



Ministerie van Landbouw,
Natuur en Voedselkwaliteit

> Retouradres Postbus 20401 2500 EK Den Haag



**Directoraat-generaal Agro en
Natuur**
Directie Natuur en Biodiversiteit

Bezoekadres
Bezuidenhoutseweg 73
2594 AC Den Haag

Postadres
Postbus 20401
2500 EK Den Haag

Overheidsidentificatienr
00000001003214369000

T 070 379 8911 (algemeen)
www.rijksoverheid.nl/inv

Behandeld door

T 070 [redacted]
F 070 [redacted]
@minez.nl

Ons kenmerk
DGAN-NB / 17180135

Uw kenmerk

Bijlage(n)
3

Datum **12 DECEMBER 2017**
Betreft Wob-besluit erfpacht Wadden

Geachte [redacted]

In uw brief van 5 september 2017, ontvangen op 11 september 2017, heeft u met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob) informatie verzocht over enkele aspecten uit het besluitvormingsproces over de verkoop van erfpachtpercelen op de Waddeneilanden.

U vraagt om:

1. De nota zoals genoemd in de een na laatste paragraaf van de door u bijgevoegde brief van 25 juli 2014 van het ministerie van Economische Zaken aan het Rijksvastgoedbedrijf, alsmede een overzicht van de gemaakte afspraken van 24 juni 2014 zoals in deze brief is genoemd;
2. Het voorstel aan de bewindspersonen zoals genoemd in de laatste zin van de door u bijgevoegde brief van 22 augustus 2014 van het Rijksvastgoedbedrijf aan het ministerie van Economische Zaken;
3. De uitkomst van de beoordeling van de variant zoals door Staatsbosbeheer is gesuggereerd en ambtelijk aan het Rijksvastgoedbedrijf is voorgelegd (zoals vermeld in de brief van 25 juli 2014);
4. Alle documenten die betrekking hebben op bovengenoemde nota's en voorstellen -inclusief de beoordeling daarvan- zoals aan beide bewindspersonen voorgelegd in de periode 1 januari 2014-heden;
5. Correspondentie (inclusief e-mail) tussen betrokken ministeries, Rijksvastgoedbedrijf en Staatsbosbeheer over de hierboven onder 1 t/m/ 3 vermelde punten.

De ontvangst van uw verzoek is schriftelijk bevestigd bij brief van 26 september 2017, kenmerk DGAN-NB / 17149994. In deze brief is tevens de beslistermijn met vier weken verdaagd tot 7 november 2017.

Over dit verzoek hebt u op 4 oktober 2017 een e-mail gestuurd aan [redacted], senior beleidsmedewerker bij de directie Natuur en Biodiversiteit. In deze e-mail schrijft u op korte termijn in ieder geval de documenten die behoren bij de punten 1 tot en met 3 uit het Wob-verzoek te willen ontvangen.



Op 11 oktober 2017 hebt u telefonisch contact gehad met de [REDACTED]. In dit gesprek hebt u met hem afgesproken het Wob-verzoek te beperken tot de punten 1 tot en met 3 uit het verzoek. Dit heeft de [REDACTED] bevestigd in een e-mail aan u op 11 oktober 2017.

In de brief van 2 november 2017 is aan u medegedeeld dat de beslistermijn is opgeschort tot 16 november 2017 vanwege het vragen van zienswijzen aan derden.

Op 20 november 2017 heeft de [REDACTED] u een e-mail gestuurd waarin hij u meldt dat het helaas niet mogelijk is gebleken voor het aflopen van de beslistermijn (21 november 2017) een besluit over uw Wob-verzoek te nemen. Afstemming met betrokkenen en het maken van een zorgvuldige afweging vroegen helaas meer tijd dan voorzien. Hij meldde er naar te streven het besluit in de week van 4 december 2017 te nemen.

Wettelijk kader

Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Wob. Voor de relevante Wob-artikelen verwijs ik u naar de bijlage 1.

Inventarisatie documenten

Op basis van uw verzoek zijn in totaal 10 documenten (inclusief bijlagen) aangetroffen. Deze documenten zijn opgenomen in een inventarislijst, die als bijlage 2 bij dit besluit is gevoegd. In dit besluit wordt verwezen naar de corresponderende nummers uit de inventarislijst, zodat per document duidelijk is wat is besloten.

Er zijn geen documenten bij het ministerie met de door u onder 3) gevraagde informatie met betrekking tot de uitkomst van de beoordeling door het Rijksvastgoedbedrijf van de door Staatsbosbeheer gesuggereerde variant. Er is wel een beschrijving van deze variant; die vindt u in het document met het nummer 3a.

De documenten met nummers 1a, 2 en 3d zijn reeds openbaar. De Wob is niet van toepassing op reeds openbare documenten. Deze documenten zijn openbaar gemaakt bij eerdere Wob-besluiten door het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB), met uitzondering van gegevens waarop een uitzonderingsgrond van toepassing is:

- RVB, Wob-besluit van 23 december 2014, kenmerk 1020166842;
- RVB, Wob-besluit van 21 juni 2016, kenmerk 7820000145.

De vindplaats van deze documenten staat aangegeven op de inventarislijst; u treft de documenten tevens in kopie aan bij dit besluit.

Zienswijzen

U bent er over geïnformeerd in de brief van 2 november 2017 dat er derde belanghebbenden zijn bij de openbaarmaking van alle aangetroffen documenten en dat deze in de gelegenheid zijn gesteld hierover hun zienswijze te geven.

De zienswijzen van de derde belanghebbenden heb ik in mijn belangenafweging meegenomen. Zie het onderdeel Overwegingen van dit besluit.

Besluit

Ik heb besloten (deels) aan uw verzoek tegemoet te komen en de informatie waarom u verzoekt, opgenomen in de documenten met de nummers 1, 1b, 1c, 3, 3a, 3b en 3c gedeeltelijk openbaar te maken. Voor de motivering verwijs ik naar onderdeel Overwegingen van dit besluit.

Ik heb besloten (een deel van) de door u gevraagde informatie, opgenomen in het document met nummer 2, niet openbaar te maken. Voor de motivering verwijs ik naar onderdeel Overwegingen van dit besluit.

Overwegingen

Allereerst wil ik u wijzen op het volgende. Ingevolge artikel 3, vijfde lid, van de Wob, wordt een verzoek om informatie ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11.

Het recht op openbaarmaking op grond van de Wob dient uitsluitend het publieke belang van een goede en democratische bestuursvoering. Het komt iedere burger in gelijke mate toe. Daarom kan ten aanzien van de openbaarheid geen onderscheid worden gemaakt naar gelang de persoon of de bedoeling of belangen van de verzoeker. Bij de te verrichten belangenafweging worden dan ook betrokken het algemene belang bij openbaarmaking van de gevraagde informatie en de door de weigeringsgronden te beschermen belangen, maar niet het specifieke belang van de verzoeker.

