

Vergaderjaar 2011–2012

29 659

Evaluatie Staatsbosbeheer

Nr. 77

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN ECONOMISCHE ZAKEN, LANDBOUW EN INNOVATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Den Haag, 2 december 2011

Op 26 oktober 2011 hebben wij een Algemeen Overleg (kamerstuk 29 659, nr. 76) gevoerd over Staatsbosbeheer. Bij dit overleg heb ik u toegezegd om u een brief te sturen, waarin ik u nadere informatie verschaf over Staatsbosbeheer en erfpacht op de Waddeneilanden. U vroeg mij om beweging bij Staatsbosbeheer op de volgende onderwerpen:

1. De verkoop van erfpachtpercelen op de Waddeneilanden;
2. De uitrol van de nieuwe erfpachtvoorwaarden;
3. De stand van zaken m.b.t. de ontwikkelagenda Waddeneilanden.

Met deze brief ga ik in op de beweging die Staatsbosbeheer maakt. Op het verkoopdossier en op het erfpacht dossier is Staatsbosbeheer bereid een royaal gebaar te maken. Staatsbosbeheer is bereid om, bovenop de al eerder in mijn brief van 13 april 2011 (Tweede Kamer 2010–2011, 29 659 nr. 67) genoemde 100 objecten, nog eens ruim 200 objecten te koop aan te bieden. Ook gaat de brief in op de uitrol van de nieuwe erfpachtvoorwaarden door Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer heeft voor de invoering van het advies Groothuis/Zevenbergen een aantal maatregelen ontwikkeld, die maken dat de canonstijging voor iedere erfpachter bij Staatsbosbeheer alleszins redelijk en billijk is. Tenslotte gaat deze brief in op de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkelagenda Waddeneilanden.

De verkoop erfpachtpercelen op de Waddeneilanden

In het kader van de ontwikkelagenda zijn er afspraken gemaakt tussen Staatsbosbeheer en de Waddengemeenten over de verkoop van erfpachtgronden. Het gaat over de verkoop van meer dan 100 objecten aan particuliere erfpachters en aan de Waddengemeenten, variërend van ondergrond onder zwembaden, sportvelden, een haven, een bedrijven-terrein, diverse horeca-etablisementen en diverse (recreatie)woningen.

Tijdens het Algemeen Overleg over Staatsbosbeheer van 26 oktober 2011 heeft uw Kamer gevraagd om meer beweging op het verkoop dossier.

Staatsbosbeheer heeft enkele criteria om te bepalen of voortgezet eigendom in geval van erfpacht toegevoegde waarde heeft. De belangrijkste daarvan is ligging in een belangrijk gebied voor natuur en landschap, zoals de EHS, waarvoor Staatsbosbeheer beheerverantwoordelijkheid draagt. Ik onderschrijf dat criterium ten volle.

Desalniettemin heb ik Staatsbosbeheer gevraagd om tot verkoop van enkele terreinen over te gaan en individuele erfpachters in staat te stellen de erfpachtgrond te kopen. Het gaat daarbij om verkoop op Vlieland waar de positie van Staatsbosbeheer als eigenaar veruit het grootst is. Ik heb die vraag gesteld om de erfpachtdiscussie en verkoopdiscussie definitief te kunnen sluiten. Staatsbosbeheer heeft verklaard daartoe bereid te zijn. Het betreft de verkoop van ruim 200 extra erfpachtgronden op Vlieland, namelijk de recreatiewoningen in de gebieden genaamd Duinkersoord, Vliepark, Ankerplaats en De Kaap.

De uitrol van de nieuwe erfpachtvoorwaarden

Staatsbosbeheer maakt – in lijn met het geldende rijksbeleid en in lijn met de uitgangspunten Groothuis/Zevenbergen – onderscheid tussen de zakelijke markt en (recreatie)woningen. Dit betekent dat zakelijke erfpachters bij Staatsbosbeheer in geval van herziening te maken krijgen met een canon, die wordt gebaseerd op 100% volle vrije grondwaarde. Voor de (recreatie)woningen wordt in geval van herziening de canon gebaseerd op 75% van de volle vrije grondwaarde.

