

1. 2024-03-21 Memo uitwerking uitgangspunten erfpacht	4
2. 2023-11-19 Memo tijdelijke regeling	14
3. 2025-07-05 Memo financiële uitwerking adviesrapport	18
4. 2023-11-16 Notulen projectoverleg 16 november 2023	24
5. 2023-12-24 notulen projectoverleg	26
6. 2023-12-18 Notulen stuurgroep	28
7. 2025-05-07 DEFINITIEF Gespreksverslag voortgangsoverleg - vervolg 06-05-2025	30
8. 2025-04-22 DEFINITIEF verslag voortgangsoverleg erfpacht 22 april 2025	32
9. 2025-05-06 DEFINITIEF verslag voortgangsoverleg erfpacht 6 mei 2025	34
10. 2025-04-16 DEFINITIEF verslag voortgangsoverleg erfpacht d.d. 16-04-2025	36
11. 2025-04-07 DEFINITIEF verslag voortgangsoverleg erfpacht 7 april 2025	37
12. 2025-04-14 Memo maatwerkoplossingen tbv overleg werkgroep	39
13. 2025-03-18 DEFINITIEF verslag voortgangsoverleg erfpacht 18 maart 2025	41
14. 2025-03-24 DEFINITIEF verslag voortgangsoverleg erfpacht 24 maart 2025	44
15. 2025-03-04 DEFINITIEF verslag stuurgroep erfpacht	46
16. 2025-03-07 Verslag bespreking erfpacht 27-01-2025 incl. toevoeging werkgroep	48
17. 2025-02-17 DEFINITIEF verslag voortgangsoverleg erfpacht 1	54
18. 2025-02-24 DEFINITIEF verslag voortgangsoverleg erfpacht	57
19. 2025-02-03 DEFINITIEF verslag stuurgroep erfpacht	60
20. 2025-01-27 Vastgesteld verslag voortgangsoverleg erfpacht	61

21. 2025-02-10 DEFINITIEF verslag voortgangsoverleg erfpacht	
1 _____	63
22. 2024-10-01 Notulen - voortgangsoverleg 01-10-2024 _____	66
23. 2025-05-19 Aanvullend memo nav advies Fakton - Colliers ____	68
24. 2025-05-12 Memo financiële uitwerking adviesrapport sociale huurwoningen tbv sta _____	70
25. 2025-04-14 Memo maatwerkoplossingen tbv stafoverleg _____	73
26. 2025-01-27 memo deskundigenprocedure woningcorporaties _	75
27. 2025-01-20 Memo stafoverleg tbv definitieve besluitvorming erfpacht _____	78
28. 2024-09-30 memo woningcorporaties _____	96
29. 2024-09-23 memo woningcorporaties _____	98
30. 2024-09-09 1. Memo grondwaardebepaling erfpacht canon - - vergelijkingen canonbeta _____	102
31. 2024-09-09 2. memo geactualiseerde data en concept voorstel voor canonpercentage _____	105
32. 2024-09-09 3. memo voortgang beslispunten project erfpacht _	106
33. 2024-07-22 memo 1 voortgang project erfpacht _____	108
34. 2024-07-22 memo 2 grondwaardebepaling erfpacht + erfpach- tinkomsten erfpacht _____	111
35. 2024-07-22 memo 3 stafoverleg erfpacht dekking notariskost- en vervroegde canonher _____	116
36. 2024-07-01 memo stafoverleg _____	117
37. 2024-06-17 memo voortgang project erfpacht _____	120
38. 2024-06 memo tbv stafoverleg _____	124
39. 2024-12-16 Notulen voortgangsoverleg 16-12-24 _____	127
40. FW erfpacht _____	128
41. stortingen in reserve afkoopsommen 1978-1988 _____	132
42. 2007-11-01 Raadsbesluit voorstel erfpacht nav motie VVD ____	137
43. Re Verschil in WOZ tussen particulier en sociale huur _____	148

44. Erfpacht WOZ overzicht 71 woningen huurkoop Vogelbuurt Alkmaar	151
45. 2025-12-05 Onderbouwing grondwaarde	152
46. RE gesprek voor morgen	157
47. 2021-02-23 Nota aan burgemeester en wethouders bestuursopdracht erfpacht	159
48. 2024-11 overzicht technische vragen	160
49. 2025-02-27 Beantwoording rondvraag GL	170
50. 2025-02-05 mail ombudsman	172
51. 2018-10-31 Stec Groep 18.242 Incompany training grondprijzen Alkmaar	174

Aan : Wethouder A. van de Ven
Van :
Datum : 25 maart 2024
Onderwerp : Uitwerking uitgangspunten erfpacht
Afschrift aan : [Naam / namen]

In- en aanleiding

Op 23 februari 2021 is de bestuursopdracht 'erfpacht' vastgesteld, ter voorbereiding op de naderende einddata van de eerste erfpachttijdvakken en het onderzoek naar de erfpachtrechten van woningcorporaties. Naar aanleiding van deze bestuursopdracht heeft het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 3 oktober 2023 de uitgangspunten voor het volgende erfpachttijdvak vastgesteld. Deze memo werkt een aantal van deze uitgangspunten (algemene erfpachtbepalingen, grondwaardebepaling, gewijzigde regeling verkoop bloot eigendom en minimum- en maximum canonpercentage) nader uit en komt daarnaast met het advies om de canon op een eerder tijdstip vast te stellen. Dit resulteert in een vijftal voorgestelde besluiten.

Samenvatting

De volgende onderwerpen uit de uitgangspunten zoals genoemd en vastgesteld in het collegebesluit van oktober 2023 verdienen nader onderzoek en uitwerking, middels deze memo:

1. algemene erfpachtbepalingen
2. het vaststellen van de canon in 2025
3. grondwaardebepaling
4. gewijzigde regeling verkoop bloot eigendom
5. minimum- en maximum canonpercentage

Het vaststellen van de canon in 2025 is als extra onderwerp toegevoegd en wordt nader toegelicht in punt 2 van deze memo.

Deze onderwerpen worden na afstemming in het college aan de gemeenteraad gepresenteerd.

De uitwerking in deze memo voorziet in een vereenvoudiging van het huidige erfpachtbeleid, waarbij de huidige kaders en visie in acht zijn genomen. De hieronder voorgestelde besluiten 1 t/m 5 zijn het resultaat daarvan.

Zoals uit de financiële aspecten zal blijken, zullen de erfpachtinkomsten op gelijk niveau blijven dan wel licht stijgen. Daarmee worden eveneens de kosten van de erfpachter zoveel mogelijk beperkt.

Hierbij wordt de begroting (en niet het gegeven dat de waardestijging ten goede aan de gemeenschap dient te komen) als leidraad genomen.

Om zo goed mogelijk invulling te geven aan de visie en om tot een goed advies met betrekking tot de uitgangspunten te kunnen komen¹ wordt voorgesteld om de canon voor alle erfpachters met woningen (en bijbehorende garages) vast te stellen in 2025 (zodra de WOZ-waarde met peildatum 2023 onherroepelijk vastgesteld is).

¹ Nog niet alle variabelen zijn beschikbaar ten tijde van het opstellen van dit memo. Omdat er met verschillende variabelen gerekend wordt, wordt voor dit advies concreet gekozen om te gaan rekenen met de WOZ-waarden met peildatum 2023 (of eerder). Dientengevolge kunnen er binnen afzienbare tijd concrete berekeningen worden gemaakt (naar verwachting in 2025, wanneer deze WOZ-waarden onherroepelijk zijn vastgesteld).



De vereenvoudiging van het erfpachtbeleid resulteert onder meer in het hanteren van een vaste grondquote en een nader te bepalen vast canonpercentage. Bij de verkoop van het bloot eigendom is daarnaast de koopsom gelijk aan de grondwaarde. De overige voorstellen voor de vereenvoudigde regeling t.b.v. de verkoop van het bloot eigendom worden onder punt 4 van deze memo nader uiteen gezet.

NB Nieuw erfpachtbeleid (versus een vereenvoudiging van het huidige beleid) is met name noodzakelijk wanneer de gemeente zou besluiten om over te stappen op een ander erfpachtstelsel, bijvoorbeeld eeuwigdurende erfpacht. In oktober 2023 heeft het college besloten om het stelsel van voortdurende erfpacht te handhaven, onder andere omdat het niet wenselijk is dat er verschillende erfpachtstelsels naast elkaar gaan gelden. Daarnaast kleven aan het overgaan op een nieuw erfpachtstelsel ook de fiscale risico's voor de erfpachter. Om die reden wordt uitgegaan van vereenvoudiging van het huidige erfpachtbeleid.

Kaders en uitgangspunten

Om tot een juiste uitwerking te komen moet gehandeld worden binnen de bestaande kaders. Deze kaders zijn onder andere terug te vinden in de visie die wordt omschreven in de startopdracht voor het project erfpacht, de 'Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978' (hierna: de "Algemene erfpachtbepalingen 1978"), het voornoemd collegebesluit van 3 oktober 2023 en de Notitie Commissie BBV.

Startopdracht erfpacht

Binnen de visie om tot een goede uitwerking van de vastgestelde uitgangspunten voor erfpacht te komen moeten de volgende kaders in acht worden genomen:

- De erfpachtinkomsten voor de gemeente op gelijkblijvend niveau houden
- De kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk beperken
- Vereenvoudiging van het erfpachtbeleid
- De erfpachter zo tijdig en volledig mogelijk van informatie voorzien

Algemene erfpachtbepalingen 1978

Deze bepalingen zijn van toepassing verklaard op vrijwel alle voortdurende erfpachtrechten die zijn uitgegeven sinds 1978. Op basis van de Algemene erfpachtbepalingen 1978 betreffen deze erfpachtrechten zogenaamde voortdurende erfpacht. Dit is een erfpachtrecht dat geen einddatum kent, maar opgedeeld is in tijdvakken van nu nog 50 jaar. Na het tijdvak van 50 jaar kunnen er nieuwe voorwaarden worden vastgesteld binnen de bestaande kaders. De gewijzigde voorwaarden treden in werking op de dag dat een nieuw erfpachtijdvak aanvangt.

Een voorbeeld van een nieuwe voorwaarde is het vaststellen van een nieuwe canon (canonherziening). De canon werd bij uitgifte op basis van de Algemene erfpachtbepalingen 1978 berekend naar een percentage van de werkelijke grondwaarde (artikel 8.1 AB). De canon en tevens het percentage kunnen aan het einde van het tijdvak worden gewijzigd (artikel 8.2 jo. 21 AB).

NB Een risico van het doorvoeren van veel wijzigingen binnen een bestaand, voortdurend erfpachtrecht is dat er juridisch (en ook fiscaal juridisch) gezien sprake kan zijn van een 'nieuw' recht (in plaats van hetzelfde voortdurende recht in gewijzigde vorm), wat bijvoorbeeld extra overdrachtsbelasting voor de erfpachter als gevolg kan hebben.

Collegebesluit 3 oktober 2023

Door het college zijn de volgende uitgangspunten voor het volgende erfpacht tijdvak vastgesteld:

- Het huidige stelsel van voortdurende erfpacht wordt voortgezet
- Het tijdvak wordt verkort van 50 naar 25 jaar



- De vijfjaarlijkse indexering wordt gehandhaafd
- De algemene erfpachtbepalingen worden geactualiseerd

Daarnaast is besloten om het te hanteren canonpercentage te onderzoeken en de regeling voor de verkoop van het bloot eigendom gewijzigd voort te zetten.

Notitie commissie BBV

De commissie BBV (Besluit begroting en verantwoording) vermeldt in diens notitie d.d. mei 2017 dat de canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Het canonpercentage is daarbij gerelateerd aan de kapitaalmarkt. De grondwaarde blijft ongewijzigd gedurende de looptijd van het erfpachttijdvak. De commissie stelt dat wanneer men een waarderingsgrondslag wenst aan te passen, er sprake is van een stelselwijziging. Een stelselwijziging kan niet vanwege louter financiële redenen plaatsvinden, maar alleen op basis van gegronde redenen.

Voorgestelde besluiten

1. In te stemmen met de geactualiseerde algemene erfpachtbepalingen
2. In te stemmen met het vaststellen van de canon in 2025
3. In te stemmen met een grondquote van 15% en een depreciatie voor sociale huurwoningen
4. In te stemmen met de uitgangspunten voor de gewijzigde uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom
5. In te stemmen met een minimum canonpercentage van 1% en een maximum canonpercentage van 3%.

1. Geactualiseerde algemene bepalingen

Toelichting

De actualisatie van de algemene erfpachtbepalingen is grotendeels gereed (zie BIJLAGE I waarin de wijzigingen zijn verwerkt en BIJLAGE II waarin de wijzigingen nog zichtbaar zijn).

De geactualiseerde algemene erfpachtbepalingen worden met ingang van het nieuwe erfpachttijdvak van toepassing verklaard. Daarnaast worden de geactualiseerde algemene erfpachtbepalingen van toepassing verklaard op nieuwe erfpachttuitgiftes en op de erfpachtrechten die zijn geconverteerd (overgestapt) van tijdelijke naar voortdurende erfpacht.

Voorgesteld besluit

Het voorstel is om in te stemmen met deze geactualiseerde algemene erfpachtbepalingen 2024.

Argumenten

1.1 Algemene bepalingen zijn weer actueel

De huidige algemene bepalingen dateren van 1978 en zijn nog gebaseerd op het oud BW dat in 1992 is gewijzigd. De geactualiseerde algemene bepalingen zijn daarnaast gewijzigd conform de gewijzigde uitgangspunten voor het volgende erfpachttijdvak.



2. Vaststellen van de erfpachtcanon in 2025

Toelichting

Om tot een goed advies te kunnen komen met betrekking tot de grondwaarde en het canonpercentage wordt voorgesteld om al in 2025 de canon vast te stellen voor alle erfpachtrechten die betrekking hebben op woningen en garages. Voor het vaststellen van de grondwaarde wordt dan de WOZ-waarde met peildatum 2023 of eerder als uitgangspunt genomen. Nadat de canon voor het volgende erfpachtijdvak is berekend kan ervoor gekozen worden om de vijfjaarlijkse indexering al toe te passen voordat het volgende erfpachtijdvak aanvangt en de nieuwe canon daadwerkelijk betaald moet worden.

Voorgesteld besluit

In te stemmen met het vaststellen van de canon in 2025.

Argumenten

1.1 *Er kan op korte termijn een concrete berekening van de erfpachtinkomsten worden gemaakt*
Doordat de grondwaarde wordt bepaald aan de hand van de WOZ-waarde die al beschikbaar is, kan er op korte termijn een concrete berekening van de erfpachtinkomsten worden gemaakt.

1.2 *Erfpachters weten snel waar zij aan toe zijn*

Door niet meer met de canonherziening te wachten totdat het tijdvak afloopt, maar de canon al in 2025 vast te stellen op basis van de WOZ-waarde met peildatum 2023 of eerder weten de erfpachters van woningen en garages binnen een jaar waar zij aan toe zijn.

3. Grondwaardebepaling

Toelichting

De grondwaarde wordt bijvoorbeeld gebruikt bij de herberekening/herziening van de canon. De wijze waarop de grondwaarde thans wordt bepaald is afhankelijk van de bestemming van het erfpachtrecht. Bij woningen en garages is de grondwaarde een percentage (grondquote) van de WOZ-waarde. Voor cultuur & ontspanning, recreatie, sport en sociaal maatschappelijke voorzieningen kan de grondwaarde veelal op basis van de nota grondprijzen worden vastgesteld (NB deze bestemmingen zijn uitgesloten van de verkoop van het bloot eigendom). De grondwaarde van de verschillende soorten bedrijfsruimtes wordt door middel van een taxatie vastgesteld.

De grondwaarde voor woningen en garages wordt, zoals hierboven benoemd, bepaald als percentage (grondquote) van de WOZ-waarde. De hoogte van de grondquote is daarbij afhankelijk van de hoogte van de WOZ-waarde. Omdat de WOZ-waardes snel stijgen komen veel erfpachtadressen met de huidige methodiek al snel in de hoogste grondquote van 35% terecht.



Zie hieronder de grondquotes in beeld gebracht middels een tabel uit de Nota Grondprijzen 2022-2023:

Woningcategorieën	Soort woning	WOZ-waarde / maandhuur	Grondquote bestaande woningen
Categorie 1	Grondgebonden	< € 210.000,-	25%
Categorie 2	Grondgebonden	< € 255.000,-	30%
Categorie 3	Grondgebonden	=> € 255.000,-	35%
Categorie 1	Appartement	< € 210.000,-	18%
Categorie 2	Appartement	< € 255.000,-	23%
Categorie 3	Appartement	=> € 255.000,-	28%

Tabel 1: grondquote bestaande woningen bij verkoop bloot eigendom voor woningbouw.

Vanwege de snel oplopende WOZ-waardes zorgt de huidige methode voor de grondwaardebepaling van woningen voor de nodige discussies. Daarnaast is gebleken dat andere gemeentes hier anders mee omgaan door bijvoorbeeld een lagere en vaste grondquote te hanteren of een marktconforme grondwaarde te hanteren door middel van een taxatie.

Tevens is er in een eerdere bestuursopdracht van 2021 al verzocht om met woningcorporaties afspraken te maken omtrent de grondwaardebepalingen voor woningen in de sociale huursector. Gelet op het bovenstaande is ter vervanging van de huidige systematiek onderzoek verricht naar 3 verschillende opties voor het bepalen van de grondwaarde voor woonbestemmingen (met garages).

Voorgesteld besluit

Grondwaarde is 15% (grondquote) van de WOZ-waarde. Sociale huurwoningen krijgen een depreciatie (korting) van 25% op de WOZ-waarde.

Argumenten

1.1 Eenvoudige en goed werkbare methode

Doordat er al een WOZ-waarde beschikbaar is, kan deze methode eenvoudig ingezet worden voor het bepalen van de grondwaarde van de vele erfpachtdressen. Door te rekenen met de WOZ-waarde met een peildatum van twee jaar geleden, wordt er gebruik gemaakt van een WOZ-waarde die vast staat en waartegen geen bezwaar en beroep meer open staat. Daarbij is het een gegeven waar veel erfpachters reeds bekend mee zijn.

1.2 Onderscheid voor sociale huurwoningen

De WOZ-waarde houdt geen rekening met woningen in de sociale huursector. Door het toepassen van een depreciatie (korting) van 25% op de WOZ-waarde bij deze woningen kan er toch een onderscheid gemaakt worden. Hiermee wordt ook tegemoetgekomen aan de bestuursopdracht van 2021, waarin verzocht is om afspraken te maken met de woningcorporaties omtrent de grondwaardebepalingen



voor woningen in de sociale huursector. Door het vaststellen van deze korting hoeft er niet meer met elke corporatie afzonderlijk in gesprek te worden gegaan om (individuele) afspraken te maken.

1.3 Deze grondwaardebepaling werkt in meerdere opzichten voordelig

Zoals hieronder onder 5. uit de financiële aspecten blijkt kunnen de erfpachtinkomsten redelijk worden beperkt met deze wijze van grondwaardebepaling. Naast de WOZ-waarde en de grondquote heeft namelijk ook het canonpercentage veel invloed op de vast te stellen canon. De regeling werkt daarnaast voordelig voor alle inwoners met een woning en/of garage op erfpachtgrond, omdat de grondquote thans 25, 30 of 35% voor eengezinswoningen bedraagt en 18, 23 of 28% voor meergezinswoningen/appartementsrechten.

Kanttekeningen

1. Niet eens met WOZ- waarde

Er is een kans dat woningeigenaren/erfpachters het niet eens zijn met de WOZ-waarde. In veel gevallen verzaken woningeigenaren/erfpachters op dit moment om bezwaar te maken tegen de WOZ-beschikking, omdat de financiële impact niet groot genoeg is.

Alternatieven

1. Grondwaarde is 25% (grondquote) van de WOZ-waarde en 15% (grondquote) van de WOZ-waarde voor sociale huur

Ook deze methode kan eenvoudig worden ingezet voor het bepalen van de grondwaarde, omdat er al een WOZ-waarde beschikbaar is. Daarnaast kan er eenvoudig onderscheid gemaakt worden voor de sociale huursector.

Voor erfpachters met een appartementsrecht kan een grondquote van 25% echter nadelig werken ten opzichte van de huidige grondquotes. De huidige grondquotes bedragen 18, 23 of 28% voor appartementsrechten. Een vaste grondquote van 25% werkt alleen voordelig voor appartementsrechten met een WOZ-waarde van € 255.000,- of meer.

Deze methode zorgt daarnaast voor een flinke stijging van de erfpachtinkomsten zoals hieronder onder 5. uit de financiële aspecten zal blijken.

2. Marktconforme grondwaarde waarbij wordt uitgegaan van een (semi)residuele benadering, vastgesteld per bouwblok

Taxeren per object biedt als voordeel dat er een transparante waarde ontstaat, hierdoor kan de grondwaarde veel exacter berekend worden. Een taxatie laat echter ook ruimte voor discussie met eventueel hertaxaties tot gevolg. Daarnaast brengen taxaties veel kosten met zich mee. De vraag is voor wiens rekening deze kosten dan moeten komen.

Commented [512]: Taxatiemethode kan eventueel inzichtelijk gemaakt worden in een bijlage.

3. Grondwaarde voor sociale huur conform Nota Grondprijzen

De nota grondprijzen hanteert voor sociale huurwoningen in categorie 1 en 2 een vaste grondprijs. De huurgrenzen voor de categorie 1 en 2 huurwoningen zijn gebaseerd op de Wet op de Huurtoeslag.

Voor sociale huurwoningen in categorie 1 hanteert de gemeente een vaste grondprijs van € 11.600,- per gestapelde woning (appartement) en € 14.900,- per grondgebonden woning.

Voor sociale huurwoningen in categorie 2 hanteert de gemeente een vaste grondprijs van € 22.400,- per gestapelde woning (appartement) en € 32.400,- per grondgebonden woning.



4. Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom

Toelichting

Op basis van de 'Uitvoeringsregeling berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom erfpacht' is het voor erfpachters mogelijk om hun erfpacht 'om te zetten' in vol eigendom door het kopen van het zogenoemde 'bloot eigendom'. Door vermenging gaat als gevolg hiervan het erfpachtrecht teniet. Deze regeling is niet van toepassing op erfpachtrechten betreffende scholen, sportcomplexen, sociaal-culturele voorzieningen of maatschappelijke doeleinden en op erfpachten betreffende grond met opstal in de openbare ruimte, zoals bijvoorbeeld, doch niet uitsluitend, kiosken. Bij de niet-woonbestemmingen (bedrijfsruimtes) wordt de grondwaarde door middel van een taxatie vastgesteld. De getaxeerde grondwaarde is in die gevallen eveneens de koopsom voor het bloot eigendom.

Voorgesteld besluit

De volgende uitgangspunten voor de gewijzigde uitvoeringsregeling als volgt vast te stellen:

1. *De gewijzigde regeling is van toepassing op alle erfpachtrechten waarop de Algemene erfpachtbepalingen 2024 van toepassing zijn.*

Dat wil zeggen:

- de nieuwe erfpachttuitgiftes waarop deze (geactualiseerde) algemene erfpachtbepalingen 2024 van toepassing zijn verklaard;
- de erfpachtrechten waarop deze algemene erfpachtbepalingen 2024 met ingang van het nieuwe erfpachttijdvak van toepassing zijn verklaard; én
- de (voormalige) tijdelijke erfpachtrechten waarop deze algemene erfpachtbepalingen 2024 bij de overstap naar voortdurende erfpacht van toepassing zijn verklaard.

2. *De koopsom voor het bloot eigendom is gelijk aan de grondwaarde*

De grondwaarde die ontstaat door de grondquote van 15% op de WOZ-waarde toe te passen is eveneens de koopsom voor het bloot eigendom. Bij woningen in de sociale huursector wordt daarnaast nog een depreciatie (korting) van 25% toegepast op de WOZ-waarde. Er hoeft daardoor geen ingewikkelde berekening meer toegepast te worden.

3. *Geen afkoop van de resterende canontermijnen*

De canon voor het resterende erfpachttijdvak hoeft niet meer te worden afgekocht (vooruitbetaald) wanneer dit nog niet is gedaan.

4. *Terugbetaling van betaalde canontermijnen of afkoopsom (optioneel)*

Erfpachters die in het nieuwe erfpachttijdvak reeds canonbetalingen hebben verricht of de canon voor het gehele erfpachttijdvak hebben afgekocht, krijgen het betaalde bedrag terug of dit wordt verrekend met de koopsom voor het bloot eigendom.



5. Canonpercentage

Toelichting

Het canonpercentage wordt naast de grondwaarde toegepast bij het vaststellen van de canon voor nieuwe uitgaves en bij de canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak. Daarnaast wordt het canonpercentage gebruikt bij het berekenen van de afkoopsom.

Het canonpercentage wordt ieder kwartaal vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en betreft de rente, die de gemeente verschuldigd is voor bij de N.V. Bank voor Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage op te nemen geldleningen met een gemiddelde looptijd van tenminste 10 jaar, vermeerderd met 0,25% wegens administratiekosten.

Het canonpercentage bedroeg lange tijd rond de 1%, is momenteel 2,25%, en wordt binnenkort 2,5%. Het canonpercentage was ten tijde van de meeste uitgaven in erfpacht (eind jaren 70 begin jaren 80) vele malen hoger (variërend van 8% tot 11%).

Het voorstel tot het instellen van een minimum canonpercentage moet enerzijds voor zorgen dat de erfpachtinkomsten voor de gemeente minimaal op hetzelfde niveau blijven of licht stijgen. Anderzijds moet een maximum canonpercentage ervoor zorgen dat de kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk worden beperkt.

Gebleken is dat het canonpercentage naast de grondwaarde veel invloed heeft op de jaarlijkse canon. Een percentage van 1, 2 of 3% kan daarbij een groot verschil maken voor zowel de inkomsten van de gemeente als voor de kosten van de erfpachter. Met name voor de erfpachter biedt een maximum canonpercentage om die reden nog niet de gewenste zekerheid voor wat betreft de te betalen canon. Het is echter nog te vroeg om een vast percentage vast te stellen. Het vaste canonpercentage wordt vastgesteld zodra de gemeente de beschikking heeft over de WOZ-waardes die worden gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde.

Voorlopige berekeningen hebben daarnaast laten zien dat de erfpachtinkomsten voor de gemeente met een canonpercentage van 2% en een vaste grondquote van 15% licht zullen stijgen.

Het canonpercentage wordt met ingang van het volgende erfpachttijdvak in de volgende gevallen toegepast:

- Uitgifte in erfpacht
- Canonherziening
- Afkoop canon

Voorgesteld besluit

In te stemmen met een minimum canonpercentage van 1% en een maximum canonpercentage van 3%.

Argumenten

1. Past binnen de visie van de startopdracht erfpacht

Onderdeel van de visie is om de erfpachtinkomsten voor de gemeente op gelijkblijvend niveau te houden, alsmede dat de kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk worden beperkt.

2. Vast canonpercentage wordt op een later tijdstip vastgesteld

Zodra de WOZ-waardes beschikbaar zijn die de gemeente in 2025 gebruikt voor het vaststellen van de grondwaarde kan er ook een vast canonpercentage worden vastgesteld voor het berekenen van de uiteindelijke canon. Het vaste percentage moet meer sturing geven aan de erfpachtinkomsten voor de gemeente en de kosten voor de erfpachter en kan daarom een lager percentage zijn dan het maximum canonpercentage van 3%. Bij het bepalen van het vaste canonpercentage worden de erfpachtinkomsten van de gemeente als uitgangspunt genomen.

Financiële aspecten

Vanaf 2027 lopen er jaarlijks tijdvakken af en moet een nieuwe canon worden bepaald. Uitgangspunt daarbij is vooralsnog dat de inkomsten van de gemeente ongeveer gelijk moeten blijven. Wat dan ook betekent dat de door de inwoners te betalen erfpachtcanons *gemiddeld genomen* gelijk blijven.

In onderstaande tabel is dit uitgewerkt.

- Het betreft alleen erfpacht voor woningen, dus niet de erfpachtrechten die betrekking hebben op bedrijfsruimtes, sportaccommodaties of andere bestemmingen.
- De inkomsten van jaarlijks betaalde canons en de afgekochte (en uit de reserve erfpacht onttrokken) opbrengsten zijn bij elkaar opgeteld.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
2027	1.094	1.135	1.135	1.135	1.135	1.135	1.135	1.135	1.135	1.135	1.135	1.135	1.135	1.135
2028	4.362	4.362	4.362	4.362	4.362	4.362	4.362	4.362	4.362	4.362	4.362	4.362	4.362	4.362
2029	660.258	686.667	714.123	742.937	772.537	802.537	832.537	862.537	892.537	922.537	952.537	982.537	1.012.537	1.042.537
2030	65.881	68.100	70.324	72.637	75.075	77.575	80.075	82.575	85.075	87.575	90.075	92.575	95.075	97.575
2031	106.620	111.820	117.290	122.993	128.883	134.913	141.033	147.293	153.643	159.993	166.393	172.843	179.343	185.843
2032	260.435	270.719	281.681	292.804	304.172	315.801	327.648	339.648	351.848	364.198	376.648	389.248	401.948	414.698
2033	286.221	297.468	309.166	321.333	333.985	347.141	360.801	374.975	389.675	404.915	420.645	436.885	453.645	470.945
2034	843.666	874.810	907.201	940.886	975.914	1.012.346	1.050.180	1.089.454	1.130.224	1.172.534	1.216.434	1.261.874	1.308.914	1.357.614
2035	159.011	164.123	169.439	174.968	180.717	186.693	192.893	199.313	205.953	212.813	219.893	227.193	234.713	242.453
2036	22.413	24.569	26.753	28.944	31.141	33.351	35.566	37.790	40.023	42.263	44.513	46.773	49.043	51.323
2037	4.698	4.731	5.075	5.113	5.132	5.191	5.236	5.362	5.409	5.456	5.506	5.554	5.604	5.654
2038	1.625	1.629	1.710	1.803	1.892	1.942	1.983	1.994	1.993	1.996	1.981	2.004	2.030	2.055
Totaal	2.415.965	2.510.194	2.605.187	2.702.617	2.798.608	2.891.448	2.982.165	3.070.721	3.157.171	3.241.561	3.323.941	3.404.361	3.482.781	3.559.191
Bestaand	2.415.965	2.510.194	2.605.187	2.698.120	2.790.573	2.880.839	2.969.220	3.055.668	3.140.232	3.222.864	3.303.616	3.382.544	3.459.704	3.535.144
Nieuw tijdvak	0	0	1.135	5.497	748.034	824.609	932.945	1.281.593	1.656.569	2.787.927	3.001.312	3.028.211	3.033.765	3.035.795

In 2026 zijn de erfpachtinkomsten voor woningen in totaal € 2.415.965.

Per jaarschijf is in beeld welke inkomsten wegvallen als een nieuw tijdvak start. Als voorbeeld, van tijdvak 2027 zijn in 2027 de inkomsten uit het laatste jaar van het vorige tijdvak € 1.135. Om de inkomsten gelijk te houden moet er in het nieuwe tijdvak voor de contracten die in 2027 aflopen hetzelfde bedrag worden gerealiseerd. In 2028 is dat € 4.362, et cetera.

- Voor alle jaarschijven moet er dan € 3.035.795 aan nieuwe inkomsten worden gerealiseerd.

(N.B. er moet nog een check plaatsvinden op de einddata. Waarschijnlijk hoort een groot deel van jaarschijf 2029 in jaarschijf 2028.)

Voor de nieuw te realiseren canonopbrengsten zijn 3 verschillende berekeningen gemaakt.

1. Conform huidige methodiek
2. 15% van de WOZ-waarde x canon%
3. 15% van de WOZ-waarde x canon% + bij sociale huur 25% korting op de WOZ-waarde



De te verwachten opbrengsten op basis van 2,5% canon% respectievelijk 2% zijn doorerekend. Hierbij is de WOZ-waarde 2021 gebruikt.

Canon 2,5%

Bedrag € 1 mln	Oud	Nieuw	Nw + 2%	Nw + 5%
Huidige	€ 3,0	€ 8,6	€ 10,3	€ 13,3
15% woz		€ 4,6	€ 5,5	€ 7,2
15%/sociaal-25%		€ 4,1	€ 4,9	€ 6,4

Canon 2%

Bedrag € 1 mln	Oud	Nieuw	Nw + 2%	Nw + 5%
Huidige	€ 3,0	€ 6,9	€ 8,2	€ 10,6
15% woz		€ 3,7	€ 4,4	€ 5,7
15%/sociaal-25%		€ 3,3	€ 3,9	€ 5,1

In kolom Oud staan de huidige inkomsten die in de loop van de jaren per jaarschijf wegvallen van € 3,035 miljoen.

In kolom Nieuw staan de 3 berekeningen.

In de laatste 2 kolommen worden de te verwachten inkomsten weergegeven, waarbij de WOZ-waarden met 2% respectievelijk 5% jaarlijks worden geïndexeerd, tot aan het jaar dat de nieuwe canon start.

De inkomsten worden in alle gevallen hoger dan de bestaande inkomsten. De methode 15% WOZ-waarde met aanvullende korting van 25% voor sociale huur geeft de minste verhoging.

We kunnen echter nog geen definitieve canoninkomsten berekenen (ook als we het canon% vastzetten), omdat er geen zekerheid is over de toekomstige WOZ-waarde die gebruikt dient te worden voor de berekeningen.

Een mogelijkheid is om voor alle jaarschijven te gaan rekenen met de WOZ-waarde met bijv. peildatum 2023. Dan weten we als die WOZ-waarden onherroepelijk zijn vastgesteld (begin 2025?) de definitieve WOZ-waarde.

Op dat moment kunnen we bepalen bij welk canon% een enigszins gelijkblijvend inkomstenniveau wordt gerealiseerd.

We kunnen nu een minimaal en maximaal canon% vaststellen, maar zolang we geen zekerheid hebben over de WOZ-waarde waarmee wordt gerekend, hebben we ook geen zekerheid over de toekomstige canons.

Memo

Aan : Wethouder A. van de Ven
Van : 512e
Datum : 20 november 2023
Onderwerp : Erfpacht
Afschrift aan : [Naam / namen]

Beste Anjo,

Tijdens het erfpachtoverleg op maandag 20 november a.s. zou ik naast de startopdracht, graag de hieronder nader omschreven onderwerpen inzake de verkoop bloot eigendom, aanbesteding projectnotaris en de toezegging m.b.t. wensen en bedenkingen willen bespreken.

Omzetten erfpacht in vol eigendom (verkoop bloot eigendom)

Sinds 2009 bestaat de 'Uitvoeringsregeling berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom'. Deze uitvoeringsregeling maakt het mogelijk dat erfpachters hun erfpachtrecht kunnen omzetten in vol eigendom door het kopen van het zogenoemde 'bloot eigendom'.

De berekeningsmethodiek die hieraan ten grondslag ligt zorgde ervoor dat erfpachters vanaf 2009 en de jaren daarna het bloot eigendom voor een aantrekkelijke en marktconforme prijs konden kopen.

Sinds 2020 zien wij dat de koopsom voor het bloot eigendom in rap tempo oploopt en in sommige gevallen zelfs bijna verdubbeld in een tijdsbestek van slechts één jaar.

Dit komt deels door de stijgende WOZ- waardes, maar ook door het percentage waardestijging en de rente voor het contant maken. Deze percentages worden jaarlijks vastgesteld in de begroting. Het percentage waardestijging betreft dan het percentage 'stijging opbrengsten van tarieven' + 1% en het percentage voor het contant maken betreft de omslagrente. De afgelopen jaren is het percentage waardestijging, alsmede de omslagrente rente gestegen. Dit werkt erg nadelig voor de erfpachter. Deze cijfers worden echter niet specifiek voor de verkoop van het bloot eigendom in de begroting opgenomen. De bijkomende nadelige werking voor de erfpachters kan worden gezien als een onbedoeld effect.

Voor het jaar 2024 stijgt het percentage waardestijging van 4,1% naar 7,6%, terwijl de omslagrente daalt naar 1%. Hierdoor zullen de koopsommen het komende jaar nog veel hoger worden. De koopsommen staan ook in geen enkele verhouding meer tot de boekwaardes van de erfpachtrechten.

Onderstaand overzicht geeft het verloop van de koopsommen voor de adressen 512e en 512e weer. Voor deze adressen is tevens een berekening gemaakt voor het jaar 2024.

Adres	Offertejaar	WOZ-waarde	Koopsom	Boekwaarde
5.1.2.e	2019	€ 276.000,00	€ 92.659,76	€ 9.529,00
	2021	€ 349.000,00	€ 125.666,20	
	2023	€ 422.000,00	€ 178.525,67	
	2024	€ 514.000,00	€ 326.911,54	
5.1.2.e	2009	€ 180.000,00	€ 24.914,00	
	2018	€ 173.000,00	€ 36.457,32	
	2020	€ 200.000,00	€ 50.125,75	
	2023	€ 297.000,00	€ 113.726,19	
	2024	€ 355.000,00	€ 153.649,52	

5.1.2.e		5.1.2.e	
		resterende looptijd (aantal jaar)	11
resterende looptijd (aantal jaar)	4	WOZ waarde 1-1-2022	€ 514.000
WOZ waarde 1-1-2022	€ 355.000	grondquote %	35%
grondquote %	35%	grondwaarde	€ 179.900,00
grondwaarde	€ 124.250,00	reductie % (1% per resterend loopjaar)	11%
reductie % (1% per resterend loopjaar)	4%	gecorrigeerde grondwaarde (peildatum)	€ 160.111
gecorrigeerde grondwaarde (peildatum)	€ 119.280	waardestijging %	7,60%
waardestijging %	7,60%	gecorrigeerde grondwaarde (einde erfpachttijdvak)	€ 358.390,22
gecorrigeerde grondwaarde (einde erfpachttijdvak)	€ 159.888,31	rente %	1,00%
rente %	1,00%	koopsom bij omzetting	€ 321.233,66
koopsom bij omzetting	€ 153.649,52	afkoopsom resterende canonbetalingen	€ 5.677,88
		totale koopsom	€ 326.911,54

In de informatiebrief zijn de erfpachters op verzoek van het college ook gewezen op de mogelijkheid om hun erfpachtrecht om te zetten in vol eigendom. Veel erfpachters hebben daarom naar aanleiding van die informatiebrief een indicatie en vervolgens een offerte van de koopsom opgevraagd. De erfpachters kunnen maar niet begrijpen hoe de koopsom de afgelopen jaar zo enorm gestegen kan zijn. Door de stijgende koopsommen zien wij ook dat er nog maar een enkele erfpachter is die daadwerkelijk overgaat tot het kopen van het bloot eigendom, omdat de koopsom gewoonweg niet te financieren is.

De berekeningsmethodiek die wordt gebruikt voor het berekenen van de koopsom was in 2009 en de jaren daarna wellicht een geschikte methodiek om de koopsom te berekenen. Echter, is het thans de vraag of de uitvoeringsregeling en de bijbehorende berekeningsmethodiek zijn doel niet voorbij gaat.

Daarnaast gaan we, zoals hierboven reeds benoemd, het komende jaar zien dat de koopsommen nog veel hoger worden. Dit zal voor nog meer onbegrip en boze erfpachters zorgen.

Om die reden wordt voorgesteld om op korte termijn tot een oplossing dan wel tegemoetkoming voor de erfpachters te komen voor het jaar 2024 totdat de regeling in zijn geheel is herzien. Die tegemoetkoming zou bijvoorbeeld kunnen door in het jaar 2024 met de waarden van 2023 of misschien zelfs van eerdere jaren te rekenen.

Voor de lange termijn moet er daarnaast een onderzoek komen naar de uitvoeringsregeling. In het collegebesluit van oktober 2023 is al als uitgangspunt benoemd dat de regeling gewijzigd wordt voortgezet in verband met de aanvang van een nieuw tijdvak. In dat kader zou ook onderzocht moet

worden of de huidige berekeningsmethodiek, die bedrijfseconomisch van aard is, nog past binnen het doel van de regeling.

Voorstel

Voorgesteld wordt om op korte termijn met een (tijdelijke) oplossing te komen. Een eenvoudige oplossing die snel ingevoerd zou kunnen worden is door in 2024 met de waardes van voorgaande jaren te rekenen. Er zijn dan twee opties:

- In offertejaar 2024 rekenen met de waardes van 2023. Er hoeven dan geen bedragen terugbetaald te worden aan erfpachters die reeds het bloot eigendom gekocht hebben.
- In offertejaar 2023 rekenen met de waardes van 2022 of 2021. De erfpachters die in de jaren 2023 en/of 2022 het bloot eigendom gekocht hebben moeten in dat geval gecompenseerd worden. Het gaat dan om zo'n 5 tot 10 verkopen.

Aanbesteding projectnotaris

Op grond van art. 4 lid 4 van de 'Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht' komende de aktekosten voor rekening van de gemeente wanneer de gemeente besluit tot wijziging van deze Algemene bepalingen. De gewijzigde algemene bepalingen treden dan in werking op de dag waarop een nieuw erfpachttijdvak aanvangt.

Voorafgaand aan dat nieuwe tijdvak moet de canonherziening plaatsvinden, welke eveneens moet worden vastgelegd in een notariële akte. Gebruikelijk is om zowel de Algemene bepalingen als de canonherziening in dezelfde akte vast te leggen, waardoor er ook maar één keer kosten hoeven te worden gemaakt. Deze kosten zouden dan conform de huidige Algemene bepalingen voor rekening van de gemeente komen. Dit is tevens de wens van de huidige wethouder grondzaken.

Voor het verlijden van deze aktes voor alle erfpachtadressen moet een projectnotaris gezocht worden. De projectprijs per akte wordt geschat op € 5.126 tot € 5.126. Uitgaande van 6.000 erfpachtadressen en de meest gunstige prijs van € 5.126 per akte zal het totale bedrag op € 5.126 uitkomen. Hiervoor is een Europese aanbesteding vereist en de kosten voor de projectnotaris moeten worden meegenomen in de begroting.

Uitgaande van het feit dat de eerste tijdvakken in 2027 aflopen zal de canonherziening voor deze erfpachtrechten naar verwachting al eind 2024 starten. Het is aannemelijk dat de eerste aktes al vóór 2027 worden gepasseerd. De kosten zullen om die reden al (deels) in de begroting van 2025 opgenomen moeten worden. Hiervoor zijn twee mogelijkheden te bedenken:

- De totale kosten van alle aktes in de begroting van 2025; of
- De kosten verspreid over de jaren 2025-2037 opnemen in de begrotingen.

Traject wensen en bedenkingen

Bij de begroting is de toezegging gedaan dat er voor de uitgewerkte en nader door het college vast te stellen uitgangspunten wensen en bedenkingen opgehaald worden bij de gemeenteraad. Dit traject vereist een nauwkeurige voorbereiding waarop de planning van het project afgestemd moet worden. Daarbij is het van belang om de nader vast te stellen uitgangspunten zoveel mogelijk te bundelen en op de bestuurlijke planning te laten plaatsnemen. Op dit moment is het voorstel om maximaal drie voorgestelde besluiten voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad voor te leggen. Het gaat dan om de volgende onderwerpen:

- De geactualiseerde algemene bepalingen;
- Voorstel met betrekking tot grondwaardebepaling en een minimum- en maximum canonpercentage;

- Gewijzigde uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom.



Memo

Aan : Anjo van de Ven
Van : 5.1.2.e en 5.1.2.f
Datum : 7 mei 2025
Onderwerp : Financiële effecten adviesrapport Fakton/Colliers
Afschrift aan : (Naam / namen)

Inleiding

Voorliggende memo gaat in op het adviesrapport van Fakton/Colliers omtrent de grondprijzen van corporatiegronden en de mogelijke financiële effecten op de erfpachtinkomsten. Het adviesrapport stelt dat Gemeente Alkmaar de vaste sociale grondprijzen uit de Nota Grondprijzen moet gebruiken voor de nieuwe canon, minus 15% voor fictieve sloopkosten.

Totaal effect

Het adviesrapport stelt onderstaande prijzen voor. In de weergegeven prijzen zijn 15% aan fictieve sloopkosten reeds verwerkt.

Besprekingspunt/Aandachtspunt 1: Er wordt nog onderzocht in hoeverre wij de afslag voor de fictieve sloopkosten in deze situatie gegrond vinden.

Tabel 1. Grondprijzen adviesrapport.

Huurprijs-categorie	Grondprijs appartement	Grondprijs grondgebonden woning
Categorie 1	€ 10.200	€ 13.175
Categorie 2	€ 19.805	€ 28.560

Vervolgens is er gekeken welk effect de voorgestelde grondprijzen hebben op de canoninkomsten en de grondwaardes van de totale erfpachtportefeuille. In de berekeningen is de canonpercentage van 1,75% gehanteerd.

Tabel 2. Effect op totale erfpachtportefeuille.

	Huidig voorstel	Adviesrapport	Verskil in €	Verskil in %
Grondwaarde corporaties	€ 83.999.509	€ 39.354.276	€ -44.645.234	-53%
Grondwaarde particulieren	€ 153.140.424	€ 153.140.424	-	0%
Totaal grondwaarde	€ 237.139.934	€ 192.494.700	€ -44.645.234	-19%
Canon p/j corporaties	€ 1.469.991	€ 688.700	€ -781.292	-53%
Canon p/j particulieren	€ 2.679.957	€ 2.679.957	-	0%
Totaal canon p/j	€ 4.149.949	€ 3.368.657	€ -781.292	-19%

Bij opvolging van het adviesrapport, daalt de grondwaarde en daarmee ook de canoninkomsten van de erfpacht van de woningcorporaties met 53%. De grondwaarde en canoninkomsten van de overige particuliere gronden blijft gelijk. De totale grondwaarde en canoninkomsten daalt dan met 19%. Het gevolg is ook dat de reserve Erfpacht, welke als tijdelijke dekking voor de notariskosten wordt gebruikt, negatief wordt in 2033 omdat de reserve niet snel genoeg aangevuld kan worden vanuit de nieuwe circa € 0,8 miljoen lagere jaarlijkse canoninkomsten.



Woningen zonder categorie

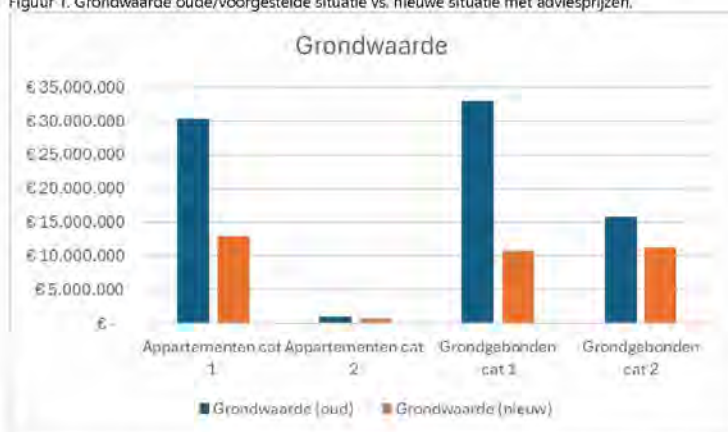
Het adviesrapport doet geen uitspraak over erfpachtadressen die geen categorie kennen, maar wel in beheer zijn van de woningcorporaties. Gemeente Alkmaar heeft 114 adressen (zie tabel 5) die verpacht worden aan de woningcorporaties en niet onder categorie 1 of 2 vallen. De totale grondwaarde van deze 114 adressen bedraagt € 3,7 miljoen. De canoninkomsten bedragen € 67.000. Deze adressen zijn in tabel 2 opgenomen onder "corporaties".

Bespreekpunt/Aandachtspunt 2: Deze 114 adressen die niet in categorie 1 en 2 vallen, en ook niet zijn opgenomen in het onderzoeksrapport, worden hetzelfde behandeld als bij de grondwaarde berekening voor particulieren.

Effect woningcorporaties

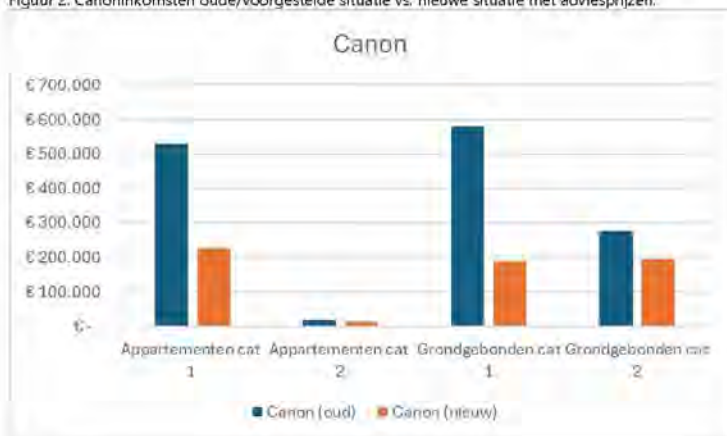
Onderstaande grafiek laat de daling van de grondwaardes zien van de sociale huurwoningen binnen categorie 1 en 2. Binnen categorie 1 vindt de grootste daling plaats voor appartementen (57%) en grondgebonden woningen (67%). De algehele daling van categorie 1 en 2 samen bedraagt 56%.

Figuur 1. Grondwaarde oude/voorgestelde situatie vs. nieuwe situatie met adviesprijzen.



De daling van de canoninkomsten van de woningcorporaties kent dezelfde percentages. De canoninkomsten van de woningcorporaties zullen dalen van € 1,4 miljoen naar € 0,6 miljoen. De daling in categorie 1 is wederom het hoogst voor appartementen (57%) en grondgebonden woningen (67%)

Figuur 2. Canoninkomsten oude/voorgestelde situatie vs. nieuwe situatie met adviesprijzen.



Opties

1. Grondprijzen van het adviesrapport overnemen.

Het van toepassing verklaren van deze lagere grondprijzen, gebaseerd op de Nota Grondprijzen, biedt een eenvoudige, transparante en pragmatische oplossing. De Nota wordt regulier (2-jaarlijks) vastgesteld door het college, en biedt daarmee een solide basis voor de erfpachtberekening. Overwogen kan worden om voor de volgende Nota Grondprijzen (2026-2027) een nieuwe grondwaarde categorie op te nemen voor bestaande erfpacht van woningcorporaties voor sociale huurwoningen (in lijn met de prijzen in het adviesrapport), in lijn met het advies.

2. Prijzen uit adviesrapport hanteren en verwerken in huidige methodiek.

Geopteerd kan worden om in de huidige methodiek toe te rekenen naar de prijzen uit het adviesrapport (zie tabel 1). In de huidige voorgestelde methodiek wordt er voor appartementen een grondquote van 15% gehanteerd t.o.v. de WOZ waarde. Voor grondgebonden woningen buiten het centrum wordt gerekend met een vierkante meter prijs van € 425,00. Vervolgens wordt er op de grondwaarde een depreciatie/korting toegepast van 25%.

Derhalve is berekend wat de korting per woningtype en categorie moet zijn om uit te komen op de grondprijzen uit het adviesrapport (zie tabel 3). Kanttekening bij deze methode is dat het adviesrapport adviseert niet te rekenen o.b.v. een vierkante meterprijs of op basis van een WOZ waarde. Bij een berekening volgens de huidige methodiek wordt dit nog steeds gedaan.

Tabel 3. Berekening totale korting.

	Gemiddelde grondwaarde*	Nieuwe grondprijs	Totale korting
Appartementen cat 1	€ 31.985	€ 10.200	68%
Appartementen cat 2	€ 37.212	€ 19.805	47%
Grondgebonden cat 1	€ 53.873	€ 13.175	76%
Grondgebonden cat 2	€ 53.873	€ 28.560	47%

* Voor appartementen (categorie 1 + 2) is de gemiddelde grondwaarde bepaald o.b.v. de WOZ waarde en daaraan verbonden grondquote van 15%. Voor grondgebonden woningen is dit op basis van de vierkante meterprijs (€ 425).

Gemiddeld zal er een korting van **67%** op de voorgestelde grondwaardeberekening moeten worden gegeven om uit te komen op de grondprijzen uit het adviesrapport. Dit komt neer op een vierkante meter grondprijs van ca. € 140 na depreciatie.

Voorbeeld appartementsrecht:

Stel, er is sprake van een appartementsrecht sociale huurwoning in categorie 2 met een WOZ-waarde peildatum 1-1-2023 van € 300.000

Canonberekening volgens huidig collegevoorstel:

- **WOZ-waarde (peildatum 1-1-2023):** € 300.000
- **Grondquote:** 15%
- **Korting:** 25%
- **Grondwaarde:** €33.750 ($300.000 * 15\% * (1-0,25)$)
- **Canonpercentage:** 1,75%
- **Canon per jaar:** € 591 ($33.750 * 1,75\%$)

Canonberekening volgens optie 2:

- **WOZ-waarde (peildatum 1-1-2023):** € 300.000
- **Grondquote:** 15%
- **Korting:** 67%
- **Grondwaarde:** €14.850 ($300.000 * 15\% * (1-0,67)$)
- **Canonpercentage:** 1,75%
- **Canon per jaar:** € 260 ($14.850 * 1,75\%$)

Voorbeeld grondgebonden woning categorie 1:

Stel, er is sprake van een grondgebonden sociale huurwoning in categorie 1 met een perceeloppervlakte van 130 m².

Canonberekening volgens huidig collegevoorstel:

- **Perceel:** 130 m²
- **Prijs m²:** € 425
- **Korting:** 25%
- **Grondwaarde:** €41.438 ($130 * 425 * (1-0,25)$) ≈ € 319 per m²

Commented [5.1.2.b]: Ik zou specifiek de categorie benoemen omdat ik uit de tabel opmaak dat de korting per categorie anders is, eens?

Commented [5.1.2.b]: Per categorie verschilt het percentage inderdaad. Maar ik denk niet dat het handig is / te veel maatwerk is om verschillende kortingen te geven voor de types en categorieën. We zijn dan immers afhankelijk van de opgave van de corporaties. Daarom reken ik voor alle categorieën met het gemiddelde van 67%. Het maakt dan voor het voorbeeld niet meer uit om de categorieën uit te splitsen.

We kunnen er voor kiezen om wel de verschillende percentages in de tabel te hanteren, maar in praktijk zullen wij die niet in rekening brengen.

Commented [5.1.2.b]: Dankjewel en sorry dat was voor mij nog niet helemaal duidelijk. Voor het ene erfpachtrecht heeft de corporatie dan in verhouding wel een veel hogere canon dan voor het andere erfpachtrecht. Ik kan me voorstellen dat dit bezwaarlijk is (omdat zij misschien op adresniveau willen kijken wat zij door kunnen belasten). Ik denk dat we dit als optie moeten benoemen: of één percentage korting, of per categorie. Dus misschien goed deze opmerking er even in te laten staan.



- **Canonpercentage:** 1,75%
- **Canon per jaar:** € 725 ($41.438 * 1,75\%$)

Canonberekening volgens optie 2:

- **Perceel:** 130 m²
- **Prijs m²:** € 425
- **Korting:** 67%
- **Grondwaarde:** €13.674 ($130 * 425 * (1-0,67)$)
- **Canonpercentage:** 1,75%
- **Canon per jaar:** € 239 ($41.438 * 1,75\%$)

3. Canonpercentage verhogen naar 3%.

Een andere optie is om aanvullend, naast optie 1 of 2, het canonpercentage te verhogen naar 3% om het verlies in canoninkomsten te beperken. Onderstaande tabel geeft weer dat het mogelijke verlies aan canoninkomsten bijna wordt gehalveerd wanneer dit percentage wordt gehanteerd. De totale canoninkomsten voor woningcorporaties zullen ca. € 1 mln. per jaar bedragen.

Tabel 4. Canoninkomsten bij 3%.

Type	Canon 1,75%(oud)	Canon 1,75%(grondprijzen adviesrapport)	Canon 3%
Appartementen cat 1	€ 529.785	€ 225.267	€ 386.172
Appartementen cat 2	€ 18.071	€ 12.824	€ 21.984
Grondgebonden cat 1	€ 579.102	€ 188.831	€ 323.710
Grondgebonden cat 2	€ 277.177	€ 195.922	€ 335.866
	€ 1.404.135	€ 622.843	€ 1.067.731

Bespreekpunt/Aandachtspunt 3: Juridisch wordt nog bekeken of het mogelijk is om voor de corporaties en de particulieren een verschillend canonpercentage te hanteren

Bespreekpunt/Aandachtspunt 4: In de notariële akte van canonherziening dient duidelijk vastgesteld te worden op welke categorie sociale huurwoning de grondprijs is gebaseerd (dit is de 'bestemming' van het erfpachtrecht). Indien deze bestemming in de toekomst wijzigt, is dit een aanleiding om de canon te herzien.

Bespreekpunt/Aandachtspunt 5: Welk van de 3 opties geniet de voorkeur?



Bijlage 1

Tabel 5. Aantal sociale huurwoningen in de verschillende categorieën.

Categorie	Aantal adressen	%
Categorie 1	2081	79%
Categorie 2	429	16%
Geen categorie	114	4%
Totaal	2624	100%

Overleg Project Erfpacht

Datum: Donderdag 16 november 2023

Tijd: 13.30 -14.30 uur

Plaats: 5.5.7. Polder en via Teams

Aanwezig: S12e

S12e

Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering. De agenda wordt vastgesteld.

Wensen en bedenkingen

Tijdens de behandeling van de begroting heeft de wethouder grondzaken een toezegging gedaan over het ophalen van wensen en bedenkingen bij de gemeenteraad. De wensen en bedenkingen worden opgehaald voor de nog nader te onderzoeken en vast te stellen uitgangspunten. We moeten daarom rekening houden met langere termijnen en het voorstel is om de onderwerpen zoveel mogelijk te bundelen. S12e stemt met de wethouder af wanneer de onderwerpen in de bestuurlijke planning opgenomen moeten worden. De onderwerpen moeten ook in de bestuurlijke planning opgenomen worden.

Berekeningsmethodiek omzetten erfpacht naar vol eigendom

De koopsommen voor het omzetten van erfpacht naar vol eigendom zijn de afgelopen jaren flink gestegen. In de begroting voor 2024 zijn de percentages opgenomen waarmee we volgend jaar moeten gaan rekenen. Deze percentages vallen volgend jaar weer heel ongunstig uit voor de erfpachter. Door het college is al besloten om de regeling te wijzigen in verband met de aanvang van een nieuw erfpachttijdvak. Voorgesteld wordt om ook berekeningsmethode opnieuw te bekijken. De mogelijkheid om het bloot eigendom te kopen is daarnaast op verzoek van het college ook in de informatiebrief opgenomen, waardoor er op dit moment veel offertes worden opgevraagd. Om de erfpachters toch enigszins tegemoet te komen wordt voorgesteld om voor de berekening van de koopsom te rekenen met de waardes van 2023 -of zelfs van een paar jaar geleden aan te houden. De erfpachters die reeds het bloot eigendom hebben gekocht kunnen dan eventueel gecompenseerd worden.

S12e gaat dit voorstel neerleggen bij de wethouder grondzaken.

Projectnotaris

Voor het project zullen er veel akten gepasseerd moeten worden. Uitgaande van een scherpe projectprijs van € S12b per akte, komt dat uit opeen totaal van S12b euro. Daarvoor is een Europese aanbesteding nodig. De vraag is of het totaalbedrag ineens in de begroting kan worden opgenomen of dat het verspreid moet naar rato van het aantal tijdvakken die in dat jaar aflopen? Voorgesteld wordt om dit met de wethouder grondzaken af te stemmen.

Geactualiseerde algemene bepalingen

Er wordt medegedeeld dat de geactualiseerde algemene bepalingen zo goed als klaar zijn. Artikel 9 dat gaat over de betaling van de canon, moet opnieuw geformuleerd worden, omdat we de gebroken kwartalen willen afschaffen. S12a en S12b gaan dit artikel samen opnieuw formuleren.

De verwachting is dat ook de algemene bepalingen aan de raad voorgelegd moeten worden voor wensen en bedenkingen. 5.1.2.e stemt dit af met de wethouder. 5.1.2.e zorgt ook nog voor een was/wordt lijst.

Mededelingen en rondvraag

5.1.2.e vraagt hoe we de verschillende Excel schema's die in gebruik zijn gaan beheren. 5.1.2.e plant hiervoor een overlegje in met 5.1.2.a en 5.1.2.b

5.1.2.e deelt mee dat alle overzichten naar de map 'erfpachtoverzichten' verplaatst worden en dat het project wordt aangemaakt in Celon (applicatie voor projectmanagement).

Doornemen (planning) startopdracht

De startopdracht is gezamenlijk doorgenomen. Op verzoek van de wethouder zal 5.1.2.e de tekst van de startopdracht nog aanpassen samen met de bestuursadviseurs 5.1.2.a en 5.1.2.b. Vervolgens wordt de startopdracht opnieuw met de wethouder besproken.

Sluiting

De voorzitter bedankt de deelnemers voor hun inbreng en sluit de vergadering.

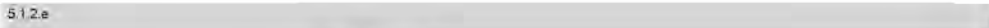
Overleg Project Erfpacht

Verslag

Datum vergadering: : Woensdag 14 december 2023

Tijd : 13:30 – 14:30 uur

Plaats : 5.5.7. Polder

Deelnemers :  van





Gasten : 

1. Opening en mededelingen

- Mail met update naar aanleiding van erfpachtoverleg met Anjo; De parameters die worden gebruikt voor het berekenen van de koopsom voor het bloot eigendom pakken in 2024 nog nadeliger uit voor de erfpachter. Anjo is het er mee eens een voorstel te doen voor een tijdelijke regeling die moet gaan gelden totdat de uitvoeringsregeling zelf is gewijzigd.
- Anjo wil dat er een informatiebrief uitgaat over o.a. het tijdspad en met een aankondiging voor informatieavonden.
- Eigen Teamsgroep maken voor project; De hele map bestuursopdracht wordt in Teams gezet.  geeft het aan als de map op die locatie staat.

2. Startopdracht

De opdracht is op 21 november besproken met de wethouder. De laatste dingen zijn aangepast en het document is nu klaar. Het kan tegelijk met het voorstel voor verkoop bloot eigendom naar het stafoverleg en het college. Het wordt waarschijnlijk het stafoverleg van 8 januari en op 16 januari het college.

3. Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom

Anjo heeft verzocht om met een voorstel voor een tijdelijke regeling te komen die ervoor moet zorgen dat het voor de erfpachter voordeliger wordt.

Er is in beeld gebracht hoe het gaat en om hoeveel gevallen het gaat.

De WOZ waarde van 2019 is nog winstgevend. Daarom willen we rekenen met de waarden van 2021 waarbij de WOZ- waarde met peildatum 2019 uitgangspunt is. De berekeningsmethodiek blijft dan hetzelfde. Dit is een tijdelijke regeling totdat de Uitvoeringsregeling zelf is gewijzigd.

Het was nog even de vraag wat het percentage waardestijging moest zijn. In 2021 is namelijk gerekend met een percentage waardestijging van 2,8% terwijl dit 3,8% had moeten zijn. Besloten om bij het instellen van de tijdelijke regeling wel te rekenen met het juiste percentage waardestijging van 3,8%.

De voormalige erfpachters die in de jaren 2022 en 2023 het bloot eigendom hebben gekocht worden gecompenseerd.

In het collegevoorstel worden 2 opties besproken:

- Optie 1: rekenen met waardes van 2021
- Optie 2: rekenen met waardes van 2022

Aan het college zal worden voorgesteld om voor optie 1 te kiezen. We bevriezen het nu tot 2021.

Er is ingepland om volgende week, a.s. maandag met Anjo in het overleg het voorstel te bespreken. Vervolgens zal het naar het stafoverleg van 8 januari gaan en op 16 januari naar het college.

Omdat het wat langer duurt voordat de brief gereed kan zijn, wordt voorgesteld om voordat er een informatiebrief uitgaat al een persbericht uit te sturen en bericht op de website te plaatsen.

Normaliter wordt de rekenmodule in het zaaksysteem aangepast naar waarden van het nieuwe jaar. Gelet op het aanstaande collegebesluit nu geen aanpassing per 1 januari, maar pas nadat het collegebesluit genomen is.

- **§ 1.2.1** en **§ 1.2.2** doen onderzoek naar de huidige regeling en de berekeningsmethodiek. Zij hebben hier samen overleg over gehad en willen graag met ons afstemmen.

Handig zou zijn om een berekeningsmethodiek te gebruiken die algemeen inzetbaar is. Ook moeten de Algemene Bepalingen geactualiseerd zijn.

4. Aanbesteding projectnotaris

Het voorstel van Anjo was om geen aanbesteding te doen. De mogelijkheden zijn besproken met afdeling inkoop, bijvoorbeeld de kosten per jaar berekenen om onder de aanbesteding uit te kunnen komen. Europese aanbesteding is niet noodzakelijk, maar het moet wel worden aanbesteed dat kan op redelijk eenvoudiger wijze. Het idee was dat de burgers zouden moeten kunnen kiezen tussen een aantal notarissen. Afstemmen wanneer we aanbesteding opstarten. Voorgesteld wordt: Twee aanbestedingsopdrachten een voor de voortdurende en een voor de tijdelijke canon.

5. Grondwaardebepaling gemeente Groningen, zie mail van **§ 1.2.1**

Mail van **§ 1.2.1** aan de wethouder naar aanleiding van de informatiebrief. Stelt een aantal vragen en benoemt dat gemeente Groningen voor iedereen een grondquote van 15% hanteert. Die is vanuit 90% van de WOZ waarde berekent. En alleen particulieren kunnen kopen. **§ 1.2.1** heeft dit uitgezocht. Anjo wil dit graag in het stuurgroep overleg bespreken.

- De e-mail is gezamenlijk beantwoord. Deze kan dan maandag in stuurgroep besproken worden. Een aantal vragen kunnen niet beantwoord worden, bijvoorbeeld omdat ze onduidelijk zijn of politiek zijn.

6. Verslag vergadering 16 november 2023

Is goedgekeurd.

7. Rondvraag

Er zijn geen vragen gesteld.

Overleg stuurgroep erfpacht

Notulen

Datum vergadering : 18 december 2023
Tijd : 14:00 – 15:00 uur
Plaats : kamer Anjo

Deelnemers vast : 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Deelnemers optioneel : 5.1.2.e (afwezig)

1. Opening en mededelingen

De vergadering wordt geopend. Er zijn geen mededelingen.

2. Startopdracht

Het concept is gereed. De technische aspecten zijn in een afzonderlijke bijlage opgenomen. Als het collegevoorstel akkoord is dan op 8 januari stafoverleg en op 16 januari in het college.

3. Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom

De voorgestelde tijdelijke regeling is als onderdeel van de startopdracht opgenomen in het collegevoorstel voor startopdracht.

De bedoeling is om voormalige erfpachters die reeds het bloot eigendom hebben gekocht actief te benaderen voor de compensatie. Het zijn er ongeveer 8.

Anjo geeft aan dat er wel tegen erfpachters gezegd mag worden dat er aan een tijdelijke regeling gewerkt wordt. De tijdelijke regeling moet gaan gelden totdat de uitvoeringsregeling zelf is gewijzigd.

Met betrekking tot de communicatie is Anjo akkoord met het laten uitgaan van een persbericht en een melding op de website. Op een later tijdstip worden alle erfpachters per brief geïnformeerd.

4. Aanbesteding projectnotaris

Het is niet mogelijk om onder aanbesteding uit te komen, ook niet met spreiding van de kosten over de jaren waarin de tijdvakken aflopen.

