

Nieuw in Amstelveen:

Drs. F. Hellendall Wethouder Financiën gemeente Amstelveen

Over ons volkshuisvestingsbeleid is de laatste tijd nog al wat discussie. De politiek stelt steeds vaker vraagtekens bij het maatschappelijk verkregen vermogen van woningcorporaties. De sector wordt verweten teveel economisch gedreven te zijn. Corporaties mopperen over de vennootschapsbelasting die zij sinds dit jaar moeten betalen. De recente discussie tussen minister Vogelaar en de corporaties over hun bijdrage aan de zogenaamde prachtwijken heeft het vuur verder aangewakkerd. Kortom, ontevredenheid alom. Amstelveen is met een eigen oplossing gekomen: de invoering van de erfpacht.

Erfpacht is in veel gemeenten eind negentiende eeuw ingevoerd om grondspeculatie tegen te gaan en invloed op het gebruik van de grond te houden. Bij erfpacht blijft de gemeente immers eigenaar van de grond. De omstandigheden van toen zijn niet te vergelijken met nu, maar de argumentatie voor het erfpachtstelsel is nog steeds actueel. Veel gemeenten zijn echter bezig de erfpacht af te schaffen. Het is dan ook op zijn minst opmerkelijk dat de gemeenteraad van Amstelveen op 10 september jl. unaniem heeft ingestemd met het voorstel erfpacht bij sociale woningbouw in te voeren.

Uitsluitend sociale woningbouw

De voorgestelde erfpachtregeling heeft uitsluitend betrekking op sociale woningbouw en daarin schuilt de kern van het voorstel. Als belangrijkste redenen voert de gemeente aan dat zij met de invoering van erfpacht meer greep krijgt op (het behoud van) de sociale woningbouw en de waarde stijging van de grond kan incasseren wanneer deze

wordt onttrokken aan de sociale woningbouw. Het woord erfpacht riep in eerste instantie nogal wat weerstand op. Juist in de gelederen van mijn eigen partij, de VVD. De toepassing van de erfpachtregeling in Amstelveen is echter niet te vergelijken met die van buurstad Amsterdam. Het heeft alleen betrekking op gevallen waar de grond niet de marktprijs opbrengt. De gemeente heeft in deze collegeperiode een woningprogramma van 1.600 sociale huurwoningen in uitvoering, waarvan er circa 600 onder de nieuwe regeling gaan vallen. Door de grond voor deze woningen in erfpacht uit te geven houdt de gemeente op termijn ongeveer € 20 miljoen in eigen zak. Dit bedrag zal in de toekomst groeien.

Kloof sociale woningbouw en marktsector groter

De kloof tussen de sociale woningbouw en de koopsector is de laatste jaren toegenomen. Belangrijke oorzaak zijn de stijgende grondprijzen. Amstelveen heeft één van de hoogste grondprijzen in Nederland. Door de toenemende economische bedrijvigheid in de regio,

erfpacht bij sociale woningbouw





FOTO: HOLLANDE HOOGTE

Als belangrijkste redenen voert de gemeente aan dat zij met de invoering van erfpacht meer greep krijgt op (het behoud van) de sociale woningbouw en de waardeestijging van de grond kan incasseren wanneer deze wordt onttrokken aan de sociale woningbouw.

de ontwikkeling van Schiphol en grote projecten zoals de ontwikkeling van de Zuid-As is bouwgrond schaars. Van oudsher geeft de gemeente grond uit voor woningbouw. In de huidige situatie maakt zij daarbij nauwelijks onderscheid tussen sociale huur en andere woningbouw. Alleen de prijs verschilt. Grondprijzen worden immers onder normale omstandigheden bepaald door het verschil tussen de opbrengst uit verkoop of verhuur en de ontwikkelingskosten. Bij sociale woningbouw is dit verschil door de lage huren echter gering of zelfs negatief (de zogenaamde 'onrendabele toppen'). Om sociale woningbouw toch mogelijk te maken hanteert de gemeente gereduceerde grondprijzen. Voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen in de zogenaamde kernvoorraad betalen woningcorporaties en ontwikkelaars € 12.000 per woning. Ter vergelijking: de grondprijs voor starterswoningen, de goedkoopste koopwoningen, bedraagt circa € 43.000 per woning. Door de hoge grondprij-

zen is dit verschil de laatste jaren toegenomen. Een jaar of vijf geleden bedroeg de grondprijs voor de goedkoopste starterswoning namelijk nog € 26.000.

Maatschappelijk vermogen naar corporaties

De gemeente legt dus steeds meer bij voor sociale woningbouw, terwijl de woningcorporaties de waardeestijging van de grond incasseren. En dat is waar de schoen wringt. Hoe dat precies zit? Bij de uitgifte van bouwkvavels voor sociale woningbouw neemt de gemeente een zogenaamd suppletiebeding op, waarin is vastgelegd dat de op deze grond gebouwde sociale huurwoningen niet binnen vijftien jaar door huurverhoging of verkoop aan de sociale woningbouw zullen worden onttrokken. Gaat de woningcorporatie binnen deze termijn toch tot huurverhoging of verkoop over, dan moet zij alsnog het prijsverschil met de marktwaarde van

de grond betalen. Vindt huurverhoging of verkoop echter na deze periode plaats, dan is de waardeestijging van de grond voor de corporatie of de projectontwikkelaar. Bijna altijd worden bouwkvavels die voor sociale woningbouw-tarieven zijn uitgegeven pas na deze periode van 15 jaar onttrokken aan de sociale woningbouw en tegen marktprijzen verkocht of verhuurd. De gemeente ziet met lede ogen toe hoe geld dat zij voor maatschappelijke doeleinden heeft vrijgemaakt wegvloeit naar andere partijen. Daar zijn deze subsidies niet voor bedoeld! Bovendien is de gemeente door de onttrekking veelal genoodzaakt nieuwe bouwkvavels voor sociale woningbouw uit te geven, hetgeen opnieuw een beslag op haar middelen legt. De woningcorporaties profiteren dus van de waardeestijging van de grond én krijgen vervolgens weer korting op bouwkvavels voor nieuwe sociale woningbouwprojecten.

