

Vergaderjaar 2009–2010

**29 659**

**Evaluatie Staatsbosbeheer**

**Nr. 41**

## **LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN**

Vastgesteld 24 november 2009

De vaste commissie voor Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit<sup>1</sup> heeft een aantal vragen voorgelegd aan de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit over de brief van 27 juli 2009 inzake het rapport «Groene erfpacht in balans» (Kamerstuk 29 659, nr. 39).

De minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 23 november 2009. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,  
Atsma

De griffier van de commissie,  
Dortmans

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Van der Vlies (SGP), ondervoorzitter, Schreijer-Pierik (CDA), Atsma (CDA), voorzitter, Poppe (SP), Waalkens (PvdA), Snijder-Hazelhoff (VVD), Jager (CDA), Ormel (CDA), Koopmans (CDA), Van der Ham (D66), Van Velzen (SP), Samsom (PvdA), Van Dijken (PvdA), Neppéus (VVD), Jansen (SP), Jacobi (PvdA), Cramer (CU), Koppejan (CDA), Graus (PVV), Zijlstra (VVD), Thieme (PvdD), Dibi (GL), Polderman (SP), Elias (VVD) en Linhard (PvdA).

Plv. leden: Van der Staaij (SGP), Mastwijk (CDA), Ten Hoopen (CDA), Luijben (SP), Tang (PvdA), Vacature (VVD), Bilder (CDA), Biskop (CDA), Pieper (CDA), Koşer Kaya (D66), Van Leeuwen (SP), Eijssink (PvdA), Depla (PvdA), Vacature (VVD), Kant (SP), Blom (PvdA), Ortega-Martijn (CU), Van Heugten (CDA), Brinkman (PVV), Ten Broeke (VVD), Ouwehand (PvdD), Vendrik (GL), Lempens (SP), Dezentjé Hamming-Bluemink (VVD) en Van Dam (PvdA).

1

*Is het u bekend dat ook tussen drinkwaterbedrijven en Staatsbosbeheer discussies spelen over erfpachttarieven en is het u bekend dat deze discussies gaan over terreinen die door drinkwaterbedrijven als natuurgebied worden beheerd, en vaak zelfs Natura 2000-gebied zijn aangemerkt?*

Ja. De drinkwatermaatschappijen beheren de gebieden primair voor de drinkwatervoorziening. Binnen de randvoorwaarden van drinkwatervoorziening worden in de gebieden passende natuurdoelen gerealiseerd.

2

*Kunt u uiteenzetten of Staatsbosbeheer deze terreinen op basis van erfpacht aan de drinkwaterbedrijven uitgeeft en zo ja, op welke basis en uitgangspunten de canon was vastgesteld en in de toekomst zal worden vastgesteld?*

Diverse gebieden zijn in erfpacht uitgeven met de mogelijkheid van drinkwaterwinning. Deze verschillen bijvoorbeeld in winning van grondwater en de productie van drinkwater door infiltratie in de duinen. Daarbij is de afbakening van het terrein bepaald op basis van hetgeen benodigd is voor de drinkwaterwinning, zowel direct (infiltratiebekkens, pompputten etcetera) als indirect (toegang, veiligheid etcetera). Een basis voor de bepaling van de canon kan de hoeveelheid (drink)water zijn, die aan het natuurgebied wordt onttrokken. In andere gevallen wordt gewaardeerd op basis van de ter beschikking gestelde gronden en de bijdrage daarvan aan de drinkwaterwinning. Daarbij wordt door de taxateurs gedifferentieerd naar bijvoorbeeld ondergrondse pompstations en gronden die benodigd zijn voor logische begrenzing, bijvoorbeeld vanwege de veiligheid. Het is aan de taxateurs om tot een goed onderbouwde en gedifferentieerde onderbouwing van de waardering te komen.

3

*Is het waar dat Staatsbosbeheer aan «traditionele» natuurbeherende organisaties slechts symbolische bedragen in rekening brengt voor de erfpacht?*

Staatsbosbeheer hanteert een symbolische canon, indien het gaat om andere terreinbeheerders die ook voor subsidies voor het beheer in aanmerking komen, zoals Natuurmonumenten en recreatieschappen. Indien Staatsbosbeheer een hogere canon in rekening brengt, zou deze weer worden afgewenteld op de subsidieverstrekker.