Evenmin kent de Wob een beperkte vorm van openbaarmaking. Dit betekent dat openbaarmaking van de gevraagde documenten uitsluitend aan u op grond van de Wob niet mogelijk is. Indien ik aan u de betreffende documenten verstrek, moet ik deze ook aan anderen geven indien zij daarom verzoeken. In dat licht vinden de onderstaande belangenafwegingen dan ook plaats.

De economische of financiële belangen van de Staat, van andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen¹

¹ c. bestuursorganen die onder de verantwoordelijkheid van de onder a en b genoemde organen werkzaam zijn; d. andere bestuursorganen, voor zover niet bij algemene maatregel van bestuur uitgezonderd.

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van -onder meer- de Staat.

Bij bepaalde passages uit de documenten met nummers 1, 3, 3a en 3c is het financiële belang van de Staat in het geding. De financiële belangen van de Staat worden geschaad als bekend wordt welke bedragen de Staat en/of Staatsbosbeheer mogelijk ontvangen voor de verkoop van de erfpachtpercelen op de Waddeneilanden. Het belang van openbaarmaking van dergelijke geschatte bedragen weegt niet op tegen deze belangen.

Op grond van de belangenafweging tussen het algemeen belang van openbaarmaking en de economische of financiële belangen van de staat, komt de schatting van de mogelijke opbrengsten van de verkoop van de erfpachtpercelen op de Waddeneilanden niet voor openbaarmaking in aanmerking. Openbaarmaking hiervan zou de onderhandelingspositie van de Staat en/of Staatsbosbeheer in de toekomst ernstig verslechteren. Het betreft namelijk een gegeven over de onderhandelingspositie van de Staat en/of Staatsbosbeheer. Inzicht in de hoogte van de geschatte opbrengsten leidt er toe dat potentiële verkopers bij toekomstige onderhandelingen hun onderhandelingspositie op deze informatie kunnen afstemmen. Ik heb daarom besloten de desbetreffende informatie niet openbaar te maken.

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd. In de documenten met nummers 1, 1b, 1c, 3 en 3c staan persoonsgegevens, zoals namen, telefoonnummers en e-mailadressen. Ik ben van oordeel dat ten aanzien van deze gegevens het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid. Daarom heb ik de persoonsgegevens verwijderd uit deze documenten.

Voor zover het de namen van ambtenaren betreft is hierbij het volgende van belang. Weliswaar kan, waar het gaat om beroepshalve functioneren van ambtenaren, slechts in beperkte mate een beroep worden gedaan op het belang van eerbiediging van hun persoonlijke levenssfeer. Dit ligt anders indien het betreft het openbaar maken van namen van ambtenaren. Namen zijn immers persoonsgegevens en het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer kan zich tegen het openbaar maken daarvan verzetten. Daarbij is van belang dat het hier niet gaat om het opgeven van een naam aan een individuele burger die met een ambtenaar in contact treedt, maar om openbaarmaking van de naam in de zin van de Wob.

Het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet

opweegt tegen het belang van het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

Openbaarmaking van een passage uit het document met nummer 1c zou naar mijn oordeel leiden tot onevenredige benadeling van de organisatie waar deze informatie betrekking op heeft. Deze benadeling bestaat uit het openbaar worden van de onderhandelingspositie van de betreffende organisatie. Deze organisatie moet erop kunnen vertrouwen dat de inhoud van de passage die de onderhandelingsstrategie betreft uit de brief aan de minister voor Wonen en Rijksdienst vertrouwelijk blijft. Ik ben daarom van oordeel dat dit belang zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid.

Persoonlijke beleidsopvattingen in een stuk voor intern beraad

Artikel 11, eerste lid, van de Wob bepaalt dat in geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, geen informatie wordt verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen.

Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat onder het begrip "documenten opgesteld ten behoeve van intern beraad" onder meer moeten worden begrepen: nota's van ambtenaren en hun politieke en ambtelijk leidinggevenden, correspondentie tussen de onderdelen van een ministerie en tussen ministeries onderling, concepten van stukken, agenda's, notulen, samenvattingen en conclusies van interne besprekingen en rapporten van ambtelijke adviescommissies. Ten aanzien van deze stukken moet van de bedoeling om ze als stukken voor intern beraad beschouwd te zien, uitdrukkelijk blijken of men moet deze bedoeling redelijkerwijs kunnen vermoeden. Deze beperking op de informatieverplichting is in de Wob opgenomen omdat een ongehinderde bijdrage van ambtenaren en van hen die van buiten bij het intern beraad zijn betrokken bij de beleidsvorming en -voorbereiding gewaarborgd moet zijn. Zij moeten in alle openhartigheid onderling en met bewindspersonen kunnen communiceren. Staatsrechtelijk zijn slechts de standpunten die het bestuursorgaan voor zijn rekening wil nemen relevant. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan: meningen, opinies, commentaren, voorstellen, conclusies met de daartoe aangevoerde argumenten.

De documenten met nummers 1, 3, 3b en 3c zijn opgesteld ten behoeve van intern beraad en bevatten persoonlijke beleidsopvattingen. Ik verstrek hierover geen informatie.

Het document met het nummer 3a is opgesteld ten behoeve van intern beraad met derden. Op grond van artikel 1, onder c, van de Wob, wordt onder intern beraad verstaan het beraad over een bestuurlijke aangelegenheid binnen een bestuursorgaan, dan wel binnen een kring van bestuursorganen in het kader van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een bestuurlijke aangelegenheid. Uit

de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 11 van de Wob volgt dat het interne karakter van een stuk wordt bepaald door het oogmerk waarmee dit is opgesteld. Degene die het document heeft opgesteld moet de bedoeling hebben gehad dat dit zou dienen voor zichzelf of voor het gebruik door anderen binnen de overheid. Ook documenten afkomstig van derden die niet tot de kring van de overheid behoren, kunnen worden aangemerkt als documenten die zijn opgemaakt ten behoeve van intern beraad indien de documenten met dat oogmerk zijn opgesteld. Daarbij is het van belang dat de uitwisseling van informatie met derden plaatsvindt "teneinde het bestuursorgaan in staat te stellen een standpunt in te nemen betreffende een bestuurlijke aangelegenheid" (zie ABRvS 8 februari 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AV1271). Het interne karakter van het beraad komt te vervallen wanneer daaraan het karakter van advisering of gestructureerd overleg moet worden toegekend (zie o.a. ABRvS 12 juni 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA2883). In het genoemde document is sprake van incidentele informatie-uitwisseling met Staatsbosbeheer die noodzakelijk is om tot een verantwoorde standpuntbepaling over het verkooptraject erfpachtpercelen Waddeneilanden.

