

Aan: Recreatieschap Midden Delfland, Leon van der Lugt  
Van: Harmen Bijsterbosch  
Datum: 6 oktober 2017  
Onderwerp: Schadeloosstelling Blankenburgverbinding

---

## 1 Inleiding

Door Rijkswaterstaat wordt de Blankenburgverbinding gerealiseerd. Hiervoor wenst RWS te beschikken over gronden van het recreatieschap. Een deel van de gronden worden aangekocht door RWS en een deel wil RWS als werkterrein huren. Complicerende factor is dat Staatsbosbeheer bloot eigenaar is van de gronden en dat het recreatieschap de gronden in erfpacht heeft.

Inmiddels hebben enkele gesprekken plaatsgevonden met RWS en zijn 2 aanbiedingen gedaan. Tot op heden hebben het recreatieschap en Staatsbosbeheer samen opgetrokken in de stellingname naar RWS, maar ook het recreatieschap en Staatsbosbeheer zullen vanwege het erfpachtrecht tot een onderlinge verdeling moeten komen van de grondwaarde en huurwaarde.

In dit advies gaan achtereenvolgens in op het erfpachtrecht, de marktwaarde van de grond, de huurwaarde en de verdeling hiervan.

## 2 Marktwaarde van de grond

Van de betrokken percelen is 14.46.67 ha benodigd als werkterrein en 19.46.03 ha permanent benodigd. Deze gronden zijn gewaardeerd als volgt:

- Gronden met een recreatieve bestemming € 2,25 per m<sup>2</sup>
- Toegangspad € 1,00 per m<sup>2</sup>
- Weideland € 5,25 per m<sup>2</sup>
- Water bij de Krabbeplas € 1,00 per m<sup>2</sup>

Met Rijkswaterstaat bestaat overeenstemming over deze marktwaarden van de verschillende gronden bij volledige eigendom (de splitsing tussen bloot eigendom en erfpacht komt hierna nog aan de orde).

### 3 Huurwaarde

Waar geen overeenstemming over bestaat met Rijkswaterstaat is de voorgestelde huurwaarde voor de als werkterrein benodigde perceelsgedeelten. Rijkswaterstaat waardeert dit op 4% van de marktwaarde van de grond, derhalve respectievelijk € 0,09 per m<sup>2</sup> per jaar voor de recreatieve percelen en € 0,04 per m<sup>2</sup> per jaar voor het deel van de watergang bij de Krabbeplas.

In de onderhandelingen met Rijkswaterstaat is uitgebreid gesproken over de voorgestelde huurvergoeding voor de werkterreinen. Hierbij is ingegaan op referenties die elders zijn gerealiseerd in transacties tussen Rijkswaterstaat en Staatsbosbeheer (Zilverstrand Almere, grondwaarde € 2,75 per m<sup>2</sup>, huurprijsvergoeding € 0,25 per m<sup>2</sup> per jaar) en met Prorail en Waterschappen (variërend van 8-10% van de vermogenswaarde per jaar).

Dit heeft niet geresulteerd in een gewijzigde aanbieding door Rijkswaterstaat. Ondanks de gerealiseerde transactie bij Almere wordt vastgehouden aan wat Rijkswaterstaat inmiddels naar aanleiding van onze discussie als landelijke lijn zal gaan vaststellen, oftewel 4% van de vermogenswaarde.

Gelet op de elders gerealiseerde huurprijzen bij gelijke bestemmingen, is de door Rijkswaterstaat geboden vergoeding naar onze mening niet marktconform is. Waar bij hoogwaardigere bestemmingen (agrarisch, bedrijventerrein, wonen) 4% van de vermogenswaarde per jaar gezien kan worden als schadeloosstelling voor het gebruik, is de totale vergoeding bij bestemmingen met een lagere marktwaarde dermate laag dit niet van een reële huurprijs kan worden gesproken.

Door de harde opstelling van RWS in deze in verband met het willen vasthouden aan de landelijke lijn, is het echter de verwachting dat geen bereidheid bestaat om in het minnelijke traject af te wijken van het aanbod van 4% van de vermogenswaarde. Indien niet kan worden ingestemd met de ingebruikgeving van de tijdelijk benodigde gronden tegen deze vergoeding, zal derhalve rekening moeten worden gehouden met een gerechtelijke onteigeningsprocedure.

