

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2000

Vragen van het lid **Koerhuis** (VVD) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Erfpachtkorting «groene» woning»* (ingezonden 11 mei 2017).

Antwoord van Minister **Plasterk** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 6 juni 2017)

Vraag 1

Bent u bekend met het artikel «Erfpachtkorting «groene» woning»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Klopt het dat woningcorporaties korting op bouwgrond kunnen krijgen van de gemeente? Voor welke bouwprojecten geldt dit? Hoe verhoudt dit zich tot de uitspraak van de Europese Commissie over toegelaten staatssteun voor woningcorporaties?²

Antwoord 2

Dat klopt. In de beschikking van 2009 stelt de Europese Commissie dat verkoop van overheidsgrond door gemeenten tegen een prijs onder de marktwaarde kan worden gezien als geoorloofde steun wanneer dit gebeurt ten behoeve van de diensten van algemeen economisch belang (DAEB) die door de corporaties worden uitgevoerd (sociale verhuur). De DAEB is – in lijn met de EC-beschikking en de DAEB-regels uit 2012 – gedefinieerd in artikel 47 van de Woningwet.

Vraag 3

Klopt het dat er voor woningcorporaties een uitzondering geldt betreffende de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en afkoopsom? Zo ja, waarom is dit? Hoe verhoudt dit zich tot de bovengenoemde uitspraak van de Europese Commissie?

¹ Telegraaf, 9 mei 2017.

² «Bestaande steun en bijzondere projectsteun voor woningcorporaties» van 15 december 2009

Antwoord 3

Het College van burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam heeft 9 mei jongstleden besloten dat alle locaties en gebouwen met bestemming «sociale huurwoning» geen mogelijkheid hebben om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Bij verkoop van sociale huurwoningen door onder meer corporaties aan particulieren, ontstaat in geval van een bestemmingswijziging naar «koopwoning» wel de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Omdat de particuliere eigenaar in de gelegenheid wordt gesteld om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht, is geen sprake van een voordeel voor corporaties in Europeesrechterlijke zin. Derhalve is geen sprake van een relatie met de uitspraak van de Europese Commissie over toegelaten staatssteun voor woningcorporaties te maken.

Vraag 4

Zijn er in andere gemeenten voorbeelden waarin woningcorporaties een uitzonderingspositie hebben met betrekking tot erfpacht? Zo ja, welke voorbeelden? Hoe verhouden die voorbeelden zich tot elkaar?

Antwoord 4

Er zijn hiervan bij mij geen voorbeelden bekend. Het gebruik van erfpacht komt voornamelijk in Amsterdam op grote schaal voor.

Vraag 5

Hoe wordt het voordeel dat een woningcorporatie heeft gehad van een lagere grondprijs, overstap of afkoopsom verrekend in verhouding tot de ontvangen staatsteun, als een woningcorporatie een woning verkoopt op de vrije markt? Klopt het dat die woningcorporatie dan een deel van de ontvangen staatsteun moet terugbetalen aan de gemeente?

Antwoord 5

Tenzij de gemeente hierover zelf andere afspraken heeft gemaakt, hoeft de corporatie niet een deel van de verkoopopbrengst te betalen aan de gemeente. De staatssteun mag alleen gegeven worden voor woningen in de DAEB-tak van de corporatie. Indien een woning die werd ingezet voor de DAEB wordt verkocht moet de opbrengst daarvan worden gebruikt voor de DAEB-tak, waarmee een eventueel eerder voordeel van bijvoorbeeld een lagere grondprijs behouden blijft voor de DAEB. De gemeente Amsterdam heeft hier specifieke afspraken over gemaakt. In de gemeente Amsterdam geldt dat bij verkoop van een (sociale) huurwoning een erfpachtafdracht aan de gemeente wordt betaald voor een bestemmingswijziging naar koopwoning.