

1. 2024-11-28 14-A-8 Amendement - GL PvdA LA -besluitpunt j - - transparante regeling	2
2. 2024-11-28 12-M-1 Motie -GL PvdA LA - eeuwigdurende erfpacht	3
3. 2024-11-28 12-M-2 Motie - CU - opschuiven termijn canonreke- ning	5
4. 2024-11-28 14-A-3 Amendement - GL PvdA LA - besluitpunt a - tijdvak erfpacht 50	6
5. 2024-11-28 14-A-4 Amendement GL PvdA LA - besluitpunt c - - Appartementen gelijke	7
6. 2024-11-28 14-A-5 Amendement - GL PvdA LA - besluitpunt g - erfpacht woningcorpo	9
7. 2024-11-28 14-A-6 Amendement - GL PvdA LA - besluitpunt h - stabiel canonpercent	10
8. 2024-11-28 14-A-7 Amendement - GL PvdA LA - besluitpunt i - lager canonpercentag	11
9. 2024-08-08 Overzicht woonrijp maken	12
10. 2024-09-23 Vergelijking grondprijzen en canon woningcorpor- aties	13
11. 2024-05-13 financieel overzicht	14
12. 2024-07-18 Waarde onderbouwing	16
13. 2024-11-14 Gemiddelde m2 prijs per m2 in Nederland 2022	18
14. 2024-05 Alternatief Grondwaarde voor sociale huurwoningen conform No	20
15. Rekenbestand voor collegebesluit	22

AMENDEMENT

Indiener(s)/politieke partij	GroenLinks, PvdA, Leefbaar Alkmaar
Datum raadsvergadering	28 november 2024
Agendapunt/nummer	14-A-8
Onderwerp	Transparante regeling erfpachters

De gemeenteraad van Alkmaar in vergadering bijeen op 28 november 2024,

Voorgesteld Besluit:

Voorgesteld besluit 1. Geen wensen en bedenkingen in te brengen tegen de voorgenomen besluiten zoals hieronder vermeld onder:

J. Maatwerkoplossingen uit te werken voor erfpachters die door het betalen van een erfpachtcanon in financiële problemen komen;

Te wijzigen in de volgende wens/bedenking: de raad ziet de tekst in onder het voorgestelde besluit 1. onder J graag gewijzigd in de volgende tekst:

J. Een algemeen geldige tegemoetkomingsregeling uit te werken voor erfpachters die door het betalen van een erfpachtcanon in financiële problemen komen, welke wordt gepubliceerd op de website van gemeente Alkmaar.

Ondertekend door:

GroenLinks Alkmaar
Tineke Bouchier

PvdA Alkmaar
David Rubio Borrajo

Leefbaar Alkmaar
Maya Bolte

<i>In te vullen door de raadsgriffier</i>	<i>Raadsgriffier</i>	<i>Voorzitter</i>
Dit amendement is aangenomen / ingetrokken / verworpen		
Stemverhouding		
Voor: stemmen Partijen: D66, OPA, GL, BAS, VVD, PvdA, CDA, LA, PvdD, SPA, FVD, SP, CU		
Tegen: stemmen Partijen: D66, OPA, GL, BAS, VVD, PvdA, CDA, LA, PvdD, SPA, FVD, SP, CU		

TOELICHTING

Maatwerkoplossingen zoals gesteld in het raadsvoorstel geven geen duidelijkheid aan erfpachters. Er kan een voorbeeld worden genomen aan andere gemeenten, bijvoorbeeld de gemeente Amsterdam waarin wordt aangegeven op grond waarvan met een tegemoetkoming kan krijgen als de verhoogde canon op problemen stuit. In de tegemoetkomingsregeling wordt dan bijvoorbeeld rekening gehouden met Het gezamenlijk belastbaar inkomen van de eigenaar en huisgenoten (mag niet hoger zijn dan € 53.152,-

Het vermogen van de eigenaar en huisgenoten is niet hoger dan € 36.578,- (de waarde van de eigen woning wordt niet meegeteld).

Eén algemene regeling brengt veel minder administratiekosten met zich mee dan individueel maatwerk waarmee de uitvoeringskosten van deze regeling verder beperkt worden.

MOTIE Erfpacht eeuwigdurend

Indiener(s)/politieke partij	GroenLinks Alkmaar en PvdA Alkmaar
Datum raadsvergadering	28-11-2024
Agendapunt/nummer	12-M-1
Onderwerp	Raadsvoorstel Voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht- eeuwigdurende erfpacht

De gemeenteraad van Alkmaar in vergadering bijeen op 28 november 2024

Constaterende dat:

- In het Raadsvoorstel voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht voor afspraken rond de nieuwe erfpacht canon wordt uitgegaan van een tijdvak van 25 jaar.
- Het College beargumenteert dat dit eerder in het college is vastgesteld, terwijl dit belangrijke uitgangspunt niet voor wenselijke bedenkingen aan de raad is voorgelegd.
- Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel in de commissie ruimte het college als motief gaf om een maximum van 25 jaar te stellen omdat erfpachters een langere termijn niet kunnen overzien.

Overwegende dat:

- Inwoners in staat zijn eigen keuzes te maken en er de mogelijkheid moet zijn, voor wie wil, te kiezen voor eeuwigdurende erfpacht (waarbij de keuze is tot het betalen van een jaarlijkse canon of tot afkoop van de gehele erfpacht).
- De bijlage uitgangspunten algemene erfpachtbepalingen in de gehele beschrijving (dus m.b.t. alle artikelen) uitgaat van het tijdvak 25 jaar, waardoor, als het alternatief van eeuwigdurende erfpacht wordt aangenomen door de raad, er een omvangrijke herziening nodig is van deze uitgangspunten.

