



Tweede Kamer

DER STATEN-GENERAAL

Commissie Wonen en Rijksdienst

Aan de minister voor Wonen en Rijksdienst
De heer drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Plaats en datum: Den Haag, 19 mei 2016
Betreft: Validatie waarderingsmethode Rijksvastgoedbedrijf erfpacht
Ons kenmerk: 29659-143/2016D19588

Geachte heer Blok

Namens de vaste commissie voor Wonen en Rijksdienst stuur in u hierbij enkele aanvullende vragen over de Validatie waarderingsmethode Rijksvastgoedbedrijf erfpacht:

1. Waarom is niet een validatie in de volle breedte (dat wil zeggen alle knoppen of keuzes die gemaakt kunnen worden in de systematiek) uitgevoerd? Bent u bereid dat alsnog te doen? Zo nee, waarom niet?
2. Waarom is er vooral gekeken naar marktconformiteit, en niet ook gekeken naar redelijkheid en billijkheid, hetgeen ook aspecten waren die de Tweede Kamer belangrijk vindt?
3. Waarom is niet gekeken naar de marktconformiteit, redelijkheid en billijkheid van de depreciatie van 25%, en wordt hier verwezen naar de "Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2012", terwijl hierover discussie is en elders ook wordt gewerkt met bijvoorbeeld 40% depreciatie? Bent u bereid dat alsnog te doen (inclusief een onderbouwing)? Zo nee, waarom niet?
4. Kunnen concrete voorbeelden worden genoemd van situaties waarbij de depreciatie wordt gehalveerd?
5. Waarom is er alleen gekeken naar de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal en niet naar het feit of het moet gaan om de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal of de marktwaarde? Bent u bereid dat alsnog te doen? Zo nee, waarom niet?
6. Waarom komen er in een rapport weinig tot geen verwijzingen naar literatuur, onderzoeken, verkopen in de praktijk en jurisprudentie voor (maar wordt alleen volstaan met "sluit aan bij wat in de markt gebruikelijk is")? Kan dit alsnog gebeuren? Zo nee, waarom niet? Waar zijn de uitspraken op gebaseerd waarom het "in de markt gebruikelijk" en/of "redelijk en billijk" is? Kan worden toegelicht waarom het marktconform, redelijk en billijk is?
7. Hoe is de keuze van de twee hoogleraren bepaald? Wat is hun betrokkenheid bij andere processen of procedures van erfpacht?
8. Hoe is invulling gegeven aan het verzoek van de Tweede Kamer (procedurevergadering van de commissie voor Wonen en Rijksdienst d.d. 8 december 2015) om de Tweede Kamer met enige regelmaat op de hoogte te houden van de gang van zaken met betrekking tot dit dossier?

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

T. 070-3182211
E. cie.wr@tweedekamer.nl

9. Kunt u het heikele punt van de gekozen depreciatie voor bloot eigendom nog een keer goed uitleggen?
10. Voor Vlieland, waar de erfpachters van Staatsbosbeheer drie beheerstichtingen zijn die de grond op hun beurt verpachten aan de eigenaren van de huisjes, geldt de vraag of er alleen met de huidige pachters onderhandeld wordt. Deelt u de mening dat het voor natuurbeheer en bestuurbaarheid op Vlieland wenselijk is dat de gronden in gezamenlijk beheer blijven bij de 3 erfpachters?
11. Krijgen de erfpachters, als ze er niet voor kiezen om de grond te kopen, de ruimte om met Staatsbosbeheer te onderhandelen over voortzetting van de erfpacht?
12. Welke ruimte is er om te onderhandelen over condities voor een nieuwe erfpacht? Biedt Staatsbosbeheer de mogelijkheid van een eeuwigdurende erfpacht?
13. Waarom heeft het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) het moment van de opdrachtverstrekking tot validatie, de opdrachtoomschrijving en de keuze van het wetenschappelijk instituut geheim gehouden?
14. Is de waardebepaling door het RVB wel correct nu het RVB de waardebepaling door Staatsbosbeheer in mei 2015 ingediend en gebaseerd op taxaties door het bureau Wiberg, heeft afgewezen zonder hiervoor een onderbouwing te geven?
15. Klopt het dat het RVB Staatsbosbeheer in oktober 2015 gedwongen heeft de taxaties Wiberg met 15% te verhogen zonder dat dit gebaseerd is op nadere onderbouwing?
16. Is de validatie bruikbaar nu de aangestelde hoogleraren zich niet baseren op openbare bronnen waardoor het oordeel van hen niet objectief en niet (wetenschappelijk) toetsbaar is?
17. Wat vindt u van de kritiek dat de aangestelde hoogleraren niet bekend staan als materie-deskundig en dat de uitkomst van de validatie daarmee een vals bewijs van gelijkhebbij door het RVB is?
18. Is er wel sprake van validatie, nu de hoogleraren vooral een oordeel hebben uitgesproken (met vijf aanbevelingen voor verbetering)?
19. Waarom moesten SBB en vertegenwoordigers van erfpachters te Texel, Vlieland en Terschelling zo lang wachten op een oordeel over proeftaxaties terwijl men dit binnen twee weken had kunnen afhandelen?
20. Kan het RVB rapport "Toets waarde bloot eigendom SBB, 9 april 2014 van Jonge, J.A. de en L. Hoving" worden verstrekt?
21. Vindt u dat het advies Groothuis/Zevenbergen integraal wordt uitgevoerd met daarin het recht op koop van het bloot eigendom, tegen de marktwaarde van het bloot eigendom?
22. Wat is uw reactie op de brief van Vereniging Terschellinger Erfpachters m.b.t. de validatie waarderingsmethode Rijksvastgoedbedrijf erfpacht d.d. 8 april 2016,? Kunt u hierbij onder andere ingaan op de bewering dat het rapport ondoorzichtig en niet-onafhankelijk is?
23. Wat is uw reactie op de brief van Jager Vastgoedconsultant n.a.v. uw brief betreffende validatie waarderingsmethode Rijksvastgoedbedrijf erfpacht d.d. 8 april 2016,. Kunt u hierbij onder andere ingaan op de bewering dat het rapport bewijsbaar ondeugdelijk is?
24. Wat is uw visie op het tijdpad met betrekking tot de Validatie waarderingsmethode Rijksvastgoedbedrijf erfpacht?

Hoogachtend,

de griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,

Drs. M.J. van der Leeden

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

T. 070-3182211
E. cie.wr@tweedekamer.nl