



Asociación Veïns de L'Alfàs
Unites affected owners



Persbericht

Albir, 29 april 2009

Kamervragen gesteld in de 2^e kamer der Staten Generaal in Nederland

Op 30 maart 2009 zijn er in de 2^e kamer der Staten Generaal in Nederland door de leden van de Camp en Ormel (beiden CDA), schriftelijke vragen gesteld aan de minister van Buitenlandse Zaken over de rechtszekerheid van bewoners welke worden getroffen door de Kustwet uit 1988 in Spanje.

Onder aan dit persbericht vindt u de reactie van de Minister van Buitenlandse Zaken op de vragen over onteigeningen in Spanje.

Uit de beantwoording zien we dat er wordt verwezen naar de contacten welke onze voorzitter Marco Perotti onderhoudt met de Nederlandse Ambassade.

Naar aanleiding van de beantwoording zijn op 29 april 2009 aanvullende schriftelijke vragen gesteld, mede omdat er geen verwijzing is naar het rapport Auken dat in het Europees Parlement werd aangenomen inclusief de aanbevelingen.

Op verzoek van het Europees Parlement (zeg maar de 2^e kamer van Europa) is door de commissie Auken een onderzoek uitgevoerd en zijn aanbevelingen gedaan om Spanje te dwingen de gewraakte grondwetten aan te passen zodat de getroffen personen alsnog schadeloos worden gesteld en de huizen worden gespaard. Deze aanbevelingen zijn recent in het Europees Parlement aangenomen.

Daarin werd aangetoond dat er in Spanje sprake is van onder meer:

- Inbreuk op individuele eigendomsrechten zonder proces en redelijke vergoeding (ook wel bekend als de 'landgrab law');
- Arbitrair gebruik van de 1998 kustwetten (Ley de Costas, or Coastal Law);
- Speculatieve bouwprojecten, waarbij afbreuk wordt gedaan aan historisch erfgoed;
- Het aanmoedigen van macro-urbanisaties zonder voldoende water resources;
- Overtreding van EU richtlijnen bij uitgeven van overheidsopdrachten;
- Er wordt onvoldoende recht gedaan aan de wensen van de EU door het Spaanse juridische systeem;
- Het toestaan van corruptie waardoor inwoners van de EU de dupe zijn.

Deze sancties hebben forse financiële consequenties voor het land Spanje, naar onze schatting dreigt Europa meer dan 500 miljoen Euro subsidies aan Spanje te onthouden (voor meer informatie verwijzen wij naar het rapport (<http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?type=REPORT&reference=A6-2009-0082&language=EN>)

De aanvullende vragen zijn gesteld om duidelijkheid te krijgen over hoe de minister reageert op het rapport Auken en op welke wijze meer bekendheid wordt gegeven aan de rechtsonzekerheid van huizenbezitters in Spanje.

Naar aanleiding van deze vragen zijn wij uitgenodigd bij het periodiek overleg met de Europese ambassades dat in Madrid wordt gehouden om een toelichting te geven op de recente ontwikkelingen rond de landwetten in Spanje. Tijdens dit overleg zullen we ingaan op het rapport van commissie Auken.

Door de economische crisis zullen veel urbanistische plannen in de ijskast worden gezet. Dit heeft enorme financiële gevolgen voor de bewoners die in zo'n plan zitten: zij kunnen immers vrijwel onmogelijk hun huis nog verkopen omdat er een zwaard van Damocles boven hangt, de nieuwe kopers willen zulke risico's niet lopen. Naar schatting zijn meer dan 200 project ontwikkelings plannen nu bij de Valenciaanse regio regering in een onzekere goedkeuring situatie waarbij op het spel staat dat duizenden legaal gebouwde huizen tegen de vlakte dreigen te gaan.



Asociación Veïns de L'Alfàs

Unites affected owners



Persbericht

Naast de financiële consequenties krijgen deze mensen te maken met psychische en lichamelijke klachten. Alleen al de dreiging dat je huis onteigend wordt waarin al je spaarcentjes zitten, vrijwel niet schadeloos wordt gesteld en ook je recht niet kunt halen veroorzaakt een enorme impact, waar vrijwel niemand mee om kan gaan.