Een Europese aanbesteding is niet nodig. We moeten in ieder geval kunnen uitleggen op grond van objectieve criteria, waarom een bepaalde notaris(sen) is gecontracteerd en waarom we voor welke procedure hebben gekozen. Dat wil zeggen een onderhandse aanbesteding.

Er zijn twee opdrachten voor de aanbesteding:

- Art. 8.8 WOO jo. Bijlage WOO jo. art. 2.53 lid 3 Aanbestedingswet 2012

- Projectnotaris voor de canonherziening van de voortdurende erfpachtrechten.
5.1.2.e pakt dit op met de afdeling inkoop.

5. Mail 5.1.2.e (reactie + grondwaardebepaling gemeente Groningen)

Gemeente Groningen past een depreciatie van 10% toe op de WOZ- waarde. Vervolgens wordt de grondwaarde berekend door een grondquote van 15% toe te passen op de WOZ- waarde na depreciatie.

Deze grondwaarde wordt gebruikt voor het vaststellen van de canon (grondwaarde x canonpercentage). De grondwaarde is tevens de koopsom voor het bloot eigendom.

De beantwoording van de vragen is gezamenlijk doorgenomen. 5.1.2.e zal het verder met 5.1.2.e beantwoorden.

Anjo geeft aan 15% een goed uitgangspunt te vinden en vraagt om dat ook in het antwoord op te nemen.

6. Rondvraag

Er waren geen vragen.

7. Sluiting

DEFINITIEF Gespreksverslag voortgangsoverleg erfpacht 7 mei 2025, vervolg van 6 mei 2025 13.00-14.00uur

Anjo van de Ven

5.1.2 e

5.1.2 e

5.1.2 e

5.1.2 e

(digitaal)

5.1.2 e

(digitaal

5.1.2 e

(iets later)

- Naar aanleiding van het concept advies van Fakton en Colliers zijn nadere berekeningen gemaakt. Deze worden toegelicht. Er is berekend wat de inkomsten zijn als voor corporaties als particulieren een canonpercentage van 2% wordt gehanteerd, corporaties met grondwaarde nota grondprijzen zonder sloopaftrek, particulieren 40% depreciatie op m2 prijs, 365eu/m2, 12% grondquote. Erfpachtinkomsten 3.343.000.
- Woningcorporaties; besproken wordt wat de nieuwe grondwaarde en grondquote zou kunnen worden. Toegelicht wordt dat in de rekenvoorbeelden niets in veranderd in de m2 prijs en grondquote, alleen in het korting percentage. Aanvullende vraag is, wat dan de grondquote en m2 prijs wordt.
- Canonpercentage en grondwaarde zijn communicerende vaten, opties worden besproken.
- Er is behoefte aan vergelijkingsberekeningen, ook voor particulieren. Wat betekent dit voor de canon?
- Er wordt geïnformeerd wat de gevolgen zijn voor de gemeente als de inkomsten dalen. Incidentele kosten kunnen dan niet meer gedekt worden. In ieder geval moet de eindwaarde van de huidige contracten minimaal aangehouden worden.
- Er wordt vervolgens besproken of het canonpercentage zoals voorgesteld, nog wel in verhouding staat tot de geadviseerde grondprijs.
- Er wordt daarna besproken wat de systematiek is; stel de prijzen uit nota grondprijzen worden gebruikt. Deze worden iedere 2 jaar bijgesteld. Heeft dit gedurende het tijdvak nog invloed op de canon? Nee. Grondwaarde heeft maar eens in de 50 jaar invloed; alleen bij herziening. Als er niet vervroegd wordt herzien, wordt t.z.t. wel gebruik gemaakt van de prijzen uit de nota grondprijzen t.z.t.
- Particulieren, Deloitte heeft het voorstel acceptabel gevonden. Er wordt voorgesteld om hier dan ook niet te veel meer aan te tornen.
- Er wordt daarom gevraagd of het eventueel mogelijk is om een ander canonpercentage voor woningcorporaties te hanteren. Dit wordt door de juristen onderzocht. Er is behoefte aan een duidelijk antwoord op deze vraag.
- Optie 1 – particulieren hetzelfde; voor woningcorporaties de korting doorberekenen (evt. terug te rekenen naar een lagere m2 prijs of grondquote) Optie 2 - particulieren hetzelfde; advies van Fakton overnemen (sloopkosten er niet afhalen) en kijken of we iets mogen doen met het canonpercentage?

Optie 3 - voor iedereen de canonpercentage naar 2%, ook voor particulieren een 'korting' op de grondwaarde of depreciatie hoger maken (bijv. 40%)

- Gesprek woningcorporaties donderdag 8 mei, stand van zaken delen, x en y wordt nog uitgezocht en moet nog besproken worden in de staf, maar dit is de denkrichting; transparantie.
- Maandag stafoverleg, richting duidelijk aangeven, opties, maar hoeft nog niet 100% uitgewerkt.

DEFINITIEF Verslag voortgangsoverleg erfpacht 22 april 2025 om 12:30 uur

Aanwezig:

Anjo van de Ven

S.1.2.e

S.1.2.e

S.1.2.e

S.1.2.e

S.1.2.e

(digitaal)

1. Opening en mededelingen

In het overleg van 16 april 2025 werd besproken dat de komende twee weken geen overleg zou plaatsvinden. Vanwege het gedeelde concept onderzoeksrapport van Colliers en Fakton is de wens om toch samen te komen om het rapport te bespreken. Ook is er die middag om 15 uur een werksessie met de corporaties en deskundigen. Het is gewenst om deze sessie samen voor te bespreken en voor te bereiden.

2. Bespreking concept onderzoeksrapport Colliers en Fakton

Besproken wordt hoe de deelnemers aan het gesprek het rapport hebben begrepen. De deskundigen schrijven in de conclusie om voor de grondwaarde aan te sluiten bij sociale grondprijzen voor sociale huurwoningen in de Nota Grondprijzen 2024-2025 en dan nog een afslag van 15% toe te passen. Hier komt een bedrag uit (grondwaarde) op basis waarvan de canon opnieuw wordt berekend. Verder is er niets over het canonpercentage gezegd. Dat hoort bij vraag 2 en mist.

Besproken wordt dat de Nota Grondprijzen geen grondprijs kent voor sociale woningbouw op gemeentegrond in bestaande, verhuurde staat. De prijzen in de nota zijn voor nieuwbouw. Er dient vanuit Colliers en Fakton daarom duidelijkheid te worden verschaft waarom zij hun berekening baseren op een bedrag voor nieuwbouw. Terzijde wordt besproken of de grondprijs voor bestaande sociale huurwoningen misschien meegenomen moet worden voor de volgende Nota Grondprijzen (2026-2027). Het advies is nu niet in overeenstemming met het grondbeleid; op een bestuurlijk uitgangspunt. Daarom is het adviesrapport op deze wijze niet akkoord.

Op pagina 3 van het adviesrapport staat een zinsnede dat dit rapport een bindend advies is en hierin wordt verwezen naar artikel 21.9 van de AB1978. Dit is niet afgesproken. Aan de officiële deskundigenprocedure van 21.9 kom je pas toe als de gemeente een besluit heeft genomen en officieel aanbod heeft gedaan. Het betreft nu nog voorstellen. Tijdens het gesprek vragen om dit aan te passen en te verduidelijken dat dit enkel een adviesrapport is.

Er wordt besproken om naar aanleiding van dit adviesrapport op zoek te gaan naar een redelijke oplossing met de woningcorporaties. Er dient onderzocht te worden hoe dit advies past binnen de vastgestelde kaders (m2 prijs, percentage van WOZ voor appartementen). Er is geen ruimte meer om te kiezen voor een andere rekenmethodiek aangezien er al stappen in de besluitvorming zijn genomen.

De gemeente kan met een voorstel komen voor de grondprijs en/of bijgesteld canonpercentage en met de corporaties in gesprek gaan. Bijvoorbeeld: de m2 prijs wordt substantieel verlaagd, bijvoorbeeld met € 5.12b voor categorie 1 en € 5.12b voor categorie 2.

De tweede onderzoeksvraag geeft de deskundigen de opdracht om hun advies te leggen naast de collegevoorstellen. Daar hoort het voorstel voor de grondwaardebepaling, maar ook het canonpercentage bij. Hierop is nog geen antwoord gegeven door Colliers en Fakton. Gevraagd dient te worden of zij hier alsnog antwoord op kunnen geven. Of een disclaimer over de canon toevoegen door Colliers en Fakton, zodat deze relatie wel gelegd wordt.

Er wordt samengevat welke vragen en feedback gegeven moet worden tijdens het overleg met Fakton, Colliers en de corporaties over het conceptrapport:

- Alinea over bindend advies o.g.v. 21.9 AB1978 op pagina 3 aanpassen/weghalen.
- Uitleg over hantering Nota Grondprijzen in berekening grondprijs voor bestaande bouw/bestaande erfpacht.
- Eventueel toevoegen van disclaimer t.a.v. de canon.
- Wat betekent dit adviesrapport nu voor de berekening die wij al hebben in de bestaande systematiek, aangezien dit systeem niet meer aangepast kan worden?

Dit adviesrapport staat los van de particuliere erfpachters, dit werd door § 1.2e van Fakton telefonisch bevestigd aan § 1.2e

DEFINITIEF verslag voortgangsoverleg erfpacht 6 mei 2025 09.00-10.00 uur

Anjo van de Ven

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

1. Opening en mededelingen

De werkgroep heeft de gemeente uitgenodigd voor een informatieavond aankomende donderdag 8 mei 2025.

2. Verslagen voortgangsoverleg d.d. 16-04-2025 en 22-04-2025

Geen opmerkingen.

3. Notulen werkgroep

Wij bevestigen de ontvangst van het verslag van de werkgroep en constateren dat dit hun weergave van het gesprek is. Wij maken een eigen verslag van het gesprek.

Tevens zijn er vragen van de werkgroep gesteld aan de gemeente in hun gespreksverslag. Deze vragen zijn niet ter sprake gekomen tijdens het gesprek met de werkgroep. Dit zijn vragen waar het antwoord grotendeels al op gegeven is in de eerdere aangeleverde stukken. De overige vragen worden later beantwoord, omdat het collegevoorstel nu de prioriteit heeft voor de gemeente.

4. Concept rapport woningcorporaties Fakton + Colliers

- Tweede versie op 5 of 6 mei
- Vervolgbespreking vandaag 6 mei 15 uur – voor bespreken
- Het adviesrapport stelt dat wij de Nota Grondprijzen moeten hanteren, ondanks dat hier niets vermeld staat over erfpachtgronden.
- De gemeente is het niet eens met de 15% fictieve sloopkosten die in het adviesrapport vermeld staan.
- De residuele methodiek wordt gezien als een goede methodiek volgens de gemeente.
- Er is ten aanzien van dit adviesrapport een memo gemaakt door de gemeente over de resultaten van het advies. De vraag is nu wat een fatsoenlijke oplossing is.
- De wethouder stelt voor om ook als optie met een maximale korting van 40-45% door te rekenen ter vergelijking met onze huidige methodiek voor particulieren en het canonpercentage te verhogen naar 2-2,5% uit te werken. Er dient dan

berekend te worden door de gemeente waar wij dan op uit komen met de erfpachtinkomsten (gepoogd wordt om rond de €3,5 miljoen te komen).

- Het hanteren van de grondprijzen voor de bestaande sociale huurwoningen wordt volgens de wethouder niet in overeenstemming gezien met de Nota Grondprijzen.
- De Nota Grondprijzen 2026/2027 dient eventueel wel op dit punt te worden aangepast, door voor sociale woningen op erfpacht een andere systematiek op te nemen in de nieuwe Nota Grondprijzen. Categorie 1- en 2-woningen benoemen.
- De gemeente dient wel ieder jaar een lijst aangeleverd te krijgen van de woningcorporaties ter inventarisatie.

5. Impact en mogelijke voorstellen voor woningcorporaties n.a.v. voormeld rapport

- Concept memo eventueel bespreken op woensdag ivm aanwezigheid )

Dit punt zal tijdens het overleg van 7 mei 2025 worden besproken.

6. Concept rapport Deloitte

- Eerste bevindingen?
- Actiepunten?

Dit punt zal tijdens het overleg van 7 mei 2025 worden besproken.

7. Maatwerkoplossingen – voorstel via wethouder van de Ven

- Memo met advies volgt; overleg woensdag.

Dit punt zal tijdens het overleg van 7 mei 2025 worden besproken.

8. Rondvraag

Geen rondvragen.

DEFINITIEF verslag voortgangsoverleg erfpacht d.d. 16 april 2025

1. Opening en mededelingen

- 5.1.2 p
-
-
- Komende 2 weken geen voortgangsoverleg
- Rapport en advies met Anjo delen zodra beschikbaar.

2. Verslag voortgangsoverleg d.d. 07-04-2025

Geen opmerkingen, verslag wordt vastgesteld.

3. Animatie erfpacht

- Nog steeds veel ambtelijke taal. Meer B1.

4. Voorbespreken overleg werkgroep

- De gemeente zal korte aantekeningen maken. De werkgroep zorgt voor hun eigen verslag.
- Werkgroep vragen om mee te denken over andere maatwerkoplossingen.

5. Rondvraag

- Melding Burap 1:

Risico op een budgetoverschrijding project erfpacht

Voor de uitvoering van het project erfpacht is het de verwachting dat er in 2025 een extra bedrag ad € 100.000,- benodigd is. Deze overschrijding is het gevolg van de verwachte taxatiekosten voor grondgebonden woningen in het centrum.

Anjo gaat akkoord met deze tekst.

- Anjo heeft een voorstel ontvangen voor een 'eenvoudige' regeling (maatwerkoplossing). Anjo vraagt dit te onderzoeken en hierop in het volgende overleg terug te komen.

DEFINITIEF verslag voortgangsoverleg erfpacht 7 april 2025 te 9:30 uur

Aanwezig:

Anjo van de Ven

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

1. Opening en mededelingen

Geen mededelingen.

2. Verslag voortgangsoverleg d.d. 24 maart 2025

Geen opmerkingen.

3. Concept memo maatwerkoplossingen

Er is een overleg geweest met 5.1.2.e en 5.1.2.e waren daarbij ook aanwezig. Tijdens dat overleg werd geadviseerd om een pandrecht te vestigen voor de vordering/schuld die ontstaat bij het toepassen van de maatwerkoplossing afrekenen bij verkoop woning.

Echter is naderhand gebleken dat dit hoogstwaarschijnlijk niet mogelijk is (een pandrecht vestigen kan namelijk alleen op roerende zaken). Het memo zal daarop worden aangepast.

Verder is er nog geen loket bij Zaffier voor de erfpachters. De gemeente zal hoogstwaarschijnlijk het eerste aanspreekpunt zijn voor erfpachters en daarna zal dan eventueel doorverwezen kunnen worden naar Zaffier. Zaffier kan de inkomens- en vermogenstoets wel uitvoeren.

Het memo wordt dinsdag 8 april 2025 met 5.1.2.e verder afgestemd en in de loop van de week van 7 april 2025 zal er een definitieve versie van de memo rondgestuurd worden, aangezien er een stafoverleg plaatsvindt op maandag 14 april 2025.

4. Concept memo aftoppingsregeling

Duidelijk dient gemaakt te worden dat de aftoppingsregeling voor de canonbetaling geldt en niet voor de verkoop van de bloot eigendom. Deloitte dient hiervan ook op de hoogte te worden gebracht m.b.t. het lopende onderzoek.

5.1.2.e wordt nog gevraagd om mee te denken over een nadere onderbouwing voor de aftoppingsregeling.

5. Concept collegevoorstel definitieve uitwerking uitgangspunten erfpacht
Het concept heeft nog verdere aanscherping nodig. Gesuggereerd wordt dat er in de samenvatting van het concept verwezen wordt naar een Bijlage Was/wordt lijst.

De bijzondere bijstand dienst als derde maatwerkoplossing nog benoemd te worden.

Aangezien dit collegevoorstel ook aan de staf voorgelegd wordt op maandag 14 april 2025 is het noodzakelijk om erbij te vermelden dat dit voorstel onder voorbehoud is van uitkomsten van het onderzoek van Deloitte en Fakton.

6. Concept nieuwe uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom

T.a.v. de eerdere versie is het concept versimpeld en de vergoedingsregeling is verduidelijkt. Ook dit stuk zal voorgelegd worden aan de staf op maandag 14 april 2025.

Wat betreft het gestelde in bijlage 1 omtrent de voorwaarden dat de bestemming/het gebruik 'sociale huurwoning' of 'aanhorigheid bij sociale huurwoning' hetzelfde blijft voor (minimaal) vijftientwintig (25) jaar na overdracht van de bloot eigendom, is er nog enige onduidelijk omtrent de termijn voor het in stand houden van de sociale huurwoning.

De vraag is of de termijn van 50 jaar een acceptabele termijn is. Uit de rechtspraak blijkt in bepaalde situaties dat een dergelijke termijn als onredelijk bezwarend kan worden geacht en dat een halvering van de termijn wordt aangenomen. Tevens is deze situatie met een publiekrechtjurist besproken en het 25 jaar-termijn wordt vaak gehanteerd voor de verplichtingen van woningcorporaties, dus 25 jaar zou in dit geval dan ook aangehouden kunnen worden. Als tegenargument wordt hierop gezegd in dit overleg dat de situaties in de rechtspraak niet vergelijkend zijn met deze huidige situatie en dat er daarom geen reden wordt gezien om de rechtspraak op dit punt te volgen.

Er dient daarbij scherper geformuleerd te worden in dit concept dat het alleen gaat om verkoop van de woning aan de 'zittende' bewoner.

7. Tekst voor filmpje erfpacht

Wordt verder per e-mail afgestemd.

8. Rondvraag

Geen rondvragen.

Aan : Werkgroep erfpacht
Van : Projectgroep erfpacht
Datum : 14 april 2025
Onderwerp : Bespreking maatwerkoplossingen werkgroep erfpacht

Inleiding/aanleiding

Ter voorbereiding op het overleg met de werkgroep erfpacht is een overzicht gemaakt van de voorgenomen maatwerkoplossingen. De maatwerkoplossingen worden momenteel nader uitgewerkt voor zover dat mogelijk is.

Onderstaande maatwerkoplossingen zien uitsluitend op de betaling van de jaarlijkse canon en niet op de verkoop van de bloot eigendom. De maatwerkoplossingen gelden daarnaast alleen voor erfpachters met een woning op erfpachtgrond en die de woning ook zelf bewonen (erfpachters-bewoners). Uitgangspunt is dat het betalen van de erfpachtcanon niet mag leiden tot financiële problemen bij erfpachters.

Inkomensverklaring

Bij het toepassen van maatwerkoplossingen mag er geen sprake zijn van ongelijke behandeling. De voorwaarden en criteria voor het in aanmerking komen van een maatwerkoplossing moeten tevens objectief bepaalbaar zijn. Daarom wordt een inkomensverklaring van de belastingdienst, een zogenaamd IB60-formulier, van de erfpachter gevraagd om te bepalen of een erfpachter in aanmerking komt voor een maatwerkoplossing. De inkomensgrens wordt vastgesteld op 120% van de bijstandsnorm.

Kernpunten

Maandelijkse canonbetaling

Bijzondere bijstand

Afrekenen bij verkoop woning (onder voorbehoud)

Toelichting

1. Maandelijkse canonbetaling

De erfpachter is voor de erfpacht een jaarlijkse canon verschuldigd. Deze jaarlijkse canon wordt normaliter per jaar of kwartaal in rekening gebracht. De verwachting is dat het voor een groot aantal erfpachters aantrekkelijker is om de canon per maand te betalen.

Deze mogelijkheid kan de gemeente uitwerken. Voorwaarde is dan wel dat de erfpachter een machtiging verleend voor een automatische incasso. Deze betaalmethode is vergelijkbaar met de automatische incasso voor het maandelijks betalen van de ozb.

De maandelijkse canonbetaling is bovendien voor iedere erfpachter mogelijk. Hiervoor hoeft de erfpachter derhalve geen inkomensverklaring af te geven.

2. Bijzondere bijstand

Bijzondere bijstand is een bestaande regeling voor de vergoeding van noodzakelijke kosten, zoals woonlasten. Dit zijn kosten die men moet maken, maar die men door bijzondere omstandigheden niet van hun salaris of uitkering kunnen betalen. De aanvraag voor bijzondere bijstand wordt in

behandeling genomen door Zaffier. Huishoudens met een inkomen onder (120% van) de bijstandsnorm of met een bijzondere situatie kunnen onder voorwaarden aanspraak maken op deze regeling. Aan de hand van onder andere een draagkrachttoets en vermogenstoets zal Zaffier beoordelen of men in aanmerking komt voor bijzondere bijstand.

3. Afrekenen bij verkoop woning

Met deze maatwerkoplossing betalen erfpachters geen canon zolang zij erfpachter zijn van de betreffende woning. Erpachters bouwen een canonschuld op en rekenen deze schuld + eventuele rente af wanneer de woning overgedragen wordt aan de volgende erfpachter. De notariskosten kunnen bij de schuld worden opgeteld, zodat men ook deze kosten pas hoeft af te rekenen bij verkoop van de woning.

Voorwaarde voor het in aanmerking komen van deze optie is een inkomensverklaring van de belastingdienst. De inkomensgrens wordt ook hier vastgesteld op 120% van de bijstandsnorm.

DEFINITIEF verslag voortgangsoverleg erfpacht 18 maart 2025 te 09:00 uur

Aanwezig:

Anjo van de Ven

§ 1.2 a

§ 1.2 a

§ 1.2 a

1. Opening en mededelingen

Geen mededelingen.

2. Verslag voortgangsoverleg d.d. 24 februari 2025

Geen opmerkingen.

3. Lagere grondprijs voor aantal m² boven 150 m² (aftopping)

Besproken wordt dat er middels het memo aan de staf voorgesteld wordt om het reguliere of gereduceerde snippergroen tarief te hanteren voor het aantal m² boven de 150 m². Beide tarieven worden benoemd, doorberekend en beargumenteerd in het memo. Er dient nog nagegaan te worden om hoeveel percelen het gaat.

4. Vaste grondprijs per m² voor grondgebonden woningen in het centrum

Besproken wordt om op zoek te gaan naar soortgelijke woningen die in één keer getaxeerd kunnen worden, om te voorkomen dat de taxatiekosten hoog op gaan lopen (het gaat om 167 grondgebonden woningen in het centrum waarvan de taxatiekosten naar verwachting tussen de § 1.2 b bedragen).

Het is wenselijk om het prijspeil van 2025 aan te houden, dus de taxaties dienen dit jaar te geschieden.

Om hoge taxatiekosten te voorkomen kan men overwegen om ook in het centrum een vaste grondprijs per m² te hanteren. Dit zou dan een hogere grondprijs dan de grondprijs voor woningen buiten het centrum zijn. Gezamenlijk wordt de conclusie getrokken dat het niet wenselijk is om een andere wijze van grondwaardebepaling voor de woningen in het centrum te introduceren. Het college heeft immers al een voorgenomen besluit genomen en ook heeft de behandeling in de raad plaatsgevonden. Er waren ook geen wensen en bedenkingen die zich tegen dit onderdeel van de besluitvorming richtten.

5. Update maatwerkoplossingen

- Besproken met § 1.2 a Er wordt intern hulp gezocht.

Er loopt nog een onderzoek voor de maatwerkoplossing om de canon af te rekenen bij verkoop van de woning. Deze optie levert uiteindelijk wel extra kosten op voor de erfpachter, maar dat kan een overweging zijn voor de erfpachter zelf. De gemeente moet ervan bewust zijn dat zij de risicodrager/concurrent schuldeiser wordt in zo'n situatie.

Informatie dient eventueel ingewonnen te worden bij een schuldkenner.

Er kan op de bijzondere bijstand aanspraak gemaakt worden door erfpachters. De erfpachtcanon valt namelijk onder de zogenoemde woonlasten. Niemand zakt dus onder het bijstandsniveau. Deze regeling kan een uitkomst zijn voor erfpachters die in deze lage ondergrens zitten, maar het gevaar is dat deze te laag is en er dus een groep erfpachters over het hoofd gezien wordt die net boven deze ondergrens zitten, maar alsnog in de financiële moeilijkheden komen door het betalen van de erfpachtcanon. Dan zou er nog een andere regeling moeten komen. Het is echter lastig om te bepalen wie de doelgroep is en wat dan de inkomensgrenzen moeten zijn. Wij zijn nog in afwachting van enige gegevens hieromtrent bij Zaffier.

5.1.2.a (5.1.2.a) gesproken en hij denkt mee over alternatieven.

6. Werkgroep erfpacht

- Werkgroep vraagt input te mogen leveren in onderzoek van Deloitte.

Er dient een onafhankelijk onderzoek te plaatsvinden door Deloitte. Deloitte heeft aangegeven dat zij er geen voorstander van zijn om met de werkgroep in gesprek te gaan. De gemeente is opdrachtgever en heeft de onderzoeksvragen geformuleerd. Het is niet wenselijk dat het onderzoek extern wordt beïnvloed. De werkgroep wordt hierover geïnformeerd.

- Verslag werkgroep wordt als addendum toegevoegd.

Wij zullen aangeven aan de werkgroep dat wij ons niet herkennen in de toevoegingen, maar dat wij het separaat zullen meenemen als hun reactie op ons verslag.

Er zal een uitnodiging gestuurd worden naar de werkgroep omtrent de maatwerkoplossingen. Daarna zal dit voor de staf voorgelegd worden middels een memo. Tijdens de eerstvolgende afspraak met de werkgroep wordt ook een presentatie gegeven over de rekenmethodiek voor de grondwaardebepaling.

7. Bezwaar Woo-verzoek

5.1.2.1

8. Rondvraag

- Status van de twee onderzoeken?
 - o Met Deloitte is er een wekelijkse meeting ingepland om stukken aan te leveren en vragen te beantwoorden over de stukken. Het streven van Deloitte is om voor volgende week alle stukken te hebben doorgenomen.

- De woningcorporaties en de gemeente hebben samen met Fakton en Colliers gezeten. Fakton en Colliers hebben een planning. De archetypische woningen moeten nog uitgezocht worden. 24 april 2025 wordt in een werksessie het concept besproken. De verwachting is dat Fakton en Colliers tot een gezamenlijk advies komen. Mochten zij er niet in slagen om tot een gezamenlijk advies te komen dan volgen er 2 adviezen of kan een eventuele derde deskundige nog uitkomst bieden.

DEFINITIEF verslag voortgangsoverleg erfpacht 24 maart 2025 te 14:00 uur

Aanwezig:

Anjo van de Ven

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e (digitaal)

1. Opening en mededelingen

- Klacht erfpacht

Er is een klacht over erfpacht binnengekomen. De inhoud van de klacht is nog niet bekend.

- Woensdag 2 april 2025 is er een presentatie gepland voor de werkgroep erfpacht.

2. Verslag voortgangsoverleg d.d. 18 maart 2025

Geen opmerkingen.

3. Update maatwerkoplossingen

- Overleg met 5.1.2.e en 5.1.2.e

In de week van 17 maart 2025 is er overleg geweest. Zaffier kan eventueel de inkomens- en vermogenstoets uitvoeren, echter is het hierbij van belang dat Zaffier weet om hoeveel aantallen het gaat i.v.m. de benodigde capaciteit.

Deze aantallen zijn voor de gemeente ook nog niet inzichtelijk.

De norm is 120% van het bijstandsniveau.

De leenbijstand is een mogelijke optie om in te zetten bij afrekening van de erfpachtcanon bij verkoop van de woning, maar dit dient nog nader onderzocht te worden. Dit zal ook nog besproken worden met de werkgroep erfpacht op woensdag 2 april.

Er dient nog een vervolgoverleg plaats te vinden met 5.1.2.e en

5.1.2.e Zaffier komt er nog op terug omtrent de inkomens- en vermogenstoets.

4. Planning

- 7 april 2025: bespreking conceptmemo's in voortgangsoverleg erfpacht;
Over twee weken in het voortgangsoverleg erfpacht zullen de concept Memo's (aftoppingsregeling en maatwerkoplossingen) besproken worden.

14 april 2025: bespreking maatwerkoplossingen en aftoppingsregeling in stafoverleg; Het streven is om dan ook het concept collegevoorstel aan de staf voor te leggen. De opzet en inhoud van het collegevoorstel wordt deze week met 5.1.2.e afgestemd

De onderzoeksrapporten verwachten wij in de eerste week van mei. Eventuele wijzigingen zullen dan nog in het collegevoorstel worden verwerkt.

- 12 mei 2025: bespreking collegevoorstel in stafoverleg;
- 20 mei 2025: Collegevoorstel definitieve uitwerking uitgangspunten erfpacht.

5. Woo- verzoek erfpacht

- Op 10 april 2025 vindt er een hoorzitting plaats met de werkgroep erfpacht.

5.1.2.1



6. Rondvraag

Geen rondvragen.

DEFINITIEF verslag stuurgroep d.d. 4 maart 2025

Aanwezig:

Anjo van de Ven

S.12e

S.12e

S.12e

S.12e

S.12e

S.12e

S.12e

1. Opening en mededelingen

De werkgroep erfpacht heeft gereageerd op het toegezonden verslag. De werkgroep is van mening dat er een aantal zaken onjuist of niet zijn opgenomen in het verslag. Het voorstel is dat de werkgroep een addendum op het verslag kan aanleveren. Daarnaast maakt de werkgroep graag gelegenheid van het aanbod met betrekking tot de totstandkoming van de grondprijs. Er wordt een nieuwe afspraak met de werkgroep ingepland voor het bespreken van de maatwerkoplossingen en voor de presentatie over de grondprijs.

Ook heeft de werkgroep een bezwaarschrift ingediend tegen de afhandeling van het Woo- verzoek. De afhandeling van het bezwaarschrift laten we over aan de afdeling bezwaar en beroep.

2. Woningcorporaties en onderzoeksopdracht

Aankomende vrijdag 7 maart 2025 is er een afspraak ingepland voor de onderzoeksopdracht. Wij gaan ervan uit dat Fakton en Colliers voorbereidend werk aan het verrichten zijn. Als zij niet tot een gezamenlijk advies kunnen komen komt er toch een derde of anders ieder apart en komt er een verdeeld advies.

3. Deloitte

S.12e

4. Maatwerkoplossingen

Gerefereerd wordt naar het MEMO aan maatwerkoplossingen. Er dient nog inzicht verkregen te worden in de hoeveelheid erfpachters die hier in aanmerking voor komen. Volgens Cocensus zijn er op dit moment geen erfpachters die voor kwijtschelding OZB/ vrijstelling WOZ in aanmerking komen. Als wij op bijstandsniveau zitten missen wij de groep die net aan rond kan komen, maar door de betaling van de canon niet meer rondkomen.

Zaffier

Aanstaande donderdag 6 maart 2025 staat er met Zaffier een gesprek ingepland en wat wij daarbij van hen willen weten is:

- hoeveel erfpachters momenteel in de bijstandsregeling zitten;
- een advies over het hanteren van welke inkomensgrens. De voorkeur ging in het gesprek toen uit naar het hanteren van dezelfde inkomensgrens die voor toeslagen en Alkmaarpas gehanteerd wordt, dat 120% van het minimum inkomen is (in plaats van de bijstandsnorm);
- dit laatste werd vanuit de stuurgroep ook verzocht om in het gesprek met Zaffier te vragen of het minimum inkomen hoger of gelijk is aan de bijstandsnorm;
- of Zaffier inzicht heeft op de erfpachters die wel werken, maar toch een minimum inkomen hebben.

Vanuit de stuurgroep werd nog als laatst opgemerkt dat het streven is naar een samenwerking met Zaffier, om een hulploket bij Zaffier in te richten voor mensen die de canon niet kunnen betalen. In ieder geval dat dit al is ingericht op het moment dat het besluit door het college wordt gemaakt in mei 2025. Het gaat hierbij om de mensen die dus door het betalen van de canon in de financiële problemen komen, niet de mensen die nu al in de financiële problemen zitten.

SVn

Wat eventueel interessant kan zijn voor de gemeente Alkmaar is het aanpassen van een bestaand product van SVn, namelijk de verzilverlening. Dit is nog niet voor erfpacht specifiek ontwikkeld, maar eventueel wel mogelijk, mits het om genoeg erfpachters gaat die hiervoor in aanmerking zullen komen! Dit is een (tweede) hypothecaire lening waarbij je gaat financieren o.b.v. de aanwezige overwaarde en niet naar iemands inkomen/lasten situatie. Echter, de minimumleeftijd voor het in aanmerking komen van een dergelijke lening is op dit moment 58 jaar (10 jaar voor de AOW leeftijd). Er vindt gedurende de looptijd van de gevestigde hypotheek geen rente en aflossing plaats. De afrekening vindt pas plaats bij verkoop van de woning, indien de langstlevende overlijdt of indien er eerder verhuisd gaat worden. Er wordt wel jaarlijks de rente 'bijgeplust'. Je betaalt dus rente op rente. Uiteindelijk ben je als erfpachter dus duurder uit.

Kredietbank

Er wordt ook nog een gesprek ingepland bij de kredietbank voor mogelijkheden.

Er dient samen met de staf gekeken moeten worden wat verder uitgewerkt moet worden van het memo.

De mogelijkheden voor maatwerkoplossingen die nu op tafel liggen, zijn:

- Maandelijkse betaling
- Afrekening bij verkoop
- Inkomensafhankelijke korting
- Inkomensstoets via Zaffier

5. Rondvraag

Geen rondvragen.

Verslag overleg erfpacht d.d. 27 jan 2025 te 13:30 uur

Aanwezig namens de werkgroep erfpacht:

5.1.2.e

en 5.1.2.e

Aanwezig namens gemeente Alkmaar: Anjo van de Ven (Wethouder),

5.1.2.e

5.1.2.e

(5.1.2.e

), 5.1.2.e

en

5.1.2.e

(5.1.2.e

Bestuurlijk proces

De wethouder licht de huidige stappen in het bestuurlijk proces toe. Momenteel beraadt het college zich op de wensen en bedenkingen vanuit de raad.

- Alle amendementen en adviezen worden bekeken.
- Aangenomen amendementen worden uitgewerkt.
- Overige wensen en bedenkingen worden besproken en beargumenteerd hoe het college hiermee omgaat.

**Toevoeging werkgroep: De werkgroep heeft expliciet gevraagd hoe de raad zich momenteel opstelt ten opzichte van de amendementen en wensen en bedenkingen. De wethouder heeft hier geen inhoudelijk antwoord op gegeven en verwees naar het interne proces binnen het college. Dit maakt het voor de werkgroep lastig om in te schatten welke richting het college opgaat en hoe erfpachters hierop kunnen anticiperen.*

Vragen van de werkgroep

- *op welke Termijn informeert de gemeente erfpachters?:*
 - Uiterlijk 6 maanden voor afloop tijdvak en informeren over de noodzaak tot herziening.
 - 2 jaar vooraf bij wijziging van de algemene bepalingen.
- *Welke amendementen neemt het college in elk geval aan?*
 - Het amendement om het afkopen van het nieuwe tijdvak van 25 naar 50 jaar te verlengen.
 - Geen eeuwigdurende variant. **Gemeente geeft aan dat een eeuwigdurende erfpachtvorm het te complex maakt.**

Woo-verzoek

- De werkgroep constateert dat rapporten ontbreken in het Woo-verzoek.
- De wethouder geeft aan dat het Woo- verzoek niet wordt besproken tijdens dit overleg.

Toevoeging werkgroep: De werkgroep heeft aangegeven dat het ontbreken van een taxatierapport zorgelijk is, gezien de impact van het beleid op duizenden huishoudens. De wethouder erkende dat er geen officieel extern taxatierapport is, maar stelde dat de vaststelling van de grondwaarde op basis van makelaarsrapporten en gemeentelijke expertise heeft plaatsgevonden. De werkgroep heeft aangegeven dit onvoldoende onderbouwd te vinden.

Canonpercentage

- Voorstel werkgroep: Stel een vast percentage in zonder tijdsdruk voor erfpachters om dit te kiezen (dit voorkomt ook extra administratieve kosten voor de gemeente).
- Reactie gemeente: Een vast canonpercentage is niet in lijn met de aanbevelingen van de commissie BBV (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten). De aanbeveling van de commissie BBV is om het canonpercentage te relateren aan de kapitaalmarkt. Als de rente op de kapitaalmarkt stijgt of daalt, stijgt of daalt het canonpercentage mee. Veel gemeenten hebben deze aanbeveling overgenomen. Door een canonpercentage voor een heel tijdvak vast te zetten, wordt van deze aanbeveling afgeweken.

Met het instellen van een minimum- en maximum canonpercentage wordt niet afgeweken van deze aanbeveling. Het canonpercentage wordt namelijk nog steeds ieder kwartaal bekeken en bij wijziging opnieuw vastgesteld door het college, alleen dan met een minimum of maximum.

Daarnaast kan een vast percentage ook nadelig werken voor de erfpachter als het canonpercentage op basis van de kapitaalmarkt lager zou zijn. Naast dat een vast percentage nadelig kan werken voor de erfpachter kan dit ook nadelig werken voor de gemeente.

Toevoeging werkgroep: De wethouder heeft niet kunnen aantonen dat er onderzoek is gedaan naar de financiële impact van deze bandbreedte op erfpachters. Dit bevestigt dat het besluit vooral genomen is vanuit het perspectief van de gemeente en niet vanuit de erfpachters. De werkgroep heeft aangegeven een schriftelijk antwoord te willen over welk onderzoek is gedaan naar de gevolgen van de bandbreedte.

Betaalbaarheid en consequenties

- Voorstel werkgroep: Houd de erfpachtkosten dragelijk en voorkom onnodige juridische en administratieve lasten. De werkgroep stelt dat de erfpachtinkomsten stijgen met 50%.
- Reactie gemeente: Dit is een misvatting; het vertrekpunt is niet 2,5 maar meer dan 3 miljoen (de waarde van de erfpachtcontracten).
- Betaalbaarheid: Onderwerp van verdere discussie

**Toevoeging werkgroep: De gemeente heeft gezegd dat de inkomsten niet te hoog zijn, omdat 3 miljoen over een aantal jaar veel minder waard is. 5.1.2.e heeft daarbij opgemerkt dat er al een inflatiecorrectie op zit die eens per 5 jaar wordt geïndexeerd, en de vraag gesteld hoe dat berekend is. Ook is onduidelijk of de gemeente rekening heeft gehouden met de mensen die niet het vaste percentage van 1,75% hebben of hebben kunnen kiezen, maar gebruik moeten maken van de bandbreedte 1% tot 3%, en met welk percentage/aantal is dan gerekend?*

Grondprijs en berekeningen

- Voorstel werkgroep: Verlaag de m²-prijs naar een reëel niveau en leg duidelijke berekeningen vast in de AB2024 (wat niet nodig is bij eeuwigdurende erfpacht en verminderd daarmee onnodige kosten voor de gemeente).
- Reactie gemeente: Conform de AB1978 wordt de canon berekend als percentage van de werkelijke grondwaarde. De grondprijs ad € 600,- per m² is op basis van openbare en objectieve data tot stand gekomen. Daarop is een depreciatie van 30% toegepast om tot een erfpachtgrondwaarde te komen.

De gemeente gaat er nog over nadenken hoe dit duidelijk uitgelegd kan worden aan de werkgroep.

De gemeente is het ermee eens dat de berekeningsmethodiek vastgelegd moet worden. De AB2024 zijn hier echter niet geschikt voor. Met betrekking tot de inhoud van de algemene erfpachtbepalingen is door het notariaat om zoveel mogelijk aansluiting bij de wet te zoeken, zodat de algemene erfpachtbepalingen ook toekomstbestendig blijven. De gemeente denkt er nog over na waar de berekeningsmethodiek wordt vastgelegd. In ieder geval zal het collegebesluit hiervoor de basis leggen.

Toevoeging werkgroep: De werkgroep heeft expliciet gevraagd om transparantie over de methodologie en de precieze herkomst van de gegevens. Er is tot op heden geen onafhankelijke taxatie geweest en de toegepaste depreciatie van 30% is niet onderbouwd met externe bronnen. De gemeente heeft aangegeven dat door de meter prijs vast te zetten op €600,- er volgens hun duidelijkheid was en het daarom niet nodig was tot ingewikkelde en mogelijk duurdere taxaties over te gaan. De 3 gecontacteerde makelaars vonden het een billijke prijs. Daarbij heeft de werkgroep ook aangegeven de huidige m² prijs te hoog te vinden, en hebben verwezen naar de berekening van 5.1.2.e Deze berekening is volgens de werkgroep betrouwbaarder, omdat deze erfpacht niet vanuit commercieel oogpunt benaderd maar vanuit wetenschappelijk oogpunt, zoals ze dat in gemeente Den Haag nu ook aan het onderzoeken zijn.

Onevenredige belasting voor appartementseigenaren

- Voorstel werkgroep: Stel de m²-prijs voor appartementen vast op basis van vloeroppervlak volgens de Kadaster/BAG-definities, gecombineerd met twee derde van de m²-prijs die wordt gehanteerd voor grondgebonden woningen. Dit biedt duidelijkheid, verlaagt administratieve lasten en voorkomt scheefgroei.

De huidige berekening op basis van een WOZ-gebonden grondquote van 15% zorgt voor een oneerlijke lastendruk en scheefgroei, omdat de WOZ-waarden sneller stijgen dan de inflatie (CPI).

- Reactie gemeente: De berekening onder een complex is ingewikkeld. De werkgroep stelt voor te rekenen met een m²-prijs, ook voor appartementen. De gemeente stelt dat deze aanpak te complex is en tegelijkertijd onvoldoende toegevoegde waarde heeft ten opzichte van de voorgestelde methodiek.

Het gebruiken van dezelfde grondprijs van € 425,- per vierkante meter bij appartementsrechten als bij grondgebonden woningen, sluit niet aan bij een werkelijke grondprijs. De grond onder een appartementencomplex is meer waard per m² omdat op deze grond ook meer waarde aan vastgoed gerealiseerd kan worden. Door de grondwaarde te berekenen als grondquote van 15 (of 20)% van de WOZ-waarde, wordt de erfpachter al tegemoet gekomen omdat hier al een korting in zit ten aanzien van de werkelijke grondwaarde.

Daarnaast zouden voor het toepassen van een m² prijs de gebruiksoppervlakten van alle appartementen bekend moeten zijn. Dit oppervlakten die in de BAG of WOZ-waardeloket worden vermeld zijn geen gebruiksoppervlakten, maar bruto vloeroppervlakten. Bij bruto vloeroppervlakten worden bijvoorbeeld bergingen balkons of andere buitenruimtes meegerekend.

Bij de gebruiksoppervlakten daarentegen niet. De gebruiksoppervlakten worden aan de hand van NEN2580- metingen vastgesteld. Dit is een kostbare methode om alle gebruiksoppervlakten inzichtelijk te krijgen.

Bovendien wordt de WOZ- waarde alleen tijdens de canonherziening gebruikt voor de grondwaardebepaling bij appartementen. Gedurende het daaropvolgende tijdvak van 50 jaar wordt de WOZ- waarde niet meer toegepast. Het argument dat er scheefgroei ontstaat door dat de WOZ- waarden sneller stijgen dan de inflatie vindt de gemeente daarom niet juist.

- De wethouder stelt een voorbeeldberekening voor om de verschillen inzichtelijk te maken tussen de huidige en de door de werkgroep voorgestelde methode.
- De gemeente heeft ook aangeboden om uitleg te geven over de berekening van de grondprijs.

***Toevoeging werkgroep:** De gemeente stelt dat de WOZ-grondquote eerlijker is, maar erkent niet dat appartementen met een hogere WOZ-waarde binnen hetzelfde complex onevenredig belast worden ten opzichte van burens met lagere WOZ-waarden. Hierdoor ontstaat scheefgroei. Dit punt is niet opgelost en verdient verdere discussie. ^{6.1.2 e} heeft nog opgemerkt dat voor de appartementen in het centrum geldt dat daar wel continu erfpacht is betaald, de mensen zijn het dus gewend – of hebben bewust gekozen om daar te wonen met de betreffende erfpachtlast, daarbij is het gemiddelde inkomen ook hoger in het centrum.*

Transparantie en participatie

- Voorstel werkgroep: Werk samen met erfpachters in een formeel participatietraject (zoals de KNVB-methode) om beleid te verbeteren. Besluiten die breed gedragen worden door erfpachters en huurdersorganisaties vergroten vertrouwen en verminderen verzet.

De werkgroep vraagt om meer tijd en ruimte voor participatie. Volgens de werkgroep is er niet voldaan aan de participatie zoals beschreven in het stappenplan van de handreiking. De werkgroep is blij dat er nu wél overleg is, maar vreest dat het erfpachtbeleid niet houdbaar zal zijn zonder voldoende participatie. De werkgroep wil participeren waar dat nog mogelijk is.

- Reactie gemeente: De wethouder weerspreekt dat er geen participatie is geweest en stelt dat die fase al is doorlopen. De gemeente is daarnaast van mening dat er wel participatie is geweest voor wat betreft de actualisatie van de algemene erfpachtbepalingen zoals bedoeld in de handreiking (meelezen in de algemene bepalingen) en deelt de zorg van de werkgroep niet.

Toevoeging werkgroep: De participatie heeft voornamelijk bestaan uit het meelezen van beleidsstukken. Dit voldoet niet aan de handreiking van Hugo de Jonge, waarin staat dat erfpachters als volwaardig gesprekspartner mee moeten beslissen over beeldsvorming. De werkgroep heeft benadrukt dat er sprake is van consultatie, geen participatie. Ook heeft de werkgroep aangegeven dat het een morele verantwoordelijkheid is van de gemeente om de landelijke ontwikkelingen nauwlettend in de gaten te houden, en de tools zoals de handreiking serieus te nemen.

Verkoop bloot eigendom

- De gemeente stimuleert dit nog steeds.
- Het huidige aanbod is al voordelig, verdere korting op de grondprijs is niet nodig.

Toevoeging werkgroep: De werkgroep vraagt zich af waarom er niet is gekeken naar het afkoopmodel van 2009, wat destijds wél door de gemeente is toegepast.

Kostenbeperking en maatwerk

- 5.1.2.e heeft verzocht om de volgende vraag te bespreken: Wat heeft de gemeente gedaan om de kosten te beperken?
- Reactie gemeente:
 - De oude methode leidde tot flinke kostenstijging voor erfpachters.
 - Het huidige voorstel beperkt deze lastenverzwaring aanzienlijk.
 - Er wordt gewerkt aan maatwerkoplossingen voor erfpachters die de kosten niet kunnen dragen.

**Toevoeging werkgroep: De gemeente heeft nog geen concrete maatwerkoplossingen gepresenteerd. De werkgroep heeft om een overzicht gevraagd van welke mogelijkheden er*

worden uitgewerkt, maar de gemeente kon daar op dit moment nog geen antwoord op geven. De vraag van 5.1.2.e luidde ; welk onderzoek is er gedaan naar de draaglast van de erfpachters. Deze vraag kon de wethouder alleen schriftelijk beantwoorden als deze ook schriftelijk werd ingediend. 5.1.2.e voegt zijn situatie toe als bijna gepensioneerde; De bedragen zijn veel te hoog zijn voor gepensioneerden. Terwijl het inkomen eerder omlaag dan omhoog gaat. Daarnaast benoemde hij dat hij zijn huis heeft gekocht van ABP. Daarmee wordt een sociale huurwoning, een sociale koopwoning met sociale grondprijs.*

Omwille van de tijd wordt hier niet verder op ingegaan. Afgesproken wordt dat er een vervolgoverleg wordt ingepland om de maatwerkoplossingen door te nemen. Dit overleg wordt ingepland zodra de gemeente wat verder is met de uitwerking van deze maatwerkoplossingen.

Toevoeging en telefonisch gemeld door 5.1.2.e aan 5.1.2.e ; Als Werkgroep willen wij graag uitgenodigd worden door Deloitte, die ook de handreiking van Hugo de Jonge heeft geschreven, om onze kijk op het erfpachtdossier met hun te bespreken.

DEFINITIEF verslag voortgangsoverleg erfpacht 17 februari 2025 te 10:00 uur

Aanwezig:

Anjo van de Ven

S.12e

S.12e

S.12e

S.12e

1. Opening en mededelingen

- **Validatie KRK**

Bevestiging dat wij niet een te hoge grondprijs hanteren.

2. Vaststellen verslag voortgangsoverleg d.d. 10 februari 2025

De notulen van het vorige voortgangsoverleg worden vastgesteld.

3. Informatiebrief erfpachters + raadsinformatiebrief

- **Informatiebrief erfpachters**

Er is een conceptbrief opgesteld voor de erfpachters om hen te informeren dat het besluit van het college uitgesteld is naar mei 2025 (niet het tweede kwartaal vermelden), desondanks dat er al een melding van is gemaakt op de website. Er is daarbij een definitieve datum geprikt voor de collegevergadering: dinsdag 20 mei 2025. De stafmeeting wordt gepland op 12 mei 2025 (een week van tevoren) om nog eventueel aanpassingen te kunnen maken in het collegevoorstel. De 2 onderzoeken moeten dan dus afgerond zijn.

Tevens besproken dat een afzonderlijk besluit voor de woningcorporaties niet wenselijk is. Dit zou ook oneerlijk zijn voor de particuliere erfpachters.

Daarbij is het wenselijk om werkinstructies te maken voor de canonherziening (zoals deze ook is gemaakt voor de verkoop van bloot eigendom). Beginnend met een werkinstructie en eventueel gevolgd met het opstellen van beleidsregels.

- **Raadsinformatiebrief**

Er wordt bevestigd dat de namen van de bureaus benoemd kunnen worden in deze brief. Daarbij wordt besproken dat wij in de brief nog benoemen dat er nog gesprek plaatsvinden met de woningcorporaties en met de werkgroep erfpacht. En dat wij verwachten een definitief besluit te nemen in mei 2025.

Tevens vermelden in de brief dat er dan twee besluiten worden genomen: uitwerking van de uitgangspunten en de nieuwe regeling voor verkoop bloot eigendom en dat de erfpachters op de hoogte hiervan worden gesteld.

4. Startopdracht onderzoek erfpacht

De onderzoeksformulering wordt besproken; in hoeverre vragen wij het onderzoeksbureau om naar de inhoud te kijken. Deloitte heeft een heel uitvoeringsplan opgesteld/ startopdracht klaarliggen. Zij gaven aan dat zij voornemens zijn om het proces aan het stappenplan uit de handreiking te toetsen. Voor de inhoudelijke vragen zal men terugvallen op de literatuur. De vragen uit de startopdracht zijn besproken en waar nodig aangepast. De vraag met betrekking tot de redelijkheid en billijkheid wordt weggelaten uit de startopdracht. Deloitte heeft aangegeven die vraag niet te kunnen toetsen, want dit is volgens Deloitte de taak van de rechter. Verder is afgesproken dat de vragen verder verfijnd worden in samenspraak met het te kiezen bureau (Deloitte of Berenschot). Voor het deskundigenadvies ten aanzien van de woningcorporaties wordt Fakton ingeschakeld.

5. Deskundigenonderzoek woningcorporaties

De conceptbrief is klaar. Er is op vrijdag 14 februari 2025 verzocht om een datum in te plannen. Zodra de datum bekend is, sturen wij de brief naar de woningcorporaties. Hopelijk zal dat deze week geschieden.

Er is op dinsdag 11 februari 2025 en op donderdag 13 februari 2025 gesproken met de bestuurders van Woonwaard en Kennemer Wonen. De bestuurders van de woningcorporaties zullen deze week nader met elkaar overleggen. Zij laten dan weten of zij gezamenlijk de deskundigenprocedure wensen in te gaan.

Indien de woningcorporaties niet gezamenlijk wensen op te trekken, zullen wij het afzonderlijk verder voortzetten.

6. Verzoek en vragen werkgroep erfpacht

- **Verslag overleg**

De werkgroep wil een verslag van overleg. Door zaken die meer prioriteit hebben en door persoonlijke omstandigheden is dit uitgesteld. Hier wordt nog aan gewerkt.

- **Nieuwe afspraak i.v.m. maatwerkoplossingen**

Er wordt momenteel nog gewerkt aan het memo met maatwerkoplossingen. Zodra de maatwerkoplossingen in de staf zijn besproken kan het gesprek met de werkgroep plaatsvinden.

- **Vragen naar onderzoek en onderbouwing**

Er wordt vanuit de werkgroep gevraagd naar onderzoek naar de gevolgen voor de erfpachters en onderbouwing van het erfpachtbeleid. Dit is niet aan hen toegezegd, maar er zal wel nog kort hierop ingegaan worden onze reactie. Verder is de inhoud van de brief besproken.

7. Maatwerkoplossingen

De maatwerkoplossingen worden naar verwachting in het voortgangsoverleg van 24 februari 2025 besproken.

Aanwezig:

Anjo van de Ven

§ 1.2 e

§ 1.2 e

§ 1.2 e

§ 1.2 e

§ 1.2 e

1. Opening en mededelingen

Er wordt gevraagd of de raadsinformatiebrief via het college of direct vanuit Anjo verstuurd kan worden. De brief informeert de raad over de planning: deze schuift op naar mei omdat er nog twee onderzoeken lopen en er nog gesprekken worden gevoerd. Het heeft de voorkeur om de brief vanuit het college te versturen. Er wordt afgestemd met § 1.2 e of de brief nog toegevoegd kan worden aan de agenda voor morgen (dinsdag 25 februari). Zo niet, dan neemt wethouder van de Ven de strekking van de brief mee als mededeling in de collegevergadering.

2. Vaststellen verslag voortgangsoverleg d.d. 17 februari 2025

Er zijn geen op-of aanmerkingen op het verslag. Deze is akkoord.

3. Offertes Deloitte en Berenschot

- Keuze maken tussen beide offertes
- Om een zorgvuldige keuze te maken, beoordelen we de offertes op de volgende criteria die elk even zwaar zullen wegen:
 - Prijs
 - Beschikbare capaciteit en beschikbaarheid om de planning te halen
 - Duidelijk beeld van de opdracht en eigen ideeën over de uitvoering

De offertes worden doorgenomen. Berenschot breidt de opdracht uit. Deloitte houdt zich aan de opdracht. Deloitte kan ook direct van start. Daarom gaat de voorkeur hiernaar uit. De prijs ligt wel hoger. Er wordt voorgesteld om over de prijs in gesprek te gaan. Mede aangezien de gemeente onder de aanbestedingsgrens moet blijven.

Er worden opmerkingen op de offerte besproken. De offerte noemt dat Deloitte een analyse deelt; zit hier ook een advies bij? Een toets aan de hand van de handreiking is goed maar hierbij moet benadrukt worden dat de handreiking pas opkwam toen de gemeente al meer dan een jaar bezig was met het proces.

Verder valt op dat de offerte van Berenschot meer focus lijkt te leggen op het proces / juridische, en de offerte van Deloitte meer op het inhoudelijke

financiële aspect. Dit blijkt mede uit de expertises van de medewerkers. Ook de relatie met de opdracht aan Fakton wordt besproken. Dit onderzoek betreft de inhoudelijke financiële toets voor wat betreft de grondwaardebepaling en dergelijke. De opdracht aan Deloitte kan verduidelijkt worden door te benadrukken dat deze inhoudelijke financiële toets voor coöperatie woningen grotendeels door een andere partij wordt uitgevoerd. Focus dient te liggen op het totstandkomingsproces.

Vervolgens worden het voorgestelde plan van aanpak en de relevante documenten besproken. Het is fijn als we een concretere planning kunnen afspreken: wat wordt wanneer van wie verwacht? Ook een tussentijdse terugkoppeling is zeer wenselijk gezien de strakke planning. Daarbij moet het onderzoek niet uitsluitend op reeds aangeleverde documenten voor fase 1 gebaseerd worden (zo wordt het nu wel benoemd in de offerte). Om het proces te toetsen zijn bijvoorbeeld ook nog diverse verlagen van belang. Punten ter bespreking met Deloitte. 5.1.2e pakt dit op met 5.1.2e van inkoop.

4. Deskundigenadvies Fakton

- Woningcorporaties wensen de procedure gezamenlijk te starten
- Op donderdag 27 februari a.s. staat een eerste gezamenlijk overleg met beide deskundigen gepland.

Besproken wordt dat er nog geen officiële opdracht is gegeven aan Fakton. Er is wel een digitale afspraak ingepland a.s. donderdag (Fakton was niet eerder beschikbaar). Dit gesprek wordt de start van het onderzoek, samen met de woningcorporaties en Colliers. Colliers en Fakton gaan daarna gezamenlijk aan de slag. Er wordt niet meteen een derde partij aangewezen. Dit is niet direct nodig. Uitgangspunt is dat zij samen met een reactie komen.

Er wordt gesproken over de kosten. De email van de woningcorporaties geeft aan dat deze gedeeld worden? Er wordt aangegeven dat de gemeente dit ook in een memo heeft benoemd.

Van belang is dat er een termijn wordt gesteld: eind april moet de opdracht klaar zijn. Dit is echter mede afhankelijk is van de beschikbaarheid van Fakton.

Vervolgens wordt besproken dat de gemeente graag bepaalde sturing geeft in het gesprek a.s. donderdag. Er moet een opdracht en vraag geformuleerd worden. Voor wat betreft de gemeente kan dit één vraag zijn met de focus op wat er betaald moet worden (geen focus op het proces); is de berekening op een goede manier tot stand gekomen en de korting redelijk?

Om het gesprek goed in te gaan zou het fijn zijn alvast te weten wat Fakton's eerste indruk is. 5.1.2e neemt hierover vóór donderdag contact op met Fakton.

5. Werkgroep erfpacht

- Laatste check verslag en beantwoording vragen.

Het verslag is volledig. Er staat ergens nog vermeld dat 5.1.2.e een berekening verzorgt over de methodiek en deze kan doorspreken met de werkgroep. De vraag aan de werkgroep is of zij hiervan gebruik willen maken. Daarbij kan er eventueel ook naar de maatwerkoplossingen gekeken worden. Ook wordt de toelichting op de berekening besproken; deze is erg uitgebreid. Dat is misschien niet nodig omdat veel al is toegelicht. Er is ook geen bezwaar om dit te laten staan. Verder wordt nog vermeld dat de canon op adresniveau is doorberekend. Afsproken wordt dat dit wordt aangepast door te vermelden dat 'ook voor alle woningen de canon is doorberekend'.

6. Rondvraag

Vraag voor 5.1.2.e ; afstemmen met secretariaat om het wekelijks overleg aan te passen van een halfuur naar een uur. 5.1.2.e pakt dit op.

DEFINITIEF verslag stuurgroep d.d. 3 februari 2025

Aanwezig:

Anjo van de Ven

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

1. Opening en mededelingen

Het 'algemeen onderzoek' wordt als agendapunt toegevoegd.

2. Deskundigenprocedure

Het college heeft op 28 januari 2024 aangegeven dat het zich kan vinden in een deskundigenprocedure waarin om een niet bindend advies gevraagd. De woningcorporaties hebben op 27 januari 2024 al aangegeven dat zij Colliers graag willen aanwijken als deskundige. De gemeente zal waarschijnlijk Fakton Valuation als deskundige aanwijken. Op 7 februari 2024 is er een verkennend gesprek ingepland met Fakton.

De vragen voor de deskundige zijn gezamenlijk afgestemd.

De woningcorporaties ontvangen zo snel mogelijk een mail met daarin de terugkoppeling van het college. De conceptmail is gezamenlijk doorgenomen.

In deze mail worden de woningcorporaties tevens gevraagd om eventuele aanvullende vragen zo snel mogelijk met ons te delen.

3. Algemeen onderzoek

Voordat het college een definitief besluit neemt over de uitwerking van de uitgangspunten erfpacht moet de algehele procedure onderzocht worden door een derde. Na gezamenlijk overleg wordt afgesproken dat in ieder geval Berenschot benaderd wordt. Het streven is om deze week gesprekken ingepland te hebben.

Belangrijk aspect is dat de kosten van het onderzoek niet meer dan € 5.1.2.b mogen bedragen in verband met de te volgen inkoopprocedure.

En hoewel bekend is dat het budget voor het project krap is, moeten de kosten voor het onderzoek vanuit budget betaald worden.

4. Rondvraag

Omdat de definitieve besluitvorming wordt uitgesteld is het wenselijk om erfpachters hierover te informeren. Dit kunnen we doen door middel van een bericht op de website.

In dat bericht kan opgenomen worden dat er nog een aantal gesprekken met belanghebbenden plaatsvinden, de maatwerkoplossingen nog verder uitgewerkt moeten worden en dat er nog onderzoeken lopen zodat de gemeente tot een zorgvuldig definitief besluit kan komen.

Nadat de namen van beide onderzoeksbureaus definitief zijn wordt de raad over de gewijzigde planning geïnformeerd door middel van een raadsinformatiebrief.

In het kader van de transparantie is het wenselijk om de namen van de onderzoeksbureaus te noemen in het bericht.

CONCEPT Verslag voortgangsoverleg erfpacht

27-01-2025 te 10.00 uur

Aanwezigen:

Anjo van de Ven

S.1.2.e

S.1.2.e

S.1.2.e

S.1.2.e

1. Opening en mededelingen

Er zijn geen mededelingen

2. Vaststelling verslag d.d. 14 januari 2025

De notulen van het vorige voortgangsoverleg worden vastgesteld.

3. Deskundigenprocedure

Met betrekking tot de grondwaardebepaling voor sociale huurwoningen wordt voorgesteld om een deskundigenonderzoek op te starten voordat het college een definitief besluit neemt omtrent de uitwerking van de uitgangspunten erfpacht. Dit is ook de wens van de woningcorporaties.

In beginsel was hier onvoldoende draagvlak voor binnen het college, maar Anjo gaat het nogmaals bespreken. Dit onderwerp wordt ingebracht bij de rondvraag van de collegevergadering van 28 januari 2025. Hiervoor wordt nog een korte memo opgesteld.

4. Concept memo maatwerkoplossingen

Het concept memo met maatwerkoplossingen is doorgenomen.

Algemene opmerking daarbij is dat het memo nog niet van adviezen is voorzien.

De adviezen worden nog toegevoegd en op een later moment afgestemd.

Afrekenen bij verkoop woning

Opvallend zijn de vele kanttekeningen bij deze optie. Niet al deze kanttekeningen hoeven een belemmering te zijn, maar het is wel van belang dat deze kanttekeningen kenbaar zijn. Er wordt nog uitgezocht welke rol Zaffier eventueel kan hebben bij de uitvoering van deze optie. Ook worden nog andere mogelijkheden onderzocht als het gaat om kredieten of leningen.

Inkomensafhankelijke korting

Afgesproken wordt om deze optie als laatste optie te benoemen, maar dan wel met een negatief advies. De reden hiervoor is dat deze optie een flinke administratieve last met zich meebrengt omdat de korting dan jaarlijks opnieuw beoordeeld moet worden.

Maandelijkse canonbetaling

Voorgesteld wordt om deze optie als standaard mogelijkheid aan te bieden. Om veel extra administratieve lasten te voorkomen kan een automatische incasso overwogen worden. Dit is ook mogelijk bij de OZB- belasting.

Ingroeiregeling

Het is nog niet helemaal duidelijk voor wie de ingroeiregeling gaat gelden en hoe de gemeente moet gaan toetsen of een erfpachter daarvoor in aanmerking komt.

Geen canon berekenen over aantal m² boven 150 of 175 m² (aftopping)

Omdat de gemiddelde perceeloppervlakte tussen de 120 en 140 m² bedraagt wordt verzocht om ook een berekening te maken van de inkomsten die wij mislopen bij aftopping boven 140 m². Een andere optie is ook nog om het aantal m² boven de aftoppingsgrens tegen het snippergroentarieef aan te bieden.

DEFINITIEF verslag voortgangsoverleg erfpacht 10 februari 2025

Aanwezig:

Anjo van de Ven

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

1. Opening en mededelingen

2. Vaststelling verslag voortgangsoverleg d.d. 27-01-2025

Het verslag van 27 januari 2025 wordt vastgesteld.

3. Voortgang onderzoeken

Grondwaardebepaling sociale huurwoningen

Er is inmiddels een verkennend gesprek geweest met Fakton. De gemeente wenst graag het traject met Fakton op te starten. Het voorstel van Fakton is om gezamenlijk met de woningcorporaties een opdracht te formuleren.

Dit moet ervoor zorgen dat het verdere proces sneller verloopt. Fakton heeft daarnaast aangegeven dat een dergelijk onderzoek met meerdere partijen al snel een aantal maanden in beslag neemt en vraagt of het mogelijk is om de planning op te schuiven of om een apart besluit te nemen met betrekking tot de grondwaardebepaling voor de sociale huurwoningen.

Geconcludeerd wordt dat het absoluut niet wenselijk is om de planning op te schuiven. Het onderzoek moet in april 2025 afgerond zijn zodat het college in mei 2025 een definitief besluit kan nemen. Dit is ook noodzakelijk in verband met de erfpachtrechten waarvan de tijdvakken in mei 2027 aflopen. Deze erfpachtrechten betreffen wel transformatorstations van Liander. Die erfpachtrechten worden waarschijnlijk beëindigd, waarna een recht van opstal wordt gevestigd. Dus hier zit eventueel nog wel wat ruimte qua planning indien dat echt nodig blijkt te zijn.

Gelet op de strakke formulering van de opdracht – de 2 vragen vanuit de gemeente zijn vorige week besproken – moet het mogelijk zijn om hier binnen enkele weken een rapportage over te schrijven.

Fakton komt deze week met een voorstel voor wat betreft de uitvoering en een offerte.

Daarnaast wordt er nog contact opgenomen met de bestuurders van de woningcorporaties naar aanleiding van de mail die de gemeente vorige week ontvangen heeft. De gemeente staat niet achter een bindend advies waar de woningcorporaties voor opteren. Dat betekent echter niet dat de gemeente het advies van de deskundige naast zich neerlegt. Er wordt op korte termijn

een digitaal overlegje met één van de bestuurders van de woningcorporaties ingepland. De belangrijkste mededeling is dat het van belang is om nog deze week een gezamenlijke opdracht te formuleren voor een niet bindend advies. Afgestemd is wie er namens de gemeente bij het overlegje aansluiten. Mocht de gemeente er niet uitkomen met de woningcorporaties dan zal de gemeente een eigen onderzoek laten uitvoeren door Fakton.

Onderzoek project erfpacht

Er is met 2 partijen contact geweest, te weten Deloitte en Berenschot. Beide partijen willen de opdracht graag uitvoeren. Deloitte heeft al aangegeven ook gelijk ruimte te hebben voor dit onderzoek. Beide partijen sturen deze week een offerte.

Grondprijs per m²

Kuiper en Blom wordt eventueel nog benaderd voor het valideren van de grondprijs per m².

4. Mail inzake 5.1.2.e

Deze voormalige erfpachters hebben in 2022 de bloot eigendom gekocht. Na compensatie o.b.v. de tijdelijke regeling bedroeg de koopsom € 94.645,28. Indien de koopsom berekent wordt o.b.v. een grondprijs van € 425,- per m² bedraagt de koopsom € 54.400,-. Dat is een verschil van € 40.000,-. De mail van deze voormalige erfpachters wordt voor nu beantwoord met de mededeling dat er nog geen definitief besluit is genomen en dat de gemeente nadat het definitieve besluit is genomen weer contact opneemt. In de tussentijd wordt ook onderzocht of er een coulanceregeling o.i.d. moet komen voor soortgelijke gevallen. Hierbij kan men denken aan een tegemoetkoming van bijvoorbeeld 50% van het verschil.