Om de verhoudingen met RWS – die op andere vlakken hebben geleid tot goede afspraken wat betreft de staat en inrichting van de terug te leveren huurgronden inclusief afspraken over de beheerkosten niet verder onder druk te zetten wordt geadviseerd om toch in te stemmen met deze huurprijzen.

#### 4 Verdeling Recreatieschap - Staatsbosbeheer

Het merendeel van de voor de Blankenburgverbinding benodigde percelen is in erfpacht uitgegeven aan het recreatieschap Midden-Delfland. Voor deze percelen hebben het recreatieschap en Staatsbosbeheer samen – als volledig eigenaar – opgetrokken in de onderhandelingen met Rijkswaterstaat. Onderling is echter vanaf het begin benadrukt dat ook overeenstemming moet worden bereikt over de verdeling van de te verkrijgen schadeloosstelling tussen het recreatieschap en Staatsbosbeheer. Over de interpretatie van de voorwaarden van het erfpachtcontract en daarmee de verdeling van de schadeloosstelling bestaat een groot verschil van inzicht.

Waar tussen het recreatieschap en Staatsbosbeheer geen overeenstemming over bestaat, is de verdeling van de vermogenswaarde tussen de erfpachter en de verpachter. Door Rijkswaterstaat is deze verdeling op basis van een contante waarde berekening getaxeerd op € 0,83 per m<sup>2</sup> voor Staatsbosbeheer als bloot eigenaar c.q. erfverpachter en € 1,42 voor het schap als erfpachter van gronden met een recreatieve functie. Het recreatieschap gaat uit van een verdeling van € 0,75 per m<sup>2</sup> voor Staatsbosbeheer en € 1,50 per m<sup>2</sup> voor het recreatieschap.

Voor de werkterreinen is de vergoeding van de huurwaarde op eenzelfde wijze verdeeld. In deze verdeling is – naar de mening van Staatsbosbeheer onterecht – geen rekening gehouden met de voorwaarden van het erfpachtrecht. Ten eerste is SBB van mening dat er ten tijde van de uitgifte in erfpacht geen vermogenswaarde is overdragen. Dit is naar onze visie niet mogelijk en een niet houdbare stelling. Er is immers een vermogensrecht (erfpacht) overgedragen en daarmee ook vermogenswaarde. Daar komt bij dat SBB bij de verdeling wel steeds terugkomt op de aan het recreatieschap opgelegde onderhoudsverplichtingen en betaald het recreatieschap ook de zakelijke belastingen. SBB onderbouwt de stelling dat geen vermogen is overgedragen onder meer met de symbolische canon van € 1,--. Naar onze mening is dit een onjuist interpretatie van de akte. Daar staat immers: *'Om bij te dragen aan een financieel levensvatbaar beheer van het erfpachtgoed ten algemene nutte is de canon gesteld op een symbolisch bedrag en voorziet de overeenkomst in mogelijkheden kleinere delen van het erfpachtgoed door derden op commerciële grondslag te laten exploiteren.'* Naar onze mening is de canon normaal dus niet symbolisch maar na verrekening van de bijdrage in het onderhoud per saldo € 1,--.

Verder is SBB van mening dat de in het erfpachtrecht aan de erfpachter opgelegde beheerverplichtingen ook behoren te worden gezien als verkapte canonverplichtingen, waardoor het recht van erfpacht feitelijk geen waarde heeft en de vermogenswaarde volledig toekomt aan de bloot eigenaar. Waar SBB onvoldoende rekening mee houdt is dat er naast

beheerverplichtingen ook opbrengsten c.q. bijdragen bestaan. SBB laat deze buiten de berekening. In onze visie behoren naast de kosten ook de opbrengsten bij de waardebepaling van het erfpachtrecht te worden betrokken om een eenzijdige (negatieve) invulling te voorkomen.

De door Rijkswaterstaat gehanteerde verdeling van de marktwaarde van de grond wijkt weliswaar in geringe mate af van onze berekening, maar dat is te beschouwen als rekenkundige afrondingen in de berekening van de contante waarde. Dezelfde verhouding tussen bloot eigendom van erfpachtrecht wordt ook gehanteerd voor de verdeling van de geboden huurvergoeding. Naar onze mening is dit tenminste discutabel, nu deze vergoeding juist ziet op de te maken kosten door de terreinbeheerder – het recreatieschap – en deze vergoeding dus aan het recreatieschap zou moeten toekomen.

