateert de commissie een aantal onevenwichtigheden in het huidige beleid. Duidelijk is dat het interne rapport van de Commissie Grapperhaus wordt afgewezen.

Wij zullen hiernavolgend ons commentaar geven aan de hand van de schematische vergelijking van het huidige beleid en voorstellen van de Commissie zoals die op pagina 20 in het rapport zijn weergegeven.

1. Overdraagbaarheid. Voortdurend recht met tijdintervallen van 30 jaar.
Wij zijn het hier met de Commissie eens.

2. Canonpercentage gebaseerd op het gemiddelde rentepercentage op 10-jarige staatsleningen over de laatste vijf jaar, plus 0,75 %.

Wij zijn het hier **niet** mee eens. De Commissie baseert de rente op het gemiddelde rentepercentage op tienjarige staatsobligaties over de laatste vijf jaar, hetgeen neerkomt op bijvoorbeeld 4 %. In deze rente zit een vergoedingscomponent voor het **gebruik van de grond**, een **inflatiepremie** en een **premie voor risico's die de erfpachtgever** loopt. De grond daalt echter niet in waarde, maar wordt juist meer waard, in tegenstelling tot een geleend geldbedrag. Daardoor is in de weergave van de Commissie sprake van dubbele inflatievergoeding.
Prof. Ir. F. Seijffert, een autoriteit op dit gebied, heeft de Commissie over de dubbele inflatievergoeding een advies gezonden (blz. 22), zie bijlage 1. Ook Ir. IJs van Leijen heeft de dubbele doorberekening van de inflatiecomponent tijdens de hoorzitting in de Tweede Kamer nadrukkelijk onder de aandacht gebracht, zie bijlage 2. De Commissie is helaas niet op

deze bronnen ingegaan. Waarschijnlijk wreekt zich hier het ontbreken van een deskundige in de Commissie op het gebied van vermogensrendementen.

De commissie stelt terecht dat een geldlening door inflatie wordt uitgehold, grond daarentegen wordt geacht waardevast te zijn (blz 81). Dit impliceert dat de inflatiepremie van het rendementspercentage moet worden afgetrokken. De Commissie maakt vervolgens de cruciale en verstrekkende fout in de toepassing van het canonpercentage, door deze component van 2,5 % niet van het rentepercentage af te trekken.
Evenmin wordt de risico opslag (blz. 82) afgetrokken. De commissie stelt op blz 81 dat de risico's van de grond en de opstal tijdens de erfpacht bij de erfpachter liggen en er van een risico arm karakter voor de bloot eigenaren sprake is. Desalniettemin stelt de Commissie op blz. 84 zonder enige argumentatie dat er toch risico's zijn en pleit voor een opslag van 0,25 %. Wij zijn van mening dat deze opslag van 0,25 % niet terecht is.
Het canonpercentage wordt vervolgens door de Commissie gesteld op 4,75 %.

Feitelijk zou de canon op (4,75 % minus 2,5 % minus 0,25 % =) 2 % over de grondwaarde moeten komen. Prof. Seijffert vindt 1,5 % voldoende. Wij sluiten ons daarbij aan.
Overname van de aanbevelingen van de Commissie van het canonpercentage zou leiden tot fundamentele onjuistheden.

3. Geen indexering. Vaste canon gedurende het gehele tijdvak van 30 jaar.
Wij zijn het daarmee eens.
We kunnen ons evenwel voorstellen dat de canon wel periodiek wordt geïndexeerd met het percentage van het CPI, mits het inflatiepercentage uit de canonrente wordt gehaald.
Door de periodieke aanpassing van de canon met het inflatiepercentage wordt de overgang na de looptijd van dertig jaar naar een nieuwe canon bovendien vloeiender.

4. Mogelijkheid van afkoop van de canon per tijdvak, afkoopsom gemaximeerd op de grondwaarde minus 40 % (= depreciatie factor).
Wij zijn het daarmee eens, met uitzondering van de hoogte van de depreciatiefactor. Zie punt 6.

5. Ingroeiregeling. In een periode van 4 jaar kan de nieuwe, gestegen canon tot 100 % worden opgetrokken. 1e jaar met 20 %, 2e jaar met 40 %, 3e jaar met 60 %, 4e jaar met 80 %, 5e jaar volledige canon.
Wij zijn het daarmee eens, tenzij de stijging van de canon méér dan 100 % bedraagt. In dat geval stellen wij voor de ingroeiregeling over 10 i.p.v. 5 jaren uit te smeren.

6. De Waardebepaling van de grond. Taxatie van de marktwaarde op grond van de directe vergelijkingsmethode, en zo deze niet toegepast kan worden, gebruik maken van de WOZ waarde als uitgangspunt met toepassing van 1) grondquote methode en 2) eventueel de residuele grondwaardemethode. Op de aldus bepaalde waarde wordt een depreciatie (aftrek) van 40 % toegepast.

De bepaling van de grondwaarde is ingewikkeld (en blijft dat ook!). Taxeren blijft mensenwerk, het is geen exacte wetenschap. Op de eilanden vinden doorgaans te weinig transacties plaats om tot een representatief beeld van de marktwaarde van de gronden te komen. Die methode is derhalve slecht bruikbaar. Dus wordt het uitgangspunt de WOZ waarde.

Voor ons is het onbegrijpelijk en onaanvaardbaar dat de Commissie, na haar heldere theoretische beschouwingen over de waarderingsproblematiek, zich vervolgens uitsluitend baseert op cijfermateriaal dat niet representatief, niet adequaat, onvolledig en daardoor misleidend is. En dan enkel om zogenoemde "doelmatigheidsredenen" de gebruikte gegevens nog slechts "*toetst op basis van deskresearch*'. De Commissie laat hier dan ook een gevoelige steek vallen.

De Commissie zelf is op dit cruciale punt blijkbaar ook niet helemaal zo zeker, hetgeen blijkt uit wat de Commissie schrijft op blz 67, eerste alinea. De Commissie stelt" *Daar staat als nadeel tegenover dat nader onderzoek nodig blijft om eventuele verschillen te verklaren".* Hier wreekt zich de weigering van de Commissie om zich ter plaatse op de situatie te willen oriënteren, ondanks uitdrukkelijke uitnodigingen onzerzijds. (Alleen Commissielid H. Broeren heeft het wel tot zijn taak gerekend om persoonlijk kennis te nemen van de situatie op de drie betrokken eilanden.)

Het rapport gebruikt als voorbeeld voor Vlieland de veel te lage WOZ waardes (zie blz 60). Hierdoor lijken de stijgingen in het rekenvoorbeeld van de Commissie beperkt en worden de effecten voor Vlieland veel te rooskleurig weergegeven. De gemiddelde WOZ waarde voor de representatieve groep van 237 kavels met opstallen, ligt op 511.000 euro, tegen ca. 320.000 euro in het voorbeeld met slechts 19 kavels met opstallen in het voorbeeld van de Commissie. Zou de Commissie deze reële gemiddelde waarde gebruiken dan komt de stijging op 629 % in plaats van 300 % (blz 99, bijlage 3).

Op Vlieland is de WOZ waarde van alle kavels plus opstallen gemiddeld met 29 % gestegen tussen 2002 en 2008. Als de erfpachtcanon in deze orde van grootte meegaat is er geen enkel probleem. Als de canon voor de komende contractperiode periodiek met de CPI index wordt geïndexeerd, kan daarna worden bekeken of de stijging gelijke tred met de WOZ waarde ontwikkeling heeft gehouden. Zo niet, dan kan de canon voor de volgende periode dienovereenkomstig worden aangepast.

Het gebruik van de WOZ waarden om tot de erfpachtcanon te komen is overigens niet zonder meer bruikbaar, zie ook bijlage 3. De Commissie heeft in haar bijlage 4, blz 99 een overzicht van een groot aantal percelen gegeven. Indien op basis van de verstrekte WOZ-waarden de respectieve erfpachtcanons worden afgeleid, ontstaan canons per perceel die behoorlijk hoger zijn dan de in het rapport gesuggereerde canon van € 5.600. Bovendien ontstaan grote verschillen in canons.
De WOZ waarden kunnen dan ook alleen verantwoord worden gebruikt door de grondwaarde per perceel af te leiden van **de gemiddelde grondwaarde per m² per gebied**, dus Landerummer Heide, Midsland aan Zee, Duingebied Vlieland etc.