5. Mail inzake 5.1.2.e

Deze voormalige erfpachters hebben de bloot eigendom aangekocht op basis van de tijdelijke regeling. Op basis van een grondprijs van € 425,- per m² zouden zij ongeveer € 7.000,- goedkoper uit zijn. De voormalige erfpachters vragen om dit bedrag te compenseren. Ook dit verzoek wordt geparkeerd totdat er een definitief besluit is genomen.

6. Batavier

Het gewijzigde voorstel voor het wijzigen van de erfpachtovereenkomst wordt besproken. Dit gewijzigde voorstel wordt teruggekoppeld aan de adviseur van de erfpachters.

7. Rondvraag

- Informatiebrief naar erfpachters met gewijzigde planning? (Niet aan toegekomen)

Voortgangsoverleg Erfpacht

Datum: 01-10-2024 van 13.30-13.45 uur

Aanwezigen: Anjo van de Ven

5.1.2 e

5.1.2 e

5.1.2 e

5.1.2 e

Afwezig:

5.1.2 e

5.1.2 e

1. Opening + mededelingen

Aanschrijfbestand erfpacht

Voor versturen informatiebrief aan erfpachters. Voor natuurlijke personen geen probleem. Voor rechtspersoon is er geen koppeling met de KvK. Informatie die er is, is van maart. Hierbij aansluiten. NB daarna besproken dat er nog een aantal wijzigingen per mail zijn binnengekomen voor de bedrijfs-erfpachters. 5.1.2 e zoekt deze op in de mailbox + verwerkt deze in de excel.

2. Terugkoppeling stafoverleg

Blij met financiële visual. Eventueel nog in de brief? Wellicht niet de goede locatie. Of op de website? Hier kijken we even naar, want dit is wel verduidelijkend.

Gewijzigde stukken

Anjo: Gisterenavond gezien. CV, lettering in de opsomming. CV/RV aanvulling verkoop bloot eigendom (in lijn met grondwaardebepaling) + alternatief woningcorporaties. Prima om zo aan te bieden.

Informatiebrief; lang. Belangrijkste punten vooraan zetten. Samenvatting. Dan kunnen erfpachters daarna evt. toelichtende hoofdstukjes lezen. 5.1.2 e stelt voor de versie te delen zoals deze er nu voorligt, maar deze is nog niet af. Besproken de brief vanmiddag toe te sturen per mail. Zodat iedereen er nog een keer naar kan kijken. Reactie voor wanneer? Zie volgende punt: Morgen aanleveren (evt. wat uitstel mogelijk)? Haalbaar?

Volgende week college?

Verzoek één week eerder in het college, namelijk op 7 oktober. 15^e staat er al veel op de agenda, ook dat naar de raad toe gaat. Haalbaarheid hangt er vanaf of de stukken op tijd klaar zijn. Normaliter woe. voor 09.00 uur aanleveren. Brief en alles gaat dan ook een week naar voren. Vooral afhankelijk van voortgang brief.

Openbaar maken? Gesprek met corporaties; 11^e. Hierover heeft 5.12^e al contact gehad met 5.12^e. Openbaar maken op de 15^e. Gesprek is dan nog hiervoor. Anjo is er dan nog. Zie volgende punt.

Persbericht voorbereiden?

Persbericht? Persgesprek? 5.12^e bij betrekken. Anjo kan dan e.e.a. zelf nog uitleggen aan de pers.

Wat is een goed moment? Normaal in dezelfde week. Week van de 15^e? Dinsdag 15^e einde dag? 5.12^e kan dit regelen. 16^e is laat. 17^e raad, 18^e is Anjo afwezig. Kunnen wij daar nog iets voor doen, qua voorbereiding? Gaat om de belangrijkste wijzigingen. Dit is ook wat je aan de erfpachters schrijft. Deze brief zou grotendeels goed genoeg moeten zijn voor persgesprek/bericht. Dan zijn wel al voor 50/60% bij de kernboodschap. 5.12^e /Anjo neemt contact met 5.12^e op om dit verder te regelen.

3. Wat verder ter tafel komt:

Werkgroep: Afspraak maken. Afhankelijk van timing. 5.12^e pakt dit op.

Memo

Aan : staf Ruimte
 Van : Projectgroep erfpacht
 Datum : 19 mei 2025
 Onderwerp : Aanvullend memo n.a.v. advies Fakton-Colliers
 Afschrift aan : [Naam / namen]

Inleiding

In de staf Ruimte van 12 mei 2025 zijn de (financiële) effecten van het adviesrapport van Fakton – colliers besproken. In aanvulling daarop zijn op verzoek van de staf Ruimte nog een tweetal opties doorberekend waarbij sprake is van een differentiatie van het canonpercentage. In deze staf van 12 mei 2025 is eveneens besproken dat aansluiting zoeken bij de Nota Grondprijzen, zonder het toepassen van fictieve sloopkosten ad 15%, de meest wenselijke optie is voor het opvolgen dan wel verwerken van het advies van Fakton – Colliers.

	Huidig voorstel (canon 1,75%)	Nota Grondprijzen (geen sloopkorting, canon 2,00% voor woco)	Nota Grondprijzen (geen sloopkorting, canon 2,25% voor woco)
Grondwaarde corporaties	€ 85.336.400	€ 46.889.461	€ 46.889.461
Grondwaarde particulieren	€ 168.534.338	€ 153.140.424	€ 153.140.424
Totaal grondwaarde	€ 253.870.738	€ 200.029.885	€ 200.029.885
Canon p/j corporaties	€ 1.493.387	€ 937.789	€ 1.055.013
Canon p/j particulieren	€ 2.949.351	€ 2.949.351	€ 2.949.351
Totaal canon p/j	€ 4.442.738	€ 3.887.140	€ 4.004.364

Differentiatie canonpercentage

In de staf Ruimte van 12 mei 2025 is eveneens een toezegging gedaan om te onderzoeken of een differentiatie van canonpercentages is toegestaan. Uit onderzoek is gebleken dat het onder voorwaarden mogelijk is om te differentiëren zoals bijvoorbeeld tussen corporaties en particulieren, mits daarvoor een basis of goede reden is. Zo worden bij de gemeente Amsterdam in verschillende situaties verschillende canonpercentages gehanteerd. Bij de gemeente Amsterdam is de basis hiervoor vastgelegd in de verschillende sets Algemene Bepalingen die de gemeente Amsterdam hanteert. De gemeente Alkmaar kent echter alleen de AB1978, waarin geen basis is gelegd voor het hanteren van verschillende canonpercentages voor verschillende situaties.

Het opnemen van een dergelijke bepaling in de nieuwe AB2024 zal hierin geen verschil maken. De nieuwe AB2024 gaan pas voor de erfpachter gelden op het moment dat er een nieuw erfpachttijdvak ingaat. Voor de aankomende canonherziening zijn de AB1978 nog leidend.

Daarnaast lijkt in onderhavige situatie de onderbouwing gelegen in het feit dat de inkomsten erg dalen als gevolg van de geadviseerde lagere grondwaarde en dat er een verhoging van het canonpercentage wordt voorgesteld ter compensatie van de lagere grondwaarde. Het is twijfelachtig of dit een goed onderbouwde reden is die ook in eventuele gerechtelijke procedures zal standhouden. Daarom is dit geen sterke argumentatie die een differentiatie van de canonpercentages rechtvaardigt.

Het advies in deze is daarom ook om niet over te gaan tot differentiatie van de canonpercentages.

Vorbereiding bestuurlijk overleg woningcorporaties

Er wordt geadviseerd om aan te sturen op overeenstemming met de woningcorporaties.

Het voorstel is om de twee onderstaande opties voor te leggen aan de woningcorporaties.

1. Gedeeltelijk opvolgen advies Fakton – Colliers: toepassen Nota Grondprijzen 2024-2025 en geen sloopkosten i.c.m. canonpercentage van 1,75%.
2. Volledig opvolgen advies Fakton – Colliers i.c.m. verhoging canonpercentage naar 2%.

	Huidig voorstel (canon 1,75%)	Nota Grondprijzen (geen sloopkorting, canon 1,75%)	Fakton-Colliers (met sloopkorting, canon 2,0% voor woco)
Grondwaarde corporaties	€ 85.336.400	€ 46.889.461	€ 40.608.691
Grondwaarde particulieren	€ 168.534.338	€ 153.140.424	€ 153.140.424
Totaal grondwaarde	€ 253.870.738	€ 200.029.885	€ 193.749.115
Canon p/j corporaties	€ 1.493.387	€ 820.566	€ 812.174
Canon p/j particulieren	€ 2.949.351	€ 2.949.351	€ 2.949.351
Totaal canon p/j	€ 4.442.738	€ 3.769.916	€ 3.761.525

Ad 1: Het advies van Fakton – Colliers om een korting van 15% toe te passen op de Nota Grondprijzen 2024-2025 wegens fictieve sloopkosten, wenst de gemeente niet op te volgen omdat de gemeente er niet over gaat of de erfpachter de opstal gaat slopen of niet. Met het niet krijgen van de 15% fictieve sloopkosten leveren de woningcorporaties behoorlijk in ten opzichte van het advies. Een differentiatie van het canonpercentage versterkt dat effect. Om die reden wordt geadviseerd om niet zowel de fictieve sloopkosten ad 15% niet toe te passen alsmede het canonpercentage te verhogen naar 2% of meer.

Ad 2: Door het volledig opvolgen van het advies van Fakton – Colliers zullen de inkomsten voor de gemeente nog verder dalen als gevolg van een lagere grondwaarde. Een differentiatie van het canonpercentage ter compensatie van de erfpachtinkomsten als gevolg van een lagere grondwaarde wordt niet als een goede reden beschouwd die een dergelijke differentiatie rechtvaardigen. Indien de gemeente hierover overeenstemming kan bereiken met de woningcorporaties, zullen de woningcorporaties naar verwachting geen gerechtelijke procedures meer starten in een later stadium.

Memo

Aan : staf Ruimte
Van : Anjo van de Ven / Projectgroep Erfpacht
Datum : 9 mei 2025
Onderwerp : Financiële effecten adviesrapport Fakton/Colliers
Afschrift aan : [Naam / namen]

Inleiding

Voorliggende memo gaat in op het adviesrapport van Fakton/Colliers (voortaan het adviesrapport) omtrent de grondprijzen van corporatiegronden en de potentiële financiële effecten op de erfpachtinkomsten. Het adviesrapport stelt dat Gemeente Alkmaar de vaste sociale grondprijzen uit de Nota Grondprijzen moet gebruiken voor de nieuwe canon, minus 15% voor fictieve sloopkosten.

Opties voor verwerking van het adviesrapport in het voorstel van het college

In grote lijnen zijn er twee manieren om met de uitkomsten van het adviesrapport om te gaan.

Vooropgesteld is het advies om:

- Geen wijzigingen te maken in het huidige collegevoorstel voor wat betreft de particuliere erfpachters, want het adviesrapport gaat niet over de particuliere erfpachters.
- Niet in te stemmen met de in het adviesrapport voorgestelde extra sloopkorting van 15% op de sociale grondprijzen uit de Nota Grondprijzen. De gemeente gaat er niet over of erfpachters de opstal gaan slopen of niet en de gemeente hoort daarom niet te worden gekort voor dit feit.

Optie 1: *Sociale grondprijzen uit de Nota Grondprijzen overnemen.*

Het van toepassing verklaren van deze grondprijzen uit de Nota Grondprijzen biedt een eenvoudige, transparante en pragmatische oplossing. De Nota wordt regulier (2-jaarlijks) vastgesteld door het college, en biedt daarmee een solide basis voor de erfpachtberekening. Overwogen kan worden om voor de volgende Nota Grondprijzen (2026-2027) een nieuwe grondwaarde categorie op te nemen voor bestaande erfpacht van woningcorporaties voor sociale huurwoningen (in lijn met de prijzen in het adviesrapport), in lijn met het advies.

De grondprijzen uit de Nota (zie tabel 1) zijn lager dan de grondwaarden die zijn opgenomen in het huidige collegevoorstel. Daardoor dalen de kosten voor de woningcorporaties en dalen de erfpachtinkomsten van de gemeente.

Tabel 1. Grondprijzen Nota Grondprijzen

Categorie	Grondprijs appartement	Grondprijs grondgebonden woning
Categorie 1	€ 12.000	€ 15.500
Categorie 2	€ 23.300	€ 33.600

Optie 2: *De huidige methodiek hanteren, maar de korting voor woningcorporaties verhogen.*

Het alternatief is om de huidige methodiek te blijven hanteren en toe te rekenen naar de prijzen uit het adviesrapport door de korting voor de woningcorporaties te verhogen. In de huidige voorgestelde

methodiek wordt er voor appartementen een grondquote van 15% van de WOZ- waarde gehanteerd. Voor grondgebonden woningen buiten het centrum wordt gerekend met een vierkante meter prijs van € 425,00. Vervolgens wordt er op de grondwaarde een korting toegepast van 25%. Door deze korting te verhogen kunnen de grondwaardes zoals opgenomen in de Nota Grondprijzen worden benaderd.

Derhalve is berekend wat de korting per woningtype en categorie moet zijn om uit te komen op de grondprijzen uit het adviesrapport (zie tabel 2).

Tabel 2. Kortingen per categorie.

Categorie	Korting
Appartementen cat. 1	61%
Appartementen cat. 2	40%
Grondgebonden woningen cat. 1	71%
Grondgebonden woningen cat. 2	35%

Kanttekening bij deze methode is dat in het adviesrapport wordt geadviseerd om niet te rekenen o.b.v. een vierkante meterprijs of op basis van een WOZ-waarde, omdat deze methodieken voornamelijk zijn gebaseerd op een marktbenadering voor de waarde van de grond (WOZ waarde x grondquote) en gaan daarmee voorbij aan het feit dat de desbetreffende grond permanent voor de gereguleerde verhuur van sociale huurwoningen moet worden aangewend. Bij een berekening volgens de huidige methodiek wordt dit nog steeds gedaan.

In tabel 3 is een vergelijking gemaakt tussen de grondwaarde en canoninkomsten in het huidige voorstel, in optie 1 en optie 2. In alle gevallen is een ongewijzigd canonpercentage van 1,75% gehanteerd.

Tabel 3. Huidig voorstel versus opties 1 en 2.

	Huidig voorstel	Optie 1: Nota Grondprijzen	Optie 2: Huidige methodiek met meer korting
Grondwaarde corporaties	€ 85.253.924	€ 46.889.461	€ 48.112.958
Grondwaarde particulieren	€ 153.140.424	€ 153.140.424	€ 153.140.424
Totaal grondwaarde	€ 238.394.349	€ 200.029.885	€ 201.253.382
Canon p/j corporaties	€ 1.491.944	€ 820.566	€ 841.977
Canon p/j particulieren	€ 2.679.957	€ 2.679.957	€ 2.679.957
Totaal canon p/j	€ 4.171.901	€ 3.500.523	€ 3.521.934

Bij opvolging van het adviesrapport, daalt de grondwaarde met circa € 38 miljoen en daarmee ook de canoninkomsten van de erfpacht van de woningcorporaties met circa € 0,7 miljoen per jaar. De grondwaarde en canoninkomsten van de particuliere gronden blijft gelijk. Het gevolg is ook dat de reserve Erfpacht, welke als tijdelijke dekking voor de notariskosten van circa € 5.126 wordt gebruikt, negatief wordt in 2033 omdat de reserve niet snel genoeg aangevuld kan worden vanuit de nieuwe lagere jaarlijkse canoninkomsten.

Advies

Bovenstaande uitwerking leidt tot het volgende advies:

- Geen wijzigingen te maken in het huidige collegevoorstel voor wat betreft de particuliere erfpachters, want het adviesrapport gaat niet over de particuliere erfpachters.
- Niet in te stemmen met de in het adviesrapport voorgestelde extra sloopkorting van 15% op de sociale grondprijzen uit de Nota Grondprijzen. De gemeente gaat er niet over of erfpachters de opstal gaan slopen of niet en de gemeente hoort daarom niet te worden gekort voor dit feit.
- Optie 1 'Sociale grondprijzen uit de Nota Grondprijzen overnemen' is de meest praktische en begrijpelijke manier om de adviezen uit het adviesrapport te implementeren. Deze optie vereist geen ingewikkeld gedifferentieerde kortingen en sluit het meeste aan bij de geest van het adviesrapport.

Aan : het college van burgemeester en wethouders
Van : Projectgroep erfpacht
Datum : 14 april 2025
Onderwerp : Maatwerkoplossingen erfpacht

Inleiding/aanleiding

Sommige erfpachters verwachten in de financiële problemen te komen wanneer zij weer canon voor de erfpacht moeten betalen. De meeste erfpachters zijn nu namelijk niet gewend aan het betalen van een jaarlijkse canon, omdat de canon voor de meeste erfpachtrechten voor 50 jaar is vooruitbetaald (afgekocht).

Op verzoek van de erfpachters zelf, de gemeenteraad en uw college is er onderzoek gedaan naar een aantal mogelijk maatwerkoplossingen die de gemeente zou kunnen uitwerken en aanbieden. Deze maatwerkoplossingen zien uitsluitend op de betaling van de jaarlijkse canon en niet op de verkoop van de bloot eigendom. De maatwerkoplossingen gelden daarnaast alleen voor erfpachters met een woning op erfpachtgrond en die de woning ook zelf bewonen (erfpachters-bewoners).

Uitgangspunt is dat het betalen van de erfpachtcanon niet mag leiden tot financiële problemen bij erfpachters.

Inkomensverklaring

Bij het toepassen van maatwerkoplossingen mag er geen sprake zijn van ongelijke behandeling. De voorwaarden en criteria voor het in aanmerking komen van een maatwerkoplossing moeten tevens objectief bepaalbaar zijn. Daarom wordt een inkomensverklaring van de belastingdienst, een zogenaamd IB60-formulier, van de erfpachter gevraagd om te bepalen of een erfpachter in aanmerking komt voor een maatwerkoplossing. De inkomensgrens wordt vastgesteld op 120% van de bijstandsnorm.

Omvang aantal erfpachters met beroep op maatwerkoplossingen

De uitvoering van de maatwerkoplossingen zal een belasting opleveren voor de gemeente.

Daarom is gepoogd een inschatting te maken van het aantal erfpachters dat door het betalen van een erfpachtcanon in de financiële problemen komt.

Daarvoor is de volgende data verzameld:

- Aantal erfpachters met kwijtschelding van de ozb : 0
- Aantal erfpachters met een bijstandsuitkering : max. 5
- Aantal erfpachters met bijzondere bijstand : 2
- Aantal erfpachters in de schuldhulpverlening : 2

Daarnaast wordt ongeveer 10% van het aantal huishoudens van de gemeente Alkmaar gekwalificeerd als minima, dat zijn huishoudens met een inkomen tot 120% van de bijstandsnorm. Uitgaande van 10% van 3.000 particuliere erfpachtadressen zouden dat ongeveer 300 erfpachters zijn. Aangezien het grootste deel van de minima geen eigen woning bezitten, wordt het aantal minima dat eigenaar is van een woning op erfpacht geschat op zo'n 30 tot 50 erfpachters.

Kernpunten

Maandelijkse canonbetaling

Bijzondere bijstand

Afrekenen bij verkoop woning (onder voorbehoud)

Toelichting

1. Maandelijkse canonbetaling

De erfpachter is voor de erfpacht een jaarlijkse canon verschuldigd. Deze jaarlijkse canon wordt normaliter per jaar of kwartaal in rekening gebracht. De verwachting is dat het voor een groot aantal erfpachters aantrekkelijker is om de canon per maand te betalen.

Deze mogelijkheid kan de gemeente uitwerken. Voorwaarde is dan wel dat de erfpachter een machtiging verleend voor een automatische incasso. Deze betaalmethode is vergelijkbaar met de automatische incasso voor het maandelijks betalen van de ozb.

De maandelijkse canonbetaling is bovendien voor iedere erfpachter mogelijk. Hiervoor hoeft de erfpachter derhalve geen inkomensverklaring af te geven.

2. Bijzondere bijstand

Bijzondere bijstand is een bestaande regeling voor de vergoeding van noodzakelijke kosten, zoals woonlasten. Dit zijn kosten die men moet maken, maar die men door bijzondere omstandigheden niet van hun salaris of uitkering kunnen betalen. De aanvraag voor bijzondere bijstand wordt in behandeling genomen door Zaffier. Huishoudens met een inkomen onder (120% van) de bijstandsnorm of met een bijzondere situatie kunnen onder voorwaarden aanspraak maken op deze regeling. Aan de hand van onder andere een draagkrachttoets en vermogenstoets zal Zaffier beoordelen of men in aanmerking komt voor bijzondere bijstand.

3. Afrekenen bij verkoop woning

Met deze maatwerkoplossing betalen erfpachters geen canon zolang zij erfpachter zijn van de betreffende woning. Erpachters bouwen een canonschuld op en rekenen deze schuld + eventuele rente af wanneer de woning overgedragen wordt aan de volgende erfpachter. De notariskosten kunnen bij de schuld worden opgeteld, zodat men ook deze kosten pas hoeft af te rekenen bij verkoop van de woning.

Voorwaarde voor het in aanmerking komen van deze optie is een inkomensverklaring van de belastingdienst. De inkomensgrens wordt ook hier vastgesteld op 120% van de bijstandsnorm.

Advies

Het advies is om bovenstaande maatwerkoplossingen 1 t/m 3 nader uit te werken voor zover dat mogelijk is.

Aan : het college van burgemeester en wethouders
Van : 51.2a en Anjo van de Ven
Datum : [Kies de datum]
Onderwerp : Deskundigenprocedure sociale huurwoningen
Afschrift aan : [Naam / namen]

Advies/gevraagd besluit:

Start een deskundigenprocedure op voordat het college een definitief besluit neemt omtrent de uitwerking van de uitgangspunten erfpacht. De voorgestelde grondwaardebepaling voor sociale huurwoningen voor woningcorporaties kan eventueel nog gewijzigd worden wanneer de deskundigen dat adviseren.

Hiermee voorkomen we gerechtelijke procedures van de woningcorporaties en ook eventuele wijzigingen achteraf naar aanleiding van een bindend deskundigenrapport.

Terugkoppeling gesprekken woningcorporaties

Op maandag 27 januari 2024 is er een gesprek geweest met de (bestuurders van de) woningcorporaties. De woningcorporaties gaven aan dat zij gebruik willen maken van een deskundigenprocedure. Het heeft daarbij de voorkeur om de deskundigen in te schakelen voordat het college een definitief besluit neemt omtrent de uitwerking van de uitgangspunten erfpacht. Wanneer de gemeente het niet wenselijk vindt om op voorhand een deskundigenprocedure te starten, zullen de woningcorporaties een beroep doen op de deskundigenprocedure zoals die in de AB1978 staat beschreven.

Op grond van de AB1978 kunnen erfpachters een deskundigenprocedure instellen wanneer zij het niet eens zijn met de grondwaarde op basis waarvan de nieuwe canon wordt berekend. Deze deskundigenprocedure kunnen erfpachters pas starten nadat er een definitief besluit is en zij een (persoonlijke) aanbieding hebben ontvangen waarin de nieuwe grondwaarde en canon is aangezegd. Deze procedure verloopt via de rechter en het advies van de deskundigen is bindend.

Gerechtelijke deskundigenprocedure:

Op grond van de AB1978 kan de erfpachter, die het niet eens is met de grondwaarde die de gemeente voorstelt voor de canonherziening, een verzoek doen om de grondwaarde door drie deskundigen te laten vaststellen. Hiervoor doet de erfpachter een verzoek bij de rechtbank. Dit kan nadat de erfpachter een (persoonlijke) aanbieding van de gemeente heeft ontvangen waarin de nieuwe grondwaarde en canon is aangezegd. De rechtbank benoemt vervolgens drie deskundigen en zowel de gemeente als de erfpachter dienen vooraf een bedrag in depot te storten. De deskundigen bepalen na advisering voor wiens rekening de kosten zijn. Het deskundigenrapport is bindend. Er wordt nog onderzocht of het noodzakelijk is om een advocaat in te schakelen om deze formele procedure bij de rechtbank te starten.

Alternatieve of laagdrempelige deskundigenprocedure (op voorhand):

Bij deze alternatieve of laagdrempelige procedure wijst de gemeente een deskundige aan en ook de erfpachter wijst een deskundige aan. De twee deskundigen samen wijzen vervolgens een derde deskundige aan.

De deskundigen leveren binnen 6 weken een concept-rapport op. In het kader van hoor en wederhoor krijgen zowel de gemeente als de woningcorporaties de gelegenheid om op het concept-rapport te reageren.

Beide partijen dragen de helft van de kosten en de uitkomst van het deskundigenonderzoek is adviserend van aard.

Opdracht formuleren

Het gevraagde advies heeft betrekking op alle sociale huurwoningen van de woningcorporaties waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft.

De exacte opdracht aan de deskundigen moet de gemeente in samenspraak met de woningcorporaties formuleren.

Gevolgen voor planning

Een deskundigenprocedure kan erg tijdrovend zijn. Doorgaans kan een deskundigenprocedure wel 3 tot 6 maanden duren. Daarom is het van belang om bij het vastleggen van de afspraken met de deskundigen tevens vast te leggen dat het gedagtekende concept rapport uiterlijk over 6 weken wordt opgeleverd en het gedagtekende definitieve rapport binnen 8 weken.

De planning ziet er dan als volgt uit:

- 28 maart 2025: uiterste datum oplevering conceptrapport
- 11 april 2025: oplevering definitieve deskundigenrapport
- 14 april 2025: eerste bespreking in staf i.c.m. concept collegevoorstel
- 29 april 2025: uiterste datum definitieve collegevoorstel

Jurisprudentie

Opvallend is dat er weinig jurisprudentie is gevonden voor wat betreft procedures die zijn gestart door woningcorporaties inzake erfpachtgeschillen.

Dit kan ermee te maken hebben dat er vaak vooraf aparte gesprekken tussen de woningcorporaties en erfverpachter worden gevoerd (wat procedures voorkomt), de uitspraken gepseudonimiseerd worden, wellicht onder een andere naam (bijv. woningbouwvereniging) een zaak is begonnen (hier is echter ook op gezocht), of verenigd met andere erfpachters.

In zijn algemeenheid (dus niet specifiek met een woningcorporatie als eiser) zijn er wel uitspraken te vinden waarbij erfpachters de grondwaarde/canon na canonherziening aanvechten.

Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:GHSHE:2022:837, Gerechtshof 's-Hertogenbosch, 200.184.009_02. Hier wordt gesteld dat het aan partijen is om de inhoud van de erfpachtovereenkomst te bepalen (contractsvrijheid). De rechter kan niet zomaar de inhoud van een erfpachtcontract (opnieuw) bepalen. Maar, de rechter kan wel de totstandkoming en het aanbod toetsen. De rechter kijkt dan naar de **redelijkheid en billijkheid**, en of in het proces de **algemene beginselen van behoorlijk bestuur** zijn gevolgd. De grondeigenaar moet kenbaar de gerechtvaardigde belangen van de erfpachters meewegen bij het doen van een aanbod. De rechter oordeelde in deze zaak onder andere dat de grondeigenaar met een kritische blik naar een uitgevoerde taxatie (die in dit geval de basis vormde voor de grondwaarde en canonherziening) mag/moet kijken (zorgvuldigheidsbeginsel). Een voorbeeld van een erfpachtprocedure waarin de gemeente de algemene beginselen van het behoorlijk bestuur onvoldoende in acht had genomen (in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel), is ECLI:NL:GHDHA:2021:1531, Gerechtshof Den Haag, 200.255.192/01 en 200.259.904/01 (zaak over het wijzigen van het beleid voor de verkoop van de bloot eigendom bij erfpacht). De belangen van de (particuliere) erfpachter waren onvoldoende meegenomen door de gemeente.

Ook wordt bij dergelijke procedures vaak geprobeerd om bepaalde delen van de algemene erfpachtvoorwaarden (zoals het artikel inzake de canonherziening) te vernietigen of nietig te verklaren door te stellen dat zij onredelijk bezwarend zouden zijn (zie o.a. artikel 6:230 e.v. BW). Afhankelijk van de ingangsdatum van het erfpachtrecht (hier is overgangsrecht van toepassing) en de erfpachter (consument of anderszins) voert de rechtbank hier een toets uit. Woningcorporaties zullen zich niet altijd hierop kunnen beroepen.

MEMO

Aan : het college van burgemeester en wethouders
Van : 5.12.e
Datum : 20 januari 2025
Onderwerp : Bespreking amendementen, moties en wensen en bedenkingen t.b.v. definitieve besluitvorming

Afschrift aan [Naam / namen]

In de raadsvergadering van 28 november 2024 is het raadsvoorstel 'Voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht' aangenomen. De raad werd hiermee in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen in te dienen. Door diverse partijen zijn in totaal zes amendementen en twee moties ingediend voor het bijbehorende raadsvoorstel. Ook zijn tijdens de raadsvergadering verschillende andere wensen en bedenkingen geuit. Hoewel geen van beide moties en maar één amendement is aangenomen door de gemeenteraad, worden alle amendementen, moties en overige wensen en bedenkingen aan de staf voorgelegd ter bespreking.

Inhoudsopgave van dit memo:

1. **Amendement: aanhouden van 50- jarig tijdvak in plaats van tijdvak verkorten naar 25 jaar.**
2. **Amendement: 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.**
3. **Amendement: 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.**
4. **Amendement: (i) In plaats van een minimum- en maximumpercentage van 1 en 3% een vast canonpercentage van 1,5% te hanteren en (ii) vijfjaarlijks de canon te indexeren met de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.**
5. **Amendement: 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%.**
6. **Amendement: Een algemeen geldige tegemoetkomingsregeling uit te werken voor erfpachters die door het betalen van een erfpachtcanon in financiële problemen komen en welke wordt gepubliceerd op de website van gemeente Alkmaar.**
7. **MOTIE Erfpacht eeuwigdurend**
Het college wordt verzocht om de mogelijkheid tot eeuwigdurende erfpacht uit te werken in de uitgangspunten algemene erfpachtbepalingen.
8. **MOTIE**
 1. De betaling van de canon op te schuiven indien het niet gelukt is om vijf jaar voor het aflopen van het erfpachttijdvak duidelijkheid te geven over de hoogte van de canon en hierbij rekening te houden met de erfpachttijdvakken die later aflopen;

2. De gemeenteraad bij de uitwerking van de uitgangspunten erfpacht op de hoogte te brengen hoe dit uitgevoerd gaat worden.
9. **OVERIG (wens via werkgroep erfpacht en vraag van raadslid van PvdA)**
Het aanbieden van een laagdrempelige deskundigenprocedure indien de erfpachter het niet eens is met de grondwaarde.
10. **OVERIG (bedenking van raadslid van VVD)**
Lind-doctrine in samenhang met het hernoemen van de 'reserve afkoopsummen erfpacht' tot de 'reserve erfpacht', waarin de netto verkoopopbrengsten van bloot eigendom worden gestort en jaarlijks gelijkmatig onttrokken van 2025 tot 2063 (einde nieuwe erfpachttijdvak): Begrijpen we goed dat de Lind-doctrine hier verlaten wordt (incidentele baten toevoegen aan algemene reserve; structurele uitgaven dekken met structurele inkomsten)? Het verzoek om hier nogmaals kritisch naar te kijken.
11. **OVERIG (wens van raadslid van Christen Unie)**
55% aftappingsregeling graag meenemen.
12. **OVERIG (wens van raadslid van Leefbaar Alkmaar)**
Verzoek om terug te gaan naar de tekentafel en het verzoek om met elkaar in gesprek te gaan. (diverse raadsleden van andere fracties hebben een vergelijkbare wens geuit voor wat betreft het in gesprek gaan).
13. **OVERIG (wens van raadsleden van D66, PvdA, CDA, GroenLinks, SP)**
Opnieuw open en constructief het gesprek aangaan met de woningcorporaties.
14. **OVERIG (wens van raadslid van D66)**
Komen tot een helder en overzichtelijk voorstel ten aanzien van alle betrokkenen.
Waarbij de belangen worden afgewogen (ook financieel) voor erfpachters versus de rest van de bewoners.
Hierbij een verzoek tot goede communicatie (wens wordt ondersteund door raadslid van PvdD).
15. **OVERIG (bedenking/vraag van raadsleden van BAS en SPA)**
Hoe komt de gemeente tot de grondprijs voor erfpacht van € 425,- per m²? Het raadslid van BAS geeft aan dat op de website een grondprijs van € 200,- tot € 500,- per m² vermeld staat.
16. **OVERIG (bedenking/vraag van raadslid van FvD)**
Kunnen we naar een lager canonpercentage gaan, maar dat de opbrengsten wel kostendekkend blijven (dezelfde inkomsten uit erfpacht behouden als eerst)? Wat gebeurt er als we kiezen voor een canonpercentage van 1% (minimum)?
17. **OVERIG (wens/bedenking van raadslid van FvD)**
Kunnen we er naartoe werken dat er minder huizen op erfpacht staan?
18. **OVERIG (bedenking/vraag van raadslid van VVD)**
Is de korting voor de woningcorporaties wel gewenst?
19. **OVERIG (wens/vraag van raadslid van OPA)**
Vraag om te onderzoeken of de groep gepensioneerden apart kan worden behandeld, aangezien dit een aparte problematiek is. Een voorstel is om hen de mogelijkheid te geven om de canon pas te laten betalen als de woning wordt verkocht.
20. **OVERIG (wens van raadslid van SP)**
Een draagkrachttoets meenemen in de voorstellen.
21. **OVERIG (wens werkgroep)**
Grondprijs laten vaststellen door deskundigen.
22. **Financiële aspecten.**

1. Amendement: aanhouden van 50- jarig tijdvak in plaats van tijdvak verkorten naar 25 jaar

- Amendement aangenomen

(Juridische) haalbaarheid:

Het amendement is juridisch haalbaar.

Argumenten om dit amendement aan te nemen:

Bij voortschrijdend inzicht is dit een wenselijk amendement vanuit de gemeente. De gemeente krijgt dan niet over 25 jaar alweer te maken met een canonherziening en de onrustige aanloop daar naartoe. Erfpachters geven daarnaast ook aan dat dit hen voor een langere periode zekerheid biedt.

Advies:

Amendement uitvoeren. Artikel 1 van de AB2024 wordt dan als volgt gewijzigd:

Artikel 1. (begripsomschrijving)

Erfpachttijdvak: elke achtereenvolgende periode van 50 jaren zulks onverminderd het bepaalde in artikel 23, lid 5;

2. Amendement: 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.

- Amendement verworpen

(Juridische) haalbaarheid:

De voorgestelde berekenmethode is niet conform art. 21 lid 5a van de AB1978. Op grond van dit artikel (in samenhang met artikel 8.1) wordt de herziene canon berekend als percentage van de *werkelijke grondwaarde*. De in het amendement voorgestelde methode leidt niet tot een werkelijke grondwaarde voor appartementsrechten.

NB De aanstaande canonherziening vindt plaats op basis van de AB1978. Daarna (als het 2e tijdvak ingaat) worden pas de AB2024 van toepassing. Het eventueel wijzigen van dit artikel in de AB2024 heeft daarom geen invloed op de aanstaande canonherziening.

Argumenten om dit amendement te ontraden:

Op grond van art. 21 lid 5a AB1978 mag de canon aan het eind van het tijdvak herzien worden op basis van de werkelijke grondwaarde op dat moment. De door het college voorgestelde grondwaardebepaling voor appartementen, sluit daarbij aan. De in het amendement voorgestelde methode niet.

Het gebruiken van dezelfde grondprijs van € 425,- per vierkante meter bij appartementsrechten als bij grondgebonden woningen, sluit niet aan bij een werkelijke grondprijs. De grond onder een

appartementencomplex is meer waard per m² omdat op deze grond ook meer waarde aan vastgoed gerealiseerd kan worden. Door de grondwaarde te berekenen als grondquote van 15 (of 20)% van de WOZ-waarde, wordt de erfpachter al tegemoet gekomen omdat hier al een korting in zit ten aanzien van de werkelijke grondwaarde.

Voor het bepalen van de werkelijke grondwaarde, wordt namelijk gekeken naar de marktwaarde. De residuele grondwaardeberekening is hiervoor een erkende methode, die ook door gemeenten (inclusief Alkmaar) vaak gebruikt wordt.

De residuele grondwaarde van de grond onder een appartementencomplex = de totale waarde van een appartementencomplex (VON-prijzen van alle appartementen) - de stichtingskosten.

In ieder appartement zit dus een deel van de totale residuele grondwaarde (gemiddeld 30-35% van de totale waarde van een appartement). Het aandeel in de grondwaarde kan per appartement verschillen, bijvoorbeeld doordat het ene appartement groter is dan het andere. Omdat de gemiddelde grondwaarde van een appartementencomplex moeilijk in zijn algemeenheid is vast te stellen voor heel Alkmaar en het gebruiksvloeroppervlak (go) per appartementsrecht niet altijd bekend is (hiervoor is een officiële NEN 2580 meting nodig wat kostbaar is), is ervoor gekozen om de WOZ-waarde als basis te gebruiken voor de grondwaardebepaling en hierop een vaste grondquote toe te passen.

Advies:

In standhouden van huidige voorgestelde uitwerking. Dat wil zeggen dat de grondwaarde van appartementen buiten het centrum wordt berekend als percentage (grondquote) van 15% van de WOZ-waarde. Voor appartementen in het centrum bedraagt de grondquote 20%.

Voor appartementen, betreffende sociale huurwoningen van woningcorporaties bedraagt de grondquote in alle gevallen 15%.

Aanvullend advies is om alle grondquotes, dus ook de appartementen in het centrum, gelijk te stellen op 15%. De hogere grondwaarde bij appartementen in het centrum vloeit namelijk ook al voort uit de hogere WOZ-waarde voor deze woningen.

3. Amendement: 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.

- Amendement verworpen

(Juridische) haalbaarheid:

De gemeente heeft geen grondprijsbeleid hiervoor. De Nota Grondprijzen is geschreven voor de realisatie van sociale woningbouw (nieuwbouw).

Argumenten om dit amendement te ontraden:

In de Nota Grondprijzen staat nadrukkelijk genoemd dat de grondprijzen zijn bedoeld voor de realisatie van sociale woningbouw. Deze prijzen voor het realiseren van sociale woningbouw zijn onder meer laag in verband met de hoge stichtingskosten. Ook moeten bij de realisatie van nieuwbouwwoningen bovenwijkse voorzieningen gerealiseerd worden. Dat hoeft bij bestaande bouw niet. Hier horen derhalve andere grondprijzen bij.

Alternatieve opties:

Op grond van de prestatieafspraken dient minstens 60% van de sociale huurwoningen een 'categorie I' woning te zijn. Dit wil zeggen: huurwoningen met een maandhuur onder de 1^e aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. In 2024 ligt dit bedrag op € 650,43 per maand. Voor de sociale huurwoningen in categorie II onder 2^e aftoppingsgrens, ligt dat op € 879,66 per maand in 2024.

Veel van deze sociale huurwoningen zijn grondgebonden woningen met een gemiddelde perceeloppervlakte van 125 m². Door de bovengemiddelde perceeloppervlaktes voor sociale huurwoningen ontstaan er hoge grondwaardes door het toepassen van een grondprijs per m².

Om toch enigszins tegemoet te komen aan de wens van de woningcorporaties (en sommige raadsleden) om een lagere grondprijs te hanteren en ter voorkoming van lange juridische procedures zijn de volgende opties mogelijk:

1. Een depreciatie van 40% op alle sociale huurwoningen in plaats van de eerder voorgestelde 25%.

Deze optie is financieel haalbaar. Dit blijkt uit het financiële overzicht bij de financiële aspecten in dit memo.

Minstens 60% van de sociale huurwoningen zijn 'categorie I' woningen. Om het gat tussen het voorstel van de gemeente en de grondprijzen voor sociale huurwoningen in de Nota Grondprijzen te dichten kan de gemeente ervoor kiezen om de woningcorporaties een hogere korting te geven op de zogenoemde 'categorie I' woningen van bijvoorbeeld 50%.

Echter, heeft de gemeente niet zelf inzichtelijk welke woningen 'categorie I' of 'categorie II' woningen zijn en is daarbij afhankelijk van data die de gemeente jaarlijks bij de woningcorporaties moet opvragen. Om niet afhankelijk te zijn van data van derden kan de gemeente een korting van 40% op beide categorieën toepassen. Voor de erfpachtinkomsten van de gemeente geeft dit een vergelijkbaar resultaat, zoals blijkt uit het overzicht bij de financiële aspecten.

2. Een depreciatie van 50% op de grondwaarde voor sociale huurwoningen in categorie I. De sociale huurwoningen in categorie II behouden de eerder voorgestelde depreciatie van 25%.

Minstens 60% van de sociale huurwoningen zijn 'categorie I' woningen. Om het gat tussen het voorstel van de gemeente de grondprijzen voor sociale huurwoningen in de Nota Grondprijzen te dichten kan de gemeente ervoor kiezen om de woningcorporaties een hogere korting te geven op de zogenoemde 'categorie I' woningen van bijvoorbeeld 50%.

Kanttekening bij deze optie is wel dat de gemeente afhankelijk blijft van data met betrekking tot de categorie I en II sociale huurwoningen van de woningcorporaties. Deze data zouden de woningcorporaties dan jaarlijks aan de gemeente moeten verstrekken.

Het financieel resultaat is vergelijkbaar met optie 1.

3. Een (bindend) deskundigenadvies voor de grondwaarde van sociale huurwoningen.

Een argument hiervoor is dat zowel de gemeente als de woningcorporaties op voorhand afspreken dat dit advies bindend is. Daarnaast voorkomt het deskundigenadvies ook latere jarenlange juridische procedures en de nodige vertraging die daardoor ontstaat.

Bij een bindend deskundigenadvies wordt een advies uitgebracht door drie deskundigen (taxateurs). Daarbij wijst de gemeente een taxateur aan en ook de woningcorporaties wijzen een taxateur aan. De beide taxateurs wijzen tezamen nog een derde taxateur aan.

Advies:

Het advies is om tijdens het bestuurlijk overleg met de woningcorporaties op 27 januari 2025 optie 1 aan de woningcorporaties aan te bieden.

Indien de woningcorporaties zich hier niet in kunnen vinden, wordt geadviseerd om over te gaan op optie 3, een bindend deskundigenadvies.

4. Amendement: (i) In plaats van een minimum- en maximumpercentage van 1 en 3% een vast canonpercentage van 1,5% te hanteren en (ii) vijfjaarlijks de canon te indexeren met de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

➤ Amendement verworpen

(Juridische) haalbaarheid:

(i) Niet conform aanbeveling BBV (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten), maar aanbevelingen zijn niet verplicht om over te nemen en daarom is het amendement haalbaar. Stellige uitspraken van de BBV moeten wel verplicht opgevolgd worden, maar daar is in dit geval geen sprake van.

(ii) De vijfjaarlijkse indexering van de canon staat al uitgewerkt in zowel de huidige als de geactualiseerde AB's (artikel 21 lid 1 en verder AB1978 en artikel 22 lid 1 en verder van de AB2024). De indexering gebeurt al op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het CBS met betrekking tot de reeks 'Netto binnenlands product tegen marktprijzen'. Hieruit wordt de aanpassingscoëfficiënt afgeleid. Dit amendement is daarom niet nodig.

Argumenten om deze amendementen te ontraden:

(i) De aanbeveling van de commissie BBV is om het canonpercentage te relateren aan de kapitaalmarkt. Als de rente op de kapitaalmarkt stijgt of daalt, stijgt of daalt het canonpercentage mee. Veel gemeenten hebben deze aanbeveling overgenomen. Door een canonpercentage voor een heel tijdvak vast te zetten, wordt van deze aanbeveling afgeweken.

Met het instellen van een minimum- en maximum canonpercentage wordt niet afgeweken van deze aanbeveling. Het canonpercentage wordt namelijk nog steeds ieder kwartaal bekeken en bij wijziging opnieuw vastgesteld door het college, alleen dan met een minimum of maximum.

De canonpercentages waren ten tijde van de vestiging van de erfpachtrechten tussen de 7 en 11%. Het voorgestelde maximum van 3% biedt derhalve al veel zekerheid.

Ook kan een vast percentage van 1,5% nadelig werken voor de erfpachter als het canonpercentage op basis van de kapitaalmarkt onder de 1,5% uit zou komen. Omgekeerd kan een vast percentage ook nadelig werken voor de gemeente.

De relevante tekst uit de notitie erfpacht gronden van de commissie BBV (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten):

"De door de erfpachter te betalen canonvergoeding is gebaseerd op de grondwaarde van het erfpachtrecht. Om die te kunnen bepalen, wordt er gekeken naar de marktwaarde. De canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage: grondwaarde x canonpercentage = canon. Het canonpercentage is gerelateerd aan de kapitaalmarkt. Als de rente op de kapitaalmarkt stijgt of daalt, stijgt of daalt ook het canonpercentage. [...]."

(ii) Dit amendement is niet nodig aangezien de AB1978 en AB2024 hierin al voorzien.

Advies:

In standhouden van de huidige uitwerking. Een vast canonpercentage (buiten de vervroegde canonherziening, zie volgende amendement) is niet wenselijk.

5. Amendement: 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%.

- Amendement verworpen

(Juridische) haalbaarheid:

Het toepassen van een percentage van 1,5% voor de vervroegde canonherziening heeft mogelijk financiële consequenties voor de vastgestelde begroting 2025.

Argumenten om deze amendementen te ontraden:

De aanbeveling van de commissie BBV is om het canonpercentage te relateren aan de kapitaalmarkt. Als de rente op de kapitaalmarkt stijgt of daalt, stijgt of daalt het canonpercentage mee. Veel gemeenten hebben deze aanbeveling overgenomen. Door een vast canonpercentage vast te stellen voor een heel tijdvak, wordt van deze aanbeveling afgeweken.

Met het instellen van een minimum- en maximum canonpercentage wordt niet afgeweken van deze aanbeveling. Het canonpercentage wordt namelijk nog steeds ieder kwartaal bekeken en bij wijziging opnieuw vastgesteld door het college, alleen dan met een minimum of maximum.

De canonpercentages waren ten tijde van de vestiging van de erfpachtrechten tussen de 7 en 11%. Het voorgestelde maximum van 3% biedt derhalve al veel zekerheid.

Ook kan een vast percentage van 1,5% nadelig werken voor de erfpachter als het canonpercentage op basis van de kapitaalmarkt onder de 1,5% uit zou komen. Naast dat een vast percentage nadelig kan werken voor de erfpachter kan dit ook nadelig werken voor de gemeente.

De relevante tekst uit de notitie erfpacht gronden van de commissie BBV (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten):

"De door de erfpachter te betalen canonvergoeding is gebaseerd op de grondwaarde van het erfpachtrecht. Om die te kunnen bepalen, wordt er gekeken naar de marktwaarde. De canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage: grondwaarde x canonpercentage = canon. Het canonpercentage is gerelateerd aan de kapitaalmarkt. Als de rente op de kapitaalmarkt stijgt of daalt, stijgt of daalt ook het canonpercentage. [...]."

Advies:

In standhouden van de huidige uitwerking. Een lager canonpercentage voor de vervroegde canonherziening is niet wenselijk.

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

- Amendement verworpen

(Juridische) haalbaarheid:

Het uitwerken van financiële oplossingen is haalbaar.

Argumenten om dit amendement te ontraden:

Wij streven ernaar om een pakket aan oplossingen op te nemen in het definitieve collegevoorstel. Eventuele nadere regels over de uitvoering zullen bij aanvang van de canonherziening klaarliggen. Hieruit zal duidelijk blijken in welke situatie een erfpachter zich op welke oplossing kan beroepen. Dit zal ook op diverse wijzen (bijvoorbeeld via de website) worden gecommuniceerd met erfpachters.

Wij onderzoeken op dit moment nog hoe wij het beste met deze situatie om kunnen gaan. En wat de opties zijn voor de erfpachters die het nodig hebben. Hiervoor is tijd nodig. Daarom is dit nog niet uitgewerkt in het huidige college- en raadsvoorstel, maar is hierin wel vermeld, dat hieraan wordt gewerkt. Een uitwerking volgt in het definitieve voorstel en een amendement is derhalve niet nodig.

Het uitgangspunt is dat de gemeente in gesprek gaat met de erfpachters die de nieuwe erfpachtcanon niet kunnen betalen. Deze erfpachters kunnen zich, na het bekend worden van de nieuwe canon, bij de gemeente melden. De gemeente gaat dan, samen met deze erfpachters, op zoek naar een oplossing. Er wordt dan gekeken naar een passende regeling, binnen het pakket aan oplossingen.

Mogelijke opties:

1. Verrekening bij verkoop woning
2. Inkomensafhankelijke korting
3. Maandelijkse canonbetaling
4. Ingroeiregeling

Advies:

Het advies is om bovengenoemde opties verder te onderzoeken en uit te werken waardoor er een pakket aan maatwerkoplossingen beschikbaar is.

**7. MOTIE Erfpacht eeuwigdurend
Het college wordt verzocht om de mogelijkheid tot eeuwigdurende erfpacht uit te werken in de uitgangspunten algemene erfpachtbepalingen.**

- Motie verworpen

(Juridische) haalbaarheid:

Juridisch mogelijk.

Argumenten om deze motie te ontraden:

Het voortzetten van het stelsel van voortdurende erfpacht voorkomt dat er verschillende erfpachtstelsels naast elkaar bestaan. Een natuurlijk moment voor een overstap zou het einde van een erfpachttijdvak kunnen zijn. Echter, niet alle erfpachttijdvakken lopen gelijktijdig af, waardoor er verschillende erfpachtstelsels naast elkaar gaan gelden. Het kan ook voorkomen dat een erfpachter niet wenst over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Een nieuw erfpachtstelsel is daarnaast erg

bewerkelijk. Er moet veel onderzoek worden verricht en adviezen worden ingewonnen over de gevolgen (in alle opzichten) van een ander erfpachtstelsel. Ook zijn dan nieuwe erfpachtvoorwaarden noodzakelijk en kan niet worden volstaan met actualisering van de huidige erfpachtvoorwaarden.

Bovendien heeft het instellen en de uitwerking van een geheel nieuw erfpachtstelsel ook gevolgen voor de planning en kosten. Bij het instellen van het eeuwigdurende erfpachtstelsel moet de uitwerking weer van vooraf aan beginnen. Hierdoor kunnen de nieuwe erfpachtvoorwaarden niet minimaal twee jaar voordat het erfpachttijdvak afloopt worden aangezegd, conform het bepaalde in art. 22 lid 3 van de AB1978.

Ook is er geen ontkomen aan aanzienlijk extra kosten. Er moet weer opnieuw informatie en advies ingewonnen worden. Voor de uitwerking is daarnaast extra capaciteit benodigd.

Advies:

Het advies is in standhouden van stelsel van voortdurende erfpacht.

8. MOTIE

1. De betaling van de canon op te schuiven indien het niet gelukt is om vijf jaar voor het aflopen van het erfpachttijdvak duidelijkheid te geven over de hoogte van de canon en hierbij rekening te houden met de erfpachttijdvakken die later aflopen;

2. De gemeenteraad bij de uitwerking van de uitgangspunten erfpacht op de hoogte te brengen hoe dit uitgevoerd gaat worden.

(Juridische) haalbaarheid:

Ad 1. Dit is niet conform de art 21 lid 7 van de AB1978

Ad 2. Dit is mogelijk.

Argumentatie om deze motie te ontraden:

Op grond van art. 21 lid 7 van de AB1978 hoeft de gemeente pas uiterlijk 6 maanden voor het einde van het erfpachttijdvak mededeling te doen aan de erfpachter over de hoogte van de nieuwe canon. Bij de voorgenomen vervroegde canonherziening zit de gemeente ruimschoots binnen deze termijn. Ook bij de reguliere canonherziening wordt ruimschoots aan deze termijn voldaan, omdat bij de reguliere canonherziening de canon ook ongeveer twee jaar vóór het einde van het tijdvak wordt bekendgemaakt. De in de AB1978 genoemde termijn van 6 maanden is erg kort. Het voorstel is daarom om dit aan te passen naar 2 jaar (conform de huidige praktijk) om erpachters eerder zekerheid te bieden.

Wanneer de gemeente nieuwe erfpachtbepalingen van toepassing wil verklaren, moet de gemeente dat op grond van art. 22 lid 3 van de AB1978 minstens twee jaar voor het einde van het erfpachttijdvak aan de erfpachter meedelen.

Advies:

Het advies is het in standhouden van de huidige werkwijze conform de AB1978. Daarop volgend kan de termijn van 6 maanden in art. 21 lid 7 van de AB1978 in de geactualiseerde AB2024 worden aangepast naar 2 jaar.

9. OVERIG (wens via werkgroep erfpacht en vraag van raadslid van PvdA)

Het aanbieden van een laagdrempelige deskundigenprocedure indien de erfpachter het niet eens is met de grondwaarde

(Juridische) haalbaarheid:

Mogelijk, op verzoek van de erfpachter.

Argumentatie:

Op grond van de AB1978 kan de erfpachter, die het niet eens is met de grondwaarde die de gemeente voorstelt voor de canonherziening, een verzoek doen om de grondwaarde door drie deskundigen te laten vaststellen. Hiervoor doet de erfpachter een verzoek bij de rechtbank. Dit kan nadat de erfpachter een aanbieding van de gemeente heeft ontvangen waarin de grondwaarde wordt genoemd. De rechtbank benoemt vervolgens drie deskundigen en zowel de gemeente als de erfpachter dienen vooraf een bedrag in depot te storten. De deskundigen bepalen na advisering voor wiens rekening de kosten zijn. Het deskundigenrapport is bindend.

Er wordt nog onderzocht of het noodzakelijk is om een advocaat in te schakelen om deze formele procedure bij de rechtbank te starten. In ieder geval kan deze procedure door erfpachters als een hoge drempel worden ervaren. Een suggestie in de Handreiking erfpacht is om de procedure laagdrempelig en betaalbaar te houden voor de erfpachter. De werkgroep erfpacht heeft eveneens gevraagd om naar een alternatief te kijken.

Advies:

Het advies is om de volgende alternatieve deskundigenprocedure voor te stellen als optie voor erfpachters. Deze alternatieve procedure kan voor de erfpachter laagdrempeliger zijn. Bij deze laagdrempelige procedure wijst de gemeente een deskundige aan en ook de erfpachter wijst een deskundige aan. De twee deskundigen samen wijzen vervolgens een derde deskundige aan. Beide partijen dragen de helft van de kosten en de uitkomst van het deskundigenonderzoek is bindend. Het deskundigenonderzoek ziet desgewenst op het hele bouwblok waar het desbetreffende erfpachtrecht onderdeel van is.

Deze laagdrempelige procedure wordt alleen gevolgd indien de erfpachter dit wenst.

Omdat op de aanstaande canonherziening de AB1978 van toepassing zijn, blijft de erfpachter ook altijd de keuze houden voor de deskundigenprocedure via de rechtbank.

Het advies is daarnaast om de alternatieve en laagdrempelige deskundigenprocedure ook in de AB2024 op te nemen. De erfpachter kan dan kiezen tussen beide procedures.

10. OVERIG (bedenking van raadslid van VVD)

Lind-doctrine in samenhang met het hernoemen van de 'reserve afkoopsommen erfpacht' tot de 'reserve erfpacht', waarin de netto verkoopopbrengsten van bloot eigendom worden gestort en jaarlijks gelijkmatig onttrokken van 2025 tot 2063 (einde nieuwe erfpachtijdvak): Begrijpen we goed dat de Lind-doctrine hier verlaten wordt (incidentele baten toevoegen aan algemene reserve; structurele uitgaven dekken met structurele inkomsten)? Het verzoek om hier nogmaals kritisch naar te kijken.

(Juridische) haalbaarheid:

Er zijn alternatieven (zie argumentatie hieronder) maar deze hebben ook onwenselijke nadelen.

Argumentatie:

De Lind-doctrine wordt niet verlaten omdat er, op basis van de BBV Notitie structurele en incidentele baten en lasten 2024, geen sprake is van incidentele baten bij verkoop van bloot eigendom. We mogen er redelijkerwijs vanuit gaan dat er elk begrotingsjaar inkomsten zullen zijn uit verkoop van

bloot eigendom. Bij jaarlijks terugkomende baten, langer dan drie aaneengesloten jaren, gaat de BBV uit van structurele baten. Het maakt daarbij niet uit dat de baten per jaar fluctueren.

Advies:

Het advies is om deze bedenking niet mee te nemen en het voorstel niet aan te passen.

11. OVERIG (wens van raadslid van Christen Unie)

55% aftoppingsregeling graag meenemen.

(Juridische) haalbaarheid:

Het is onduidelijk wat deze wens precies inhoudt. De juridische haalbaarheid is daarom niet te toetsen.

Argumentatie:

Er zijn diverse juridische constructies die 'aftopping' worden genoemd. Hoe deze constructies zich verhouden tot de canonherziening in Alkmaar (en wat precies met de wens wordt bedoeld), is onduidelijk.

Bij Amsterdamse erfpacht wordt 'aftopping' ingezet bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging. Deze wijziging kan een canonherziening tot gevolg hebben. De nieuwe canon wordt berekend door de erfpachtgrondwaardestijging te vermenigvuldigen met het canonpercentage op moment van herziening en dit getal bij de oude canon op te tellen. Dit kan tot gevolg hebben dat de canon hoger wordt dan de canon zou zijn bij een fictieve nieuwe uitgifte voor dezelfde bestemming/bebouwing. De aftoppingsregeling beperkt de nieuwe canon tot maximaal de canon bij een fictieve nieuwe uitgifte voor deze bestemming/bebouwing.

Ook bij huurtoeslag wordt er van 'aftopping' gesproken. De Rijksoverheid spreekt van *"aftoppingsgrens, is de grens waarboven de huurtoeslag wordt verlaagd. Het deel van de huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens wordt voor 65% vergoed door huurtoeslag. De huurprijs boven de aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens wordt bij 1 persoons-, mindervalide meerpersoons- en oudere meerpersoons huishoudens voor 40% vergoed door huurtoeslag en bij overige meerpersoons huishoudens voor 0%. Er zijn twee aftoppingsgrenzen die jaarlijks per 1 januari worden vastgesteld. [...]"*

Dit zijn beiden andere situaties.

Advies:

Het advies is om deze wens niet mee te nemen, aangezien onduidelijk is wat deze wens precies inhoudt. Een alternatief is om opheldering te vragen bij betreffende partij/raadslid.

12. OVERIG (wens van raadslid van Leefbaar Alkmaar)

Verzoek om terug te gaan naar de tekentafel en het verzoek om met elkaar in gesprek te gaan. (diverse raadsleden van andere fracties hebben een vergelijkbare wens geuit voor wat betreft het in gesprek gaan)

(Juridische) haalbaarheid:

Er is geen ruimte om een compleet nieuw voorstel op te stellen. Er is wel ruimte om nogmaals met elkaar in gesprek te gaan.

Argumentatie:

Op grond van de AB1978 dienen gewijzigde algemene erfpachtbepalingen minimaal 2 jaar voor het einde van een tijdvak aan de erfpachter te worden overhandigd. De eerste erfpachttijdvakken lopen in 2027 af. Dit maakt dat er in 2025 een voorstel moet liggen. Als wijzigingen niet minimaal 2 jaar voor het einde van een tijdvak worden overhandigd aan de erfpachter, gaan deze voorwaarden pas later in. Dit is ongewenst omdat de gewijzigde voorwaarden dan niet direct met ingang van het nieuwe tijdvak van kracht kunnen worden (tenzij erfpachter hiermee instemt).

Daarnaast is een van de uitgangspunten dat erpachters zo tijdig mogelijk worden geïnformeerd over de voorwaarden voor het nieuwe erfpachttijdvak.

Advies:

Het advies is om *niet* helemaal terug naar de tekentafel te gaan en met een geheel nieuw voorstel te komen. Het advies is daarnaast om *wel* nogmaals in gesprek te gaan met belanghebbenden (zoals de woningcorporaties en de werkgroep erpacht, zie ook hieronder), binnen de vastgestelde uitgangspunten, visie en doelstellingen. Bij deze gesprekken kunnen de adviezen uit dit memo meegenomen worden.

13. OVERIG (wens van raadsleden van D66, PvdA, CDA, GroenLinks, SP)

Opnieuw open en constructief het gesprek aangaan met de woningcorporaties.

(Juridische) haalbaarheid:

Dit is mogelijk.

Argumentatie:

Het is wenselijk dat er (breed) draagvlak is voor het beleid.

Advies:

Het advies is om nogmaals in gesprek te gaan. Alternatieve opties en het advies voor dit gesprek staan bij Amendement 3 in dit memo.

14. OVERIG (wens van raadslid van D66)

Komen tot een helder en overzichtelijk voorstel ten aanzien van alle betrokkenen.

Waarbij de belangen worden afgewogen (ook financieel) voor erpachters versus de rest van de bewoners.

Hierbij een verzoek tot goede communicatie (wens wordt ondersteund door raadslid van PvdD).

- duidelijke opties presenteren (bijvoorbeeld canon betalen, afkopen of kopen bloot eigendom) zodat erpachters een weloverwogen keuze kunnen maken
- op een begrijpelijke manier de communicatie richting erpachters verder brengen
- benoemen waar erpachters die in financiële problemen komen, zich kunnen melden
- relevante (ingangs-)data duidelijk aangeven

- groene golf ambtenaar zo lang als mogelijk in stand houden

(Juridische) haalbaarheid:

Dit is mogelijk.

Argumentatie:

De voorstellen komen tot stand binnen de vastgestelde uitgangspunten, visie en doelstelling. Hierin zit een belangenafweging, bijvoorbeeld tussen voldoende inkomsten voor de gemeente en een realistische canon voor erfpachters. Hierin zit geen afweging t.o.v. burgers die geen woning op erfpacht hebben.

Uit vele vragen, wensen en bedenkingen valt op te maken dat de voorstellen nog niet helemaal duidelijk zijn. Het is mogelijk dit te verbeteren. Dit is ook van essentieel belang richting de erfpachters.

Advies:

Het advies is om het collegevoorstel begrijpelijker te maken. Het advies is daarnaast om in te zetten op een goede communicatie aan alle stakeholders. De hierboven genoemde suggesties kunnen daarbij meegenomen worden.

15. OVERIG (bedenking/vraag van raadsleden van BAS en SPA)

Hoe komt de gemeente tot de grondprijs voor erfpacht van € 425,- per m²? Het raadslid van BAS geeft aan dat op de website een grondprijs van € 200,- tot € 500,- per m² vermeld staat.

(Juridische) haalbaarheid:

De vraag over het tot stand komen van de vierkante meter prijs is reeds beantwoord (schriftelijk aangeleverd). Daarnaast is niet duidelijk welke webpagina precies wordt bedoeld. Er staan geen grondprijzen voor de grondwaarde voor bestaande erfpacht voor woningen en garages op de website. De website vermeldt wel diverse andere soorten grondprijzen. Het is niet mogelijk om deze één op één toe te passen op de canonherziening voor erfpachtrechten van woningen en garages.

Argumentatie:

De website vermeldt diverse andere soorten grondprijzen, afkomstig uit de Nota Grondprijzen. De grondprijzen zijn afhankelijk van de bestemming (het toegestane gebruik) van de grond. Dit betreft bijvoorbeeld grondprijzen voor tuinen, voor bedrijvigheid of voor nieuwbouw. Deze grondprijzen zijn niet één op één te vergelijken met de grondwaarde voor bestaande erfpacht voor woningen en garages. De grondwaarde voor bestaande erfpacht van € 425,- per m² voor woningen en garages is op een zorgvuldige wijze en als volgt tot stand gekomen.

Bij het einde van een erfpachtperiode moet de gemeente op grond van de AB1978 de werkelijke waarde van de grond (de marktwaarde) inzichtelijk maken. Deze werkelijke grondwaarde is getoetst aan openbare kengetallen van het Kadaster en aan Realworks en bedraagt € 600,- per m². Realworks is een systeem waarmee NVM- makelaars werken. Deze kengetallen zijn feitelijke en objectief en betreffen derhalve geen bandbreedtes zoals bijvoorbeeld op websites worden geformuleerd. De werkelijke grondwaarde kan daarom niet ter discussie staan.

De gemeente is vervolgens vrij om een depreciatie (korting) te geven om tot een grondslagwaarde te komen voor het berekenen van de canon. De gemeente Alkmaar geeft een korting van 30% op de werkelijke grondwaarde wat resulteert in een bedrag van € 425,- per m². Erfpachters kunnen hoogstens het niet eens zijn met deze korting.

Resumerend: bij het einde van het erfpachttijdvak moet de gemeente de werkelijke grondwaarde in beeld brengen. Op basis daarvan wordt de canon berekend. De gemeente past de korting toe om de erfpachter tegemoet te komen (30% korting).

Bij het tot stand komen van de werkelijke grondwaarde zijn een drietal makelaars geconsulteerd die € 600,- per m² hebben onderschreven.

Advies:

Het advies is transparantie bieden, ook op de website, over de diverse grondprijzen die gelden voor diverse bestemmingen en situaties.

16. OVERIG (bedenking/vraag van raadslid van FvD)

Kunnen we naar een lager canonpercentage gaan, maar dat de opbrengsten wel kostendekkend blijven (dezelfde inkomsten uit erfpacht behouden als eerst)? Wat gebeurt er als we kiezen voor een canonpercentage van 1% (minimum)?

(Juridische) haalbaarheid:

Het voorstel is juridisch haalbaar, maar financieel niet.

Argumentatie:

Bij erfpacht is er geen sprake van kostendekkendheid. Bij een canonpercentage van 1% en ongewijzigde grondwaardebepaling, zullen de inkomsten voor de gemeente lager worden dan de huidige inkomsten en krijgt de gemeente te maken met een begrotingstekort.

Advies:

Het advies is om dit voorstel niet over te nemen, omdat dit zou leiden tot een begrotingstekort voor de gemeente.

17. OVERIG (wens/bedenking van raadslid van FvD)

Kunnen we er naartoe werken dat er minder huizen op erfpacht staan?

(Juridische) haalbaarheid:

Hier zijn juridische mogelijkheden, maar het is niet zomaar mogelijk om bestaande erfpachtrechten te beëindigen. Dit heeft veel juridische implicaties en consequenties. Daarnaast betreft dit hoofdzakelijk een politieke keuze.

Argumentatie:

De gemeente heeft op dit moment geen actief erfpacht uitgiftebeleid voor woningen. Dit betekent dat er bijna geen nieuwe woningen meer in erfpacht worden uitgegeven. Daarnaast is er in 2007 een initiatiefvoorstel 'erfpacht' aangenomen, waardoor erpachters in de meeste gevallen de optie hebben om de bloot eigendom (grond) te kopen waardoor de erfpacht stopt. Dit is een keuze van de erfpachter zelf. Behalve bij appartementsrechten; dan moet de hele VvE dit samen beslissen. Bij het kopen van de bloot eigendom moet de erfpachter een koopsom betalen. Dit zal niet voor alle erpachters wenselijk/mogelijk zijn.

Het kopen van de bloot eigendom gaat de gemeente wel actief aanbieden wanneer erpachters hun aanbieding ontvangen voor de canonherziening. Naast de jaarlijkse canonbetalingen en afkoop (vooruitbetalen) wordt de verkoop van de bloot eigendom dan ook aangeboden.