Voor de verkoop van het recht van erfpacht door het recreatieschap aan Rijkswaterstaat is goedkeuring nodig van Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer dreigt deze toestemming niet te geven bij de thans voorgestelde verdeling van de marktwaarde tussen de bloot eigenaar en de erfpachter.

Een mogelijke tijdelijke oplossing om onteigening af te wenden is dat SBB wel instemt met verkoop aan RWS, onder de voorwaarde dat de vermogenswaarde die het schap met deze transactie verkrijgt in depot blijft staan bij de notaris, tot dat tussen het Schap en Staatsbosbeheer overeenstemming bestaat over de verdeling van de totale vermogenswaarde tussen erfpachter en verpachter.

Als denkrichtingen voor een oplossing voor het bepalen van deze verdeling kan vervolgens worden gedacht aan:

1. een bindende taxatie door aan te wijzen commissie van deskundigen
2. het oprichten van een gebiedsfonds en storten in ten behoeve van het beheer van het gebied Midden-Delfland.

## **5 Advies**

Geadviseerd wordt in te stemmen met:

1. het sluiten van een koopovereenkomst voor de verkoop van permanent benodigde gronden met als opschortende voorwaarde het onherroepelijk worden van het Tracébesluit
2. het sluiten van een huurovereenkomst voor het werkterrein met als opschortende voorwaarde het onherroepelijk worden van het Tracébesluit
3. het in depot bij de notaris plaatsen van de gelden totdat overeenstemming is bereikt over de verdeling van de marktwaarde en de huurwaarde



Rijkswaterstaat  
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

> Retouradres Postbus 2232 3500 GE Utrecht

Gescand 360°

21 SEP 2017

RECREATIESCHAP MIDDEN-DELFLAND  
Postbus 341  
3100 AH SCHIEDAM



**Rijkswaterstaat Grote  
Projecten en Onderhoud**

Griffioenlaan 2  
3526 LA Utrecht  
Postbus 2232  
3500 GE Utrecht  
T 088 797 21 11  
F -  
www.rijkswaterstaat.nl

**Contactpersoon**  
de heer G. Schaap  
T 06 - 52 428 420  
geert@trajeqt.nl

**Ons kenmerk**  
RWS-2017/37191

**Bijlage(n)**  
Set

Datum 20 september 2017

Onderwerp A24 Blankenburgverbinding. Grondverwerving, dossiernr. 39.  
Aanbieding Recreatieschap Midden-Delfland

Geachte heer of mevrouw,

In het kader van de voorgenomen aanleg van de Blankenburgverbinding voert de heer Schaap van de afdeling Grondverwerving met de heer Bijsterbos als vertegenwoordiger van het Recreatieschap Midden-Delfland onderhandelingsgesprekken over de schadeloosstelling.

Onder verwijzing naar mijn brief van 4 juli 2016, uw reactie daarop en de gesprekken die daarop gevolgd hebben bericht ik u het volgende.

Zoals u bekend, moet de Staat een groot aantal gronden voor de realisatie van de Blankenburgverbinding van Staatsbosbeheer waarvan het Recreatieschap erfpachter is alsmede gronden waarvan het Recreatieschap volledig eigenaar is verwerven en huren t.b.v. werkterrein gedurende de realisatie van het werk. Genoemde gronden zijn vermeld in het bijgaande document (bijlage 1) en ter onteigening aangewezen bij Koninklijk Besluit van 14 juni 2017 (nr. 201700975) en zijn weergegeven met hun grondplannummer op de bijgevoegde grondplantekening (bijlage 4).

Over de verwerving dan wel het verhuren onderhandelt u al geruime tijd met de heer Schaap, maar overeenstemming is tot op heden uitgebleven. Daarnaast wordt een aantal gronden door derden gebruikt al dan niet op basis van een zakelijk recht. Ook met die derden moet de Staat overeenstemming bereiken, zodat het werk ongestoord kan worden uitgevoerd. Recent is gebleken dat de Staat wellicht niet met al die rechthebbenden overeenstemming gaat bereiken.

Uiteraard blijft de Staat minnelijke overeenstemming met het Recreatieschap en de betrokken derden nastreven. Blijft overeenstemming op korte termijn uit, dan is de Staat genoodzaakt een gerechtelijke onteigeningsprocedure op te starten. Als bloot-eigenaar is Staatsbosbeheer partij in deze procedures. Het gaat hier specifiek om de gronden met de rechthebbende Fore Freedom. Ik zal hierna een korte toelichting geven.