De depreciatie factor van 40 % is algemeen, maar voldoet niet voor de Waddeneilanden. Deze depreciatie factor van 40 % vloeit voort uit de normen die door de gemeente Amsterdam en het hoogheemraadschap Noordhollands Noorderkwartier worden gehanteerd (blz. 67). Daar is geen sprake van ligging van de objecten in en/of nabij Natura 2000 gebieden, zoals op de Waddeneilanden. De Commissie accepteert het dan ook dat Staatsbosbeheer uit natuur- en landschapsbelang (aanvullende) eisen aan de bebouwing en het gebruik van haar erfpachtpercelen stelt (blz 90), waardoor het genot van de erfpachters verder wordt beperkt.

Wij zijn daarom van mening dat de depreciatiefactor om bovengenoemde factoren op tenminste 50 % moet worden gesteld, mede gelet op de onder punt 9 te behandelen Waddentoets.

De grondquote wordt met 47 % op een landelijk gemiddelde gesteld. Commissielid H. Broeren heeft gepleit voor een quote van 30 % voor de eilanden. Dit ligt dichter bij de werkelijkheid. Ter staving van dit lagere percentage het volgende:
Vrijwel alle leveranciers van goederen in Nederland, zenden hun producten franco tot aan de Waddenzee. De vervoerskosten per boot en aanvullend per as zijn aanzienlijk en komen voor rekening van de koper op de eilanden. De bouwkosten van bijvoorbeeld woningwetwoningen zijn dan ook 20 à 25 % hoger dan op het vaste land. De Commissie gaat daarentegen voor de bouw van vakantiehuizen uit van een percentage van 6 % (zie blz. 98), een verschil van liefst 14 à 19 %. Hierdoor komt de grondquote veel te hoog te liggen. Een grondquote van 30 % is derhalve op zijn plaats. Hetzelfde geldt voor woningen en bedrijven.

De comparatieve methode om de grondwaarde te berekenen is op de eilanden minder goed bruikbaar als landelijke universele m² prijzen worden gehanteerd zoals de Commissie de Jong heeft gedaan, zij het slechts indicatief. Op de eilanden Terschelling en Texel verschillen de prijzen per m² al naar gelang de ligging. De comparatieve methode is dan ook slechts bruikbaar als voor de onderscheiden vakantiehuisgebieden en bedrijfslokaties op de verschillende eilanden specifieke m² prijzen zouden kunnen worden ontwikkeld.

De staffeling van de m² prijzen van de percelen is daarentegen wel een goed middel om tot een preciezere benadering te komen, maar ook dan zijn er in de staffeling m² prijzen nodig die gebaseerd zijn op de te onderscheiden vakantiehuisgebieden op de verschillende eilanden. Verder vinden we het verschil tussen de m² prijs van de eerste en tweede staffel te klein. De Commissie hanteert hier € 300 respectievelijk € 200. Ons inziens zou de tweede staffel op € 50 moeten liggen, de derde op € 10, conform het minderheidsstandpunt van het Commissielid H. Broeren.

Concluderend pleiten wij voor de vaststelling van de canon, door de waarde van de grond volgens de WOZ taxaties als uitgangspunt te nemen, vermenigvuldigd met de grondquote factor van 30 %, vermenigvuldigd met de depreciatiefactor van 50 %, vermenigvuldigd met de rente van 1,5 % .

7. Conversieregeling. Mogelijkheid om bij heruitgifte of canonherziening over te stappen op een nieuw regime van voortdurende erfpacht. Beperkte terugwerkende kracht.

Wij zijn het daarmee eens. Wel willen op de noodzaak van terugwerkende kracht bij specifieke gevallen wijzen, waarbij reeds enige jaren nieuwe hoge erfpachtcanons worden geheven volgens de methode uit het rapport Grapperhaus. In dat geval zou aanpassing volgens de door u aan te geven beleidslijn mogelijk moeten zijn.

Tot zover onze zienswijze op de voorstellen van de Commissie. Wij willen hierop aansluitend nog enkele andere punten aanvoeren die niet in de vergelijking van de Commissie op blz 20 zijn opgenomen.

8. Verkoop van erfpachtpercelen van niet- natuurdoel gerelateerde gronden, die niet direct aan de natuur grenzen.
De Commissie pleit voor overdracht van gronden aan de desbetreffende gemeenten.

Op Terschelling is het gebied Landerummer Heide met 30 vakantiewoningen aan vier zijden ingesloten door gemeentelijk en particulier bezit. Ook op Texel is sprake van een soortgelijke situatie. Deze gebieden voldoen derhalve in principe aan de criteria van Staatsbosbeheer om te kunnen worden verkocht. Wij verzoeken u derhalve om deze erfpachtpercelen van Staatsbosbeheer aan de desbetreffende erfpachters te willen verkopen en daarbij in aanmerking te nemen dat deze terreinen 39 jaar geleden, of eerder, zoals op Texel, door de erfpachters zelf bouwrijp zijn gemaakt. (Het conflict over de herziening van het erfpachtcontract op Terschelling is bij deze groep pachters in 1999 begonnen.)

Hetzelfde vragen wij voor het aangrenzende vakantiehuis gebied ET 10/Duinweg met 28 huisjes en het nabijgelegen Recrea met 22 vakantiewoningen op Terschelling.
(Op de luchtfoto in bijlage 6 van Terschelling, omgeving Dorreveldweg staan vier vakantiehuisgebieden: het gebied links onder is privé gebied, links boven zijn de 20 woningen Recrea op SBB grond,
Rechts boven is het ET10/Duinweg gebied en rechtsonder de Landerummer Heide tegenover de particuliere camping.)
Ook SBEV en Hotel Seeduyn op Vlieland, Texel Campings en Grand Hotel Opduin op Texel zouden graag met Staatsbosbeheer willen onderhandelen over de aankoop van hun erfpachtterreinen. Bij SBEV is immers eerder sprake van een recreatiepark dan van een natuurgebied. Het terrein is indertijd ook voor dat doel aan de rechtsvoorganger van de SBEV in erfpacht uitgegeven. De gehele infrastruktuur wordt door SBEV onderhouden. Voor Seeduyn, Texel Campings en Opduin geldt min of meer hetzelfde..

9. Waddentoets. De Waddentoets wil niets anders dan rekening houden met de bijzondere situatie op de Waddeneilanden in vergelijking met de rest van Nederland. De Friese Waddeneilanden en de Provincie Fryslân hebben met het Ministerie van Binnenlandse Zaken een convenant gesloten inzake een Waddentoets.
Toepassing daarvan is ook correct en fair ten opzichte van de erfpachters op de eilanden. De toets biedt Staatsbosbeheer de ruimte om op de eilanden afwijkend van de "vaste wal" te handelen.
De Commissie achtte zich echter onvoldoende competent om de waddentoets te onderzoeken. Toch hebben wij enkele argumenten voor de toepassing ervan.

a) Onder punt 6 is gewezen op de aanzienlijk hogere bouwkosten op de eilanden in vergelijking met die op het vasteland: een verschil van 14 % à 19 % met het voorstel van de Commissie.

b) Verder willen we er op wijzen dat de vakantiehuizen en horecabedrijven in de duinen van West aan Zee en Midsland aan Zee op Terschelling en op Vlieland buiten de zogenaamde dijkring vallen. Met het uitkomen van de Nota van de Commissie Veerman over de zeespiegelrijzing klemt dit des te meer.

c) De Commissie vindt het begrip marktconformiteit een goed uitgangspunt. Dat geldt in het rapport met name voor de canon.
Wij willen u er op wijzen dat zulks ook geldt ten aanzien van de verhuurbaarheid van de vakantiehuizen en de exploitatie van bedrijven. Op de eilanden staan er vakantieverblijven en bedrijven zowel op eigen grond als op erfpachtgrond. De uitbaters op eigen grond worden niet met de sterke stijgingen van erfpachtcanons in de exploitatie geconfronteerd. Daardoor ontstaat per eiland concurrentievervalsing als erfpachters te extreme verhogingen moeten door voeren. Ze verliezen clientèle aan andere verhuurders, c.q. exploitanten, of wat nog erger is, het eiland verspeelt clientèle aan andere vakantiegebieden. Uitwijkmogelijkheden voor nieuwbouw elders op de eilanden zijn er niet of nauwelijks, omdat de ruimtelijke

mogelijkheden sterk begrensd zijn, sterker dan in de gemeentes aan de vaste wal. Particuliere gronden zijn nauwelijks voor handen. Ook het slaapplaatsenbestand is door de provinciale streekplannen en de gemeentelijke bestemmingsplannen gemaximeerd. Op een eiland valt één en ander derhalve niet te compenseren.
Wij sluiten een bijlage van de exploitatie van drie verschillende (willekeurige) vakantiehuizen bij waaruit u kunt opmaken hoe gering de speelruimte is. Zie bijlage 4. Ook dit element kunt u onder de Waddentoets rangschikken.