Het document met het nummer 2 is een concept. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 21 juli 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BN1927, in rechtsoverweging 2.4.2 met een beroep op de wetsgeschiedenis concepten van stukken als stukken voor intern beraad aangemerkt, teneinde te bewerkstelligen dat bij de primaire vormgeving van het beleid betrokkenen in alle vrijheid hun gedachten en opvattingen kunnen uiten. Tevens verwijs ik naar de uitspraak van de Afdeling van 1 september 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BN5701. Daarbij was sprake van conceptversies van antwoorden die niet openbaar zijn gemaakt, waarvan de definitieve versies wel openbaar zijn gemaakt. In r.o. 2.6.2 van die uitspraak heeft de Afdeling overwogen dat waar de conceptantwoorden afwijken van de definitieve antwoorden openbaarmaking op van grond van artikel 11 van de Wob achterwege mocht blijven. Naar mijn oordeel gaat deze redenering ook op voor de interne discussies in het onderhavige conceptdocument. Van dit document is de definitieve versie reeds openbaar gemaakt met uitzondering van gegevens waarop een uitzonderingsgrond van toepassing is. Op de inventarislijst wordt verwezen naar de vindplaats van het definitieve document en bij dit besluit treft u tevens een kopie hiervan aan. Waar de feitenvaststellingen in het concept afwijken van de definitieve versie is sprake van persoonlijke beleidsopvattingen en waar zij overeenkomen met die in de definitieve versie zijn zij inmiddels openbaar en is de Wob daarop dus niet meer van toepassing.

Ik acht het niet in het belang van een goede en democratische bestuursvoering indien de standpunten van ambtenaren zelfstandig worden betrokken in de publieke discussie. Ik zie dan ook geen aanleiding om met toepassing van artikel 11, tweede lid, van de Wob in niet tot personen herleidbare vorm informatie te verstrekken over deze persoonlijke beleidsopvattingen.

De persoonlijke beleidsopvattingen heb ik derhalve uit de documenten verwijderd.

Wijze van openbaarmaking

De documenten met de nummers 1, 1b, 1c, 3, 3a, 3b en 3c treft u bij dit besluit in kopie aan (bijlage 3).

Dit besluit en de stukken die met dit besluit voor een ieder openbaar worden, worden geanonimiseerd op www.rijksoverheid.nl geplaatst.

Een afschrift van dit besluit zend ik aan belanghebbenden.

Hoogachtend,

De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit,
namens deze:

Mr. H.J.I.M. de Rooij
Plaatsvervarend secretaris-generaal

Een belanghebbende die bezwaar heeft tegen de weigering om informatie openbaar te maken kan binnen zes weken na de dag waarop dit is bekend gemaakt een bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift moet door de indiener zijn ondertekend en bevat ten minste zijn naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden waarop het bezwaar rust. Dit bezwaarschrift moet worden gericht aan de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, directie Wetgeving en Juridische Zaken, Postbus 20401, 2500 EK 's-Gravenhage. Dit besluit is verzonden op de in de aanhef vermelde datum.

Bijlage 1 – Relevante artikelen uit de Wob

Artikel 1

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. document: een bij een bestuursorgaan berustend schriftelijk stuk of ander materiaal dat gegevens bevat;
- b. bestuurlijke aangelegenheid: een aangelegenheid die betrekking heeft op beleid van een bestuursorgaan, daaronder begrepen de voorbereiding en de uitvoering ervan;
- c. intern beraad: het beraad over een bestuurlijke aangelegenheid binnen een bestuursorgaan, dan wel binnen een kring van bestuursorganen in het kader van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een bestuurlijke aangelegenheid;
- d. niet-ambtelijke adviescommissie: een van overheidswege ingestelde instantie, met als taak het adviseren van een of meer bestuursorganen en waarvan geen ambtenaren lid zijn, die het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren adviseren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd. Ambtenaren, die secretaris of adviserend lid zijn van een adviesinstantie, worden voor de toepassing van deze bepaling niet als leden daarvan beschouwd;
- e. ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie: een instantie, met als taak het adviseren van één of meer bestuursorganen, die geheel of gedeeltelijk is samengesteld uit ambtenaren, tot wier functie behoort het adviseren van het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd;
- f. persoonlijke beleidsopvatting: een opvatting, voorstel, aanbeveling of conclusie van een of meer personen over een bestuurlijke aangelegenheid en de daartoe door hen aangevoerde argumenten;
- g. milieu-informatie: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 19.1a van de Wet milieubeheer;
- h. hergebruik: het gebruik van informatie die openbaar is op grond van deze of een andere wet en die is neergelegd in documenten berustend bij een overheidsorgaan, voor andere doeleinden dan het oorspronkelijke doel binnen de publieke taak waarvoor de informatie is geproduceerd;
- i. overheidsorgaan:
 - 1°. een orgaan van een rechtspersoon die krachtens publiekrecht is ingesteld, of
 - 2°. een ander persoon of college, met enig openbaar gezag bekleed.

Artikel 10

1. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:

- a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
- b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
- c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
- d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in paragraaf 2 van hoofdstuk 2 van de Wet bescherming persoonsgegevens, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt.

2. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:

- a. de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties;
- b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
- c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
- d. inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
- e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
- f. het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie;
- g. het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

3. Het tweede lid, aanhef en onder e, is niet van toepassing voorzover de betrokken persoon heeft ingestemd met openbaarmaking.

4. Het eerste lid, aanhef en onder c en d, het tweede lid, aanhef en onder e, en het zevende lid, aanhef en onder a, zijn niet van toepassing voorzover het milieu-informatie betreft die betrekking heeft op emissies in het milieu. Voorts blijft in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder c, het verstrekken van milieu-informatie uitsluitend achterwege voorzover het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het daar genoemde belang.

5. Het tweede lid, aanhef en onder b, is van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie voor zover deze handelingen betreft met een vertrouwelijk karakter.

6. Het tweede lid, aanhef en onder g, is niet van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie.

7. Het verstrekken van milieu-informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voorzover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:

- a. de bescherming van het milieu waarop deze informatie betrekking heeft;
- b. de beveiliging van bedrijven en het voorkomen van sabotage.

8. Voorzover het vierde lid, eerste volzin, niet van toepassing is, wordt bij het toepassen van het eerste, tweede en zevende lid op milieu-informatie in aanmerking genomen of deze informatie betrekking heeft op emissies in het milieu.

Artikel 11

1. In geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, wordt geen informatie verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen.

2. Over persoonlijke beleidsopvattingen kan met het oog op een goede en democratische bestuursvoering informatie worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Indien degene die deze opvattingen heeft geuit of zich erachter heeft gesteld, daarmee heeft ingestemd, kan de informatie in tot personen herleidbare vorm worden verstrekt.

3. Met betrekking tot adviezen van een ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie kan het verstrekken van informatie over de daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen plaatsvinden, indien het voornemen daartoe door het bestuursorgaan dat het rechtstreeks aangaat aan de leden van de adviescommissie voor de aanvang van hun werkzaamheden kenbaar is gemaakt.

4. In afwijking van het eerste lid wordt bij milieu-informatie het belang van de bescherming van de persoonlijke beleidsopvattingen afgewogen tegen het belang van openbaarmaking. Informatie over persoonlijke beleidsopvattingen kan worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Het tweede lid, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.

Bijlage 2 – Inventarislijst

Nr.	Document	Beoordeling	Wob	Afzender	Ontvanger
1.	Nota aan staatssecretaris EZ	Deels openbaar	10.2.b 10.2.e 11.1	Directie natuur en biodiversiteit (EZ)	Staatssecretaris EZ
a.	Bijlage: 'Toets waarde bloot eigendom SBB' Rijksvastgoedbedrijf (RVB)	Reeds openbaar gemaakt (Wob-besluit Rijksvastgoedbedrijf (RVB), 21 juni 2016, kenmerk 7820000145). ²		RVB	RVB
b.	Bijlage: brief CdK provincie Fryslân	Deels openbaar	10.2.e	CdK provincie Fryslân	Minister voor Wonen en Rijksdienst
c.	Bijlage: brief Vereniging Terschellinger Erfpachters (VTE) met afschrift van brief VTE aan minister voor Wonen en Rijksdienst	Deels openbaar	10.2.e 10.2.g	VTE	Staatssecretaris EZ
2.	Conceptnota aan minister voor Wonen en Rijksdienst	Concept; definitieve versie is reeds openbaar gemaakt (Wob-besluit RVB, 23 december 2014, kenmerk 1020166842, zie https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2014/12/23/besluit-wob-verzoek-vervreemding-bloot-eigendom) ³	11.1	RVB	Minister voor Wonen en Rijksdienst
3.	Nota aan staatssecretaris EZ	Deels openbaar	10.2.b 10.2.e 11.1	Directie natuur en biodiversiteit (EZ)	Staatssecretaris EZ
a.	Bijlage: Staatsbosbeheer (SBB)	Deels openbaar	10.2.b 11.1	SBB	EZ

² Hierover heeft het RVB op 18 november 2016 een beslissing op bezwaar genomen. Tegen deze beslissing is beroep aangetekend bij de rechtbank. De rechtbank Noord-Nederland heeft op 22 november 2017 uitspraak gedaan, waarbij de beslissing op bezwaar voor de hier relevante pagina's 1-13 van het taxatierapport in stand zijn gebleven. Bijgevoegd bij dit Wob-besluit zijn het Wob-besluit van 21 juni 2016 en de versie van het taxatierapport die (gedeeltelijk) openbaar is gemaakt in de beslissing op bezwaar.

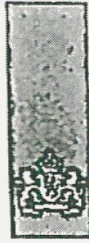
³ Het eerdere Wob-besluit en de bijlagen zijn meegestuurd met dit Wob-besluit. De betreffende nota begint op p.9 van het document met bijlagen.

	verkooptraject erfpachtpercelen Waddeneilanden				
b.	Bijlage: erfpacht Wadden (EZ en RVB)	Deels openbaar	11.1	EZ en RVB	Staatssecretaris EZ en minister voor Wonen en Rijksdienst
c.	Bijlage: brief RVB aan SBB	Deels openbaar	10.2.b 10.2.e 11.1	RVB	SBB
d.	Bijlage: brief EZ aan RVB	Reeds openbaar gemaakt (Wob-besluit RVB, 23 december 2014, kenmerk 1020166842, zie <a href="https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2014/12/23/besluit-wob-verzoek-
vervreemding-bloot-eigendom">https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob- verzoeken/2014/12/23/besluit-wob-verzoek- vervreemding-bloot-eigendom) ⁴		EZ	RVB

Los meegestuurde bijlagen:

- 3) Openbaar gemaakt documenten;
- 4) Wob-besluit RVB 23 december 2014 (plus bijlage)
- 5) Wob-besluit RVB 21 juni 2016 (plus bijlage)

⁴ Het eerdere Wob-besluit is meegestuurd met dit Wob-besluit. De betreffende brief begint op p.1 van het document.



Ministerie van Economische Zaken

retour van STAATSSEC
dd

27/6

1

TER BESLUITVORMING

Aan de Staatssecretaris

nota

Verkoop erfpachtpercelen Wadden

Directoraat-generaal Natuur
& Regie
Directie Natuur en Biodiversiteit

Auteur

T 070

@minez.nl

Datum

18 juni 2014

Kanmerk

DGMR NB / 14084400

BHM

14087692

Kopie aan

Bijlage(n)

3

Aanleiding

Zoals u weet is Staatsbosbeheer, mede op verzoek van de Kamer, bezig met de voorbereidingen van de verkoop van erfpachtpercelen op de Wadden (Texel, Terschelling en Vlieland) aan de huidige erfpachters. U hebt hier op 16 december 2013 uw beleidsmatige goedkeuring aan verleend. De opbrengst van deze verkoop wordt gebruikt voor het realiseren van de opbrengstentaakstelling van € 100 mln.

Staatsbosbeheer heeft samen met vertegenwoordigers van de erfpachters 15 proeftaxaties laten uitvoeren op basis van volledige toepassing van het deskundigenadvies van de commissie-Van der Werf die ter toetsing aan het Rijkvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf (RVOB) konden worden aangeboden. Het RVOB heeft deze toets inmiddels afgerond (bijlage 1).

Op 24 juni as. staat, op diens verzoek, een gesprek gepland met minister Blok, verantwoordelijk voor het RVOB. Dit naar aanleiding van een verzoek van de Commissarissen van de Koning in Friesland en Noord-Holland aan minister Blok om te komen tot een 'redelijke en billijke' oplossing (bijlage 2). Ook de Vereniging Terschellinger Erfpachters heeft zich tot minister Blok (kopie aan u) gewend met het verzoek om interventie (bijlage 3).

Deze nota heeft als doel u te informeren over de uitkomsten van de prijstoets door het RVOB, uw standpunt te vragen over het vervolgtraject en u voor te bereiden op het gesprek van 24 juni as. met minister Blok.

Conclusies RVOB

De conclusie van het RVOB is dat de in de proeftaxaties gehanteerde methode op basis van de commissie-Van der Werf niet leidt tot marktconforme prijzen. Ter indicatie: de totale opbrengsten, geëxtrapoleerd van de 15 proeftaxaties naar alle

Ontvangen BBR

18/06 - 30/6



Dit grote verschil wordt vooral veroorzaakt door het feit dat de commissie Van der Werf bij haar berekening een 'verzoening' toepast tussen de originele grondquote (OGQ, de waarde bij eerste uitgifte van de grond) en de actuele grondquote (AGQ) van het perceel. De OGQ heeft een sterk negatief effect ten opzichte van de huidige marktwaarde. Veelal gaat het hierbij immers om uitgiften uit het begin van de twintigste eeuw.

Verkoop van de erfpachtpercelen via de methode Van der Werf is door de bevindingen van het RVOB () geworden. Het RVOB moet immers, conform artikel 3, vijfde lid van de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer, instemmen met vervreemdingen door Staatsbosbeheer (de prijstoets van de minister van Financiën, die is gemandateerd aan het RVOB).

Dit betekent ook dat het RVOB nadrukkelijk aan zet is in het vervolproces. U hebt immers uw, eveneens wettelijk vereiste, beleidsmatige instemming al gegeven. Met het RVOB is daarom afgesproken dat parallel aan deze nota minister Blok om zijn standpunt wordt gevraagd.

