1 november 2009
Inbreng tijdens ronde tafelgesprek erfpacht Staatsbosbeheer
Vaste commissie van LNV op 4 november 2009

Graag maken wij, de Federatie Particulier Grondbezit, Vereniging Natuurmonumenten en de12Landschappen, gebruik van de gelegenheid om onze reactie te geven op het rapport "Groene erfpacht in balans" en de brief van de minister van LNV van 9 oktober 2009.
De particuliere grondeigenaren en de terreinbeherende natuurorganisaties beheren een aanzienlijke oppervlakte landgoederen, natuurterreinen en recreatieterreinen verspreid over heel Nederland. Erfpacht is hierbij een goed en belangrijk instrument om landgoederen, natuurgebieden en overige gronden in het buitengebied in stand te houden,

In onze reactie hanteren wij een aantal uitgangspunten die voor ons het kader vormen voor onze reactie op de verschillende conclusies en aanbevelingen van het rapport van de Commissie en de reactie van de minister van LNV.

Afwegingskader en uitgangspunten

- Erfpacht is een belangrijk en geschikt instrument om specifieke afspraken te maken met derden over gebruik en ontwikkeling van grond (inclusief voorwaarden aan bebouwing, belangen natuur, landschap, cultuurhistorie en recreatie), financiële zaken (canon, indexering, waarde) en duur . De voorwaarden moeten in hun onderlinge samenhang worden bezien.
- Marktconformiteit dient steeds uitgangspunt te blijven. bij waardebepaling, canonsystematiek, duur en erfpachtvoorwaarden.
- Contractvrijheid; erfpacht kent een grote mate van regelend recht en erfpachtcontracten zijn private afspraken, waarbij partijen gehouden zijn om de redelijkheid en billijkheid in acht te nemen.

Opmerking over het rapport
Recreatiewoningen op de Waddeneilanden zijn gewilde en schaarse objecten, waardoor de marktprijzen voor recreatiewoningen een sterke stijging vertonen. De canonstijging is het rechtstreekse gevolg van de ontwikkeling van de waarde van de grond ten behoeve van recreatiewoningen over meerdere jaren verwerkt, wat leidt tot een "canonsprong".

Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat het rapport eenzijdig van toon is, waarbij het erfpachtrecht sterk vanuit het belang van de erfpachter en zijn financieel belang wordt benaderend. Het belang van de grondeigenaar komt op de tweede plaats. Vanuit deze inkleuring worden verregaande aanbevelingen gedaan over duur, canonherziening en het canonpercentage. Dit terwijl de wetgever bij het stellen van regels rond erfpacht in het BW, juist voor ogen had dat partijen een grote mate van vrijheid hebben in het opstellen van een erfpachtcontract.

De door de commissie voorgestelde grote wijzigingen komen niet overeen met de dagelijkse praktijk in het landelijk gebied. Ze passen ook niet in het recent vastgestelde beleid rond de liberalisatie van huur. De Commissie stelt voor het uitgiftebeleid van SBB min of meer los te koppelen van marktconformiteit, terwijl andere overheidsdiensten (Domeinen, RGD) met het meest uiteenlopende vastgoed wel erfpacht marktconform uitgeven. Dat geldt ook voor de particuliere grondeigenaren, Natuurmonumenten de De12Landschappen. Het is opmerkelijk dat de Commissie zich eenzijdig heeft geïnformeerd en geen navraag heeft gedaan bij deze vergelijkbare organisaties en aansluiting heeft gezocht bij de gangbare praktijk en de goede

ervaringen die zij hebben met erfpacht. Wat ook verbaast is dat geen inhoudelijke analyse is gemaakt van de uitspraak van de rechter Leeuwarden op 5 december 2007. Hangende het hoger beroep is het vreemd dat de Cie verregaande uitspraken doet die haaks staan op de uitspraak van 5 december 2007

Het overnemen van de adviezen van de Commissie de Jong zou betekenen dat SBB, ten opzichte van andere terreineigenaren:

- Een andere marktpositie zou innemen, dat is onlogisch, niet wenselijk en niet marktconform
- Er mogelijk sprake zou zijn van ongeoorloofde staatssteun
- De voorgestelde depreciatiefactor van 40% is niet onderbouwd is, noch theoretisch, nog juridisch, noch wetenschappelijk en sluit niet aan bij de realiteit van de markt en moet worden afgewezen.
- Canonvaststelling op basis van het depreciëren van de grondwaarde met 40% sluit niet aan bij de realiteit van de markt en de gangbare praktijk bij andere groene erfverpachters. Als canonsystematiek hanteren zij een erfpachtcanon op basis van wat de markt bereid is te betalen..
- Door het gebruik van een depreciatiefactor wordt een groep zittende erfpachters toevallig en eenmalig financieel bevoordeeld.
- Aan erfpachtvoorwaarden met voortdurende erfpacht kleven belangrijke bezwaren. Het ontneemt SBB de mogelijkheid om periodiek te bezien of de voorwaarden nog wel passen bij de nagestreefde natuur- en landschapsdoelen.
- Ook het advies van de commissie om te werken met vaste canon voor 30 jaar kleven grote bezwaren. In feite zal na 30 jaar dezelfde discussie als nu plaatsvinden omdat erfpachters dan met zeer grote stijgingen worden geconfronteerd.

Conclusie

FPG, NM en de 12Landschappen kunnen zich dan ook vinden in de conclusie van de minister dat er geen reden is het huidige erfpachtstelsel van SBB fundamenteel aan te passen, waarbij de contractvrijheid van het erfpachtrecht onder marktconforme voorwaarden onverkort blijft gehandhaafd. Het is uiteindelijk de rechter die op basis van redelijkheid en billijkheid een oordeel zal vellen over de aanpassing van de canon en de ander contractvoorwaarden.

Ing. F.J. Somsen, bestuurslid FPG