Concluderend: de toepassing van de Waddentoets leidt tot een hogere depreciatiefactor dan de Commissie heeft voorgesteld en komt in onze visie op 50 %, terwijl de grondquote op 30 % zou moeten komen.

De opmerking dat Staatsbosbeheer gelden moet genereren om te investeren doet vreemd aan omdat de organisatie op de eilanden de erfpachtgronden om niet heeft gekregen en nimmer investeringen van enige betekenis in deze vakantiewoningen sector heeft besteed. Mogelijk dat dit elders in Nederland anders ligt.

10. Permanente bewoning en bedrijven
Hoewel de eilander gemeenten in hun reactie dit onderwerp uitwerken, willen ook wij van onze kant er op wijzen, dat uit het rapport niet blijkt dat ook rekening is gehouden met specifieke situaties als woningen en (particuliere) bedrijven op erfpachtgronden van Staatsbosbeheer. Wij volstaan hier met de opmerking dat voor deze groepen evenzeer een specifieke benadering nodig is.

Behalve een vijftal bijlagen die aan de tekst zijn gelieerd , zijn ook een zestal tabellen met rekenmodellen toegevoegd waarin de werking van verschillende parameters voor verschillende vakantiehuis gebieden worden geïllustreerd.

Tenslotte, de geschillen tussen de Terschellinger erfpachters en Staatsbosbeheer duren nu elf jaar, op Texel en Vlieland iets korter. Wij hopen dat we met de door u te nemen besluiten tot een eerlijke en aanvaardbare oplossing kunnen komen. Wij zien die dan ook met grote belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

Bestuur VTE	Bestuur SBEV	Bestuur afd. Texel NVLE
(belangenbehartiger)	(contract partner)	(belangenbehartiger)
Namens deze	namens deze	namens deze
Drs. Martinus J. Kosters	Ing. Henk Reijneker	Harry F. Wiis

Coördinatie adres: VTE, p/a Drs. M.J. Kosters, Lergerbosweg 3, 8896 JM Terschelling, tel. 0562 44 8307, e-mail: kosters@inn.nl

Bijlagen:

Notitie prof. F. Seijffert inzake canonrente gepresenteerd op bijeenkomst erfpachters in Zwolle op 6 juni '09, maar soortgelijk memo ook gezonden naar de Commissie De Jong

2. Memo Ir. IJs van Leijen inzake canonrente gepresenteerd tijdens hoorzitting Tweede Kamer op 26 maart 2008
3. Memo Ir. IJs van Leijen inzake gevolgen gebruik gegevens tabel 4 uit rapport Commissie de Jong (blz 99)
4. Exploitatieoverzicht van drie verschillende vakantiehuizen met actuele cijfers.
5. Artikeltje over erfpacht door Drs. Marijke Kater.

Tabellen:

1 A Berekening canon grondquote 47 %, canonrente 4,75 % van 11 percelen van Landerummer Heide, Terschelling;

1 B Berekening canon grondquote 47 %, canonrente 1,75 % van 11 percelen van Landerummer Heide, Terschelling;

1 C Berekening canon grondquote 30 %, canonrente 4,75 % van 11 percelen van Landerummer Heide, Terschelling;

2 A Berekening canon grondquote 47 %, canonrente 4,75 % van 10 percelen ET10 Duinweg, Terschelling

2 B Berekening canon grondquote 30 %, canonrente 4,75 % van 10 percelen ET 10 Duinweg, Terschelling

3 Berekening canon grondquote 30 %, canonrente 3,5 % van 11 percelen van Landerummer Heide

4 Overzicht Vlieland WOZ ontwikkeling volgens voorstel canon Broere

Notitie

Van: Prof. Ir. F. Seijffert c.i. (emeritus hoogleraar bouweconomie TU-Delft)

Aan: De lezers van het rapport **"Groene erfpacht in balans"**
zoals dit op 28 mei 2009 is aangeboden aan de minister van LNV
en iedereen die op enige manier betrokken is bij erfpacht.

Datum: 7 juni 2009.

L. S.

Proloog

Allereerst wil ik duidelijk stellen dat ik geen enkel belang heb bij erfpacht in enige vorm.
Ik spreek hier niet namens enige partij, enige persoon of enige instantie. Ik streef geen enkel politiek doel na. Ik strijd alleen voor recht en rechtvaardigheid in het algemeen belang van onze samenleving. Ik ben betreffende het onderstaande aan niemand anders verantwoording verschuldigd dan aan mijzelf.
Het is niet mijn bedoeling om enige persoon in diskrediet te brengen of schade te berokkenen aan wie dan ook. In het hieronder gestelde streef ik slechts naar volledige openheid en correctheid.

Het rapport "Groene erfpacht in balans"

Dit rapport is een zeer compleet rapport waarin de commissieleden hun uiterste best hebben gedaan de diverse aspecten van erfpacht en de erfpacht zoals in ons land toegepast door Staatsbosbeheer (SBB) en op de eilanden Texel, Vlieland en Terschelling in het bijzonder, te belichten en daar veel nuttige aanbevelingen uit te distilleren.
Hoewel ik het niet op alle punten geheel eens ben met de zienswijze van de commissie gaat het dan meestal over zaken waar discussie over mogelijk is en een eventueel meningsverschil zou kunnen blijven bestaan zonder dat daar zwaarwegende consequenties uit zullen voortvloeien.

Echter bij het punt **'canonvaststelling'** geeft de commissie er blijk van een essentieel gebrek aan kennis en inzicht te hebben op het gebied van de 'monetaire mechanica' (financiële wiskunde) op een zodanige wijze dat dit tot desastreuze gevolgen leidt.
Ik zal proberen dit punt aan de hand van een rekenvoorbeeld toe te lichten.

De 'canon' is het product van de 'toe te rekenen grondwaarde' en een 'percentage'.
Dat 'percentage' is gebaseerd op een 'rendementseis' zoals die in de markt geldt voor investeringen met een overeenkomstig risicoprofiel.
De commissie neemt daarvoor als referentie het vijfjaargemiddelde van de tienjarige staatsleningen en stelt dit op 4% per jaar.
Tegen het gebruik van deze referentiewaarde heb ik geen enkel bezwaar, maar bij de toepassing van deze referentiewaarde worden enkele kapitale denkfouten gemaakt.
De commissie rekent op deze 4% een risico-opslag van ¾% vanwege het feit dat de contractperiode die men in beschouwing neemt niet 10 jaar maar 30 jaar is en komt daarmee op een canonpercentage van 4¾% te betalen per begin van ieder contractjaar.
(Ter info en ter vergelijking: Het 30-jaars kapitaalmarktgeld staat volgens de dagelijks gepubliceerde gegevens thans op 4,39%)
Op deze manier wordt een vergelijking getroffen die volkomen mank gaat.
Het is veel erger dan 'het vergelijken van appels met peren', zoals het gezegde luidt, maar het komt meer neer op 'het vergelijken van paarden met peren'.
Ik zal dit proberen toe te lichten.

