



> Retouradres Postbus 20401 2500 EK Den Haag

De heer S.
Te R.

Natuur en Biodiversiteit
Team Sturing en Systemen

Prins Clauslaan 8
2595 AJ Den Haag
Postbus 20401
2500 EK Den Haag
www.rijksoverheid.nl/eleni

Contactpersoon

Datum 28-03-2012
Betreft Erfpacht

Onze referentie
262371

Bijlagen
1

Geachte heer S.,

Op 16 november 2011 heeft u diverse leden van de Tweede Kamer en mij een e-mail gestuurd over erfpacht en meer in het bijzonder over de implementatie van het nieuwe erfpachtbeleid van het Rijk. Ik heb van de directeur Staatsbosbeheer begrepen dat u naar aanleiding van deze e-mail een tweetal gesprekken heeft gevoerd met medewerkers van Staatsbosbeheer. Ik heb begrepen dat tijdens deze gesprekken de door u naar voren gebrachte punten zijn besproken. Op onderdelen zijn er verschillen van mening blijven bestaan.

In deze brief ga ik in op uw e-mail. Op verzoek van de Tweede Kamer (TK) stuur ik de TK een afschrift van deze brief.

In uw brief gaat u in op de nadelen van het instrument erfpacht in vergelijking met aankoop van de grond. Erfpacht is een instrument dat door Staatsbosbeheer met goede redenen wordt gehanteerd: het beschermen van de natuur- en landschappelijke waarden. Ook is erfpacht een instrument waarmee maatschappelijk waarden, zoals de lokale economie, kunnen worden gestimuleerd. Dit blijkt ook uit het onlangs verschenen rapport van de Grontmij. Kortom, het instrument erfpacht staat wat mij betreft niet ter discussie.

Ik vind het van belang dat er een goede balans bestaat tussen de lusten die de erfpachter ontvangt in de vorm van gebruik van de grond en de lasten die de erfpachter daarvoor betaalt in de vorm van canon. Het huidige rijksbeleid ten aanzien van erfpacht, waaraan ook de directeur Staatsbosbeheer zich committeert, voorziet naar mijn mening in die balans. Om te voorkomen dat erfpachters op de Wadden geconfronteerd worden met plotse forse canonstijgingen bij het aflopen van het erfpachtcontract of bij een actuele herziening, hanteert Staatsbosbeheer zelf meerdere matigingsregelingen. Ik heb de Tweede Kamer hierover geïnformeerd per brief van 2 december 2011, bijgevoegd.

Wat vanuit het perspectief van Staatsbosbeheer als de aanbieder van het gebruik van vastgoed van belang is, is of het gehanteerde wettelijke systeem (of het nu erfpacht of bv verhuur betreft) correct en redelijk wordt toegepast. Hierbij geldt dat het voor zowel een eigenaar als een gebruiker (erfpachter of huurder) in het algemeen noch een doel, noch een (wettelijke) plicht is om de kosten van erfpacht (of huur) gelijk te schakelen met die van eigendom/verkoop. Een grond- en/of huiseigenaar kan kiezen voor verkoop, uitgifte in erfpacht, verhuur, verpachting etc. Daarbij zullen naast de kosten en opbrengsten allerlei uiteenlopende overwegingen een rol spelen, bijvoorbeeld duurzaam behoud en beheer, het beoogde gebruik, onderhoud, vermogensbeslag, risicoprofiel en overige argumenten.

Natuur en Biodiversiteit
Team Sturing en Systemen

Onze referentie
262371

U maakt een vergelijking tussen erfpacht (canon) en eigendom (hypotheek) ingeval van recreatiewoningen. U trekt daarbij de conclusie dat bij erfpacht op termijn méér voor de grond betaald wordt dan bij eigendom. Uitgaande van de door u daarbij geprognoseerde ontwikkeling van de waarde van de grond (door u wordt een verdubbeling van de waarde per 10 jaar aangehouden) zou dat het geval kunnen zijn. De toekomst is echter niet goed voorspelbaar. Als daar andere verwachtingen ten aanzien van de waardeontwikkeling tegenover gezet worden, kan het over een periode van 30 jaar ook juist anders uitpakken. Dit geldt zowel voor de erfpachter als voor de eigenaar. Het is van belang om daarbij in aanmerking te nemen dat het in het algemeen bij de aankoop van een erfpachtrecht de individuele keus van de koper is om tot aankoop van een erfpachtrecht over te gaan, of om (bijvoorbeeld) voor de aankoop van een object op volle eigendom te kiezen.

Ook vanuit de regelgeving wordt de prijsvorming bij aankoop, of het nu volle eigendom of erfpacht betreft, geheel aan de markt overgelaten. Afhankelijk van wat er wordt aangeboden, inclusief eventuele bijzondere voorwaarden, is het aan de koper en verkoper om tot overeenstemming te komen.

In uw mail maakt u duidelijk dat u het bestaande wettelijk systeem van erfpacht onredelijk vindt en afwijst. Dat is natuurlijk uw goed recht en u hebt de volste vrijheid om hier uw mening over te geven of om concrete zaken aan de rechter voor te leggen. Met betrekking tot dit wettelijk systeem verwijs ik u naar de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties die hiervoor verantwoordelijk is en het debat dat deze minister met de Tweede Kamer hierover heeft gevoerd.

Inmiddels is Staatsbosbeheer gestart met de uitvoering van het nieuwe erfpachtbeleid, zoals door de directeur van Staatsbosbeheer is vastgesteld. Dit met in acht neming van mijn brief van 2 december 2011 aan de Tweede Kamer en 16 december 2011 aan Staatsbosbeheer. Dit houdt in dat nu voor iedere individuele erfpachter uitvoering kan worden (en wordt) gegeven aan de implementatie van de nieuwe voorwaarden, inclusief de daarbij behorende matigingsregelingen.

Na een proces van jaren kan nu dus snel helderheid komen voor de individuele erfpachters. Dat heeft naar mijn mening al veel te lang geduurd en de blik moet nu vooruit. Daar kunnen partijen zich dus nu op concentreren; het oplossen van de individuele dossiers die het betreft.

Natuur en Biodiversiteit
Team Sturing en Systemen

Ik heb van Staatsbosbeheer vernomen dat u met Staatsbosbeheer verder in gesprek kunt gaan over de drie recreatiewoningen van uw familie op Terschelling. Voor één van de woningen van uw familie geldt dat een vaste canon van toepassing is tot 2051. Voor de andere twee recreatiewoningen betekent het concreet dat u in de gelegenheid wordt gesteld om tot aankoop van de grond over te gaan, indien u dat wenst. U heeft daarnaast ook de mogelijkheid om over te stappen op de nieuwe erfpachtvoorwaarden indien u daar de voorkeur aan geeft.

Onze referentie
262371

Nader overleg per dossier zal voor u de gewenste helderheid geven over de concreet voorliggende opties en keuzemogelijkheden van het vastgestelde erfpachtbeleid inclusief de daarbij behorende matigingsregelingen.

Hoogachtend,

dr. Henk Bleker
Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie