

Aan de gemeenteraad van Alkmaar

Onderwerp

Beantwoording raadsvragen GroenLinks-PvdA Alkmaar over "Erfpacht woningcorporaties"

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlagen

Uw brief van

3 augustus 2024

Behandeld door

Vastgoed, Gronden en Erfgoed

Datum

10 september 2024

Geachte leden van de raad,

De leden van de raad Bouchier en De Boer hebben ons op 3 augustus 2024 de volgende raadsvragen gesteld over "Laat het Alkmaars stadsbestuur haar woningcorporaties vallen?".

In deze brief leest u onze reactie, overeenkomstig art. 42 Reglement van Orde voor vergaderingen van de raad.

Voorafgaand aan de beantwoording van de raadsvragen willen wij u meedelen dat het college nog geen besluit heeft genomen over de uitwerking van de uitgangspunten erfpacht. Daarom worden mogelijk niet alle vragen volledig beantwoord. Nadat de (voorgenomen) besluitvorming in het college heeft plaatsgevonden zal zowel de raad als de erfpachters geïnformeerd worden.

1. In de meerjarige prestatieafspraken 2021-2024 is met de woningcorporaties afgesproken sociale grondprijzen te hanteren. Waarom wordt dit losgelaten in de voorgenomen nieuwe erfpachtbepalingen?

Antwoord

In de prestatieafspraken voor 2021 tot en met 2024 staat "Gemeente Alkmaar hanteert voor woningcorporaties een verlaagde grondprijs voor de nieuwbouw van sociale huur". Daarachter staan de in 2021 geldende grondprijzen. Hier gaat het dus over de grondprijs bij de uitgifte van grond voor nieuwbouw van sociale huurwoningen. In de afspraken is niet vastgelegd dat voor de canonherziening van de erfpachtrechten van bestaande sociale huurwoningen van diezelfde bedragen wordt uitgegaan. In zijn algemeenheid is alleen afgesproken dat de gemeente een grondprijs rekent voor sociale huur, die past bij de actuele marktomstandigheden en lager is dan de commerciële grondprijs.

2. De woningcorporaties betogen dat met de nieuwe berekeningen de prijzen worden verdrievoudigd. Kan het college ons berekeningen laten zien waaruit duidelijk wordt wat woningcorporaties nu moeten betalen en in de toekomst op basis van de voorgenomen berekeningen?

Antwoord

Voor de sociale huurwoningen die aan de woningcorporaties in voortdurende erfpacht zijn uitgegeven, is de canon bij de uitgifte afgekocht voor het eerste erfpachttijdvak. De woningcorporaties betalen daarom op dit moment tot het einde van het huidige erfpachttijdvak geen canon. De afkoop heeft destijds veelal bouwbloks-gewijs plaatsgevonden (dus niet per woning/adres) op basis van een hoog canonpercentage dat bij het contant maken van de resterende canontermijnen juist in het voordeel van de erfpachter werkt en nadelig voor de gemeente. Er is op de achtergrond ook geen jaarlijkse schaduwcanon inclusief indexatie bijgehouden per woning/adres door de gemeente. Dit maakt dat er geen vergelijking te maken is tussen de huidige canon en de canon voor het nieuwe erfpachttijdvak. De gemeente heeft van de woningcorporaties daarnaast ook geen berekeningen ontvangen waaruit de verdrievoudiging blijkt.

NB Er is op dit moment wel een gering aantal tijdelijke erfpachtrechten met betrekking tot sociale huurwoningen waarvoor de woningcorporaties canon betalen. Ook deze canon wordt veelal per complex in rekening gebracht en niet opgesplitst per woning/adres. Daarnaast kan (de canon van) tijdelijke erfpacht niet één op één vergeleken worden met (de canon van) voortdurende erfpacht, want een tijdelijk recht en daarmee ook de bijbehorende vergoeding (canon) heeft een lagere waarde dan een voortdurend recht en daarmee ook de bijbehorende vergoeding (canon). Daarnaast wordt de canon van de tijdelijke erfpachtrechten niet geïndexeerd (dit geldt wel voor de canon van voortdurende erfpachtrechten).

3. De woningcorporaties vrezen dat ze hierdoor 200 woningen minder kunnen bouwen en 600 woningen niet kunnen verduurzamen. Hoe reflecteert het college hierop, tegen de achtergrond dat wij in de woondeal zijn overeengekomen om 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad na te streven, een streven waarbij een (middel)grote stad hier zelfs meer in zou moeten bieden, om op provincie-niveau het streefcijfer te behalen? En ook uitgaande van de sociale functie van een grotere gemeente waar meerdere aandachtsgroepen een plek nodig hebben?