- **Erfpacht** kunnen we in zijn meest eenvoudige vorm beschouwen als

‘het huren van grond’.

- **Lenen** kunnen we in zijn meest eenvoudige vorm beschouwen als **‘het huren van geld’.**

Het grote verschil hierbij is dat grond gewoon grond blijft tijdens en na de contractperiode, maar dat geld, zoals we weten, voortdurend in waarde afneemt tijdens de contractperiode.
De ‘huur’ die betaald wordt bij het lenen van geld bestaat, in zijn algemeenheid gesproken, uit drie componenten:

1. de huurcomponent voor het risicoloos ter beschikking stellen van kapitaal in de vorm van geld,
2. de huurcomponent om de verhuurder schadeloos te stellen voor het risico dat hij loopt dat termijnen niet of niet volledig betaald worden of dat hij de hoofdsom niet of niet geheel terugkrijgt aan het eind van de contractperiode,
3. de huurcomponent die de waardevermindering van het betaalmiddel moet compenseren en de waardevermindering van de hoofdsom die aan het eind van de contractperiode wordt terugbetaald.

De ‘huur’ die betaald wordt bij het lenen van grond bestaat, in zijn algemeenheid gesproken, uit twee componenten:

1. de huurcomponent voor het risicoloos ter beschikking stellen van kapitaal in de vorm van grond,
2. de huurcomponent om de verhuurder schadeloos te stellen voor enkele mogelijke kleine risico’s, zoals het inflatierisico bij een mogelijke niet jaarlijkse indexatie van de canon en/of de mogelijkheid dat een geleidelijke reële grondwaardestijging optreedt waarvan de revenuen aan de grondeigenaar dienen toe te komen.

Alleen de factor ‘1’ is geheel overeenkomstig. De factor ‘2’ is bij ‘de verhuur van grond’ van een geheel andere aard dan bij ‘de verhuur van geld’, daarom mag de factor ‘2’ in beide gevallen niet zonder meer worden vergeleken. Het debiteuren risico is bij de verhuur van grond zeer veel geringer dan bij de verhuur van geld, omdat de grond gewoon grond blijft en bij wanprestatie door de huurder blijft de grond gewoon in bezit van de verhuurder.

Nu het rekenvoorbeeld ter illustratie.

Het referentierendement van 4% dient te worden ontleed in de drie genoemde componenten om de componenten die nodig zijn voor de berekening van de erfpachtcanon te kunnen onderscheiden. Wij weten niet met welke inflatie de Nederlandse Bank rekening heeft gehouden bij uitgifte van de betreffende staatsobligaties en weten daarom ook niet wat het reële deel is van ons referentierendement.
Daarom heb ik het referentierendement op de volgende arbitraire, maar wel zorgvuldig onderbouwde, wijze opgesplitst.
De Europese Bank streeft er naar de inflatie in de eurolanden onder de 2% te houden. Uit de historische gegevens blijkt de inflatie eerder op 2,5% of zelfs 3,0% uit te komen. Daarom lijkt het verantwoord om een inflatieprognose voor de komende 10 jaar aan te houden van gemiddeld 2¼%. Voor het risicoloze basisrendement lijkt 1½% een redelijke aanname omdat dan voor component ‘2’, de dekking van het risico dat de inflatie afwijkt van de prognose nog een redelijke waarde van 0,21% overblijft.
De 4% als referentierendement bestaat derhalve volgens deze analyse uit:

1. Een risicoloos rendement van 1,50%,
2. Een rendementstoeslag van 0,21% voor het risico dat de inflatie gedurende de contractperiode zal afwijken van de geprognosticeerde inflatie,
3. Een geprognosticeerde inflatie van 2,25% per jaar.

(Let op: 1,0150 × 1,0021 × 1,0225 = 1,0400 Percentages mogen niet worden opgeteld!)

Indien een geïndexeerde canon zou worden toegepast, te betalen per begin jaar, dan bestaat er geen enkel inflatierisico voor de verpachter en overige risico's heeft hij ook niet want de grond blijft zijn eigendom. Zoals eerder genoemd bestaat er de mogelijkheid van een reële grondwaardestijging. De geschiedenis heeft ons geleerd dat daar in het geval van recreatiegronden inderdaad sprake van kan zijn. De revenuen van de grondwaardestijging dienen aan de eigenaar van de grond toe te vallen. Om de parallel met het referentierendement in stand te houden reken ik daar 0,21% voor. Het totale rendement komt dan op 1,71%. Maar omdat de canon aan het begin van het jaar wordt betaald zou SBB daardoor één jaar rentewinst hebben. De canon kan daardoor op 1,71% / 1,0171 = 1,68% gesteld worden. Gezien het hier om niet absoluut exact vast te stellen waarden gaat is opronding naar 1,7% gerechtvaardigd, mede om een kleinigheid in reserve te hebben voor dekking van de bijkomende administratiekosten. Nogmaals, dit is dus de waarde van de canon indien deze jaarlijks geïndexeerd wordt. Alle inflatierisico's zijn daarmee gedekt voor zowel de pachter als de verpachter.

Stel dat de pachter er de voorkeur aan geeft om een vaste canon voor de dertigjarige contractperiode te betalen (mij lijkt dat niet verstandig) of voor afkoop van de canon voor de duur van de eerste dertigjarige contractperiode kiest, dan wordt de berekening iets gecompliceerder.
Na dertig jaar is de grond nog steeds de grond en laten we even aannemen dat de reële waarde gelijk is gebleven (zie onderzoek Prof. Dr. B. Kruijt en Prof. Drs. P. Kohnstamm en het onderzoek van Prof. Dr. P. Eichholz), dan is de contante waarde van de restwaarde per begin contractperiode: 100% / 1,015 ^ 30 = **64%** van de toegekende grondwaarde.
(Let op: Als de grondwaarde zou zijn gestegen met de door mij aangenomen 0,21% per jaar dan blijft de contante waarde van de grondwaarde gelijk omdat het rendement met het zelfde percentage is gestegen)
We kunnen nu de **'toegekende grondwaarde'** splitsen in
de **'waarde van het recht van erfpacht'** en de **'waarde van het blote eigendom'**,
respectievelijk **36%** en **64%** bij het begin van de contractperiode.
Als dertig jaar lang de canon netjes wordt voldaan loopt die verhouding geleidelijk naar respectievelijk **0%** en **100%** aan het eind van de dertigjarige contractperiode.

De **36%** van de toegekende grondwaarde, als waarde van het recht van erfpacht aan het begin van de contractperiode is dan tevens de mogelijke afkoopsom voor de canonverplichting voor de gehele eerste contractperiode van dertig jaar.
(Dus niet de 100% van de toegekende grondwaarde, zoals in het rapport staat genoemd!)

Maar die **36%** kan ook gerekend worden als de hoofdsom van een lening die op een of andere wijze wordt afgelost b.v. een canon met de waarde van een annuïteit over dertig jaar. In dat geval komt de risico toeslag voor inflatie volledig voor rekening van de erfpachter. Uitgaande van de ~ 4,39%, die thans genoemd wordt als de 30-jaars kapitaalmarkt rente plus het waardegroeipercentage van 0,21% wordt de vaste canon voor dertig jaar **2,09%** van de toegekende grondwaarde.

Toelichting op de berekening: (In excel of op zakrekenmachine)

- **Beg**in van het jaar betaling
- Looptijd 30 jaar **n**
- Rente 4,39% + 0,21% = 4,6% **i**
- Hoofdsom 36% van de toegekende grondwaarde **PV**
- Restschuld na 30 jaar nihil **FV**
- Annuïteit wordt dan 2,14% van de toegekende grondwaarde. **PMT**

In formulevorm: $$PV = PMT * \left\{ \frac{1-\left(\frac{1}{1+i}\right)^n}{1-\frac{1}{1+i}} \right\} + \frac{FV}{(1+i)^n}$$ (probeer zelf maar eens)

Opronding naar 2,15% geeft relatief minder ruimte voor administratiekosten dan bij de geïndexeerde lening, maar een vaste canon geeft ook minder administratieve werkzaamheden dan een geïndexeerde canon.
Op deze manier is duidelijk dat de in het rapport genoemde 4,75% van de toegekende grondwaarde als canon, in vergelijking met deze 2,15% welke volgt uit deze vrijwel exacte wijze van rekenen, absurd genoemd mag worden.

