

09 DEC. 2024

Aan:
Gemeenteraad Alkmaar
P.a. Raadsgriffie
Postbus 53
1800 BC Alkmaar

Tevens aan:
Het college van B&W van de gemeente Alkmaar
Postbus 53
1800 BC Alkmaar

Betreft: Verzoek op grond van de Wet open overheid (Woo)

Datum: 7 december 2024

Geachte raadsleden en geachte leden van het college,

Sedert enkele jaren speelt in Alkmaar het vraagstuk met betrekking tot de aflopende tijdvakken van erfpacht van de grond onder woningen en appartementen. Bij de bewoners van dergelijke woningen en appartementen (hierna: erfpachters), leidt dit tot grote zorgen, aangezien het college heeft aangekondigd dat met de nieuwe wijze van berekenen de bewoners voor extreem hoge kosten dreigen te staan.

Een aantal honderden erfpachters hebben zich inmiddels verenigd in de informele organisatie 'werkgroep Erfpacht'. Zonder uitzondering betreffen dit bewoners die destijds slechts in de gelegenheid waren om een woning te kopen omdat hun (toekomstige) woning op erfpacht stond en hun financiële middelen niet toereikend waren om een woning op eigen grond te kopen.

Als werkgroep zijn wij inmiddels goed bekend bij zowel het college als de gemeenteraad. Meerdere leden van onze werkgroep hebben ingesproken en ook de woningcorporaties hebben hun zegje gedaan. Hoewel er door een aantal fracties zeker geluisterd wordt, lijkt een groot aantal toch vast te willen houden aan het huidige collegevoorstel dat nu voor ligt.

Wij, maar ook enkele raadsleden hebben meermaals gevraagd om een toelichting op de vraag op welke wijze het college tot haar berekeningen is gekomen, waaronder begrepen de prijs per m² van €425,-. Tevens is onduidelijk op welke wijze en feitelijke onderbouwing de grondquote is bepaald voor appartementen zijnde 15 % van de WOZ waarde. Op deze vragen is echter nimmer een duidelijk antwoord gekomen.

Verzoek openbaarmaking informatie

Wij zien geen andere mogelijkheid dan op deze wijze u te verzoeken alle informatie die betrekking heeft op het tot stand komen van het huidige collegevoorstel openbaar te maken. Wij hebben als werkgroep vanaf het begin getracht de dialoog te zoeken. Hoewel er gesprekken hebben plaatsgevonden, blijft het onbevredigende gevoel heersen dat de ingezette weg ongeacht de gesprekken voortgezet zal worden.

Om daadwerkelijk te kunnen beoordelen of uw college zich houdt aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, rest ons slechts dit middel om hieromtrent duidelijkheid te verkrijgen. Wij verzoeken daarom openbaar te maken:

1. welke Taxatiebureaus de rapporten opgesteld hebben waar door het college naar wordt verwezen voor de vaststelling van de grondprijzen;
2. Officieel geregistreerde ondertekende rapportages door derden vanuit hun expertise en bevoegdheden waaruit blijkt dat de vaststelling van grondprijs/m2 voor grondgebonden woningen en grondquote 15% van WOZ voor appartementen, volgens de wetgeving is gerechtvaardigd.
3. de taxatierapporten die zij hebben opgemaakt, waaronder begrepen de afwegingen om tot hun eendoordeel te komen;
4. de onderbouwde afwegingen die de wethouder dan wel het college hebben gemaakt om deze adviezen over te nemen in het huidige voorstel, dan wel de onderbouwde afwegingen die hebben geleid tot afwijking van de adviezen;
5. de overwegingen die hebben geleid tot het niet laten terugkeren van de gedifferentieerde grondprijzen in het huidige voorstel, die wel staan in de Grondnota;
6. op basis van welke feitelijk vastgestelde gegevens de wethouder gekomen is tot de 30% depreciatie;
7. op basis waarvan de wethouder c.q. het college het rechtvaardig vindt om woningen op vergelijkbare grondoppervlakten cq grondquote voor appartementen, een hogere canon toe te bedelen wegens het goede onderhoud van de ene woning (isolatie/aanbouw/ verhuur/etc) ten opzichte van een andere, matige of niet onderhouden woning
8. Alle overige zaken die naar uw oordeel verband houden met dit onderwerp en redelijkerwijs van belang kunnen zijn voor de erfpachters.

Wij verzoeken om alle documenten, verwijzingen die zien op het bovenstaande, waaronder begrepen brieven, rapporten, memo's, (concept)beleidsdocumenten en digitale stukken (e-mailberichten).

Wij verzoeken u deze stukken zo spoedig mogelijk te openbaren, maar uiterlijk binnen **vier weken** na de verzending van deze brief. Wij gaan ervan uit dat u aan dit verzoek tegemoet komt.

Resteert ons nog mede te delen dat wij vele malen liever de dialoog zoeken. Ons inziens, maar ook naar het oordeel van meerdere fracties in de gemeenteraad, zijn onze voorstellen dusdanig dat zij in ieder geval uw aandacht verdienen.

Hoogachtend,

Namens de informele werkgroep Erfpacht

[Redacted signature area]

Alkmaar
9 december 2024



Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Woo verzoeK

Werkshop erf pacht Alkmaar

* postadres
postbus 53
1800 bc alkmaar