



Tweede Kamer

DER STATEN-GENERAAL

Commissie Wonen en Rijksdienst

Aan de minister voor Wonen en Rijksdienst
De heer drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Plaats en datum: Den Haag, 19 oktober 2015
Betreft: Lijst van vragen en antwoorden over erfpacht Waddeneilanden Staatsbosbeheer en
Rijksvastgoedbedrijf (Kamerstuk 29 659, nr. 141)
Ons kenmerk: 29659-141/2015D39556

Geachte heer Blok,

Namens de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst leg ik u hierbij nadere vragen voor naar aanleiding van uw beantwoording op eerdere vragen van de commissie inzake het erfpacht Waddeneilanden Staatsbosbeheer en Rijksvastgoedbedrijf (Kamerstuk 29 659, nr. 141).

1. Met betrekking tot de erfpacht Waddeneilanden wordt het valideren van de methode van het Rijksvastgoedbedrijf door een onafhankelijk wetenschappelijk instituut voorgesteld naar aanleiding van de vraag om een onafhankelijke toetsing te laten doen door drie onafhankelijke instanties c.q. personen en deze toetsing als bindend te accepteren. Waarom wordt gekozen voor een onafhankelijk wetenschappelijk instituut en waarom niet door drie onafhankelijke instanties c.q. personen?
2. Kan worden aangegeven hoe u invulling zou willen geven aan de toezegging om de methode van het Rijksvastgoedbedrijf onafhankelijk te laten valideren? Hoe en wat gaat er getoetst worden? Wat is het tijdpad hiervan?
3. In hoeverre is er dan sprake van een bindend advies bij deze validatie voor het Rijksvastgoedbedrijf? Accepteert het Rijksvastgoedbedrijf de validatie als een bindend advies? Zo nee, waarom niet?
4. Hoe verloopt het overleg met de erfpachters op dit moment?
5. Hoe registreert of komt het kadaster (aan) afzonderlijke prijzen van ondergrond van (recreatie)woningen?
6. Hoeveel landelijke registraties van ondergrond van (recreatie)woningen zijn er tussen 2010 en 2015 geregistreerd (uitgesplitst per jaar en gebied)?
7. Hoeveel transacties heeft het kadaster geregistreerd van de binnenduingebeden op Terschelling?
8. Kunt u de onderliggende cijfers die geleid hebben tot de historische grafiek met grondprijzen per m² aan de commissie doen toekomen?
9. Adviescommissie-Van der Werf gaat over de waardering van het blooteigendom van de erfpachtgronden en niet over "volle vrije grondwaarde". Hoe verhoudt zich dat tot het gehanteerde prijspeil van het Rijksvastgoedbedrijf? Hoe verklaart u het prijsverschil? En kan in het licht van bovenstaande in detail worden aangegeven hoe het Rijksvastgoedbedrijf zijn prijspeil bepaalt?

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

T. 070-3182211
E. cie.wr@tweedekamer.nl

10. Is het correct dat het Rijksvastgoedbedrijf op Ameland en Schiermonnikoog erfpachtpercelen te koop aanbiedt? Zo ja, hoe verklaart u dan de zinsnede "...Rijksvastgoedbedrijf ondervindt op geen enkele wijze als organisatie voordeel of nadeel van een bepaalde prijsstelling...?"
11. Welke rol speelt de bestemming van de grond in de waardebepaling? Een natuurbestemming geeft een andere waarde dan een recreatie- of woonbestemming. Daar komt nog bij dat waarde kan toe- of afnemen als de bestemming verandert. Hoe wordt de waarde bepaald als bijvoorbeeld bij de start een natuurbestemming gold en nu een woonbestemming?
12. Wilt u de gegevens ten aanzien van de grafiek op de eerste pagina alsnog aanleveren, aangezien zonder aanduiding van de gebruikte informatie en methode van berekening deze statistiek beperkte relevantie heeft?
13. (Bij de antwoorden op vragen 1 t/m 8). Waarom voldoet een verdeling van 50/50 waarde-creatie aan de eisen van 'redelijkheid en billijkheid', dus $25\% \times 0,5 = 12,5\%$, terwijl andere grondeigenaren in Nederland tussen 25% en 40% depreciatie hanteren?
14. (Bij het antwoord op vraag 10). Door het hanteren van een vervangingswaarde mist de erfpachter de werkelijke marktwaardestijging die hij aan de opstal kan toerekenen, omdat u slechts de bouwkosten hanteert. Waarom vindt u dat billijk?
15. (Bij het antwoord op vraag 14) Heeft u volledig uit het rapport van de commissie-De Jong geciteerd? Zo nee, had u bij volledig citeren de opmerking van de commissie-De Jong kunnen opnemen dat de residuele grondwaardemethode slechts geschikt is bij nieuwbouwwitgiften van grond (wat hier niet het geval is) en dat de WOZ heeft bewezen, onder een aantal voorwaarden, een goed bruikbaar instrument te zijn voor de waardebepaling van grond en opstal? Bent u bereid dit (unanieme) advies van de commissie-De Jong alsnog over te nemen? Zo nee, waarom niet?
16. (Bij het antwoord op vraag 24). Kunt u aangeven met welke bedragen u de waarde van de grond heeft verminderd in verband met het bouwrijp maken en de tuinaanleg door de erfpachter?
17. (Bij het antwoord op vraag 37). Waarom maakt u geen gebruik van deskundigen die lid zijn van de makelaarsverenigingen NVM en VBO? Zij zijn immers net als rentmeesters zeer deskundig en zij zijn gewend ook voor erfpachters op te treden.
18. (Bij het antwoord op vraag 44). Kan dit wetenschappelijk instituut ook de Amsterdam School of Real Estate zijn?
19. (Ad 50). De zogenaamde Bankentoets voor erfpacht wordt in de onroerendgoedmarkt als toereikend beoordeeld, zowel door banken, notarissen, grondeigenaars en erfpachters. Bovendien heeft uw ministerie medewerking verleend bij de totstandkoming ervan. Bent u bereid de huidige voorwaarden alsnog volgens de bancaire richtlijn te laten beoordelen? En, wilt u ons een exemplaar van uw nieuwe erfpachtvoorwaarden en de toetsing aan de richtlijn zenden?
20. (Algemeen). De toenmalige staatssecretaris Bleeker heeft toegezegd aan de Tweede Kamer, dat de zittende erfpachters de daarvoor in aanmerking komende gronden zouden kunnen kopen. Vaststaat dat het daarbij om het blooteigendom gaat. Het standpunt van het Rijksvastgoedbedrijf dat er alleen verkocht kan worden voor een prijs die de grondwaarde bij volle eigendom weerspiegelt (ook al is de grond in erfpacht uitgegeven) is daarmee in tegenspraak en is thans de oorzaak van een aanhoudende impasse. Bent u bereid de gronden te verkopen tegen de waarde van het blooteigendom?
21. Welke stappen gaat u ondernemen om de impasse te beëindigen en dit vraagstuk tot een voor iedereen bevredigend einde te brengen?

De commissie ziet de antwoorden graag op korte termijn tegemoet.

Hoogachtend,

de griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,

Drs. M.J. van der Leeden

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

T. 070-3182211
E. cie.wr@tweedekamer.nl