Verzoekt het college:

1. De mogelijkheid tot eeuwigdurende erfpacht uit te werken in de uitgangspunten algemene erfpachtbepalingen.

En gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekend door:

GroenLinks Alkmaar

PvdA Alkmaar

Leefbaar Alkmaar

Tineke Bouchier

David Rubio Borrajo

Maya Bolte

<i>In te vullen door de raadsgriffier</i>	<i>Raadsgriffier</i>	<i>Voorzitter</i>
Deze motie is aangenomen / ingetrokken / verworpen		

Stemverhouding

Voor:..... stemmen **Partijen:** D66, OPA, GL, BAS, VVD, PvdA, CDA, LA, PvdD, SPA, FVD, SP, CU

Tegen:..... stemmen **Partijen:** D66, OPA, GL, BAS, VVD, PvdA, CDA, LA, PvdD, SPA, FVD, SP, CU

Toelichting

Wanneer erfpacht na 25 of 50 jaar wordt aangepast kan men onverwachte, extra kosten verwachten. Deze kosten zijn zowel voor de erfpachters als voor de gemeenten die opnieuw beleid moet vaststellen, met daarbij de kosten voor personele capaciteit, voor het betrekken van externe expertise notariskosten.

Eeuwigdurende erfpacht geeft de meeste zekerheid, hierbij heeft men niet meer te maken met tussentijdse contractherzieningen. Met uitzondering van een vijfjaarlijkse canonverhoging. Men heeft meer zekerheid over de kosten van de erfpacht. De erfpacht kan men in een keer afbetalen of jaarlijks betalen ('vastklikken van de prijs die men moet betalen').

MOTIE

Indiener(s)/politieke partij	ChristenUnie
Datum raadsvergadering	28-11-2024
Agendapunt/nummer	12-M-2
Onderwerp	Opschuiven termijn canonrekening

De gemeenteraad van Alkmaar in vergadering bijeen op 28 november 2024

Constaterende dat;

- Vanaf 2027 erfpachttijdsvakken voor woningen en garages aflopen;
- Door dit voorliggend raadsvoorstel eigenaren vanaf 2027 al de canonrekening jaarlijks/maandelijks gepresenteerd krijgen.

Overwegende dat;

- De in rekening gebrachte canon (huur) voor veel eigenaren als belastend ervaren wordt;
- Het kort voor het aflopen van het erfpachttijdvak voor eigenaren pas bekend wordt wat de 'rekening' gaat zijn;
- Een transitie wenselijk is na het bekendmaken van de 'rekening' voor eigenaren;
- Vijf jaar voor einde van het erfpachttijdvak verwacht mag worden wat de 'rekening' is;
- Elke datum die minder dan vijf jaar in de toekomst ligt, leidt tot een verschuiving in de canon voor huiseigenaren;
- Deze overgang wenselijk is om trapsgewijs ter compensatie, voor wanneer de canon na vijf jaar in rekening gebracht kan worden, te laten aflopen om ook rekening te houden met eigenaren van erfpachttijdsvakken die later aflopen.

Verzoekt het college:

1. Het canon op te schuiven indien het niet gelukt is om vijf jaar voor het aflopen van het erfpachttijdvak duidelijkheid te geven over het canonbedrag en hierbij rekening te houden met de erfpachttijdsvakken die later aflopen;
2. De gemeenteraad bij de uitwerking van de uitgangspunten erfpacht op de hoogte te brengen hoe dit uitgevoerd gaat worden.

En gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekend door:

ChristenUnie Alkmaar
R. van Veen

In te vullen door de raadsgriffier	Raadsgriffier	Voorzitter
Deze motie is aangenomen / ingetrokken / verworpen		
Stemverhouding		
Voor: stemmen Partijen: D66, OPA, GL, BAS, VVD, PvdA, CDA, LA, PvdD, SPA, FVD, SP, CU		
Tegen: stemmen Partijen: D66, OPA, GL, BAS, VVD, PvdA, CDA, LA, PvdD, SPA, FVD, SP, CU		

AMENDEMENT

Indiener(s)/politieke partij	GroenLinks, PvdA, Leefbaar Alkmaar
Datum raadsvergadering	28 november 2024
Agendapunt/nummer	14-A-3
Onderwerp	Besluitpunt a tijdvak erfpacht 50 jaar

De gemeenteraad van Alkmaar in vergadering bijeen op 28 november 2024,

Voorgesteld Besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen in te brengen tegen de voorgenomen besluiten zoals hieronder vermeld onder:
 - A. De geactualiseerde Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 (de "AB2024") vast te stellen conform BIJLAGE 1A;

Te wijzigen in de volgende wens/bedenking: de raad ziet de tekst in bijlage 1a artikel 1 graag gewijzigd in de volgende tekst:

- A. De geactualiseerde Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 (de "AB2024") vast te stellen conform BIJLAGE 1A; met wijziging van:
Artikel 1. (begripsomschrijving)
Erfpachttijdvak: elke achtereenvolgende periode van 50 jaren zulks onverminderd het bepaalde in artikel 23, lid 5;

Ondertekend door:

GroenLinks Alkmaar
Tineke Bouchier

PvdA Alkmaar
David Rubio Borrajo

Leefbaar Alkmaar
Maya Bolte

In te vullen door de raadsgriffier	Raadsgriffier	Voorzitter
Dit amendement is aangenomen / ingetrokken / verworpen		
Stemverhouding		
Voor: stemmen Partijen: D66, OPA, GL, BAS, VVD, PvdA, CDA, LA, PvdD, SPA, FVD, SP, CU		
Tegen: stemmen Partijen: D66, OPA, GL, BAS, VVD, PvdA, CDA, LA, PvdD, SPA, FVD, SP, CU		

TOELICHTING

BIJLAGE 1A;
Artikel 1. (begripsomschrijving)
Erfpachttijdvak: elke achtereenvolgende periode van **50 jaren** zulks onverminderd het bepaalde in artikel 23, lid 5;
(Dit in plaats van de genoemde periode van 25 jaren).