Slotopmerkingen

Hier en daar kan misschien een kleine verschuiving in mijn aannamen overwogen worden, maar de essentie van mijn verhaal blijft daarmee overeind.
Het rapport **"Groene erfpacht in balans"** in de vorm zoals aangeboden op 28 mei 2009 is zoals hierboven mathematisch is aangetoond, gebaseerd op foutieve berekeningen en onlogische benaderingen.

Het canonpercentage van 4,75% resulteert in onjuiste (veel te hoge) erfpachtbedragen die derhalve voor erfpachters onaanvaardbaar zijn en de verpachter ten onrechte een buitenproportioneel hoog rendement geven.
Ik verwacht dan ook dat de erfpachters hiermee niet akkoord kunnen gaan en dat ook de toezichthouders van Staatsbosbeheer, indien zij kennis nemen van dit onrecht, hun verantwoordelijkheid zullen nemen en toepassing van het foutieve canonpercentage zullen verbieden.

Tevens realiseer ik mij dat de door mij berekende rechtvaardige canonpercentages niet bepaald 'sexy' zijn. Men is in de loop der jaren zo gewend aan in het oog springende rendementspercentages dat de door mij genoemde percentages van ongeveer anderhalf en twee procent wat lachwekkend overkomen. Maar men dient wel te bedenken dat er een verband is tussen rendement en risico en dat een rendement dat slechts bedoeld is om de inflatiecomponent te dekken feitelijk geen rendement is.
Door slimme financieringsconstructies en een gecamoufleerde handel in risico's heeft men in de afgelopen jaren in het oog springende rendementen kunnen laten zien, maar de daarbij exponentieel toegenomen risico's werden verzwegen. De reële economie werd overschaduwd door de virtuele economie van de handel in geld en waardepapier.
Zoals we nu aan den lijve ondervinden had dit uiteindelijk een kredietcrisis tot gevolg.
Laat ieder die deze notitie leest de rust nemen om het gestelde op hem of haar te laten inwerken alvorens een afwijzende houding aan te nemen die een objectieve benadering van deze ogenschijnlijk lage rendementen in de weg staat. In combinatie met de zekerheden die dit stukje reële economie biedt zijn de rendementen niet zo laag als zij ogen en zeer zeker wel marktconform.

Prof. Ir. F. Seijffert Zeewolde, 7 juni 2009.

P.S.

Indien iemand zich geroepen voelt om het bovenstaande te becommentariëren, onjuistheden meent te kunnen constateren of nuttige aanvullingen kan verstrekken, dan verzoek ik deze persoon contact met mij op te nemen via mijn e-mail adres: frits.seijffert@hetnet.nl

Concept

Canonpercentage bij erfpacht van grond

Handreiking bij de vaststelling van een marktconforme hoogte.

1. Aanleiding van deze notitie

- Ondanks jaren van overleg en procedures nog steeds geen helderheid en overeenstemming
- Met name verschil van mening over het canonpercentage
- Oplossing is voor de hand liggend, objectief vast te stellen en verrassend eenvoudig
- Door verkeerde aanpak in het onderling overleg is de objectief vast te stellen oplossing stelselmatig over het hoofd gezien

2. Marktconformiteit

- Oplossing begint bij denken vanuit een vrije marktsituatie. Die is er weliswaar niet, maar de correcties die hiervoor eventueel nodig zijn op het canonpercentage, zijn eenvoudig aan te brengen als eerst de oplossing helder is voor een canonpercentage bij vrije markt.
- In vrije markt geldt:
  - Veel eigenaren van grond (niet één of slechts enkelen);
  - Ruime mogelijkheden om grond te kopen, verkopen, huren en verhuren;
  - Veel huurders van grond;
  - Regelmatig transacties.
- Laten we uitgaan van:
  - Wens grondeigenaren op een zo hoog mogelijk rendement;
  - Wens grondgebruikers (huurders) op een zo laag mogelijke canon;
  - Vraag en aanbod brengt beiden bij elkaar.
- Laten we voor het begrip tevens uitgaan van het volgende:
  - Keuzemogelijkheden voor eigenaar van grond zijn:
    - Grond verhuren en na afloop van huurtermijn verkopen (of opnieuw verlengen)
    - Grond verkopen en opbrengst in Staatsobligaties stoppen
  - Keuzemogelijkheden voor huurder van grond zijn:
    - Grond huren en jaarlijks een canon betalen, tegelijkertijd aanhouden van staatsobligaties met omvang gelijk aan de marktwaarde van de grond bij aanvang van de huur;
    - Grond kopen en de jaarlijkse rentebaten missen van dit budget uit staatsobligaties.
- In deze benadering zijn er de volgende variabelen:
  - Grondprijs bij aanvang;
  - Canonpercentage;
  - Rentepercentage staatsobligaties;
  - Grondprijs bij afloop huurtermijn.
- In een vrije markt geldt dat het canonpercentage in evenwicht ligt met het rentepercentage en de verwachte grondprijsontwikkeling, immers:

- Als de grondwaardestijging gelijk is aan 0, moet het canonpercentage gelijk zijn aan het rentepercentage om een neutrale houding te creëren bij de grondeigenaar;
- Als de rente stijgt moet het canonpercentage evenveel mee stijgen, anders gaan grondeigenaren de grond verkopen en stapt men over op obligaties, tenzij de grondwaardestijging de rentestijging compenseert;
- Als de grondwaardestijging gelijk is aan de rente, incasseert een grondeigenaar na afloop van de huurtermijn evenveel als degene die zijn vermogen in staatsobligaties belegd heeft mits het canonpercentage dan gelijk is aan 0;

- Het kan ook anders worden beredeneerd:
  - Een grondeigenaar heeft als opbrengsten de canon plus de grondwaardestijging. Zijn alternatief is de grond verkopen en rente vangen.
  - In een evenwichtssituatie zijn de netto resultaten van beide alternatieven aan elkaar gelijk, dus de rentebaten zijn gelijk aan de canon plus grondwaardestijging;
  - Dit doet zich ook voor bij een huurder. Zijn netto opbrengsten zijn de rentebaten minus de canonlasten. Zijn alternatief is het kopen van de grond en het genieten van grondwaardestijging.
- Er geldt in een situatie van vrije markt dus een evenwicht als: r = c + g, met r = rente staatsobligaties, c = canonpercentage en g = percentage grondwaardestijging.
- Deze basisformule kan eenvoudig wetenschappelijk worden aangetoond.
- Deze basisformule komt overeen met gangbare waarderingsmethodes in de financiële rekenkunde voor het vaststellen van de waarde van investeringen (DCF methode). Passen we deze toe op de waarde van (bijvoorbeeld) grond, dan geldt: Grondwaarde = Canon*(1+groeivoet)/(rendementseis minus groeivoet). Hieruit is eenvoudig af te leiden dat dan geldt: k = c + g met k is rendementseis. Dit komt overeen met de basisformule.
- Er zijn voldoende voorbeelden uit de praktijk te noemen waarbij in een vrije markt het canonpercentage ook met deze eenvoudige formule overeen komt.

3 Marktverstoring

- In de praktijk zijn er soms verstorende elementen die de formule aantasten. Factoren zijn:
  - Er is slechts één grondeigenaar of één dominante;
  - Er is een rendementseis die hoger ligt dan de marktrente voor staatsobligaties;
  - Er zijn vrijwel geen transacties of wijzigingen qua eigendom en huur;
  - Er zijn meerdere alternatieven dan uitsluitend staatsobligaties (overigens dan ook met extra risico).
- In een situatie met slechts één grondeigenaar (monopolie) of enkele grondeigenaren (oligopolie) is de kans groot dat het rendement voor de eigenaren wordt verhoogd omdat men het canonpercentage kan laten stijgen en men tevens de grondwaarde op een hoger niveau kan stellen dan bij een vrije markt het geval zou zijn geweest. Er ontstaat dan een bovenmatig en niet meer marktconform rendement door een te hoge canon.
- Zelfs indien men niet bewust uit is op een bovenmatig rendement, kan dat onbewust toch ontstaan doordat men ten onrechte het canonpercentage beschouwt als het enige rendementsonderdeel of ten onrechte het canonpercentage vergelijkt met (historische) rendementen in risicovollere onroerend goed beleggingen.