Om te voorkomen dat erfpachters ineens te maken krijgen met plotse canonstijgingen heeft Staatsbosbeheer een drietal canonmatigende regelingen ontwikkeld. Deze drie regelingen moeten voor iedere erfpachter bij Staatsbosbeheer zorgen voor een zachte overgang van de oude canon naar de nieuwe canon. Deze regelingen geven naar mijn mening invulling aan uw verzoek tot een redelijke en billijke invoering van de nieuwe erfpachtvoorwaarden door Staatsbosbeheer.

Deze maatregelen bestaan uit:

Generieke ingroeieregeling

Staatsbosbeheer gaat een generieke ingroeieregeling hanteren, waar alle erfpachters in Nederland, die voor 1 april 2008 erfpachter waren bij Staatsbosbeheer, bij de eerstvolgende canonherziening gebruik van kunnen maken. Deze regeling houdt in, dat de canon in tien jaar tijd in tien gelijke stappen stijgt van de oude naar de nieuwe canon. Deze matigingsregeling vervalt in geval de erfpachter het erfpachtrecht verkoopt.

Matigingsregeling recreatiewoningen op de Wadden

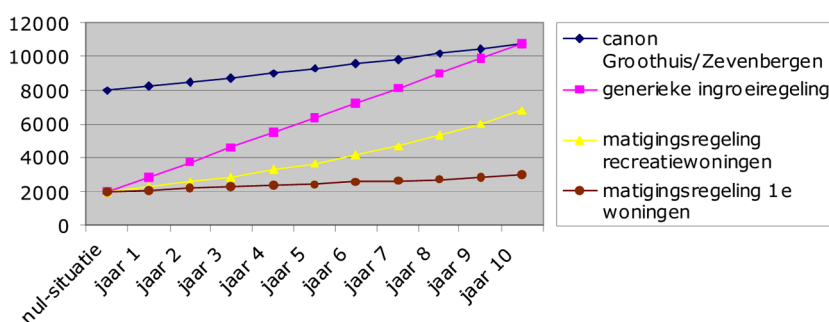
Er zijn situaties op de Waddeneilanden, waarbij de waarde van de grond onder een recreatiewoning de afgelopen jaren zeer sterk is gestegen. Om deze erfpachters niet te confronteren met enorme stijgingen heeft Staatsbosbeheer voor deze categorie een matigingsregeling recreatiewoningen ontwikkeld. Deze regeling, die geldt voor recreatiewoningen op de Waddeneilanden, is bedoeld voor erfpachters, die voor 1 april 2008 erfpachter waren bij Staatsbosbeheer op de Waddeneilanden. Deze matigingsregeling houdt in dat de erfpachtcanon in een jaar nooit meer stijgt dan maximaal 10 % + CPI (CPI = Consumenten Prijs Index). Dit betekent dat de canon nooit plots stijgt, maar langzaam naar de nieuwe canonhoogte op basis van Groothuis/Zevenbergen toegroeit. Deze matigingsregeling vervalt bij verkoop van het verkooprecht aan een nieuwe erfpachter.

Matigingsregeling eerste woningen op de Wadden

Hiernaast heeft Staatsbosbeheer – in het kader van de ontwikkelagenda Waddeneilanden – een «matigingsregeling eerste woningen» gemaakt voor eerste woningen op de Wadden. Een bijzondere regeling die past bij de afspraken in het kader van de ontwikkelagenda en de specifieke omstandigheden op de Waddeneilanden voor erfpachters, die op 1 september 2011 erfpachter waren bij Staatsbosbeheer. De regeling houdt in dat de canon slechts geïndexeerd wordt, zoals is beschreven in het bestaande contract. Deze erfpachters kunnen ook na het verstrijken van de einddatum van het contract rekenen op deze financiële afspraak. Wanneer de erfpachter dit wil, kan de erfpachter ook kiezen voor een nieuw contract met de nieuwe algemene voorwaarden op basis van erfpachtsystematiek «Groothuis/Zevenbergen». Deze matigingsregeling vervalt bij verkoop van het verkooprecht aan een nieuwe erfpachter.

In de onderstaande grafiek is de canonontwikkeling inzichtelijk gemaakt van een willekeurig object, waarvan de canon op basis van Groothuis/Zevenbergen zou stijgen van 2000 euro per jaar naar 8 000 euro per jaar. Hierbij is gerekend met een jaarlijks Consumenten Prijs Index (CPI) van 3 procent.