De periode van 50 jaar geeft meer zekerheid, zo heeft men minder vaak te maken met tussentijdse contractherzieningen.

AMENDEMENT

Indiener(s)/politieke partij	GroenLinks, PvdA, Leefbaar Alkmaar
Datum raadsvergadering	28 november 2024
Agendapunt/nummer	14-A-4
Onderwerp	Voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht- Erfpacht appartementen zelfde uitgangspunt als grondgebonden

De gemeenteraad van Alkmaar in vergadering bijeen op 28 november 2024,

Voorgesteld Besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen in te brengen tegen de voorgenomen besluiten zoals hieronder vermeld onder:

C. Voor gestapelde woningen (appartementen) en garages buiten het centrum de grondwaarde door middel van een grondquote van 15% van de WOZ-waarde vast te stellen;

Te wijzigen in de volgende wens/bedenking: de raad ziet de tekst in onder het voorgestelde besluit 1. onder C graag gewijzigd in de volgende tekst:

C. Voor gestapelde woningen (appartementen) en garages buiten het centrum de grondwaarde te berekenen door middel van hetzelfde tarief als voor grondgebonden woningen waarbij de grondwaarde omgeslagen wordt over de verschillende appartementen, op basis van vloeroppervlakte.

Ondertekend door:

GroenLinks Alkmaar
Tineke Bouchier

PvdA Alkmaar
David Rubio Borrajo

Leefbaar Alkmaar
Maya Bolte

In te vullen door de raadsgriffier	Raadsgriffier	Voorzitter
Dit amendement is aangenomen / ingetrokken / verworpen		
Stemverhouding		
Voor: stemmen Partijen: D66, OPA, GL, BAS, VVD, PvdA, CDA, LA, PvdD, SPA, FVD, SP, CU		
Tegen: stemmen Partijen: D66, OPA, GL, BAS, VVD, PvdA, CDA, LA, PvdD, SPA, FVD, SP, CU		

TOELICHTING

Voor appartementen moet hetzelfde uitgangspunt zijn als voor grondgebonden woningen en moet met een vaste grondprijs worden gerekend. Daarbij wordt de grondwaarde omgeslagen in verhouding tot omvang van de appartementen.

Rekenvoorbeeld: stel dat op een kavel van 100 m² drie appartementen staan, een van 40m², een van 60m² en een van 70m². Het eerste appartement wordt dan aangeslagen voor 20m² grond, het tweede voor 30m² en het derde voor 50m²

Dit uitgangspunt maakt de regeling eenvoudiger en duidelijker en ook logischer omdat het een vergelijkbaar uitgangspunt heeft met de erfpacht voor grondgebonden woningen.

Dit is niet conform art. 21 lid 5a van de Algemene Bepalingen Erfpacht 1978, en zou dan ook in de algemene bepalingen 2024 moeten worden aangepast conform het amendement.

AMENDEMENT

Indiener(s)/politieke partij	GroenLinks, PvdA, Leefbaar Alkmaar
Datum raadsvergadering	28 november 2024
Agendapunt/nummer	14-A-5
Onderwerp	Erfpacht woningcorporaties sociale grondprijzen

De gemeenteraad van Alkmaar in vergadering bijeen op 28 november 2024,

Voorgesteld Besluit:

Voorgesteld besluit 1. Geen wensen en bedenkingen in te brengen tegen de voorgenomen besluiten zoals hieronder vermeld onder:

G. Voor het berekenen van de grondwaarde voor sociale huurwoningen van woningcorporaties een depreciatie van 25% op de grondwaarde toe te passen;

Te wijzigen in de volgende wens/bedenking: de raad ziet de tekst in onder het voorgestelde besluit 1. onder G graag gewijzigd in de volgende tekst:

G. Voor het berekenen van de grondwaarde voor sociale huurwoningen van woningcorporaties sociale grondprijzen te rekenen, categorie 1 of 2, afhankelijk van de categorie van de woning. In analogie met de grondprijzennota gemeente Alkmaar.

Ondertekend door:

GroenLinks Alkmaar
Tineke Bouchier

PvdA Alkmaar
David Rubio Borrajo

Leefbaar Alkmaar
Maya Bolte

<i>In te vullen door de raadsgriffier</i>	<i>Raadsgriffier</i>	<i>Voorzitter</i>
Dit amendement is aangenomen / ingetrokken / verworpen		
Stemverhouding		
Voor: stemmen Partijen: D66, OPA, GL, BAS, VVD, PvdA, CDA, LA, PvdD, SPA, FVD, SP, CU		
Tegen: stemmen Partijen: D66, OPA, GL, BAS, VVD, PvdA, CDA, LA, PvdD, SPA, FVD, SP, CU		

TOELICHTING

Woningcorporaties zullen hun woningen zoveel mogelijk in de sociale woningvoorraad dienen te houden en zijn daarmee afhankelijk van sociale huurprijzen. Het is het meest passend om voor de berekening van de erfpachtcanon voor woningcorporaties uit te gaan van sociale grondprijzen. De waardestijging van de grond onder de sociale huurwoningen loopt in de pas met de stijging van de sociale grondprijzen in de grondprijzennota.

Wij willen dan ook de erfpachttarieven voor woningcorporaties in overeenstemming brengen met de Alkmaarse grondprijzen voor sociale huisvesting nieuwbouw.

Wanneer we op basis hiervan de erfpachtinkomsten berekenen over het totaal aantal woningen met erfpacht en uitgaan van bijvoorbeeld een canonpercentage van 1,5%, blijven we binnen de beoogde inkomsten van de gemeente.