- Het feit dat een grondeigenaar niet voornemens is (of zelfs niet toegestaan is) om de grond te vervreemden, kan qua te realiseren kasstromen nadelig zijn, doch dat is een consequentie die niet op de huurder mag worden afgewenteld ter rechtvaardiging van een hoger canonpercentage. Het niet willen of niet mogen verkopen van de grond is immers niet een beslissing die de huurder heeft veroorzaakt, maar die de eigenaar zelf neemt.
- Marktverstorend is ook als in de situatie van slechts één grondeigenaar deze een canon wil baseren op een veronderstelde bereidheid bij huurders of een veronderstelde waarde van het in huur hebben van de grond. Met name de veronderstelde waarde is uitermate subjectief en wordt dan per definitie bepaald door degene(n) die het in ieder geval niet zelf hoeven te betalen.

4 Toepassing

- Indien we de basisformule als vertrekpunt nemen, is het denkbeeldig hier een correctie op toe te passen voor het feit dat de grondeigenaar voor langere tijd zich vast legt met het verhuren en gedurende langere tijd niet de vrije beschikking heeft over de grond. De formule wordt dan: c = r – g + t met t = toeslagpercentage wegens tijdelijke illiquiditeit.
- Dit element is echter van geringe betekenis in de situatie dat vooraf al vast staat dat de grondeigenaar niet de mogelijkheid, wens of bedoeling heeft de grond te verkopen. Een illiquiditeitspremie is dan een oneigenlijk element.
- De eigenaar kan stellen een toeslag te wensen wegens debiteurenrisico, doch deze moet als gering worden verondersteld.
- Beperkingen in het gebruik van de grond kunnen aanleiding zijn voor de huurder een verlaging van het canonpercentage te eisen. Beperkingen zijn het gebruik van de grond en aanvullende voorwaarden qua bebouwing die uitstijgen boven de bestemmingsplaneisen. Ook beperkingen qua verhandelbaarheid van de huurovereenkomst kunnen aanleiding zijn tot verlaging van het canonpercentage.
- Het is niet de bedoeling van deze notitie de eventuele toeslagen en afslagen op het basis canonpercentage te behandelen en qua omvang te schatten. Ze worden per saldo gemakshalve geschat op per saldo nihil.
- We durven stellen dat de grondwaardestijging op middellange termijn minimaal gelijke tred houdt met de ontwikkeling van de inflatie (in de praktijk is sprake van een hogere groei dan inflatie). Een grondwaardestijging c.q. inflatie van 2,5 à 3% is een voorzichtige en relatief lage schatting.
- De lange rente op staatsobligaties ligt op ca. 4 tot 4,5%. Er is historisch gezien een redelijk stabiel verschil tussen rente en inflatie (de reële rente) van ca. 1,5%.
- Het canonpercentage zou in deze methodiek dus uitkomen op ca. 1 tot 1,5% in een marktconforme situatie.

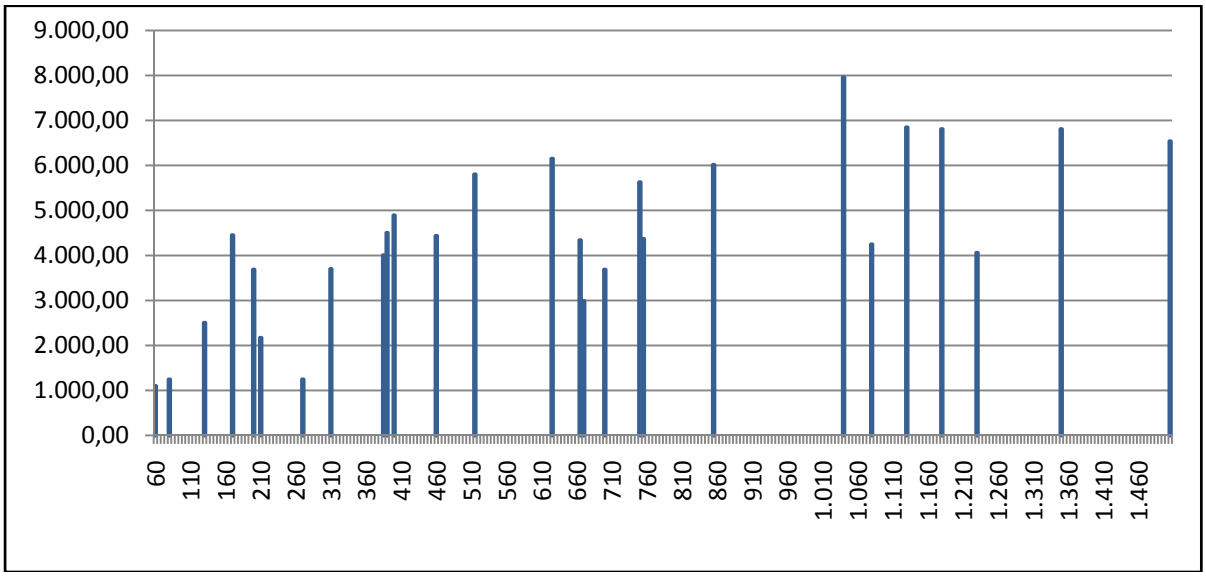
IJs van Leijen

Bijlage

Gevolgen van gebruik WOZ waarden voor hoogte erfpachtcanon

Eén van de kernpunten in het rapport van de commissie De Jong is het gebruiken van de WOZ waarde voor de vaststelling van de grondwaarde, en het vervolgens hieruit afleiden van de erfpachtcanon.
Bijlage 4 van het rapport (pagina 99) biedt een overzicht van WOZ waarden voor diverse percelen op zowel Terschelling als Vlieland, evenals de perceeloppervlaktes. Indien op basis van de hier gepresenteerde WOZ waarden de erfpachtcanon wordt afgeleid, ontstaan canons per perceel die behoorlijk hoger zijn dan de in het rapport gesuggereerde canon van ca. € 5.600,-. Bovendien ontstaan grote verschillen in canons en is de relatie tussen perceeloppervlakte en canonhoogte niet meer duidelijk. Hieronder is dit nader uitgewerkt.

Grafiek:
Hoogte van de canon volgens de methode Comm. DJ in relatie tot de omvang van het perceel in m2, toegepast op de gegevens in bijlage 4.



Uit de grafiek blijkt dat de hoogte van de canon tussen percelen met een (vrijwel) gelijke omvang enorm kan verschillen, indien de WOZ als uitgangspunt wordt genomen. Oorzaak is uiteraard dat de waarde van de opstal niet meer zichtbaar is als gevolg van een uniforme grondquote van 47%. Het bovenstaande leidt dan ook tot onrechtvaardige situaties. De WOZ waarde is immers geen maat voor de grondwaarde indien we een uniforme woningwaarde veronderstellen (zijnde 53% van de WOZ).

Conclusie moet dan ook zijn, dat de WOZ waarde niet zonder meer bruikbaar is indien deze per perceel wordt gebruikt.
Dit probleem zou kunnen worden opgelost door de grondwaarde per perceel af te leiden van de gemiddelde grondwaarde per m2, die als volgt kan worden bepaald:

- Tel binnen een gebied (bijv. gemeente) de WOZ waarden bij elkaar op van alle erfpachtpercelen;
- Vermenigvuldig dit met de grondquote;
- Deel de hieruit verkregen totale grondwaarde door het totale oppervlakte in m2.