Advies:

Het advies is om, indien politiek wenselijk, te onderzoeken of het kopen van de bloot eigendom aantrekkelijker kan worden gemaakt door bijvoorbeeld het toepassen van een korting.

18. OVERIG (bedenking/vraag van raadslid van VVD)
Is de korting voor de woningcorporaties wel gewenst?

(Juridische) haalbaarheid:

Het is toegestaan om met woningcorporaties aparte afspraken te maken voor erfpacht van sociale huurwoningen. Dit is ook wettelijk geregeld door de Europese Unie (toegelaten staatssteun voor woningcorporaties).

Argumentatie:

Het maken van aparte afspraken met woningcorporaties mag, omdat zij een wettelijke taak hebben voor het sociale woningaanbod en veel geld investeren in de sociale woningbouw in de gemeente Alkmaar. De hoogte van de huur van deze sociale huurwoningen is wettelijk maximaal een bepaald bedrag per maand. De woningcorporaties kunnen daardoor minder aan de woningen verdienen ten opzichte van andere verhuurders voor huurwoningen in de vrije sector. Hierdoor betalen de woningcorporaties voor de erfpachtcanon van sociale huurwoningen minder dan andere erfpachters voor wie de canon op de normale manier wordt berekend. Een andere canon voor woningcorporaties komt ook tegemoet aan de prestatieafspraken over het aantal gewenste sociale huurwoningen in Alkmaar.

Advies:

Het advies is om voor woningcorporaties de canon op een andere manier te berekenen. Dit kan door middel van een korting, zie hiervoor de opties bij Amendement 3.

19. OVERIG (wens/vraag van raadslid van OPA)
Vraag om te onderzoeken of de groep gepensioneerden apart kan worden behandeld, aangezien dit een aparte problematiek is. Een voorstel is om hen de mogelijkheid te geven om de canon pas te laten betalen als de woning wordt verkocht.

(Juridische) haalbaarheid:

Het pakket maatwerkoplossingen voor erfpachters die anders het 2^e tijdvak in financiële problemen komen, wordt nog uitgewerkt. De juridische haalbaarheid van dit voorstel wordt ook onderzocht.

Argumentatie:

De wens houdt in dat de canonbetaling wordt uitgesteld. Er is een aantal onzekerheden, bijvoorbeeld of er bij verkoop wel voldoende overwaarde is, ook eventueel in verband met andere schuldeisers met voorrang. Er moet ook besproken worden of deze verplichting bijvoorbeeld in een notariële akte kan worden opgenomen. Daarnaast dient onderzocht te worden wat de eventuele financiële implicaties zijn. Dit alles is op dit moment nog onvoldoende in beeld. Mocht deze maatwerkoplossing toepasbaar zijn, dan moet in verband met het gelijkheidsbeginsel ook getoetst worden of, naast gepensioneerden, eventueel ook andere/alle erfpachters een beroep moeten kunnen doen op deze regeling. Zie ook Amendement 6.

Advies

Het advies is om deze wens mee te nemen bij het onderzoek voor het pakket maatwerkoplossingen. Het raamwerk hiervoor wordt opgenomen in het definitieve collegevoorstel.

20. OVERIG (wens van raadslid van SP)

Een draagkrachttoets meenemen in de voorstellen.

(Juridische) haalbaarheid:

Dit is haalbaar voor wat betreft de maatwerkoplossingen voor erfpachters die in financiële problemen komen na de canonherziening.

Argumentatie:

Uitgangspunt is dat alle erfpachters hetzelfde worden behandeld. Erfpachters die in financiële problemen komen na de canonherziening, komt de gemeente tegemoet. Deze erfpachters kunnen contact opnemen met de gemeente nadat zij een brief over de canonherziening hebben ontvangen. Zij dienen dan aan te tonen dat het betalen van de canon niet haalbaar is. Hierbij speelt de draagkracht een rol.

Advies

Het advies is om dit mee te nemen bij de maatwerkoplossingen.

21. Financiële aspecten

In de begroting 2025 heeft de gemeenteraad besloten om de notariskosten van de vervroegde canonherziening van € 3,0 miljoen tijdelijk te dekken uit de reserve afkoopsommen erfpacht. Deze middelen dienen terug te vloeien naar de reserve in de loop van de komende 10 jaar en opgebracht te worden vanuit de toekomstige hogere canoninkomsten. Om te zorgen dat de reserve op tijd aangevuld kan worden, mogen de toekomstige canoninkomsten voor de gemeente niet veel lager worden dan de € 4,3 miljoen uit het eerdere collegevoorstel.

Dat betekent vanuit financieel oogpunt het volgende voor de haalbaarheid van de verschillende varianten uit dit memo:

<i>Variant</i>	<i>Jaarlijkse inkomsten</i>	<i>Financieel haalbaar?</i>
Inkomsten volgens raadsvoorstel d.d. 28 november 2024	€ 4.277.376	JA
canonpercentage 1,5% (ipv 1,75% uit RV)	€ 3.666.322	JA, met beperkt risico op tekort in reserve in 2034
50% korting woningcorporaties categorie 1 huur (ipv 25% korting uit RV)	€ 3.911.857	JA, met beperkt risico op tekort in reserve in 2034
50% korting woningcorporaties categorie 1 huur (ipv 25% korting uit RV) en canonpercentage 1,5% (ipv 1,75% uit RV)	€ 3.353.020	NEE, tekort in reserve te groot
40% korting woningcorporaties (ipv 25% korting uit RV)	€ 3.991.861	JA, met beperkt risico op tekort in reserve in 2034
40% korting woningcorporaties (ipv 25% korting uit RV) en canonpercentage 1,5% (ipv 1,75% uit RV)	€ 3.421.595	NEE, tekort in reserve te groot
Grondprijs grondgebonden woningen buiten het centrum € 390 (ipv € 425)	€ 4.018.688	JA, met beperkt risico op tekort in reserve in 2034
Grondprijs grondgebonden woningen buiten het centrum € 360 (ipv € 425)	€ 3.796.956	JA, met beperkt risico op tekort in reserve in 2034

Twee varianten zijn vanuit financieel oogpunt niet haalbaar. Vijf varianten zijn haalbaar met een beperkt risico op een tekort in de reserve erfpacht in 2034.

Bij de berekeningen van de inkomsten zijn de inkomsten uit grondgebonden woningen in het centrum buiten beschouwing gelaten, omdat de grondwaarde conform de voorgestelde uitwerking door middel van een taxatie wordt vastgesteld. Deze taxaties zijn nog niet uitgevoerd. Daarom kan er voor deze groep woningen ook nog geen inkomstenberekening worden gemaakt, maar een grofmazige inschatting is dat dit € 200.000 per jaar aan canoninkomsten zal opbrengen. Dit gegeven biedt enige financiële ruimte om de varianten "canonpercentage 1,5% (ipv 1,75% uit CV)", "50% korting woningcorporaties categorie 1 huur (ipv 25% korting uit CV)", "40% korting woningcorporaties (ipv 25% korting uit CV)", "grondprijs grondgebonden woningen buiten het centrum € 390 (ipv € 425)" of "grondprijs grondgebonden woningen buiten het centrum € 360 (ipv € 425)" met beperkt risico op een tekort in de reserve in 2034 uit te voeren, omdat de erfpachtinkomsten voor deze groep woningen

nog niet is meegenomen in de berekening van de totale erfpachtinkomsten. Het beperkte risico op een tekort in de reserve in 2034 bedraagt bij deze drie varianten tussen de circa € 0,2 miljoen en € 0,6 miljoen.

In onderstaande tabel zijn nog een aantal extra opties uitgewerkt, waaronder ook de grondquote van 15% voor de appartementen in het centrum. Uitgangspunt is dat de erfpachtinkomsten vanaf 3,6 miljoen een beperkt risico op tekort in de reserve opleveren en bij alle opties waarbij de inkomsten onder de 3,6 miljoen uitkomen een te groot tekort.

Verwachte inkomsten uit erfpacht (woningen en garages excl de grondgebonden woningen centrum)				
Variant	Huidig voorstel	grondquote 15% icm canon% 1,75%	canon% 1,5%	grondquote 15% icm canon% 1,5%
Collegevoorstel	€ 4.277.376	€ 4.225.006	€ 3.666.322	€ 3.621.434
50% korting woningcorporaties categorie 1 huur (ipv 25% korting uit CV)	€ 3.911.857	€ 3.859.488	€ 3.353.020	€ 3.308.132
40% korting woningcorporaties (ipv 25% korting uit CV)	€ 3.991.861	€ 3.939.491	€ 3.421.595	€ 3.376.707
Grondprijs grondgebonden woningen buiten het centrum €390	€ 4.018.688	€ 3.966.319	€ 3.444.590	€ 3.399.702
Grondprijs grondgebonden woningen buiten het centrum €390 (ipv €425) en 50% korting categorie 1 huurwoningen	€ 3.668.728	€ 3.616.358	€ 3.144.624	€ 3.099.736
Grondprijs grondgebonden woningen buiten het centrum €390 (ipv €425) en 40% korting woningcorporaties	€ 3.747.416	€ 3.695.047	€ 3.212.071	€ 3.167.183
Grondprijs grondgebonden woningen buiten het centrum €360	€ 3.796.956	€ 3.744.586	€ 3.254.534	€ 3.209.645
Grondprijs grondgebonden woningen buiten het centrum €360 (ipv €425) en 50% korting categorie 1 huurwoningen	€ 3.460.331	€ 3.407.962	€ 2.965.998	€ 2.921.110
Grondprijs grondgebonden woningen buiten het centrum €360 (ipv €425) en 40% korting woningcorporaties	€ 3.537.893	€ 3.485.523	€ 3.032.479	€ 2.987.591
Verhuurde staat methode voor sociale huurwoningen	€ 3.650.462		€ 3.128.968	

MEMO

Aan : het college van burgemeester en wethouders
 Van : 5.1.2.e
 Datum : 30 september 2024
 Onderwerp : Erfpacht inkomsten per woningcorporatie
 Afschrift aan Anjo van de Ven

Kennemer Wonen 175 Categorie 1 grondgebonden woningen en 63 in Categorie 2

Gem. perceel 148,01 € 8.251.908 € 144.413 € 2.712.500
 € 54.250

Woonwaard 523 Categorie 1 grondgebonden woningen en 230 in Categorie 2

Gem. perceel 124,79 € 20.800.658 € 364.013 Erfpacht cat. 1 op 2% € 8.106.500
 € 162.130

Alckmaer voor Wonen 125 Categorie 1 grondgebonden woningen en 83 in Categorie 2

Gem. perceel 108,76 € 4.330.624 € 1.837.500
 2% € 75.786 Erfpacht cat. 1 op 2% € 38.750

Erfpachtinkomsten Categorie 1 woningen. Hoge waarde op basis van € 425 m2 lage waarde op basis van de nota grondprijzen

Totale grondopbrengst Categorie 1 woningen. Hoge waarde op basis van € 425 m2 lage waarde op basis van de nota grondprijzen

Factor verschil in erfpachtinkomsten

Kennemer Wonen Totaal

Grondgebonden 1	Grondgebonden 2	Appartementen 1	Appartementen 2	Totaal
175	63	130	0	368

Woonwaard Totaal

Grondgebonden 1	Grondgebonden 2	Appartementen 1	Appartementen 2	Totaal
523	230	991	31	1775

Alckmaer voor Wonen

Grondgebonden 1	Grondgebonden 2	Appartementen 1	Appartementen 2	Totaal
125	83	142	7	357

Samenvatting voor Grondgebonden woningen Categorie 1 per Woningcorporatie

Woningcorporatie	Grondopbrengst m ² Cat 1	Grondopbrengst NGP erfpacht Cat.1	Inkomsten erfpacht m ² Cat.1	Inkomsten erfpacht NGP Cat.1	Factor verschil erfpacht
Woonwaard 523 stuks	€ 20.800.658	€ 8.106.500	€ 364.013	€ 162.130	2,25
Kennemer Wonen 175 stuks	€ 8.251.906	€ 2.712.500	€ 144.413	€ 54.250	2,66
Alckmaer voor Wonen 125 stuks	€ 4.330.624	€ 1.937.500	€ 75.786	€ 38.750	1,95
Totaal	€ 33.383.188	€ 12.756.500	€ 584.212	€ 255.130	2,28

Aan : het college van burgemeester en wethouders
Van : &
Datum : 23 september 2024
Onderwerp : Erfpacht woningcorporaties
Afschrift aan [Naam / namen]

Aanleiding

Op 4 september j.l. heeft er een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de 3 woningcorporaties Woonwaard, Van Alckmaer en Kennemer Wonen.

Tijdens dat overleg hebben wij getracht elkaars argumenten voor de grondwaardebepaling te verhelderen en te begrijpen. Na afloop van het bestuurlijk overleg is afgesproken om data met elkaar te delen. Het delen van data (erfpachtadressen woningcorporaties met berekening grondwaarde op basis van de voorgestelde methode) had als doel te toetsen of elkaars berekeningswijzen goed begrepen werden. Daarnaast had het delen van de data als doel om de verschillen in grondwaardebepaling inzichtelijk te maken.

Op 17 september j.l. heeft vervolgens een ambtelijk overleg plaatsgevonden.

Tijdens dat overleg zijn zowel de gemeente als de woningcorporaties wederom met elkaar in gesprek geweest. Voorafgaand aan het overleg heeft de gemeente haar bestand met erfpachtadressen van de desbetreffende woningcorporaties met hen gedeeld. Aan deze adressen is ook de grondwaarde gekoppeld, welke grondwaarde is berekend conform de voorgestelde regeling met betrekking tot de grondwaardebepaling. Voorts is de grondwaarde op basis van verschillende canonpercentages doorberekend naar een jaarlijkse canon.

Omdat de gemeente niet inzichtelijk heeft welke woningen conform de Nota Grondprijzen in categorie 1 of 2 vallen, heeft de gemeente aan de woningcorporaties verzocht deze gegevens met de gemeente te delen, zodat er een vergelijking gemaakt kan worden.

De woningcorporaties hebben daarom op haar beurt een overzicht met ons gedeeld waaruit blijkt welke woningen op basis van de huurprijs in categorie 1 of 2 vallen conform de Nota Grondprijzen. Voor het berekenen van de canon zijn de woningcorporaties voorts uitgegaan van een canonpercentage van 2%.

Alle gegevens zijn per woningcorporaties samengevoegd in één bestand, waardoor er een vergelijking van de data kon worden gemaakt. De tabellen in dit memo geven weer wat de grondwaarde en jaarlijkse canon wordt per woningcorporatie, uitgaande van de uitgangspunten van de corporatie versus de gemeente.

Bevindingen

Uitgangspunten woningcorporaties

De woningcorporaties zijn voor het berekenen van de grondwaarde (als basis voor de erfpachtcanon) uitgegaan van de grondprijzen uit de Nota Grondprijzen. Zij stellen zich op het standpunt dat de grond onder sociale woningbouw een lagere waarde heeft. De woningen op deze grond bevinden zich in verhuurde staat voor een gemaximaliseerde (lage) huurprijs. Voor nieuwbouw is daarom een aangepaste grondprijs vastgesteld. De woningcorporaties stellen dat deze grondprijs ook moet worden gehanteerd bij het vaststellen van canon van reeds gebouwde woningen.

De Nota Grondprijzen hanteert 2 categorieën, afhankelijk van de hoogte van de huurprijs.

De huurgrenzen voor de categorie 1 en 2 huurwoningen zijn gebaseerd op de Wet op de Huurtoeslag.

Categorie 1 (zelfstandige woning met een huur onder de 1^e aftoppingsgrens voor huurtoeslag van € 650,43 per maand)

€ 12.000,- per gestapelde woning

€ 15.500,- per grondgebonden woning

Categorie 2 (zelfstandige woning met een huur tussen de 1^e aftoppingsgrens voor huurtoeslag van € 650,43 per maand en de maximumgrens voor huurtoeslag van € 879,66 per maand)

€ 23.300,- per gestapelde woning

€ 33.600,- per grondgebonden woning

Gebleken is dat de meeste woningen van de woningcorporaties in categorie 1 vallen, oftewel een grondprijs van € 15.500,- voor grondgebonden woningen of € 12.000,- voor gestapelde woningen. Dit is het gevolg van de prestatieafspraken waarin in staat dat minimaal 60% van het woningaanbod van de woningcorporaties onder de 1^e aftoppingsgrens moet zitten.

In de rekenvoorbeelden hieronder rekenen we het voorstel van de woningcorporaties door met een canonpercentage van 2% omdat we dit in de gesprekken met de woningcorporaties hebben aangehouden.

Uitgangspunten gemeente

De gemeente hanteert als uitgangspunt voor het berekenen van de grondwaarde het voorstel om de grondwaarde voor grondgebonden te berekenen als vaste prijs per m². In tegenstelling tot de woningcorporaties stelt de gemeente dat voor reeds bestaande woningen geen sociale grondprijs hoeft te worden berekend. De sociale grondprijzen zijn in het verleden geïntroduceerd in verband met de hoge bouwkosten en het feit dat er naast de nieuwbouw van woningen nog bovenwijkse voorzieningen moeten worden gerealiseerd. Bij herziening van de canon is er echter geen sprake meer van nieuwbouw en zijn ook alle (bovenwijkse) voorzieningen gerealiseerd. Om die reden is de gemeente van mening dat de reguliere grondprijs gehanteerd moet worden in combinatie met een depreciatie. De depreciatie op de grondwaarde moet ertoe leiden dat de woningcorporaties de prestatieafspraken, die onder andere betrekking hebben op het realiseren en verduurzamen van sociale huurwoningen, beter kunnen nakomen.

Voor de gestapelde woningen is het voorstel om de grondwaarde als percentage (grondquote) van 15% van de WOZ-waarde te berekenen. Op de ontstane grondwaarde wordt vervolgens een depreciatie van 25% toegepast conform het voorstel.

De gemeente stelt voor om voor de vervroegde canonherziening een canonpercentage van 1,75% te hanteren. Dit percentage is daarom gebruikt in de doorrekening van het voorstel van de gemeente.

Op basis van de beschreven uitgangspunten van zowel de woningcorporaties als die van de gemeente zijn vergelijkingen gemaakt van de grondwaarden per adres.

De vergelijkingen op corporatieniveau zijn zichtbaar in onderstaande tabellen.

Daarbij ziet de "**Grondwaarde na korting. Voorstel gemeente**" op de berekening van de grondwaarde conform het door de gemeente voorgestelde uitgangspunten voor de grondwaardebepaling zoals hierboven beschreven.

De "**Grondwaarde sociale woningbouw. Voorstel woningcorporaties**" ziet op de berekening van de grondwaarde conform het door de woningcorporaties gehanteerde uitgangspunt, i.c. de Nota Grondprijzen.¹

¹ Het rekenvoorbeeld is indicatief. Doel is de relatieve verschillen door de rekenmethoden weer te geven. Omdat in de aangeleverde dat bij enkele woningen nog gegevens ontbreken is de uitkomst van de totalen nog onvolledig.

Grondprijzen en jaarlijkse canon per corporatie

Van Alkmaar voor Wonen

Soort woning	Grondwaarde na korting. Voorstel gemeente	Grondwaarde sociale woningbouw. Voorstel woningcorporaties	Canon volgens voorstel gemeente (1,75%)	Canon volgens voorstel woningcorporaties(2%)	Aantal adressen
Grondgebonden	€ 6.987.249	€ 4.726.300	€ 122.274	€ 94.526	208
Categorie 1	€ 4.330.624	€ 1.937.500	€ 75.786	€ 38.750	125
Categorie 2	€ 2.656.625	€ 2.788.800	€ 46.488	€ 55.776	83
Niet grondgebonden	€ 3.848.430	€ 1.867.100	€ 67.347	€ 37.342	149
Categorie 1	€ 3.639.853	€ 1.704.000	€ 63.697	€ 34.080	142
Categorie 2	€ 208.577	€ 163.100	€ 3.650	€ 3.262	7
Eindtotaal	€ 10.835.679	€ 6.593.400	€ 189.621	€ 131.868	357

Kennemer Wonen

Soort woning	Grondwaarde na korting. Voorstel gemeente	Grondwaarde sociale woningbouw. Voorstel woningcorporaties	Canon volgens voorstel gemeente (1,75%)	Canon volgens voorstel woningcorporaties(2%)	Aantal adressen
Grondgebonden	€ 11.242.214	€ 4.829.300	€ 196.745	€ 96.586	238
Categorie 1	€ 8.251.906	€ 2.712.500	€ 144.413	€ 54.250	175
Categorie 2	€ 2.990.308	€ 2.116.800	€ 52.332	€ 42.336	63
Niet grondgebonden	€ 3.098.964	€ 1.560.000	€ 54.227	€ 31.200	130
Categorie 1	€ 3.098.964	€ 1.560.000	€ 54.227	€ 31.200	130
Eindtotaal	€ 14.341.178	€ 6.389.300	€ 250.972	€ 127.786	368

Stichting Woonwaard Noord

Kennemerland

Soort woning	Grondwaarde na korting. Voorstel gemeente	Grondwaarde sociale woningbouw. Voorstel woningcorporaties	Canon volgens voorstel gemeente (1,75%)	Canon volgens voorstel woningcorporaties(2%)	Aantal adressen
Grondgebonden	€ 30.854.196	€ 16.669.300	€ 539.951	€ 333.386	780
Categorie 1	€ 20.800.658	€ 8.168.500	€ 364.013	€ 163.370	527
Categorie 2	€ 10.053.538	€ 8.500.800	€ 175.938	€ 170.016	253
Niet grondgebonden	€ 24.316.174	€ 12.814.300	€ 425.633	€ 252.288	1022
Categorie 1	€ 23.455.989	€ 11.892.000	€ 410.577	€ 237.840	991
Categorie 2	€ 860.185	€ 722.300	€ 15.056	€ 14.446	31
Eindtotaal	€ 55.170.370	€ 29.283.600	€ 965.584	€ 585.672	1802

Conclusie

Met betrekking tot de einduitkomst van de jaarlijkse canon voor de woningcorporaties worden de verschillen hoofdzakelijk veroorzaakt door de benadering van de grondwaarde conform de Nota Grondprijzen. Omdat de woningcorporaties bijna 60% aan grondgeboden woningen en appartementen in categorie 1 in bezit hebben worden hierdoor de verschillen extra versterkt. Hetgeen niet wil zeggen dat onze benaderwijzen incorrect is, dit blijft een meer dan redelijke grondprijs. Alleen doordat veel woningen in categorie 1 vallen is het verschil groter dan aanvankelijk werd gedacht.



Memo

Aan : het college van burgemeester en wethouders
Van : 5.1.2.e & 5.1.2.e
Datum : 9 september 2024
Onderwerp : Erfpacht: Nadere toelichting grondwaardebepaling canonherziening – vergelijkingen

Aanleiding

In de Staf Ruimte & Alkmaars kanaal van 22 juli 2024 is een nieuwe methode gepresenteerd voor de berekening van de grondwaarde en canon bij erfpacht. Deze methode houdt in dat de grondwaarde als volgt wordt berekend:

- voor grondgebonden woningen, door middel van een vaste grondprijs per m² (deze grondprijs wordt dan vermenigvuldigd met de totale oppervlakte van het perceel);
- voor appartementen (gestapelde woningen), door middel van een vaste grondquote van 15% van de WOZ-waarde;
- voor grondgebonden woningen in het centrum, door middel van een taxatie
- voor appartementen (gestapelde woningen) in het centrum, door middel van een vaste grondquote van 20% van de WOZ-waarde; en
- voor appartementen (gestapelde woningen) in het centrum zijnde sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties, door middel van een vaste grondquote van 15% van de WOZ-waarde.

Tijdens het stafoverleg van 22 juli 2024 is ter toelichting een aantal voorbeelden getoond van erfpachters die nu canon betalen. Hierbij is de huidige jaarlijkse canon vergeleken met de canon die de erfpachter zou gaan betalen in het volgende erfpachttijdvak onder de nieuwe methode. Een aantal van deze voorbeelden liet zien dat erfpachters in het centrum een veel lagere canon zouden gaan betalen. Naar aanleiding hiervan heeft de staf gevraagd om in kaart te brengen om hoeveel procent van de totale erfpacht portefeuille dit gaat, en of de voorbeelden representatief waren.

Uitwerking

Voorop geldt dat canon betalende erfpachtrechten in Alkmaar op dit moment de uitzondering zijn. Voor bijna alle erfpachtrechten geldt dat de canon voor het huidige tijdvak is afgekocht (vooruitbetaald).

Er zijn dus maar enkele adressen, waarvoor een vergelijking kan worden gemaakt. Deze adressen bevinden zich in het centrum. In de Excel tabbladen die als *Bijlage 1A en 1B* aan dit memo zijn gehecht, is in kaart gebracht hoeveel erfpachters nu canon betalen. Een toelichting op deze Excel:

Grondgebonden woningen:

- Er zijn **geen** grondgebonden woningen **buiten het centrum** waarvoor er nu een canonvergelijking gemaakt kan worden, omdat er geen grondgebonden woningen met voortdurende erfpacht buiten het centrum zijn die nu canon betalen.
- Er zijn **21** canon-betalende grondgebonden woningen **in het centrum (afgerond 0,37% van de erfpacht portefeuille woningen + garages (totaal 5700))**, waarvoor de canon herzien zal worden op basis van een getaxeerde grondwaarde. Omdat we deze taxatiewaarde nu nog niet weten, kan er ook voor deze rechten nu geen canonvergelijking gemaakt worden.

Erfpacht: Nadere toelichting grondwaardebepaling canonherziening – vergelijkingen

Commented [304]: Dit is het gewijzigde voorstel. In vorige stafoverleg grondquote van 15% besproken.



Zie Bijlage 1 - Excel tabblad 1 – Grondgebonden woningen

Appartementsrechten:

- iii. Er zijn **geen** appartementen **buiten het centrum** waarvoor wij nu een canonvergelijking kunnen maken omdat er buiten het centrum geen appartementen zijn met voortdurende erfpacht die canon betalen.
 - iv. Er zijn **29** canon-betalende appartementen met voortdurende erfpacht **in het centrum (afgerond 0,51% van de erfpacht portefeuille woningen + garages (totaal 5700))** waarvoor een vergelijking van de canon gemaakt kan worden. Zie Bijlage 1 - Excel tabblad 2 – Appartementsrechten.
 - o kolom F geeft aan wat de canon per 2024 (op dit moment) bedraagt
 - o kolom J geeft aan wat de canon na herziening zou bedragen met een grondquote van 15%, toegepast op de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 en een canonpercentage van 1,75%
 - o kolom K geeft aan wat de canon na herziening zou bedragen met een grondquote van 20%, toegepast op de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 en een canonpercentage van 1,75%
1. Met uitzondering van één adres (**§ 12**) gaan deze erfpachters allemaal minder betalen als gerekend wordt met een grondwaarde van 15 of 20% van de WOZ-waarde peildatum 1-1-2023 en een canonpercentage van 1,75%. In sommige gevallen gaat dit om honderden euro's per jaar.
 2. De hoogte van de huidige canon heeft er voornamelijk mee te maken dat het canonpercentage ten tijde van uitgifte voor deze erfpachtrechten heel hoog was en de canon vervolgens iedere vijf jaar is geïndexeerd (en dus hoog is gebleven).
 3. Voor wat betreft de appartementen is het echter maar een klein percentage van de erfpachtportefeuille wonen/garages (afgerond 0,51%).
 4. Volgend hierop is het voorstel om voor de appartementen (gestapelde woningen) in het centrum de grondwaarde te bepalen op basis van een grondquote van 20% van de WOZ-waarde en voor de sociale huurwoningen in het bezit van woningcorporaties op basis van een grondquote van 15% van de WOZ-waarde.
 5. Het totaal aantal erfpachters van zowel grondgebonden woningen als appartementen (gestapelde woningen) dat mogelijk een lagere canon gaat betalen op basis van het voorstel om de grondwaarde te berekenen met een taxatie voor de grondgebonden woningen, dan wel een grondquote van 15 of 20% van de WOZ-waarde voor appartementen, bedraagt minder dan 1% van de totale erfpachtportefeuille. Derhalve kan gesteld worden dat het om een te verwaarlozen percentage gaat.
 6. Om discussies te voorkomen welke woningen 'in het centrum' zijn gelegen en waarvoor de grondwaarde dus getaxeerd wordt, kan er een kaartje opgesteld en vastgesteld worden waarop kan worden teruggevallen. Dit biedt ook transparantie naar erfpachters.



Gevraagd besluit

De staf wordt gevraagd om een besluit te nemen:

1. Over de te hanteren berekeningsmethode voor de grondwaarde en canon;
 - de grondprijs per m² voor grondgebonden woningen buiten het centrum;
 - voor appartementen (gestapelde woningen) buiten het centrum de WOZ-methode i.c.m. een grondquote van 15%;
 - voor appartementen (gestapelde woningen) in het centrum de WOZ-methode i.c.m. een grondquote van 20%;
 - voor appartementen (gestapelde woningen) in het centrum, zijnde sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties, de WOZ-methode i.c.m. een grondquote van 15%;
 - een taxatie om de grondwaarde van grondgebonden woningen in het centrum vast te stellen.

Bijlagen:

- Bijlage 1A - Excel tabblad 1 - Grondgebonden woningen - vergelijking betalende erfpachters 2024 vs nieuw tijdvak
- Bijlage 1B - Excel tabblad 2 - Appartementenrechten - vergelijking betalende erfpachters 2024 vs nieuw tijdvak

Aan : het college van burgemeester en wethouders
Van :
Datum : 9 september 2024
Onderwerp : Geactualiseerde data en concept voorstel voor canonpercentage 1,75%
Afschrift aan [Naam / namen]

Aanleiding

In de Staf Ruimte & Alkmaars Kanaal van 22 juli 2024 is een voorstel besproken over de te hanteren berekeningsmethode voor de canonbepaling. De staf heeft het voorstel goedgekeurd om te kiezen de m2-prijs methode voor grondgebonden woningen, gecombineerd met een WOZ-waarde methode voor appartementsrechten. De daarbij horende parameters die zijn goedgekeurd betreffen:

- Een grondprijs van € 425 per m2 voor grondgebonden woningen;
- Een grondquote van 15% voor appartementen;
- De daaruit resulterende totale canoninkomsten van € 4,2 miljoen per jaar.

Eerder dit jaar heeft de staf akkoord gegeven op een flexibel canonpercentage tussen de 1,0% en 3,0% met de bedoeling om bij veranderende omstandigheden met het canonpercentage de uitkomst (totale jaarlijkse canoninkomsten) te kunnen bijsturen. Tot en met de stafbehandeling van 22 juli hebben we steeds gewerkt met een canonpercentage van 2,0%, het midden houdend tussen het afgesproken minimum en maximum percentage. Dit zijn de kaders waarmee wij de afgelopen weken verder hebben gewerkt aan de voorbereiding van de canonvaststelling.

In de periode sinds de laatste stafbehandeling hebben zich twee zaken voorgedaan:

- We hebben een betrouwbaarder methode (BAG-methode) toegepast om uit de data vast te stellen of er een grondgebonden woning of appartement op een erfpachtperceel staat;
- We hebben een omissie vastgesteld in de gebruikte data/cijfers die we in de staf van 22 juli. Per abuis is de depreciatie van 25% niet alleen toegepast voor woningcorporaties, maar ook voor particulieren.

Advies

Wanneer we de data en cijfers bijwerken voor beide hierboven omschreven ontwikkelingen dan leidt dit bij een canonpercentage van 2,0% tot totale jaarlijkse canoninkomsten van € 4,9 miljoen. Dit is meer dan de kader stellende € 4,2 miljoen die op 22 juli is goedgekeurd door de staf. Daarom stellen we voor om het canonpercentage in het concept B&W-voorstel te verlagen naar 1,75%. Daardoor worden de totale canoninkomsten teruggebracht tot circa € 4,2 miljoen, binnen de eerder goedgekeurde kaders.

Aan : het college van burgemeester en wethouders
Van : 5.1.2.e
Datum : 9 september 2024
Onderwerp : Voortgang beslispunten inzake project erfpacht
Afschrift aan Anjo van de Ven

Door de portefeuillehouder grondzaken is verzocht om een overzicht op te stellen waaruit blijkt welke beslispunten/onderwerpen nog aan de staf moeten worden voorgelegd en over welke punten daarvan inmiddels overeenstemming is bereikt. Het overzicht vermeldt als eerst de onderwerpen die nog besproken moeten worden in de staf. Daarna volgt een overzicht met onderwerpen waarover reeds overeenstemming is bereikt.

Te bespreken onderwerpen in staf d.d. 9 september 2024

- De grondwaarde van gestapelde woningen (appartementen) in het centrum te bepalen aan de hand van de WOZ-waarde i.c.m. een grondquote van 20%.
- De grondwaarde van gestapelde sociale huurwoningen (appartementen) in het centrum die in het bezit zijn van woningcorporaties te bepalen aan de hand van de WOZ-waarde i.c.m. een grondquote van 15%.
- 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%.

Onderwerpen waarover overeenstemming is bereikt

1. Beslispunten t.b.v. collegevoorstel voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht
 - Vaststellen van geactualiseerde Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024 (de AB2024).
 - Concept AB2024 akkoord in staf Bestuur & Middelen d.d. 1 juli 2024
 - Voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen) buiten het centrum een grondprijs van € 425,- per m² vast te stellen.
 - Grondprijs akkoord in staf Ruimte d.d. 22 juli 2024
 - Voor gestapelde woningen (appartementen) een grondquote van 15% vast te stellen.
 - Grondquote van 15% akkoord in staf Ruimte d.d. 22 juli 2024
 - De grondwaarde van grondgebonden woningen (eengezinswoningen) in het centrum door middel van een taxatie vast te stellen.
 - Akkoord in staf Ruimte d.d. 22 juli 2024
 - Voor het berekenen van de grondwaarde voor sociale huurwoningen van woningcorporaties een depreciatie van 25% op de grondprijs per m² of de WOZ-waarde toe te passen.
 - Akkoord in staf Ruimte d.d. 22 juli 2024
 - Een minimum canonpercentage van 1% en een maximum canonpercentage van 3% te hanteren.
 - Akkoord in collegebesluit d.d. 5 juni 2024

- Maatwerkoplossingen te bedenken voor erfpachters die door het betalen van een erfpachtcanon in de financiële problemen komen.
 - Akkoord in staf d.d. 22 juli 2024
- Aan de gemeenteraad voor te stellen de 'reserve afkoopsommen erfpacht' te hernoemen tot de 'reserve erfpacht' en de netto verkoopopbrengsten van de bloot eigendom te storten in deze reserve en deze jaarlijks gelijkmatig te onttrekken van 2025 tot 2063 (einde nieuwe erfpachttijdvak)
 - Akkoord in staf Ruimte d.d. 13 mei 2024
- 2. Beslispunten t.b.v. collegevoorstel nieuwe (gewijzigde) Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom
 - Koopsom is gelijk aan grondwaarde
 - Akkoord in staf Ruimte d.d. 22 juli 2024
 - Overgangsregeling
 - Akkoord in collegebesluit d.d. 5 juni 2024
 - Vergoeding van boetes en/of aantoonbare extra kosten
 - Akkoord in collegebesluit d.d. 5 juni 2024
- 3. Overig (behandeling begroting)
 - Dekking notariskosten. Het voorstel is om de notariskosten van in totaal € 5.125 in de jaren 2025 tot en met 2027 in eerste instantie te dekken door onttrekkingen aan de reserve Afkoopsommen erfpacht. Vervolgens in de jaren 2030 tot en met 2035 de reserve weer aan te vullen met totaal € 5.125 vanuit de hogere canoninkomsten welke in die jaren gerealiseerd gaan worden vanuit de nieuwe erfpachtcontracten.
 - Akkoord bevonden in staf ruimte d.d. 22 juli 2024

Aan : het college van burgemeester en wethouders
Van : 5.1.2.e
Datum : 22 juli 2024
Onderwerp : Erfpacht
Afschrift aan : 5.1.2.e

Aanleiding

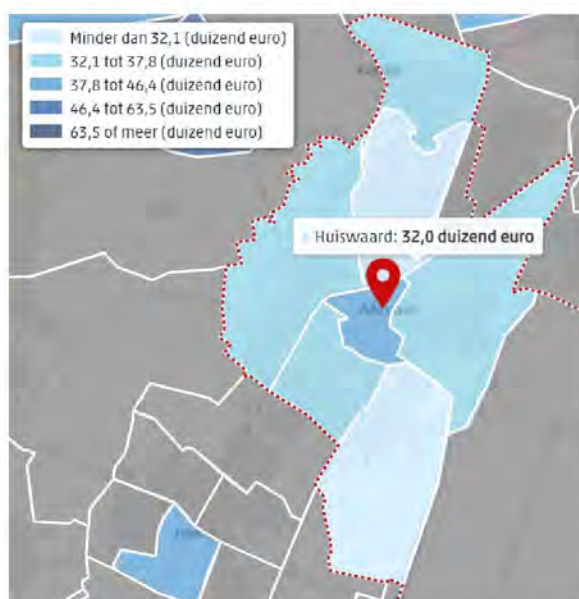
In de staf Bestuur & Middelen van 1 juli 2024 zijn een aantal onderwerpen ter sprake gekomen die nader onderzoek behoeften. Het gaat daarbij om de inkomensgegevens van particuliere erfpachters, dekking voor de notariskosten en eventueel het activeren van deze kosten, een nadere uitwerking van de grondprijs per m², alsmede de Handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen. In deze memo wordt een terugkoppeling gegevens op deze onderwerpen, met uitzondering van de dekking van de notariskosten. De uitwerking van de grondprijs per m² en de dekking van de notariskosten worden in een afzonderlijk memo's toegelicht.

Inkomensgegevens per wijk

De wens om de inkomensgegevens per wijk inzichtelijk te maken komt voort uit het signaal dat veel erfpachters verwachten in de financiële problemen dreigen te komen wanneer zij weer een jaarlijkse canon voor de erfpacht moeten gaan betalen. Voor deze groep erfpachters moet namelijk nagedacht worden over mogelijke regelingen om te voorkomen dat zij in de financiële problemen dreigen te komen.

Om inzichtelijk te krijgen en om te beoordelen hoe realistisch deze verwachting van de financiële problemen is, is onderzoek gedaan naar de gemiddelde inkomens op wijkniveau. Dat is gedaan door raadpleging van de website van het CBS. Het CBS publiceert namelijk de inkomensgegevens op wijkniveau. De relevante wijken met erfpacht zijn: Daalmeer/Koedijk, De Mare, West, Oudorp en Overdie. De meest actuele gegevens die het CBS publiceert zijn van 2022.

De inkomensgegevens kunnen op persoonsniveau of op huishouden getoond worden. Hieronder wordt het gemiddeld gestandaardiseerd inkomen per huishouden en het gemiddelde per inkomensontvanger uitgelicht. Op de webpagina van het CBS [Cijfers op de kaart | CBS](#) zijn daarnaast ook andere opties te raadplegen waaronder het percentage met hoogste of laagste inkomens of het percentage huishoudens onder of rond het sociaal minimum. Voorts kan men in het thema 'bevolking' ook de leeftijdsgroepen per wijk raadplegen.



Afbeelding 1: Gemiddeld gestandaardiseerd inkomen van huishouden

Afbeelding 1 laat op wijkniveau het gemiddelde inkomen per huishouden zien. Deze (meest recente) gegevens zien op het jaar 2022. Per huishouden is het gemiddelde inkomen in de wijken met erfpacht als volgt:

Daalmeer/Koedijk:	€ 33,9 duizend euro
De Mare:	€ 31,8 duizend euro
West:	€ 33,5 duizend euro
Oudorp:	€ 35,8 duizend euro
Overdie:	€ 28,6 duizend euro



Afbeelding 2: Gemiddelde per inkomensontvanger

Afbeelding 2 laat op wijkniveau het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger zien. Deze (meest recente) gegevens zien op het jaar 2022. Per persoon is het gemiddelde inkomen in de wijken met erfpacht als volgt:

Daalmeer/Koedijk:	€ 35,0 duizend euro
De Mare:	€ 33,1 duizend euro
West:	€ 37,2 duizend euro
Oudorp:	€ 37,4 duizend euro
Overdie:	€ 29,9 duizend euro

Activeren van notariskosten

In de staf Bestuur & Middelen van 1 juli 2024 werd de vraag gesteld of het mogelijk is om de notariskosten te activeren en vervolgens over de looptijd van het erfpachttijdvak af te schrijven. Uit de 'Nota Investeren en Afschrijven' van de gemeente is gebleken dat het activeren van de notariskosten niet is toegestaan.

Bij de aankoop van een pand of een stuk grond mag men de notariskosten wel activeren, omdat dat dan onderdeel is van de investering, namelijk de aankoop van onroerend goed. Het omzetten van erfpachtaktes is echter geen investering en kan daarom niet geactiveerd worden.

Handreiking 'Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen'

Om de geactualiseerde erfpachtbepalingen, de AB2024, te laten voldoen aan de handreiking is het van belang dat er een leeswijzer wordt geschreven als toelichting op deze AB2024. Daarnaast moet er in het kader van de participatie een lezerspanel (combi intern en extern) gevormd worden die de AB2024 op begrijpelijkheid moeten beoordelen.

Conform de handreiking moet daarnaast worden voldaan aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Deze beginselen zijn niet alleen van belang voor het vaststellen van de AB2024, maar voor het gehele proces dat ziet op de uitwerking van de vastgestelde uitgangspunten voor erfpacht.

Momenteel wordt het gehele proces getoetst aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De uitkomst daarvan wordt naar verwachting na het zomerreces met het college gedeeld.

Aan : het college van burgemeester en wethouders
Van :
Datum : 22 juli 2024
Onderwerp : Vergelijking WOZ-methode versus m2-methode voor bepaling grondwaarde erfpacht
Afschrift aan [Naam / namen]

Aanleiding

In de Staf Ruimte & Alkmaars kanaal van 17 juni 2024, alsmede in de Staf Bestuur & Middelen van 1 juli 2024 is een terugkoppeling gegeven van de onderwerpen die naar voren zijn gebracht door erfpachters tijdens de erfpachtinformatieavonden in juni 2024. Een van de grootste kritiekpunten op het conceptvoorstel erfpacht was het gebruik van de WOZ-waarde voor de berekening van de grondwaarde. Erpachters gaven tijdens de informatieavonden aan dat ze de WOZ-waarde geen eerlijke grondslag vonden voor de berekening van de grondwaarde omdat investeringen in de opstal leiden tot een hogere WOZ-waarde en daarmee een hogere grondwaarde terwijl er niet is geïnvesteerd in de grond.

Het alternatief voor de bepaling van de grondwaarde dat op de informatieavonden door de erfpachters het meeste ter sprake werd gebracht is een vierkante meter prijs. De Staf Bestuur & Middelen van 1 juli 2024 heeft gevraagd om een uitwerking te maken van de totale canoninkomsten op basis van een vierkante meter prijs en deze te vergelijken met de inkomsten op basis van de WOZ-waarde. In dit memo wordt deze uitwerking toegelicht en de vergelijking met de WOZ-waarde gemaakt.

Bepaling vierkante meter prijs

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. (€ 600x70%)

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 bloot eigendom houder voor zichzelf houden

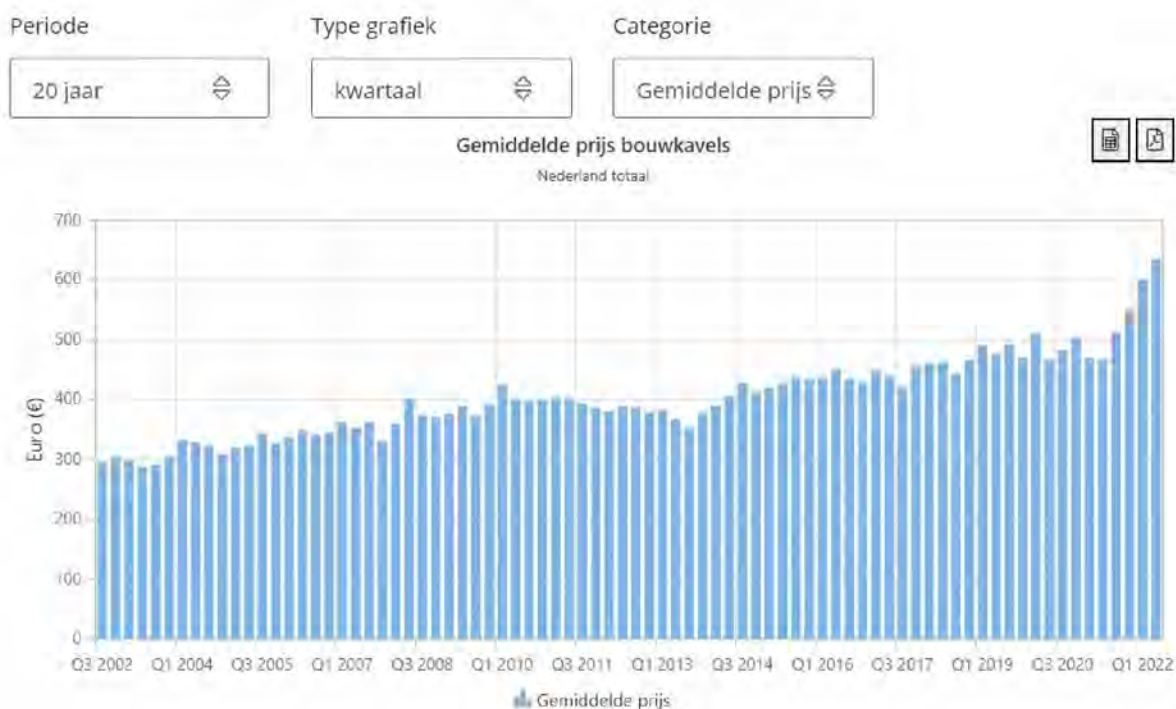
In de markt komen wij een depreciatie percentage tegen tussen 20% en 40% afhankelijk van de looptijd erfpachtperiode. Voor de erfpachtgronden in Alkmaar hebben wij 30% aangehouden. Tevens hebben wij gekeken of de woningen die zijn gelegen in de wijken De Mare/Daalmeer, Oudorp en Overdie onderling verschillen 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. 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. Tevens 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 gedevalueerde grondwaarde van € 400 tot € 450 per m2 te rechtvaardigen voor gronden die in erfpacht zijn uitgegeven.

Het Kadaster houdt al decennia de bouwkaavel prijzen bij. 20 jaar geleden, in 2003, kostte een bouwkaavel 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 bouwkaavel in Nederland € 653,- per m2 grond.



Publicatiedatum: 22-8-2022

WOZ-waarde 2023

Ondertussen hebben we ook de beschikking over de WOZ-waardes met peildatum 1-1-2023. Deze zijn nog niet onherroepelijk (bezwaar is nog mogelijk), maar geven wel een realistisch beeld van de te verwachten canoninkomsten op basis van de WOZ-waarde 2023 indien het college ervoor kiest de berekening van de canon, voor de grondgebonden woningen, op basis van de WOZ-waarde uit te voeren. Eerder in het traject hebben we afgesproken om het effect van de WOZ-waarde 2023 op de berekeningen inzichtelijk te maken, daarom vergelijken we deze in onderstaande kolomgrafieken ook met de uitkomsten op basis van de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2021.

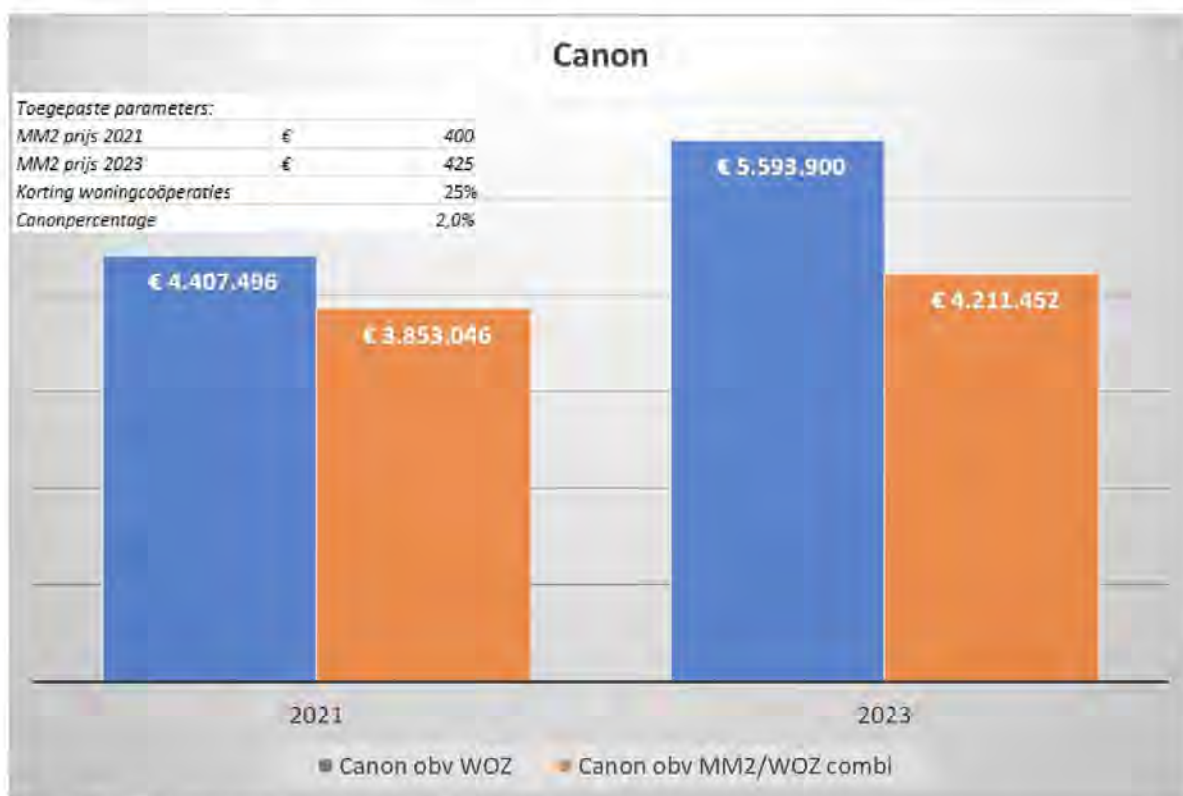
Vergelijking WOZ-methode versus m2-methode: grondwaarde en canoninkomsten

Onderstaande kolomgrafieken laten een vergelijking zien tussen het gebruik van de WOZ-waarde (2021 en 2023) en de vierkante meterprijs (2021 en 2023) voor wat betreft de totale grondwaarde en de totale canoninkomsten.



Grafiek 1: vergelijking grondwaarde

Toelichting grafiek 1: de blauwe kolommen laten de grondwaarde zien op basis van de WOZ-waarden 2021 en 2023, met een grondquote van 20% en een depreciatie van 25% op de WOZ-waarde voor woningcorporaties. De oranje kolommen laten de grondwaarde zien op basis van een vierkante meterprijs van € 400 in 2021 en € 425 in 2023 voor grondgebonden woningen, voor appartementen een grondwaarde op basis van een grondquote van 15% op de WOZ-waarde 2021 en 2023 en een depreciatie van 25% op de vierkante meterprijzen en WOZ-waardes voor woningcorporaties. De grondwaarde op basis van vierkante meters is zowel in 2021 (-13%) als in 2023 (-25%) lager dan de grondwaarde op basis van WOZ-waarden.



Grafiek 2: vergelijking totale canoninkomsten gemeente

Toelichting grafiek 2: de blauwe kolommen laten de jaarlijkse canoninkomsten zien op basis van de WOZ-waarden 2021 en 2023, met een grondquote van 20% en een depreciatie van 25% op de WOZ-waarde voor woningcorporaties. De oranje kolommen laten de canonopbrengsten zien op basis van een vierkante meterprijs van € 400 in 2021 en € 425 in 2023 voor grondgebonden woningen, voor appartementen op basis van een grondquote van 15% op de WOZ-waarde 2021 en 2023 en een depreciatie van 25% op de vierkante meterprijzen en WOZ-waardes voor woningcorporaties. De canoninkomsten op basis van vierkante meters zijn zowel in 2021 (-13%) als in 2023 (-25%) lager dan de canoninkomsten op basis van WOZ-waarden.

Bij het voorgenomen besluit van het college om de WOZ-waarde te hanteren als grondslag voor de grondwaarde met een grondquote van 20% en een depreciatie van 25% voor de woningcorporaties zijn totale jaarlijkse canoninkomsten van € 4,4 miljoen gecalculeerd bij een canonpercentage van 2% (zoals in grafiek 2 gepresenteerd in de blauwe kolom 2021). Als het college zou besluiten om de vierkante meterprijs van € 425 te hanteren voor grondgebonden woningen en een grondquote van 15% op de WOZ-waarde 2023 voor appartementen dan worden de jaarlijkse canoninkomsten gecalculeerd op € 4,2 miljoen (zoals in grafiek 2 gepresenteerd in de oranje kolom 2023) bij een ongewijzigd canonpercentage van 2%. Desgewenst kan dit bedrag worden beïnvloed door aanpassing van het canonpercentage naar een (andere) waarde tussen de 1,0% en 3,0%.

Advies

Gelet op de uitkomst van de erfpacht informatieavonden en bovenstaande uitwerking adviseren wij u om te kiezen voor de m2-prijs methode voor grondgebonden woningen in combinatie met een grondquote van 15% van de WOZ-waarde voor appartementen. Op deze manier zijn investeringen in de opstal niet onbedoeld van invloed op de grondwaarde en komt u tegemoet aan het grootste bezwaar van de deelnemers aan de erfpacht informatieavonden. Ook leidt de toepassing van de m2-prijs methode tot lagere grondwaarden, in lijn met hetgeen eerder dit jaar is gecommuniceerd aan

erfpachters die een offerte hadden opgevraagd voor de aankoop van het bloot eigendom onder de tijdelijke regeling.

Tegelijkertijd leidt de m2-prijs methode tot voldoende inkomsten voor de gemeente om te kunnen voldoen aan het uitgangspunt over minimaal gelijke inkomsten voor de gemeente. Door het canonpercentage bij te stellen kunt u de totale canoninkomsten voor de gemeente desgewenst verder beïnvloeden.

Gevraagd besluit

De staf wordt gevraagd om een besluit te nemen:

1. Over de te hanteren berekeningsmethode voor de canon door te kiezen tussen (uitsluitend) de WOZ-waarde methode en de m2-prijs methode voor grondgebonden woningen gecombineerd met een WOZ-waarde methode voor appartementsrechten.

Aan : het college van burgemeester en wethouders

Van : Anjo van de Ven, Christian Schouten, 5.1.2a

Datum : 22 juli 2024

Onderwerp : Erfpacht

Afschrift aan [Naam / namen]

Aanleiding

Een van de uitgangspunten van de actualisatie van het erfpachtstelsel is dat de erfpachters zo snel mogelijk duidelijkheid krijgen over de financiële gevolgen van de actualisatie.

Dit willen we bereiken door erfpachters de mogelijkheid aan te bieden van vervroegde canonherziening in de jaren 2025 tot en met 2027. In die jaren krijgen alle erfpachters (die dat aanvragen) vervroegd een nieuwe erfpachtovereenkomst aangeboden, welke vervolgens bij de notaris wordt vastgelegd. De notariskosten schatten we in op totaal circa € 5.1.2b (€ 5.1.2b per overeenkomst maal 6.000 erfpachtpercelen) en de kosten komen voor rekening van de gemeente, zoals bepaald in de algemene voorwaarden erfpacht.

Dekkingsvoorstel

Er is op dit moment geen financiële ruimte in de gemeentelijke exploitatiebegroting om deze kosten op te vangen in de jaren 2025 tot en met 2027. Er bestaat wel een reserve Afkoopsommen erfpacht welke een stand heeft van circa € 24 miljoen per 31-12-2023. In deze reserve zijn alle afgekochte erfpachtcanons gestort, welke jaarlijks (op dit moment) voor ruim € 2 miljoen per jaar uit de reserve vrijvallen en als inkomsten in de exploitatiebegroting van de gemeente zijn verwerkt.

Het voorstel is om de notariskosten van in totaal € 5.1.2b in de jaren 2025 tot en met 2027 in eerste instantie te dekken door onttrekkingen aan de reserve Afkoopsommen erfpacht. Vervolgens in de jaren 2030 tot en met 2035 de reserve weer aan te vullen met totaal € 5.1.2b vanuit de hogere canoninkomsten welke in die jaren gerealiseerd gaan worden vanuit de nieuwe erfpachtcontracten.

Deze reserve is niet bedoeld voor de dekking van de vervroegde canonherziening en moet daarom wel aangezuiverd worden voor de in 2025 tot en met 2027 te onttrekken bedragen.

Omdat de reserve niet bedoeld is voor dit doel, zal de gemeenteraad in het besluitvormingstraject wel gevraagd moeten worden om in te stemmen met deze dekking.

Aan : het college van burgemeester en wethouders

Van : 5.1.2a & 5.1.2b

Datum : 1 juli 2024

Onderwerp : Voortgang project erfpacht

Afschrift aan [Naam / namen]

Algemene erfpachtbepalingen

Het concept van de geactualiseerde algemene erfpachtbepalingen is gereed.

Er zijn twee exemplaren beschikbaar waaronder een 'schoon' exemplaar en een exemplaar waarin de wijzigingen zichtbaar zijn (bijlage 1A en 1B).

Voordat de geactualiseerde algemene bepalingen worden vastgesteld is het nog wel van belang om af te stemmen welke handelingen nog nodig zijn conform de 'Handreiking erfpacht' die op 22 mei 2024 is gepubliceerd (bijlage 2A en 2B).

Hoewel de handreiking pas recent openbaar is geworden en wij ons al in een vergevorderd stadium bevinden wordt wel geadviseerd om aantoonbaar te maken dat het stappenplan is gevolgd.

Een voorlopige toets aan de handreiking en het bijbehorende stappenplan heeft laten zien dat er nog een aantal details zijn waaraan op dit moment niet helemaal wordt voldaan (bijlage 3).

Omdat de geactualiseerde algemene bepalingen nog niet zijn vastgesteld kan dit eenvoudig opgelost worden door bijvoorbeeld een inhoudsopgave te maken en het schrijven van een leeswijzer in B1.

Grondwaardebepaling

Op basis van het huidige erfpachtbeleid wordt de grondwaarde berekend als percentage (grondquote) van de WOZ-waarde. Voorafgaand aan het uitwerken van de voorstellen is onderzocht hoe andere gemeenten omgaan met het vaststellen van de grondwaarde. Daaruit is gebleken dat gemeenten de grondwaarde over het algemeen op twee manieren vaststellen. De grondwaarde afleiden van de WOZ-waarde is een veel voorkomende methode en daarnaast is het vaststellen van de grondwaarde door middel van een taxatie een veel voorkomende methode. De WOZ-waarde alsmede een taxatie als basis voor de grondwaarde zijn vervolgens onderzocht en tegen elkaar afgewogen. De uitkomst daarvan (beschreven in collegevoorstel d.d. 5 juni 2024) was dat de WOZ-waarde een beter werkbare methode is ten opzichte van een taxatie. Op basis van deze uitkomst is vervolgens gezocht naar een passende methode die tegemoet komt aan de visie zoals beschreven in de startopdracht voor het project erfpacht d.d. 16 januari 2024. Dit heeft geresulteerd in de voorgestelde grondquote van 20%.

WOZ-waarde

Tijdens de informatieavonden is gebleken dat veel erfpachters het in het algemeen niet eens waren met de WOZ-waarde als uitgangspunt. Grootste bezwaar is dat de grondwaarde afhankelijk is van de opstal en de grondwaarde derhalve stijgt wanneer men investeert in de woning. De erfpachter van een naastgelegen woning die dan bijvoorbeeld niet in de woning heeft geïnvesteerd zou daardoor minder voor hetzelfde stuk grond betalen.

De WOZ heeft daarnaast te maken met een paar ficties waaronder de overdrachtsficties. De overdrachtsfictie stelt dat de WOZ-waarde geen rekening houdt met erfpacht of andere beperkende rechten die op een woning kunnen rusten. Normaal gesproken kan erfpacht de marktwaarde van een woning verlagen. Voor de WOZ-taxatie wordt hier echter geen rekening mee gehouden: er wordt gedaan alsof de woning geen erfpacht heeft.

De Wet WOZ zegt hierover:

Bij het bepalen van de waarde in het economische verkeer dient, op grond van het bepaalde in artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ, uit te worden gegaan van een tweetal ficties, de zogenaamde "overdrachts-" en "verkrijgingsfictie". Op grond van beide ficties dient de waarde in het economische verkeer te worden bepaald, uitgaande van de veronderstelling dat de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Dit impliceert, dat de waarde in het economische verkeer dient te worden gesteld op de prijs die bij verkoop van de onroerende zaak, vrij opleverbaar, op de waardepeildatum maximaal zou kunnen zijn bedongen van de meest biedende gegadigde die de onroerende zaak in de staat waarin deze zich bevindt wil verwerven voor een bestemming die hem goedgeeft en die de zaak onmiddellijk en in volle omvang in gebruik wil nemen. Op grond van de heersende jurisprudentie op het gebied van de Wet WOZ dient de waarde in het economische verkeer te worden bepaald op de prijs die bij een zorgvuldig voorbereide verkoop aan de meest biedende gegadigde kan worden gerealiseerd, waarbij die gegadigde het gekochte onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan nemen.

Grondprijs per m²

De waarde van een huis bestaat uit de waarde van de grond en de waarde van de opstal.

De grond en de opstal zijn niet afzonderlijk te verkopen. De grond vormt dus een deel van de waarde van het huis. De makelaar taxeert de waarde van de erfpachtgrond, alsof het gaat om een onbebouwd stuk grond. Daarop mag gebouwd worden volgens de bepalingen in het bestemmingsplan en volgens de bepalingen van het erfpachtrecht.

Voor de taxatie maakt het niet uit hoe het pand is onderhouden en ingericht. Iemand die zijn pand in goede staat houdt, ondervindt dus geen nadeel met een hogere grondwaarde.

Om die reden is besloten om een onderzoek te verrichten naar een vaste grondprijs per m². Voor het bepalen van een vaste grondprijs kan bijvoorbeeld onderscheid gemaakt worden in de gebieden Alkmaar Noord, Oudorp, centrum en Overdie.

Bij de waardering van de grond op basis van een grondquote van 20% van de WOZ- waarde is de waarde van de grond namelijk afhankelijk van de kwaliteit van de opstal. Dit kan voorkomen worden door de grondprijs vast te stellen middels een vast grondprijs per m².

Een globaal onderzoek wijst uit dat de grondgebonden woningen in de as tussen 51,2e en 51,2e en de woningen in Oudorp een gemiddelde perceeloppervlakte hebben van 140 m². De gemiddelde WOZ- waarde van 2021 lag op circa € 250.000,-. Bij een berekening van 20% grondquote zou dit een grondwaarde betekenen van € 50.000,-. De WOZ- waardes van 2023 zijn nog niet onherroepelijk en beschikbaar voor de gemeente, maar zal de waarde op basis van de hiervoor toegepaste berekening substantieel stijgen.

Uit diverse data blijkt dat de huidige gemiddelde grondprijs per m² voor grondgebonden woning in Alkmaar ligt tussen €400,- en € 500,- per m². Hieronder gaan wij uit van een prijs van € 450,- per m². Bij de canonberekening wordt uitgegaan van de totale grondwaarde keer het canonpercentage en zal de canon vervolgens iedere vijf jaar geïndexeerd worden. Voor de verkoop van het bloot eigendom wordt de grondprijs per m² ieder jaar geïndexeerd conform de CBS-prijsindex.

Voorbeeldberekening

Perceel m2	Prijs m2	totaal	rente	rest looptijd erfpacht	korting	Totaal
140	€450,00	€63.000,00	2%	11	€13.860,00	€49.140,00

Perceel m2	Prijs m2	totaal	rente	Canon totaal per jaar
140	€ 450,00	€63.000,00	2%	€1.260,00

Bijlagen

- 1A: Geactualiseerde AB2024 (schoon exemplaar)
- 1B: Geactualiseerde AB2024 (wijzigingen zichtbaar)
- 2A: Handreiking erfpacht
- 2B: Toetsing aan handreiking erfpacht

Aan : het college van burgemeester en wethouders
Van : &
Datum : 17 juni 2024
Onderwerp : Voortgang project erfpacht
Afschrift aan [Naam / namen]

Evaluatie informatieavonden

Bij het schrijven van deze memo hebben de eerste twee informatieavonden plaatsgevonden. Hoewel de eerste avond gemoedelijk verliep, was de tweede avond een heftige avond met veel boze mensen.

De belangrijkste geluiden die wij horen hebben te maken met de WOZ-waarde, de regeling voor het omzetten van erfpacht naar vol eigendom en de mogelijke korting die woningcorporaties krijgen. De reacties worden hieronder nader uiteengezet.

WOZ- waarde

Men is het in het algemeen niet eens met de WOZ-waarde als grondslag voor de grondwaarde. De reden hiervoor is dat erfpachters in de veronderstelling zijn dat vooral de opstal van invloed is op de hoogte van de WOZ- waarde en dat er daardoor ook meer voor de grond betaald moet worden.

WOZ-waarde bij omzetten van erfpacht naar vol eigendom

De onvrede speelt met name bij het omzetten van erfpacht naar vol eigendom, omdat voor het berekenen van de koopsom de WOZ-waarde de grondslag is voor de grondwaarde.

Enkele voorbeelden die wij krijgen zijn dat de burens die hun woning niet hebben verduurzaamd een lagere WOZ-waarde hebben en daardoor ook minder voor de grond betalen wanneer zij het bloot eigendom kopen.

Een ander voorbeeld is dat burens dezelfde WOZ-waarde hebben terwijl de perceeloppervlakte niet gelijk is. Degene met een kleinere perceeloppervlakte moet dan in verhouding meer betalen voor het bloot eigendom.

WOZ-waarde i.c.m. canonherziening

De WOZ-waarde als uitgangspunt voor het berekenen van de canon bij de canonherziening zorgt voor minder kritiek. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de wetenschap dat wanneer men zich niet kan vinden in de grondwaarde die bij de canonherziening wordt vastgesteld, er dan o.g.v. de algemene erfpachtbepalingen een mogelijkheid is om de grondwaarde door deskundigen te laten vaststellen, d.w.z. door taxateurs.

Prijs per m²

Er is benoemd dat de huidige erfpachtinkomsten ca. € 3 miljoen zijn. Erfpachters denken dat het een eerlijkere oplossing is om op basis van deze inkomsten een canon naar rato van het aantal m² in

rekening te brengen. Er zou op basis van de totale oppervlakte in m² van alle erfpachtrechten én de inkomsten een vaste prijs per m² berekend moeten worden.

Deze optie lijkt echter ingewikkelder dan gedacht. Een vaste prijs per m² leidt ook tot ongelijkheid. De grondprijs per m² in het centrum ligt bijvoorbeeld hoger dan in Alkmaar Noord of Overdie. Er zou dan al een grondprijs per wijk vastgesteld moeten worden. Daarnaast zijn er naast woningen ook veel bestemmingen met een maatschappelijk, sociaal of cultureel karakter. Bovendien zijn er met name in Winkelcentrum De Mare veel bedrijfsruimtes in erfpacht uitgegeven. Er kan daarom niet eenvoudig een prijs per m² vastgesteld worden, omdat die prijs per m² ook niet van toepassing is op niet-woonbestemmingen.