Daarmee zijn de plannen in onze gemeente Alfaz del Pi nog niet van tafel en voor de geaffecteerden van een goedgekeurd project ontwikkelings plan is de enige weg voorwaards om tot een aangepast ontwerp te komen, met inspraak van de getroffensten om hun eigen woon omgeving te helpen ontwerpen.

Wij hebben dit tegenvoorstel voor "Pla de la Serra" samen met onze architect en advocaat en met de gemeente en de projectontwikkelaar uitgewerkt en dit ligt nu bij de project ontwikkelaar om te worden uitgewerkt in een nieuw aangepast ontwikkelings plan waarbij de bestaande huizen gespaard blijven. Wij wachten sinds een maand met smart af.

Marco Perotti
Voorzitter
C/Tritó 58, Albir
m.j.perotti@gmail.com
+34 609 135 925

David Byrne
Vice Voorzitter
C/ de la Serra 31, Albir
diddybyrne@msn.com
+34 654 446 043



Asociación Veïns de L'Alfàs

Unites affected owners



Persbericht

Graag bied ik u hierbij, mede namens de Staatssecretaris voor Europese Zaken, de antwoorden aan op de schriftelijke vragen gesteld door de leden Van de Camp en Ormel over onteigeningen in Spanje. Deze vragen werden ingezonden op 30 maart 2009 met kenmerk 2009Z05853.

De Minister van Buitenlandse Zaken,
Drs. M.J.M. Verhagen

De informatie kunt u vinden op <http://www.henkjanormel.nl/>
en specifiek op pagina <http://www.henkjanormel.nl/standpunt.php?id=527>

Antwoorden van de heer Verhagen, Minister van Buitenlandse Zaken, mede namens de de Staatssecretaris voor Europese Zaken, op vragen van de leden Van de Camp en Ormel (CDA) over onteigeningen in Spanje.

Vraag 1

Is het waar dat de Spaanse staat overgaat tot onteigening van 45.000 huizen langs de Spaanse kust?

Antwoord

Door Spaanse autoriteiten is vooralsnog geen totaalcijfer van voorgenomen onteigeningen beschikbaar gesteld. Verenigingen van huizenbezitters die mogelijk zullen worden getroffen, hanteren uiteenlopende ramingen, waaronder de raming van 45.000 huizen die is vermeld in een artikel in El País van 2 februari 2009).

Vraag 2

Is deze onteigening gebaseerd op de Kustwet van 1988? Betreft dit een regionale of een landelijke wet? Welke afstand tot de Kustlijn is vastgelegd in deze wet?

Antwoord

De in bovengenoemd artikel bedoelde onteigeningen zijn voorgenomen of vinden plaats krachtens de zogeheten Kustwet. De Ley de Costas is een landelijke wet gepubliceerd in het Boletín Oficial del Estado (Spanje's Staatscourant) van 28 juli 1988. In de wet is een afstand vastgelegd van 500 meter vanaf de maximale hoogwaterlijn.

Vraag 3

Zijn notarissen in Spanje verplicht om kopers van onroerend goed op de hoogte te stellen van een mogelijke dreiging van onteigening op basis van deze Kustwet?

Antwoord

Notarissen zijn verplicht om kopers te informeren over de zakelijke lasten die rusten op beoogde onroerend goed. Notarissen zijn niet verplicht kopers te informeren over mogelijke onteigening en zij verrichten geen kadastraal onderzoek.

Vraag 4

Hoe wordt in Spanje de waarde bepaald van onroerend goed dat onteigend wordt door de Staat? Is beroep mogelijk tegen een waardebeoordeling?

Antwoord

Partijen dienen onderling een geschatte waarde overeen te komen. Deze ligt tussen de kadasterwaarde van het object en de marktwaarde ervan. In de praktijk wordt veelal een waarde dichtbij de kadasterwaarde overeengekomen. Beroep is mogelijk. Er bestaat jurisprudentie waarbij de rechter een hogere waarde heeft bepaald.

Vraag 5

Hoeveel huizen van Nederlandse eigenaren dreigen onteigend te worden?