AMENDEMENT

Indiener(s)/politieke partij	GroenLinks, PvdA, Leefbaar Alkmaar
Datum raadsvergadering	28 november 2024
Agendapunt/nummer	14-A-6
Onderwerp	Stabiel canonpercentage erfpacht

De gemeenteraad van Alkmaar in vergadering bijeen op 28 november 2024,

Voorgesteld Besluit:

Voorgesteld besluit 1. Geen wensen en bedenkingen in te brengen tegen de voorgenomen besluiten zoals hieronder vermeld onder:

H. Een minimum canonpercentage van 1% en een maximum canonpercentage van 3% te hanteren;

Te wijzigen in de volgende wens/bedenking: de raad ziet de tekst in onder het voorgestelde besluit 1. onder H graag gewijzigd in de volgende tekst:

H. Een vast canonpercentage van 1,5% te hanteren en vijfjaarlijks de canon te indexeren met de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Ondertekend door:

GroenLinks Alkmaar
Tineke Bouchier

PvdA Alkmaar
David Rubio Borrajo

Leefbaar Alkmaar
Maya Bolte

<i>In te vullen door de raadsgriffier</i>	<i>Raadsgriffier</i>	<i>Voorzitter</i>
Dit amendement is aangenomen / ingetrokken / verworpen		
Stemverhouding		
Voor: stemmen Partijen: D66, OPA, GL, BAS, VVD, PvdA, CDA, LA, PvdD, SPA, FVD, SP, CU		
Tegen: stemmen Partijen: D66, OPA, GL, BAS, VVD, PvdA, CDA, LA, PvdD, SPA, FVD, SP, CU		

TOELICHTING

In de nieuwe bepalingen erfpacht wordt met een variabel percentage gerekend. Dit geeft onnodige onzekerheid voor erfpachters. Daarom een stabiel percentage. En daarbij wordt ook er voor gekozen om een percentage van 1,5% aan te houden als handreiking naar erfpachters.

Met dit amendement blijven we binnen de beoogde inkomsten van de gemeente.

AMENDEMENT

Indiener(s)/politieke partij	GroenLinks, PvdA, Leefbaar Alkmaar
Datum raadsvergadering	28 november 2024
Agendapunt/nummer	14-A-7
Onderwerp	Lager canonpercentage erfpacht

De gemeenteraad van Alkmaar in vergadering bijeen op 28 november 2024,

Voorgesteld Besluit:

Voorgesteld besluit 1. Geen wensen en bedenkingen in te brengen tegen de voorgenomen besluiten zoals hieronder vermeld onder:

I. De canon voor woningen en garages bij de vervroegde canonherziening voor het volgende erfpachttijdvak al vanaf 2025 vast te stellen op basis van een canonpercentage van 1,75%;

Te wijzigen in de volgende wens/bedenking: de raad ziet de tekst in onder het voorgestelde besluit 1. onder I graag gewijzigd in de volgende tekst:

I. De canon voor woningen en garages bij de vervroegde canonherziening voor het volgende erfpachttijdvak al vanaf 2025 vast te stellen op basis van een canonpercentage van 1,5%;

Ondertekend door:

GroenLinks Alkmaar
Tineke Bouchier

PvdA Alkmaar
David Rubio Borrajo

Leefbaar Alkmaar
Maya Bolte

<i>In te vullen door de raadsgriffier</i>	<i>Raadsgriffier</i>	<i>Voorzitter</i>
Dit amendement is aangenomen / ingetrokken / verworpen		
Stemverhouding		
Voor: stemmen Partijen: D66, OPA, GL, BAS, VVD, PvdA, CDA, LA, PvdD, SPA, FVD, SP, CU		
Tegen: stemmen Partijen: D66, OPA, GL, BAS, VVD, PvdA, CDA, LA, PvdD, SPA, FVD, SP, CU		

TOELICHTING

Er wordt voor gekozen om een percentage van 1,5% aan te houden als handreiking naar erfpachters. Met dit amendement blijven we binnen de beoogde inkomsten van de gemeente.

Bouwrijpfase:

- Voorbelasten
- Riolering aanbrengen
- Drainage aanbrengen op openbare gebieden (dus niet op uitgeefbare kavels)
- Bouwwegen aanbrengen
- water ontgraven

Woningbouwfase

- Aanbrengen zand en drainage in kruipruimte
- Woningen bouwen

Woonrijpfase

- Definitieve bestrating aanbrengen
- Definitieve inrichting van de woonwijk aanleggen
 - - bomen
 - - speelplekken
 - - lichtmasten
 - - afwerken oevers (watergang)
 - - enzovoorts

Bij de bouwrijpfase, woningbouwfase en de woonrijpfase wordt de grondprijs verhoogd met bijkomende kosten die bovenop de prijzen genoemd in de nota grondprijzen komen. Bij nieuwbouw koopt de corporatie dus ruwbouw grond.

Grondprijzen en jaarlijkse canon per corporatie op basis van 2% canonpercentage

Van Alckmeear voor Wonen

Soort woning	Grondwaarde na korting. Voorstel gemeente	Grondwaarde sociale woningbouw. Voorstel woningcorporaties	Canon volgens voorstel gemeente	Canon volgens voorstel woningcorporaties	Aantal adressen
Grondgebonden	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	5.12.f
Categorie 1	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	5.12.f
Categorie 2	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	512.f
Niet grondgebonden	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	5.12.f
Categorie 1	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	5.12.f
Categorie 2	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	80
Eindtotaal	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	5.12.f

Kennemer Wonen

Soort woning	Grondwaarde na korting. Voorstel gemeente	Grondwaarde sociale woningbouw. Voorstel woningcorporaties	Canon volgens voorstel gemeente	Canon volgens voorstel woningcorporaties	Aantal adressen
Grondgebonden	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	5.12.f
Categorie 1	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	5.12.f
Categorie 2	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	512.f
Niet grondgebonden	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	5.12.f
Categorie 1	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	5.12.f
Eindtotaal	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	5.12.f