Ter besluitvorming

EZ en RVOB hebben de volgende oplossingsrichtingen in kaart gebracht (maximale opbrengsten nader verklaard in toelichting):

1



2



3



Het RVOB adviseert oplossingsrichting Staatsbosbeheer dringt aan

Wanneer voor oplossingsrichtingen 2 of 3 gekozen wordt, zal in kaart moeten worden gebracht hoe het risico van

De beide opties zullen ook op staatsstaunaspecten worden getoetst.

Gesprek met minister Blok (dinsdag 24 juni, 15.30-16.00 uur, BZK)

Minister Blok zal met u willen bespreken hoe te reageren op de brieven van de CdK's en de erfpachters.

U kunt het volgende naar voren brengen:

- Gezien de wettelijk vereiste prijsstoets door het RVOB en de fase in het proces ligt voortouw nu bij minister Blok. U hebt in december 2013 uw beleidsmatige instemming reeds gegeven, conform eerdere afspraken met de Kamer;
- U hebt eerder gezegd dat de prijzen 'fair en marktconform' moeten zijn.

- Staatsbosbeheer zal niet alsnog afstand nemen van het rapport-Van der Werf, maar verwijzen naar de proeftaxaties die aan het RVOB zijn voorgelegd en een negatieve uitkomst hadden. U steunt deze lijn;
- U kunt minister Blok vragen Staatsbosbeheer inzicht te geven in de uitkomsten en de onderliggende berekeningen
- RVOB, Staatsbosbeheer en EZ zullen gezamenlijke vervolgspraken maken over de communicatie, met respect voor leders rol en zonder elkaar te verrassen. Daarbij ligt het voor de hand dat Staatsbosbeheer de erfpachters informeert en u en minister Blok tegelijkertijd de Kamer;
- Wellicht kunt u afspreken om, voorafgaand aan de Kamerbrief, de gekozen lijn bij

U wordt tijdens het gesprek ondersteund

Toelichting

Het besluit om de percelen aan de huidige erfpachters aan te bieden is, mede op verzoek van de Kamer, onderdeel van een stelsel van afspraken die tot doel hadden de heftige discussie over erfpacht en Staatsbosbeheer op de Wadden te beëindigen of in ieder geval te dempen. Andere onderdelen hiervan waren een matigingsregelling voor de erfpachtcanon voor de huidige erfpachters en een gezamenlijke ontwikkelagenda met de gemeenten op de Waddeneilanden. Ten behoeve van de voorbereiding van het verkoopproces heeft Staatsbosbeheer, ook op verzoek van de Kamer, aan de commissie Van der Werf gevraagd te adviseren over de taxatiemethode bij de te verkopen percelen. Dit advies is in juni 2013 gepubliceerd.

De huidige structurele inkomsten voor Staatsbosbeheer uit erfpacht bedragen voor de te verkopen percelen € [] - per jaar. Deze inkomsten vallen uiteraard weg bij verkoop, waarbij sprake is van een eenmalige opbrengst. Erfpachters zijn niet tot koop verplicht. Het is dan ook de verwachting dat, zeker nu de methode Van der Werf niet kan worden toegepast, een substantieel aantal erfpachters niet zal ingaan op een koopaanbieding door Staatsbosbeheer en erfpachter zal blijven. Veel erfpachtcontracten zijn onderhevig aan heruitgifte.

In het theoretische geval dat niemand koopt, niemand zijn erfpachtrecht verkoopt en dus iedereen erfpachter blijft conform de matigingsregeling Wadden, schat Staatsbosbeheer de structurele inkomsten in op ongeveer € [] per jaar in 2020. De groei vindt plaats op basis van de matigingsregeling.

Financiële effecten oplossingsrichtingen

Op grond van de uitgevoerde proeftaxaties is berekend wat de potentiële totale opbrengsten zullen zijn bij verkoop van alle percelen. Dit betreft de maximale opbrengsten als alle erfpachters zullen kopen. Erfpachters zijn echter niet verplicht tot verkoop. Ze kunnen ook erfpachter blijven of hun erfpachtrechten verkopen.

De geëxtrapolerde opbrengsten volgens de commissie Van der Werf bedragen € [] Voor de door EZ en RVOB aangedragen oplossingsrichtingen is de situatie als volgt:

1. In deze oplossingsrichting is de maximale opbrengst € [] min. Hierin is []
2. In deze oplossingsrichting is de []
3. In deze oplossingsrichting is de maximale opbrengst ([]) € [] min.

1-7-2014

Directoraat-generaal Natuur
& Regie
Directie Natuur en Biodiversiteit

Kenmerk
DGNR-NB / 14084400

Politieke en maatschappelijke effecten

In alle oplossingsrichtingen zal de verkoopprijs aanzienlijk hoger zijn dan wanneer de methode uit het rapport Van der Werf wordt toegepast:

Dat geldt ook voor de politieke sondering. In het verleden heeft met name de VVD, maar ook de PvdA, zich hard gemaakt voor de belangen van de erfpachters.

Tweede Kamerleden het algemeen overleg natuurbeleid van 2 juli as. gebruiken om u naar de stand van zaken te vragen. Op basis van het gesprek van 24 juni as. zal hiertoe een spreektekst en factsheet worden voorbereid.

Naast de drie gepresenteerde oplossingsrichtingen is in theorie een vierde oplossingsrichting mogelijk.

4107-2014

Bijlage 2

16

Minister voor Wonen en Rijksdienst
De heer drs. S. Blok
[redacted]@mlnbzk.nl

Leeuwarden, 28 mei 2014

Zeer geachte heer Blok, beste Stef,

Al vele jaren worden de Waddeneilanden in de 'greep' gehouden door de discussie rond de erfpachtproblematiek. De discussie is, ook ten departemente, genoegzaam bekend. Naar verluid zal zeer binnenkort de RVOB met methodiek over de toekomstige grondwaardebepaling komen waarover u uiteindelijk een beslissing moet nemen. Als betrokken Wadden CdK's zouden wij graag tijdig met u van gedachten wisselen om te komen tot een 'redelijke en billijke' oplossing om daarbij een einde van dit moeizame dossier te bewerkstelligen.

Met uw instemming zullen wij graag het initiatief nemen tot een gesprek.

Gaarne van u vernemend,
mede namens collega CdK Remkes,

John (J.A.) Jorritsma,
Commissaris van de Koning
in de provincie Fryslân

c.c.: de heer J.W. Remkes, Commissaris van de Koning in de provincie Noord-Holland

11 NRIC

Bijlage 3 2c

PERSOONLIJK & VERTROUWELIJK

Ministerie van Economische Zaken
Staatssecretaris Mevrouw S.A.M. Dijkma
Postbus 20401
2500 EK Den Haag

(stas heeft op 24/6
gesproken met mev. Blok)

s/k

3 juni 2014

Onderwerp: Stagnerend verkoopproces bloot eigendom Waddeneilanden

Geachte mevrouw Dijkma,

Het bestuur van de Vereniging van Terschellinger Erfpachters (VTE) vraagt dringend uw aandacht voor het volgende

In het kader van het verkooptraject bloot eigendom (recreatie)woningen op de Waddeneilanden waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven door Staatsbosbeheer, zijn op 24 februari 2014 de taxatierapporten van een aantal representatieve cases aan de RVOB te Zwolle voor toetsing op grond van de Regeling Materieelbeheer Rijksoverheid 2006 gestuurd. Tot op heden is echter van de RVOB geen reactie gegeven. Hierdoor dreigt stagnatie en ontsporing van een proces tot oplossing van een al vele jaren slepend probleem.