Canonontwikkeling



Duidelijk is te zien dat de matigingsregelingen die Staatsbosbeheer gaat hanteren een zeer matigend effect hebben op de canon-ontwikkeling.

Bovendien kent Staatsbosbeheer ook de mogelijkheid om via gebruiksvoorwaarden de canon nog verder te matigen. Een gebruiksvoorwaarde betekent dat contractueel een beperking wordt afgesproken, die een matigende werking heeft op de waarde van de grond en dus op de canon. Staatsbosbeheer kent twee mogelijkheden voor gebruiksvoorwaarden, die ook goed in lijn zijn met de ontwikkelagenda Wadden: verhuurafpraak en beperking van het bouwvolume.

Verhuurafpraak

Staatsbosbeheer biedt de mogelijkheid aan de erfpachters van recreatiewoningen om – in overleg met de Waddengemeenten – een verhuurafpraak op te nemen in het erfpachtcontract. Dat houdt in dat de erfpachter – zolang hij erfpachter is – vrijwillig contractueel de verplichting aangaat dat hij zijn woning een x aantal weken per jaar verhuurt. Een dergelijke verplichting heeft een matigende invloed op de waarde en dus op de canon.

Beperking van het bouwvolume

Een dergelijke gebruiksvoorwaarde biedt Staatsbosbeheer ook voor het bouwvolume. Als de erfpachter vrijwillig in zijn contract vastlegt dat hij het bouwvolume kleiner houdt dan bestemmingstechnisch mogelijk is, dan heeft dat een matigende werking op de waarde en dus op de canon.

Ontwikkelagenda

Staatsbosbeheer en de Waddengemeenten werken samen aan een positieve ontwikkelagenda. Hiermee wordt invulling gegeven aan de Motie-Verhoeven-Jacobi (Tweede Kamer 2009–2010, 29 659, nr. 57). De ontwikkelagenda draagt bij aan een balans tussen natuurontwikkeling enerzijds en sociaal-economische ontwikkeling anderzijds. De grote gemeenschappelijke belangen op deze punten tussen Staatsbosbeheer en de Waddengemeenten vormen het vertrekpunt voor de ontwikkelagenda.

In de Ontwikkelagenda komen veel onderwerpen aan de orde: gebiedsontwikkeling, beheer van wegen, paden en strandovergangen, handhaving, recreatie, verkenning van de recreatieve toeristische mogelijkheden, financiën en de effecten van erfpacht. Staatsbosbeheer verkoopt een groot aantal percelen aan de gemeenten: erfpachtgronden (ondergrond zwembaden, sportvelden, haven en bedrijventerrein) en andere gronden bestemd voor maatschappelijke functies zoals (school)sportterreinen, infrastructuur, studentenhuisvesting, uitbreiding of nieuwbouw van scholen of woningbouw. Dit zijn met name gebieden rondom de dorpskernen van Vlieland en West-Terschelling.

In het kader van deze agenda wordt ook invulling geven aan de Motie-Jacobi-Verhoeven (Tweede kamer 2009–2010, 29 659, nr. 52). Het onderzoek naar effecten van erfpacht op recreatie wordt uitgevoerd door de Grontmij in opdracht van de Waddengemeenten en Staatsbosbeheer. De verwachting is dat de resultaten in januari 2012 bekend zijn.

Tot slot

In deze brief heb ik u geschetst welke beweging Staatsbosbeheer bereid is te maken op het erfpachtdossier. Met deze maatregelen wordt naar mijn mening ruimhartig invulling gegeven aan het verzoek van uw kamer om beweging. Met de verkoop van ruim 300 objecten wordt invulling gegeven aan de Motie-Atsma (Tweede kamer 2009–2010, 29 659 nr. 58). Met de genoemde matigingsregelingen kan iedere erfpachter rekenen op een geleidelijke overgang van de oude naar de nieuwe canon. Ik reken erop dat deze maatregelen leiden tot een einde van de discussie over de Waddeneilanden. De blik moet weer vooruit. De Waddeneilanden zijn een uniek stuk Nederland in beweging. Ik vertrouw erop dat Staatsbosbeheer, samen met de Waddengemeenten er voor zorg draagt dat velen van dit unieke stukje Nederland kunnen blijven genieten.

De staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie,
H. Bleker