Corporaties verder van lokaal beleid af

Behalve de grond- en woningprijzen heeft de relatie tussen de corporaties en de gemeente een rol gespeeld bij de invoering van erfpacht. Momenteel vindt een ware fusiegolf onder woningcorporaties plaats. Het worden bedrijfsmatige instellingen die op grotere schaal opereren dan voorheen en daardoor verder van het gemeentelijke beleid af komen te staan. Tegelijkertijd heroverwegen corporaties – onder invloed van nationale en Europese regelgeving – hun positie en rol als maatschappelijke onderneming. Ook dit leidt tot een grotere afstand tot de gemeente. Landelijk is de discussie over woningcorporaties die uit het bestel willen treden actueel. Ook de belangrijkste woningcorporatie van Amstelveen noemt dit ‘een serieuze optie’.

Amstelveense woonvisie

En last but not least spelen maatschappelijke factoren een rol. Het risico van de hoge grondprijzen is dat Amstelveen onbetaalbaar wordt voor mensen met lagere en midden inkomens en dat het segment voor sociale woningbouw steeds meer bij de marktsector wordt getrokken. Dat is uitdrukkelijk niet de wens van de gemeente. Ook jongeren en jonge gezinnen moeten zich in Amstelveen kunnen vestigen, mede met het oog op de toch al sterke vergrijzing van de stad. In 2004 heeft de gemeente een Woonvisie opgesteld, waarin zij aangeeft ruimte aan alle bevolkingsgroepen te willen bieden. Dit betekent dat de gemeente ook betaalbare woningen in het lagere en midden segment moet bieden. De gemeente heeft in de huidige situatie echter nauwelijks middelen om de herontwikkeling van als sociale woningbouw verkochte locaties te beïnvloeden en te sturen op het wenselijk geachte aantal sociale huurwoningen.

Erfpacht als oplossing

Bovengenoemde ontwikkelingen vormen de aanleiding voor de gemeente haar beleid ten aanzien van sociale

woningbouw te herzien. Kort samengevat had zij daarbij de keuze uit drie opties:

- 1 voorzetting van het huidige beleid, waarbij bovengenoemde nadelen blijven bestaan;
- 2 verkoop van alle grond tegen marktprijzen, met als voordeel hogere grondopbrengsten voor de gemeente en als nadeel dat de bereidheid tot sociale woningbouw of de kwaliteit daarvan zal afnemen.
- 3 uitgifte van grond voor sociale woningbouw in erfpacht.

De gemeente Amstelveen heeft dus voor de derde optie gekozen en neemt daarmee de voornaamste nadelen van het huidige bestel weg. Met de invoering van de erfpacht blijft de gemeente eigenaar van de grond. Zij geeft de grond uit voor een vastgestelde periode en een vastgesteld doel in ruil voor een vergoeding (erfpacht). Deze vergoeding wordt gelijk gesteld met de lange termijn rente over de actuele grondprijzen. De lasten voor de woningcorporaties blijven dus gelijk. Met de erfpachtregeling houdt de gemeente greep op haar subsidies en op de bestemming van de grond bij toekomstige herontwikkeling van de locaties. Het stelt de gemeente in staat beter te sturen op de wenselijk geachte hoeveelheid sociale huurwoningen. Bovendien komt het waardeverschil tussen gereduceerde en marktconforme grondprijzen op termijn terug in gemeentekas. In de regeling is vastgelegd dat huurwoningen alleen met instemming van de gemeente aan de sociale woningvoorraad kunnen worden onttrokken. Indien woningen later – met toestemming van de gemeente – aan huurders of anderen worden verkocht, kan de gemeente als nog kopers de volle eigendom van de woning te verschaffen door de onderliggende grond mee te verkopen.

Tegemoetkoming

Uiteraard houdt de maatregel een beperking van de eigendomsrechten van de corporaties in. Om woningcorporaties tegemoet te komen bij het realiseren van sociale woningbouw heeft de gemeenteraad tegelijk met de invoering van de erfpacht een subsidieregeling

voor in pandig parkeren bij sociale woningbouw vastgesteld. Sociale woningbouw is voor een groot deel gepland in bestaand stedelijk gebied. Vanwege het parkeerprobleem in de stad wordt vaak gekozen voor in pandig parkeren. Bij sociale huurwoningen zijn dit echter onrendabele investeringen. De investeringssubsidie parkeervoorzieningen houdt in dat de gemeente € 10.000 per in pandige parkeerplaats bijdraagt bij sociale huurwoningen. Dit bedrag is mede gebaseerd op rijkssubsidies die de gemeente ontvangt voor stimulering van sociale woningbouw.

Kort samengevat is de kern van de nieuwe erfpachtregeling dat verstrekte bijdragen voor sociale woningbouw niet na verloop van tijd weglekken, maar weer beschikbaar komen voor de gemeente en dat de gemeente meer zeggenschap krijgt over (het behoud van) de sociale woningbouw.