Omzetten erfpacht naar vol eigendom door de verkoop van het zogenoemde 'bloot eigendom'.

Op 16 januari 2024 is de tijdelijke regeling voor het omzetten van erfpacht naar vol eigendom vastgesteld. Deze regeling houdt in dat er wordt gerekend met het prijspeil van 2021 en de daarbij behorende WOZ-waarde met peildatum 2019.

Voor de nieuwe regeling is in eerste instantie voorgesteld om de koopsom gelijk te stellen aan de grondwaarde die dan berekend zou worden als percentage (grondquote) van 15% van de WOZ-waarde. Daarbij zou dan de WOZ-waarde met peildatum van twee jaar geleden het uitgangspunt zijn. Omdat op basis van dit eerste voorstel de koopsom in veel gevallen voordeliger zou uitvallen is erfpachters geadviseerd om de koop van het bloot eigendom uit te stellen totdat we op de informatieavonden meer bekend zouden maken over de nieuwe regeling.

Omdat binnen het college onvoldoende draagvlak was voor de grondquote van 15% is de grondquote verhoogd naar 20%. Daarnaast is voor de verkoop van het bloot eigendom bij eengezinswoningen (voorlopig) besloten dat er nog een markttoeslag wordt berekend over de grondwaarde om tot de koopsom te komen. Veronderstelt wordt dat de koopsom door deze markttoeslag meer 'marktconform' wordt.

Dit voorstel is bij de erfpachters totaal in het verkeerde keelgat geschoten. Op basis van de grondquote van 15% zou de koopsom in veel gevallen inderdaad nog goedkoper worden, met uitzondering van een aantal appartementen.

De grondquote van 20% leidt ertoe dat de koopsom vergelijkbaar is met de koopsom op basis van de tijdelijke regeling. Maar het toepassen van een 'nader te bepalen markttoeslag' gaat er, ongeacht de hoogte van deze toeslag, voor zorgen dat de koopsom boven het bedrag op basis van de tijdelijke regeling uitkomt.

Dit rekensommetje hebben veel mensen zelf ook al snel kunnen maken en daar was dan ook de nodige kritiek op gericht.

Om de koopsom voor het bloot eigendom toch weer aantrekkelijker (en acceptabeler) te maken kan ervoor gekozen worden om de eerder voorgestelde grondquote van 15% te hanteren voor het berekenen van de grondwaarde. Het ambtelijk advies is daarnaast om in ieder geval geen markttoeslag toe te passen.

Een andere optie is om voor het bloot eigendom de grondwaarde te bepalen door middel van een taxatie. Bij een taxatie kan meer rekening gehouden worden met factoren als verduurzaming van de woning. Taxatie van de grondwaarde zal naar verwachting ook tot meer acceptatie onder de erfpachters leiden.

Taxatiemethode waarbij wordt uitgegaan van een (semi)residuele benadering

De marktwaarde van de volle eigendom wordt door middel van een taxatie vastgesteld.

De grondwaarde wordt berekend als een percentage (grondquote) van 25% (o.b.v. referenties nieuwbouwkavels) van die marktwaarde. De grondwaarde die hierdoor ontstaat is tevens de getaxeerde marktwaarde van het bloot eigendom. Op deze grondwaarde wordt een depreciatie (eigendomsquote) van 20% toegepast om tot de gecorrigeerde marktwaarde van het bloot eigendom te komen.

De canon wordt vervolgens berekend door de gecorrigeerde marktwaarde van het bloot eigendom te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

Voor een woning met een getaxeerde marktwaarde van het volle eigendom € 350.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

De marktwaarde vol eigendom bedraagt € 350.000,- (hier wordt dus geen WOZ-waarde maar taxatiewaarde gebruikt voor de berekening).

De grondwaarde en tevens de marktwaarde van het bloot eigendom bedraagt € 87.500,- (grondquote ad 25% x € 350.000,-).

De gecorrigeerde marktwaarde van het bloot eigendom bedraagt € 70.000,- (marktwaarde bloot eigendom ad € 87.500 minus depreciatie ad 20% = € 70.000,-)

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 70.000,- x 1% = € 700,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 70.000,- x 2% = € 1.400,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 70.000,- x 3% = € 2.100,- per jaar

In onderstaand overzicht zijn de verschillende opties voor het berekenen van de koopsom voor het bloot eigendom met elkaar vergeleken.

Omdat de WOZ-waarde in veel gevallen redelijk goed overeenkomt met de marktwaarde is bij de voorbeeldberekeningen uitgegaan van de WOZ-waarde in plaats van de getaxeerde marktwaarde.

Vergelijkingen koopsom bloot eigendom onder de tijdelijke regeling vs. de voorgestelde nieuwe regelingen

tijdelijke regeling CV voorstel			m2	pris /m2
Grondgebonden woning Particulier				
WOZ-waarde 1-1-2019	223.000			137
koopsom obv tijdelijke regeling	68.675			501
WOZ-waarde 1-1-2022		310.000		
koopsom obv 20% WOZ-waarde		62.000		453
marktconforme koopsom		62.000		
Grondgebonden woning Particulier				
WOZ-waarde 1-1-2019	208.000			125
koopsom obv tijdelijke regeling	63.675			509
WOZ-waarde 1-1-2022		322.000		
koopsom obv 20% WOZ-waarde		64.400		515
marktconforme koopsom		64.400		
Grondgebonden woning Particulier				
WOZ-waarde 1-1-2019	171.000			108
koopsom obv tijdelijke regeling	43.624			404
WOZ-waarde 1-1-2022		268.000		
koopsom obv 20% WOZ-waarde		53.600		496
marktconforme koopsom		53.600		
Grondgebonden woning Particulier				
WOZ-waarde 1-1-2019	217.000			130
koopsom obv tijdelijke regeling	66.430			511
WOZ-waarde 1-1-2022		317.000		
koopsom obv 20% WOZ-waarde		63.400		488
marktconforme koopsom		63.400		
Appartement Particulier				
WOZ-waarde 1-1-2019	176.000			
koopsom obv tijdelijke regeling	32.558			
WOZ-waarde 1-1-2022		284.000		
koopsom obv 20% WOZ-waarde		56.800		
koopsom obv taxatie		56.800		

Wijkgerichte grondprijs per m²

Deze methode komt er op neer dat er voor iedere wijk voor woningen een vaste grondprijs per m² wordt vastgesteld. Deze grondprijs staat los van de staat van de woning/opstal als het gaat om verduurzaming etc. Deze methode wordt tijdens het stafoverleg door 51.2e toelicht.

Korting woningcorporaties

De aanwezigen hebben tijdens de informatieavonden te horen gekregen dat woningcorporaties mogelijk een korting krijgen bij het vaststellen van de grondwaarde. De aanwezigen werden hier heel boos over, omdat er op veel locaties een mix is van sociale huurwoningen en woningen in particulier bezit.

Ondanks dat de WOZ-waarde geen rekening houdt met woningen in de sociale huursector, is de WOZ-waarde van sociale huurwoningen doorgaans zo'n 10% lager dan woningen in particulier bezit, aldus één van de aanwezigen.

Dit verschil heeft waarschijnlijk te maken met de staat van de woning in die zin dat sociale huurwoningen over het algemeen eenvoudiger en soberder zijn ingericht qua voorzieningen en daardoor lager gewaardeerd worden.

Aan : het college van burgemeester en wethouders
Van : 5.1.2e & 5.1.2e
Datum : 10 juni 2024
Onderwerp : Erfpacht woningcorporaties
Afschrift aan [Naam / namen]

Op 29 mei j.l. heeft er een overleg met de woningcorporaties (Woonwaard, Van Alckmaer en Kennemer Wonen) plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is de voorgenomen uitwerking (inmiddels voorgenomen besluit) met betrekking tot de grondwaardebepaling van sociale huurwoningen besproken.

Voorgenomen besluit

Het voorgenomen besluit houdt in dat de grondwaarde voor woningen in de sociale huursector (waarvan de erfpachter een woningcorporatie is) wordt bepaald door een korting (depreciatie) van 25% te geven op de WOZ-waarde. Vervolgens wordt de grondwaarde berekend als percentage (grondquote) van 20% van deze gereduceerde WOZ-waarde.

Standpunt woningcorporaties

De gemeente Alkmaar hanteert voor woningen in sociale huurcategorie 1 en categorie 2 een relatief lage grondprijs om de realisatie van voldoende aanbod te stimuleren voor huishoudens die zijn aangewezen op de sociale huurwoningen. Voor het realiseren van sociale woningbouw voor deze lage grondprijzen zijn extra regels bepaald dat de woningen gewezen worden aan deze doelgroep en voor een termijn van tenminste 25 jaar als sociale woning in exploitatie wordt gehouden. Hierin is een duidelijke richting en beleid geschreven over de grondwaarde van sociale huurwoningen. Het beleid voor sociale huurwoningen wordt in het voorgestelde erfpachtbeleid nu niet eenduidig toegepast. Er wordt een (beperkte) korting gegeven op een commerciële grondprijs. Wij als woningcorporaties verwachten een eenduidig grondbeleid voor sociale huurwoningen, daarmee zien wij de sociale grondprijs uit de grondnota als een betere grondslag voor het erfpachtbeleid. Wanneer o.a. bij de gemeente Amsterdam gekeken wordt, zie je wel een eenduidig sociaal grondbeleid terugkomen in de erfpachtconstructie (sociale grondprijs als uitgangspunt).

Vanuit een globale berekening vanuit de erfpachtposities van onze corporaties, Van Alckmaer, Kennemer Wonen en Woonwaard (ca. 2.600 woningen op erfpacht) blijkt dat het waardeverschil tussen de concept berekening bloot eigendom vanuit het erfpachtbeleid en de sociale grondprijs circa € 20.000 per woning bedraagt. Dit waardeverschil leidt tot hogere uitgaven, welke niet in de sociale huurwoningen geïnvesteerd kunnen worden. Dit zou ertoe leiden dat wij als corporaties gezamenlijk of ca. 200 nieuwbouwwoningen niet kunnen bouwen of ca. 900 woningen niet kunnen verduurzamen (in de Gemeente Alkmaar).

Nota Grondprijzen 2024-2025

Voor sociale huur woningen in categorie 1 hanteert de gemeente een vaste grondprijs van € 12.000,- per gestapelde woning (appartement) en € 15.500,- 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 2024 ligt dit bedrag op € 650,43 per maand. Deze huurgrens wordt ieder jaar vastgesteld.

Voor sociale huur woningen in categorie 2 hanteert de gemeente een vaste grondprijs van € 23.300,- per gestapelde woning (appartement) en € 33.600,- 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 2024 is dat € 650,43 per maand) en de maximumgrens voor huurtoeslag (€ 879,66 per maand in 2024).

Opties

Er zijn verschillende opties denkbaar om tegemoet te komen aan de woningcorporaties.

De financiële gevolgen van beide opties worden bij de 'financiële aspecten' inzichtelijk gemaakt.

1. Aansluiting zoeken bij de Nota Grondprijzen.

Argument hiervoor zou kunnen zijn dat grond belast met erfpacht over het algemeen minder waard is dan grond in vol eigendom. De grondprijs in de Nota Grondprijzen voor sociale huurwoningen is ook gebaseerd op vol eigendom. Deze grondprijs kan dan ook het uitgangspunt worden voor het berekenen van de canon. Woningcorporaties en erfpachters zijn niet verplicht om de erfpacht om te zetten naar vol eigendom door het kopen van het bloot eigendom. Uitgangspunt is namelijk nog steeds dat er een jaarlijkse canon betaald wordt.

Kanttekening bij het toepassen van deze grondprijzen is wel dat dit invloed heeft op de uiteindelijke erfpachtinkomsten. De canon wordt over een lagere grondprijs berekend waardoor de canonopbrengsten lager zullen zijn. Indirect kan dit zelfs van invloed zijn op de erfpachtkosten voor particuliere erfpachters. Voor de canonherziening wordt namelijk op basis van de inkomstensimulatie een canonpercentage binnen de bandbreedte van 1-3% vastgesteld. Wanneer de inkomsten lager worden door het toepassen van lagere grondprijzen voor sociale huurwoningen, betekent dit dat dit weer gecompenseerd wordt door een hoger canonpercentage voor de canonherziening.

Daarnaast draagt deze methode niet bij aan vereenvoudiging van het erfpachtbeleid, omdat de grondwaarde op andere wijze wordt vastgesteld dan voor woningen in particulier bezit.

2. Hogere korting op WOZ-waarde

Er vanuit gaande dat de meeste sociale huurwoningen in categorie 2 vallen zal een korting (depreciatie) van bijvoorbeeld 40% op de WOZ- waarde ongeveer tot dezelfde uitkomst en wellicht zelfs nog een lagere uitkomst leiden als de grondprijzen uit de Nota Grondprijzen. Ook hier geldt weer dezelfde kanttekening als bij optie 1.

Deze methode sluit echter wel beter aan bij het voorgenomen besluit met betrekking tot de grondwaardebepaling en daarmee ook bij de vereenvoudiging van het erfpachtbeleid.

NB. De woningcorporaties gaan er bij hun standpunt vanuit dat er bij de berekening van de koopsom voor de bloot eigendom sprake is van een waardeverschil van zo'n € 20.000,- per woning. De woningcorporaties zijn echter niet verplicht om de bloot eigendom te kopen. Hoewel de gemeente die mogelijkheid wel biedt is het uitgangspunt nog steeds dat er een jaarlijkse canon betaald wordt.

Financiële aspecten

Alle varianten die beschreven staan in dit memorandum leiden tot andere erfpachtinkomsten voor de gemeente. In onderstaande tabel staan de inkomsten uit sociale huurwoningen van het huidige voorgenomen besluit van het college van B&W, de inkomsten van optie 1 (Grondprijzennota 2024 volgen) zoals omschreven op voorgaande pagina en de inkomsten van optie 2 (hogere WOZ-waarde korting) zoals omschreven op voorgaande pagina.

Canon 2,0%

Bedragen x 1 mln	Inkomsten per jaar
Voorgenomen besluit B&W: 20%/sociaal-25% korting	€ 1,6
Optie 1: grondwaarde conform Grondprijzennota 2024-2025	minimaal € 0,8 en maximaal € 1,7
Optie 2: 20%/sociaal-40% korting	€ 1,3

Om optie 1 te kunnen berekenen is inzicht nodig in de huurprijzen van alle woningen die staan op de erfpachtgronden, want de hoogte van de huurprijs bepaalt of een woning een categorie 1 of categorie 2 woning is en dat bepaalt vervolgens de grondwaarde. De gemeente heeft geen inzicht in de huurprijzen van de betreffende woningen. Daarom kunnen we alleen een minimale (als alle woningen categorie 1 zouden zijn) en maximale opbrengst (als alle woningen categorie 2 zouden zijn) presenteren. We verwachten dat er meer categorie 2 woningen zijn dan categorie 1. Als twee derde van de woningen categorie 2 zouden zijn, dan zou dat leiden tot jaarlijkse erfpachtinkomsten van circa € 1,4 miljoen.

Notulen voortgangsoverleg erfpacht

Datum: 16 december 2024 09.45 uur

Aanwezigen:

Anjo van de Ven

S 1.2.e

S 1.2.e

1. Opening en mededelingen

Digitaal overleg dit keer, S 1.2.e en S 1.2.e sluiten niet aan.

2. CV nieuwe uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom (zie bijlagen)

3 besluiten in regeling; vaststellen nieuwe regeling, overgangsperiode voor tijdelijke regeling t/m 31 december 2024 en vergoedingsregeling. Toegelicht. Aanleiding voor nieuwe uitvoeringsregeling? Oude regeling voldoet niet meer op punten x, y, z. Duidelijker omschrijven, ook in de samenvatting. Tekst besluit meer B1. Te juridisch. Beknopter.

Tijdelijke erfpacht; ook hiervoor blijft aankoop bloot eigendom mogelijk. Tekst CV hierop aanpassen.

Dat de grondwaarde methode mede tot stand is gekomen door participatie, hoeft niet in dit CV. Staat al in het aanverwante CV vaststelling uitwerking uitgangspunten erfpacht, waarnaar wordt verwezen.

Toelichting hoe nieuwe koopsom berekening werkt; nog niet betaalde canontermijnen hoeven niet meer betaald te worden. Al vooruitbetaalde canon voor het tweede tijdvak wordt terugbetaald. Casus besproken waarbij woningcorporatie heeft afgekocht voor 1^e tijdvak en toen doorverkocht aan particulier; deze particulier krijgt geen vooruitbetaalde canon terug. Check hoe dit werkt voor 2^e tijdvak.

Compensatie één erfpachter; besproken. Individuele situatie, dit kan uit dit collegevoorstel. Bepreken met S 1.2.e of zij hiervoor kan tekenen. Meenemen in uitvoering.

Kanttekening/alternatieven: kan weg.

Tabel financiën: kan weg, voegt nu niets toe. Alles is PM.

Vervolg/communicatie: niet verwijzen naar zaaksysteem. Niet relevant voor CV.

Aangepaste tekst voor de regeling besproken. Taxaties doorgenomen. Voorschot wordt gevraagd voor bedrijfs-onroerend goed. Dit wordt ook voorgesteld bij woningen. Achtergrond hiervan toegelicht.

Als aankoop niet doorgaat, gehele bedrag vergoeden? Dit staat zo in de regeling voor bedrijfs-onroerend goed. Ook zo toepassen voor woningen, of, bijv. de helft verschuldigd?

3. Rondvraag

From: "Erfpacht" <erfpacht@alkmaar.nl>
Sent: Fri, 8 Nov 2024 12:27:40 +0100
To: "5.1.2.e" <[redacted]@gmail.com> <[redacted]@gmail.com>
Cc: "Erfpacht" <erfpacht@alkmaar.nl>; "5.1.2.e" <[redacted]@alkmaar.nl>
Subject: FW: erfpacht
Attachments: onttrekking reserve erfpacht 2015-2024.xlsx, stortingen in reserve afkoopsommen 1978-1988.xlsx, 2007-11-01 Raadsbesluit voorstel erfpacht nav motie VVD.pdf, 2013 Uitvoeringsregeling gewijzigd (1).pdf

Beste [redacted]

Dank voor uw mail.

De gevraagde stukken vindt u in de bijlage.
Het antwoord op uw vragen ziet u hieronder.

1: Wij gaan ervanuit dat u met 'reservepotje' de reserve afkoopsommen erfpacht bedoelt. Daarin is gedurende de jaren 1978-1988 € 50,8 miljoen gestort. Bij aanvang was de reserve € 0.
Deze € 50,8 miljoen ziet niet alleen op woningen en garages, maar is van alle afgekochte erfpachtrechten in die jaren. Dus ook voor trafo's en zakelijke afkoop.
Later zijn er ook nog een aantal afkopen geweest, die zijn dan ook in deze reserve gestort.

2: In de periode 2015-2024 is er € 19,6 miljoen onttrokken (zie bestand in de bijlage voor meer detail)

3: De stand per 31-12-2024 is € 21,6 miljoen.

NB Al deze gegevens hebben betrekking op alle in erfpacht uitgegeven percelen en is dus niet specifiek voor woningen en garages.

NB Onder 'afkoop' verstaan wij het vooruitbetalen van de canon. Dit is dus iets anders dan het omzetten van erfpacht naar vol eigendom door de verkoop van de 'bloot eigendom'.

Vertrouwende u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

[redacted]

www.alkmaar.nl



Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>

Verzonden: vrijdag 25 oktober 2024 05:52

Aan: [redacted] <[redacted]@alkmaar.nl>

Onderwerp: Re: erfpacht

Geachte [redacted]

Mijn dank voor Uw heldere antwoord.

Naar aanleiding van Uw antwoord heb ik de volgende vraag,

U stelt: Deze regeling is vastgesteld in de 'Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht'. Op basis van de uitvoeringsregeling wordt de koopprijs van het bloot eigendom vastgesteld.

Kunt U mij deze regeling sturen, mogelijk samen met het Initiatiefvoorstel van de VVD uit 2007?

Daarnaast heb ik een 3-tal vragen over het reservepotje Erfpacht.

1. Hoeveel zit er in dit potje bij aanvang?
2. Hoeveel is er uitgehaald in de periode 2015 - 2024?
3. Hoeveel zit er momenteel in dit potje?

Alvast mijn dank voor U antwoord,
Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Alkmaar

5.1.2.e

Op do 24 okt 2024 om 12:15 schreef 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>:

Dag mijnheer 5.1.2.e

Op basis van een initiatiefvoorstel van de plaatselijke VVD in 2007 is het sinds 2009 in Alkmaar mogelijk om het bloot eigendom van het erfpachtperceel te kopen, waardoor er bij koop van het bloot eigendom door de erfpachter volledige eigendom ontstaat. Deze regeling is vastgesteld in de 'Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht'. Op basis van de uitvoeringsregeling wordt de koopprijs van het bloot eigendom vastgesteld.

De gemeente heeft na het vaststellen van deze regeling haar erfpachters in 2009 geïnformeerd.

Misschien heeft u toen ook een offerte opgevraagd. Deze informatie is echter niet meer te achterhalen in het archief. Verstrekke offertes die niet zijn geaccepteerd zijn vernietigd.

Heeft u nog vragen?

Neemt u dan contact met mij op. U bereikt mij op 5.1.2.e

5.1.2.e

Mailen mag natuurlijk ook.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Vastgoed en Gronden
Gemeente Alkmaar

D: 5.1.2.e

T: 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@gmail.com>

Verzonden: donderdag 24 oktober 2024 10:33

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@gmail.com>

Onderwerp: Re: erfpacht

Geachte 5.1.2.e

Dank voor de informatie.

Ik heb momenteel nog 1 vraag:

Ons staat bij dat wij rond 2007 (jaartal weten wij niet zeker kan eerder of later zijn) een brief van de gemeente hebben ontvangen,

over dat wij de grond van ons huis konden kopen tegen een symbolische prijs.

Zou U deze brief voor ons kunnen achterhalen?

Bij voorbaat mijn dank voor de genomen moeite.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e Alkmaar

TEL: 5.1.2.e

Op wo 23 okt 2024 om 11:59 schreef 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>:

Dag mijnheer 5.1.2.e

Naar aanleiding van ons telefoongesprek zend ik bijgaand de toegezegde informatie.

Verder verwijs ik u voor meer informatie over het zittende college naar de website van de gemeente Alkmaar via bijgaande link [College van burgemeester en wethouders - Gemeente Alkmaar](#)

Voor wat betreft meer informatie over erfpacht kunt u ook terecht op de website van de gemeente Alkmaar [Erfpacht - Gemeente Alkmaar](#)



Heeft u nog vragen?

Neemt u dan contact met mij op. U bereikt mij op

5.1.2.e

Mailen mag natuurlijk ook.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Vastgoed en Gronden
Gemeente Alkmaar

D: 5.1.2.e

T: 5.1.2.e



Nummer	Beginsaldo	Canon	Rente	Aflossing	Saldo
1	15.209,65	44,27	43,34	0,94	15.208,71
2	11.725,43	930,05	916,35	13,70	11.711,73
3	288.097,44	20.572,12	20.143,14	428,97	287.668,47
4	3.799,22	282,70	279,16	3,54	3.795,68
5	3.496,72	253,39	249,80	3,59	3.493,13
6	23.359,25	1.118,42	1.095,64	22,78	23.336,47
7	89.855,28	3.337,11	3.269,26	67,86	89.787,42
8	117.736,74	3.240,71	3.174,05	66,65	117.670,09
9	21.241,09	560,90	549,36	11,54	21.229,55
10	63.090,42	1.764,45	1.742,33	22,12	63.068,30
11	713.676,94	59.167,23	58.169,56	997,67	712.679,27
12	1.322,67	16,31	15,94	0,37	1.322,30
13	1.322,67	16,31	15,94	0,37	1.322,30
14	1.126,97	15,10	14,86	0,24	1.126,73
15	1.127,34	15,10	14,86	0,24	1.127,10
16	1.127,34	15,10	14,86	0,24	1.127,10
17	1.006,24	13,48	13,27	0,21	1.006,03
18	1.123,52	13,86	13,54	0,31	1.123,21
19	1.124,15	13,86	13,55	0,31	1.123,84
20	867.916,56	75.042,96	73.772,91	1.270,06	866.646,50
21	67.730,22	64,17	63,09	1,08	67.729,14
22	23.160,07	21,94	21,57	0,37	23.159,70
23	32.445,84	30,74	30,22	0,52	32.445,32
24	720.225,88	51.466,16	50.159,29	1.306,87	718.919,01
25	1.270.261,00	13.010,52	12.841,82	168,70	1.270.092,30
27	67.730,22	5.147,15	5.063,07	84,09	67.646,13
28	9.908,99	548,66	539,97	8,69	9.900,30
29	1.494,71	84,06	82,93	1,13	1.493,58
30	1.498,95	84,30	83,16	1,14	1.497,81
31	1.500,79	84,40	83,26	1,14	1.499,65
32	3.901,04	193,70	191,90	1,80	3.899,24
34	1.501,78	37,13	36,66	0,47	1.501,31
35	1.667.593,13	136.313,83	133.407,45	2.906,38	1.664.686,75
36	2.095.911,25	40.828,86	40.310,40	518,46	2.095.392,79
37	12.536,29	263,63	261,03	2,60	12.533,69
38	9.372,99	197,11	195,16	1,94	9.371,05
39	12.536,29	263,63	261,03	2,60	12.533,69
40	1.501,46	26,66	26,29	0,37	1.501,09
41	1.501,44	26,66	26,29	0,37	1.501,07
42	1.501,44	26,66	26,29	0,37	1.501,07
43	1.501,44	26,66	26,29	0,37	1.501,07
44	1.501,78	26,63	26,29	0,34	1.501,44
45	1.501,78	26,63	26,29	0,34	1.501,44
47	13.694,07	54,03	53,46	0,57	13.693,50
48	20.109,98	1.895,94	1.873,81	22,14	20.087,84
49	18.729,72	1.666,98	1.647,70	19,28	18.710,44
50	130.477,35	9.837,12	9.696,43	140,69	130.336,66
51	1.321,48	92,01	89,79	2,23	1.319,25
52	1.653,99	134,91	133,45	1,46	1.652,53
53	1.654,13	134,92	133,46	1,46	1.652,67
54	1.654,09	134,92	133,46	1,46	1.652,63
55	1.654,09	134,92	133,46	1,46	1.652,63

56	1.653,99	134,91	133,45	1,46	1.652,53
57	1.653,99	134,91	133,45	1,46	1.652,53
58	24.348,45	1.746,75	1.741,41	5,33	24.343,12
59	1.501,78	86,95	86,01	0,94	1.500,84
60	1.539,90	94,86	94,68	0,18	1.539,72
61	22.101,09	1.144,14	1.139,11	5,02	22.096,07
62	12.012,43	575,71	573,14	2,57	12.009,86
63	1.849.080,25	123.008,33	122.001,30	1.007,02	1.848.073,23
64	109.947,00	3.727,40	3.691,51	35,89	109.911,11
65	1.730.623,63	25.505,65	25.177,02	328,63	1.730.295,00
66	1.673,96	28,10	27,93	0,17	1.673,79
68	27.628,61	66,96	66,61	0,35	27.628,26
69	1.829,20	187,86	186,88	0,98	1.828,22
70	1.681,33	172,67	171,77	0,90	1.680,43
71	1.829,20	187,86	186,88	0,98	1.828,22
72	1.840,02	201,53	200,80	0,73	1.839,29
73	1.840,02	201,53	200,80	0,73	1.839,29
74	7.804,42	832,31	829,09	3,23	7.801,19
75	7.804,42	799,12	796,43	2,70	7.801,72
76	7.804,42	788,92	786,38	2,54	7.801,88
77	7.804,42	778,71	776,33	2,39	7.802,03
78	73.802,78	7.216,71	7.198,80	17,90	73.784,88
79	30.170,07	2.950,14	2.942,82	7,32	30.162,75
80	43.180,92	4.222,39	4.211,91	10,47	43.170,45
81	105,20	10,29	10,26	0,03	105,17
82	375,85	36,75	36,66	0,09	375,76
83	7.804,42	158,81	158,28	0,53	7.803,89
84	698.929,06	55.537,82	54.420,72	1.117,10	697.811,96
85	1.427.534,13	14.977,93	14.783,78	194,15	1.427.339,98
86	7.804,17	725,30	723,54	1,75	7.802,42
87	2.948,26	376,84	375,90	0,93	2.947,33
88	7.804,42	660,00	658,24	1,76	7.802,66
89	156.024,34	16.864,97	16.772,62	92,35	155.931,99
90	7.804,42	42,86	42,71	0,15	7.804,27
91	14.894,45	1.243,93	1.243,48	0,45	14.894,00
92	7.804,42	42,86	42,71	0,15	7.804,27
93	1.829,20	106,23	105,84	0,39	1.828,81
94	1.840,02	113,95	113,73	0,22	1.839,80
95	1.840,02	76,59	76,41	0,18	1.839,84
96	196.715,03	5.007,24	4.982,55	24,69	196.690,34
97	537.013,25	12.654,57	12.619,81	34,75	536.978,50
98	320.687,06	7.556,90	7.536,15	20,75	320.666,31
99	368.214,13	8.676,86	8.653,03	23,83	368.190,30
100	6.939,28	163,52	163,07	0,45	6.938,83
101	149.092,16	3.513,31	3.503,67	9,65	149.082,51
102	7.804,42	42,86	42,71	0,15	7.804,27
103	124.618,02	1.836,63	1.802,69	33,93	124.584,09
104	11.182,76	58,28	57,91	0,38	11.182,38
105	5.602,58	30,77	30,66	0,11	5.602,47
106	2.151.104,50	5.606,45	5.569,30	37,15	2.151.067,35
107	7.800,92	42,86	42,69	0,17	7.800,75
108	574.703,25	65.926,51	65.677,56	248,95	574.454,30
109	6.808,41	698,02	693,34	4,69	6.803,72

110	48.235,39	5.314,36	5.294,99	19,37	48.216,02
111	52.456,44	5.847,81	5.829,13	18,68	52.437,76
112	12.188,50	1.100,37	1.093,96	6,41	12.182,09
113	1.840,02	184,71	184,22	0,50	1.839,52
114	1.840,02	184,71	184,22	0,50	1.839,52
115	1.840,02	184,71	184,22	0,50	1.839,52
116	358.279,59	27.286,18	26.944,59	341,59	357.938,00
117	1.100.989,63	86.049,18	85.100,47	948,72	1.100.040,91
118	2.372.490,00	214.157,88	213.117,85	1.040,03	2.371.449,97
119	1.752.289,75	176.067,54	175.709,05	358,48	1.751.931,27
120	11.907,90	1.261,51	1.260,36	1,14	11.906,76
121	11.785,76	1.041,44	1.037,15	4,29	11.781,47
122	1.821,36	145,94	145,13	0,81	1.820,55
123	399.425,91	24.229,30	23.932,73	296,57	399.129,34
124	29.434,29	1.651,23	1.642,68	8,55	29.425,74
125	227.976,09	12.789,19	12.722,94	66,25	227.909,84
127	349.292,44	21.856,12	21.814,03	42,09	349.250,35
128	1.829,20	99,04	98,68	0,36	1.828,84
129	1.829,20	99,04	98,68	0,36	1.828,84
130	1.853,19	115,90	115,88	0,03	1.853,16
131	1.829,20	83,56	83,24	0,32	1.828,88
132	1.817,21	48,80	48,48	0,32	1.816,89
133	973.110,38	27.636,48	27.567,02	69,46	973.040,92
134	1.351.071,00	41.569,53	41.531,55	37,97	1.351.033,03
135	28.248,73	590,06	587,42	2,64	28.246,09
136	86.094,86	1.889,99	1.884,65	5,34	86.089,52
137	12.361,68	60,23	59,52	0,71	12.360,97
138	1.775,14	4,37	4,28	0,09	1.775,05
139	78.077,10	80,10	79,15	0,96	78.076,14
140	1.244.845,88	1.206,80	1.202,21	4,59	1.244.841,29
141	54.823,28	2.341,44	2.311,59	29,85	54.793,43
142	212.822,92	7.980,37	7.805,94	174,43	212.648,49
143	92.104,22	8.402,38	8.289,38	113,00	91.991,22
144	1.829,20	189,47	188,53	0,94	1.828,26
145	12.302,98	771,75	760,93	10,82	12.292,16
146	4.791,97	283,09	279,15	3,94	4.788,03
147	2.975,20	174,81	173,42	1,39	2.973,81
148	1.583,83	81,55	80,68	0,87	1.582,96
149	1.382.888,25	48.961,80	48.761,02	200,78	1.382.687,47
150	1.518.464,00	57.328,74	57.192,01	136,73	1.518.327,27
151	3.745,65	94,06	93,03	1,04	3.744,61
152	1.817,21	49,82	49,50	0,32	1.816,89
153	1.798,53	44,71	44,21	0,49	1.798,04
154	3.015,48	73,41	72,60	0,81	3.014,67
155	6.451,01	130,22	128,36	1,86	6.449,15
156	76.099,79	457,35	455,56	1,80	76.097,99
157	187.450,58	1.150,50	1.146,53	3,97	187.446,61
158	685.650,56	4.208,28	4.193,74	14,54	685.636,02
159	725.107,00	3.045,44	3.034,52	10,92	725.096,08
160	61.283,16	188,60	186,37	2,23	61.280,93
161	8.791,99	827,77	821,99	5,78	8.786,21
162	8.791,99	827,77	821,99	5,78	8.786,21
163	8.791,99	827,77	821,99	5,78	8.786,21

164	8.791,99	827,77	821,99	5,78	8.786,21
165	8.791,99	827,77	821,99	5,78	8.786,21
166	8.791,99	827,77	821,99	5,78	8.786,21
167	8.791,99	827,77	821,99	5,78	8.786,21
168	8.791,99	827,77	821,99	5,78	8.786,21
169	8.791,99	827,77	821,99	5,78	8.786,21
170	8.791,99	827,77	821,99	5,78	8.786,21
171	8.791,99	827,77	821,99	5,78	8.786,21
172	8.791,99	827,77	821,99	5,78	8.786,21
173	8.791,99	827,77	821,99	5,78	8.786,21
174	8.791,99	827,77	821,99	5,78	8.786,21
175	25.826,23	1.582,24	1.534,01	48,24	25.777,99
176	27.188,52	1.665,70	1.614,92	50,78	27.137,74
177	208.601,67	12.779,98	12.390,37	389,61	208.212,06
178	6.067.683,00	418.862,40	418.005,18	857,22	6.066.825,78
179	3.316.641,75	12.858,61	12.812,23	46,38	3.316.595,37
180	991.734,88	6.086,91	6.065,89	21,03	991.713,85
181	8.784,95	827,76	821,33	6,43	8.778,52
182	8.784,95	827,76	821,33	6,43	8.778,52
183	8.784,95	827,76	821,33	6,43	8.778,52
184	3.071,71	215,12	212,07	3,05	3.068,66
186	583.107,56	23.532,51	23.204,49	328,03	582.779,53
187	1.120.837,13	45.233,70	44.603,18	630,52	1.120.206,61
188	2.825,71	89,78	87,95	1,84	2.823,87
189	7.872,66	248,38	243,30	5,08	7.867,58
190	170.779,33	5.196,80	5.076,59	120,21	170.659,12
191	6.478,75	144,98	142,00	2,98	6.475,77
192	12.567,14	289,45	285,08	4,37	12.562,77
194	130.783,07	2.036,08	2.006,53	29,54	130.753,53
195	6.154,62	37,20	36,42	0,78	6.153,84
197	1.028.524,88	4.680,71	4.670,63	10,08	1.028.514,80
198	68.475,99	29,79	29,08	0,71	68.475,28
199	34.211,75	14,88	14,53	0,36	34.211,39
200	103.497,29	45,03	43,95	1,08	103.496,21
201	27.354,79	11,90	11,62	0,28	27.354,51
202	5.740,05	232,57	225,75	6,82	5.733,23
203	7.379,88	159,95	157,45	2,49	7.377,39
204	9.706,36	384,35	376,55	7,80	9.698,56
205	544,54	4,00	3,86	0,13	544,41
206	20.420,11	991,70	973,87	17,83	20.402,28
207	9.910,56	482,47	471,36	11,11	9.899,45
208	4.832,76	287,64	281,76	5,88	4.826,88
209	7.781,88	42,74	42,59	0,15	7.781,73
210	7.781,88	42,74	42,59	0,15	7.781,73
211	7.781,88	42,74	42,59	0,15	7.781,73
212	7.781,88	42,74	42,59	0,15	7.781,73
213	7.781,88	42,74	42,59	0,15	7.781,73
214	7.781,88	42,74	42,59	0,15	7.781,73
215	7.781,88	42,74	42,59	0,15	7.781,73
216	6.217,24	34,14	34,02	0,12	6.217,12
217	6.999,56	38,44	38,31	0,13	6.999,43
218	4.968,89	279,04	273,36	5,68	4.963,21
219	4.628,22	240,23	235,34	4,89	4.623,33

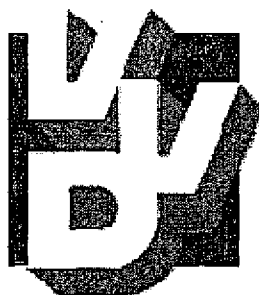
221	3.663,00	79,39	78,15	1,24	3.661,76
222	123.474,75	11.616,85	11.544,04	72,81	123.401,94
223	7.369,11	159,95	157,22	2,72	7.366,39
224	7.369,11	159,95	157,22	2,72	7.366,39
225	8.066,58	563,72	554,99	8,73	8.057,85
226	6.806,70	269,53	264,06	5,47	6.801,23
227	6.806,70	269,53	264,06	5,47	6.801,23
228	6.806,70	269,53	264,06	5,47	6.801,23
229	15.537,89	414,56	409,52	5,04	15.532,85
230	15.537,89	414,56	409,52	5,04	15.532,85
231	28.035,61	103,66	101,20	2,46	28.033,15
233	13.341,14	679,80	659,84	19,96	13.321,18
232	82.115,62	8.694,22	8.622,14	72,08	82.043,54
234	1.660,36	37,18	36,03	1,15	1.659,21
235	1.660,36	37,18	36,03	1,15	1.659,21
236	1.660,36	37,18	36,03	1,15	1.659,21
237	1.815,46	40,65	39,39	1,26	1.814,20
238	1.468,39	43,09	41,64	1,46	1.466,93
239	6.175,95	244,55	239,59	4,96	6.170,99
244	46.570,51	302,35	296,01	6,34	46.564,17
245	1.421.175,38	123.349,99	122.240,55	1.109,43	1.420.065,95
totaal	50.804.978,51				

6429

Q 4000

1116

aangenomen,
fractie SP en D66
en mw. vld Ven tegen
hr.



VVD fractie Alkmaar

Raadsvergadering: 1 november 2007

Agendapunt: //
Bijlage nummer: 123

Initiatiefvoorstel

Erfpacht

Initiatiefvoorstel: Erfpacht Alkmaar

Steller: R.J. Heerema
Indiener: VVD Alkmaar
Datum: 15 oktober 2007

Onderwerp:	Erfpachtbeleid gemeente Alkmaar
Besluit:	Het beleid ten aanzien van erfpacht te wijzigen waardoor verkoop van de blote eigendom in algemene zin aan de bestaande erfpachters en hun rechtsoptvolgers mogelijk wordt (met name waar het woningbouw, bedrijven en kantoren betreft), met uitzondering van de erfpacht bij scholen en sportcomplexen en sociaal-culturele instellingen

Samenvatting voorstel

Het erfpachtbeleid gaat tegenwoordig in steeds meer gemeenten in Nederland op de schop. Erfpacht als uitgifte instrument blijkt op zijn retour te zijn. Steden als Rotterdam, Vlaardingen, Schiedam en Hoorn hebben gekozen tot afschaffing van het uitgeven van grond in erfpacht. Leiden heeft gekozen voor gedeeltelijke afschaffing, terwijl Utrecht en Amsterdam (de bakermat van erfpacht) zijn overgegaan tot modernisering van het erfpachtbeleid.

De VVD trekt na onderzoek de conclusie dat er geen zwaarwegende argumenten meer aanwezig zijn om in Alkmaar een actief erfpachtbeleid te voeren. De ideologische achtergrond van het erfpachtsysteem, namelijk dat waardevermeerdering ten gunste van de gemeenschap moet komen, wordt maatschappelijk steeds minder gedragen.

De VVD stelt daarom voor:

Het erfpachtstelsel los te laten en in het kader van het gronduitgiftebeleid de verkoop van grond als generieke vorm te hanteren en onder nader door burgemeester en wethouders te bepalen voorwaarden erfpachters in de gelegenheid stellen om de blote eigendom van de in erfpacht uitgegeven percelen aan te kopen waardoor de volledige eigendom wordt verkregen.

Probleemstelling

In 1978 is de basis gelegd voor het erfpachtbeleid in Alkmaar. Op basis van de toentertijd geformuleerde uitgangspunten heeft uitgifte in erfpacht in bepaalde delen van Alkmaar een prominente rol vervuld in het gronduitgiftebeleid van onze gemeente. De gemeente Alkmaar heeft 83,5 hectare grond in erfpacht uitgegeven waarvan 52,5 hectare rond 1980 ten behoeve van 29 woningbouwcomplexen in Alkmaar-Noord, Koedijk en Oudorp. De afgelopen 25 jaar is deze vorm van gronduitgifte zo'n 30 keer gebruikt voor specifieke gevallen, bijv accommodaties ten behoeve van (sport)verenigingen en kiosken.

Onlangs heeft de gemeenteraad van Alkmaar besloten om bij de revitalisering van winkelcentrum 'de Mare' de benodigde extra te bebouwen grond in erfpacht uit te geven, als uitbreiding op het bestaande erfpachtcontract.

Naast het argument over waardevermeerdering van de grond ten behoeve van de gemeenschap is een bijkomend argument om in erfpacht uit te geven dat er beter grip gehouden kan worden op ontwikkelingen.

Het tot nu toe gehuldigde standpunt is dat deze gronden in principe blijvend in erfpacht moeten worden uitgegeven; de eenmaal in erfpacht uitgegeven grond komt daardoor niet in aanmerking voor verkoop.

De waarde van het erfpachtstelsel als sturingsinstrument moet op basis van voortschrijdend inzicht inmiddels als zeer gering worden aangemerkt. De publiekrechtelijke wetgeving op het gebied van ruimtelijke ordening is een meer geëigend sturingsmiddel.

Nadere toelichting

Definitie

Erfpacht kan na eigendom beschouwd worden als het meest omvangrijke genotsrecht ten aanzien van onroerende zaken. Art. 5:85 Burgerlijk Wetboek definieert het erfpachtrecht als volgt: *Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een onroerende zaak te houden en te gebruiken.*

In de akte van vestiging worden de omvang van het recht en de rechten en verplichtingen van de hoofdgerechtigde/eigenaar en de erfpachter over en weer in concreto vorm gegeven.

Essentiële kenmerken van het erfpacht zijn:

- het dient betrekking te hebben op een onroerende zaak;
- de erfpachter dient het genot[gebruik] van de onroerende zaak te hebben, deze te kunnen gebruiken en daarvan de vruchten te kunnen plukken;
- de erfpachter dient in relatie te staan met een hoofdgerechtigde, meestal de [bloot]eigenaar van de onroerende zaak;
- de erfpachter dient in principe de erfpacht te kunnen vervreemden en bezwaren.

Erfpacht is overigens iets geheel anders dan pacht. Ook is erfpacht iets anders dan huur.

Erfpacht is in tegenstelling tot huur een zakelijk recht en overdraagbaar mits hiervoor door de erfverpachter toestemming is verleend en de overdrachtsakte kadastraal wordt ingeschreven.

Het recht van erfpacht kan worden belast met hypotheek, huur daarentegen is een persoonlijk recht en kan niet zonder met de nieuwe huurder een contract aan te gaan worden overgedragen. Het recht van erfpacht komt qua rechten en plichten het dichtst in de buurt van het eigendomsrecht.

Historie

Erfpacht werd in Nederland oorspronkelijk gehanteerd als rechtsfiguur om de ontginning van woeste grond mogelijk te maken. De eigenaar die er geen brood in zag zelf zijn percelen te ontginnen, gaf deze in erfpacht uit. De erfpachter nam de taak op zich de grond tot landbouwgrond om te vormen en vervolgens te exploiteren. Het transformeren van woeste grond tot een redelijk renderend bedrijf vergde veel tijd, daarom werd het gebruiksrecht voor een lange periode gevestigd. De erfpachter diende een erfpachtsom of canon te voldoen. Dit was echter niet zozeer een gebruiksvergoeding als wel erkenning van het eigendomsrecht van de landeigenaar. De gemeente Amsterdam kan gezien worden als bakermat van het recht van erfpacht. Tot op heden wordt daar een actief erfpachtbeleid gevoerd dat voor vele gemeenten, en ook voor Alkmaar, tot op zekere hoogte als voorbeeld heeft gediend.

Landelijke ontwikkelingen

Zoals reeds werd aangegeven lijkt erfpacht op zijn retour te zijn. De eerder genoemde grotere gemeenten hebben besloten tot gehele of gedeeltelijke afschaffing van hun erfpachtbeleid.

Voor het afschaffen van het erfpachtbeleid wordt een tweetal redenen gegeven:

- a. de ideologische achtergrond van het systeem – waardevermeerdering moet ten gunste van de gemeenschap komen – wordt maatschappelijk niet meer gedragen;
- b. de waarde van het erfpachtstelsel als sturingsinstrument is zeer gering. De publiekrechtelijke wetgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening is het geëigende sturingsmiddel. Er zijn diverse instrumenten waar gebruik van gemaakt kan worden:
 - het bestemmingsplan en het al dan niet verlenen van een bouwvergunning/vrijstelling (Wet op de Ruimtelijke Ordening);
 - Woningwet (bouwvoorschriften ten aanzien van veiligheid, bruikbaarheid, energie en milieu);
 - de Wet Voorkeursrecht: bestemmingsplanonteyning ten behoeve van stadsvernieuwingsplannen op grond van de Wet Stads- en Dorpsvernieuwing;
 - de Monumentenwet (aanwijzing als gemeentelijk monument of beschermd stad/dorpsgezicht);
 - vergunning tot splitsing in appartementen;
 - Wet Victoria: bevoegdheid burgemeester om bij (ernstige vrees voor) verstoring van de openbare orde een woning of een niet voor het publiek toegankelijk lokaal te sluiten;
 - Wet Victor geeft de mogelijkheid tot aanschrijving van de eigenaar en onteigening van de betreffende onroerende zaak in aanvulling op Wet Victoria

Cijfers Alkmaar

Het erfpachtcomplex in de gemeente Alkmaar is als volgt onder te verdelen:

	oppervlakte in ha	aantal contracten	gebouw / terrein
woningbouw	55,5*	2200	4720
bedrijf	11	120**	120
sport / sociaal	17	50	50
totaal	83,5	2370	4890

* waarvan 52,5 ha in Alkmaar Noord , Koedijk en Oudorp

** waarvan 50 Nuon transformatorhuisjes

De marktwaarde van de in erfpacht uitgegeven grond is afhankelijk van bestemming en gebruik. De gemeentelijke grondprijzennota maakt een onderscheid in bijvoorbeeld kantoren, detailhandel, sociaal-culturele instellingen, etc. Bedacht moet worden dat er een verschil is tussen verkoop van bebouwde en onbebouwde grond. De in erfpacht uitgegeven gronden zijn bebouwd.

Het resultaat van de erfpachtopbrengsten bedraagt op dit moment € 0,5M per jaar. Hier zijn de kosten voor de administratie en personeelskosten van afgehaald. Het is het eindresultaat, wat betekent dat de kosten volledig met de baten verrekend zijn. De historie van het resultaat is als volgt:

2002	€ 317.000
2003	€ 360.000
2004	€ 403.000
2005	€ 558.000
2006	€ 510.000

Voor 2007 is een exploitatieresultaat van € 523.000 begroot.

Verdere procedure

Indien de gemeenteraad van Alkmaar besluit om het erfpachtstelsel los te laten en in het kader van het gronduitgiftebeleid de verkoop van grond als generieke uitgiftevorm te hanteren, dan kunnen erfpachters in de gelegenheid gesteld worden om de in erfpacht uitgegeven grond onder nader te bepalen koopsom en voorwaarden aan te kopen.

Als de raad van de gemeente Alkmaar instemt met dit initiatiefvoorstel, wordt van het college van Burgemeesters en Wethouders verwacht dat ze met een uitvoeringsvoorstel komt met nader te bepalen voorwaarden waaronder erfpachters in de gelegenheid worden gesteld om de blote eigendom van de in erfpacht uitgegeven percelen aan te kopen, waardoor de volledige eigendom wordt verkregen.

Besluit:

De raad van de gemeente Alkmaar, 1 november 2007

Overwegende dat:

- in 1978 de basis werd gelegd voor het huidige erfpachtbeleid. Naast het feit dat er een aantal beleidslijnen werden uitgezet koos de gemeente er ook voor om grond in voortdurende erfpacht uit te geven. Hierdoor komt er geen einde aan het recht van erfpacht, doch eindigen slechts de erfpachttijdvakken;
- voor zover er in de stad grond wordt uitgegeven, het instrument van erfpacht alleen daar gebruikt zal worden waar het scholen, sportcomplexen en sociaal-culturele instellingen betreft en uitgifte in de openbare ruimte of voor specifieke doeleinden in bijzondere gevallen mogelijk moet zijn;
- indien de stelling wordt onderschreven dat de ideologische achtergrond van het erfpachtsysteem – waardevermeerdering moet ten gunste van de gemeenschap komen – maatschappelijk niet meer wordt gedragen, er geen noodzaak meer aanwezig is om het huidige erfpachtsysteem in stand te houden;
- het middel om door erfpachtovereenkomsten regulerend op te kunnen treden geen zwaarwegend argument is om het erfpachtsysteem in stand te houden te meer daar andere wegen openstaan om een en ander te bereiken.

Besluit:

- I. het beleid ten aanzien van erfpacht te wijzigen waardoor verkoop van de blote eigendom in algemene zin aan de bestaande erfpachters en hun rechtsopvolgers mogelijk wordt, met uitzondering van de gronduitgifte voor scholen, sportcomplexen, sociaal-culturele voorzieningen en in (her)ontwikkelingsgebieden en in het kader van het gronduitgiftebeleid de verkoop van grond als generieke vorm te hanteren;
- II. bij uitgifte van grond in de openbare ruimte of voor specifieke doeleinden per geval te de wenselijkheid van verkoop of uitgifte in erfpacht namens het college te laten beoordelen;
- III. het college opdracht te verlenen tot het opstellen van een uitvoeringsvoorstel daartoe;
- IV. bij verkoop van grond voor alle erfpachtgebieden de erfpachters actief voor te lichten, maar het initiatief bij de potentiële kopers te laten;
- V. de door verkoop te realiseren boekwinsten aan te merken als algemene middelen.

Bijlage

FAQ (veelgestelde vragen)

Waarom wordt / werd in erfpacht uitgegeven?

Het erfpachtstelsel kent twee ratio's:

1. ideologisch: grondwaardestijging dient toe te komen aan de gemeenschap en niet aan het individu;
2. juridisch: een sturingsinstrument, bijv. vastleggen gebruik grond.

Wat is erfpacht?

Erfpacht is het recht om de grond van een ander te gebruiken. De eigenaar van de grond is de erfverpachter, de gebruiker van de grond is de erfpachter. Voor het gebruik van de grond wordt een vergoeding gevraagd, de canon.

Wat is de juridische status van erfpacht?

Erfpacht is een 'zakelijk' recht, dat wil zeggen dat het recht grondgebonden is en niet aan de persoon. Als gevolg hiervan moet de vestiging van het recht worden vastgelegd in een notariële akte en in het kadaster worden ingeschreven. De erfpachter heeft de mogelijkheid het erfpachtrecht te verkopen of er een hypotheek op vestigen.

Wat is een canon?

Voor het gebruik van erfpachtgrond dient een vergoeding te worden betaald, de canon. Bij de vestiging van de erfpacht wordt de canon berekend aan de hand van de grondwaarde en een aan de rente gelieerd percentage. Feitelijk is de canon dus een rentevergoeding over de grondwaarde.

Wordt de canon jaarlijks aangepast?

Afhankelijk van de toepasselijke erfpachtvoorwaarden wordt de canon na verloop van een aantal jaren aangepast, de herziening van de canon genoemd. Soms is er sprake van een indexering, maar vaker betreft het een integrale herziening, dat wil zeggen een herziening waarbij de grondwaarde opnieuw wordt bepaald. Over deze actuele grondwaarde wordt het canonpercentage, zoals genoemd in de erfpachtvoorwaarden, toegepast om de nieuwe canon te berekenen.

Wat is een restant afkoopsom?

De jaarlijks verschuldigde canon kan voor een tijdvak, in Alkmaar vaak 50 jaar, worden afgekocht. Feitelijk wordt dan de rente over de grondwaarde in één keer voldaan voor de komende 50 jaar. De gemeente haalt hier jaarlijks de voor dat jaar verschuldigde canon af. De vooruitbetaalde canon die nog tot het einde van het erfpachttijdvak uitstaat is het restant van de afkoopsom.

Heeft de erfpachter als hij de canon heeft afgekocht de grondwaarde al betaald?

Dit is niet het geval. Vergelijk het met het betalen van huur voor een woning.

Kan de gemeente na afloop van een erfpachttijdvak over grond beschikken?

Als de gemeente na afloop van het tijdvak andere plannen heeft met de grond is dit mogelijk, maar dan zal de erfpachter wel schadeloos gesteld moeten worden voor de aanwezige opstal(len) en beplanting.

Wat is blote eigendom?

Een eigenaar heeft het volle eigendom van een onroerende zaak, een erfpachter heeft dit niet over de onroerende zaak waar hij/zij een erfpachtrecht op heeft, omdat de zogenoemde blote eigendom bij de erfverpachter (gemeente) zit. Wel heeft de erfpachter het vruchtgebruik hiervan.

Is erfpacht een instrument om sociale woningbouw mogelijk te maken?

Nee, Voor het gebruik van erfpachtgrond dient een vergoeding te worden betaald, de canon. Feitelijk is de canon een rentevergoeding over de grondwaarde. De manier van gronduitgifte is dus geen instrument om sociale woningbouw mogelijk te maken, de hoogte van de grondwaarde wel.

Dreigen eventueel gevestigde erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen bij verkoop verloren te gaan?

De gemeente zal bevorderen dat in de overdrachtsakte dergelijke bepalingen opnieuw worden opgenomen.

Zal bij verkoop van de erfpachtcomplexen een niet gewenste versnippering ontstaan als niet elke erfpachter wil kopen?

In 1999 is door ons college besloten het beleid ten aanzien van erfpacht te continueren en dus niet in algemene zin over te gaan tot verkoop van de blote eigendom van erfpachtpercelen. Wel is destijds de bereidheid uitgesproken bij complexmatige verkoop van huurwoningen door corporaties vooraf de blote eigendom tegen commerciële waarde te verkopen.

Tot complexmatige verkoop is het niet gekomen en is nu ook niet meer mogelijk omdat in alle complexen uitpondingen hebben plaatsgevonden. Uitponding is verkoop van huurwoningen vanuit de grootschalige woningbouwcomplexen die gebouwd zijn op erfpachtgrond, waarbij het recht van erfpacht van de oorspronkelijke eigenaar gesplitst en vervolgens gedeeltelijk vervreemd wordt. Per saldo betekent dit dat er uit de oorspronkelijke 29 contracten bijna 2000 contacten zijn voortgekomen.

Het totale erfpachtcomplex is dus al geruime tijd versnipperd. Verkoop van de blote eigendom verandert dus niets aan deze situatie.

Erfpacht in andere gemeentes:

Gemeentes die aan erfpacht vasthouden

Amsterdam

In Amsterdam wordt vastgehouden aan het systeem van gronduitgiftes in erfpacht. Het ligt in de bedoeling te komen tot één systeem van erfpacht, en wel de uitgifte in voortdurende erfpacht (verdeeld in tijdvakken van 50 jaar). Tijdelijke erfpachten kunnen worden omgezet in voortdurende.

Volgens het rapport van Rogi Research en Advies -in samenwerking met Aedes (vereniging van woningbouwcorporaties) kent dit systeem enkele belemmeringen, zoals:

- het systeem is niet goed toegesneden op herstructureringsoperaties. Het is voor corporaties niet aantrekkelijk te verdichten;
- corporaties moeten op een verduunningsproject flink onrendabel investeren en bij een verdichtingproject de winst afdragen.

Utrecht

In beginsel houdt Utrecht vast aan de uitgifte van gronden in erfpacht. Alle uitgiftes worden onder een nieuw stelsel gebracht, waarbij sprake is van:

- uitgifte in voortdurende erfpacht;
- de mogelijkheid tot afkoop, waarbij geen betalingsverplichting meer bestaat en de waarde stijging van de grond geheel aan de erfpacht(st)er ten goede komt. Vanaf 2003 krijgen alle erfpacht(st)ers een aanbieding tot afkoop.

Den Haag

Uitgangspunt van het Haagse beleid is, dat de in erfpacht uit te geven gronden voor eeuwigdurend uitgegeven moeten worden. In 1995 zijn op grote schaal contracten geconverteerd naar eeuwigdurende erfpacht. Ruim 1/3 van de erfpachten is voor altijd afgekocht tegen marktconforme prijzen.

Gemeentes die niet (meer) aan erfpacht vasthouden

Rotterdam

De gemeente Rotterdam is in beginsel afgestapt van het uitgeven van gronden in erfpacht. Uitsluitend in die gevallen, waarin het gaat om locaties waar de gemeente grip op wenst te houden is de uitgifte in erfpacht nog een optie.

Recent is massaal overgaan tot de verkoop van de blote eigendom van de in erfpacht uitgegeven gronden. Uitgangspunt voor de berekening van de koopsom is de WOZ-waarde, in combinatie met taxaties van externe makelaars.

Dordrecht

Dordrecht geeft sinds 1968 geen grond meer in erfpacht uit. Particuliere erfpacht(st)ers van percelen hebben sinds 1970 de mogelijkheid de blote eigendom te kopen, tegen de op het moment van koop geldende grondwaarde.

Haarlem

Vanaf 1989 is de gemeente Haarlem actief bezig met de verkoop van de blote eigendom van in erfpacht uitgegeven gronden. Dit jaar is besloten de grondwaarde te laten vaststellen door deskundigen die zowel door de gemeente als de erfpacht(st)er zijn aangesteld.

In gevallen waarin het gaat om "gevoelige" locaties is het uitgeven van grond in erfpacht nog een optie in Haarlem.

Schiedam

Vanaf 01.09.2003 is het mogelijk de grond in eigendom te verwerven. Van de in erfpacht uitgegeven gronden, vanaf 1902, heeft bijna 70% daarvan de canon voor de lopende periode afgekocht.

Leiden

Leiden is afgestapt van de uitgifte in erfpacht. Vanaf 01.10.2006 is het mogelijk het volledig eigendom te verwerven van de in erfpacht uitgegeven gronden

Vervolg brief:
5660
(blz. 2)

Postbehandelingsdocument uitgaande correspondentie

Postregistratie nr.: 5660
Wkpb registratie nr.:
Naam steller: 5.1.2.e
Sector: Realisatie
Datum ontwerp: 07.04.2009
Omschrijving Code kosten Bedrag ex b.t.w. (€) Btw perc.
5.1.2.e
Medeparaaf van: 5.1.2.e

- * Brief uit voor: lzsm
- * Mee te zenden bijlagen: -
-
-
- * Kopie met/zonder bijlage(n) aan: 1. Steller
2.
3.
4.
5.
6.
7.

Dossier retour steller:

Aanvullende aanwijzingen:

Archief:
Dossier voortbrengen d.d.:

From: "5.12.e"
Sent: Fri, 8 Nov 2024 15:32:53 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@alkmaar.nl>; "5.12.e" <5.12.e@alkmaar.nl>
Subject: Re: Verschil in WOZ tussen particulier en sociale huur

Precies wat ik heb uitgelegd

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

From: 5.12.e - Goodijk <5.12.e@alkmaar.nl>
Sent: Friday, November 8, 2024 2:20:54 PM
To: 5.12.e <5.12.e@alkmaar.nl>; 5.12.e <5.12.e@alkmaar.nl>
Subject: RE: Verschil in WOZ tussen particulier en sociale huur

Hoi beiden,

Gistermiddag heb ik gebeld met 5.12.e 5.12.e van Cocensus.
Hij gaf aan dat sociale huurwoningen een speciale codering hebben waardoor deze woningen altijd een verschil (korting) van 10% in de waardering hebben.
De reden voor deze korting is de 'veronderstelde' eenvoudige inrichting en de staat van onderhoud.

Als particuliere eigenaren van soortgelijke woningen of woningen in hetzelfde complex het niet eens zijn met hun hogere WOZ-waarde, omdat de staat van de particuliere woning bijvoorbeeld niet beter is dan die van huurwoningen, kunnen zij dit middels een bezwaar aantonen.
Cocensus zal dan ook de WOZ-waarde van de particuliere woning naar beneden bijstellen. Hiervoor moet de particuliere eigenaar dus wel zelf actie ondernemen en bezwaar maken.
De 5.12.e heeft 5.12.e (partner van 5.12.e) hierover ook gesproken en uitgelegd hoe het werkt.

Groeten,

5.12.e

Van: 5.12.e - 5.12.e
Verzonden: dinsdag 5 november 2024 18:00
Aan: 5.12.e <5.12.e@alkmaar.nl>; 5.12.e <5.12.e@alkmaar.nl>
Onderwerp: FW: Verschil in WOZ tussen particulier en sociale huur

Hoi beiden,

Zie onderstaande mail van Cocensus over de sociale huurwoningen.
Ik wacht de toelichting van de 5.12.e ook nog af.

Groeten,

5.12.e

Van: 5.12.e - 5.12.e <5.12.e@alkmaar.nl>
Verzonden: dinsdag 5 november 2024 17:54
Aan: 5.12.e <5.12.e@cocensus.nl>
Onderwerp: RE: Verschil in WOZ tussen particulier en sociale huur

Hoi 5.12.e

Dank voor je snelle reactie.
Dat is precies wat mij ook is bijgebleven.

Maar van de betreffende VvE's hoor ik juist dat de sociale huurwoningen van de woningcorporaties beter onderhouden zijn dan de woningen van de particuliere eigenaren.

Het zou daarom heel fijn zijn als de 5.12.e nog het e.e.a. kan verduidelijken.

Voor nu een fijne avond gewenst!

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 5.12.e

5.12.e

www.alkmaar.nl



Van: 5.12.e <5.12.e@cocensus.nl>

Verzonden: dinsdag 5 november 2024 17:48

Aan: 5.12.e - 5.12.e <5.12.e@alkmaar.nl>

Onderwerp: RE: Verschil in WOZ tussen particulier en sociale huur

Hoi 5.12.e

Er is inderdaad een verschil in waarde tussen sociale huurwoningen en koopwoningen. De sociale huurwoningen hebben meestal een eenvoudige keuken en badkamer. Ook houden de huurders de woning minder goed bij dan de eigenaren van de koopwoningen en zien de tuinen soms er niet uit. Dit alles moet tot uiting komen in een lagere WOZ-waarde. Ik kan de woningtaxateur nog het een en ander laten verduidelijken?

Met vriendelijke groet,

5.12.e

5.12.e

Gr Cocensus/Gemeente Alkmaar

Telefoon: 5.12.e

Van: 5.12.e - 5.12.e <5.12.e@alkmaar.nl>

Verzonden: dinsdag 5 november 2024 16:30

Aan: 5.12.e <5.12.e@cocensus.nl>

Onderwerp: Verschil in WOZ tussen particulier en sociale huur

Hoi 5.12.e

Hopelijk kun jij mij helpen.

Ik heb altijd begrepen dat bij het vaststellen van de WOZ- waarde geen onderscheid wordt gemaakt tussen woningen in particulier bezit en woningen die bestemd zijn als (sociale) huurwoningen.

Echter, zien we in de WOZ- waarde vaak wel een verschil van zo'n 10% tussen woningen van particulieren en woningcorporaties in hetzelfde complex.

In de bijlage vind je een overzicht van 71 woningen in Alkmaar Noord waarbij de WOZ-waardes van particuliere woningen worden vergeleken met de WOZ-waardes van sociale huurwoningen (in de kolom eigendom vermeld als WW)

Heb jij enig idee waarom er toch een verschil in de WOZ- waardes zit?
Ik zie je reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2a

5.1.2a

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 5.1.2a

5.1.2a

www.alkmaar.nl



From: "5.12e"
Sent: Thu, 14 Nov 2024 14:15:34 +0100
To: "5.12e" <5.12e@outlook.com>
Cc: "5.12e@gmail.com" <5.12e@gmail.com>
Subject: Erfpacht WOZ overzicht 71 woningen huur/koop Vogelbuurt Alkmaar

Geachte 5.12e

Wij hebben het Excelformat bekeken en op basis daarvan contact gezocht met Cocensus. De 5.12e gaf ons het volgende te kennen:

Bij sociale huurwoningen wordt er een speciale codering gehanteerd waardoor deze woningen altijd een verschil (korting) van 10% in de waardering hebben.

De reden voor deze korting is de 'veronderstelde' eenvoudige inrichting en de staat van onderhoud.

Als particuliere eigenaren van soortgelijke woningen of woningen in hetzelfde complex het niet eens zijn met hun hogere WOZ-waarde, omdat de staat van de particuliere woning bijvoorbeeld niet beter is dan die van huurwoningen, kunnen zij dit middels een bezwaar aantonen.

Cocensus zal dan ook de WOZ-waarde van de particuliere woning naar beneden bijstellen. Hiervoor moet de particuliere eigenaar dus wel zelf actie ondernemen en bezwaar maken.

Zoals in ons overleg al eerder is aangegeven heeft het college op 7 oktober jl. een besluit genomen over de voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht. Dit betreft t.a.v. de grondwaardeberekening voor appartementen een percentage van 15% van de WOZ-waarde. Een andere berekening zoals u had voorgesteld is niet aan de orde. Voor ons en hopelijk ook voor u, is het nu inzichtelijk geworden waar het verschil in WOZ-waarde zit.

Met vriendelijke groet,

5.12e

5.12e

Gemeente Alkmaar

T 14072

M (5.12e)

www.alkmaar.nl



Aan:

5.1.2.e

Onderwerp:

Grondwaarde erfpacht Alkmaar

Beste 5.1.2.e

Conform ons gesprek van dinsdag 9 juli jl. vat ik het volgende samen m.b.t. de waarde per m2 van grondgebonden woningen in de gemeente Alkmaar.

De toegepaste methode voor het bepalen van de grondwaarde is hieronder uiteengezet.

De residuele grondwaardeberekening is de meest gebruikte methode om tot marktconforme grondprijzen te komen. Bij deze methode wordt eerst gekeken naar de te verwachten opbrengsten/marktwaarde van het woningprogramma. Daarnaast worden alle te verwachten kosten in kaart gebracht: bouwkosten, bijkomende kosten (o.a. honoraria, leges, aansluitkosten en financieringskosten) en eventuele kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Ook wordt rekening gehouden met algemene kosten en winst & risico van een marktpartij. Vervolgens worden de berekende kosten in mindering gebracht op de verwachte opbrengsten en resteert het bedrag dat voor de grond betaald kan worden.