Stichting Woonwaard Noord Kennemerland

Soort woning	Grondwaarde na korting. Voorstel gemeente	Grondwaarde sociale woningbouw. Voorstel woningcorporaties	Canon volgens voorstel gemeente	Canon volgens voorstel woningcorporaties	Aantal adressen
Grondgebonden	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	5.12.f
Categorie 1	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	5.12.f
Categorie 2	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	5.12.f
Niet grondgebonden	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	5.12.f
Categorie 1	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	5.12.f
Categorie 2	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	512.f
Eindtotaal	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	€ 5.12.f	5.12.f

Financiële aspecten

De te verwachten opbrengsten op basis van 2,5% canonpercentage respectievelijk 2,0% canonpercentage zijn doorgerekend. Hierbij is de WOZ-waarde 2021 gebruikt. Dat geeft het volgende beeld van de erfpachtinkomsten voor de gemeente in de drie verschillende varianten:

Canon 2,0%			Canon 2,5% (huidig percentage, 2e kwartaal 2024)		
Bedragen x 1 mln	Huidig erfpachtstelsel	Nieuw erfpachtstelsel	Bedragen x 1 mln	Huidig erfpachtstelsel	Nieuw erfpachtstelsel
Huidige methode	€ 3,0	€ 6,9	Huidige methode	€ 3,0	€ 8,6
Voorstel: 15%/sociaal-25% korting		€ 3,3	Voorstel: 15%/sociaal-25% korting		€ 4,1
Alternatief: 25% woz/15% woz sociaal		€ 5,1	Alternatief: 25% woz/15% woz sociaal		€ 6,4

In kolom 'Huidig erfpachtstelsel' staan de huidige inkomsten die in de loop van de jaren per jaarschijf wegvallen van € 3,0 miljoen en waarvoor de inkomsten uit het nieuwe erfpachtstelsel in de plaats komen. In kolom 'Nieuw erfpachtstelsel' staan de berekeningen van de nieuwe inkomsten voor de drie varianten:

- Voor de volledigheid te beginnen met de inkomsten van de Huidige methode, welke de inkomsten laat zien als het erfpachtstelsel niet gewijzigd zou worden. In dat geval zouden de erfpachtinkomsten voor de gemeente € 8,6 miljoen bedragen bij een canonpercentage van 2,5 en € 6,9 miljoen bij een canonpercentage van 2,0. In beide gevallen is dat een meervoud van de van de huidige inkomsten van € 3,0 miljoen.
- Vervolgens in de regel 'Voorstel' het voorgenomen besluit (15% WOZ-waarde met een korting van 25% op de WOZ-waarde bij sociale huurwoningen), welke de inkomsten laat zien van het nieuw voorgestelde erfpachtstelsel. De erfpachtinkomsten voor de gemeente bedragen in deze variant € 4,1 miljoen bij een canonpercentage van 2,5 en € 3,3 miljoen bij een canonpercentage van 2,0. In beide gevallen, maar met name bij een canonpercentage van 2,0, is dat een beperkte stijging van de inkomsten voor de gemeente en daarmee voor de kosten van de erfpachters.
- Ten slotte in de regel 'Alternatief' het alternatieve besluit (15% WOZ-waarde bij sociale huurwoningen en 25% WOZ-waarde bij overige woningen en garages), welke de inkomsten laat zien van het alternatief voorgestelde erfpachtstelsel. De erfpachtinkomsten voor de gemeente bedragen in deze variant € 6,4 miljoen bij een canonpercentage van 2,5 en € 5,1 miljoen bij een canonpercentage van 2,0. In beide gevallen is dat een aanzienlijke stijging van de huidige inkomsten voor de gemeente en daarmee voor de kosten van de erfpachters.

Met het voor het voorbeeld gebruikte canonpercentage van 2,5% en 2,0% en de WOZ-waarde 2021, worden de inkomsten in alle gevallen hoger dan de bestaande inkomsten. Alleen bij een canonpercentage van 2,0 in combinatie met de voorgestelde variant (15% WOZ-waarde met een korting van 25% op de WOZ-waarde bij sociale huurwoningen) zijn de inkomsten voor de gemeente met € 3,3 miljoen per jaar beperkt toegenomen in de uitgewerkte voorbeelden. Om te bewerkstelligen dat de inkomsten voor de gemeente ongeveer gelijk blijven en hooguit licht stijgen, kan het canonpercentage verlaagd worden tot minimaal 1,0% in lijn met de bandbreedtes die in dit voorstel zijn opgenomen. In combinatie met de nog te kiezen peildatum voor de WOZ-waarde (1-1-2023 of eerder) kunnen we te zijner tijd de gewenste uitkomst van de inkomsten voor de gemeente bewerkstellingen en daardoor ook duidelijkheid geven over de kosten voor de erfpachters. Dit geldt voor zowel voor het voorgestelde besluit als het alternatief besluit.

Met betrekking tot de onderbouwing van de m2 grondprijs in Alkmaar is eerst gekeken naar de beschikbare data die gericht is op de provincie Noord-Holland en waarbij Alkmaar als gemeente is uitgelicht. Hieruit kwam naar voren dat kavelprijzen voor vrijstaande woningen met een ruime bebouwingspercentage een m2 prijs hebben van circa € 740,- per m2. Dit zijn kavels van rond de 600 m2. Voor kavels van circa 150 m2 met een lagere bebouwingspercentage liggen de prijzen rond € 600,- per m2.

