

BIJLAGE 2

Afwegingskader erfpachtvoorwaarden 2007 Staatsbosbeheer

	Natuurdoelstelling Staatsbosbeheer	Marktconformiteit en rendement	Positie van de erfpachter (billijkheid, redelijkheid, rechtszekerheid)	Advies
1. Erfpacht termijn				
a. Duur van het erfpachtrecht	+ Tijdelijk recht voor 30 jaar. Biedt voldoende waarborg voor herijking natuurbeleid	+ Tijdelijk recht voor 30 jaar is marktconform	0 Tijdelijk recht voor 30 jaar is redelijk maar biedt niet 100% zekerheid	Tijdelijk recht, met stilzwijgende verlenging, met tijdvakken van 30 jaar
b. Regeling bij beëindiging erfpacht	0	0 Huidige regeling biedt voordeel voor SBB	- Vergoeding voor opstallen is vrij beperkt	Verruimen vergoedingsregeling opstallen bij beëindigen erfpacht
2. Canon				
a. Waardebepaling grond	0	0 Taxatie op grond van de volle vrije marktwaarde	- Taxatie op grond van de vrije economische waarde geeft te hoge waardering Geen onderscheid taxaties voor exploitatiegebonden vastgoed	Waarde blooteigendom (75% van de volle vrije grond waarde) bepalend voor canonvaststelling. Gebruik maken van de WOZ-waarde met toepassing van residuele grondwaardemethode.
b. Canonpercentage	0 Gebaseerd op het actuele rentepercentage op 10-jarige staatsleningen plus 0,7%.	0 Opslagpercentage van 0,7% is aan de hoge kant	0 Canon zit aan de bovenkant van de markt (uitzondering lopende contracten oude stijl)	Canon baseren op het gemiddelde rente 10-jarige staatsleningen, plus 1,5% voor risico en administratiekosten, gecorrigeerd voor inflatie.
c. Canon herziening	0 Elke 6 jaar, en bij overdracht Dit biedt veel ruimte voor evt. aanpassing beleid	- De markt werkt met herziening elke 10 jaar; niet bij vervreemding.	- Erfpachter heeft baat bij herziening eens per 10 jaar ipv eens per 6 jaar; canon aanpassing tussentijds niet gewenst ivm verminderde verkoopkansen	Herziening marktconform, eens per 10 jaar. Niet bij vervreemding.
d. Canon indexering	0 Jaarlijks (CPI)	+ Jaarlijks (CPI) is marktconform	+ Jaarlijks (CPI) is redelijk	Jaarlijkse indexering (CPI)
e. Mogelijkheid voor afkoop canon	0 Geen mogelijkheid	+ Geen mogelijkheid, marktconform	- Geen mogelijkheid, wel behoefte	Geen mogelijkheid
3. Gebruik erfpachtgoed	+ Ja, op basis AEV SBB	- Diverse beperkingen, veelal strenger dan marktconform	- Beperkingen gebruik ex AEV worden als knellend ervaren	Herziening en vereenvoudiging AEV
4. Overige bepalingen				
a. Toepassen nieuwe erfpachtvoorwaarden	0 Geen conversieregeling	0 Nvt in de markt	0 Geen conversieregeling nodig (?)	Bij canon herziening overstappen op nieuw regime conform advies. Geen terugwerkende kracht
b. Ingroei regeling bij extreme canonverhoging	0 Geen	0 Niet gangbaar in de markt	- Nu slechts via maatwerk bespreekbaar. Zittende erfpachters in de problemen kunnen incidenteel geholpen worden. Uitsmeren van de canonverhoging over langere periodes niet gangbaar	Ingroei periode van vijf jaar is redelijk voor alle gevallen. Toepassing ingroei regeling persoonlijk, niet overdraagbaar recht
c.. Recht van koop bloot- eigendom	+ Geen mogelijkheden, biedt duurzame bescherming en invloed vanuit beheer tbv natuurbescherming	0 De markt biedt nauwelijks mogelijkheden	- Voorziet niet in behoefte aan verkrijgen van grond eigendom (vooral bij bedrijven, eerste woningen, publieke doelen)	Als onderdeel afspraken ontwikkel-agenda op de Wadden, en gelegen buiten natuurterreinen
5. Voorwaarden bij vervreemden	+ Onderworpen aan toestemming SBB, met mogelijkheid van herziening van grondwaarde en canon voor nieuwe erfpachter	0 Niet alle erfverpachters passen voorkeursrecht toe	- Bij toepassing voorkeursrecht schadevergoeding gebaseerd op de actuele waarde van de erfpacht met toepassing geactualiseerde canon	Geen voorwaarden verbinden aan vervreemden, alleen toets op kredietwaardigheid nieuwe erfpachter en handhaven voorkeursrecht van koop voor SBB