

2013Z12938

Vragen van het lid **Visser** (VVD) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over *nieuwe erfpachtvoorwaarden van de gemeente Amsterdam* (ingezonden 21 juni 2013).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het voorstel van de gemeente Amsterdam voor nieuwe erfpachtvoorwaarden?

Vraag 2

Welke grenzen en kaders gelden er volgens u aan de voorwaarden die gemeenten kunnen stellen omtrent gemeentelijke erfpacht?

Vraag 3

Deelt u de mening dat het ongewenst is wanneer gemeentelijke erfpacht niet alleen wordt ingezet als sturingsinstrument van het ruimtelijk ordeningsbeleid, maar ook als een financieel product ten behoeve van de inkomsten van gemeenten?

Vraag 4

Welke waarborgen zijn er dat gemeentelijke regels omtrent erfpacht geen oneigenlijke invloed hebben op de mogelijkheden tot hypothecaire financiering dan wel de mogelijkheid tot adequate waardebeoordeling van een woning? Op welke wijze en door wie worden deze waarborgen nu getoetst?

Vraag 5

Bestaat er naar uw oordeel een grens waarna erfpachtvoorwaarden niet meer kunnen worden beschouwd als een zuiver privaatrechtelijke aangelegenheid, maar er sprake is van een vorm van lastenverzwaring voor woningbezitters in de vorm van (overdrachts) belasting of andersoortige heffing op eigen woningen?

Vraag 6

Hoe verhouden zich de voorwaarden van erfpacht die gemeenten kunnen stellen tot artikel 17 van het Handvest Grondrechten (recht op eigendom)? Hoe verhouden zich deze voorwaarden tot het vertrouwensbeginsel in geval van wijziging van de voorwaarden met het oog op de gevolgen voor de koopprijs van een woning bij overgang naar een nieuw stelsel?

Vraag 7

Bent u van mening dat van een gemeentelijke overheid als monopolist van het verpachten van grond voor woningen bijzondere verantwoordelijkheid mag worden verwacht waar het gaat om voorspelbaarheid, zorgvuldigheid, redelijkheid en billijkheid van het erfpachtbeleid? Zo ja, op welke wijze en door wie wordt dit momenteel geborgd?