

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst de volgende vragen ter beantwoording voorgelegd over de brief inzake de erfpacht Waddeneilanden Staatsbosbeheer en het Rijksvastgoedbedrijf.

Voorzitter van de commissie,
Geurts

Adjunct-griffier van de commissie,
Verstraten

- Nr. Vraag
- 1 De Commissie Van der Werf is ingesteld als een onafhankelijke commissie die advies moest uitbrengen over de waardebepalingsmethodiek teneinde tot een marktconform resultaat te komen. Kunt u een reactie geven op het advies van de Commissie Van der Werf?
 - 2 Heeft er tijdens het opstellen van het advies (of na uitbrengen van het advies) overleg plaatsgevonden met de Commissie Van der Werf? Zo nee, waarom niet? Is het Rijksvastgoedbedrijf bereid om dit alsnog te doen?
 - 3 De Commissie Van der Werf heeft in het advies onderbouwd waarom de verzoende originele grondquote (ogq) en actuele grondquote (agq) tot een marktconform resultaat leidt. Het Rijksvastgoedbedrijf is het daar niet mee eens. Wat is daarvoor de onderbouwing?
 - 4 Waarop is de taxatie van de gronden door het Rijksvastgoedbedrijf gebaseerd: het vol en vrij eigendom of het bloot eigendom belast met opstallen, werken en beplantingen?
 - 5 Wat is volgens het Rijksvastgoedbedrijf het verschil in prijs als het gaat om de methodiek van de Commissie Van der Werf en de door het Rijksvastgoedbedrijf gehanteerde methodiek? Wat zouden de opbrengsten zijn bij verkoop van alle percelen op basis van de methodiek van de Commissie Van der Werf? Wat zouden de opbrengsten zijn bij verkoop van alle percelen op basis van de methodiek van het Rijksvastgoedbedrijf? Wat zijn de oorzaken van het grote verschil tussen de beide methodes?
 - 6 Wat vindt het Rijksvastgoedbedrijf van een depreciatie van 25% op de grondwaarde zoals de Commissie Van der Werf hanteert als gevolg van de erfpachtsituatie? Wat is een gebruikelijk, in de markt gehanteerd percentage? Welk percentage hanteert het Rijksvastgoedbedrijf?
 - 7 Volgens u spelen bij de afwijkende taxaties en het niet-marktconform zijn van de grondprijzen ook de wijze waarop de gecorrigeerde vervangingswaarde, de vergoeding voor het bouwrijp maken en de vergoeding voor tuinaanleg worden toegepast, een rol. Hoe past de Commissie Van der Werf dat toe? Hoe past het Rijksvastgoedbedrijf dat toe c.q. hoe gaat zij daarmee om?
 - 8 Wat is volgens het Rijksvastgoedbedrijf wel een marktconforme prijs voor de verkoop van bloot eigendom met de bestaande erfpachtsituatie?
 - 9 Waarom wil het Rijksvastgoedbedrijf haar in erfpacht uitgegeven gronden op de Waddeneilanden pas bij het einde van een erfpachtovereenkomst te koop aanbieden aan de erfpachter? Waarom is het niet «gelijke monniken gelijke kappen», of de grond nu van Staatsbosbeheer is of van het Rijksvastgoedbedrijf, ofwel dat de grond van het Rijksvastgoedbedrijf dus ook tussentijds verkocht kan worden?
 - 10 Welke berekeningsmethode hanteert het Rijksvastgoedbedrijf bij de waardebepaling van de erfpachtgronden op de Waddeneilanden en in zijn algemeenheid? In hoeverre is dit een in de markt gebruikelijke berekeningsmethode?
 - 11 Welke taxatierichtlijn gebruikt het Rijksvastgoedbedrijf bij de taxaties voor de erfpachtgronden op de Waddeneilanden? In hoeverre is dit een in de markt gebruikelijke taxatierichtlijn?
 - 12 Welke berekeningsmethode c.q. taxatierichtlijn voor de waardebepaling van de erfpachtgronden op de Waddeneilanden gebruikt Staatsbosbeheer om de hoogte van de erfpachtcanon te kunnen berekenen? En welke berekeningsmethode c.q. taxatierichtlijn gebruikt het Rijksvastgoedbedrijf hiervoor?

