



Is dit eerlijk en betaalbaar?

Schriftelijke vragen cf. art. 42 RvO over nieuwe erfpachtbepalingen

Alkmaar, 12 juni 2024

Geacht college,

Op 6 juni jl. ontvingen wij uw antwoorden op onze vragen d.d. 21 mei over 'waar blijft een eerlijke en betaalbare erfpachtregeling?'. Hartelijk dank voor de spoedige beantwoording. Ook ontvingen wij op 11 juni een uitgebreid raadsmemo waarin u de contouren schetst van het nieuwe erfpachtbeleid, waarover u op 9 juli wilt beslissen. Deze maand zijn er nog bijeenkomsten voor inwoners, in het kader van de door u zo vurig bepleitte 'vroegtijdige participatie' en 'beter luisteren naar de inwoners'. Volgens de gemeentelijke website zijn al deze avonden echter vol. Geluiden die wij uit de samenleving opvangen bevestigen dat er honderden erfpachters op deze avonden af komen en dat er meerdere mensen zijn die wel heen hadden gewild, maar niet meer in de zaal er bij passen. Ook worden op deze avonden vele vragen gesteld, waarvan er slechts enkele plenair beantwoord kunnen worden.

1. In uw antwoorden op de vragen van GroenLinks-PvdA en D66 stelt u dat inwoners nog in de gelegenheid zijn 'input' te leveren op het voorgestelde nieuwe erfpachtbeleid. Ook de handreiking van Binnenlandse Zaken d.d. april 2024 benadrukt het belang van vroegtijdige participatie bij erfpachtbeleid. (Bron: <https://open.overheid.nl/documenten/c2c94a91-84bd-48d2-9d8d-0dc00494f7bc/file>)
Hoe verhoudt dit zich tot het zeer strakke tijdsschema dat u hanteert, waarbij er slechts twee weken zitten tussen de laatste participatiebijeenkomst en vaststelling van het nieuwe beleid door het college? Helemaal gezien de grote hoeveelheid vragen en hoge opkomst bij de informatiebijeenkomsten?
2. Bent u bereid om, gezien de hoge mate van betrokkenheid van erfpachters bij de informatieavonden, het proces van vaststelling van de nieuwe algemene erfpachtbepalingen te vertragen, teneinde in daadwerkelijk gesprek met erfpachters te treden en samen met hen eerlijke en betaalbare kaders op te stellen?
3. Zo nee, waarom niet?

Dan de voorgestelde kaders. Wij begrijpen dat deze nog definitief vastgesteld moeten worden door college en raad, maar schrikken, net als veel erfpachters, van wat er nu voorgesteld wordt. De

nieuwe jaarlijkse canon wordt vastgesteld op tussen de 1 en 3% van de grondwaarde, die gelijk staat aan 20% van de WOZ waarde van een woning. De gemiddelde waarde van een woning in Alkmaar is 342.000 euro (bron: <https://allecijfers.nl/gemeente/alkmaar/>). Dit betekent dat een erfpachter met een gemiddelde woningwaarde jaarlijks tussen de 684 en 2052 euro kwijt gaat zijn aan erfpacht. Dit is een verdubbeling tot verviervoudiging van zijn gemeentelijke lasten. Afkoop zou deze gemiddelde erfpachter 68.400 euro gaan kosten.

4. Hoe kan een college dat er zo trots op is dat de lokale lasten in Alkmaar laag blijven, van een erfpachter een verdubbeling of zelfs verviervoudiging vragen van wat hij jaarlijks aan de gemeente afdraagt?

Wat GroenLinks-PvdA en D66 betreft zou, net als bij de jaarlijkse indexering van de OZB-tarieven, niet de stijging van de WOZ-waarde, maar het (min of meer) gelijk blijven van de gemeentelijke inkomsten leidend moeten zijn bij het vaststellen van de erfpacht. Daarbij zou, net als bij de gemeentelijke belastingen, voor inwoners met een minimuminkomen een (ruimhartige) vrijstelling van erfpacht opgenomen moeten. Afkoop is eigenlijk onwenselijk, omdat daarmee op termijn de gemeentelijke inkomsten dalen.

5. Als het college het met GroenLinks-PvdA en D66 eens is dat het uitgangspunt van de nieuwe erfpachtbepalingen gelijk blijvende inkomsten voor de gemeente zijn, zou de indexering dan niet los moeten staan van de ontwikkeling van de WOZ waarde met het oog op mogelijke toekomstige forse stijgingen van de WOZ? Zo nee, waarom niet?
6. Is het college het met GroenLinks-PvdA en D66 eens dat eeuwigdurende erfpacht (met eerlijke en betaalbare tarieven!) te verkiezen is boven een beleid dat gericht is op afkoop, omdat daarmee op termijn de inkomsten voor de gemeente dalen? Zo nee, waarom niet?
7. Bovendien is eeuwigdurende erfpacht (met eerlijke en betaalbare tarieven) ook te verkiezen omdat hiermee sociale en betaalbare huisvesting beschikbaar blijft voor onze inwoners. Is het college het hiermee eens? Zo nee, waarom niet?

In de basis is erfpacht een betaling voor gebruik, of aankoop, van gemeentelijke grond. De canon dan wel afkoopsom per vierkante meter, zouden daarom in lijn moeten liggen met andere tarieven die de gemeente hanteert voor verhuur of verkoop van grond aan individuele inwoners. Bijvoorbeeld voor parkeren (69,20 per jaar voor 12,5 m²) of aankoop van snippergroen (143 euro per vierkante meter).

8. Hoe ziet het college de verhouding tussen de tarieven voor erfpacht en de tarieven voor ander gebruik van gemeentegrond, zoals bijvoorbeeld voor parkeren?
9. Hoe ziet het college de verhouding tussen grondprijzen voor afkoop van erfpacht en voor aankoop van snippergroen?
10. Is het college bereid om voor de afkoop van in erfpacht uitgegeven gronden ook een vaste grondprijs, gelijk aan die voor aankoop van snippergroen te hanteren? Zo nee, waarom niet?

Gezien het strakke tijdsschema waar u op inzet, zouden wij graag deze vragen in de eerstvolgende raadsvergadering, op 27 juni a.s., mondeling beantwoord zien.

Tineke Bouchier & Mathijs de Boer, GroenLinks-PvdA Alkmaar
Marion de Jong, D66 Alkmaar