



Laat het Alkmaars stadsbestuur haar woningcorporaties vallen?

3 augustus 2024

Raadsvragen conform artikel 42 RvO

Geacht college,

Woningcorporaties bieden betaalbare huisvesting voor de mensen die dat nodig hebben, onderhouden deze woningen en ze zorgen er voor dat mensen duurzaam kunnen wonen. Naast deze sociale functie, zorgen woningcorporaties met behulp van hun woonconsulenten voor leefbare wijken.

Een onmisbare partner dus voor het stadsbestuur van Alkmaar, al lijkt dit college er anders over te denken.

Goede vaste afspraken over een aandeel van de woningcorporaties in de nieuwbouw ontbreken (zoals blijkt uit de reactie van het college over onze vragen over nieuwbouwlocatie Pendorp. Pas halverwege 2025 komt duidelijkheid hierover).

Recentelijk worden we onaangenaam verrast door het voorgenomen nieuwe erfpachtbeleid. Niet alleen particuliere erfpachters lijken dupe te worden, maar ook de woningcorporaties gaan hier zwaar onder lijden.

Zo blijkt uit een afschrift van een brief aan het college die de raad heeft ontvangen van alle drie de woningcorporaties, dat de gevolgen aanzienlijk zijn.

Daarom onze volgende vragen:

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?
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?
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?

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

Alvast dank voor uw antwoord.

Tineke Bouchier & Mathijs de Boer
GroenLinks-PvdA Alkmaar

<https://alkmaar.raadsinformatie.nl/document/14416429/1/240802%2BWoonwaard%2B-%2BVan%2BAlckmaer%2Bvoor%2Bwonen%2B-%2BKennemer%2Bwonen%2B-%2Bbrief%2Berfpacht%2Bgemeente%2BAlkmaar>