- Nr. Vraag
- 13 Hoe houdt het Rijksvastgoedbedrijf rekening met het onderscheid tussen verkoop van percelen in vol eigendom en percelen in bloot eigendom?
- 14 Hoe houdt het Rijksvastgoedbedrijf rekening met het feit dat het gaat om bebouwde erfpachtgrond? En hoe met het feit dat er ook investeringen zijn gedaan voor het bouwrijp maken? En hoe met het feit dat er meerwaarde is gecreëerd door de erfpachter? En tot slot, hoe met het feit dat het recht van erfpacht ook een waarde (afhankelijk van de resterende looptijd) vertegenwoordigt?
- 15 Voor welke waarde staan de gronden van de te verkopen percelen van Staatsbosbeheer op de Waddeneilanden dit moment «in de boeken» dan wel op de balans? Wat is in dit kader de gemiddelde prijs per vierkante meter?
- 16 Voor welke waarde staan de gronden van het Rijksvastgoedbedrijf op de Waddeneilanden dit moment «in de boeken» dan wel op de balans? Wat is in dit kader de gemiddelde prijs per vierkante meter?
- 17 Het Rijksvastgoedbedrijf zou hebben aangegeven dat de waarde van de ongeveer 350 te verkopen percelen op de Waddeneilanden € 140 miljoen is. Waar is deze waarde op gebaseerd? Wat is dan de gemiddelde grondprijs? Is dit op basis van de verkoop van bloot eigendom van met opstallen, werken en beplantingen belaste grond? Zo nee, wat is het dan? De methode van de Commissie Van der Werf zou uitkomen op € 32 miljoen. Waar is dit op gebaseerd? Betreft het hier een extrapolatie van de proeftaxaties die zijn gedaan? Wat is dan de gemiddelde grondprijs?
- 18 Hoeveel depreciatie op de prijs van de erfpachtgrond bij verkoop wordt gemiddeld genomen in Nederland gebruikt bij de verkoop van erfpachtgrond in binnenstedelijk gebied? Hoeveel depreciatie op de prijs van de erfpachtgrond bij verkoop wordt gemiddeld genomen in Nederland gebruikt bij de verkoop van erfpachtgrond in plattelandsgebieden (bij boeren en bij natuur)?
- 19 De gemeente Amsterdam heeft onlangs ook besloten om het systeem van erfpacht af te schaffen. Het nieuwe stelsel maakt het mogelijk om de grond in eeuwigdurende erfpacht te verkrijgen. Dat betekent dat bewoners nog één keer moeten betalen voor de grond en daarna nooit meer. Waarom kiest Amsterdam voor eeuwigdurende erfpacht en niet verkoop? Wat is het juridische verschil? Wat vindt u van dit systeem? Wat is de berekeningsmethode en/of taxatierichtlijn die in Amsterdam wordt gebruikt voor het bepalen van de eenmalige kosten voor de eeuwigdurende erfpacht? Welke percentage depreciatie op de gronden hanteert Amsterdam?
- 20 De gemeente Utrecht heeft in 2014 besloten het systeem van erfpacht voor woningen af te schaffen. Wat is de berekeningsmethode en/of taxatierichtlijn die in Utrecht wordt gebruikt voor het bepalen van de eenmalige kosten voor de grond? Welk percentage depreciatie op de gronden hanteert Utrecht?
- 21 In de Kamer is altijd gesproken over een marktconforme prijs, rekening houdend met de erfpachtsituatie en over redelijkheid en billijkheid. Hoe komt dit tot uiting in de beoordeling van het Rijksvastgoedbedrijf? Hoe komt dit tot uiting in de methodiek van de Commissie Van der Werf?

- Nr. Vraag
- 22 Er wordt vaak gesproken over een precedentwerking. Hoeveel verkopen door Staatsbosbeheer zijn er in de afgelopen jaren beoordeeld c.q. goedgekeurd door het Rijksvastgoedbedrijf als het gaat om de verkoop van bloot eigendom, verkoop met een lopende erfpachtsituatie, verkoop met een aflopende erfpachtsituatie, en hoeveel vol eigendom? Wat was de gemiddelde grondprijs die uit de verkopen van bloot eigendom kwam (afzonderlijk voor beide situaties met lopende erfpachtsituatie en met aflopende erfpachtsituatie)?
- 23 Klopt het dat Staatsbosbeheer op dit moment op individuele basis nog aan het onderhandelen is met erfpachters op de Waddeneilanden? Wanneer wordt de afronding daarvan verwacht, evenals de beoordeling door het Rijksvastgoedbedrijf van de eventueel afgesproken prijs?
- 24 Wat levert de verkoop van de erfpachtpercelen Staatsbosbeheer financieel op?
- 25 Zou de kwaliteit van de natuur er verder op vooruit gaan als de grond niet zou worden verkocht aan erfpachters?
- 26 In hoeverre verhoudt het besluit om meer recreatie toe te staan op de Waddeneilanden zich met de waarschuwing van Staatssecretaris Dijkema, uitgelegd in haar 'Natuurambitie Grote Wateren 2050 en verder' (Kamerstuk 31 710, nr. 36), om juist uit te kijken voor te veel recreatie in natuurgebieden?
- 27 Wat betreft de grootschalige plannen voor toerisme, zal de lokale economie niet lijden onder de tijdelijke en dus onzekere aanwezigheid van vakantiegangers?
- 28 Wat zijn de financiële consequenties voor Staatsbosbeheer als blijkt dat geen enkele erfpachter wenst een perceel te kopen en erfpachter blijft?