

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

### 604

Vragen van het lid **Van Eijs** (D66) aan de Minister en de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *erfpacht* (ingezonden 26 september 2018).

Antwoord van Staatssecretaris **Knops** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (ontvangen 12 november 2018).

#### Vraag 1

Kunt u een uitgebreid overzicht geven van de geschiedenis van de erfpacht-situatie op de Wadden, waarbij u ook ingaat op het onderzoek van de commissie-Groothuis, de commissie-Van der Werf en het onderzoek «De beoordeling van de RVB (Rijksvastgoedbedrijf) taxatiemethode op de Waddeneilanden»?

#### Antwoord 1

Bij de beantwoording van de vragen 1 en 2 beperken wij ons tot de percelen die Staatsbosbeheer heeft uitgegeven op de eilanden Texel, Vlieland en Terschelling, omdat wij vermoeden dat dit de «erfpachtsituatie op de Wadden» is waar de vragensteller op doelt.

In 2008 ontstond, naar aanleiding van een door Staatsbosbeheer aangekondigde verhoging van de erfpachtcanon, discussie over de hoogte van de erfpachtcanon van de door Staatsbosbeheer uitgegeven erfpachtpercelen en de wijze waarop deze canon (en de waarde van de percelen) werd berekend. Dit leidde onder andere tot een door de toenmalige Minister van LNV ingestelde onafhankelijke adviescommissie Groothuis/Zevenbergen. De Minister van LNV nam het advies en van deze commissie in 2010 integraal over en verzocht Staatsbosbeheer om de aanbevelingen van de commissie te implementeren (Kamerstuk 29 659, nr. 47). Een van de adviezen van de commissie betrof het te koop aanbieden aan de erfpachters van de gronden die -ook op de langere termijn- niet nodig zijn voor het realiseren van de doelstellingen van Staatsbosbeheer.

Uw Kamer heeft vervolgens diverse moties aangenomen over de implementatie van het advies van de commissie Groothuis/Zevenbergen, inclusief de inrichting van het verkoopproces (Kamerstuk 29 659, nrs. 52, 55, 57, 58, 59, 91).

Uw Kamer is vervolgens in diverse brieven geïnformeerd over de implementatie van het advies van de commissie Groothuis/Zevenbergen, de inrichting van het verkoopproces, de Ontwikkelagenda Wadden en de wijze van

uitvoering van de aangenomen Kamermoties (Kamerstuk 29 659, nrs. 66, 67, 72, 74, 75, 77, 79, 81, 83, 97, 98, 123, 137, 143).

De commissie-Van der Werf was een onafhankelijke adviescommissie die is ingesteld door Staatsbosbeheer. De commissie is gevraagd te adviseren over methodes voor waardebeoordeling en de uitvoering bij het te koop aanbieden van bloot eigendom van de erfpachtpercelen op de Waddeneilanden. Het advies van de commissie-Van der Werf verscheen in juni 2013. Staatsbosbeheer heeft vervolgens, in overleg met en betrokkenheid van vertegenwoordigers van erfpachters van alle drie de eilanden aan een rentmeesterkantoor opdracht gegeven om met toepassing van het advies van de commissie-Van der Werf een zogenaamde «proeftaxatie» te doen van vijftien representatieve objecten op Texel, Terschelling en Vlieland.

In hun brief aan uw Kamer van 18 december 2014 (Kamerstuk 29 659, nr. 137) concludeerden de toenmalige Minister voor Wonen en Rijksdienst en de Staatssecretaris van Economische Zaken dat toepassing van het advies van de commissie-Van der Werf zou leiden tot het verkopen van overheidsbezit tegen een te lage prijs. Ze kondigden aan dat alle percelen van Staatsbosbeheer die voor verkoop in aanmerking komen onafhankelijk zouden worden getaxeerd, waarna de prijzen volgens wettelijk voorschrift ter goedkeuring aan het Rijksvastgoedbedrijf zouden worden voorgelegd.

Over deze brief hebben leden van uw Kamer diverse vragen gesteld, die door de toenmalig Minister voor Wonen en Rijksdienst en de Staatssecretaris van Economische Zaken zijn beantwoord (Kamerstuk 29 659, nrs. 138, 141, 142). Inmiddels heeft Staatsbosbeheer aan alle erfpachters een koopaanbieding of een voorstel voor een voortgezette erfpachtrelatie gedaan. Vrijwel alle erfpachters hebben hun keuze reeds gemaakt en een groot deel daarvan is inmiddels notarieel vastgelegd. Het (verkoop)project van Staatsbosbeheer is hiermee vrijwel voltooid. Zie de onderstaande tabel:

**Overzicht stand van zaken aanbiedingen Staatsbosbeheer. Aantallen in percelen**

	Koop	Afkoop canon in 99 jaar	Voortzetting erfpacht 30 jaar	Nog geen keuze gemaakt	Totaal
Texel	16	2	17	0	35
Vlieland	9	0	240	0	249
Terschelling	37	16	29	5	87
<b>Totaal</b>	<b>62</b>	<b>18</b>	<b>286</b>	<b>5</b>	<b>371</b>

**Vraag 2**

Kunt u daarbij ook ingaan op de vraag welke toezeggingen in het verleden zijn gedaan door bewindspersonen aan de Kamer en/of aan erfpachters?

**Antwoord 2**

Voor de toezeggingen aan de Kamer verwijs ik u naar de in het antwoord op vraag 1 vermelde Kamerbrieven.