4

*Zou het een optie kunnen zijn om de betrokken terreinen in eigendom over te dragen aan de betrokken drinkwaterbedrijven, in acht genomen hun taken op het gebied van medenatuurbeheerder en als leverancier van goed en zuiver drinkwater tegen aanvaardbare tarieven?*

Nee. In de afgelopen 30 jaar heeft zich een essentiële wijziging voltrokken in de visie op waterwinning, waarbij het accent steeds meer gelegd is op oppervlaktewaterwinning. Ook bij de winningen in de duinen zijn forse wijzigingen opgetreden. De duinwaterleidingbedrijven werken op basis van 10-jarige vergunningen die de betreffende provincie aan hen verleent. Ik wil voor de toekomst de opties openhouden om de waterwinmethoden aan te passen aan de maatschappelijke inzichten. Het verlenen van tijdelijke erfpacht (30 jaar is in dat opzicht een lange termijn) is daarbij een goed instrument om enerzijds de waterwinner een goed perspectief te bieden om te investeren en om anderzijds de ruimte te laten om maatschappelijke functie van de natuurgebieden in de toekomst te kunnen honoreren. Erfpacht is een passend instrument om dit te regelen.

5

*Zo neen, is er dan aanleiding om – gelet op de hierboven genoemden taken – bij de bepaling van de erfpachtcanon te komen tot maatwerk?*

Ja, dit is al aan de orde. Er wordt al rekening gehouden met het specifieke gebruik en de specifieke onderneming door de taxateurs, om tot een objectieve waardebepaling te komen.

6

*Hoeveel van de 50 miljoen euro die Staatsbosbeheer als target heeft om jaarlijks uit de markt op te halen, wordt opgehaald uit erfpacht?*

SBB heeft in de jaren 2007 en 2008 ruim 5 miljoen euro per jaar opbrengsten gehad uit erfpacht en/of erfpacht-opstal. Dit is circa 10 procent van de totale opbrengst uit de markt.

7

*Bent u het eens met de begeleidende brief van de directie van Staatsbosbeheer bij het jaarverslag waarin gesteld wordt dat de «stand still» voor erfpacht en de wijziging van de regeling van de verkoop van hout verantwoordelijk zijn voor het teruglopen van de inkomsten, nu Staatsbosbeheer over 2008 een negatief resultaat had van 3,8 miljoen euro terwijl de erfpachtverliezen toenamen van 5,1 naar 5,3 mln euro?*

Ja, de realisatie 2008 komt neer op inkomsten uit erfpacht van 5,3 miljoen euro, terwijl er in de planning was uitgegaan van 5,8 miljoen euro. Door de wijziging van de regeling voor de verkoop van hout zijn naar schatting 1 mln euro minder opbrengsten gegenereerd.

8

*Wat is een duurzame relatie tussen erfpachter en erfverpachter? Wat is de definitie van duurzaam in dit verband?*

Een duurzame relatie is een relatie die is gebaseerd op dat de verwachtingen over en weer helder zijn en worden gerespecteerd. Deze start met volledige objectieve en zorgvuldige informatievoorziening. De erfpachter is volledig op de hoogte gebracht door de betrokken makelaar en/of notaris (of Staatsbosbeheer bij een eerste uitgifte) van alle van belang zijnde objectspecifieke factoren. Dus inclusief volledige objectinformatie en erfpachtvoorwaarden, waaronder bijvoorbeeld de geactualiseerde canon.

9

*Is er sprake van marktwerking als op een eiland maar één eigenaar is die recreatiewoningen op erfpacht uitgeeft? Welke markt zou in dit geval verstoord kunnen worden?*

Ja. Het gaat hier niet om de uitgifte van de erfpacht, maar de markt voor koop en verkoop van (recreatie)woningen en bedrijven op erfpachtgrond. Een afwijkend erfpachtregime toepassen op de waddeneilanden zou een marktverstrend effect hebben ten opzichte van recreatiewoningen op het vaste land.