Antwoord

Officiële totaalcijfers van onteigeningen en een specificatie van belanghebbenden naar nationaliteit zijn vooralsnog niet beschikbaar. Er hebben zich nog geen Nederlandse huiseigenaren bij de Nederlandse ambassade in Madrid gemeld die verklaren te zijn of te zullen worden getroffen door onteigeningen krachtens de Kustwet. Wel heeft de Nederlandse voorzitter van een vereniging van huiseigenaren verklaard te worden getroffen door onteigening. Dit



Persbericht

betreft echter een onteigening op grond van de zogenaamde Valenciaanse urbaniseringswetten, de Ley Reguladora de la Actividad Urbanística van 1994 en de Ley Urbanística Valenciana van 30 december 2005.

Vraag 6

Nemen de Spaanse autoriteiten de elementaire beginselen van rechtsbescherming en rechtszekerheid in acht?

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 8.

Vraag 7

Kunnen huizen onteigend worden als de kustlijn zich wijzigt door menselijk ingrijpen of klimaatverandering?

Antwoord

De bestaande regelgeving biedt deze mogelijkheid vooralsnog niet.

Vraag 8

Bent u bereid bij de Spaanse autoriteiten uw grote zorgen uit te spreken en aan te dringen op rechtszekerheid voor Nederlandse bezitters van onroerend goed in Spanje?

Antwoord

Belanghebbenden hebben vragen voorgelegd aan de rechter in Spanje, het Europees Hof van Justitie in Luxemburg en het Europees Parlement over rechtszekerheid bij onteigening. Ik vertrouw er op dat via de in Spanje en op Europees niveau beschikbare rechtsmiddelen een uitkomst zal worden bereikt die in overeenstemming is met de beginselen van rechtszekerheid en rechtsbescherming zoals die gelden binnen de Europese Unie. De Nederlandse en andere Europese ambassadeurs hebben sinds december 2004 middels een brief aandacht gevraagd van lokale en regionale autoriteiten voor dit probleem. Op deze brief is nimmer antwoord ontvangen. Onze ambassade zal de kwestie ook bij de nationale Spaanse autoriteiten onder de aandacht brengen. De ambassadeur heeft de Nederlandse voorzitter van de onder vraag 5 genoemde vereniging uitgenodigd de ambassade op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. Tevens zal informatie beschikbaar gesteld worden op de website van de ambassade.

Reactie hierop van Veïns de L'Alfas:

Landroofwet

Tegen de LRAU en vervolgwet LUV is het meest verzet gekomen en zijn ook voor veel huiseigenaren mogelijk nóg schrijnender. Deze worden immers al wel doorgevoerd. Men moet veel geld betalen om grond in te mogen inleveren, waarbij in veel gevallen het huis zelfs wordt afgebroken. Dat neemt niet weg dat ook de kustwet enorme impact heeft op huiseigenaren. Dit staat nog in de kinderschoenen, omdat de wet van latere datum is. De beide wetten zijn nauwelijks bekend bij het publiek en al helemaal niet bij huizenkopers uit andere landen (zoals uit NL).

Door de landroofwet zijn reeds vele 10.000-den eigenaren benadeeld. Het onderzoek van Margrete Auken van het Europees Parlement heeft zich vervolgens breder gericht (daarover later meer).

Kustwet:

In deze uitzending van de Spaanse TV zender TVE wordt aangegeven dat ca. 500.000 mensen in Spanje geaffecteerd zijn door de kustlijn afbakening.

<http://www.youtube.com/watch?v=FO5XQdqOY0s>

Deze kustlijn afbakening is voor het merendeel pas sinds de wet van 1998 in kaart gebracht en alleen in bijzondere gevallen door de Spaanse autoriteiten in het eigendomsregister opgenomen als waarschuwing voor nieuwe kopers.

Onjuiste beantwoording van de vragen:

- De notaris in Spanje heeft – in tegenstelling tot in Nederland – niet de plicht om zaken uit te zoeken of ervoor te waarschuwen dat er een ontwikkelingsplan is of dat het binnen de kustlijn ligt!
- De vergoeding is helemaal niet gericht op kadastrale waarden maar juist is gericht op geen vergoeding omdat er zogenaamd illegaal gebouwd is en dat men bovendien de kosten van de bulldozer nog voor rekening komen van de mensen die hun spaarcentjes in rook zien opgaan. Dat vele huizen wel degelijk bouw licenties van de gemeentes hebben ontvangen maar dat er een onduidelijke afhandeling is van de administratieve zaken. De kustwet zorgt ervoor dat je eigenlijk in een onzekere situatie zit wanneer je huis zich binnen de 100m - 500m zone bevindt. Dat als je aan bepaalde voorwaarden voldoet dat dan je niet huis kwijt bent maar wordt omgezet in een 30 jarige concessie die evt



Asociación Veïns de L'Alfàs

Unites affected owners



Persbericht

verlengd kan worden, maar die in vele gevallen wordt geweigerd.

