



> Retouradres Postbus 20401 2500 EK DEN HAAG

De Voorziter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA 's-GRAVENHAGE

**Natuur, Landschap en
Platteland**

Team Aansturing
Prins Clauslaan 8
Postbus 20401
2500 EK DEN HAAG
www.minlnv.nl

T 070-3786868

Onze referentie
NLP.2010-2305

Datum 1 juli 2010
Betreft Erfpacht Waddeneilanden

Geachte Voorzitter,

In het algemeen overleg van 30 juni 2010 met de vaste commissie voor Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit van uw Kamer over het erfpachtbeleid van Staatsbosbeheer heb ik enkele toezeggingen gedaan. Door middel van deze brief wil ik hieraan gevolg geven.

Overgangstermijn

In het algemeen overleg heeft de heer Verhoeven (D66) voorgesteld om de ingroeiperiode voor de nieuw vast te stellen erfpachtcanon te verlengen van vijf naar tien jaar. Ik heb aangegeven dat ik daaraan tegemoet wil komen. De verlenging van deze periode komt nog meer tegemoet aan het belang van erfpachters om verhoging van de erfpachtcanon zo geleidelijk mogelijk te laten verlopen.

Knelgevallen

In het algemeen overleg heeft mevrouw Jacobi (PvdA) gevraagd om een regeling voor knelgevallen. Ik wil benadrukken dat ik het van belang vind, dat er aandacht bestaat voor evidente knelgevallen. Daarin voorzien de voorstellen van de heren Groothuis en Zevenbergen ook. Zoals ik in het algemeen overleg heb aangegeven, zijn knelgevallen per definitie uniek en laten zich daarom moeilijk oplossen door generieke maatregelen. Ik ben bereid om uw Kamer te informeren over (categorieën van) knelgevallen zodra die naar voren zouden komen bij de erfpachtcanonherziening.

Permanente bewoning

De heer Van Gerven (SP) heeft gevraagd hoeveel woningen, waarvan de eigenaar een erfpachtcontract met Staatsbosbeheer heeft, er permanent bewoond worden en dus als hoofdverblijf worden gebruikt. Het is moeilijk om de precieze aantallen daarvan te geven, omdat in sommige gevallen bijvoorbeeld bekend is dat de bewoners staan ingeschreven op de Waddeneilanden van wie de partner ingeschreven staat in een gemeente op het vasteland. Om die reden hebben de heren Groothuis en Zevenbergen in hun advies geen onderscheid gemaakt tussen permanente bewoning en recreatiewoningen.

Leven
van het land,
geven
om natuur.

Bij het aantal permanent bewoonde woningen op een erfpachtcontract van Staatsbosbeheer zou het gaan om enkele tientallen, waarvan het merendeel op Texel staat.

Natuur, Landschap en Platteland
Team Aansturing

Gevolgen van canonherziening

De heer Van Gerven (SP) heeft mij verzocht om enige rekenvoorbeelden te geven waaruit de gevolgen van de herziening van de erfpachtcanon duidelijk worden. Als voorbeeld werd een woning van € 200.000 gegeven. Dergelijke woningen komen in de erfpachtmarkt nauwelijks voor op de Waddeneilanden. Daarom is het reëler om u enige voorbeelden te geven in de veel meer voorkomende range van € 400.000 tot € 600.000. Hierbij is uitgegaan van een grondwaarde van 50 procent van de WOZ-waarde.

Datum
1 juli 2010

Onze referentie
NLP.2010-2305

Omdat een belangrijk deel van de woningen ook wordt verhuurd, heb ik hierbij ook de potentiële huuropbrengsten van dergelijke woningen weergegeven.

WOZ-waarde	huidige canon	nieuwe canon conform Groothuis/Zevenbergen	potentiële huuropbrengst*
€ 400.000	€ 500 - € 3.000	€ 6.000	€ 19.000
€ 500.000	€ 500 - € 3.500	€ 7.500	€ 29.000
€ 600.000	€ 500 - € 5.000	€ 9.000	€ 37.000

* potentiële huuropbrengst voor recreatiewoningen berekend op basis van reële huurprijzen en reëel aantal weken huur

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de huidige canonbedragen binnen de verschillende WOZ-categorieën een brede spreiding kennen. Daarbij wil ik opmerken dat het overgrote deel van de huidige contracten een canon kent die ligt onder € 1.000 per jaar. Dit betreft 740 van de in totaal 1268 erfpachtcontracten. Het aantal erfpachtcontracten met een canon onder de € 5.000 bedraagt 1030 van de in totaal 1268 contracten.

Wat betreft de residuele grondwaarde, die de grondslag vormt voor de bepaling van de erfpachtcanon wil ik nogmaals benadrukken dat met investeringen die de erfpachter heeft gepleegd nadrukkelijk rekening wordt gehouden. Zo wordt van de WOZ-waarde van een object niet alleen de reële waarde van de opstal in mindering gebracht, maar worden ook investeringen om de grond bouwrijp te maken, aansluiting op de openbare weg te verkrijgen en het aanbrengen van nutsvoorzieningen niet in aanmerking genomen. De erfpachter wordt dus door middel van de canon niet aangeslagen voor investeringen die hij zelf gepleegd heeft.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN
VOEDSELKwaliteit,

G. Verburg