Bij het berekenen van de grondwaarde per m2 in de gemeente Alkmaar bij grondgebonden nieuwbouwwoningen, maar ook bij bestaande bouw wordt gerekend met de residuele grondwaardeberekening. Als we landelijk kijken en dit terugbrengen naar de gemeente Alkmaar kan de grondprijs per m2 gesteld worden tussen de € 650,- en € 800,- per m2. De bandbreedte zit hem o.a. in de bebouwingsmogelijkheden van de kavels. Op de kavels tot circa 200 m2, dit zijn vaak rijwoningen zit de grondprijs per m2 rond € 650,- en voor vrij uitgeefbare kavels kan dit oplopen tot circa € 800,- per m2. We praten hier dan over prijzen exclusief BTW

Voor erfpachtgronden kijken wij dus ook naar de werkelijke waarde (hier gaan we uit van residuele kengetallen) van de grond. Voor de gemeente Alkmaar is gerekend met een bedrag van € 600,- per m2 (hetgeen aan de onderkant van de markt zit) vervolgens is er een depreciatie toegepast van 30% omdat de grond met het recht van erfpacht is belast en er daardoor een lagere m2 mag (niet verplicht) worden toegekend. Dat er een verschil zit in m2 prijs tussen vrij uitgeefbare kavels en de kavels van woningen die op erfpachtgronden zijn gelegen, is geen vast gegeven. Per gemeente kan een depreciatie factor worden toegepast. De gemeente Alkmaar hanteert een factor van 30% en komt de m2 prijs na depreciatie op € 425,- per m2.

Resumé:

Wij kunnen stellen dat de genoemde m2 prijs van € 600,- per m2 die de gemeente Alkmaar hanteert meer dan acceptabel is en zit zelfs aan de onderkant van de marktwaarde. Met een depreciatie van 30% is een prijs voor € 425,- per m2 een zéér schappelijk grondprijs.

Vertrouwend je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

Zicht Makelaars

5.1.2e

5.1.2e

T: 0727112740

@: hallo@zicht-makelaars.nl



Adres: Geestersingel 68, 1815 BB Alkmaar

Aan:

5.12e

Onderwerp:

Grondwaarde erfpachtgronden gemeente Alkmaar

5.12e



Geachte 5.12e

Beste 5.12e

Zoals dinsdag 9 juli 2024 besproken, onderschrijf ik de onderstaande tekst voor het vaststellen van de m2-prijs voor grondgebonden woningen in de gemeente Alkmaar.

De toegepaste methode voor het bepalen van de grondwaarde is hieronder uiteengezet::

De residuele grondwaardeberekening is de meest gebruikte methode om tot marktconforme grondprijzen te komen. Bij deze methode wordt eerst gekeken naar de te verwachten opbrengsten/marktwaarde van het woningprogramma. Daarnaast worden alle te verwachten kosten in kaart gebracht: bouwkosten, bijkomende kosten (o.a. honoraria, leges, aansluitkosten en financieringskosten) en eventuele kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Ook wordt rekening gehouden met algemene kosten en winst & risico van een marktpartij. Vervolgens worden de berekende kosten in mindering gebracht op de verwachte opbrengsten en resteert een bedrag dat voor de grond betaald kan worden.

Bij het berekenen van de grondwaarde per m2 in de gemeente Alkmaar bij grondgebonden nieuwbouwwoningen, maar ook bij bestaande bouw wordt gerekend met de residuele grondwaardeberekening. Als we landelijk kijken en dit terugbrengen naar de gemeente Alkmaar kan de grondprijs per m2 gesteld worden tussen de € 650,- en € 800,- per m2. De bandbreedte zit hem o.a. in de bebouwingsmogelijkheden van de kavels. Op de kavels tot circa 200 m2, dit zijn vaak rijwoningen zit de grondprijs per m2 rond € 650,- en voor vrij uitgeefbare kavels kan dit oplopen tot circa € 800,- per m2. We praten hier dus over prijzen exclusief BTW

Voor erfpachtgronden kijken wij dus ook naar de werkelijke waarde (hier gaan we dus uit van residuele kengetallen) van de grond. Voor de gemeente Alkmaar is gerekend met een bedrag € 600,- per m2 (hetgeen aan de onderkant van de markt zit) vervolgens is er een depreciatie toegepast van 30% omdat de grond met het recht van erfpacht is belast en er daardoor een lagere m2 mag (hoeft dus niet) worden toegekend. Dat er een verschil zit in m2 prijs tussen vrij uitgeefbare kavels en de kavels van woningen die op erfpachtgronden zijn gelegen, is geen vast gegeven. Per gemeente kan een depreciatie factor worden toegepast. De gemeente Alkmaar hanteert een factor van 30% en komt de m2 prijs na depreciatie op € 425,- per m2.

Resumé:

Wij kunnen stellen dat de genoemde m2 prijs van € 600,- per m2 die de gemeente Alkmaar hanteert meer dan acceptabel is en zit zelfs aan de onderkant van de marktwaarde. Met een depreciatie van 30% is een prijs voor € 425,- per m2 een zéér schappelijk grondprijs.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Telefoon: 5.1.2.e

Mobiel: 5.1.2.e

E-mail: 5.1.2.e @ 5.1.2.e

Aan:

5.1.2.e

Onderwerp:

Grondwaarde Alkmaar

Beste 5.1.2.e

Naar aanleiding van jouw vraagstelling bericht ik je als volgt.

Je hebt aangegeven dat je bezig bent met het bepalen van de grondwaarde onder een in het kader van het nieuwe erfpachtbeleid. Uit de analyses volgt een gemiddelde kaveloppervlakte van circa 135 m² en een grondwaarde van € 600,- per m² wat resulteert in een grondprijs per woning van gemiddeld € 81.000,-.

Hierop passen jullie een depreciatie toe van 30% waardoor de grondprijs wordt gereduceerd naar € 425,- per m².

Jouw vraagstelling aan mij is of de genoemde prijs van € 600,- per m² bij benadering juist is, of dat deze naar mijn mening hoger of lager zou moeten zijn.

Ik ben van mening dat de prijs per m² hoger ligt dan de door jou genoemde € 600,- per m².

Op dit moment zien we in de nieuwbouw namelijk al koopsommen voor de grond van meer dan € 1.000,- per m² grond. Recent hebben we nieuwbouw eengezinswoning verkocht in de regio waarbij de koopsom is gesplitst in de aanneemsom en de grondsom, waarbij de grondsom al uitkwam op € 1.100 tot 1.250 per m² grond (inclusief BTW en vrij op naam). Nu kan je nieuwbouw niet 1 op 1 vergelijken met bestaande bouw, maar dit verschil met jou € 600,- per m² is echt heel groot.

Met de genoemde € 600,- per m² zit je mijns inziens dus gemiddeld aan de lage kant.

Het vervolgens toepassen van een depreciatiefactor is een vaak toegepaste methode in de erfpachtmethodiek. De gemeente kiest hier voor 30%, wat een aanzienlijke depreciatie is. De uitkomst van € 425,- is naar mijn mening dan ook een zeer acceptabele waarde per m².

We kunnen dus beredeneren dat de grondprijs aan de lage kant is. Ik heb ook begrip voor de eigenaren van een woning op erfpacht. Door de druk op de woningmarkt hebben we gezien dat in de overspannen markt deze kopers een koopsom hebben betaald die gelijk of nagenoeg gelijk is aan die van een woning op eigen grond. Nu moeten deze kopers alsnog een keer betalen voor de grond. Dat is pijnlijk, maar staat los van het waardeoordeel zoals hierboven beschreven.

Kan jij hiermee verder?

Met vriendelijke groet,
Magneet Makelaars BV

5.1.2.e

5.1.2.e

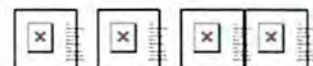


T: 072-5096070

E: info@magneetmakelaars.nl

Geesterweg 1 M 1815CR Alkmaar

www.magneetmakelaars.nl



From: "5.12.e" <5.12.e@krk.nl>
Sent: Tue, 11 Feb 2025 17:17:24 +0100
To: "5.12.e" <5.12.e@alkmaar.nl>
Cc: "5.12.e" <5.12.e@alkmaar.nl>
Subject: RE: gesprek voor morgen
Attachments: Bouwkavels verkocht in Alkmaar vanaf 1 jan 2020 tot heden 11 feb 2025 bron NVM database.pdf

Beste 5.12.e en 5.12.e

Zoals besproken kom ik terug op ons gesprek, waarbij jullie uiteindelijk de vraag stelden: kun jij je (als taxateur) uitspreken c.q. akkoord verklaren over de grondwaarde van € 600,- per m2 voor grondgebonden woningen (buiten centrum) in Alkmaar?
Mijn antwoord hierop na enige overdenking en ook bureauresearch: nee, dat kan ik toch niet.

Allereerst de bureauresearch: de NVM cijfers vanaf 2020 wat betreft verkochte bouwkavels in Alkmaar zijn allereerst zeer beperkt, maar laten ook een hoger beeld zien: zeker als wij de grondwaarden vertalen naar prijspeil heden.

Een tweede argument hiervoor is dat grondgebonden woningen op kavels van 120 m2 (of wat groter) al snel meer dan € 400.000,- doen, waarbij de grondwaarde teruggerekend dan al snel op € 100.000,- komt. Immers: bouwkosten met bijbehorende kosten zullen niet meer bedragen dan € 300.000,- is onze inschatting.

Betekent dat een kavel een onderliggende waarde vertegenwoordigt van € 100.000,- wat neerkomt op € 833,- per m2 (bij 120 m2), hetgeen ook aansluit bij de referenties (voor zover deze echt relevant zijn).

Nou zou er wel gesteld kunnen worden: dit zijn "inclusief-btw prijzen" (alhoewel er ook kosten koper is afgemeld wat betreft . Waarom zou de btw hier niet vanaf getrokken kunnen/moeten worden? Dan ontstaat er in bovengenoemde prijs een ex btw bedrag van € 688,-, hetgeen afgerond neerkomt op € 700,- per m2.

Maar goed, dit lijkt een wat gekunstelde redenering, en de vraag is of de gemeente dit zo moet willen doen en uitvragen c.q. haar erfpachtbeleid op moet willen baseren.

Kortom: voer voor verder overleg (of niet natuurlijk), dat is aan jullie.

Met vriendelijke groet,

5.12.e
5.12.e

RICS Registered Valuer / Recognised European Valuer

5.12.e
020-44 000 44 (Amsterdam)
072-55 55 555 (Alkmaar)
075-55 55 555 (Zaandam)



KRK

makelaars
taxateurs
hypotheek
verzekeringen



www.krk.nl

De inhoud van dit e-mailbericht en van de eventueel meegezonden bestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze inhoud door anderen zonder toestemming van de afzender of de geadresseerde is onrechtmatig. Indien dit bericht u bij venglozing bereikt verzoeken wij u vriendelijk ons daarvan direct in kennis te stellen en het bericht te wissen.

Van: 5.12.e <5.12.e@alkmaar.nl>
Verzonden: maandag 3 februari 2025 11:53
Aan: 5.12.e <5.12.e@krk.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e> @alkmaar.nl>

Onderwerp: gesprek voor morgen

Beste 5.1.2.e

Bijgaand stuur ik je even het document voor wat ik morgen met je wil gaan bespreken

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Gemeente Alkmaar

T 14072

M (5.1.2.e)

www.alkmaar.nl



Nota aan burgemeester en wethouders

Vergadering : 23-2-2021

Portefeuillehouder : P. Verbruggen

Status : Niet openbaar

Onderwerp : Vervolg bestuursopdracht erfpacht 2017

Samenvatting

Naar aanleiding van een eerdere bestuursopdracht opgemaakt in 2017 is het overzicht en inzicht in de erfpachtportefeuille onderzocht. Nog niet alle resultaten hiervan zijn bekend, echter met het oog op de naderende einddata van de eerste tijdvakken (2028) is het van belang om een plan van aanpak te schrijven met betrekking tot mogelijk nieuw erfpachtbeleid. Hieruit moet in ieder geval voor de erfpachters duidelijk worden op welke wijze de canon wordt herzien en of een ingroeiregeling wenselijk is ter compensatie van een mogelijk flinke stijging van de erfpachtcanon. Tevens moet bekeken worden of nieuwe algemene bepalingen wenselijk zijn, dan wel of kan worden volstaan met actualisatie van de huidige algemene bepalingen. Voornemen is wel om het stelsel van voortdurende erfpacht aan te houden. Voor wat betreft de woningcorporaties moet onderzocht worden of met name nieuw beleid voor het kopen van het bloot eigendom wenselijk is.

Voorgesteld besluit

- 1) Bijgevoegde bestuursopdracht "vervolg bestuursopdracht erfpacht 2017" vast te stellen.
- 2) De kosten voor het opstellen van plan van aanpak te dekken uit de verkopen bloot eigendom 2021. De begrotingswijziging zal bij de 1^e burap aan de raad voorgelegd.

Unit : 5.12a

Steller : 5.12a

Met betrekking tot het Raadsvoorstel voorgenomen uitwerking uitgangspunten Erfpacht heeft André Bermon van de fractie SP nog 2 politieke vragen voor tijdens de vergadering van de commissie Ruimte van vanavond.

Vraag: Op basis waarvan heeft het college besloten om de zg. eeuwige erfpacht op te heffen? Dit zou o.i. een goed instrument kunnen zijn om voor de erfpachters rust en zekerheid te creëren.

Er is geen sprake van opheffing van eeuwigdurende erfpacht. Er is namelijk op dit moment geen eeuwigdurende erfpacht in Alkmaar, maar voortdurende erfpacht (en voor een klein gedeelte tijdelijke erfpacht, welke erfpachters in veel gevallen de mogelijkheid krijgen om over te stappen naar voortdurende erfpacht). Er is wel geadviseerd om het stelsel van eeuwigdurende erfpacht niet in te voeren en het voortdurende erfpachtstelsel voort te zetten.

Het voortzetten van het stelsel van voortdurende erfpacht voorkomt dat er verschillende erfpachtstelsels naast elkaar bestaan. Een natuurlijk moment voor overstap zou het einde van een erfpachttijdvak kunnen zijn. Niet alle erfpachttijdvakken lopen gelijktijdig af, waardoor er verschillende erfpachtstelsels naast elkaar gaan gelden. Het kan ook voorkomen dat een erfpachter niet wenst over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Een nieuw erfpachtstelsel is daarnaast erg bewerkelijk. Er moet veel onderzoek worden verricht en adviezen worden ingewonnen over de gevolgen (in alle opzichten) van een ander erfpachtstelsel. Ook zijn dan nieuwe erfpachtvoorwaarden noodzakelijk en kan niet worden volstaan met actualisering van de huidige erfpachtvoorwaarden.

Vraag: Bent u het met de SP eens dat de wijzigingen in de ge(her)actualiseerde AB zodanig zijn dat er sprake is van een nieuwe AB.

Nee. Er is sprake van een actualisering. Deze geactualiseerde AB's zijn grotendeels hetzelfde als de bestaande AB's.

Vragen SP m.b.t. RV Uitwerking uitvoering erfpacht

Voor een aanzienlijk aantal bewoners loopt het erfpachttijdvak van het tijdelijke erfpachtstelsel vanaf 2025 af. Het college is voornemens om het tijdelijke erfpachtstelsel om te zetten in een voortdurend stelsel met een tijdvak van 25 jaar en inherent daaraan een 5 jaarlijkse inflatiecorrectie (gemiddelde meerjaren inflatie ca. 2,5%). Betekent in concreto een 5-jaarlijkse verhoging van de erfpachtcanon.

Vraag: Het college geeft aan dit tijdvak te kiezen vanwege (sterk)oplopende grondprijzen. Zou het dan niet logischer zijn om dat te voorkomen om de termijn van 50 jaar te continueren?

Antwoord:

De meeste tijdelijke erfpachtrechten voor woningen lopen af op 1 januari 2035. Deze tijdelijke erfpachtrechten hebben nu geen tijdvakken; dat is alleen het geval voor de voortdurende erfpachtrechten. De tijdelijke erfpachters van woningen krijgen in veel gevallen wel de mogelijkheid om over te stappen naar voortdurende erfpacht.

Het aanpassen van het tijdvak bij voortdurende erfpacht van 50 naar 25 jaar heeft voordelen voor zowel gemeente als de erfpachters. Als gevolg van de structureel sterk stijgende grondprijzen wordt de canon na een tijdvak van 50 jaar soms vervelend hoog. Een dergelijke grote sprong in de hoogte van de canon is onwenselijk voor erfpachters. Een tijdvak van 25 jaar beperkt dat effect.

Hoewel het huidige voorstel voor m.n. gg (particuliere) woningen op basis van de grondprijs een lichte verbetering is t.o.v. het vorige voorstel het college zich realiseert dat het verhogen van de erfpachtcanons zoals omschreven in de rekenvoorbeelden het zeer aannemelijk maakt dat de verhoging een averechtse

uitwerking kan hebben op het verduurzamen van de woning(en) en dit haaks staat op de ambities zoals beschreven in de Alkmaarse Duurzaamheids Agenda.

Vraag: U geeft aan naar maatwerk oplossingen te zoeken voor bewoners die door de verhoging financieel in de problemen komen. Kunt u aangeven hoe u dit gestalte gaat geven en kunt u aangeven hoe u bewoners die door de nieuwe regeling (mogelijk) hun dak boven het hoofd huis dreigen te verliezen gaat ondersteunen/helpen? (zowel huur als koop).

De maatwerkoplossingen worden nog uitgewerkt. Politieke vraag.

Op 28-11-24 is het volgende antwoord per mail nagezonden met de volgende kanttekening:

Hierbij nog een antwoord op 2 vragen. We hadden ze niet beantwoord omdat deze vragen een politieke component hebben. De verwachting was dat deze vragen tijdens de commissie ruimte op 12 november jl. gesteld en behandeld zouden worden. Voor zover dit nog niet afdoende is gebeurd, en om u toch zo goed mogelijk te informeren, beantwoorden wij de vragen hierbij zoveel als mogelijk op een technische manier.

Antwoord:

We gaan dit nog uitwerken. Een regeling/set van afspraken zal onderdeel zijn van het definitieve besluit van het college over de uitwerking uitgangspunten erfpacht.

Over dit onderwerp ligt politiek een amendement voor.

Vraag: Zijn de bewoners in m.n. het centrum voldoende gewezen op het feit dat zij in geval van een geschil bij het vaststellen van de residuele grondwaarde een deskundige aan kunnen laten wijzen?

Antwoord:

Er is nog geen grondwaardebepaling vastgesteld. Erpachters kunnen daarom ook nog niet een deskundigenprocedure starten. Dit kan pas vanaf het moment dat de gemeente hen een aanbod doet voor de canonherziening. De regels hierover staan in de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978. Deze algemene bepalingen zijn op onze website gepubliceerd. Erpachters zullen ook op de huidige bepalingen gewezen worden bij de canonherziening.

Vraag: Als een huurder in een blok of straat van een wijk, een woning van een woningcorporatie heeft aangekocht, zal het zijn dat het bepalen van de canon van bewoners van de sociale huurwoning en de bewoners van de aangekochte woning op verschillende manieren wordt vastgesteld, nl met depreciatie (sociale gg huurwoningen) en zonder. Is het college het met de SP eens dat dit ten koste kan gaan van de sociale cohesie en dat het in de rede ligt om de canon van de huiseigenaren met een voormalige sociale huurwoning op dezelfde wijze vast te stellen als voor huurders?

Politieke vraag.

Wij denken niet dat de sociale cohesie afhangt van de erfpachtcanon. De erfpachtcanon voor de sociale huurwoningen wordt overigens ook niet betaald door de huurder, maar door de woningcorporaties.

Op 28-11-24 is het volgende antwoord per mail nagezonden met de volgende kanttekening:

Hierbij nog een antwoord op 2 vragen. We hadden ze niet beantwoord omdat deze vragen een politieke component hebben. De verwachting was dat deze vragen tijdens de commissie ruimte op 12 november jl. gesteld en behandeld zouden worden. Voor zover dit nog niet afdoende is gebeurd, en om u toch zo goed mogelijk te informeren, beantwoorden wij de vragen hierbij zoveel als mogelijk op een technische manier.

Antwoord:

De woningbouwcorporatie betaalt in eerste instantie de canon aangezien deze een juridische erfpacht relatie heeft met de gemeente (en niet de huurder). En de sociale cohesie - bijvoorbeeld de mate waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen - hangt samen met allerlei factoren.

Commented [5.1.2.e]: Deze vraag moet nog beantwoord worden.

Commented [5.1.2.e]: Deze vraag moet nog beantwoord worden.

Commented [5.1.2.e]: De woningcorporaties mogen dit wel (al dan niet deels) doorberekenen, dus voorzichtig met deze beantwoording

**Hierbij alvast wat vragen die Leefbaar Alkmaar heeft naar aanleiding van het raadsvoorstel
Voorgenomen uitwerking uitgangspunten Erfpacht.**

Inleiding: In Amsterdam bestaan verschillende soorten erfpacht. Deze 2 komen het meest voor:

Voortdurende erfpacht: de gemeente Amsterdam bekijkt elke 50 of 75 jaar opnieuw de grondwaarde. Daar past de gemeente vervolgens de erfpachtkosten op aan.

Eeuwigdurende erfpacht: De erfpachtkosten worden maar 1 keer vastgesteld. Daarna veranderen de kosten alleen nog elk jaar op basis van de inflatie.

Mochten bewoners in de gemeente Amsterdam nog in het voortdurende erfpachtstelsel zitten, dan kunnen zij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Wanneer zij reeds in het eeuwigdurende erfpachtstelsel zitten dan kunnen zij dit niet aanpassen. Wel kunnen zij nog kiezen hoe ze de erfpacht willen betalen.

Vraag 1 : In Alkmaar was de situatie dat we een voortdurende erfpacht hadden gebaseerd op een looptijd van de Erfpacht van 50 jaar. Waarom en met welke onderbouwing kiest het college er in dit voorstel voor om de voortdurende erfpacht nu slechts voor 25 jaar vast te zetten en niet weer opnieuw voor 50 jaar?

Antwoord:

Het aanpassen van het tijdvak bij voortdurende erfpacht van 50 naar 25 jaar heeft voordelen voor zowel gemeente als de erfpachters. Als gevolg van de structureel sterk stijgende grondprijzen wordt de canon na een tijdvak van 50 jaar soms vervleevoudigd. Een dergelijke grote sprong in de hoogte van de canon is onwenselijk voor erfpachters. Een tijdvak van 25 jaar beperkt dat effect.

Vraag 2 : Waarom wordt niet net als in Amsterdam bewoners de mogelijkheid geboden om over te stappen op Eeuwigdurende erfpacht?

Antwoord:

Het voortzetten van het stelsel van voortdurende erfpacht voorkomt dat er verschillende erfpachtstelsels naast elkaar bestaan. Een natuurlijk moment voor overstap zou het einde van een erfpachtstelsel kunnen zijn. Niet alle erfpachtstelsels lopen gelijktijdig af, waardoor er verschillende erfpachtstelsels naast elkaar gaan gelden. Het kan ook voorkomen dat een erfpachter niet wenst over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Een nieuw erfpachtstelsel is daarnaast erg bewerkelijk. Er moet veel onderzoek worden verricht en adviezen worden ingewonnen over de gevolgen (in alle opzichten) van een ander erfpachtstelsel. Ook zijn dan nieuwe erfpachtvoorwaarden noodzakelijk en kan niet worden volstaan met actualisering van de huidige erfpachtvoorwaarden.

Vraag 3 Inleiding: De twee belangrijkste uitgangspunten voor de nieuwe erfpacht die het college zelf heeft opgeschreven en zou hanteren zijn: 1. De Inkomsten van de gemeente blijven gelijk of mogen licht stijgen. 2. Kosten voor de erfpachter worden zoveel mogelijk beperkt.

Vraag: In hoeverre heeft het college er onderbouwd en aantoonbaar in dit voorstel rekening mee gehouden dat de kosten voor de erfpachter de komende periode zoveel mogelijk worden beperkt?

Antwoord:

Bij ongewijzigde uitgangspunten zouden de inkomsten uit erfpacht in 2038 stijgen naar ruim 9 miljoen. Door de voorgestelde wijzigingen worden de inkomsten teruggebracht naar ruim 4 miljoen. Dit blijkt ook uit onderstaand overzicht.



Vraag 4: Het canonpercentage is door u gesteld op 1,75% (Waarvan 0,25% kosten en Risico...) Hoe bent u uitgekomen op die 1,5%? Rekening houdend ook met het uitgangspunt dat de kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk beperkt zouden moeten blijven? > **politieke vraag**

Er was veel kritiek op de WOZ- waarde als uitgangspunt voor het berekenen van de grondwaarde. Bij grondgebonden woningen zijn we daarom van de WOZ-methodiek naar de grondprijs per m² gegaan. Op deze grondprijs is ook een korting van 30% toegepast. Bij appartementen is het niet mogelijk om met een prijs per m² te rekenen. Daarom is de grondquote bij appartementen verlaagd naar 15%. Verder is er aan de knoppen van het canonpercentage gedraaid om zo dicht mogelijk aan te sluiten bij onze uitgangspunten.

Vraag 5: Het canonpercentage is door u gesteld op 1,75% waarbij 0,25% (hetgeen overeenkomt met 1/7 deel!) is opgenomen voor 'kosten en risico'.... Uitgaande van ruim drie miljoen inkomsten uit de erfpacht jaarlijks vanaf het begin in 2025/2026 oplopend tot 4,3 miljoen euro in 2038 hebben we het dus over €429.000,- euro kosten en risico in het eerste jaar tot oplopend ruim € 610.000,- kosten en risico in 2038...

Vraag: waaruit bestaan onderbouwd die kosten en wat zijn de risico's?

Antwoord:

Het is gebruikelijk, ook bij veel andere gemeenten, dat een canonpercentage wordt verhoogd met een opslag. In de huidige algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978 wordt dit een administratieve opslag genoemd. Dit is een opslag voor risico- en kosten van de gemeente. Het opslagpercentage van 0,25% geldt nu ook al en is niet veranderd. Dit stond al zo in de algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978 en is zo overgenomen in de concept algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024. Deze opslag ziet bijvoorbeeld op het debiteurenrisico (de kans dat een erfpachter niet betaalt), administratieve kosten voor de erfpacht, renterisico en financieringsrisico voor de gemeente. In veel gemeenten is het opslagpercentage (veel) hoger dan 0,25%.

Vraag 6: In het voorstel wordt gesproken over een minimale canon van 1% en een maximale canon van 3%. Wat zijn de jaarlijkse lasten voor een erfpachter indien het maximale canonpercentage van 3% van toepassing is? Graag zien wij daarover ter verduidelijking een rekenvoorbeeld voor een erfpachter met een Grondgebonden woning met 125m² grond en voor een erfpachter met een appartement met een WOZ waarde van €250.000,- als uitgangspunt. Kunt u dit leveren?

Antwoord:

Commented [5.12e]: Politieke vraag.
GG woningen; Van WOZ naar m² prijs gegaan
Korting op de grondprijs per m² (30%)
Canonpercentage gedraaid, om zo dicht mogelijk aan te sluiten bij onze uitgangspunten.
We gaan niet meer uit van WOZ-waarden voor GG woningen omdat veel kritiek hierop kwam vanuit de participatie.

Rekenvoorbeeld grondbonden woning 125 m2 buiten het centrum:

- Grondwaarde = 425 euro * 125 m2 = 53.125 euro
- Canon met een canonpercentage van 1% = 53.125 euro / 100 * 1% = 531,25 euro per jaar
- Canon met een canonpercentage van 3% = 53.125 euro / 100 * 3% = 1.593,75 euro per jaar

Rekenvoorbeeld appartementsrecht met een WOZ-waarde peildatum 1-1-2023 van 250.000 euro buiten het centrum:

- Grondwaarde = 250.000 / 100 * 15% = 37.500 euro
- Canon met een canonpercentage van 1% = 37.500 euro / 100 * 1% = 375 euro per jaar
- Canon met een canonpercentage van 3% = 37.500 euro / 100 * 3% = 1.125 euro per jaar

Vraag 7: Met de wetenschap in het hoofd dat veel mensen het financieel nu al niet heel erg breed hebben en er al op flinke schaal sprake is van het mijden van zorg en zorgkosten omdat veel mensen moeite hebben met het betalen van de jaarlijkse € 385 aan eigen risico in de zorg... Hoe denkt u dan dat mensen in een appartement buiten het centrum zonder moeite jaarlijks € 788,- kunnen betalen aan de gemeente aan erfpachtcanon? Of bewoners van een grondgebonden woning buiten het centrum die verwacht worden jaarlijks een bedrag van €930,- op te hoesten aan erfpachtcanon? Om maar niet te spreken van bewoners in het centrum waarvoor de canon bedragen uit uw rekenvoorbeelden uitkomen op € 1050,- per jaar voor bewoners van een grondgebonden woning in het centrum tot maar liefst € 1225,- voor de bewoners van een gestapelde woning in het centrum.

Heeft u enig idee hoeveel mensen in Alkmaar financieel in de problemen zouden kunnen komen door deze erfpachtbedragen? En wat de financiële consequenties zijn voor de gemeente indien deze mensen zich wenden tot de gemeente voor schuldsanering en of schuldhelpverlening? > **Politieke vraag**

Antwoord:

Maatwerk oplossingen bij aantoonbaar financiële problemen worden nog uitgewerkt. We weten niet in hoeveel gevallen dit nodig is.

SPA

<https://www.manners.nl/gemiddelde-huizenprijs-van-1995-tot-2023-wooncrisis/>

Als we kijken naar de gemiddelde stijging van de huizenprijs is dat 58,66%

Dit zou ook voor de grondprijs moeten gelden. In het voorbeeld dat ik geef wordt de afkoopsom mbt erfpacht dan 36.400 ipv 51.000

Dat is natuurlijk een enorm verschil. Hoe komt het dat de grondprijs veel meer gestegen is dan de huizenprijs?

~~Vraag~~: In 2017 was de afkoopsom in dit voorbeeld nog 23.236 en nu 51.000.

Ook vragen wij ons af waarom de afkoopsom van de erfpacht hoger uitkomt dan de jaarlijkse 50-jarige aflossing van 903. In dit voorbeeld is dat 51.000 t.o.v. 45.100. Normaal gesproken is een eenmalige afkoopsom lager dan het jarenlange aflossingsbedrag.

Het gaat om het volgende: Grondgebonden woningen buiten het centrum, zijnde sociale huurwoningen van woningcorporaties. WOZ waarde 204.000 peildatum 01-01-2019 opp. 150 m2

Vraag: Kan hier een uitleg aan gegeven worden?

Dit is een individueel geval. Dit kunnen we niet in de commissie behandelen. Maar in het algemeen geldt dat niet alleen de WOZ-waarde wordt gebruikt. Ook andere parameters zijn van belang voor het berekenen van de koopsom.

Antwoord:

[Vraag uitgezet bij 5.12.e]

VVD Op het laatst nog een aanvullende technische vraag.

2. De 'reserve afkoopsommen erfpacht' te hernoemen tot de 'reserve erfpacht' en de netto verkoopopbrengsten van bloot eigendom te storten in deze reserve en deze jaarlijks gelijkmatig te onttrekken van 2025 tot 2063 (einde nieuwe erfpachtijdvak).

Begrijpen we goed dat de Lind doctrine hier verlaten wordt. (incidentele baten toevoegen aan algemene reserve; structurele uitgaven dekken met structurele inkomsten) > politieke vraag

Antwoord:

[Vraag uitgezet bij 5.12.e]

Beantwoording technische vragen OPA – Erfpacht (23 oktober 2024)

Van een sportvereniging met een eigen pand op erfpacht kregen wij de vraag hoe het nu en in de toekomst geregeld is met erfpacht.

Vraag: Wordt er rekening gehouden met de voorziening in het huidige beleid?

Antwoord:

Ja, de erfpachtrechten met betrekking tot sport zijn maatwerk. Soms wordt er bij sportaccommodaties voor gekozen om deze in tijdelijke erfpacht uit te geven, soms in voortdurende erfpacht. Meestal ziet het erfpachtrecht uitsluitend op de kantine en/of kleedkamers. In de buitengebieden van Alkmaar is er ook sprake van opstalrechten voor deze gebouwen. Voor de sportvelden wordt een huurovereenkomst gesloten met Alkmaar Sport N.V.; Alkmaar Sport verhuurt de sportvelden op haar beurt weer aan de sportverenigingen.

Ook de canon (jaarlijkse vergoeding die de erfpachter betaalt voor het gebruik van de grond/opstal) is maatwerk. Bij nieuwe erfpachttuigfsten met deze bestemming, bedraagt de erfpachtcanon een percentage van de grondprijs zoals omschreven in de Nota Grondprijzen. In de Nota Grondprijzen 2024-2025 staat het volgende over de grondprijs van (o.a.) sportbestemmingen:

"Cultuur & ontspanning, recreatie en sport zijn bestemmingen die ofwel een winstoogmerk hebben, ofwel niet commerciële vrijetijdsvoorzieningen zijn. Enkele voorbeelden zijn: amusementsvoorzieningen, sportvoorzieningen en culturele en uitgaansvoorzieningen. In veel gevallen, al dan niet op commerciële wijze geëxploiteerd, dient entree of abonnementsgelden voor deze voorzieningen betaald te worden.

Gezien de grote differentiatie tussen deze bestemmingen c.q. categorieën wordt voor iedere ontwikkeling separaat de grondprijs residueel bepaald. Indien daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een (externe) deskundige.

Als er sprake is van een niet commerciële vrijetijdsvoorziening, dat wil zeggen waarbij de (vastgoed)exploitatie (geheel of gedeeltelijk) direct of indirect mogelijk wordt gemaakt met publieke middelen, geldt een minimum grondprijs van € 177 per m2 bruto vloeroppervlak (bvo). Voorbeelden hiervan zijn gemeentelijke zwembaden, openbare bibliotheken, schouwburg, etc. Voor een onbebouwde niet commerciële vrijetijdsvoorziening geldt een minimumprijs van € 70 per m2 bruto vloeroppervlak. Indien de floor space index lager dan 1 is (dat wil zeggen dat het aantal vierkante meters bvo lager is dan het aantal vierkante meters grondoppervlak van de kavel) wordt in plaats van het aantal m2 bvo de grondoppervlakte gehanteerd."

Vraag: Hoe zit dat in concept nieuw beleid?

Commented [5.12.e]: Politieke vraag. Om in de toekomst structureel bedrag X uit de reserve te halen, is het nodig dat wij ook deze incidentele baat in het reserve stoppen..

Commented [5.12.e]: Anders creëert iedere verkoop bloot eigendom een structureel tekort op de gemeentebegroting.

Commented [5.12.e]: Puur theoretisch gezien; ja. Maar, vanuit de visie/geest wel in lijn.

Antwoord:

De voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht ziet niet op de bestemming sport, maar op wonen en garages. Voor de bestemming sport blijft gelden wat in de Nota Grondprijzen is bepaald (zie hierboven). Ook bij een eventuele canonherziening (bij voortdurende erfpacht) of heruitgifte (bij tijdelijke erfpacht).

Vraag: Kan er ook een verhoging plaatsvinden?

Antwoord:

Als het een tijdelijk erfpachtrecht betreft, kan de gemeente bij het einde van het recht besluiten om eventueel een nieuw erfpachtrecht uit te geven. De canon (jaarlijkse vergoeding die de erfpachter betaalt voor het gebruik van de grond/opstal) kan dan ook opnieuw worden berekend. Hetzelfde geldt voor een voortdurend erfpacht, waarvan het tijdvak afloopt; ook dan kan de canon (jaarlijkse vergoeding die de erfpachter betaalt voor het gebruik van de grond/opstal) opnieuw worden berekend. De (her)berekening vindt dan plaats conform hetgeen in de Nota Grondprijzen is bepaald (zie hierboven). Dit kan een verhoging tot gevolg hebben.

Of de canon ook verhoogd kan worden gedurende de looptijd van het tijdelijk recht, of gedurende het tijdvak van het voortdurende recht, hangt af van het erfpachtcontract.

Beantwoording technische vragen D66

Vraag: Als grondslag wordt in dit voorstel uitgegaan van een grondprijs buiten het centrum van € 425,00. Hoe bent u tot dit bedrag gekomen?

Met betrekking tot de onderbouwing van de m2 grondprijs in Alkmaar is gekeken naar de data die beschikbaar worden gesteld door het kadaster en gericht zijn op de provincie Noord-Holland.

Wat was die grondprijs in de jaren 2024, 2023 en 2022?

Als waardepeildatum is 2023 aangehouden de jaren 2022 en 2024 zijn voor deze berekening niet van belang

Beantwoording technische vraag PvdD

We hebben een technische vraag omtrent Herziening Erfpacht in de raadsronde van november (raad van 28.11). Er kwam een mail van de Werkgroep Erfpacht bestaande uit inwoners. Daarin refereren ze naar een onderzoek van ^{5.1.2e} Ze heeft op 16.1.2024 van het college een (start)opdracht gekregen van het college en deze heeft uitgevoerd. Kunnen we haar rapport/verslag ontvangen?

Voor de herziening van het erfpachtstelsel is een startopdracht opgesteld, met als verantwoordelijk wethouder Anjo van de Ven. Het ambtelijke team werkt al enige tijd aan het bestuurlijke traject voor de herziening van de erfpachtbepalingen en bijbehorend beleid. Het collegevoorstel van 12 oktober 2024 bevat een voorgenomen besluit over de uitwerking van de uitgangspunten Erfpacht.

Er is geen rapportage gekoppeld aan de startopdracht. Een product van de startopdracht is het voorgenomen besluit van het college.

nb Graag het verzoek in het vervolg geen namen van ambtenaren in vragen mee te nemen; niet naar individuele medewerkers te verwijzen. Hierover is ook contact geweest met de werkgroep Erfpacht en zij hebben aangegeven hun stukken/openbare uitingen hierop aan te passen.

Beantwoording art. 42 GL-PvdA (10 september 2024)

Voorafgaand aan de beantwoording van de raadvragen willen wij u meedelen dat het college nog geen besluit heeft genomen over de uitwerking van de uitgangspunten erfpacht. Daarom worden mogelijk niet alle vragen volledig beantwoord. Nadat de (voorgenomen) besluitvorming in het college heeft plaatsgevonden zal zowel de raad als de erfpachters geïnformeerd worden.

1. In de meerjarige prestatieafspraken 2021-2024 is met de woningcorporaties afgesproken sociale grondprijzen te hanteren. Waarom wordt dit losgelaten in de voorgenomen nieuwe erfpachtbepalingen?

Antwoord

In de prestatieafspraken voor 2021 tot en met 2024 staat "Gemeente Alkmaar hanteert voor woningcorporaties een verlaagde grondprijs voor de nieuwbouw van sociale huur". Daarachter staan de in 2021 geldende grondprijzen. Hier gaat het dus over de grondprijs bij de uitgifte van grond voor nieuwbouw van sociale huurwoningen. In de afspraken is niet vastgelegd dat voor de canonherziening van de erfpachtrechten van bestaande sociale huurwoningen van diezelfde bedragen wordt uitgegaan. In zijn algemeenheid is alleen afgesproken dat de gemeente een grondprijs rekent voor sociale huur, die past bij de actuele marktomstandigheden en lager is dan de commerciële grondprijs.

2. De woningcorporaties betogen dat met de nieuwe berekeningen de prijzen worden verdrievoudigd. Kan het college ons berekeningen laten zien waaruit duidelijk wordt wat woningcorporaties nu moeten betalen en in de toekomst op basis van de voorgenomen berekeningen?

Antwoord

Voor de sociale huurwoningen die aan de woningcorporaties in voortdurende erfpacht zijn uitgegeven, is de canon bij de uitgifte afgekocht voor het eerste erfpachttijdvak. De woningcorporaties betalen daarom op dit moment tot het einde van het huidige erfpachttijdvak geen canon. De afkoop heeft destijds veelal bouwbloks-gevijs plaatsgevonden (dus niet per woning/adres) op basis van een hoog canonpercentage dat bij het contant maken van de resterende canontermijnen juist in het voordeel van de erfpachter werkt en nadelig voor de gemeente. Er is op de achtergrond ook geen jaarlijkse schaduwcanon inclusief indexatie bijgehouden per woning/adres door de gemeente. Dit maakt dat er geen vergelijking te maken is tussen de huidige canon en de canon voor het nieuwe erfpachttijdvak. De gemeente heeft van de woningcorporaties daarnaast ook geen berekeningen ontvangen waaruit de verdrievoudiging blijkt.

NB Er is op dit moment wel een gering aantal tijdelijke erfpachtrechten met betrekking tot sociale huurwoningen waarvoor de woningcorporaties canon betalen. Ook deze canon wordt veelal per complex in rekening gebracht en niet opgesplitst per woning/adres. Daarnaast kan (de canon van) tijdelijke erfpacht niet één op één vergeleken worden met (de canon van) voortdurende erfpacht, want een tijdelijk recht en daarmee ook de bijbehorende vergoeding (canon) heeft een lagere waarde dan een voortdurend recht en daarmee ook de bijbehorende vergoeding (canon). Daarnaast wordt de canon van de tijdelijke erfpachtrechten niet geïndexeerd (dit geldt wel voor de canon van voortdurende erfpachtrechten).

3. De woningcorporaties vrezen dat ze hierdoor 200 woningen minder kunnen bouwen en 600 woningen niet kunnen verduurzamen. Hoe reflecteert het college hierop, tegen de achtergrond dat wij in de woondeal zijn overeengekomen om 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad na te streven, een streven waarbij een (middel)grote stad hier zelfs meer in zou moeten bieden, om op provincie-niveau het streefcijfer te behalen? En ook uitgaande van de sociale functie van een grotere gemeente waar meerdere aandachtsgroepen een plek nodig hebben?

Antwoord

Het college onderkent dat er een grote behoefte is aan nieuwe (sociale-huur)woningen en dat er ook een opgave ligt voor eigenaren/erfpachters van woningen bij het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Met de corporaties en hun huurdersorganisaties zijn dan ook in 2024 gesprekken gestart over nieuwe afspraken voor de jaren 2025 tot en met 2027. Daarin komen ook deze onderwerpen en de bijbehorende investeringsmogelijkheden van de corporaties aan bod. Zie ook het antwoord op vraag 6.

4. De gemeente heeft aan de woningcorporaties aangegeven dat hernieuwde bepalingen niet ten koste mogen gaan van de totale opbrengst van de erfpacht. Kunnen wij een berekening ontvangen waaruit dit zou blijken?

Antwoord

De eindwaarde van alle huidige erfpachtcontracten voor woningen en garages bedraagt ruim 3 miljoen per jaar. De opbrengsten na de canonherziening moeten in totaal minimaal hetzelfde bedrag opleveren. In het coalitieakkoord is namelijk afgesproken dat de begroting structureel in balans moet zijn en dat tekorten zo min mogelijk effect moeten hebben op andere taken van de gemeente. Daarom mag de canonherziening niet leiden tot minder inkomsten voor de gemeente.

5. De gemeente heeft ook aan particuliere erfpachters aangegeven dat de hernieuwde bepalingen niet ten koste mogen gaan van de totale opbrengst, en dat als woningcorporaties minder hoeven op te brengen dit ten koste gaat van de bijdrage van de particuliere erfpachters
 - a. Is dit inderdaad zo aan de erfpachters gecommuniceerd?
 - b. Zo ja, kan het college reflecteren op de constatering dat dit niets anders is dan uitspelen van partijen tegen elkaar?
 - c. Is het college bereid met de raad voorstellen te bespreken waarin verschillende uitgangspunten over een gemeentelijke opbrengst worden bediscussieerd?

Antwoord

a. De korting voor de woningcorporaties gaat niet ten koste van de particuliere erfpachters. Dit is ook niet zo gecommuniceerd. De opbrengsten na de canonherziening moeten minimaal hetzelfde zijn en mogen ook wat stijgen. Het college accepteert dat er minder meer-inkomsten gegenereerd worden door (het voornemen om) de woningcorporaties een korting te geven voor erfpachtrechten van bestaande sociale huurwoningen.

b. Zie antwoord op vraag a.

c. De uitwerking van de vastgestelde uitgangspunten voor het volgende erfpachttijdvak en het actualiseren van de algemene erfpachtbepalingen als onderdeel daarvan is een collegebevoegdheid. We stellen de raad wel in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

6. Wij lezen dat de woningcorporaties teleurgesteld zijn naar hoe de prestatieafspraken worden nagekomen. Desondanks willen zij eruit komen? Hoe wil het college weer de relatie met de woningcorporaties herstellen en op welke wijze denkt het college er voor wat betreft de erfpachtregeling er met de woningcorporaties uit te komen?

Antwoord

Wij delen de suggestie dat de relatie onder druk staat niet en blijven in gesprek met de corporaties. Begin september is er opnieuw overleg met hen over de erfpacht. In september is ook het eerstvolgende algemeen

bestuurlijk overleg met deze partijen. In oktober is het eerstvolgende bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken.

7. Is het college bereid om alvorens een collegebesluit te nemen een opiniërende commissievergadering te beleggen waarin sprake is van een gedachtewisseling tussen raad en college over opties?

Antwoord

De uitwerking van de vastgestelde uitgangspunten voor het volgende erfpachttijdvak en het actualiseren van de algemene erfpachtbepalingen als onderdeel daarvan is een collegebevoegdheid. Op verzoek van uw raad krijgt u de kans om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Een opiniërende commissievergadering behoort op grond van het Reglement van orde van de gemeenteraad Alkmaar niet tot de mogelijkheden.

De fractie GroenLinks PvdA Alkmaar willen aanstaande gemeenteraad de volgende rondvraag stellen:

Nieuw erfpachtbeleid zorgt voor veel onrust in gemeenten, ook in Alkmaar. Belangrijk is dan ook met zorgvuldig onderbouwd beleid te komen.

Het voorgenomen nieuwe erfpachtbeleid is op 28 november in de raad geweest. De wethouder heeft daarbij aangekondigd in gesprek te gaan met zowel de woningcorporaties als de werkgroep erfpacht. Wij willen voordat het definitief besluit wordt genomen een rondvraag stellen, voordat onomkeerbare stappen worden gezet waar we 50 jaar aan vast zitten.

De fractie GroenLinks-PvdA Alkmaar heeft de volgende vragen:

1. Wat is het resultaat van deze gesprekken? Zowel met de woningcorporaties als met de werkgroep erfpacht?

De gemeente is nog in gesprek met zowel de woningcorporaties als de werkgroep erfpacht.

Een eerste resultaat van de gesprekken met de woningcorporaties is dat een procedure voor deskundigenadvies wordt gestart. Dit betreft een onderzoek m.b.t. de grondwaardebepaling voor sociale huurwoningen. Dit gaan we samen met de corporaties doen. De gemeente overlegt nu met de woningcorporaties om gezamenlijk het deskundigenadvies uit te zetten bij twee externe onderzoeksbureaus (waarbij één deskundige wordt aangewezen door de gemeente (Fakton) en één door de woningcorporaties. Het advies dat de onderzoeksbureaus gaan opstellen, betreft het college bij de definitieve besluitvorming over de uitwerking uitgangspunten erfpacht.

Daarnaast is met de werkgroep gesproken over een aantal aanpassingen in de uitwerking van de uitgangspunten die de werkgroep voorstelt. Deze voorstellen van de werkgroep komen deels overeen met de tijdens de raadsvergadering ingediende wensen en bedenkingen.

Er is aan de werkgroep het aanbod gedaan om de totstandkoming van de grondprijs, eventueel aan de hand van rekenvoorbeelden, in een gesprek toe te lichten. Verder zullen wij de maatwerkoplossingen nog met de werkgroep bespreken.

2. Leveren deze gesprekken nog aanpassing op aan het voorgenomen besluit?

Dat is nog niet bekend. Wel kunnen we u alvast laten weten dat het college voornemens is om de wens van de raad op te volgen door de tijdvakken niet te verkorten naar 25 jaar, maar 50 jaar te laten.

3. Zou de wethouder nog bereid zijn om -gezien de geluiden die wij van erfpachters horen waaruit blijkt dat veel van hen het erfpachtbeleid gaan aanvechten- een onafhankelijke commissie in te stellen- waarbij gezorgd wordt voor een onderbouwd en bindend advies?

Het college doet zoals net geschetst een tweetal onderzoeken:

Een deskundigenadvies, een procedure samen met de woningcorporaties.

En in opdracht van het college een onderzoek uitgevoerd door een onafhankelijk onderzoeksbureau (Deloitte) over het proces met betrekking tot de uitwerking van de uitgangspunten erfpacht.

De betrokken onderzoeksbureaus zijn onafhankelijke partijen die een toets uitvoeren waarna een onderbouwd advies volgt. Vervolgens vindt bestuurlijke afweging en besluitvorming plaats. Omdat er op dit moment nog geen definitief besluit is genomen door het college, zou een bindend advies de bestuurlijke besluitvorming doorkruisen.

Zoals u kunt lezen in de raadsinformatiebrief van 25 februari jl. wordt als gevolg van de gesprekken en de onderzoeken het definitieve besluit omtrent de uitwerking van de uitgangspunten erfpacht verplaatst naar mei 2025. We nemen de tijd die nodig is om tot een zorgvuldig besluit te komen. Hoewel er een groep erfpachters pleit voor het verder uitstellen van het definitieve besluit, is er ook een grote groep erfpachters die wel op een definitief besluit wacht. Enerzijds omdat deze erfpachters willen weten waar zij aan toe zijn, anderzijds omdat zij de bloot eigendom willen kopen en daarvoor in afwachting zijn van de nieuwe uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom.

Aan: Ombudsman Alkmaar ombudsman@alkmaar.nl

T.a.v. mevrouw Irith Kist

Betreft: Verzoek om beoordeling erfpachtdossier gemeente Alkmaar

Geachte mevrouw Kist,

Namens de Werkgroep Erfpacht Alkmaar richten wij ons tot u met een verzoek om het erfpachtdossier van de gemeente Alkmaar te beoordelen. Wij hebben als werkgroep vanaf het begin geprobeerd een constructieve bijdrage te leveren aan het erfpachtbeleid en hebben meerdere malen het gesprek met de gemeente gezocht. Ondanks deze inspanningen constateren wij ernstige tekortkomingen in het proces en de besluitvorming, met name op het gebied van transparantie, participatie en zorgvuldigheid.

1. Geen officiële taxatie van erfpachtgronden

Uit de door ons verkregen **WOO-stukken** blijkt dat de gemeente Alkmaar géén deskundige taxatie heeft laten uitvoeren om de erfpachtgronden correct te waarderen. Dit is voor ons zeer bevreemdend, aangezien een objectieve waardebeoordeling essentieel is voor een eerlijke erfpachtregeling. Het ontbreken van een onafhankelijke taxatie roept vragen op over de rechtvaardigheid en onderbouwing van de vastgestelde grondwaarden.

2. Gebrekkige participatie ondanks landelijke handreiking

De gemeente Alkmaar heeft zich weliswaar beperkt getoetst aan de **Handreiking Erfpachtbepalingen** van de Rijksoverheid, maar uit de WOO-stukken blijkt dat dit op cruciale onderdelen onvoldoende is gebeurd. De landelijke richtlijn benadrukt dat erfpachters als **volwaardige gesprekspartner** betrokken moeten worden bij de beleidsvorming. Dit is in Alkmaar niet het geval geweest.

Daarnaast blijkt uit interne documenten dat het eigen erfpachtteam van de gemeente de wethouder heeft gevraagd om verder onderzoek te doen naar bepaalde aspecten van de handreiking. De wethouder heeft dit verzoek afgewezen, wat erop duidt dat er bewust is gekozen om niet alle aanbevelingen door te voeren.

3. Onterecht beroep op tijdsdruk – Beleid kan tot 2026 worden vastgesteld

De gemeente stelt dat de factor **tijd** een belemmering is voor verdere participatie. Echter, uit de **Raadsinformatiebrief van november 2023** en de WOO-stukken blijkt dat de regelgeving ruimte biedt om beleid tot **mei 2026** vast te stellen. Sterker nog, de canon kan zelfs nog tot **zes maanden voor het einde van het erfpachttijdvak** worden vastgesteld. Dit betekent dat er géén reden is om participatie af te kappen en dat er nog steeds ruimte is om erfpachters in het proces te betrekken.

4. Erfpachtinkomsten als financiële dekking voor het ravijnjaar 2026

Uit de WOO-documenten blijkt dat de erfpachtinkomsten door de gemeente worden ingezet als een manier om de tekorten van het **ravijnjaar 2026** te dichten. Hierdoor lijkt het belang van erfpachters ondergeschikt te zijn gemaakt aan de financiële belangen van de gemeente. Dit wordt bevestigd door het feit dat:

- Er géén onderzoek is gedaan naar de **effecten op erfpachters** van de bandbreedte van 1 tot 3% voor het canonpercentage.

- De exacte opbouw van de gemeentelijke erfpachtinkomsten onduidelijk blijft en er tegenstrijdige communicatie over is geweest.
- De gemeente in haar eigen doelstellingen heeft vastgelegd dat de erfpachtkosten “dragelijk” moeten blijven en dat de erfpachtinkomsten “gelijk moeten blijven of licht mogen stijgen.” De realiteit is echter een verwachte stijging van **meer dan 50%**, wat niet in lijn is met deze doelstellingen.

5. Onzekerheid over werkelijke erfpachtinkomsten in 2038

Volgens de gemeente stijgen de erfpachtinkomsten van **€3 miljoen nu naar €4,2 miljoen in 2038**. Dit bedrag kan echter veel hoger uitvallen, omdat:

- De bandbreedte van **1-3%** van toepassing is, waardoor de uiteindelijke opbrengst voor de gemeente kan oplopen.
- De canon **vijfjaarlijks wordt geïndexeerd**, maar de exacte indexatiepercentages logischerwijs nog niet bekend zijn.
- De gemeente geen volledige transparantie heeft gegeven over wat wel en niet wordt meegenomen in de inkomstenberekening.

Onze oproep aan u

Wij vragen u als Ombudsman om dit dossier te beoordelen en een objectieve analyse te maken van de manier waarop het erfpachtbeleid tot stand is gekomen. Wij gaan er niet vanuit dat er sprake is van kwade opzet, maar constateren dat de balans tussen de belangen van de gemeente en de erfpachters scheef is gegroeid. De nadruk ligt te veel op inkomsten voor de gemeente, terwijl de menselijke maat uit het oog lijkt te zijn verloren.

Erfpacht is een actueel en landelijk probleem, waarvoor in Den Haag een initiatiefwet in de maak is. Wij vinden dat de gemeente Alkmaar de morele verantwoordelijkheid heeft om deze ontwikkelingen op de voet te volgen en in lijn met de landelijke richtlijnen een rechtvaardig en goed onderbouwd beleid te voeren.

Voordat u tot een bemiddeling of een besluit komt, zouden wij graag onze standpunten toelichten. Wij vinden het belangrijk dat onze argumenten goed worden gehoord en zijn bereid om verdere onderbouwing en documentatie te verstrekken.

Wij danken u bij voorbaat voor uw tijd en inzet en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Wergroep Erfpacht Alkmaar

Training Grondprijzen gemeente Alkmaar

5.1.2e

31 oktober 2018



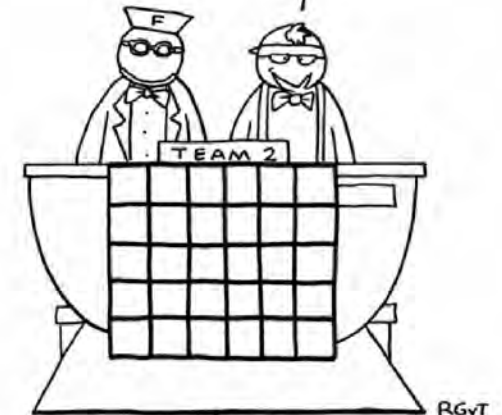
Wie bent u.....?

- Wat verwacht u van vandaag?
- Wat wilt u leren?
- Wanneer bent u tevreden?

FOKKE & SUKKE
STELLEN ZICH VOOR

ONZE HOBBY'S
ZIJN: LEZEN,
PUZZELEN,...

... **Grondprijzen!**



Even voorstellen

- **Economisch onderzoek- en adviesbureau**
- **Marktkant van vastgoed**
- **Wonen, commercieel vastgoed en gebiedsontwikkeling**
- **30 medewerkers**
- **Klanten: gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars, institutionele beleggers, Rijk, regio's en provincies**



Programma 31 oktober 2018

- Grondprijzen en residueel rekenen
- Bouw- en bijkomende kosten
- Marktentwikkelingen (en grondprijzen) naar vastgoedsegment
- Woningmarkt 2018-2019
 - Huurmarkt
 - Erfpacht
- Bedrijventerreinen en commerciële voorzieningen
- Specifieke segmenten

Eigen situatie, cases en intervisie

Grondprijzen en residueel rekenen

Grondprijismethoden

4 hoofdvormen: kostprijs, quote, comparatief en residueel

- **Kostprijs:** grondprijs is gelijk aan alle kosten (plankosten, verwerving, BR) om grond verkoopklaar te maken
- **Quote:** percentage van de VON-prijs
- **Comparatief:** vergelijking grondprijzen met vergelijkbare terreinen in regio/gemeente
- **Residueel:** grondprijs is restant marktwaarde vastgoed minus bouwkosten all-in

Grondprijismethoden in de nota

Vastgoedsegment	Methode zoals gemeenten die in de praktijk vaak hanteren	Methode zoals private marktpartijen die vaak gebruiken
Woningbouw	Grondquote Comparatief taxatiecommissie	Residueel, genormeerd residueel
Woningbouw ((C)PO)	Eenheidsprijs per kavel Opslag voor vrije kavels	Residueel, genormeerd residueel
Sociale woningbouw	Eenheidsprijs	Genormeerd residueel
Woon-werkwoningen	Eenheidsprijs	Residueel, onderscheid naar woningdeel en bedrijfsruimtedeel
Bedrijfsruimte	Comparatief/ kostprijs	Residueel, aangevuld met comparatieve methode
Kantoren	Comparatief/vaste prijs	Residueel
Detailhandel	Residueel comparatief	Residueel
Hotellerie	Eenheidsprijs	Residueel
Non-profitfuncties	Eenheidsprijs, vaak geïndexeerd en gebaseerd op sociale woningbouw	Deels residueel, deels eenheidsprijs

Nadelen grondquotes

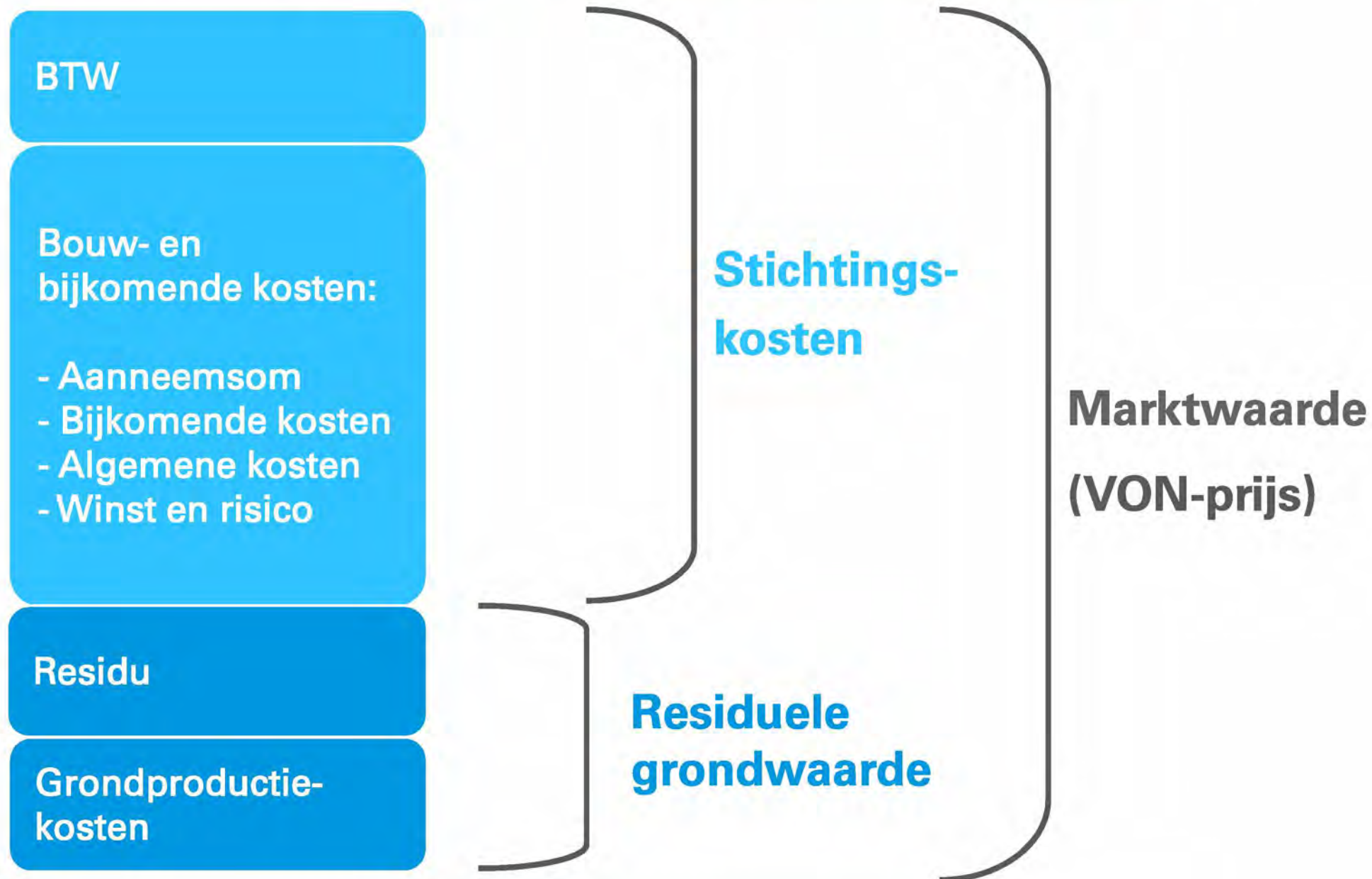
- Geen onderscheid naar locatie
- Geen onderscheid naar grootte en naar type

	Aantrekkelijke locatie	Minder aantrekkelijke locatie
Oppervlakte	100 m ² GBO	135 m ² GBO
Opbrengst	€ 200.000	€ 200.000
Bouwkosten	€ 140.000	€ 185.000
	-	-
Residuele grondwaarde	€ 60.000	€ 15.000
Grondwaarde bij een grondquote van 25%	€ 50.000	€ 50.000

Residuele grondwaarde

- Waarde bepaald door wat op de grond mag
- Residuele grondwaarde = verschil tussen alle opbrengstwaarde min alle kosten om te realiseren
- Opbrengst van huurobject (bijvoorbeeld bedrijfsruimte) is contante waarde van toekomstige kasstromen
- Residuele grondwaarde gelijk aan maximale aankoopprijs voor de grond
- Eventueel: corrigeren met de floor space index

Residuele grondwaarde nieuwbouwwoning



Relatie vastgoed- en grondexploitatie

Vastgoedexploitatie

+ VON-prijs

Let op
berekenningswijze
ontwikkelaar

- Bouwkosten
- Bijkomende kosten
- W & R

Residuele grondwaarde



Grondexploitatie

+ Grondopbrengsten

- Verwerving
- Bouw- en woonrijp maken
- POK/VTU
- Risico en onvoorzien



Saldo

Marktconform acteren!