Antwoord

Het college onderkent dat er een grote behoefte is aan nieuwe (sociale-huur)woningen en dat er ook een opgave ligt voor eigenaren/erfpachters van woningen bij het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Met de corporaties en hun huurdersorganisaties zijn dan ook in 2024 gesprekken gestart over nieuwe afspraken voor de jaren 2025 tot en met 2027. Daarin komen ook deze onderwerpen en de bijbehorende investeringsmogelijkheden van de

corporaties aan bod. Zie ook het antwoord op vraag 6.

4. De gemeente heeft aan de woningcorporaties aangegeven dat hernieuwde bepalingen niet ten koste mogen gaan van de totale opbrengst van de erfpacht. Kunnen wij een berekening ontvangen waaruit dit zou blijken?

Antwoord

De eindwaarde van alle huidige erfpachtcontracten voor woningen en garages bedraagt ruim 3 miljoen per jaar. De opbrengsten na de canonherziening moeten in totaal minimaal hetzelfde bedrag opleveren. In het coalitieakkoord is namelijk afgesproken dat de begroting structureel in balans moet zijn en dat tekorten zo min mogelijk effect moeten hebben op andere taken van de gemeente. Daarom mag de canonherziening niet leiden tot minder inkomsten voor de gemeente.

5. De gemeente heeft ook aan particuliere erfpachters aangegeven dat de hernieuwde bepalingen niet ten koste mogen gaan van de totale opbrengst, en dat als woningcorporaties minder hoeven op te brengen dit ten koste gaat van de bijdrage van de particuliere erfpachters
 - a. Is dit inderdaad zo aan de erfpachters gecommuniceerd?
 - b. Zo ja, kan het college reflecteren op de constatering dat dit niets anders is dan uitspelen van partijen tegen elkaar?
 - c. Is het college bereid met de raad voorstellen te bespreken waarin verschillende uitgangspunten over een gemeentelijke opbrengst worden bediscussieerd?

Antwoord

a. De korting voor de woningcorporaties gaat niet ten koste van de particuliere erfpachters. Dit is ook niet zo gecommuniceerd. De opbrengsten na de canonherziening moeten minimaal hetzelfde zijn en mogen ook wat stijgen. Het college accepteert dat er minder meer-inkomsten gegenereerd worden door (het voornemen om) de woningcorporaties een korting te geven voor erfpachtrechten van bestaande sociale huurwoningen.

b. Zie antwoord op vraag a.

c. De uitwerking van de vastgestelde uitgangspunten voor het volgende erfpachttydperk en het actualiseren van de algemene erfpachtbepalingen als onderdeel daarvan is een collegebevoegdheid. We stellen de raad wel in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

6. Wij lezen dat de woningcorporaties teleurgesteld zijn naar hoe de prestatieafspraken worden nagekomen. Desondanks willen zij eruit komen? Hoe wil het college weer de relatie met de woningcorporaties herstellen en op welke wijze denkt het college er voor wat betreft de erfpachtregeling er met de woningcorporaties uit te komen?

Antwoord

Wij delen de suggestie dat de relatie onder druk staat niet en blijven in gesprek met de corporaties. Begin september is er opnieuw overleg met hen over de erfpacht. In september is ook het eerstvolgende algemeen bestuurlijk overleg met deze partijen. In oktober is het eerstvolgende bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken.

7. Is het college bereid om alvorens een collegebesluit te nemen een opiniërende commissievergadering te beleggen waarin sprake is van een gedachtewisseling tussen raad en college over opties?

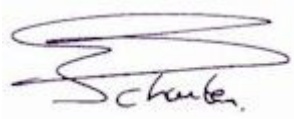
Antwoord

De uitwerking van de vastgestelde uitgangspunten voor het volgende erfpachttijdvak en het actualiseren van de algemene erfpachtbepalingen als onderdeel daarvan is een collegebevoegdheid. Op verzoek van uw raad krijgt u de kans om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Een opiniërende commissievergadering behoort op grond van het Reglement van orde van de gemeenteraad Alkmaar niet tot de mogelijkheden.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,

mw. drs. A.M.C.G. (Anja) Schouten, burgemeester



dhr. R.M. (Robert) Reus, gemeentesecretaris

