

Mevrouw [REDACTED]

Onderwerp

Woo-verzoek inzake erfpachtafspraken met coöperaties

Uw kenmerk

-

Ons kenmerk

1201477

Bijlagen

-

Uw brief van

5 juni 2025

Behandeld door

Team Erfpacht

Datum

13 november 2025

Beste mevrouw [REDACTED]

Uw verzoek d.d. 5 juni jl. op grond van de Wet open overheid (hierna: Woo) hebben wij in goede orde ontvangen. U verzoekt kortweg om openbaarmaking van informatie over financiële en andere afspraken die de gemeente Alkmaar heeft gemaakt over erfpacht met coöperaties (of woningcorporaties).

Besluit

Wij hebben besloten de door u gevraagde informatie niet (opnieuw) openbaar te maken, omdat deze al openbaar zijn via onze website Open Alkmaar (<https://www.alkmaar.nl/bestuur-en-organisatie/open-alkmaar/erfpacht/>). De documenten waarnaar u vraagt, zijn daarmee reeds beschikbaar voor eenieder. Er zijn geen aanvullende documenten aangetroffen die niet al openbaar zijn.

Hoewel de gevraagde informatie reeds openbaar beschikbaar is, is in deze brief per onderdeel van uw verzoek kort toegelicht welke onderwerpen in de reeds gepubliceerde documenten worden behandeld. Deze toelichting dient uitsluitend ter verduidelijking en bevat geen nieuwe of aanvullende informatie.

Uw Woo-verzoek

U vraagt in uw Woo-verzoek om het volgende:

Wat voor afspraken er zijn gemaakt, financieel en inhoudelijk, over de erfpacht met coöperaties in de gemeente Alkmaar. Daarbij wordt gevraagd naar de aard van deze afspraken, de reden waarom er mogelijk voordelige besluiten worden genomen richting coöperaties, de berekeningen die hiervoor worden gebruikt en de gehanteerde prijzen, bijvoorbeeld de grondprijs.

Financiële afspraken over erfpacht met coöperaties

De gemeente Alkmaar heeft voor woningcorporaties en coöperaties vaste grondprijzen vastgesteld die worden gebruikt voor de berekening van de erfpachtcanon. Deze bedragen zijn lager dan de marktprijzen en worden jaarlijks vastgelegd in de *Nota Grondprijzen*. De actuele grondprijzen en de onderliggende berekeningen staan beschreven in de *Nota Grondprijzen 2024-2025* en in het *Definitief rapport Erfpacht Alkmaar*. Beide documenten zijn openbaar via de website van de gemeente Alkmaar.

Soort afspraken die zijn gemaakt

Naast de financiële afspraken zijn in de erfpachtcontracten ook inhoudelijke voorwaarden opgenomen. De woningen die door corporaties op erfpachtgrond worden gebouwd of beheerd, moeten blijvend worden ingezet voor sociale verhuur. Verkoop of verhuur in de vrije sector mag alleen plaatsvinden met toestemming van de gemeente. Tevens is bepaald dat bij beëindiging of omzetting naar volle eigendom eventuele meerwaarde aan de gemeente toekomt. Deze voorwaarden staan beschreven in de *Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024*, die de juridische basis vormen voor de erfpachtregelingen.

Reden voor voordelige besluiten richting coöperaties

De lagere grondprijzen voor woningcorporaties zijn een beleidsmatige keuze. De gemeente wil hiermee het realiseren en behouden van sociale huurwoningen financieel haalbaar houden. Corporaties hebben beperkte huuropbrengsten en geen winstoogmerk, waardoor het gerechtvaardigd is dat zij een lagere grondwaarde betalen dan commerciële partijen. De korting vormt zo een instrument om het gemeentelijk woonbeleid te ondersteunen en de betaalbaarheid van huurwoningen te waarborgen. Deze beleidskeuze is toegelicht in de Prestatieafspraken 2021–2024 tussen de gemeente Alkmaar en de woningcorporaties en nader onderbouwd in het *Definitief rapport Erfpacht Alkmaar*.

Gehanteerde prijzen en grondwaarden

De gemeente hanteert vaste bedragen en grondprijzen die jaarlijks worden vastgesteld. Voor sociale huurwoningen varieert de grondprijs, afhankelijk van het woningtype, tussen circa € 12.000 en € 33.600 per woning. Voor particuliere erfpachters geldt ondermeer voor grondgebonden woningen buiten het centrum een prijs van € 425 per m² of voor appartementen 15 procent van de WOZ-waarde. De volledige tarieven en uitgangspunten zijn opgenomen in de *Nota Grondprijzen 2024-2025*, die openbaar beschikbaar is via de gemeentelijke website en het raadsinformatiesysteem.

Beoordeling van uw Woo-verzoek

Motivering

Iedereen heeft het recht om overheidsinformatie op te kunnen vragen zonder daarbij een reden aan te geven. Dit is een belangrijk recht van de burger. Daarbij is het uitgangspunt dat overheidsinformatie openbaar is, tenzij er uitzonderingsgronden zijn die dit beperken. Wij wegen hierbij het algemeen belang van openbaarheid af tegen de belangen die de uitzonderingsgronden beschermen. In het algemeen geldt hierbij de regel dat wanneer wij informatie aan u verstrekken, het openbaar is voor eenieder.

Openbaar maken op de website

Binnen 14 dagen na dagtekening van dit besluit worden uw verzoek en dit besluit openbaargemaakt op de gemeentelijke website.

Vragen

Als u nog vragen heeft over het besluit van uw Woo-verzoek kunt u contact opnemen met het team erfpacht via 14 072. Wilt u hierbij ons kenmerk bij de hand houden?

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Unit Vastgoed, Gronden & Erfgoed



Mw



Teammanager Vastgoed, Gronden & Erfpacht

Heeft u bezwaar?

Als u het met dit besluit niet eens bent, kunt u een bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alkmaar. Het adres is:

Postbus 53

1800 BC ALKMAAR

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat uw bezwaarschrift niet meer behandeld kan worden. Het bezwaarschrift bevat ten minste:

- uw naam, adres, datum en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waar het bezwaarschrift tegen gericht is (u kunt bijvoorbeeld datum en kenmerk van deze brief vermelden of een kopie meesturen);
- de reden waarom u bezwaar maakt.