Voor woningen op erfpacht geldt een andere marktwaarde per m2. De grond is immers belast met het erfpachtrecht en werkt belastend. De erfpachter is eigenlijk de enige die de grond kan of zou willen kopen. Doordat er geen vrije marktwerking is, dient er een depreciatie te worden toegepast van 30%. De m2 prijs voor erfpachtgronden bedragen dan rond € 400,- en € 450 per m2. ($€ 600 \times 70\%$)

Reden depreciatie (het schept evenwicht):

- Duur erfpachtovereenkomst (de overeenkomsten lopen af)
- De incurantheid van erfpacht t.o.v. eigendom (o.a. door beperkte financieringsmogelijkheden)
- Perceel is bebouwd dus niet meer vrij in te delen
- Rechten die de blooteigendom houder voor zichzelf houden

In de markt komen wij een depreciatie percentage tegen tussen 20% en 40% afhankelijk van de looptijd erfpachtperiode. Voor de erfpachtgronden in Alkmaar hebben wij 30e% aangehouden.

Tevens hebben wij gekeken of de woningen die zijn gelegen in de wijken De Mare/Daalmeer, Oudorp en Overdie onderling verschillen in de m2 prijs. Er kan worden geconcludeerd dat hierin geen verschil is waar te nemen. De gronden die destijds door de gemeente in erfpacht zijn uitgegeven zijn veelal gronden waarop woningcorporaties huurwoningen gerealiseerd hebben. Door de jaren heen hebben er veel uitpodingen plaatsgevonden waardoor een groot deel van de woningen in particulier bezit zijn gekomen. Het doel en de werking van het erfpachtrecht was om betaalbare en sociale huurwoningen in de markt te zetten. De wijken waarin de woningen staan zijn veelal gelijk qua opbouw en ook qua bebouwing. De woningen lijken allemaal veel op elkaar hebben redelijke gelijke kavels. De woningen zijn veelal gerealiseerd eind jaren zeventig. Grote verschillen in wijkopbouw zie je dan ook niet. Dit is ook de reden dat de grondprijs in deze wijken gelijk is gehouden.

Een uitzondering is de binnenstad, deze woningen zullen gezien hun vaak specifieke karakter individueel moeten worden benaderd. Hiervoor zal een apart taxatierapport dienen te worden opgemaakt om zo de grondwaarde te bepalen. Vaak wordt dit gedaan op basis van de residuele grondwaarde methodiek.

Uiteraard hebben wij bovengenoemde m2 prijzen laten toetsen door twee makelaars uit Alkmaar die de genoemde grondwaarde van € 400,- tot € 450,- per m2 voor erfpachtgronden ondersteunen en delen het inzicht dat er verschil in m2 prijs zit tussen vrij uitgeefbare kavels of de kavels van woningen die op erfpachtgrond staan. Teven dient nog te worden opgemerkt dat kavels voor sociale woningbouw naar woningcorporaties conform de nota grondprijzen gewaardeerd worden op (categorie 2) € 33.600,-. Uitgaande van kavels van circa 140 m2 is de m2 afgerond € 240,- per m2. Als we de maximale marktwaarde bekijken en de minimale grondwaarde bij sociale woningbouw, is een gedeprecieerde grondwaarde van € 400 tot € 450 per m2 te rechtvaardigen voor gronden die in erfpacht zijn uitgegeven.

Het Kadaster houdt al decennia de bouwka-
vel prijzen bij. 20 jaar geleden, in 2003, kostte
een bouwka-
vel gemiddeld zo'n € 300,- per m2 grond. In 2022 moet een particulier gemiddeld
meer dan € 600,- per m2 grond betalen. In juli 2022 was de gemiddelde prijs van een
bouwka-
vel in Nederland € 653,- per m2 grond.

Periode

20 jaar



Type grafiek

kwartaal



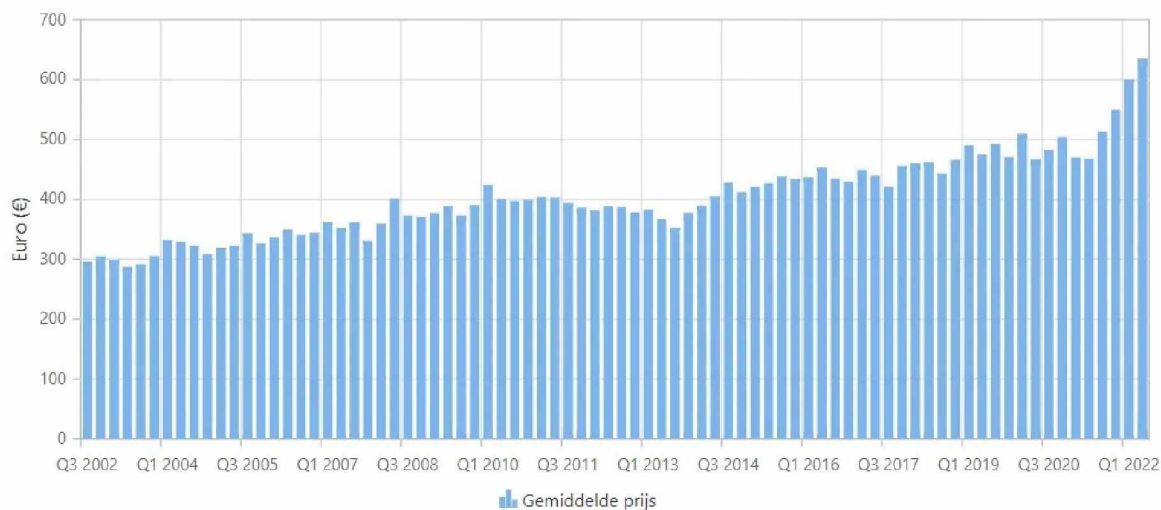
Categorie

Gemiddelde prijs



Gemiddelde prijs bouwka- vels

Nederland totaal



Publicatiedatum: 22-8-2022

Onderbouwing grondprijs per m²

Met betrekking tot de onderbouwing van de grondprijs per m² in Alkmaar is eerst gekeken naar de beschikbare data die gericht is op de provincie Noord-Holland en waarbij Alkmaar als gemeente is uitgelicht. Hieruit kwam naar voren dat kavelrijzen voor vrijstaande woningen met een ruime bebouwingspercentage een m² prijs hebben van circa € 740,- per m². Dit zijn kavels van rond de 600 m². Voor kavels van circa 150 m² met een lagere bebouwingspercentage liggen de prijzen rond € 600,- per m².