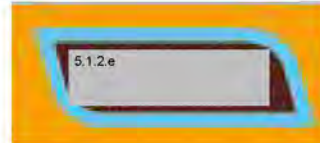
- **Locatie is meest belangrijke factor**
- **Referenties gebruiken**
- **Vraag & transactieprizen**
 - Daarbinnen per m²
 - VON of kosten koper?
 - Services? Parkeren?
- **Erfpacht?**



Hoe bepaal je de prijs van woningen?

pararius

JAAP.NL
ALLES OVER HUIZEN



 **HuizenZoeker**

- **Belangrijkste bronnen: referenties!**
 - Funda (aanbod) / Huizenzoeker / Pararius
 - NVM (transacties)
 - Projectwebsites (aanbod)
 - Kadaster (transacties)
 - Lokale makelaars
- **Houd rekening met Wet van afnemende meeropbrengsten!**
- **Ouderdom transacties woningen**
- **Verschil tussen vraag- en transactieprijs!**
- **Huur exclusief servicekosten en niet gestoffeerd / gemeubileerd**

Voorbeeld koopwoning

VON-prijs	=	2.000 euro per m ² gbo
Vormfactor	=	0,8
Oppervlak	=	120 gbo
Bouwkosten	=	850 euro per m ² bvo
Bijkomend	=	28%
Kavel	=	250 m ²

$$(\text{€ } 2.000 * 120 \text{ m}^2 / 121\%) - ((120 \text{ gbo} / 0,8) * 850 * 128\%)$$

250 m² (kavel of BVO)

€ 35.150 totaal exclusief btw
of € 140 / m² kavel exclusief btw



Vormfactor

Definitie: de vormfactor is de verhouding tussen het verhuurbare vloeroppervlak van een gebouw en het totale (bruto) vloeroppervlak

$$\text{Vormfactor} = \text{VVO} / \text{BVO}$$

Waarbij:

- **VVO = Verhuurbaar Vloer Oppervlak**
- **BVO = Bruto Vloer Oppervlak**

Uitgangspunt:

- **0,9 à 0,95 voor bedrijfsruimte en winkels**
- **0,85 voor kantoren (0,8 voor toplocaties)**
- **0,85 voor grondgebonden woningen**
- **0,75 voor appartementen**



Bouw- en bijkomende kosten

Bouw- en investeringskosten

Bouwkosten:

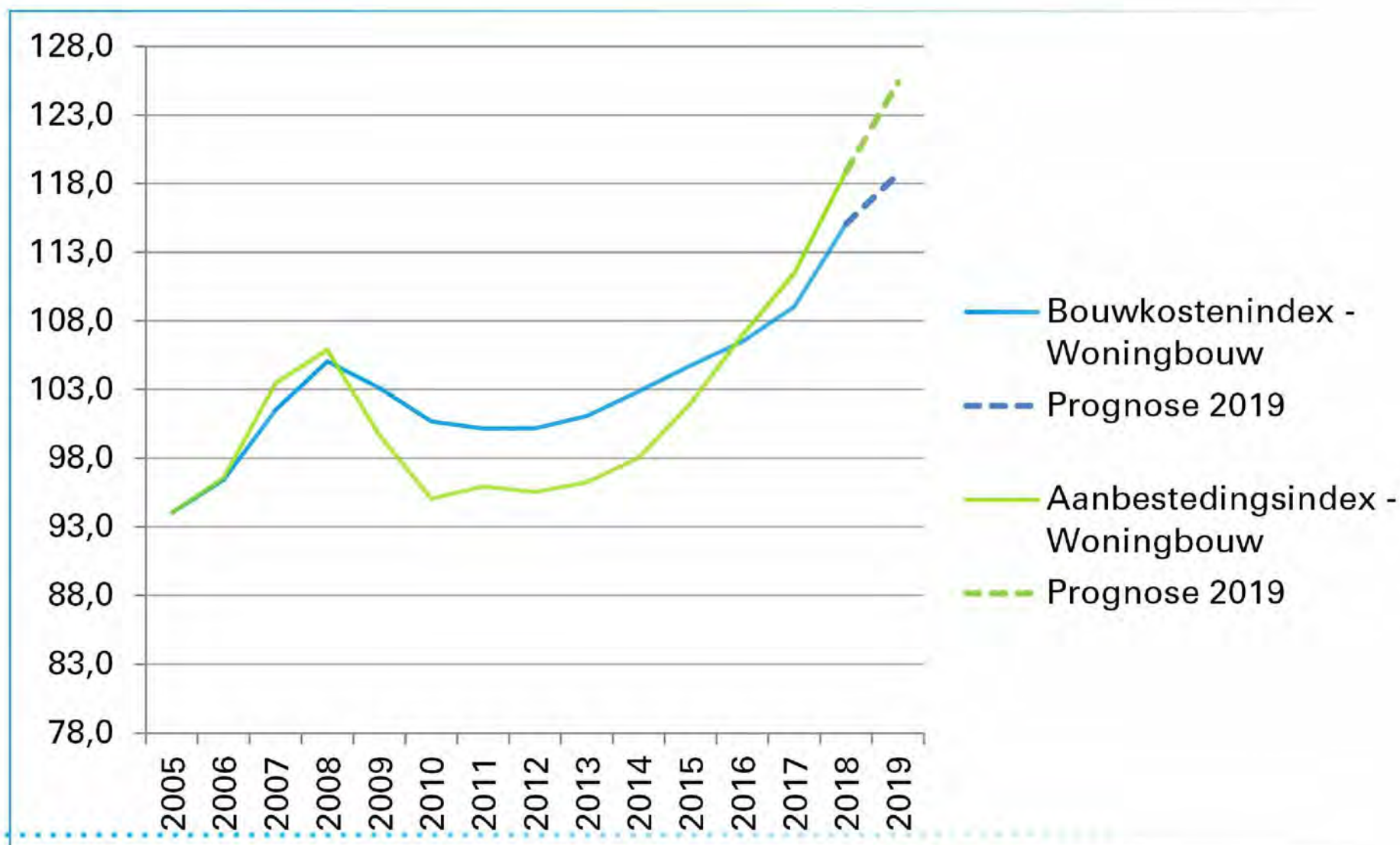
- **Fundering, constructie, afbouw en installaties**
- **Opslagen aannemers**

Bijkomende kosten:

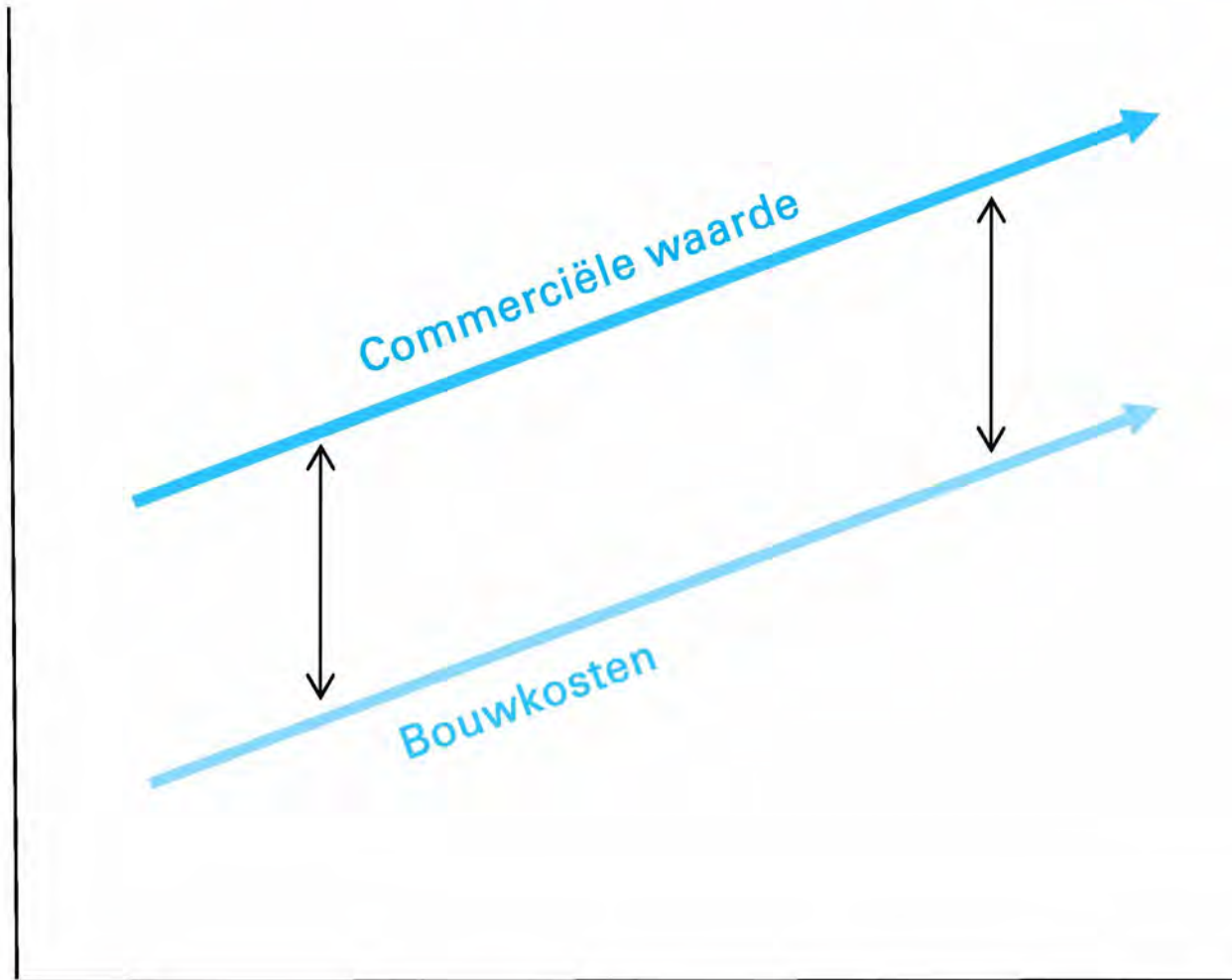
- **Honoraria (architect, adviseurs, et cetera)**
- **Belastingen**
- **Management- en begeleidingskosten**
- **Winst en risico ontwikkelaar**



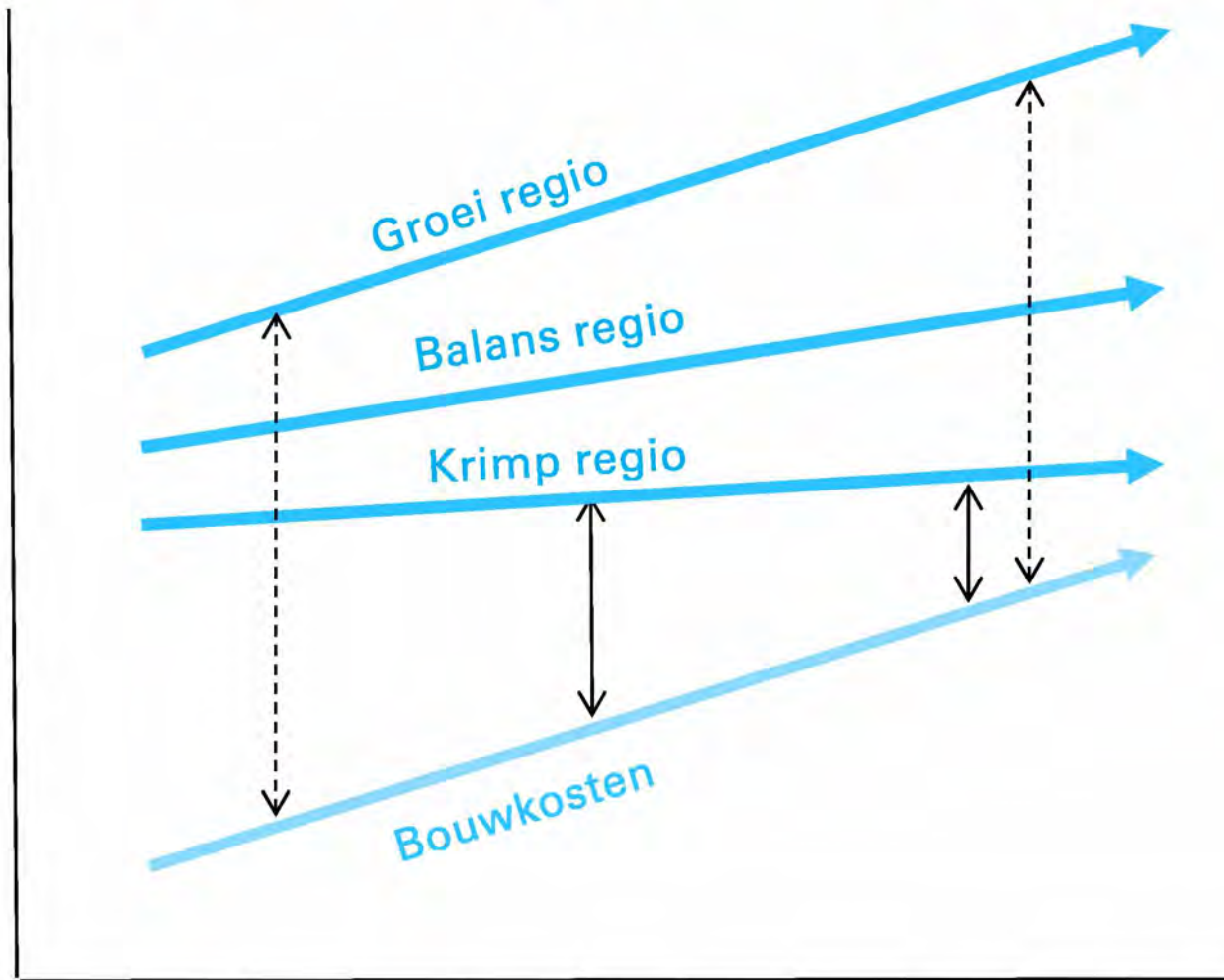
Sterke stijging bouw- en bijkomende kosten



Goede locaties stijgen commerciële waarde én bouwkosten



Matige locaties blijft commerciële waarde nog achter bij bouwkosten



Welke factoren hebben grote impact?

- **Verplichting gasloos bouwen / BENG-norm**
- **Kwaliteit(seisen)**
- **Locatie (bereikbaarheid, bouwverkeer, schaalvoordelen)**
- **Omvang project**
- **Staartkosten (op 'standaard' van 10 – 15%):**
 - **bouwer/ aannemer 5- 7,5%**
 - **woningbouwverenigingen vaak 9%**
 - **aannemer ontwikkelaar vaak 11,5%**
 - **100% ontwikkelaar 14%.**

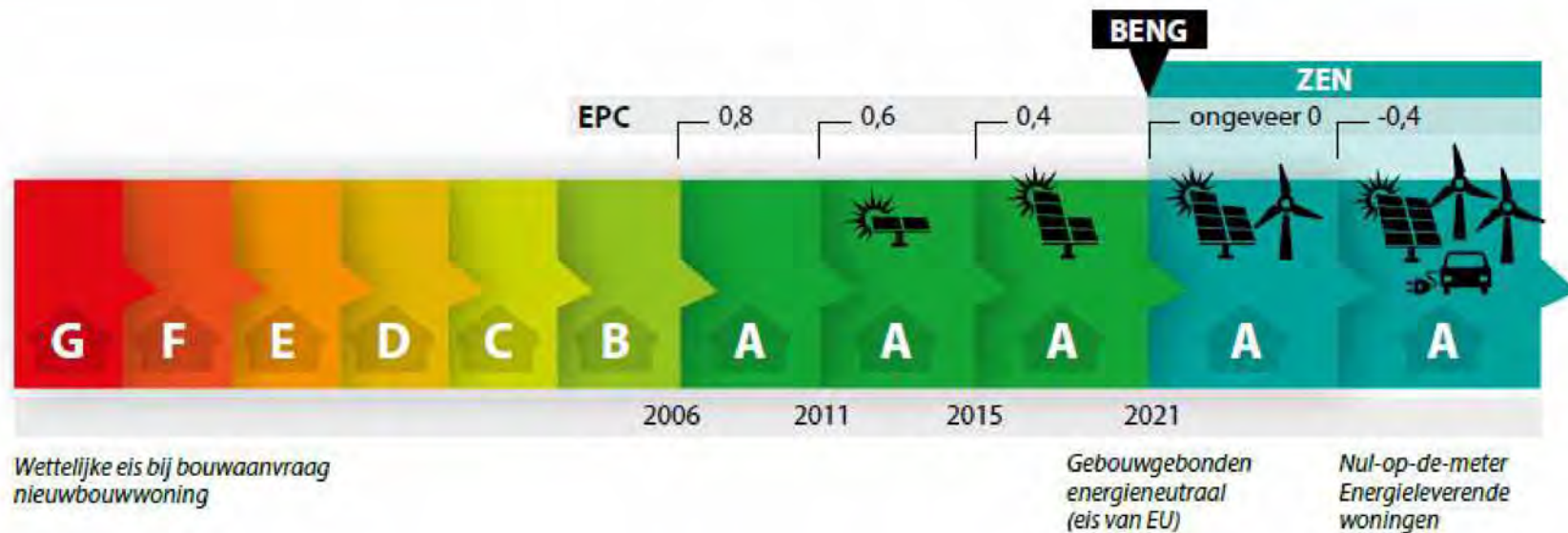
Bouwkosten 2018 en verder

- **Conceptenbouw: het kan tot wel 35% goedkoper**
- **Bijkomende kosten stijgen sterk (van 25% naar 28%)**
- **EPC norm 0,4-> EPC 0,2 (BENG)**

Kosten installatie per type woning	Regulier (gas)	Warmtepomp (bodem)	Warmtepomp (lucht)	Houtpellet- ketel	Warmte- koude opslag
Rijwoning					
EPC 0,4	€ 5.300	€ 8.400	€ 6.900	€ 11.900	€ 9.700
BENG	€ 11.400	€ 11.800	€ 11.600	€ 15.800	€ 13.100
Appartement					
EPC 0,4	€ 4.600	€ 7.700	€ 6.600	n.v.t.	€ 9.000
BENG	€ 16.100	€ 16.900	€ 17.200	n.v.t.	€ 18.200
Twee-onder-een-kap woning					
EPC 0,4	€ 5.800	€ 10.400	€ 8.400	€ 14.600	€ 11.200
BENG	€ 21.400	€ 22.300	€ 21.900	€ 26.600	€ 23.300
Vrijstaande woning					
EPC 0,4	€ 6.400	€ 12.100	€ 9.600	€ 15.400	€ 12.400
BENG	€ 33.000	€ 34.700	€ 35.200	€ 37.900	€ 34.800

Bron: DWA d.d. 6 maart 2018

BENG: Bijna energieneutraal gebouw



3 indicatoren:

- Energiebehoefte
- Primair gebruik fossiele brandstoffen
- Aandeel hernieuwbare energie

Duurzame woningbouw: vrijwel geen effect op de grondwaarde

- **Bereidheid om te investeren in duurzaamheid**
- **Energiezuinige woningen zijn gemiddeld meer waard dan een niet-energiezuinige woning. Gemiddeld:**
 - A en B-label + € 6.500 ten opzichte van D-label
 - G of F-label - € 12.500 ten opzichte van D-label
- **Besparing energielasten/terugverdienen investering (Total Cost of Ownership-benadering)**
- **(Aanvullende) financiering**



Referenties eengezinswoningen



Type	Standaard	Royaal	Excellent
GBO in m ²	95	155	180
Kavel in m ²	125	300	500
Type	Rijwoning	Twee-onder-een-kap	Vrijstaand
Bouwkosten per m ² BVO	€ 740 – 1.080	€ 915-1.240	€ 945-1.110

Referenties appartementen



Type	Substandaard	Standaard	Comfort	Royaal
GBO in m²	50	75	105	135
Afwerking	Eenvoudig	Standaard	Standaard	Luxe
Parkeren	Collectief	Collectief	Maaiveld	Half verdiept
Bouwkosten per m² BVO	€ 960-1.335	€ 1.020-1.420	€ 890-1.275	€ 995-1.430

Referenties bedrijfsruimte



Type	Functioneel	Modern-gemengd	Hoogwaardig	Logistiek (XXL)
Bouwkosten per m ²	€ 500-550	€600-650	€650-700	€ 400-450
VVO/BVO	90 tot 95%	90 tot 95%	90%	95-97%

Referenties kantoren



Type	Kleinschalig	Op BT	Bijzondere vorm	Kantorenblok
Bouwkosten per m²	€ 965 - 1.150	€ 890 - 1.050	€1.140 - 1.715	€ 1.160 - 1.555
VVO/BVO	75 tot 80%	80 tot 85%	75 tot 80%	80 tot 85%

Referenties detailhandel



Type	Supermarkt	Bouwmarkt	Winkelstraat
Bouwkosten per m ²	€ 550 - 655	€ 480 - 580	€ 710 - 845
VVO/BVO	90 tot 95%	95 tot 99%	85 tot 90%

Parameters residueel rekenen commerciële voorzieningen

- Huurwaarde
- Vormfactor
- BAR
- Bouw- en bijkomende kosten

Som: $\frac{\text{huur} * \text{vormfactor}}{\text{BAR}} = \text{commerciële waarde}$

Grondwaarde =
commerciële waarde – bouw- en bijkomende kosten

Residueel rekenen in huidige tijd

Verskil tussen sterke en zwakke regio's groter



Huur- & koopprijs nieuwbouw op beste locaties



**Bruto aanvangsrendement dalend voor
bijvoorbeeld logistiek en wonen en winkels**

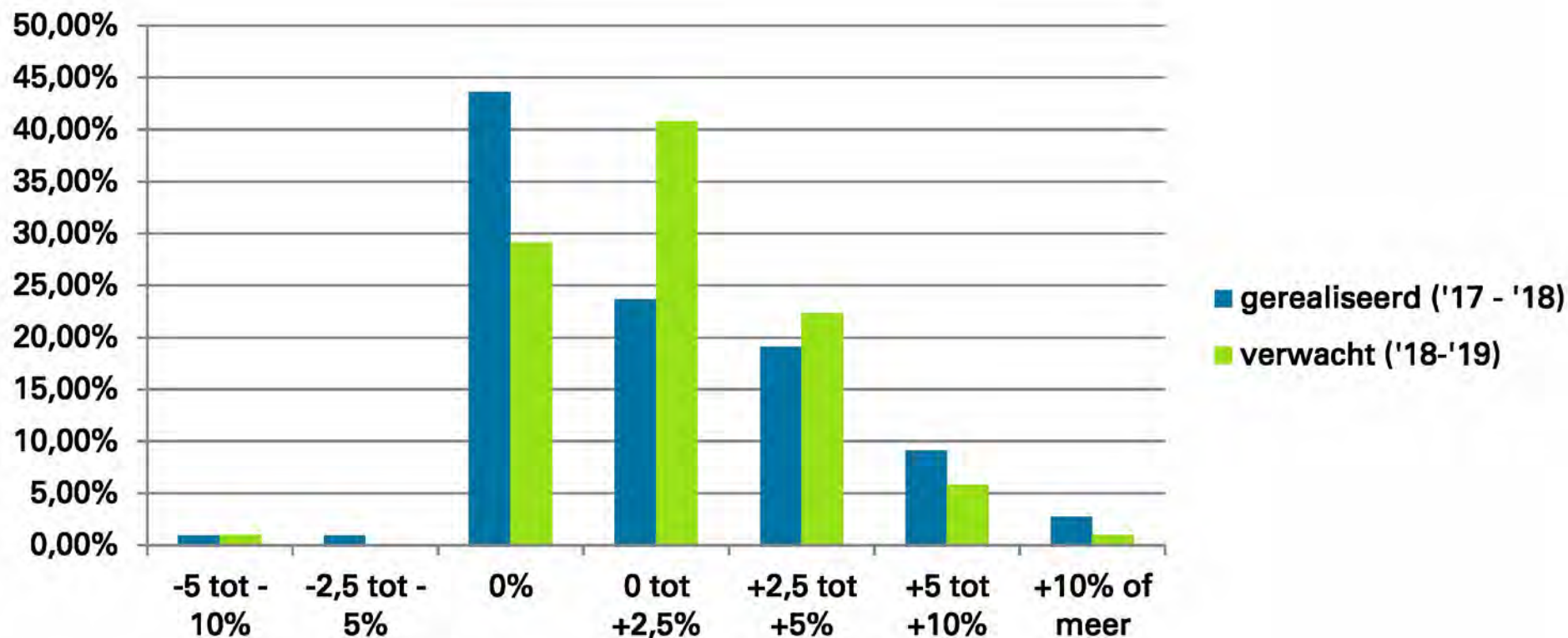


Bouw- en bijkomende kosten stijgen fors



Woningmarkt 2018-2019

Gemeenten over grondprijs wonen '18 – '19

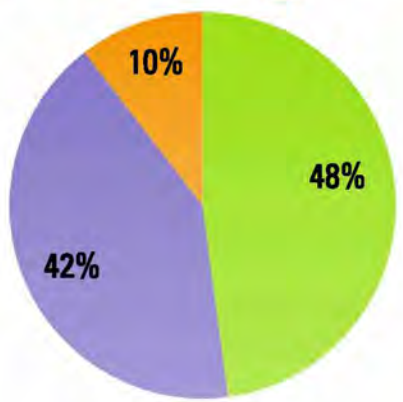


Bron: Benchmark gemeentelijke grondprijzen 2018

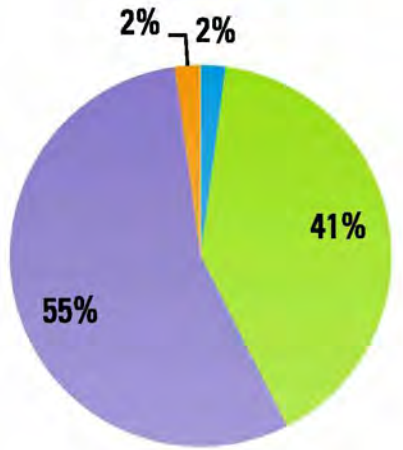
stec
groep

...en naar grootteklasse

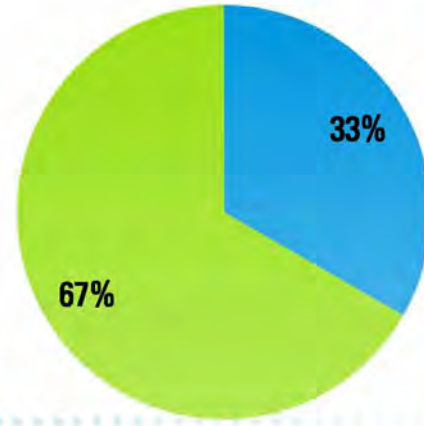
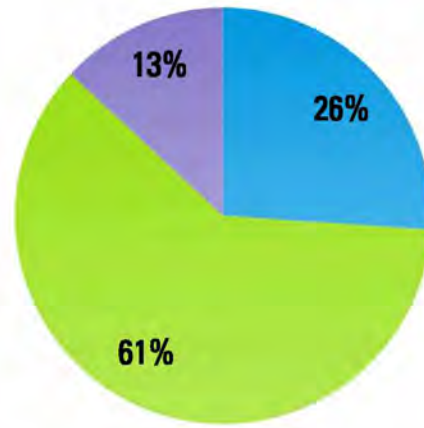
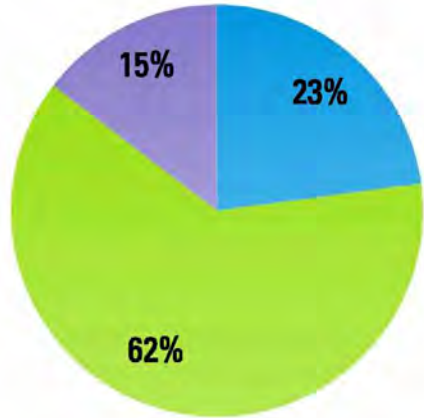
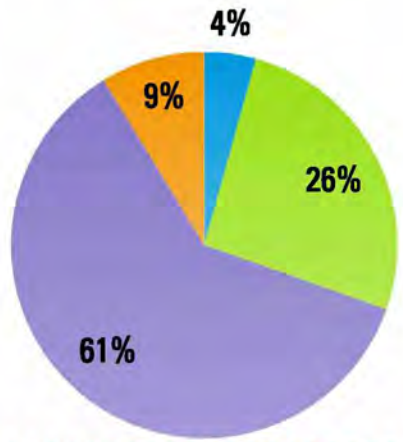
Klein



Middel

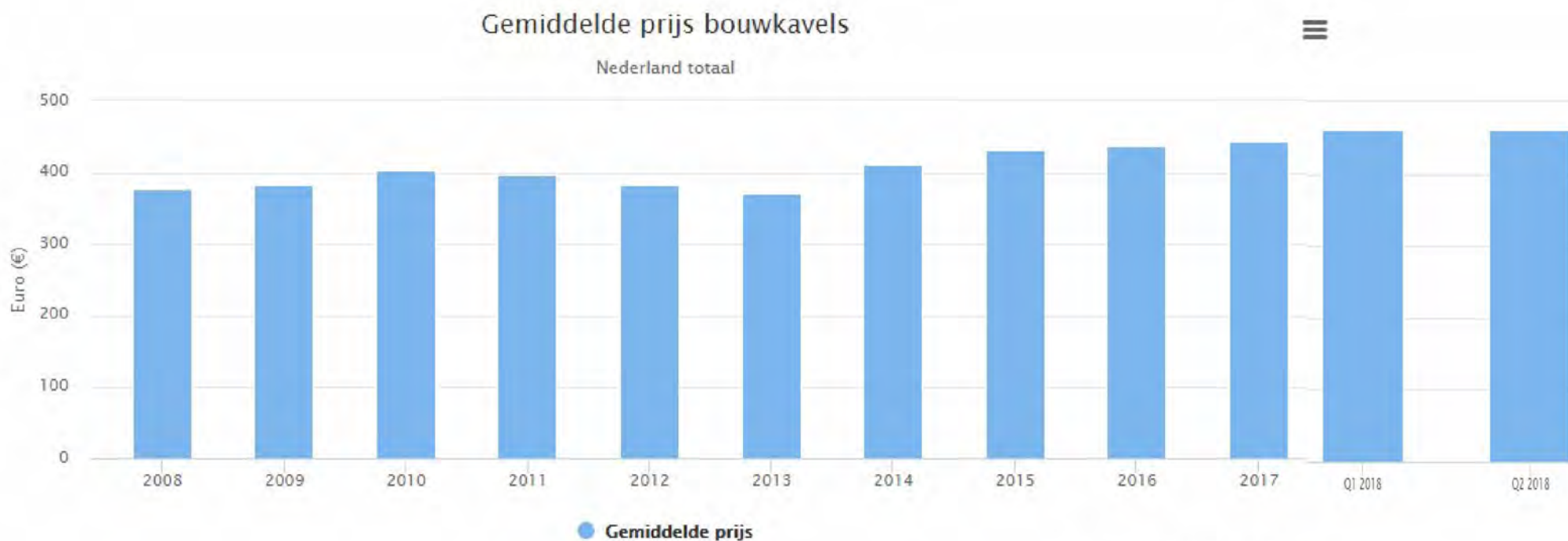


G40



- Blijven gelijk
- Stijgen
- Weet niet

Prijzontwikkeling woningbouwkavels in NL



Publicatiedatum: 21-9-2018 | Kadaster

1 miljoen extra woningen tot 2040

Vooral groei in Randstadregio's:

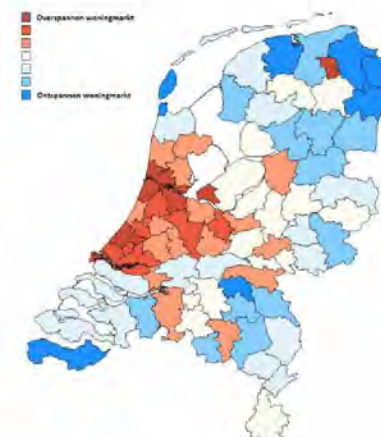
- **Metropoolregio Amsterdam: + 225.000 huishoudens**
- **Regio Haaglanden/Rotterdam: +170.000 huishoudens**
- **Regio Utrecht (U16): + 85.000 huishoudens**

We zijn driekoppig:

Groei : 20% opp→70% v/d groei

Balans: 50% opp → 25% v/d groei

Krimp: 30% opp → krimpt



Woningmarkt 2018 en verder....



Huizenkoper verliest vertrouwen in de woningmarkt

De situatie op de woningmarkt wordt steeds nijpender voor kopers. Volgens de nieuwste monitor koopwoningmarkt van TU Delft loopt het aanbod van koopwoningen rap terug. Het gevolg: de consument begint het vertrouwen in de woningmarkt te verliezen.

Stand Van Nederland - 4 september 2018 — 14:36

Gekte op de woningmarkt: bijna 30 procent van huizen boven vraagprijs verkocht

Nationale woonagenda moet nieuwbouw versnellen

Krantentitel: 'Ollongren mikt op bouw 75.000 nieuwe huizen per jaar tot 202...

waarschuwing vanuit Brussel dat Nederland meer werk moet maken van de hervorming van zijn *woningmarkt*... Daarnaast wil de minister 'excessen' op de *woningmarkt* aanpakken, zoals malafide



DNB: Rijk moet zich bemoeien met middeldure huur

Betaalbare huurwoningen voor middeninkomens: hardnekkig probleem

Argwaan frustreert bouw huurwoningen

Alle Nederlandse huizen in 2050 gasvrij: kan dat?

Kwestie in kaart Vorige week benoemde klimaatminister Wiebes een team van oud-politici dat deze zomer een nationaal akkoord moet bereiken over het terugbrengen van de CO2-uitstoot. Een concreet langetermijndoel daarvoor: Nederlandse woningen in 2050 van het gas af.

5.1.2.e 2 maart 2018

En prijzen stijgen door...



▲ @ ANP

'Huizenprijzen gaan nóg harder stijgen'

WONINGMARKT | De huizenprijzen stijgen dit jaar en volgend jaar nóg harder dan aanvankelijk gedacht. Dat claimen onderzoekers van het Economisch Bureau van ABN Amro. De verklaring: de hypotheekrente blijft waarschijnlijk nog wel een tijdje op het huidige lage niveau.

Verwachtingen

Rabo: 2019 +7%

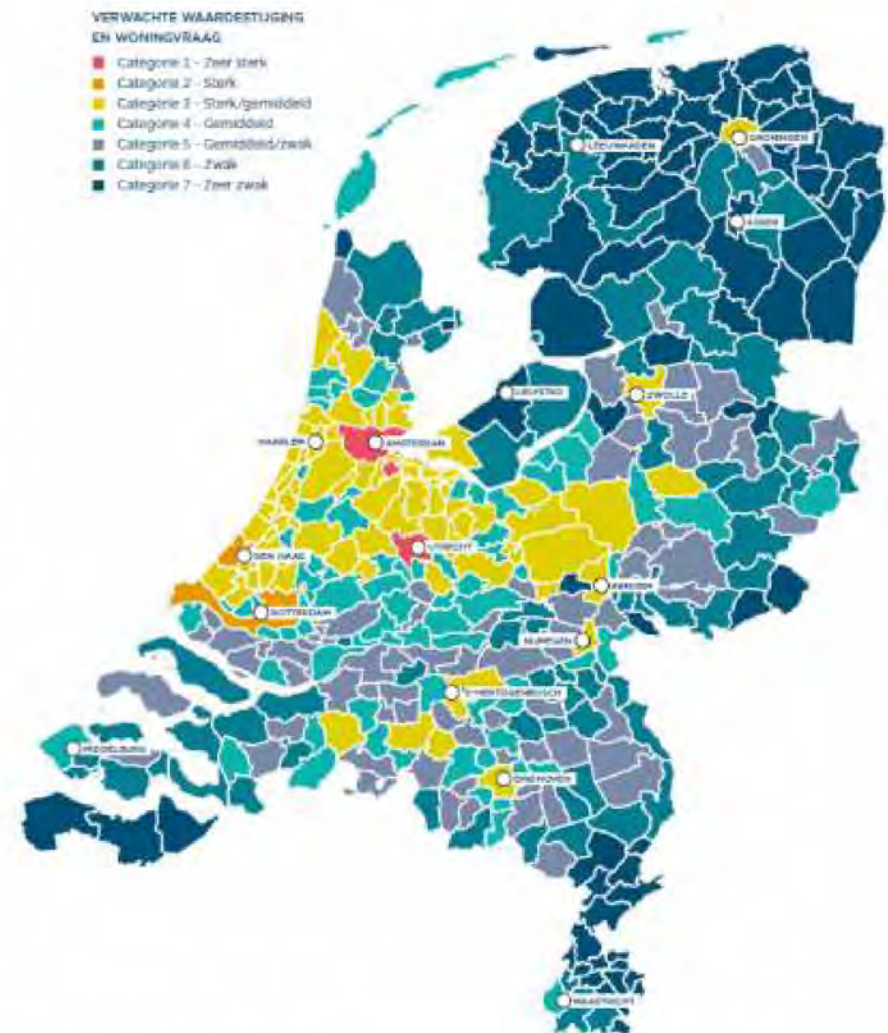
ING: 2019 + 4,5%

ABN: 2019 + 7%



Woningprijzen in Nederland zeer divers

- Per m² gebruiks/
woonoppervlak (gbo)
- Locatie, locatie, locatie...
- VON-prijzen doorgaans
5 – 10% hoger dan k.k.
bestaande bouw, afhankelijk
van bouwperiode
- Afhankelijk van woningtype
en bijbehorende kavel
- Wet van remmende opbrengst
bij grotere kavels
- Gemiddelde vraagprijs in uw
regio?

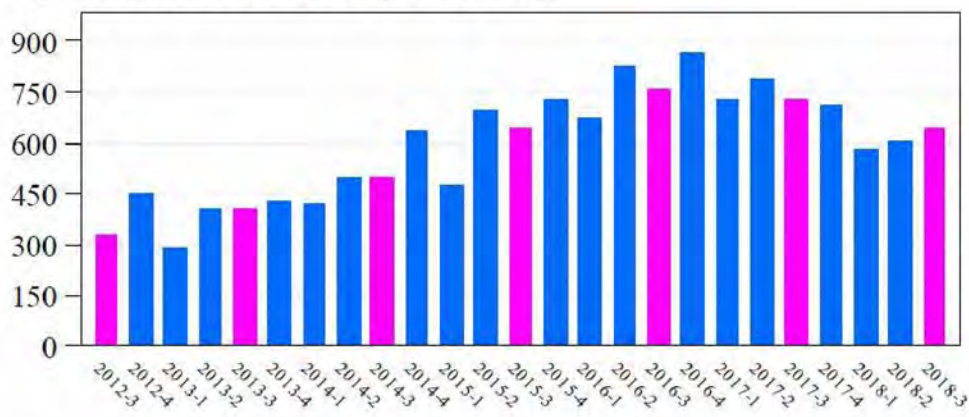


Ontwikkeling voorraad Alkmaar

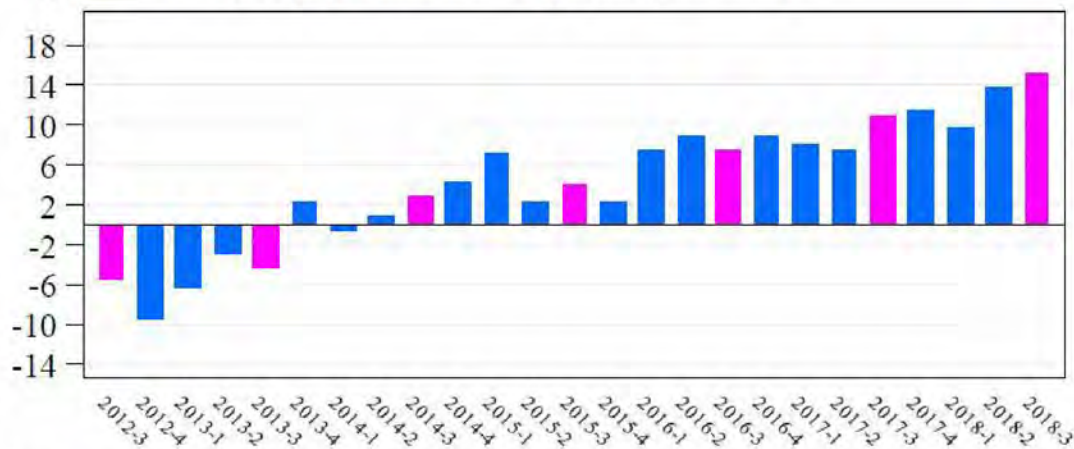
Jaar	Begin voorraad	Nieuw-bouw	Overige toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie
2012	43.703	134	153	36	41	136
2013	44.049	371	403	6	11	78
2014	44.884	143	176	3	31	117
2015	50.076	272	198	22	179	1
2016	50.346	127	143	30	74	1
2017	50.513	198	192	11	66	4
2018 1e kwartaal*	50.830	12	51	0	8	-1
2018 2e kwartaal*	50.884	37	45	2	17	-1
2018 3e kwartaal*	50.946	6	23	1	8	2

Beeld in Alkmaar bestaande bouw

Figuur: Aantal transacties per kwartaal



Figuur: Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

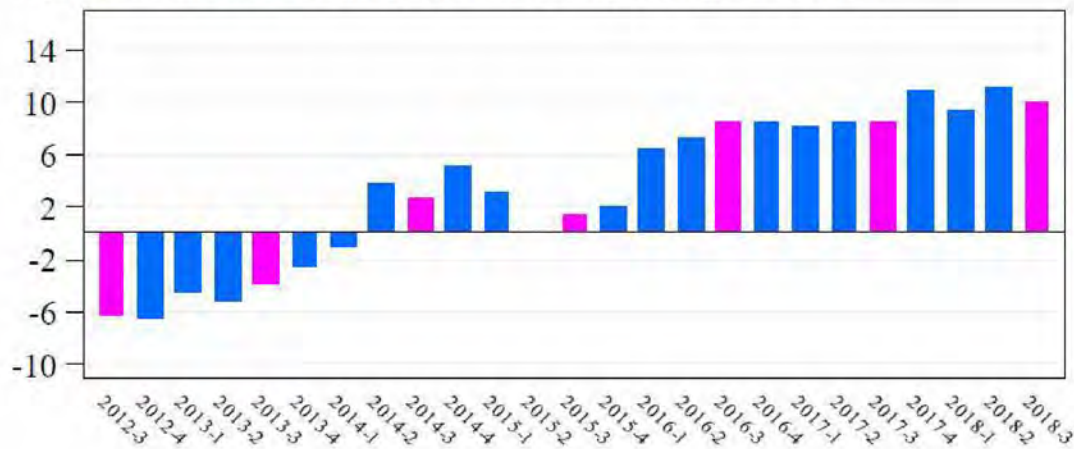


Transactieprijs per vierkante meter

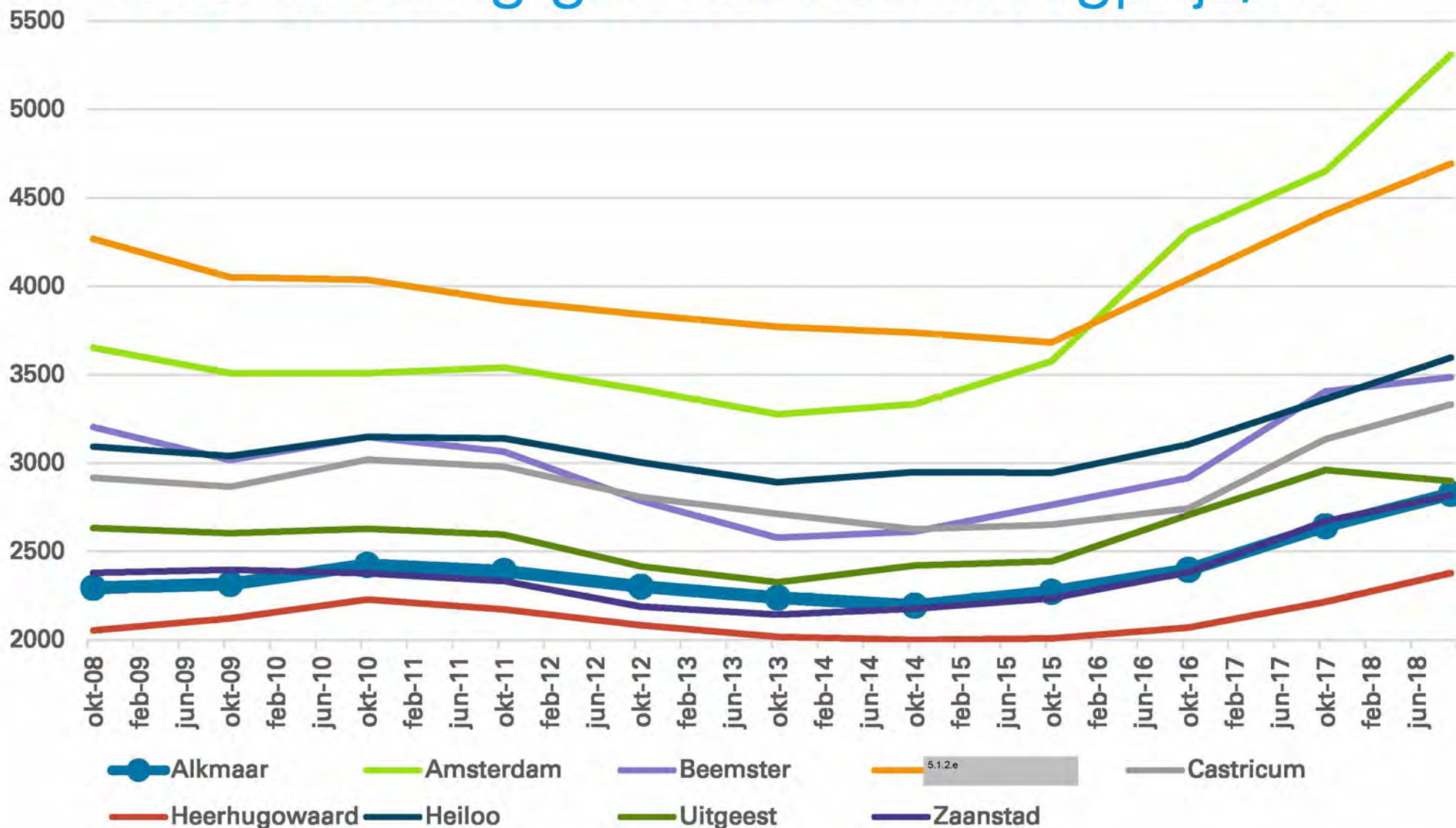
	2017-3	2018-2	2018-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	1987	2164	2196	1,5	10,5
hoekwoning	2204	2346	2381	1,5	8,0
2-onder-1-kap	2527	2596	2813	8,4	11,3
vrijstaand	3074	3264	3180	-2,6	3,4
appartement	2390	2695	2795	4,6	16,9
totaal	2375	2550	2632	2,1	10,2

* =voorlopig

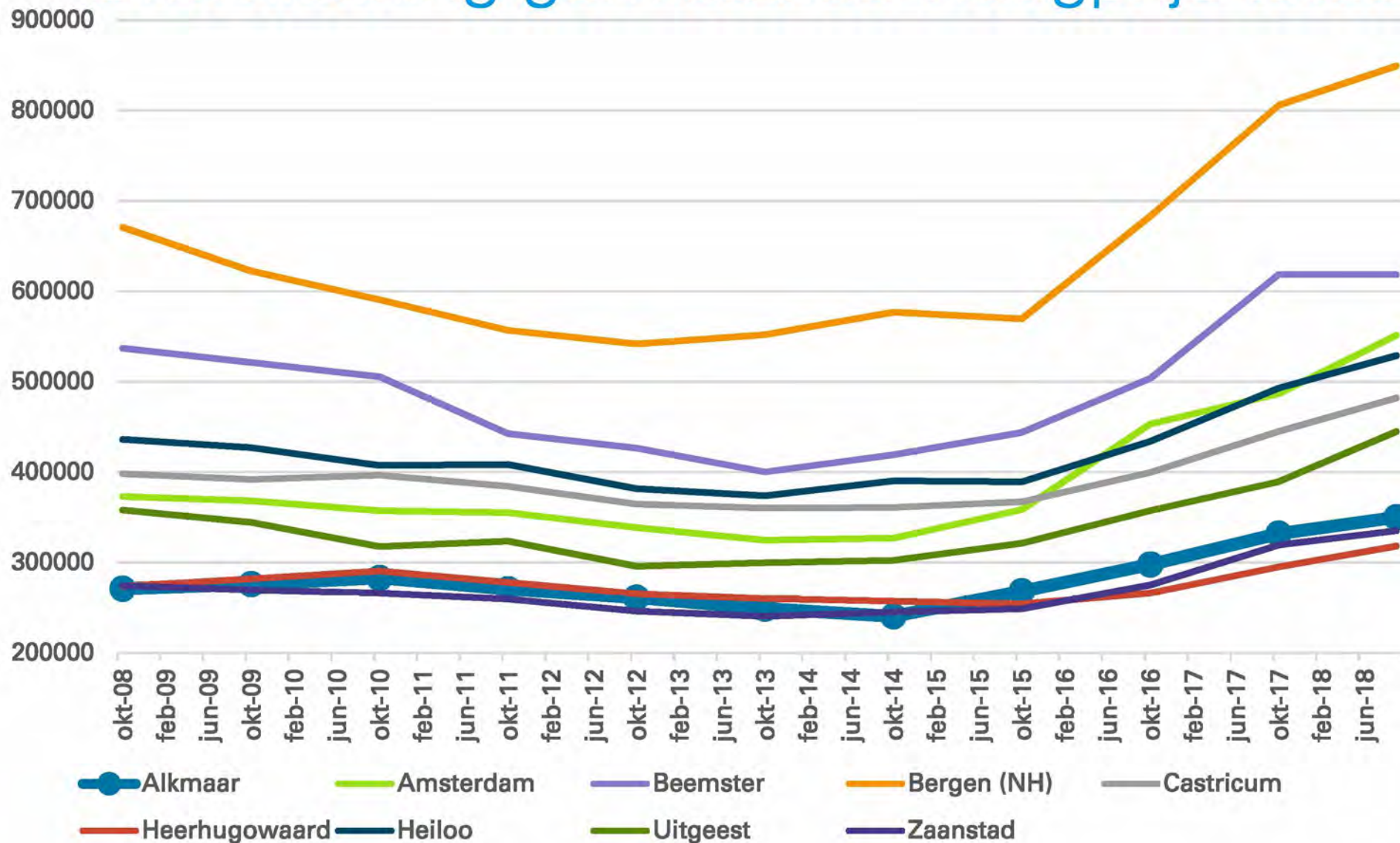
Figuur: M2-Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Ontwikkeling gemiddelde vraagprijs/m²



Ontwikkeling gemiddelde vraagprijs totaal



Huurwoningen (middenhuur en corporatie)

Betaalbare huurwoningen voor middeninkomens: hardnekkig probleem

**DNB: Rijk moet zich bemoeien met
middeldure huur**

**Minister Ollongren: meer armslag voor
woningcorporaties en gemeenten bij stimuleren
middenhuur**

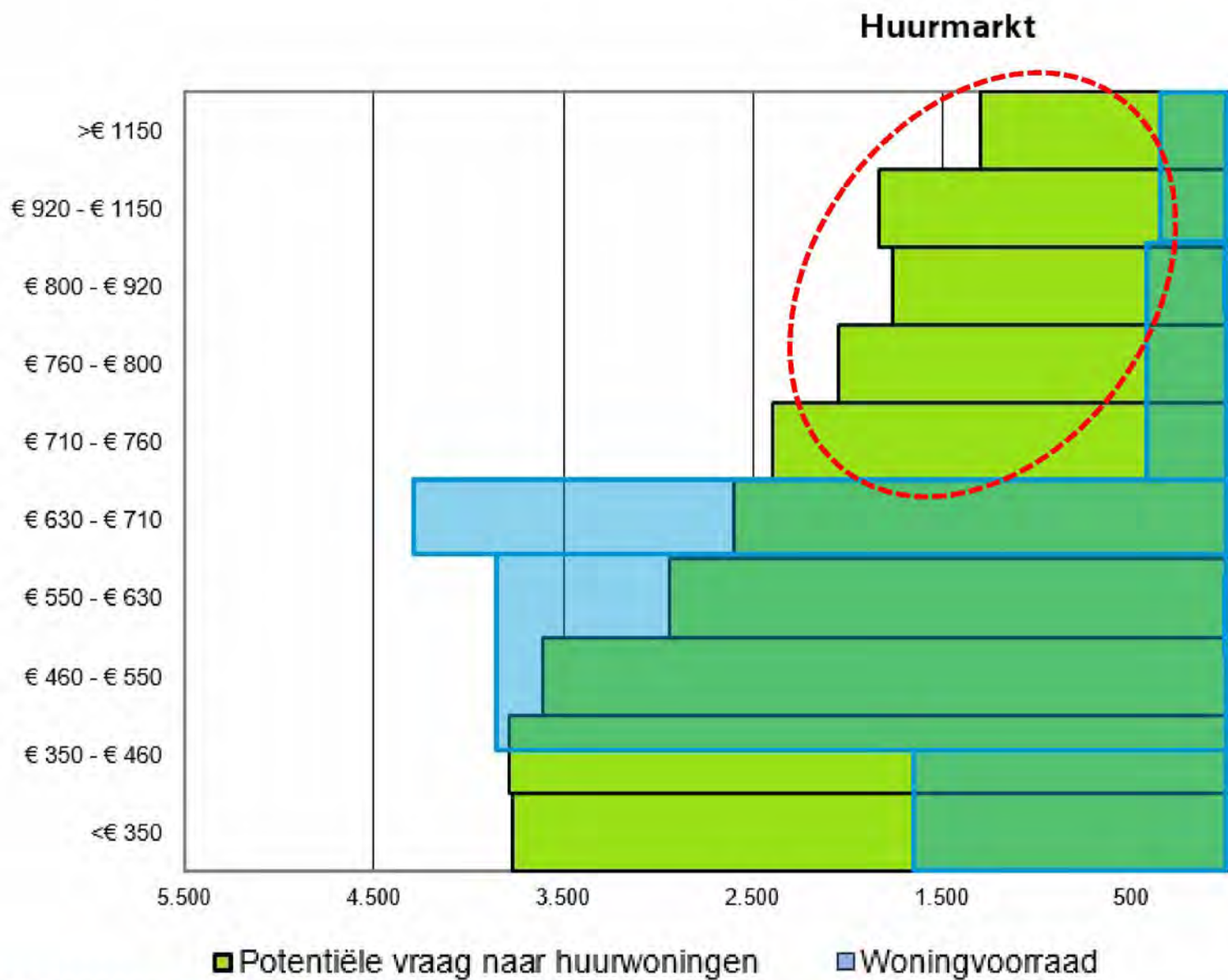
Nieuwsbericht | 20-09-2018 | 16:44

Argwaan frustreert bouw huurwoningen

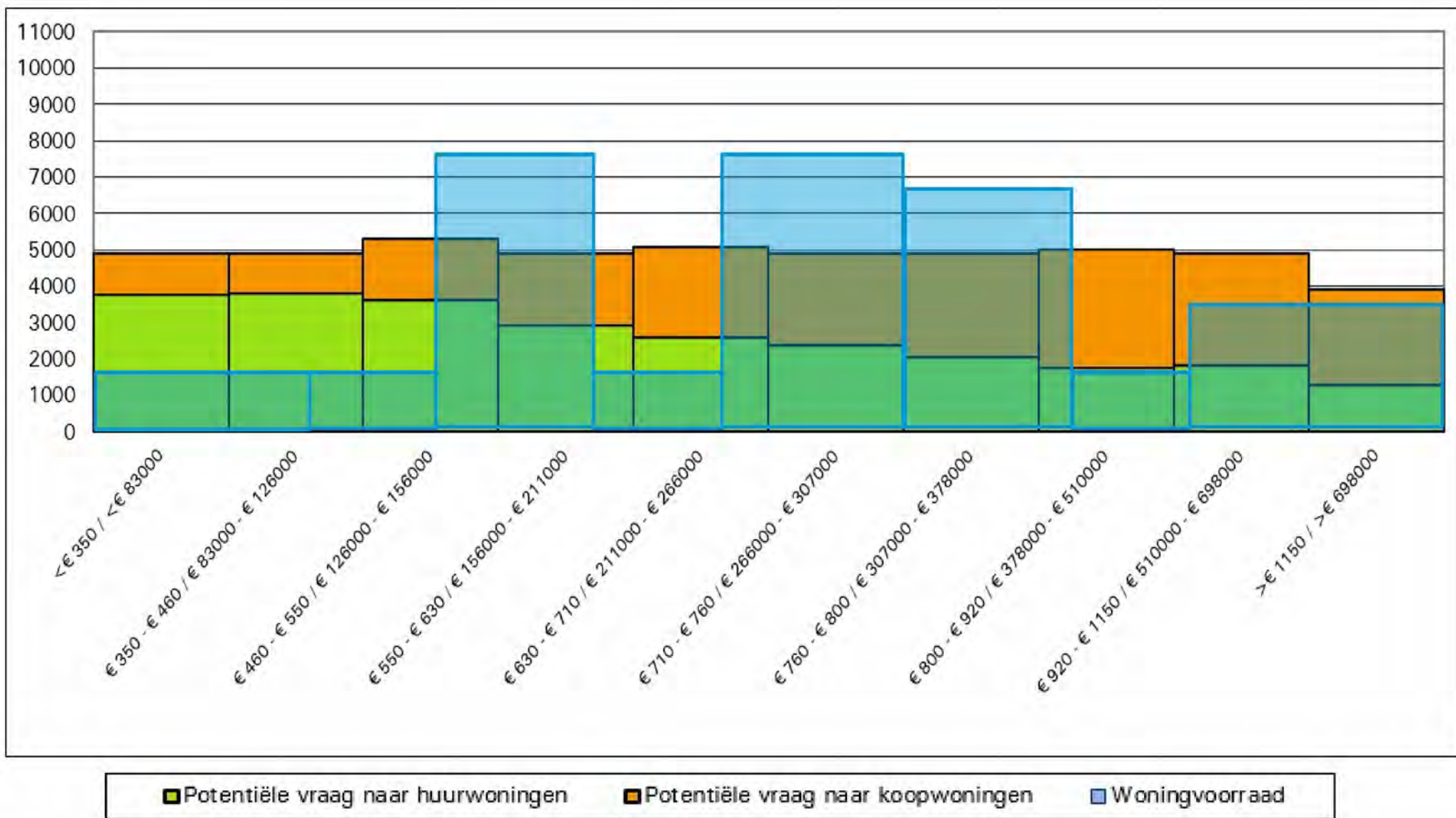
Amsterdam beperkt maximale huurprijs
nieuwbouwwoningen



Marktruimte in dure (huur)segment



Marktruimte in dure (huur)segment



Waarom beleggen in huurwoningen?

- Goede langjarige performance
- Stabiel direct rendement
- Achterblijvende productie stuwt schaarste
- Huurgroei nagenoeg altijd hoger dan inflatie

Huurgroei versus inflatie



stec groep Wat zoeken beleggers?

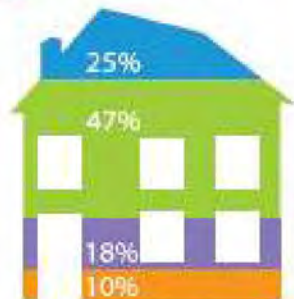
IN WELKE HUURPRIJSSEGMENTEN WILLEN DE BELEGGER HET LIEFST INVESTEREN?

Huurprijssegment

- < € 630
- € 630 - € 710
- € 711 - € 900
- € 900 - € 1.200
- > € 1.200



IN WELKE OPPERVAKTES WILLEN BELEGGER BIJ EENGEZINSWONINGEN INVESTEREN?



Oppervlakte eengezinswoningen

- Tot 100 m² gbo
- 100-120 m² gbo
- 120-140 m² gbo
- Vanaf 140 m² gbo

WAT VINDEN BELEGGER DE MEEST INTERESSANTE DOELGROEPEN?

- Stellen tot 34 jaar
- Alleenstaanden tot 34 jaar
- Alleenstaanden en stellen 35-55 jaar & 55-75 jaar



VANAF HOEVEEL WONINGEN ZIJN DE BELEGGER MINIMAAL BEREID TE INVESTEREN?

Minimaal aantal woningen

- Vanaf 1 woning
- Vanaf 10 woningen
- Vanaf 20 woningen
- Vanaf 30 woningen
- Vanaf 50 woningen
- Vanaf 100 woningen



IN WELKE OPPERVAKTES WILLEN DE BELEGGER BIJ APPARTEMENTEN INVESTEREN?

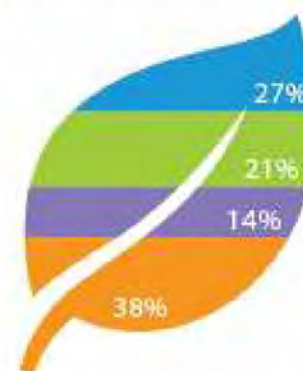


Oppervlakte appartementen

- Tot 50 m² gbo
- 50-70 m² gbo
- 70-90 m² gbo
- 90-110 m² gbo
- Vanaf 110 m² gbo

WELKE ENERGIEAMBITIES HEBBEN BELEGGER BIJ NIEUWBOUW?

- Energieneutraal (EPC=0)
- Bijna-EnergieNeutraal Gebouw (BENG)
- Passieffhuis
- Conform Bouwbesluit



Waardebepaling vrijesectorhuurwoning

Twee methoden:

- **Bruto aanvangsrendement (BAR)**
- **Discounted Cash Flow (DCF)**
- **Beleggerswaarde is circa 20% lager dan VON-waarde (leegwaarde), beleggerswaarde ligt in steden als Amsterdam en Utrecht rond of soms zelfs boven de 100% van de leegwaarde**



BAR-methodiek

$$\text{BAR} = \text{MH}_{t=1} / \text{INV} \text{ of } \text{INV} = \text{MH}_{t=1} / \text{BAR}$$

Waarbij:

MH = Markthuur bij volledige verhuur

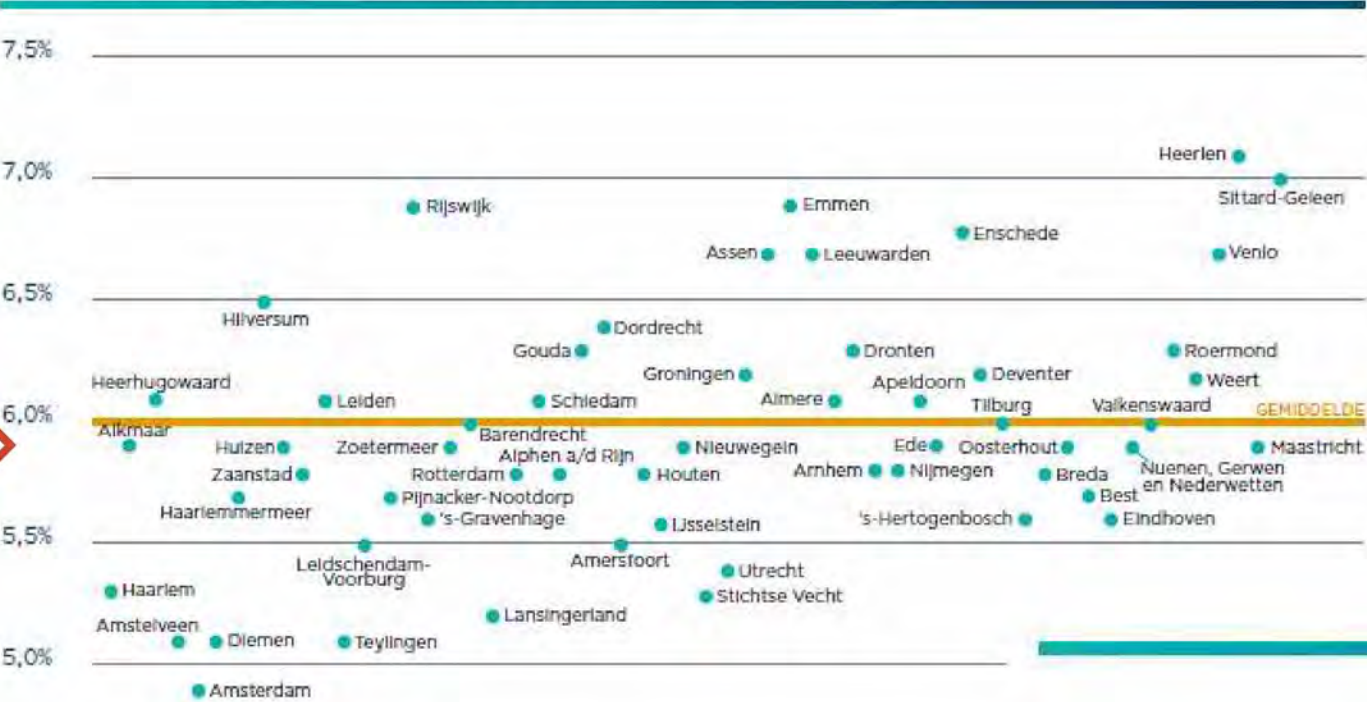
t=1 = Jaar 1

INV = Totale investering

‘Sigarenkistjemethode’ om marktwaarde van vastgoed vast te stellen

Verschillen in de huurmarkt blijven sterk

HUDIG BRUTO AANVANGSRENDEMENT (K.K.) IN DE MSCI-BENCHMARK (SI)



Bron: MSCI Key Centre (2017)

Bron: Syntus

	Ondergrens BAR k.k.
Zeer sterk (Amsterdam en Utrecht)	3,5%
Sterk (Rotterdam en Den Haag)	4,0%
Sterk/gemiddeld (o.a. Noordvleugel Randstad)	4,25%
Gemiddeld (o.a. midden Nederland)	4,5%
Gemiddeld/zwak (overloopregio's)	4,75%
Zwak (perifeer gelegen regio's)	5,0%
Zeer zwak (krimpregio's)	6,0%

Discounted Cash Flow-methodiek

- **Verwachting t.a.v. toekomstige opbrengsten en lasten vermeerderd met de restwaarde leidt tot waarde van onroerend goed**
- **Houd rekening met uitpondscenario's**

Grote invloed bij DCF-berekeningen door:

- **(Index) huurniveau**
- **Wel of niet uitponden**
- **Verwachte verkoopprijsontwikkeling bij uitponden**

Huurwoning belegger versus corporatie

Onderdeel	Corporaties	Commerciële belegger
Mutatiegraad	5 - 8%	8 - 15%
Aanvangsleegstand	0%	5 - 15%
Leegstand	1-2%	2-5%
Bezettingsgraad (excl. aanvangsleegstand)	97 - 99%	90 - 95%
Huur	65-75% van maximaal	Maximaal haalbare huur
Exploitatiekosten als % van de huur	45-55%	18-25%
Rendementseis (schatting)	5,25%	6,5 - 7,5%
Waarde bij einde exploitatie (schatting)	Op basis van voortdurende exploitatie	Waarde in verhuurde staat
Strategie	Doorexploiteren (in beginsel)	Uitponden vanaf jaar 15 a 20



Belangrijke begrippen sociale huur

Woningcorporaties leveren aan WSW en Autoriteit de beleidswaarde

- **Beleidswaarde** is **marktwaarde** met enkele afslagen (beleidseffecten van de corporatie)-> realistischer beeld
- Beleidswaarde altijd op basis van doorexplotatie!!! (ook als het beleid voor het betreffende complex uitpenden is)
- **Marktwaarde in verhuurde staat** (op uitgangspunten handboek)
- **Leegwaarde** is de onderhandse verkoopwaarde, vrij van gebruik en huur

MARKTWAARDE

Doorexploiteren

Huurniveau

Onderhoud

Beheer

BELEIDSWAARDE



Voorbeeld beleidswaarde berekening

naam tabblad	1
type woning	Rij (SH)
exploitatie	doorexploiteren

oppervlakte	
BVO	127
vormfactor	75%
GBO	95
kaveloppervlakte	105

uitgaven en inkomsten per woning		
	bedrag	index
huuropbrengst per m²	€ 6,29	
huur opbrengst per maand	€ 597,30	1,89%
onderhoud per jaar	€ 600,00	1,89%
beheerskosten per jaar	€ 400,00	1,89%
overige lasten per jaar	€ 1.011,35	2,23%
verkoopopbrengst	€ 173.375	2,23%
verkoopkosten		1%
totale huursom	€ 7.168	
totale kosten	€ 2.011	
kosten als % huur		28%
per m²	€ 1.825	

exploitatie	
aantal woningen	100
exploitatiejaar (in jaren)	50
verkoopstart in jaar	50
leegstand	2,1%
mutatiegraad	8,9%

rendement	
disconteringsvoet	4,90%
verhouding beleggerswaarde / leegv	90,0%
verkoopprijs leeg na 50 jaar	€ 522.029
exit/eind waarde bij complexverkoop	€ 470.546

investeringen		
bouwkosten	€ 750	per m² BVO excl btw
btw	€ 158	21%
bouwkosten	€ 908	per m² BVO incl btw
bijkomende kosten	€ 254	28%
totale ontwikkelkosten	€ 1.162	per m² BVO incl btw
ontwikkelingskosten per woning	€ 147.135	
totale ontwikkelingskosten	€ 14.713.800	
totale waarde kasstromen	€ 16.912.651	
	€ 169.127	
waarde grond	€ 2.199.061	
per woning incl btw	€ 21.991	
per woning ex btw	€ 18.174	21%

jaar	aantal woningen ultimo	huur	leegstand	verkoop	eindwaarde	inkomsten	onderhoud	beheerskosten	overige lasten	uitgaven	netto operationele kasstroom	CW
2018	100	716.760	15.355	-	-	701.405	60.000	40.000	101.135	201.135	500.269	476.901
2019	100	730.327	15.646	-	-	714.681	61.136	40.757	103.393	205.286	509.395	462.918
2020	100	744.151	15.942	-	-	728.209	62.293	41.529	105.701	209.522	518.687	449.344
2021	100	758.237	16.244	-	-	741.993	63.472	42.315	108.060	213.847	528.146	436.166
2022	100	772.589	16.552	-	-	756.038	64.673	43.118	110.472	218.261	537.776	423.374
2023	100	787.213	16.865	-	-	770.349	65.898	43.932	112.938	222.768	547.581	410.956
2024	100	802.114	17.184	-	-	784.930	67.145	44.763	115.459	227.387	557.563	398.901
2025	100	817.297	17.509	-	-	799.788	68.416	45.611	118.036	232.063	567.725	387.199
2026	100	832.767	17.841	-	-	814.927	69.711	46.474	120.671	236.856	578.071	375.839

Specifiek grondprijs-beleid voor middenhuur

- Grondwaarden middenhuur lager dan voor koop. Verschil is sterk regio afhankelijk. In Barneveld zo'n 30-35%
- Beleggers kunnen geen btw verleggen (net als corporaties)



Notitie grondprijzen

Vrije sector huur

Tot op heden gold voor vrije sector huur eenzelfde prijs als voor vrije sector koop. Vanaf 2014 wordt bij vrije sector huur de grondprijs niet langer bepaald door de grondquote toe te passen op de VON-waarde van de woning (als ware het een koopwoning), maar door de grondquote te berekenen over de beleggingswaarde van de woning. Hierbij wordt uitgegaan van fictief rendement, waarbij een Bruto Aanvangs Rendement (BAR) van 6% als uitgangspunt geldt.