Dan ontstaat een gemiddelde grondwaarde per m2, welke vervolgens (bij voorkeur met een staffeling) kan worden vermenigvuldigd met de oppervlakte van elk perceel.

OVERZICHT KOSTEN VERHUUR VAN DRIE VERSCHILLENDE VAKANTIEHUIZEN OP TERSCHELLING, CIJFERS 2008

Type huis	vijf sterren	vier sterren	drie sterren
woz waarde 2008	€ 342.000	€ 285.000	€ 266.000
Gas,	€ 1.558,73	€ 1.119,92	€ 862,73
Electriciteit	€ 751,43	€ 237,56	€ 122,13
Water	€ 250,15	€ 168,13	€ 128,21
huur boiler	€ 104,40		
TV kabel	€ 190,80	€ 190,80	€ 190,80
Waterschapslasten	€ 180,45	€ 128,82	€ 119,78
Verontreinigingsheffing	€ 177,51	€ 177,51	€ 177,51
Verzekeringen opstal + inv.	€ 269,60	€ 477,05	€ 304,14
Rioolbel.	€ 147,66	€ 138,09	€ 138,09
Afvalstoffen	€ 187,40	€ 187,40	€ 187,40
OZB	€ 254,10	€ 175,56	€ 163,24
Gem. Toeristen belasting	€ 556,00	€ 464,00	€ 464,00
VVV donaties	€ 50,00	€ 40,00	€ 50,00
Publicatie VVV gids	€ 267,75	€ 267,75	€ 267,75
Internetsite	€ 122,50	€ 122,50	€ 122,50
Erfpachtcanon	€ 1.396,00	€ 1.302,40	€ 717,38
Subtotaal	**€ 6.464,48**	**€ 5.197,49**	**€ 4.015,66**
terreinonderhoud/snoeien	€ 258,60	€ 294,15	€ 270,19
Onderhoud installaties en reparaties	€ 335,44	€ 193,70	€ 231,00
Kleine inventarisaanschaf + schoonmaak	€ 150,01	€ 125,01	€ 150,01
Afschrijving Inventaris	€ 1.500,01	€ 1.450,01	€ 1.300,01
Onderhoud exterieur	€ 900,01	€ 700,01	€ 600,01
rente geldlening + aflossing	€ 5.200,25	€ 3.690,05	€ 4.193,75
box 3	€ 4.185,00	€ 3.375,00	€ 2.970,00
Totaal	**€ 18.993,80**	**€ 15.025,42**	**€ 13.730,63**
Huuromzet	**€ 21.775,00**	**€ 19.245,00**	**€ 16.790,00**
Ondernemersloon	**€ 2.781,20**	**€ 4.219,58**	**€ 3.059,37**

Opinie

Onderzoek erfpachtconflict leidt tot gewenste conclusie

Door drs. Marijke Kater

Het Rapport van de Commissie De Jong Groene erfpacht in balans over het erfpachtbeleid van Staatsbosbeheer (SBB) biedt geen oplossing voor het conflict tussen erfpachters en SBB, omdat de onderzoeksopdracht van minister Verburg er uitsluitend op gericht was om de scherpe kanten van het nieuwe marktconforme erfpachtbeleid af te halen.

De erfpachtcanons blijven nog steeds veel te hoog. Noch het bestaansrecht van erfpacht noch de aanvaardbaarheid van een eenzijdige stelselwijziging zijn onderzocht. In het advies worden de Waddengemeentes die ook erfpachtcontracten hebben afgesloten met SBB, wel ontzien. Met dezelfde argumenten die men zou kunnen hanteren ten opzichte van de erfpachters, suggereert het rapport dat afstoting tegen niet-marktconforme voorwaarden aan de gemeentes op zijn plaats zou zijn.De Commissie ging voor de particuliere erfpachters niet zover om de mogelijkheid te onderzoeken van omzetting van erfpacht in eigendom. Evenmin kon er onderzocht worden wat de normale situatie tot nu toe was. De onderzoekers mochten alleen maar uitgaan van "een marktconforme situatie". Het resultaat is een geadviseerde erfpachtcanon die de balans nog steeds onevenredig doet doorslaan in het voordeel van SBB, maar dan met een onsje minder.De erfpachters maken een ongekende canonverhoging mee die te maken heeft met een nieuwe opvatting van overheidserfpacht die sinds kort overal in Nederland de kop opsteekt. Het is echter onredelijk om deze nieuwe opvatting toe te passen op plaatsen waar erfpacht allang bestaat en een geheel ander uitgangspunt kent, waarvan de invulling van plaats tot plaats verschilt.De nieuwe opvatting veroorzaakt een verandering van de regels tijdens het spel door degene die de kaarten uitdeelt. In dit geval is dat Staatsbosbeheer, dat ook nog eens zelf veranderd is van overheid in privé-onderneming. Ook dat heeft grote consequenties. Zo vindt de Commissie het volkomen redelijk dat SBB het naastingsrecht heeft bij verkoop en het erfpachtrecht mag onteigenen als dat beter uitkomt. Hiermee zou SBB echter in overtreding zijn als het nog overheid geweest was omdat dit doorkruising betekent van wetten die dit al regelen.SBB geeft de grond niet in eigendom uit omdat het erfpacht gemakkelijker kan onteigenen. Maar er bestaat een Onteigeningswet die onteigening in het algemeen belang mogelijk maakt en de betrokken eigenaar beschermt, dus is er geen reden meer om de grond in erfpacht uit te geven. In Nederland is van alles geregeld om eigendom in te perken, door wetgeving op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en belastingen. Erfpacht is toegepast door de overheid toen dat nog niet het geval was. Dus is erfpacht nu overbodig geworden. Dat weten gemeentes, waterschappen en SBB ook en daarom worden alle bestaande erfpachtstelsels omgezet in huursystemen waarbij de huurder geen enkele bescherming heeft, zo geeft ook de Commissie De Jong toe.Van oudsher betekent erfpacht niet meer dan dat er een symbolisch bedrag betaald moet worden aan de overheid, waar soms een belasting of specifieke onkosten in verwerkt zijn. Erfpacht is een apart recht dat niets te maken heeft met pacht of huur. Zo is de erfpachtcanon op de dijken in waterschappen in Noord-Holland een waterschapsbelasting die rechtstreeks te maken had met de onkosten van het waterschap voor dijkonderhoud. Verder waren er regels in de erfpachtvoorwaarden verwerkt voor dijkonderhoud en onteigening bij calamiteit.Het is goed mogelijk dat bij nader onderzoek blijkt dat ook in de duinen de canon een relatie had met kosten die door Domeinen (nu SBB) gemaakt moesten worden. De duinen werden tot voor kort niet als natuurgebied gezien, maar als waterkering. Het is nu onvoorstelbaar dat er huizen gebouwd zouden worden en asfaltwegen aangelegd, zoals nog in de jaren zestig gebeurde. De korte looptijd van 30 jaar van de erfpachtrechten heeft veelal te maken met de eventuele waterstaatkundige noodzaak tot ontruiming en is nooit bedoeld geweest om stelselwijzigingen af te dwingen, zoals nu gebeurt.

Het is van groot belang de historische rechten van de erfpachters te laten onderzoeken door onafhankelijke onderzoekers, die niet gehinderd worden door een vraagstelling die alleen maar kan leiden tot het gewenste antwoord.