### **Fore Freedom**

De gronden met de grondplannummers zoals beschreven in bijlage 1 zijn permanent benodigd voor de realisatie van het tracébesluit. Op de grond rust een opstalrecht ten gunste van Fore Freedom voor een telecommunicatie kabel.

In de telecommunicatiewet is geregeld dat wanneer daar door het bevoegd gezag om verzocht wordt deze kabels voor eigen rekening zullen moeten worden verlegd. Nu er tevens een opstalrecht is gevestigd is Fore Freedom van mening dat hiermee de desbetreffende bepalingen in de telecom-wet zijn komen te vervallen en recht bestaat op een volledige schadeloosstelling. Hier verschilt de Staat over van mening met Fore Freedom. Het gevolg hiervan is dat Fore Freedom vooralsnog niet in onderhandeling wil treden over het uitsluitend beëindigen van het opstalrecht. Mocht Fore Freedom niet alsnog binnen afzienbare tijd instemmen met de beëindiging van het opstalrecht ten behoeve van de telecommunicatie kabel, zal ook hier de Staat genoodzaakt zijn de gerechtelijke onteigeningsprocedure op te starten.

In het kader van voornoemde ontwikkelingen en standpunten doe ik u in vervolg op het aanbod van 4 juli 2016 een nieuw, aangepast, aanbod.

### **Voorstel huur en koop.**

Dit voorstel behelst het in gebruik nemen van alle gronden zoals genoemd in bijlage 1 en weergegeven in bijlage 4 die hetzij tijdelijk, hetzij permanent benodigd zijn voor de aanleg en realisatie van de Blankenburgverbinding. Hierbij wordt een vergoeding betaald voor het gebruik van de gronden die alleen tijdelijk en tijdens de aanleg van de Blankenburgverbinding nodig zijn. Na afloop van de realisatie zal dan het recht om de gronden te gebruiken door Rijkswaterstaat komen te vervallen. Voor de percelen die permanent nodig zijn voor de aanleg, realisatie en het blijvend functioneren van de Blankenburgverbinding zal een koopsom worden betaald. De laatstgenoemde percelen blijven dan ook in eigendom van Rijkswaterstaat.

Voor het gebruik van alle tijdelijk benodigde perceelgedeelten (aangeduid met de term werkterrein in bijlage 1), met een oppervlakte van in totaal 21.16.53 ha, bied ik u aan om een regeling te treffen door middel van een huur-/gebruiksovereenkomst. In dat kader bied ik u voor het tijdelijk gebruik een vergoeding van in totaal € 88.634,86 (zegge achtentachtig duizend zeshonderdvierendertig euro en zesentachtig eurocent), uitgaande van een gebruiksduur van 7 jaar. Rijkswaterstaat zal de tijdelijk verkregen gronden van Staatsbosbeheer voor de realisatie van de Blankenburgverbinding na afronding van de realisatie terug overdragen aan Staatsbosbeheer conform de inpassing zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van het vormgevings- & Inpassingsplan (Bijlage A bij de toelichting van het Tracébesluit), tenzij Rijkswaterstaat en Staatsbosbeheer een andere afspraak hebben gemaakt en vastgelegd over de wijze van inpassing. Dit voorstel is in de bijgevoegde tabel (bijlage 2) beschreven als voorstel (zie kolom "vergoeding perceel(sdeel)") en hierin is ook de opbouw van dit bedrag verantwoord.

**Rijkswaterstaat Grote  
Projecten en Onderhoud**

**Datum**  
20 september 2017

**Ons kenmerk**  
RWS-2017/37191



Voor de aankoop van alle permanent benodigde gronden (benoemd als "aankoop" in de kolom "soort verwerving" in bijgaande tabel), met een oppervlakte van in totaal 14.45.90 ha bied ik u hierbij een schadeloosstelling aan van € 203.979,32 (zegge: tweehonderddrieduizend negenhonderdnegenenzeventig euro tweeëndertig eurocent ). Dit voorstel is in de als bijlage 2 bijgevoegde tabel beschreven als koop uitsluitend permanent, hierin is ook de opbouw van dit bedrag verantwoord.

**Rijkswaterstaat Grote  
Projecten en Onderhoud**

**Datum**  
20 september 2017

**Ons kenmerk**  
RWS-2017/37191

#### Aankoop alle percelen

Als alternatief kan Het Recreatieschap er ook voor kiezen om alle tijdelijk en permanent benodigde gronden aan de Staat te verkopen dan wel de erfpacht te beëindigen. Met het oog daarop, doe ik u als voorstel hierbij ook een aanbod gericht op de aankoop van alle permanent en tijdelijk benodigde gronden (zie bijlage 3). In dit geval gaat het dan om een totaal te verwerven oppervlakte van 35.62.43 ha (zijnde het totaal van 14.45.90 ha permanent benodigd en 21.16.53 ha tijdelijk benodigd). Voor de aankoop van deze totale oppervlakte bied ik u hierbij een schadeloosstelling aan van € 520.532,38 (zegge: vijfhonderdtwintig duizend vijfhonderd tweeëndertig euro achtendertig eurocent). Dit bedrag is in de bijgevoegde tabel genoemd onder koop alle gronden en is inclusief alle schadeloosstellingen.

#### Voorwaarden

Bovenstaande aanbiedingen geschieden onder het uitdrukkelijke voorbehoud van interne goedkeuring en het voorbehoud van milieutechnische keuring van de gronden. Voorts gaat de Staat ervan uit dat Het Recreatieschap de gronden levert dan wel in gebruik geeft vrij van de rechten van derden behoudens de hierboven beschreven rechten en de uit de basisregistratie kadaster kenbare rechten. Tot slot geschiedt het aanbod tot huur van de tijdelijk benodigde gronden onder de voorwaarde dat ook de bij die grond betrokken derden instemmen met het tijdelijk gebruik van de gronden door de Staat.

#### Afsluiting

Graag verneem ik binnen twee weken na dagtekening van deze brief of Het recreatieschap akkoord gaat met een van beide bovenstaande aanbiedingen en zo ja welke. In dat geval ontvangt u van mij een conceptovereenkomst waarin de gemaakte afspraken worden neergelegd.. Bereikt de Staat met de betrokken derden ook overeenstemming, dan is onteigening niet noodzakelijk. Lukt dat niet, dan is de Staat genooddaakt, ondanks de met Het Recreatieschap bereikte overeenstemming, om de gerechtelijke onteigeningsprocedure op te starten voor die betreffende gronden. Daarover wordt dan nog met u contact opgenomen.

Bij gebreke aan een positieve reactie binnen de gestelde termijn, ziet de Staat zich genooddaakt dit dossier over te dragen aan zijn advocaat. Van hem ontvangt Het Recreatieschap dan nog een laatste aanbod ter voorkoming van onteigening. Accepteert Het Recreatieschap ook dat aanbod niet, dan is de Staat genooddaakt de gerechtelijke onteigeningsprocedure op te starten. Het aanbod tot tijdelijk gebruik van de gronden komt dan te vervallen. Wel zal de Staat aanbieden om de tijdelijk benodigde gronden na realisatie van het werk aan Het Recreatieschap terug te leveren tegen de marktwaarde.



Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, dan kunt u zich richten tot de heer G.P. Schaap, telefoonnummer 06 52 428 420.

**Rijkswaterstaat Grote  
Projecten en Onderhoud**

Ik verzoek u binnen 2 weken na dagtekening van deze brief schriftelijk te reageren. Deze reactie kunt u versturen naar:

Rijkswaterstaat - GPO/Afdeling Grondverwerving

**p/a Rijkswaterstaat West Nederland Zuid**

**T.a.v. Mw. K.M. Deen, kamer 12.31**

Postbus 556

3000 AN Rotterdam

**Datum**

20 september 2017

**Ons kenmerk**

RWS-2017/37191

Uw reactie wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,

namens deze,

directeur Inkoop- en Contractmanagement,

Rijkswaterstaat Grote Projecten en Onderhoud

mevrouw drs. J.M.M. van der Linden

**Bijlagen:**

- Bijlage 1; overzicht Percelen Recreatieschap Midden Delfland
- Bijlage 2; Uitsplitsing koop en huur percelen Recreatieschap
- Bijlage 3; Koop alle percelen Recreatieschap
- Bijlage 4; grondplantekening project Blankenburgverbinding (RW15,20 en 24) nummer 166012 (blad 4), 166011 (blad 5) en 166011a (blad 5a)