Dat je je huis kwijt bent wanneer je wordt aangeschreven en dat er niks aan de hand is zolang je niet wordt aangeschreven. De ambtelijke willekeur kan niet kan worden aangeklaagd is in Spanje. Beroep is dus ook niet mogelijk.

De kustlijn is niet eenvoudig publiek bekend, moet worden opgevraagd bij de kust autoriteiten en per huis moet worden uitgezocht welke zone nu van toepassing is. Dat de technuten van de kust autoriteiten vele fouten maken bij het berekenen van de kustlijn is nu de ervaring..

- Nav de eerder gestelde vragen over de kustwetten blijkt (er wordt verwezen naar een reactie welke ze kregen van een vereniging van huiseigenaren uit Spanje) dat er een rapport in het Europees Parlement door Mevr. Margrete Auken is aangenomen, waarin Spanje schuldig wordt bevonden aan:
 - Inbreuk doen op individuele eigendomsrechten op prive eigendommen zonder proces en redelijke vergoeding, ook wel bekend als de de 'landgrab law' (LRAU en LUV);
 - Arbitrair gebruik van de 1998 kustwetten (Ley de Costas, or Coastal Law);
 - Speculatieve bouwprojecten, waarbij afbreuk wordt gedaan aan historisch erfgoed;
 - Het aanmoedigen van macro-urbanisaties zonder voldoende water resources;
 - Overtreding van EU richtlijnen bij uitgeven van overheidsopdrachten;
 - Er wordt onvoldoende recht gedaan aan de wensen van de EU door het Spaanse juridische systeem.
 - Het toestaan van corruptie waardoor inwoners van de EU de dupe zijn.

Het rapport geeft aan dat Spanje de individuele huiseigenaren moet compenseren die slachtoffer zijn van urbanistische wanpraktijken.

Dit rapport is hier te downloaden:

<http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?type=TA&reference=P6-TA-2009-0192&language=EN&ring=A6-2009-0082>

Veïns de L'Alfas heeft voorgesteld aanvullende Kamervragen te stellen om meer bekendheid te geven aan de algehele problematiek om zo de niets vermoedende Nederlandse huizenkopers te waarschuwen en de Nederlandse huiseigenaren meer rechtszekerheid te geven.

Naar aanleiding van onze reactie zijn de op 29 april 2009 onderstaande aanvullende Kamervragen gesteld

Deze kunt u vinden op URL: <http://www.henkjanormel.nl/standpunt.php?id=533>

Nadere kamervragen over onteigeningen in Spanje.

Schriftelijke vragen van de leden van de Camp en Ormel (beiden CDA) naar aanleiding van uw beantwoording Op 30 maart 2009 met kenmerk 2009Z05853 over onteigeningen in Spanje aan de minister van Buitenlandse Zaken en de staatssecretaris voor Europese Zaken.

1. Kunt u de reactie van de Spaanse autoriteiten op het attenderen door de Nederlandse ambassade van het probleem van rechtsonzekerheid voor Nederlandse huizenbezitters als gevolg van de 'Kustwet' uit 1998 en de 'Landroofwet' uit 2005 aan de Kamer mededelen zodra u deze heeft ontvangen?

2. Wat is uw reactie op het rapport Auken van het Europese parlement waarin gesteld wordt dat er sprake is van corruptie, speculatieve bouwprojecten en overtreding van EU – Richtlijnen?

3. Op welke wijze kan de Nederlandse regering Nederlanders met eigendommen in Spanje behulpzaam zijn in het verkrijgen van rechtszekerheid?

4. Hoe gaat u bredere bekendheid dan louter via de website van de ambassade aan deze problematiek geven?