Staatsbosbeheer is als eigenaar van de gronden primair verantwoordelijk voor de communicatie met erfpachters. Staatsbosbeheer heeft hierbij altijd het in het antwoord op vraag 1 geschetste politiek/bestuurlijke kader als uitgangspunt gehanteerd.

**Vraag 3, 4**

Is het waar dat het onderzoek «De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden» beoordeeld is door het Landelijk Orgaan Wetenschappelijke integriteit? Zo ja, wat was het oordeel van deze commissie? Wat betekent het oordeel van de commissie voor uw wegging van de validatie?

In hoeverre is het verplicht om kopers van een eigendom te informeren over de bijbehorende, al dan niet private, erfpacht, de looptijd daarvan en de mogelijke toekomstige verhogingen van de erfpacht?

**Antwoord 3, 4**

Het betreft een geanonimiseerd LOWI-advies aan de colleges van bestuur van de Universiteit van Amsterdam en de Universiteit Maastricht. Na een voorlopig oordeel van beide colleges in een klachtprocedure van 2 klagers, dat hun klachten ongegrond waren verklaard, heeft een van beide klagers dit

advies gevraagd. Na ontvangst van het LOWI-advies hebben de colleges van bestuur de aanvankelijke oordelen bevestigd als definitief oordeel en de klachten ongegrond verklaard.

Daarmee staat de door het RVB gebruikte taxatiemethode voor mij niet ter discussie.

Thans is sprake van een door een aantal erfpachters aangespannen gerechtelijke procedure waarin de door het RVB gebruikte taxatiemethode ter discussie wordt gesteld. Ik wacht de uitkomsten van deze procedure af en zal u er te zijner tijd over informeren.

Voor uw vraag naar informatie verwijs ik naar het antwoord op de vragen 5 en 6.

Vraag 5, 6

Op welke manier zijn binnen het huidige recht de belangen van erfpachters gewaarborgd?

Zijn er, naast de bepalingen in het erfpachtcontract wettelijke waarborgen voor een eerlijke prijs voor erfpacht?

Antwoord 5, 6

Erfpacht is een zakelijk recht dat een ieder voor een bepaalde duur op zijn eigendom kan vestigen. Het gaat daarbij om een langjarig tijdelijk, voortdurend of eeuwigdurend recht op gebruik van de eigendom door degene die een erfpachtrecht koopt, meestal tegen een periodieke vergoeding (canon)<sup>1</sup>. Voor de overeengekomen duur van de erfpacht kan de erfpachter zich in beginsel gedragen als ware hij eigenaar. De erfpachter kan zijn recht om de eigendom te gebruiken dus ook verkopen.

U vraagt naar wettelijke waarborgen voor een eerlijke prijs voor erfpacht. De prijs voor erfpacht wordt bepaald door economische wetmatigheden binnen de wettelijke kaders en de inhoud van de erfpachtakte. Bij de vestiging van het erfpachtrecht is deze prijs in beginsel gelijk aan de alsdan overeengekomen grondwaarde en bijbehorende canon. Voor de bepaling van de grondwaarde is de residuele methode het meest gangbaar<sup>2</sup>. Partijen zullen bij het sluiten van een overeenkomst hierover rekening houden met eventuele beperkingen in het erfpachtrecht. Wanneer het overeengekomen erfpachtrecht dit toelaat, zoals bij tijdelijke en voortdurende erfpachtrechten, kan herwaardering plaatsvinden na verloop van de overeengekomen duur van de erfpacht. Het is afhankelijk van de inhoud van de akte en de eventueel toepasselijke algemene voorwaarden wat de prijs dan is. Veel voorkomend is dat dan herwaardering naar de actuele grondwaarde plaatsvindt<sup>3</sup>. Wanneer er geen overeenstemming is tussen erfpachter en erfverpachter is het uiteindelijk aan de rechter om een oordeel te geven. Daarbij geldt dat de belangen van erfpachters worden geborgd door de wettelijke regeling van titel 5.7 van het Burgerlijk Wetboek (BW) en door hetgeen partijen in de akte van vestiging en de eventueel toepasselijke algemene voorwaarden zijn overeengekomen. Daarnaast kunnen de redelijkheid en billijkheid zowel aanvullend als beperkend werken ten opzichte van wat is overeengekomen (artikel 6:248 BW). Bij de aankoop van een erfpachtrecht rust op de makelaar en notaris een informatieplicht, de koper zal daarom ook dienen te worden geïnformeerd over de inhoud van zijn erfpachtrecht. Van de erfpachter zelf mag ook verwacht worden dat hij zichzelf voldoende informeert. Wanneer de overheid erfverpachter is, geldt bovendien dat zij gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Zie voor de onderscheiden vormen tijdelijke, voortdurende en eeuwigdurende erfpacht de brief over voor- en nadelen van erfpacht van 23 mei 2011 (Kamerstuk 32 500 VII, nr. 107H)

<sup>2</sup> Antwoorden op de vragen van het lid Ronnes (CDA), 22 maart 2017, Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2016–2017, nr. 1466

<sup>3</sup> Zie voor enig inzicht in de grootheden voor de bepaling van de actuele grondwaarde het afschrift van het antwoord van 23 augustus 2018 op een burgerbrief over erfpacht, blg-853451

<sup>4</sup> Zie tevens de antwoorden op vragen van de leden Ronnes en Van den Berg (beiden CDA) over erfpacht in Amsterdam, Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2017–2018, nr. 740