10

*Hoe steekt de situatie met betrekking tot grondwaardebepaling in elkaar in de waterwingebieden in de duinen, waar bedrijven als Dunea pachten van Staatsbosbeheer en hoe vindt hier de grondwaardebepaling plaats? Wordt bij waterwinning gekeken of het op natuurgrond staat of wordt het als bedrijventerrein gewaardeerd en welke gevolgen heeft dit voor de canon? Is dit overal in Nederland op dezelfde wijze geregeld?*

Het is aan de taxateurs om de grondwaarde te bepalen met inachtneming van de toegestane bestemming en het gebruik van de betreffende gronden. Alleen die gronden die direct nodig zijn voor waterwinning worden in erfpacht gegeven.

Bij het bepalen van de hoogte van de canon worden de effecten van waterwinactiviteiten op het omliggende gebied (bijvoorbeeld verdroging) meegewogen.

Aangezien ik geen inzicht heb in alle erfpachtcontracten voor drinkwaterwingebieden, kan ik u niet aangeven of dat overal in Nederland op dezelfde wijze is geregeld.

11

*De WOZ-waarde wordt algemeen beschouwd als middel om de grondwaarde te bepalen. Hoe verhoudt zich de relatie tussen de waarde van de opstal en de waarde van de grond? Wordt de waarde van de grond niet bepaald door de waarde van hetgeen erop verbouwd of gebouwd is of kan worden?*

De verhouding tussen de waarde van de grond en van de opstal is geen vast gegeven. Deze hangt van vele factoren af. Er moet daarom sprake zijn van maatwerk. Het is aan de taxateur om daar op een objectieve en goed onderbouwde wijze invulling aan te geven.

Veelal vindt waardebepaling van de grond door taxateurs plaats door de totale waarde vast te stellen en daarop de waarde van de opstal (rekening houdend met technische en functionele veroudering) in mindering te brengen. Natuurlijk wordt de waarde van de grond ook bepaald door hetgeen gebouwd kan worden op de betreffende locatie (zie daarvoor ook de beantwoording van vraag 13).

12

*Hoeveel mensen gaan er 0–10% meer erfpacht betalen, hoeveel 10–50 meer, hoeveel 50–100% meer en hoeveel meer dan dat?*

Op dit moment is een uitsplitsing in percentages niet te maken, omdat vanwege het stand-still besluit er geen taxaties meer zijn uitgevoerd. Per erfpachtcontract worden de grondprijzen getaxeerd door taxateurs. Deze taxaties worden verricht op het moment van de herziening, die zeer gespreid in de tijd plaatsvinden. Er zijn momenteel circa 330 erfpachters die vallen onder de stand-still die vorig jaar is ingegaan. Er zijn slechts enkele tientallen taxaties sinds de invoering van het huidige erfpachtsysteem voorhanden. Een volledig beeld is momenteel daarom niet te geven.

13

*Is het mogelijk/wenselijk om erfpachters die bereid zijn stringente voorwaarden te accepteren zoals het niet verder uitbouwen/vernieuwen van gebouwen en/of minimaal x dagen per jaar te verhuren, te fixeren op de bestaande erfpachtcanon en wat zou dit kosten?*

Ja. In erfpachtcontracten kunnen voorwaarden aan gebouwen worden vastgelegd. Deze moeten uiteraard passen binnen de geldende bestemmingsplannen. Deze voorwaarden worden meegewogen in de taxatie en leiden tot een lagere canon.

Dit betekent niet per definitie, dat de nieuwe canon gelijk is aan de bestaande canon. Op basis van een marktconforme taxatie die rekening houdt met eventuele aanvullende voorwaarden, wordt de nieuwe canon vastgesteld. Deze kan nog steeds hoger zijn dan de huidige canon, maar wel lager dan wanneer geen aanvullende voorwaarden worden opgenomen. De markt van kopers zal de waarde uiteindelijk bepalen, en het is aan de taxateurs om inhoudelijk goed onderbouwd te bepalen wat de invloed op de waarde is.

Ik ben geen voorstander van het opnemen van de verplichting om te verhuren.