Voor woningen op erfpacht geldt een andere marktwaarde per m². De grond is immers belast met het erfpachtrecht en werkt **belastend**. De erfpachter is eigenlijk de enige die de grond kan of zou willen kopen. Doordat er geen vrije marktwerking is, dient er een depreciatie te worden toegepast van 30%. De m² prijs voor erfpachtgronden bedragen dan rond € 400,- en € 450 per m² (€ 600x70%).

Reden depreciatie (het scheidt evenwicht):

- Duur erfpachtovereenkomst (de overeenkomsten lopen af)
- De incourantheid van erfpacht t.o.v. eigendom (o.a. door beperkte financieringsmogelijkheden)
- Perceel is bebouwd dus niet meer vrij in te delen
- Rechten die de bloot eigendom houder voor zichzelf houden

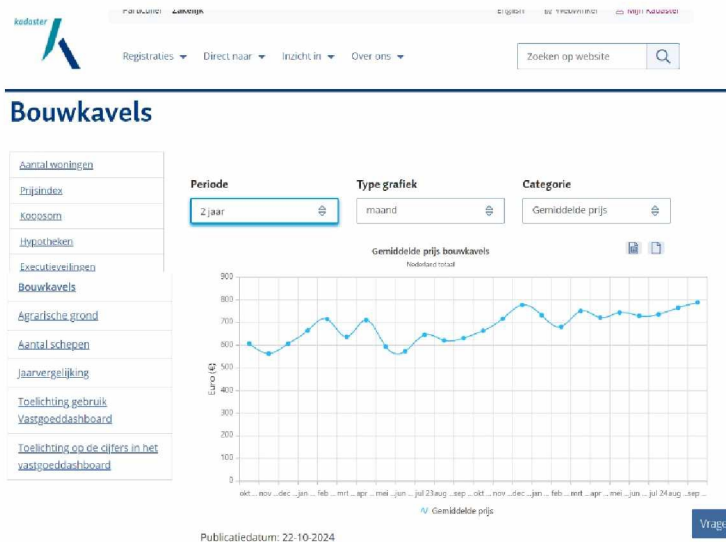
In de markt komen wij een depreciatie percentage tegen tussen 20% en 40% afhankelijk van de looptijd erfpachtperiode. Voor de erfpachtgronden in Alkmaar hebben wij 30% aangehouden. Tevens hebben wij gekeken of de woningen die zijn gelegen in de wijken De Mare/Daalmeer, Oudorp en Overdie onderling verschillen in de m² prijs. Er kan worden geconcludeerd dat hierin geen verschil is waar te nemen. De gronden die destijds door de gemeente in erfpacht zijn uitgegeven zijn veelal gronden waarop woningcorporaties huurwoningen gerealiseerd hebben. Door de jaren heen hebben er veel uitpodingen plaatsgevonden waardoor een groot deel van de woningen in particulier bezit zijn gekomen. De wijken waarin de woningen staan zijn veelal gelijk qua opbouw en ook qua bebouwing. De woningen lijken allemaal veel op elkaar en hebben redelijke gelijke kavels. De woningen zijn veelal gerealiseerd eind jaren zeventig en begin jaren tachtig. Grote verschillen in wijkopbouw zie je dan ook niet. Dit is ook de reden dat de grondprijs in deze wijken gelijk is gehouden.

Een uitzondering is de binnenstad, deze woningen zullen gezien hun vaak specifieke karakter individueel moeten worden benaderd. Hiervoor zal een apart taxatierapport dienen te worden opgemaakt om zo de grondwaarde te bepalen. Vaak wordt dit gedaan op basis van de residuele grondwaarde methodiek.

Uiteraard hebben wij bovengenoemde m² prijzen laten toetsen door twee makelaars uit Alkmaar die de genoemde grondwaarde van € 400,- tot € 450,- per m² voor erfpachtgronden ondersteunen en delen het inzicht dat er verschil in m² prijs zit tussen vrij uitgeefbare kavels of de kavels van woningen die op erfpachtgrond staan.

Het Kadaster houdt al decennia de bouwkael prijzen bij. 20 jaar geleden, in 2003, kostte een bouwkael gemiddeld zo'n € 300,- per m2 grond. In 2022 moet een particulier gemiddeld meer dan € 600,- per m2 grond betalen. In juli 2022 was de gemiddelde prijs van een bouwkael in Nederland € 653,- per m2 grond.

Commented [5128]: Of beperkend?



Wij hebben door twee onafhankelijke taxateurs de hierboven gestelde grondprijzen laten toetsen aan de huidige markt die voor Alkmaar geldt. Deze twee makelaars hebben onafhankelijk gesteld dat de grondwaarde onbelast op circa € 600 per m2 geldt. Voor erfpachtgronden is er een depreciatie toegepast van 30%. Zij delen ook dit inzicht dat gronden die belast zijn met het recht van erfpacht een lager m2 heeft. Zij delen het inzicht dat er verschil in m2 prijs zit tussen vrij uitgeefbare kavels en de kavels van woningen die op erfpachtgrond staan. De vastgestelde prijs per m2 voor erfpachtgronden bedragen na depreciatie € 425,- per m2.

Commented [5.1.2.e]: Dit staat hierboven al uitgebreid beschreven.