Om bovenstaande reden hebben wij Minister Blok een brief gezonden met het verzoek met spoed te interveniëren in dit nu stagnerende dossier en hieromtrent afstemming te realiseren met u als eerstverantwoordelijk bewindspersoon bij het Ministerie van Economische Zaken. Een kopie van de brief aan Minister Blok treft u bijgaand aan

Ook u willen we hierbij vragen met voorrang aandacht aan dit dossier te geven

In afwachting van uw reactie,

Met de meeste hoopzichten,

Voorzitter Vereniging Terschellinger Erfpachters

p a.

telefoon:

000000790175

Kopie

PERSOONLIJK & VERTROUWELIJK

Ministerie van Wonen en Rijksdienst
Minister Drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 AE Den Haag

3 juni 2014

Onderwerp: Stagnerend verkoopproces bloot eigendom Waddenellanden

Geachte heer Blok,

Het bestuur van de Vereniging van Terschellinger Erfpachters (VTE) vraagt dringend uw aandacht voor het volgende.

In het kader van het verkooptraject bloot eigendom (recreatie)woningen op de Waddeneilanden waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven door Staatsbosbeheer, zijn op 24 februari 2014 de taxatierapporten van een aantal representatieve cases aan de RVOB te Zwolle voor toetsing op grond van de Regeling Materieelbeheer Rijksoverheid 2006 gestuurd.

In het overleg dat wij hieromtrent met Staatsbosbeheer voeren, hebben wij begrepen dat een dergelijke toetsing normaliter ca. 6 weken in beslag neemt. Staatsbosbeheer heeft ons echter gemeld dat zij tot op heden nog geen officiële reactie van de RVOB heeft ontvangen. Hierdoor dreigt stagnatie en ontsporing van een proces tot oplossing van een al vele jaren slepend probleem, terwijl de oplossing hiervoor binnen handbereik ligt.

Om bovenstaande reden vragen wij u met spoed te interveniëren in dit nu stagnerende dossier en hieromtrent afstemming te realiseren met Staatssecretaris mevrouw Dijkzma als eerstverantwoordelijk bewindspersoon bij het Ministerie van Economische Zaken.

Wellicht ten overvloede treft u hieronder een korte toelichting aan op het probleem en het tot heden gevoerde proces.

Na een jarenlange strijd tussen erfpachters enerzijds en de toenmalige directie van Staatsbosbeheer anderzijds over herziening van erfpachtvoorwaarden, hebben erfpachters van de drie Waddeneilanden zich gewend tot de Tweede Kamer om het probleem op te lossen. Dit heeft geleid tot het principe besluit van de Tweede Kamer tot de mogelijkheid van verkoop van het bloot eigendom van erfpachtpercelen voor vele erfpachters op de Waddeneilanden. De RVOB is hier sinds 2012 bij betrokken geweest.

Relevant daarbij is dat erfpachters gebreken hebben geconstateerd in de toenmalige 'Taxatie-instructie inzake verkoop erfpachtgronden op de Waddeneilanden' welke ook aan

1-7-2014
6-6-2014

de RVOB kenbaar zijn gemaakt. Dit is aanleiding geweest tot de Motie Snijder-Hazelhoff van 4 juli 2012 welke door de wetgever is aangenomen. Nadat als gevolg hiervan de RVOB zich uit het proces had terug getrokken, heeft Staatsbosbeheer op 14 november 2012 een commissie van deskundigen (de Commissie Van der Werf) verzocht advies uit te brengen over een methode voor een zuivere en marktconforme waardebeoordeling van het bloot eigendom ten behoeve van de verkoop van erfpachtpercelen aan erfpachters van (recreatie)woningen op de Waddeneilanden.

De Commissie Van der Werf heeft kennis genomen van door partijen ingenomen standpunten, waaronder het standpunt van de RVOB. Deze standpunten, en die van andere stakeholders, heeft de Commissie meegewogen in haar eindadvies uitgebracht op 7 juni 2013. Het advies van de Commissie heeft overigens alleen betrekking op de specifieke situatie op de Waddeneilanden.

Conform dit advies heeft de huidige directie van Staatsbosbeheer op constructieve en zakelijke wijze diverse representatieve erfpachtpercelen op de drie Waddeneilanden laten taxeren. Deze taxaties zijn ter toetsing voorgelegd aan de RVOB, maar al maandenlang is er geen respons.

Het uitblijven van een reactie van de RVOB doet echter vermoeden dat er een misverstand in het spel is omtrent de marktconformiteit van de waarderingen. De RVOB was en is volledig op de hoogte van de gebreken die klevan aan de door haar gehanteerde taxatie-instructie. Zij is herhaaldelijk de mogelijkheid geboden betrokken te worden bij het proces om door middel van deskundigen tot een oplossing te komen en/of een zienswijze in te dienen bij de Commissie Van der Werf. In het licht van het vorenstaande kan het niet zo zijn dat de RVOB nu achteraf het eindadvies van de Commissie Van der Werf volledig gaat (her)beoordelen. Het verhoudt zich niet met de Motie Snijder-Hazelhoff. Geschiedt dit toch, dan dreigt een juridisch conflict en zullen we opnieuw de Tweede Kamer om een oplossing moeten vragen.

Voor de volledigheid merken wij op dat in het voortraject Staatssecretaris Bleker de erfpachters tijdens het Algemeen Overleg van de Tweede Kamer van 3 april 2012 heeft toegezegd, dat een driepartijen taxatie tot overeenstemming moet leiden, indien onderling geen overeenstemming bereikt kan worden. In zekere zin beschouwen we het deskundigenadvies van de Commissie Van der Werf, gevolgd door gemotiveerde taxaties, als de driepartijen taxatie met een geobjectiveerde waardebeoordeling van het bloot eigendom.

Nogmaals doen wij dan ook een dringend beroep op u om zowel de RVOB als uw collega bewindspersoon te benaderen en samen met hen zorg te dragen voor een spoedige voltooiing van dit dossier, leidend tot daadwerkelijke transacties tussen Staatsbosbeheer en erfpachters.

Graag vernemen we van u de voortgang in dit proces. En uiteraard zijn we te allen tijde tot een nadere toelichting bereid.