(Marijke Kater doet onderzoek naar 150 jaar erfpacht in waterschappen in Noord-Holland)

Tabel 1A

Berekening canon *grondquote 47%*

van 11 vakantiehuizen op Terschelling (berekening volgens blz. 69 "Groene erfpacht in balans")

Vakantiehuis	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	Gemiddeld
WOZ * (€)	287000	280000	240000	283000	288000	277000	257000	277000	244000	279000	258000	270000
Oppervlak perceel in m²	1030	865	550	1020	1105	805	680	800	580	855	685	816
Grondquote	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	
Grondwaarde € (bebouwd)	134890	131600	112800	133010	135360	130190	120790	130190	114680	131130	121260	126900
Depreciatie factor	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	
Gedeprecieerde grondwaarde (€)	80934	78960	67680	79806	81216	78114	72474	78114	68808	78678	72756	76140
Canon percentage	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	
Nieuwe canon (€)	3844	3751	3215	3791	3858	3710	3443	3710	3268	3737	3456	3617
Bestaande canon ** (€)	1846	1551	986	1828	1981	1443	1219	1434	1040	1532	1228	1463
Stijging van de canon %	108%	142%	226%	107%	95%	157%	182%	159%	214%	144%	181%	**147%**

* peildatum 01-01-2008, toestand per 01-01-2009

** bindende taxatie per 2001

HJB 1-7-2009

Tabel 1B

Berekening canon *grondquote 47%*

van 11 vakantiehuizen op Terschelling (berekening volgens blz. 69 "Groene erfpacht in balans")

Vakantiehuis	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	Gemiddeld
WOZ * (€)	287000	280000	240000	283000	288000	277000	257000	277000	244000	279000	258000	270000
Oppervlak perceel in m²	1030	865	550	1020	1105	805	680	800	580	855	685	816
Grondquote	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	
Grondwaarde € (bebouwd)	134890	131600	112800	133010	135360	130190	120790	130190	114680	131130	121260	126900
Depreciatie factor	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	
Gedeprecieerde grondwaarde (€)	80934	78960	67680	79806	81216	78114	72474	78114	68808	78678	72756	76140
Canon percentage	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	
Nieuwe canon (€)	1416	1382	1184	1397	1421	1367	1268	1367	1204	1377	1273	1332
Bestaande canon ** (€)	1846	1551	986	1828	1981	1443	1219	1434	1040	1532	1228	1463
Stijging van de canon %	-23%	-11%	20%	-24%	-28%	-5%	4%	-5%	16%	-10%	4%	**-9%**

* peildatum 01-01-2008, toestand per 01-01-2009

** bindende taxatie per 2001

HJB 1-7-2009

Tabel 1C

Berekening canon *grondquote 30%*

van 11 vakantiehuizen op Terschelling (berekening volgens blz. 69 "Groene erfpacht in balans")

Vakantiehuis	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	Gemiddeld
WOZ * (€)	287000	280000	240000	283000	288000	277000	257000	277000	244000	279000	258000	270000
Oppervlak perceel in m²	1030	865	550	1020	1105	805	680	800	580	855	685	816
Grondquote	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	
Grondwaarde € (bebouwd)	86100	84000	72000	84900	86400	83100	77100	83100	73200	83700	77400	81000
Depreciatie factor	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	
Gedeprecieerde grondwaarde (€)	51660	50400	43200	50940	51840	49860	46260	49860	43920	50220	46440	48600
Canon percentage	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	
Nieuwe canon (€)	2454	2394	2052	2420	2462	2368	2197	2368	2086	2385	2206	2309
Bestaande canon ** (€)	1846	1551	986	1828	1981	1443	1219	1434	1040	1532	1228	1463
Stijging van de canon %	33%	54%	108%	32%	24%	64%	80%	65%	101%	56%	80%	**58%**

* peildatum 01-01-2008, toestand per 01-01-2009

** bindende taxatie per 2001

HJB 1-7-2009

Tabel 2A

Berekening canon *grondquote 47%*

van 10 vakantiehuizen op Terschelling " ET 10" (berekening volgens blz. 69 "Groene erfpacht in balans")

Vakantiehuis	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Gemiddeld
WOZ * (€)	225000	266000	273000	299000	204000	235000	344000	214000	140000	174000	237400
Oppervlak perceel in m²	570	680	600	585	455	536	800	625	325	350	553
Grondquote	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	47%	
Grondwaarde € (bebouwd)	105750	125020	128310	140530	95880	110450	161680	100580	65800	81780	111578
Depreciatie factor	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	
Gedeprecieerde grondwaarde (€)	63450	75012	76986	84318	57528	66270	97008	60348	39480	49068	66947
Canon percentage	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	
Nieuwe canon (€)	3014	3563	3657	4005	2733	3148	4608	2867	1875	2331	3180
Bestaande canon (€)	1602	1170	1712	1707	1950	1761	2650	1657	750	836	1580
Stijging van de canon %	88%	205%	114%	135%	40%	79%	74%	73%	150%	179%	**101%**

* peildatum 01-01-2008, toestand per 01-01-2009

1-7-2009

Tabel 2B

Berekening canon *grondquote 30%*

van 10 vakantiehuizen op Terschelling " ET 10" (berekening volgens blz. 69 "Groene erfpacht in balans")

Vakantiehuis	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Gemiddeld
WOZ * (€)	225000	266000	273000	299000	204000	235000	344000	214000	140000	174000	237400
Oppervlak perceel in m²	570	680	600	585	455	536	800	625	325	350	553
Grondquote	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	
Grondwaarde € (bebouwd)	67500	79800	81900	89700	61200	70500	103200	64200	42000	52200	71220
Depreciatie factor	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	
Gedeprecieerde grondwaarde (€)	40500	47880	49140	53820	36720	42300	61920	38520	25200	31320	42732
Canon percentage	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	
Nieuwe canon (€)	1924	2274	2334	2556	1744	2009	2941	1830	1197	1488	2030
Bestaande canon (€)	1602	1170	1712	1707	1950	1761	2650	1657	750	836	1580
Stijging van de canon %	20%	94%	36%	50%	-11%	14%	11%	10%	60%	78%	**29%**

* peildatum 01-01-2008, toestand per 01-01-2009

1-7-2009

Tabel 3

Berekening canon

van 11 vakantiehuizen op Terschelling - ***Broeren*** (berekening volgens blz. 69 "Groene erfpacht in balans")

Vakantiehuis	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	Gemiddeld
WOZ * (€)	287000	280000	240000	283000	288000	277000	257000	277000	244000	279000	258000	270000
Oppervlak perceel in m²	1030	865	550	1020	1105	805	680	800	580	855	685	816
Grondqoute	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	
Grondwaarde € (bebouwd)	86100	84000	72000	84900	86400	83100	77100	83100	73200	83700	77400	81000
Depreciatie factor	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	
Gedeprecieerde grondwaarde	51660	50400	43200	50940	51840	49860	46260	49860	43920	50220	46440	48600
Canon percentage	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	
Nieuwe canon (€)	1808	1764	1512	1783	1814	1745	1619	1745	1537	1758	1625	1701
Bestaande canon (€)	1846	1551	986	1828	1981	1443	1219	1434	1040	1532	1228	1463
Stijging van de canon %	-2%	14%	53%	-2%	-8%	21%	33%	22%	48%	15%	32%	**16%**

* peildatum 01-01-2008
toestand per 01-01-2009

HJB 15-6-2009

Tabel 4

overzicht vlieland WOZ ontwikkeling en de door de commissie cq heer H. Broeren voorgestelde Canon						
	nieuw contract				**Stijging**	**stijging t.o.v.**
	2003-2004	**2005-2006**	**2007**	**2008**	**hele periode**	**de huidige canon**
Gemiddelde WOZ	€ 397.000,00	€ 430.918,15	€ 465.746,37	€ 511.642,06	29%	
bron: gemeente Vlieland						
erfpacht	€ 1.197,69	€ 1.197,69	€ 1.246,66	€ 1.246,66	4,1%	
feitelijke Erfpacht				€ 1.246,66		
voorstel SBB				€ 6.233,31	420%	400%
voorstel commissie De Jong				€ 8.728,27	629%	600%
voorstel Broeren				€ 3.223,34	169%	159%

Overzicht van de in het rapport voorgestelde canon hoogte voor de diverse WOZ waardes.

WOZ kavel en opstal	€ 400.000,00	€ 500.000,00	€ 600.000,00	€ 700.000,00	€ 800.000,00
voorstel commissie De Jong	€ 6.462,12	€ 8.491,96	€ 10.521,79	€ 12.551,62	€ 14.581,46
stijging commissie De Jong	418%	581%	744%	907%	1070%
voorstel Broeren	€ 2.520,00	€ 3.150,00	€ 3.780,00	€ 4.410,00	€ 5.040,00
stijging Broeren	102%	153%	203%	254%	304%