Alternatief: Grondwaarde voor sociale huurwoningen conform Nota Grondprijzen

Een alternatief is dat de grondwaarde voor woningen in de sociale huursector op basis van de Nota Grondprijzen vastgesteld wordt. De Nota Grondprijzen 2022-2023 bepaalt in dit kader het volgende:

SOCIALE HUURWONINGEN

Voor de sociale huur woningen in categorie 1 en 2 hanteert de gemeente Alkmaar een vaste grondprijs. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen. De huurgrenzen voor de categorie 1 en 2 huurwoningen zijn gebaseerd op de Wet op de Huurtoeslag.

Voor sociale huur woningen in categorie 1 hanteert de gemeente een vaste grondprijs van € 11.600,= per gestapelde woning (appartement) en € 14.900,= per grondgebonden woning. Een sociale huurwoning in categorie 1 is een zelfstandige woning met een huur van onder de 1^e aftoppingsgrens voor huurtoeslag. In 2022 ligt dit bedrag op € 633,25 per maand². Deze huurgrens is wordt ieder jaar vastgesteld.

Voor sociale huur woningen in categorie 2 hanteert de gemeente een vaste grondprijs van € 22.400,= per gestapelde woning (appartement) en € 32.400,= per grondgebonden woning. Een sociale huur woning in categorie 2 is een zelfstandige woning met een huur tussen de 1^e aftoppingsgrens voor huurtoeslag (in 2022 is dat € 633,25 per maand) en de maximumgrens voor huurtoeslag (€ 763,47 per maand in 2022)³.

Voorwaarde voor het hanteren van bovenstaande grondwaarde is dat deze woningen voor een termijn van tenminste 25 jaar als sociale woning in exploitatie worden gehouden.

De koopsom voor de bloot eigendom is in dit geval gelijk aan de grondwaarde.

Voor een sociale huurwoning in de categorie 1 of 2 zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Grondwaarde gestapelde woning (appartement) categorie 1: € 11.600,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 11.600,- x 1% = € 116,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 11.600,- x 2% = € 232,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 11.600,- x 3% = € 348,- per jaar

Grondwaarde grondgeboden woning categorie 1: € 14.900,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 14.900,- x 1% = € 149,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 14.900,- x 2% = € 298,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 14.900,- x 3% = € 447,- per jaar

Grondwaarde gestapelde woning (appartement) categorie 2: € 22.400,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 22.400,- x 1% = € 224,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 22.400,- x 2% = € 448,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 22.400,- x 3% = € 672,- per jaar

Woning- corporatie	Wijk	Type	Huurprijs- categorie	Aantal adressen	Gemiddelde omvang perceel grondgebonden woning in m2	Grondprijs per m2	Grondwaarde grondprijzen- nota	Grondwaarde grondgebonden woningen (grondprijzennota of grondprijs € 425)	WOZ waarde appartementen	Grondwaarde appartementen (grondprijzenota of 15% WOZ)	Grondwaarde totaal	Canon-	
												percentage	Canon
Ja	Centrum	Appartement	Niet bekend	1					€ 266.000	€ 39.900	€ 39.900	1,75%	€ 698
Ja	Centrum	Appartement	Categorie 1	71			€ 12.000			€ 852.000	€ 852.000	1,75%	€ 14.910
Ja	Centrum	Appartement	Categorie 2	2			€ 23.300			€ 46.600	€ 46.600	1,75%	€ 816
Ja	Centrum	Appartement	N.v.t.	2					€ 698.000	€ 104.700	€ 104.700	1,75%	€ 1.832
Ja	Rest	Appartement	Niet bekend	39					€ 6.628.000	€ 994.200	€ 994.200	1,75%	€ 17.399
Ja	Rest	Appartement	Categorie 1	1191			€ 12.000			€ 14.292.000	€ 14.292.000	1,75%	€ 250.110
Ja	Rest	Appartement	Categorie 2	35			€ 23.300			€ 815.500	€ 815.500	1,75%	€ 14.271
Ja	Rest	Grondgebonden	Niet bekend	35	127	€ 425		€ 1.885.557			€ 1.885.557	1,75%	€ 32.997
Ja	Rest	Grondgebonden	Categorie 1	776	127		€ 15.500	€ 12.028.000			€ 12.028.000	1,75%	€ 210.490
Ja	Rest	Grondgebonden	Categorie 2	355	127		€ 33.600	€ 11.928.000			€ 11.928.000	1,75%	€ 208.740
Ja	Rest	Grondgebonden	N.v.t.	18	127	€ 425		€ 969.715			€ 969.715	1,75%	€ 16.970
Ja	Centrum	Grondgebonden	Niet bekend	4	127	€ 425		€ 215.492			€ 215.492	1,75%	€ 3.771
Ja	Centrum	Grondgebonden	Categorie 1	43	127		€ 15.500	€ 666.500			€ 666.500	1,75%	€ 11.664
Ja	Centrum	Grondgebonden	Categorie 2	37	127		€ 33.600	€ 1.243.200			€ 1.243.200	1,75%	€ 21.756
Ja	Centrum	Grondgebonden	N.v.t.	15	127	€ 425		€ 808.096			€ 808.096	1,75%	€ 14.142
Nee	Centrum	Appartement		2					€ 560.000	€ 84.000	€ 84.000	1,75%	€ 1.470
Nee	Centrum	Appartement		204					€ 59.291.000	€ 8.893.650	€ 8.893.650	1,75%	€ 155.639
Nee	Rest	Appartement		629					€ 138.623.000	€ 20.793.450	€ 20.793.450	1,75%	€ 363.885
Nee	Rest	Grondgebonden		2223	140	€ 425		€ 132.268.500			€ 132.268.500	1,75%	€ 2.314.699
Nee	Centrum	Grondgebonden		67		Taxatie		€ 5.688.600			€ 5.688.600	1,75%	€ 99.551
Totaal				5749						€	214.617.661	€	3.755.809