Met de meeste hoopwaching,

◀ Voorzitter Vereniging Terschellinger Erfpachters

p.a. [] AN, Wageningen

telefoon: []

e-mail: []

Cc: Mevrouw S. Dijkstra - Staatssecretaris Economische Zaken

De [] [] - Algemeen Directeur Staatsbosbeheer



Ministerie van Economische Zaken

3

retour van STAA

d.d. 30/10

TER ADVISERING

Aan de Staatssecretaris

Directoraat-generaal Natuur & Regio
Directie Natuur en Biodiversiteit

Auteurs

T 070

Minnezeel

Datum

13 oktober 2014

Kenmerk

DGMR NB / 1415 44

BHM: 14160054

Kopie aan

Bijlage(n)

4

nota

Verkoop erfpachtpercelen Wadden

4/10

Parafenroute

Dossier akkoord 10.10 7014

Paraf

14/

Medeparaaf

Medeparaaf

Medeparaaf

BBB_PARAAF

18/10

Aanleiding

Op 24 juni 2014 sprak u met de minister voor Wonen en Rijksdienst over de verkoop van erfpachtpercelen op de Wadden door Staatsbosbeheer. In deze nota wordt u geïnformeerd over de uitwerking van de afspraken die tijdens het overleg zijn gemaakt en over de uitkomsten van diverse ambtelijke overleggen met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), waarbij ook een compromisvoorstel van Staatsbosbeheer is betrokken. Tevens wordt u geadviseerd over het vervolg in dit dossier.

Advies

- Het ambtelijk overleg met het RVB heeft niet tot (perspectief op)

- Ambtelijk wordt minister Blok geadviseerd

- Gelet op zijn eigenstandige bevoegdheid voor de prijstoets die minister Blok nu eenmaal heeft adviseer ik u

Ontvangen BBR

14/10 - 31/10



- U kunt afspreken gezamenlijk een brief naar de Tweede Kamer te sturen waarin u het proces en de uitkomsten beschrijft.
- U kunt met Staatsbosbeheer in gesprek over een alternatieve invulling voor dit deel van de taakstelling van € 100 mln.

Kernpunten

- De twee uitwerkingsafspraken

Zie bijlage 1 voor de uitwerking van dit 'huiswerk'.

- Het RVB heeft Staatsbosbeheer een brief gestuurd waarin het meldt dat de voorlegde casus op basis van de commissie Van der Werf niet zullen leiden tot een marktconforme uitkomst (bijlage 2). Wij hebben het RVB vervolgens gevraagd te blijven streven naar een gezamenlijke oplossing, zoals afgesproken in het gesprek van 24 juni. In deze brief hebben wij op voorstel van Staatsbosbeheer tevens een compromis gesuggereerd op basis van de WOZ-waarde van de percelen (bijlage 3). Ten behoeve van het gesprek met de DG RVB heeft Staatsbosbeheer dit compromis nader uitgewerkt en gekwantificeerd. De geschatte maximale opbrengsten bedragen volgens deze methode € [] mln. (bijlage 4).
- Op 24 september 2014 vond overleg plaats tussen de DG RVB, de directeur Natuur en Biodiversiteit en de directeur Staatsbosbeheer.

De DG RVB vindt dat []

- Vanaf uiterlijk 2016 moeten de erfpachtpercelen van Staatsbosbeheer geld gaan opbrengen voor de taakstelling van € 100 mln. In 2014 en 2015 kan de taakstelling worden ingevuld door de verkoop van de 4000 ha. BBL-grond. Hoewel de politieke uitkomst van het erfpachtdossier moet worden afgewacht, is het raadzaam alvast met Staatsbosbeheer over een alternatieve invulling van dit deel van de taakstelling in conclaaf te gaan.
- Het ongeduld onder de erfpachters wordt steeds groter. Erfpachters weten inmiddels dat het RVB de proeftaxaties heeft afgewezen. De kanalen naar de politiek [] worden benut.
- Het verdient aanbeveling []

Toelichting

- De geschiedenis van dit dossier gaat terug tot 2008, toen Staatsbosbeheer een forse stijging van de erfpachtcanon aankondigde, nadat die jarenlang niet was verhoogd. De maatschappelijke weerstand op de Wadden, politiek vertaald in de Tweede Kamer, was groot.
- Na twee opeenvolgende commissies van wijzen (2009 en 2010) zijn afspraken gemaakt die na een aantal debatten in 2011 politiek geaccepteerd zijn. Naast een matigingsregeling voor de canon betrof dit onder andere een Ontwikkelagenda Wadden met de Waddengemeenten en, als gevolg van de motie-Atsma (TK 29659, nr. 58), de verkoop van een aantal percelen door Staatsbosbeheer aan de zittende erfpachters. Staatsbosbeheer heeft hiervoor op ons verzoek ongeveer 350 percelen geselecteerd.
- De Kamer heeft in 2012 ook aan de wijze van taxatie van de te verkopen percelen voorwaarden verbonden. Zo verzocht de motie-Snijder-Hazelhoff (TK 29659, nr.91) bij de verkoop 'onafhankelijke, niet aan de overheid gelieerde taxateurs in te schakelen'. Op basis hiervan heeft het (toenmalige) RVOB de in gang gezette taxatie gestaakt en heeft Staatsbosbeheer de commissie Van der Werf ingeschakeld, die bestond uit een drietal onafhankelijke deskundigen. De commissie heeft in juni 2013 haar advies opgeleverd.
- In overleg met EZ en het RVOB heeft Staatsbosbeheer in augustus 2013 besloten het advies van de commissie-van der Werf toe te passen op 15 representatieve casus. Geëxtrapoleerd naar het geheel levert dit –als alle erfpachters zouden kopen – een geschatte maximale opbrengst op van € [] mln.
- In februari 2014 heeft Staatsbosbeheer de resultaten van de proeftaxaties ter toetsing aangeboden aan het RVOB. Het RVOB heeft hierop zelf een waardedoets uitgevoerd. De uitkomst hiervan was een geschatte maximale opbrengst van € [] mln. Het enorme verschil wordt vooral veroorzaakt door het feit dat de commissie Van der Werf rekening houdt met de zogeheten originele grondquote (OGQ), de waarde van de grond bij eerste uitgifte. Bij de betreffende percelen gaat het dan vaak om het begin van de 20^{ste} eeuw. Het RVOB heeft zijn conclusie op 21 juli 2014 aan Staatsbosbeheer medegedeeld.
- Een van de lastige aspecten in deze discussie is dat ook de deskundigen in de commissie Van der Werf van mening zijn dat hun methode leidt tot marktconforme uitkomsten. De interpretatie onder deskundigen van het begrip 'marktconform' lopen dus zeer uiteen.
- U hebt al in december 2013 uw (wettelijk vereiste) beleidsmatige toestemming gegeven voor de verkoop van de percelen, onder verwijzing naar de hierboven omschreven politieke afspraken.