Rekenvoorbeeld

Stel: een tussenwoning, die als koopwoning € 200.000,- VON waard is, wordt verhuurd voor € 900,- per maand, derhalve € 10.800,- per jaar. Bij een BAR van 6% bedraagt de beleggingswaarde € 180.000,- VON. Over deze beleggingswaarde wordt de grondquote berekend. Bij € 180.000,- VON bedraagt de grondquote 25,1%, waardoor de grondprijs € 45.180,- inclusief BTW bedraagt.

	Koopwoning	Huurwoning gebied A	Huurwoning gebied B
Leegwaarde	100%	90%	80%
Waarde (exclusief btw)	€ 250.000	€ 225.000	€ 200.000
Opstal	€ 162.500	€ 162.500	€ 162.500
Grondwaarde	€ 87.500	€ 62.500	€ 37.500
Verschil		-40%	-133%

Enkele scenario's

- **Scenario 1: verhuur 50 jaar, daarna verkoop grond en opstal.**
- **Scenario 2: vanaf het 15e jaar uitponden (in matig aantrekkelijke wijk)**
- **Scenario 3: vanaf het 15e jaar uitponden (in aantrekkelijke wijk)**

Aspect	Scenario 1: verhuren 50 jaar	Scenario 2: uitponden minder aantrekkelijke wijk	Scenario 3: uitponden aantrekkelijke wijk
Opbrengst-potentie	161.000	172.000	182.000
Investeringsen	142.000	142.000	142.000
Residuele grondwaarde	19.000	30.000	40.000

Grondprijzen sociale woningbouw

Vraag/behoefte groeit:

- (Nog steeds) beperkte doorstroming
- Prijsstijging koopwoningen / moeilijker financiering
- Tekort middenhuur
- Vergrijzing en verdunning
- Langer zelfstandig blijven wonen
- Arbeidsmigranten

Afhankelijk van:

- (lokaal) Beleid
- Locatie woning (uitpondmogelijkheid of niet)
- Strategie corporatie
- Structuur corporatie (financieringsmogelijkheden)



Residuele grondwaardes sociale huur

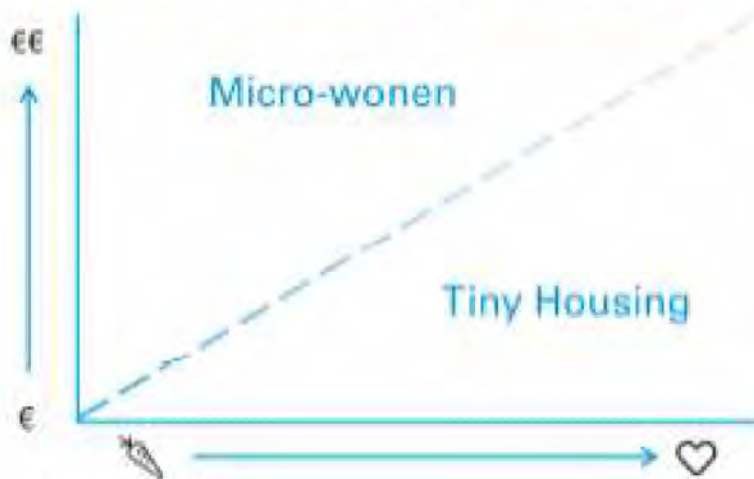
Type	gbo	kavel of BVO	Huur	Investerings- waarde	Stichtings- kosten incl btw	Residuele waarde ex btw	per m²
Rij cat1	70 m²	100 m²	€ 597	€ 145.600	€ 128.570	€ 14.087	€ 140
Rij cat 2	82 m²	100 m²	€ 711	€ 176.100	€ 138.908	€ 30.716	€ 305
Appartement cat 1	50 m²	64 m²	€ 597	€ 125.000	€ 111.692	€ 11.004	€ 170
Appartement cat 2	65 m²	83 m²	€ 711	€ 154.700	€ 129.067	€ 21.217	€ 255
Middenhuur ggb	110 m²	125 m²	€ 950	€ 267.100	€ 202.312	€ 53.520	€ 430
Middenhuur app	90 m²	113 m²	€ 900	€ 243.200	€ 204.732	€ 31.819	€ 285

	HUIDIGE GRONDPRIJS GEMEENTE ALKMAAR				
	categorie 1 ggb	huur: 592,55 €	17.100		
	categorie 2 ggb	huur: 710,68 €	37.700		
	categorie 1 app	huur: 592,55 €	11.700		
	categorie 2 app	huur: 710,68 €	30.500		

Tiny housing en Micro-housing:



Figuur 7: intrinsieke/extrinsieke drijfveren versus betaalbaarheidsmotief



Bron: Stec Groep (2017).

Tiny housing:

- Bouwkosten: 85.000 euro
- Commerciële waarde: 120.000

*Tijdelijke concepten:
Afschrijving: 15-20 jaar:
grondhuur/erfpacht,*

Erfpacht

Erfpacht: de theorie

- (residuele) Marktaandeel grond (volle eigendom)
- Canon: jaarlijkse betaling (+indexering hiervan)
- Afkoop canon kan tegen CW (incl. index)



- Voortdurend: iedere periode herziening canon (incl index)
- Eeuwigdurende: éénmalig canon bepaald (incl index)

Waarde erfpacht van beperkte duur

$$\frac{\text{Grondwaarde} \times \text{Rekenrente}(\%) - \text{Canon (jaarbedrag)}}{\text{Annuïteitenfactor}}$$

Annuïteitenfactor:

$$\frac{\text{Rekenrente}}{(1 - (1 + \text{Rekenrente})^{-\text{looptijd}})}$$

Waarde erfpacht van onbeperkte duur

- **Waarde benadert dan volle eigendomsrecht**

Waarde bloot eigendom:

- **Methode 1: CW canon x looptijd (maximaal 17 jaar)**
- **Methode 2: vergelijking volle eigendom vs erfpacht (bijv in Amsterdam afslag van 'slechts' 10%, vanwege hoge druk op woningmarkt)**
- **Methode 3: residuele waarde inclusief depreciatiefactor**

Bereken de waarde bloot eigendom:

- Canon jaarlijks € 2.000
- Factor 17 (maximum)

- $17 \times 2.000 = € 34.000$

- Marktwaarde volle eigendom € 425.000
- Marktwaarde woning met belast met erfpachtrecht € 400.000

- $425.000 - 400.000 = € 25.000$

- Waarde opstallen € 200.000
- Depreciatiefactor 20%

- $(425.000 - 200.000) * (100\% - 20\%) = € 180.000$

Alkmaar verkoopt bloot eigendom:

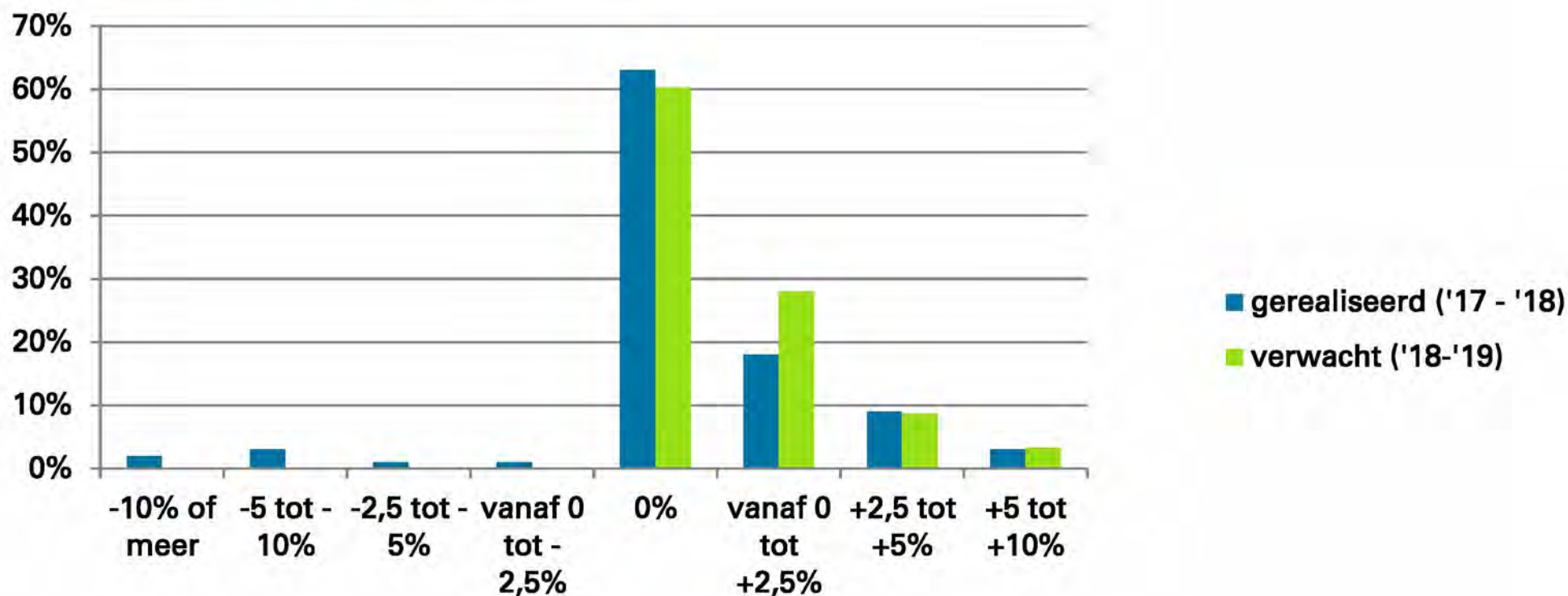
- Obv Grondquote (zie tabel nota) van WOZ-waarde
- Per jaar nog lopende erfpachttijdvak 1% reductie (max 30%)
- Indexering met gemeentelijke prijsstijging tot einde erfpachttijdvak +1% (minimaal 1%)
- CW (terugrekening obv omslagrente)
- + nog te betalen CW canon tot einde looptijd

Check grondquotes obv nieuwbouw

Type	Vorm-factor	gbo	BVO	VON	/m ²	bouw	bijk	Stichtings-kosten	Res. waarde	Quote
Ggb 1	80%	70 m ²	88 m ²	€ 182k	€ 2.600	€ 1.000	28%	€ 135.520	€ 38.413	26%
Ggb 2	80%	80 m ²	100 m ²	€ 224k	€ 2.800	€ 1.050	28%	€ 162.624	€ 50.724	27%
Ggb 3	80%	120 m ²	150 m ²	€ 324k	€ 2.700	€ 1.000	28%	€ 232.320	€ 75.769	28%
Ggb 4	80%	150 m ²	188 m ²	€ 525k	€ 3.500	€ 1.200	28%	€ 348.480	€ 145.884	34%
App 1	78%	50 m ²	64 m ²	€ 164k	€ 3.275	€ 1.300	28%	€ 129.067	€ 28.664	21%
App 2	78%	65 m ²	83 m ²	€ 208k	€ 3.200	€ 1.300	28%	€ 167.787	€ 33.234	19%
App 3	80%	95 m ²	119 m ²	€ 285k	€ 3.000	€ 1.200	28%	€ 220.704	€ 53.137	23%
App 4	80%	123 m ²	154 m ²	€ 430k	€ 3.500	€ 1.350	28%	€ 321.473	€ 90.105	25%

Bedrijventerreinen en commerciële voorzieningen

Gemeenten over grondprijzen bedrijven 2018 – 2019



Bron: Stec Groep, Benchmark gemeentelijke grondprijzen 2018

Logistiek grootste ruimtevrager

Inditex bouwt megadistributiecentrum bij Lelystad

Inditex, moederbedrijf van kledingketens als Zara en Pull & Bear, bouwt voor € 100 mln een groot distributiecentrum. Het pand wordt 10 voetbalvelden groot. Het nieuwe de wordt 10 voetbalvelden groot. Het nieuwe de wordt 10 voetbalvelden groot.

Volgen via mijn nie

WDP start met de bouw van nieuw distributiecentrum in Heerlen

18/11/2018



In Heerlen, nabij Maastricht, zal logistiek dienstverlener CEVA Logistics samen met organisatie van de producten van Medtronic, specialist in medische technologie. Het panden en systemen voor patiëntenmonitoring bevindt zich tegenover het bestaans.

Distributiecentrum

Nieuws

Broekman bouwt distributiecentrum in Venlo

Warehousing 957

Logistiek dienstverlener Broekman Logistics bouwt in Venlo een nieuw distributiecentrum. Het nieuwe de wordt 10 voetbalvelden groot.



Broekman distributiecentrum

Dat bevestigt Broekman Logistics (nun 40 in de Top 100 Logistieke Dienstverleners 2017) tegenover Logistiek.nl. Broekman huurt het nieu bouwen pand van Heylen Groep. De to grondoppervlakte wordt 20 voetbalvel. Het nieuwe de bestaat uit 4 compartim met een totale oppervlakte van 53.000

Broekman gaat het distributiecentrum gebruiken voor de logistiek en opslag van ongevarelijke als gevaarlijke stoffen, dit beslaat de helft van het pand. Ook zal er assemblage plaatsvinden. Het de levert in eerste instantie 150 en uiteindelijk 300 volledige banen op.

Nieuws

9 apr

DHL bouwt in Zaltbommel mega-sorteercentrum

Warehousing 5508

DHL Parcel laat in Zaltbommel een nieuw mega-sorteercentrum voor pakketten bouwen. Het gasloze pand, waar 84 miljoen euro in wordt geïnvesteerd, fungeert als een van de centrale hubs waarin zowel binnenlandse zendingen als die van internationale webshops rechtstreeks kunnen worden afgevoerd naar 150 depots verspreid over Nederland.



De gecentraliseerde functie met directe aansluiting op alle uitleverdepots biedt nationale en internationale webwinkels de mogelijkheid om zo laat mogelijk aan te leveren. Dagelijks kunnen in Zaltbommel straks een half miljoen pakketten worden verwerkt. De pakketten zijn afkomstig

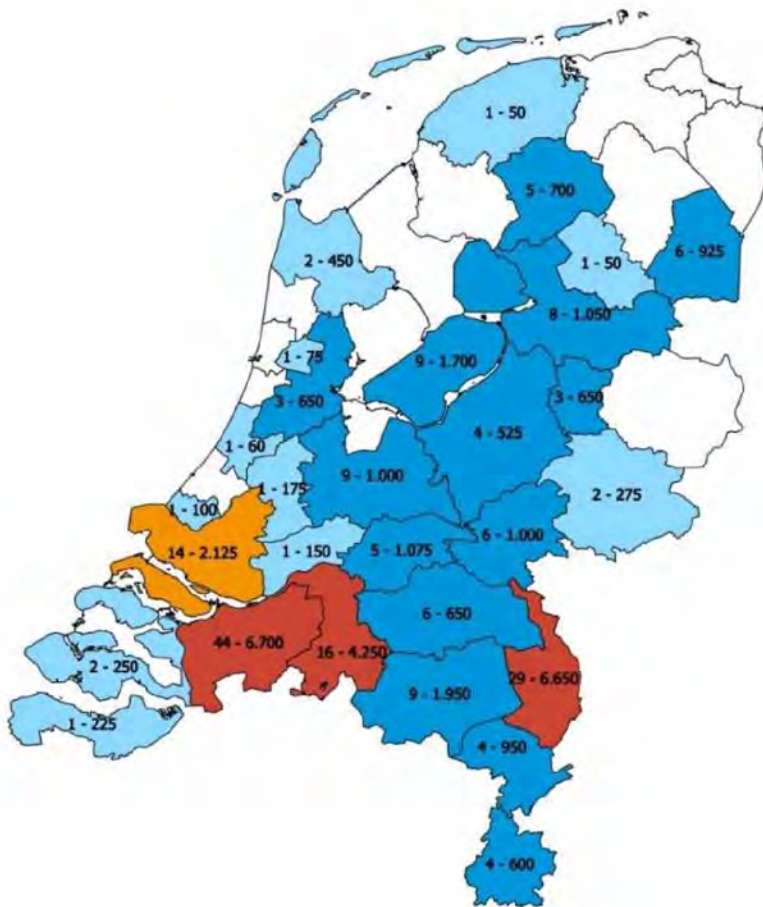
DHG VERHUURT 20.615 M² OP SMARTLOG BERGEN OP ZOOM



9 maart 2018 - DHG heeft onlangs met Graphic Packaging International een huurovereenkomst gesloten voor DC 1 op SMARTLOG Bergen op Zoom aan de Leegwaterweg 10 te Bergen op Zoom.

DHG ontwikkelt op risico op bedrijventerrein Noordland in het Brabantse Bergen op Zoom 3 DC's met een totale oppervlakte van ca. 48.369 m² op een kavel van ca. 8 ha. Onlangs is DC 3 opgeleverd en DC 1 staat op de planning om per oktober 2018 aan Graphic Packaging International te worden opgeleverd.

Maar vooral in logistieke hotspots

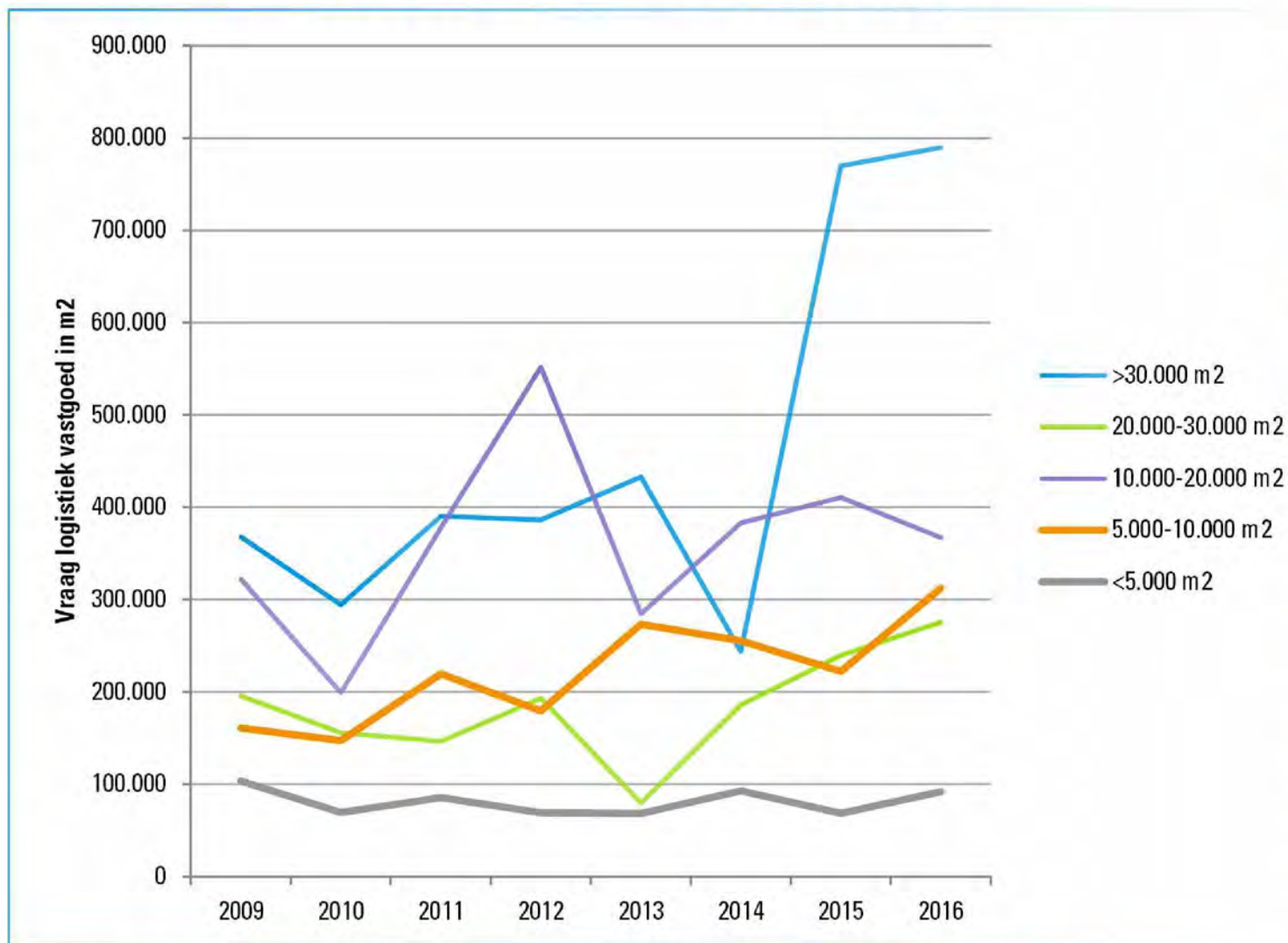


West-Brabant prolongeert Logistieke Hotspot nummer 1 positie

Warehousing 7927

De regio West-Brabant is wederom uitgeroepen tot Logistieke Hotspot van het jaar. Een panel van 27 experts gaf de logistieke hotspot de meeste stemmen. Op de tweede plaats eindigt Tilburg-Waalwijk gevolgd door Venlo-Venray dat genoeg moet nemen met plaats 3. Runner-up dit jaar is regio Almere-Lelystad-Zeewolde dat van plaats 21 in 2017 met stip naar nummer 12 stijgt.

XXL voert boventoon...



Bron: NVM 2017, bewerking Stec Groep

Nieuws

21 aug

Prologis koopt 15 hectare in Tilburg

Projectontwikkeling



Logistiek vastgoedonderneming Prologis heeft 150.000 m² aangekocht op bedrijventerrein Vossenbergh West II in Tilburg. De eerste fase van de

Nieuw dc van 72.000 m² voor Hoogvliet in Bleiswijk



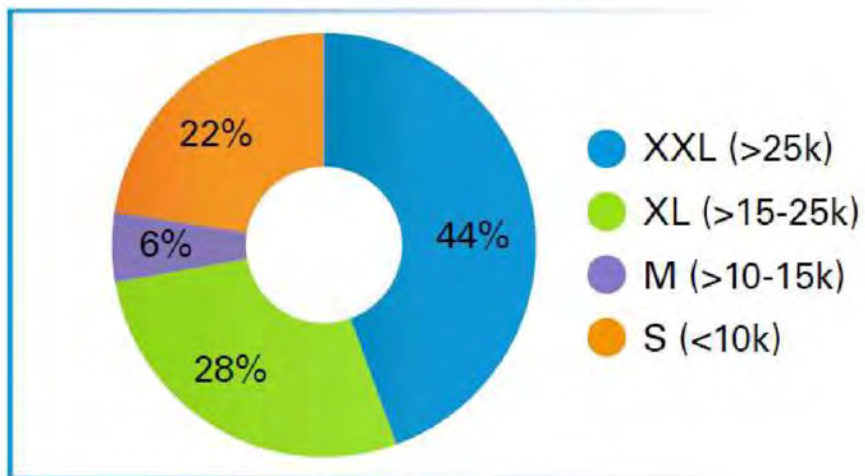
Supermarkten Hoogvliet gaat een nieuw distributiecentrum realiseren op bedrijventerrein Prisma in Bleiswijk. Hier heeft de supermarktketen een stuk grond van 13 hectare aangekocht.

20 augustus 2017 om 19:45

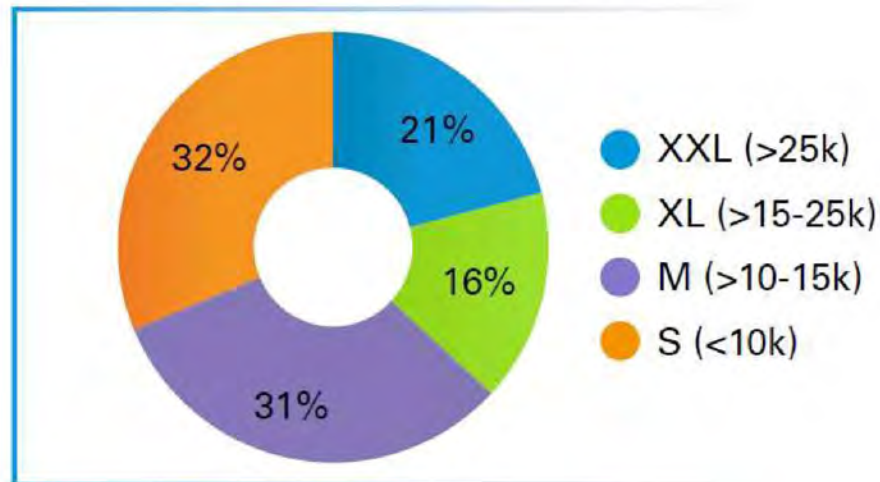
2 minuten leestijd

...maar kleinere DC's komen op

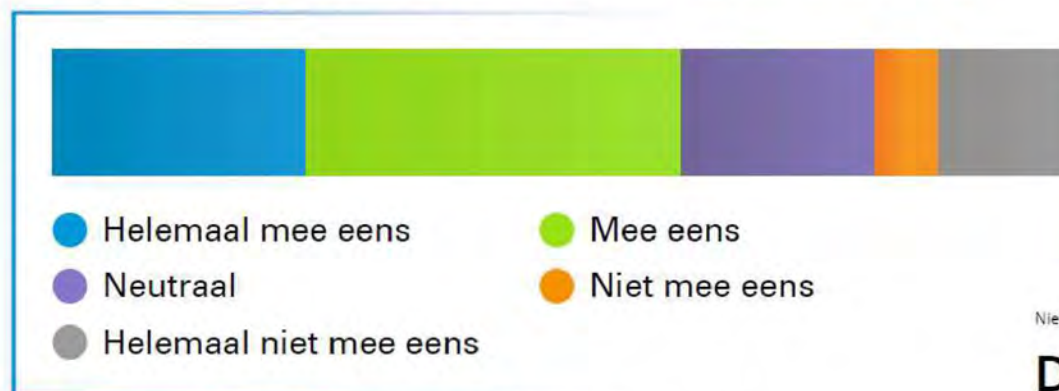
< 5 jaar



> 2025



Stelling: Mijn organisatie gaat investeren in kleinere (distributie)hubs nabij stedelijke concentraties



Bron: Stec Groep (2018) Logistiek en industrie in beeld



Nieuws - 13 augustus 2018 - 08:30

DHL opent lokale hubs voor emissievrije stadsdistributie

Bol.com start in Oost met bezorging binnen twee uur



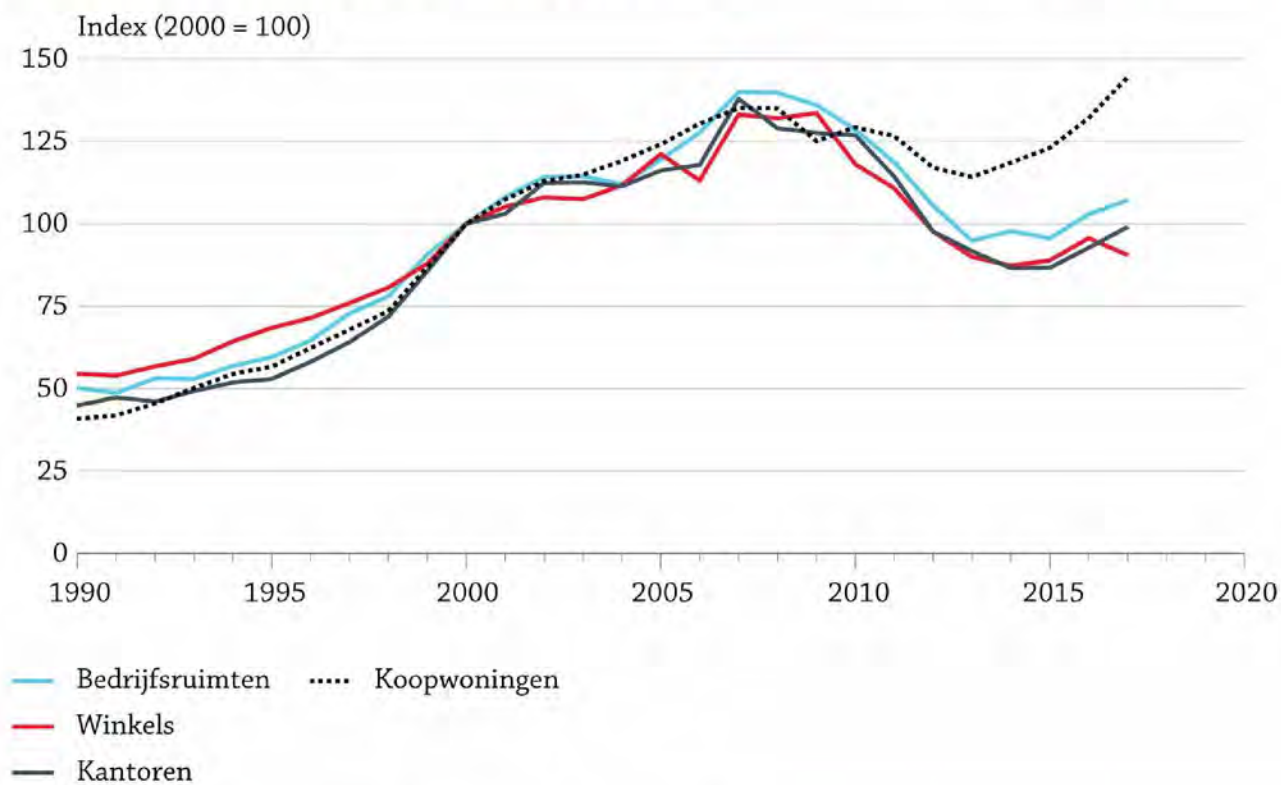
Prijzen bedrijfsruimte en kantoren stijgen

Persbericht - maandag, 26 maart 2018

**Prijzen kantoren en bedrijfsruimten
blijven stijgen, die van winkels dalen**

Prijs van commercieel vastgoed

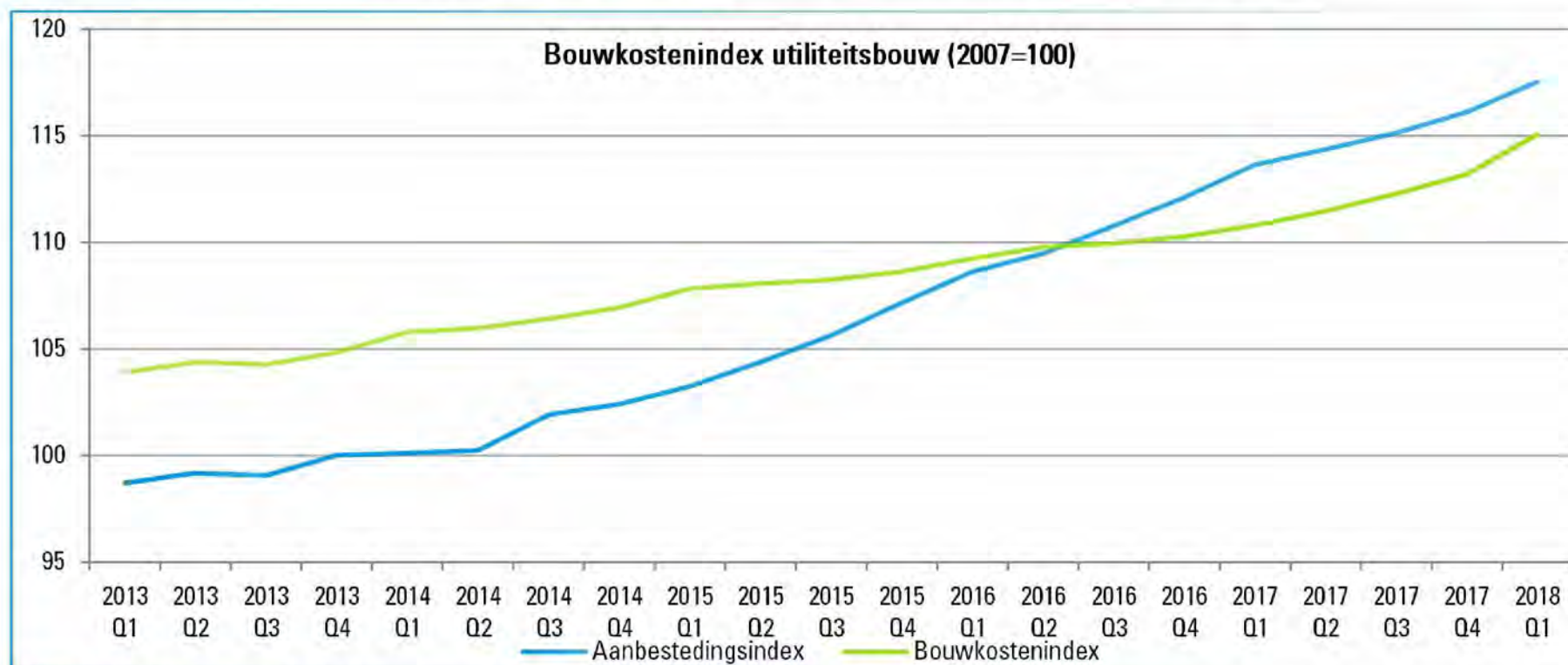
Door ASRE



Bron: ASRE, op basis van NVM Business, Strabo en StiVAD

Bouwkosten stijgen ook

- **Bouwkosten sinds 2013 gestegen**
- **Aanbestedingsindex sinds 2016 boven bouwkostenindex: aanbestedingsvoordelen gemiddeld genomen verdwenen**
- **Bouwkosten sinds 2016 met zo'n 5%-10% gestegen**



Bron: Bouwkostenkompas, 2018

Voorbeeld stichtingskosten

Type vastgoed	Verbeelding	Stichtingskosten	
		Basis	Hoog
Bedrijfsfunctie/industrie Rechthoekig pand met vrije hoogte van ca 8,0 m1. Vloerbelasting 10 kN/m2. Kantoorruimte op verdieping. Basisinrichting en –afwerking.		€ 610 VVO 90/95%	€ 680
Bedrijfspannd geschakeld, hoogwaardig Rechthoekig geschakeld bedrijfspand met voornamelijk kantoorfunctie. Basisinrichting en –afwerking.		€ 785 VVO 90/95%	€ 855
Middelgrote logistiek (< 40.000 m2) Rechthoekig bedrijfspand met een groot aantal laaddocks. 5-10 kantoor. Interne hoogte ca. 10 m. Vloerbelasting 15 kN/m², zeer vlakke vloer. Basisafwerking, -inbouwpakket en -luchthandeling.		€ 580 VVO tot 99%	€ 640

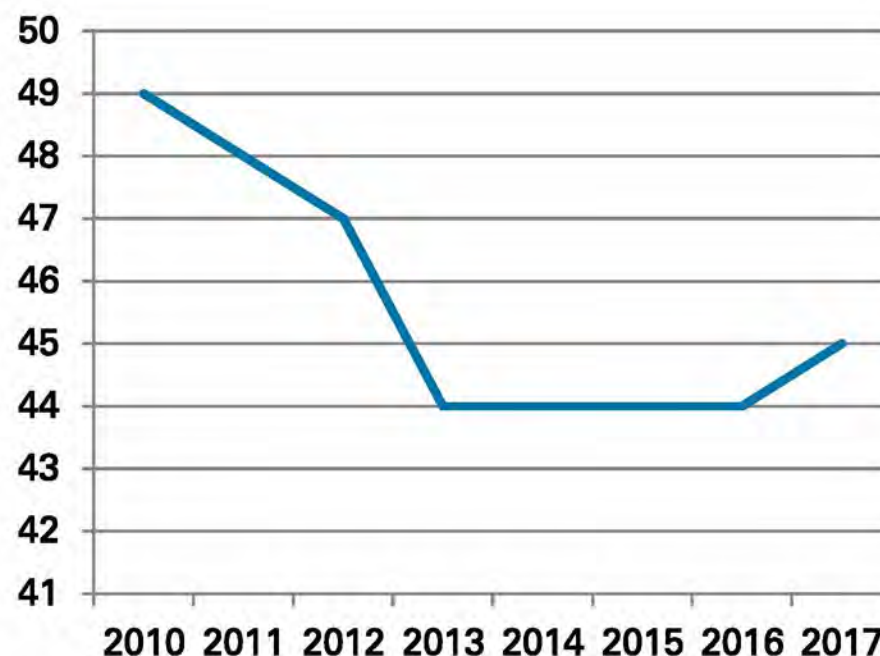
Stabilisatie en groei huren bedrijfsruimte – kwaliteit en schaarste belangrijk

HUURPRIJZEN BEDRIJFSRUIMTE

In euro per m²/jaar*

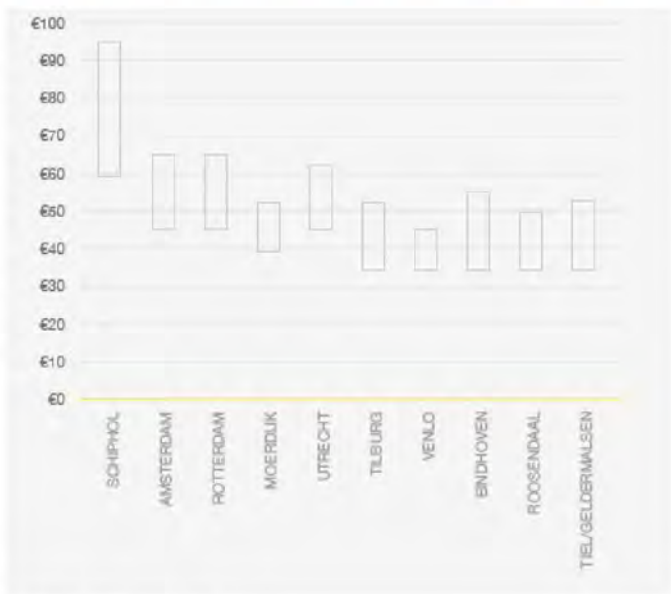
Plaats	2016		2017	
	van	tot	van	tot
Groot Amsterdam	30	70	30	75
Rotterdam en omgeving	37	60	40	65
Den Haag en omgeving	27	63	30	63
Utrecht en omgeving	25	65	25	65
Haarlemmermeer	25	110	35	110
Eindhoven en omgeving	30	55	30	55
Arnhem, Nijmegen en omgeving	25	50	25	50
Zwolle, Apeldoorn en Deventer	25	50	25	50
's-Hertogenbosch en Tilburg	25	50	25	50
Gooi en Eemland	20	65	20	65
Twentse Stedenband	20	48	20	48
Breda en omgeving	20	50	25	48
Groningen en Assen	15	45	15	45
Limburg	25	50	25	50
Almere	30	60	30	65
Friesland	20	40	20	40
Ede en Veenendaal	30	45	30	45

*De bandbreedtes geven de meest voorkomende huurprijzen weer. Uitschieters aan (b) boven- of onderkant vallen hier buiten.

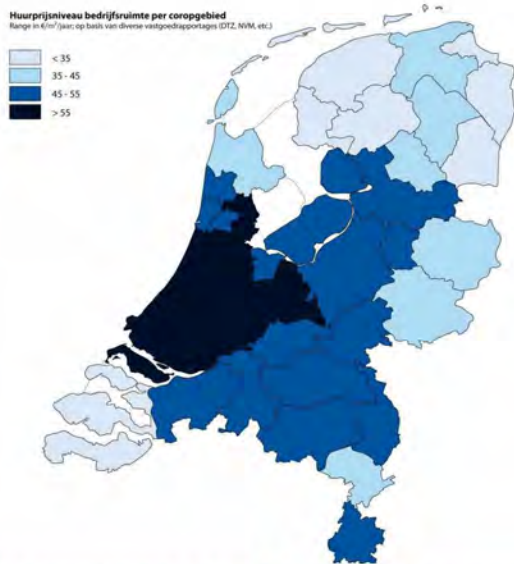


Bron: Cushman & Wakefield, 2018

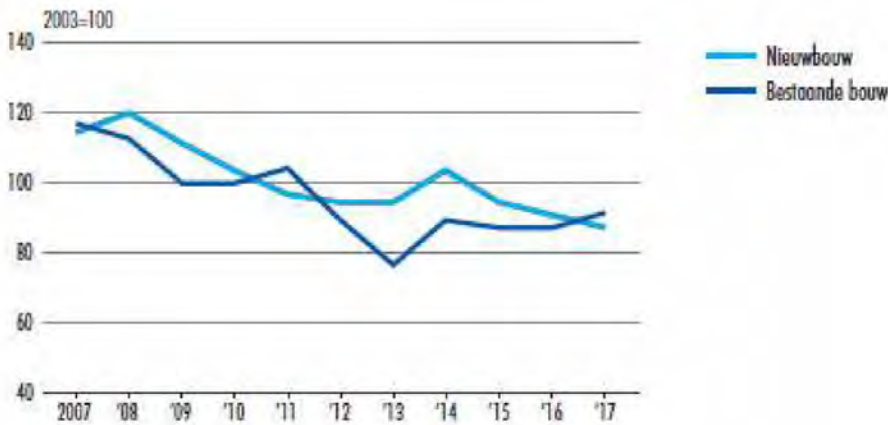
Huur logistiek



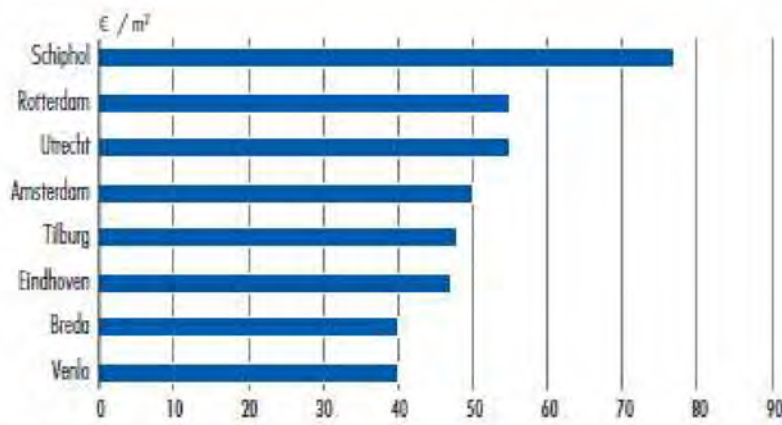
Bron: Savills, 2018



GEMIDDELDE HUURPRIJS VAN LOGISTIEK VASTGOED



GEMIDDELDE HUURPRIJZEN VAN EERSTELAS LOGISTIEK VASTGOED



Bron: NVM, 2017

Huurprijzen kantorenmarkt

Region	2016		2017	
	from	to	from	to
Amsterdam and surrounding area	75	425	85	450
Rotterdam and surrounding area	70	235	70	235
The Hague and surrounding area	60	210	60	200
Utrecht and surrounding area	65	200	65	245
Haarlemmermeer	75	385	75	385
Eindhoven and surrounding area	65	160	65	185
Arnhem Nijmegen and surrounding area	75	165	75	165
Zwolle, Apeldoorn and Deventer	40	130	40	140
's-Hertogenbosch and Tilburg	70	160	70	160
Gooi and Eemland	75	170	70	160
Twente	65	135	60	135
Breda and surrounding area	60	135	60	165
Groningen and Assen	70	125	70	130
Limburg	70	140	70	140
Almere	55	165	55	165
Friesland	75	110	70	110
Ede and Veenendaal	75	125	75	125

Bron: Cushman & Wakefield, 2018

Bruto Aanvangsrendementen – flinke variatie tussen regio's

Landsdeel	Bedrijfsruimte	2016		2017	
		Van	Tot	Van	Tot
Noord	Beste locaties	7,50	10,00	7,25	10,00
	Overige locaties	9,00	12,00	9,00	12,00
Oost	Beste locaties	6,25	10,00	5,50	8,75
	Overige locaties	8,50	11,00	7,50	11,00
Zuid	Beste locaties	5,25	8,00	5,00	8,00
	Overige locaties	6,75	10,00	6,50	9,00
West	Beste locaties	5,50	8,00	5,25	8,00
	Overige locaties	6,75	10,00	6,50	10,00

Bron: Cushman & Wakefield, 2018

Flinke variatie – Kantoren

Landsdeel	Kantoren	2016		2017	
		Van	Tot	Van	Tot
Noord	Beste locaties	7,60	10,50	7,00	9,00
	Overige locaties	8,25	12,25	7,50	11,0
Oost	Beste locaties	7,50	10,00	7,00	9,00
	Overige locaties	8,25	12,25	7,50	11,00
Zuid	Beste locaties	6,75	9,25	6,00	8,00
	Overige locaties	8,00	11,50	7,00	10,00
West	Beste locaties	4,00	6,50	3,50	6,00
	Overige locaties	6,25	10,50	5,50	8,00

Bron: Cushman & Wakefield, 2018

Huurprijzen op bedrijventerreinen van verschillende functies

- **Bedrijfsruimte € 55-75 /m² VVO per jaar (nieuwbouw)**
- **Noord-Nederland minimaal € 15 tot € 110 op Schiphol**
- **Logistiek € 35-85, gemiddeld € 40-50**

- **Huurprijs kantoren op bedrijventerrein € 110-150 /m² VVO per jaar (nieuwbouw)**
- **Winkels, sterk afhankelijk van locatie (€ 100-800), gemiddeld € 110 tot 180 /m² VVO per jaar op bedrijventerrein**

Rendementen: gemiddeld geëiste BAR (institutionele beleggers)

- **Rente plus risico-opslag voor vastgoed:**
- **Indicatief: hoe hoger BAR, hoe hoger ingeschat risico, hoe sneller huur terugverdienen**
- **Kantoren: 3,5- 11,0% Alkmaar: 6,5-7%**
- **Bedrijfsruimte: 5,0- 12,0% Alkmaar: rond 7-7,5%**
- **Winkels: 5,5- 8,0% Alkmaar: rond 6,5%**

Grondprijzen Boekelermeer

Type vastgoed	Huur (m ² /jaar)	BAR	Stichtings- kosten (m ²)	Commerciële waarde (m ²)	Grondwaarde residueel (m ²)
Bedrijfsfunctie/industrie 	€ 62,50- 65	7%	€ 655	€ 850-880	€ 195-230
Dienstverlening/maat- schappelijk 	€ 87,50-90	6,5%	€ 1.050	€ 1.280-1.315	€ 230-265

- **Bandbreedte referenties bedrijfsruimte: huren €50-€70.**
- **Bandbreedte referenties kantoren: huren €80-€95.**
- **Duurzaamheidseisen, kwaliteit, uitstraling en representativiteit van belang voor Boekelermeer**

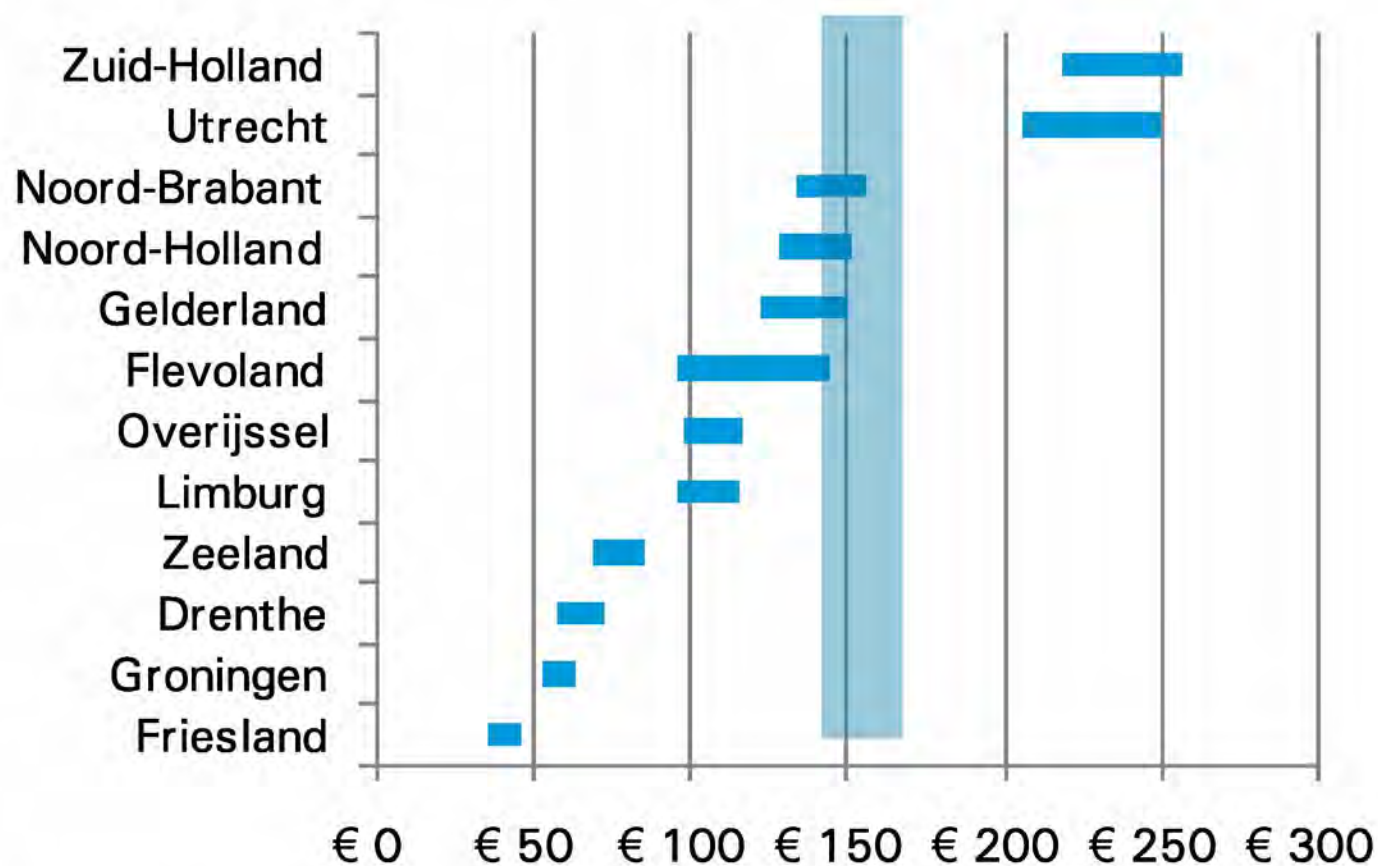
Grondprijzen Boekelermeer: conclusies

- U hanteert een bandbreedte van € 170- € 201 en tot € 237 voor specifieke kavels in de ecozone.
- In grote lijnen zijn uw grondprijzen marktconform. Voor bedrijfsruimte is de onderkant van uw bandbreedte (€ 170) iets te laag. Bovenkant van de bandbreedte is conform de duurste kavel in de ecozone.
- Voor dienstverlening (hoogwaardig/kantoorachtige bedrijvigheid) liggen de residuele grondwaarden iets hoger dan uw grondprijzen.
- Onder invloed van bijvoorbeeld stijgende bouwkosten kan de residuele waarde dalen. Ook BAR'en zijn sterk afhankelijk van externe factoren zoals rente. Verwachting is dat deze stabiel blijven of licht dalen.

Maakt u het verschil op grondprijzen?

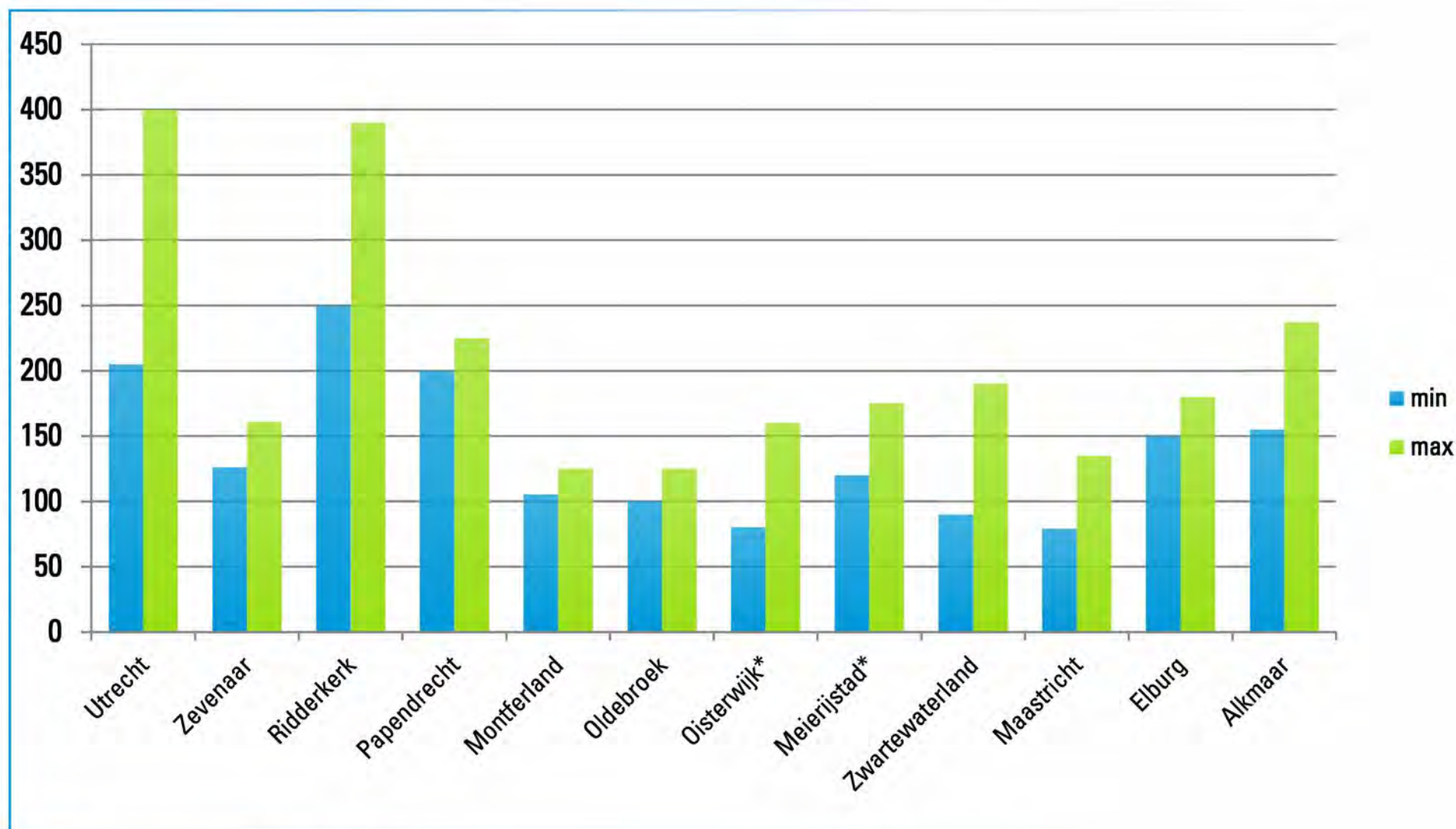
Grondprijzen in Nederland: grote variatie

Gemiddelde minimale en maximale grondprijs per provincie



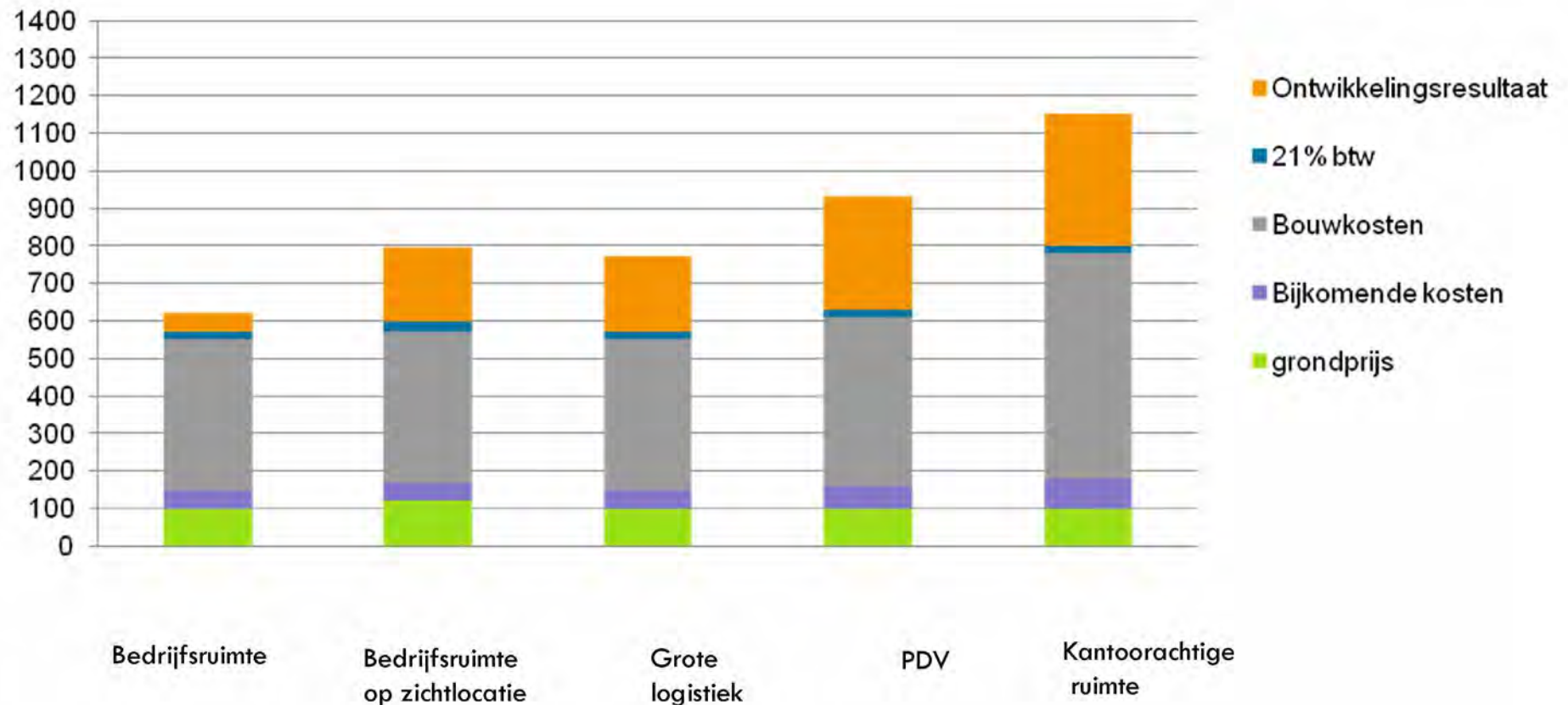
Bron: Gemeentelijke websites

Bandbreedte ook binnen gemeenten groot



Bron: Gemeentelijke websites

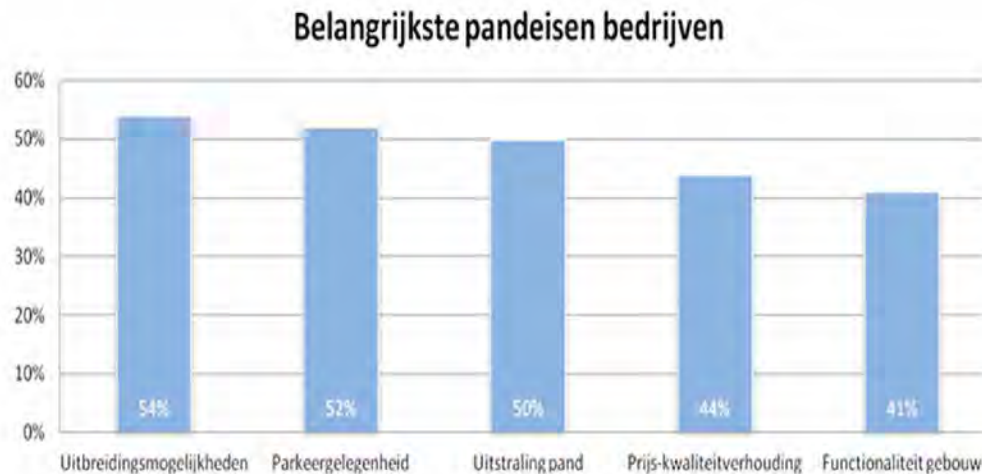
Differentiëren in grondprijs verstandig



Bron: eigen referenties Stec

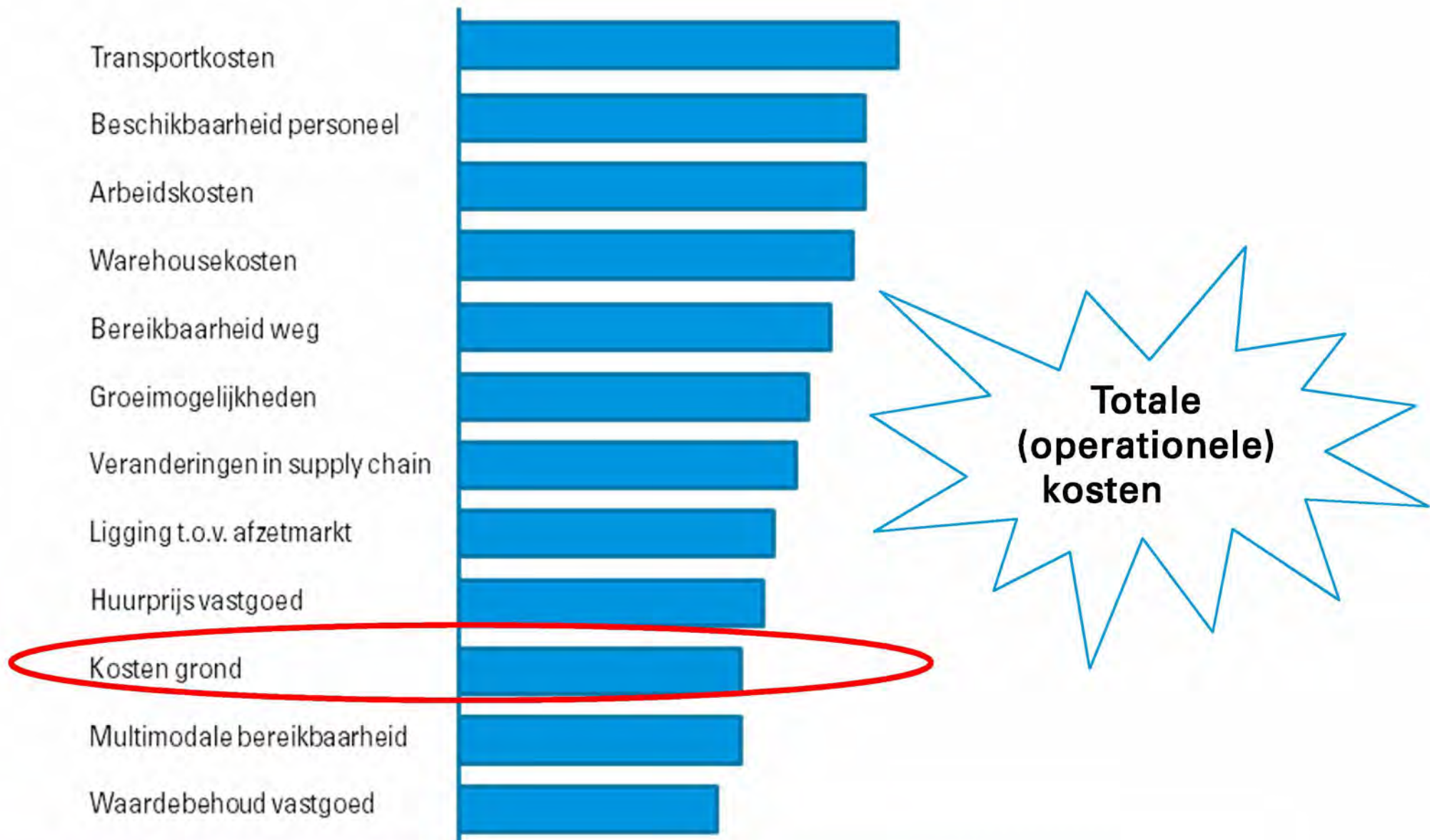
Grondprijs verstoort vestigingsgedrag niet

Grondprijzen geen 'top 5' vestigingsfactor



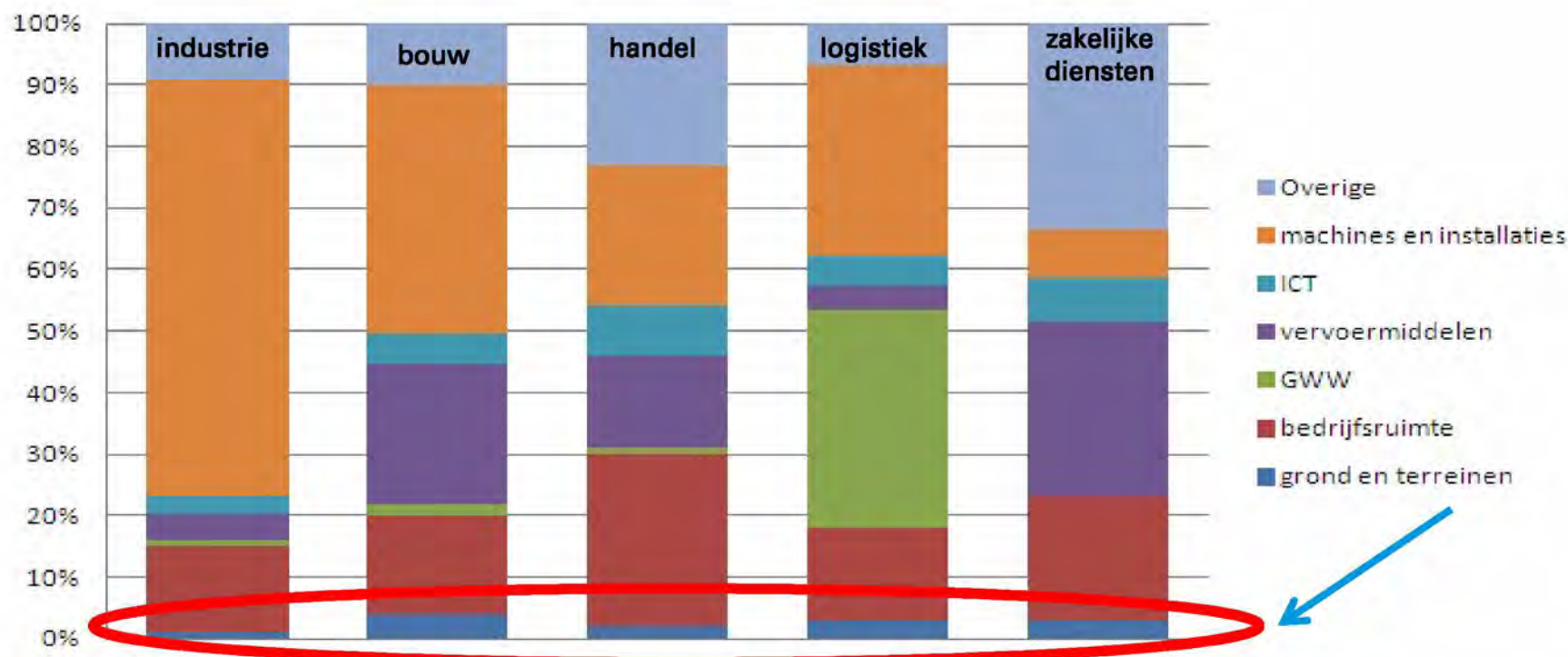
Bron: Stec Groep, Bedrijfsruimtegebruikers in beeld

Ook niet in de logistiek!



Bovendien...

- