

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

3035

Vragen van de leden **Van der Burg** en **Neppérus** (beiden VVD) aan de ministers voor Wonen, Wijken en Integratie en van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over *erfpacht in Amsterdam*. (Ingezonden 14 mei 2009)

1

Is het waar dat particuliere huizeigenaren, ex art. 6.16 Wet ruimtelijke ordening (Wro), op een voor ieder gelijke wijze moeten worden beschermd tegen baatvorming? Hoe verhoudt dit zich tot het actief grondbeleid van de gemeente Amsterdam waarbij grond wordt uitgegeven middels (voortdurende) erfpachtcontracten? Indien dit met elkaar in tegenspraak is, wat gaat u er dan aan doen?

2

Deelt u de mening dat kostenverhaal bij gronduitgifte ook door de gemeente Amsterdam als algemeen beginsel moet worden beschouwd? Zo nee, waarom niet? Zo ja, gaat u hier de gemeente Amsterdam op wijzen?

3

Deelt u de mening dat in de Amsterdamse situatie, waarbij de gemeente met meer dan 75% grondbezit een monopoliepositie bezit, het niet aannemelijk is dat de

gemeente in de (nabije) toekomst kiest voor het publieke spoor middels het Exploitatieplan in de Wro bij particuliere gronduitgifte en dat dit zonder aanwijzing van de minister tot de ongewenste situatie leidt dat in Amsterdam particuliere eigenaren de rechtsbescherming missen die juist expliciet met de wijziging Wro beoogd is? Zo nee, waarom niet? Zo ja, bent u bereid om tot een aanwijzing over te gaan of anderszins in te grijpen?

4

Deelt u de mening dat de gemeente Amsterdam een consistente en betrouwbare contractpartij voor erfpachters moet zijn, en niet bij herziening van de erfpachtcanon kan switchen van uitgifte op basis van kostprijs naar value capturing op basis van marktwaarde? Zo nee, waarom niet? Zo ja, gaat u de gemeente Amsterdam hierop wijzen?

5

Deelt u de mening dat de in Amsterdam thans gehanteerde «grondquota» methode in strijd is met het principe van kostenverhaal, en als zodanig dus niet toegepast mag worden? Zo nee, waarom niet en kunt u dan aangeven hoe zich dit dan verhoudt tot de analyse die in het proefschrift van G. Th. Delfgaauw, Grondpolitiek van de Gemeente Amsterdam, 1934, blz. 117 is gemaakt? Zo ja, gaat u de gemeente

Amsterdam hierop wijzen en welke consequenties verbindt u hier verder aan?

6

Vindt u het wenselijk dat een gemeente als Amsterdam financieel zo afhankelijk wordt van canonopbrengsten (in 2004 ruim 88 miljoen euro) en er derhalve alle belang bij heeft dit systeem in stand te houden of zelfs te verfijnen waardoor particulieren maximaal betalen, terwijl dit op diverse punten in strijd is met de nieuwe Wro? Zo nee, wat gaat u eraan doen? Zo ja, hoe kunt u dit verenigen met de nieuwe Wro?

7

Heeft u kennisgenomen van het proefschrift waarin het Amsterdamse erfpachtsysteem onderzocht is?¹ Deelt u de mening dat het Amsterdamse erfpachtsysteem ondoorzichtig is en daarom niet optimaal? Deelt u eveneens de mening van P. Nelisse dat het wenselijk is de verplichte stedelijke erfpacht af te schaffen en grondgebruikers de mogelijkheid te bieden te kiezen tussen erfpacht en eigendom?

8

Deelt u de mening dat de gemeente Amsterdam invloed heeft gehad op de hoeveelheid particuliere erfpachtrechten die zijn uitgegeven,

en dat Amsterdam hierdoor direct invloed heeft uitgeoefend op de huizenprijzen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, is het dan niet onredelijk dat de gemeente Amsterdam hier de vruchten van plukt door de canon hierop te baseren en is dit conform de principes van behoorlijk bestuur?

9

Deelt u de mening dat het erfpachtsysteem bij invoering juist bedoeld was om goedkope woningen te creëren en dat met het huidige canonbeleid van de gemeente Amsterdam ten aanzien van de oudere particuliere erfpachtrechten het tegenovergestelde wordt bereikt? Zo nee, waarom niet? Zo ja, is dit redelijk?

10

Vindt u het juist dat in het huidige systeem erfpachters «dubbel belast» worden, omdat zij zowel WOZ-belasting moeten betalen als zouden zij eigenaren zijn, als canon moeten betalen als waren zij erfpachters? Is hier geen sprake van oneigenlijke heffing van de WOZ en rechtsongelijkheid? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke maatregelen gaat u nemen?

¹ «Stedelijke erfpacht». P. Nelisse, Reed Business, 2008, ISDN 9062287255.

Mededeling

Mededeling van minister **Van der Laan** (Wonen, Wijken en Integratie) (ontvangen 23 juni 2009)

Hierbij deel ik u mede dat de Kamervragen van de kamerleden Van den Burg en Neppéus (VVD) over erfpacht in Amsterdam, helaas niet binnen de gestelde termijn kunnen worden beantwoord. De Kamervragen zijn op 14 mei 2009 ingezonden en hebben als kenmerk 2009Z09003. Voor de beantwoording van deze Kamervragen is nog niet alle noodzakelijke informatie voorhanden. Ik zal uw Kamer de beantwoording zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 30 juni 2009 doen toekomen.