Verkooptraject erfpachtpercelen Waddeneilanden

Voorgeschiedenis

- Maart 2012: start taxatieproces door RVB
- Juli 2012: RVB treedt terug als taxateur n.a.v. motie Snijder
- November 2012: Cie. Van der Werf start met opdracht
- Juni 2013: eindadvies cie. Van der Werf
- Sept. 2013: afspraak met EZ en RVB: vd Werf toepassen op repr. set percelen + toetsing van uitkomsten door RVB
- Sept. 2013: erfpachters in een bijeenkomst hierover geïnformeerd
- Okt - febr.: Selectie- en taxatietraject in samenspraak met erfpachters
- Febr. 2014: uitkomsten proeftaxaties voor prijsstoets voorgelegd aan RVB
- 21 juli 2014: Brief RVB over proeftaxaties (zie bijlage 1)

Uitkomsten toepassing Van der Werf versus brief RVB

In overleg tussen staatssecretaris Dijkema en minister Blok is afgesproken een afgestemde reactie t.a.v. de proeftaxaties aan Staatsbosbeheer te sturen. Omdat de brief van 21 juli niet afgestemd bleek te zijn tussen RVB en EZ heeft EZ Staatsbosbeheer gevraagd de brief tot nader bericht niet in behandeling te nemen. EZ heeft hierop een brief aan RVB gestuurd (bijlage 2). In deze brief wordt ook een suggestie gedaan voor een tussenoplossing.

Er is sprake van een groot verschil tussen de (geëxtrapoleerde) uitkomsten van 15 proeftaxaties met toepassing van het advies van de Commissie Van der Werf (€ [] miljoen) en de voorlopige uitkomsten van de prijsstoets door het RVB (€ [] miljoen).

De inhoud van de brief van RVB aan Staatsbosbeheer is bij de vertegenwoordigers van de erfpachters bekend. In afwachting van de uitkomsten van overleg tussen RVB en EZ (met name tussen staatssecretaris Dijkema en minister Blok) zullen de erfpachters Tweede Kamerleden en de media benaderen. De contacten van de erfpachters met Kamerleden van de coalitiepartijen zijn intensief.

Een tussenoplossing?

Uit de brief van 21 juli is een aantal zaken opgesomd waarom de aanpak 'vd Werf' volgens het RVB niet tot marktconforme prijzen leidt. Het lijkt daarom weinig vruchtbaar te gaan sleutelen aan de methode. Ook het instellen van een nieuwe commissie zal door geen enkele betrokkene als zinvol worden gezien. Een transparante en goed navolgbare aanpak zou een kans van slagen kunnen hebben.

In de brief van EZ aan RVB is daartoe een voorstel gedaan; in de meest eenvoudige vorm: neem de WOZ als uitgangspunt en bepaal per eiland of per complex een Actuele Grondquote (de waarde van de grond t.o.v. de totale waarde). Omdat er geen sprake is van verkoop in vrije staat is een waardeverlaging (ook wel depreciatie genoemd) aan de orde; een getal van 25% is genoemd. Dit alles aangevuld met een meerwaardebeding.

Een grove extrapolatie op basis van de beschikbare gegevens leidt dan tot:

$$WOZ \times AGQ \times 0.75 \rightarrow [] \times 0.75 = € [] \text{ miljoen}$$

Er zal dan in de ogen van de erfpachters sprake zijn van een zeer aanzienlijk 'gat' tussen de € [] mln die voortvloeit uit toepassing Van der Werf en deze uitkomst. Anderzijds komt een dergelijk bedrag wel meer in de buurt van (in de woorden van staatssecretaris Dijkema) 'faire en marktconforme prijzen'.

Bij deze aanpak wordt precedentwerking door het toepassen van de OGQ - een omstrepen element uit de methode vd Werf - voorkomen.

Gezien het gat tussen toepassing Van der Werf en de uitkomsten van dit voorstel is politiek draagvlak cruciaal van der Werf te kunnen beperken.

Erfpacht Wadden

Uitwerking afspraken gesprek minister Blok – staatssecretaris Dijkema (24 juni 2014)

1) |

2) |

Ad 1) (uitwerking EZ)

Formeel juridisch staat het Staatsbosbeheer (de huidige eigenaar van de gronden) vrij om te verkopen aan wie het wil, Uiteraard gelden hierbij wel de bepalingen van de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer. Die schrijft voor dat zowel de staatssecretaris van EZ (beleidsmatig) als de minister van Financiën (i.c. minister voor Wonen en Rijksdienst, financieel) moeten instemmen met vervreemdingen door Staatsbosbeheer. De staatssecretaris van EZ heeft haar beleidsmatige instemming voor het vervreemden van de betreffende percelen reeds gegeven (december 2013).

Ad-2) (uitwerking RVB)

In de brief van 10 september 2010 aan de TK heeft de minister van LNV al opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van staatssteun het niet toegestaan om gronden aan ondernemingen over te dragen voor een prijs die niet marktconform is. De EU-regelgeving op dit punt is heel duidelijk. In de 'Mededeling van de Commissie betreffende Staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (97/C209/03)' wordt gesproken over 'het vaststellen van de waarde van de grond op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria'.

Overigens heeft SBB zich eerder uitvoerig juridisch laten adviseren

21-10-2014



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

3c

Koninkrijksrelaties Postbus 16700 2500 BB Den Haag

Staatsbosbeheer
t.a.v. de [] directeur
Postbus 1300
3970 BH Driebergen

Directie Vastgoed

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastg.edbedrijf.nl

BTW nummer
NL822551810B01

Kvk nummer
27371116

Iban nummer
N 48RB05056992311

Datum 21 JULI 2014
Betreft verkooptraject bloot eigendom woningen Waddeneilanden

Inlichtingen

T 070 []
[] privaat.nl

Geachte

In uw brief van 24 februari jl heeft u het RVOB (sinds 1 juli jl RVB, Rijksvastgoedbedrijf) verzocht te beoordelen of de uitkomsten van een vijftiental cases marktconform zijn. Deze zogenoemde proeftaxaties heeft Kendes in opdracht van SBB uitgevoerd met toepassing van het advies van de Commissie Van der Werf.

Bij de beoordeling van de proeftaxaties merkte het RVOB gaandeweg dat er grote verschillen ontstonden in de uitkomsten van waarde van de bloot eigendom. Waar de toepassing van de methode Van der Werf leidt tot een geëxtrapoleerde [] zal de marktconforme volle vrije grondwaarde [] in bedragen

Dit verschil wordt met name veroorzaakt door de toepassing van de OGQ die vervolgens wordt verzoend met de AGQ en de depreciatie van 25% op de grondwaarde. Verder spelen ook de wijze waarop de gecorrigeerde vervangingswaarde, vergoeding voor bouwrijp maken en de vergoeding voor tuinaanleg worden toegepast, een rol.

Het verschil is dermate groot dat het RVB deze uitkomsten onmogelijk als marktconform kan beoordelen.

Ons Kenmerk
1020159791

Ons Zaaknummer

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen
0

Het Rijksvastgoedbedrijf is een uitvoeringsdienst van het Rijk die op 1 juli 2014 is ontstaan uit een fusie van vier vastgoeddiensten de Dienst Vastgoed Defensie de Rijksgebouwdienst, het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf en de directe Rijksvastgoed

Ik verzoek om de methode van de Commissie Van der Werf nog eens te wegen en uw bevindingen aan mij kenbaar te maken. Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en ben gaarne bereid een nadere toelichting te geven.

Hoogachtend,
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

directeur-generaal Rijksvastgoedbedrijf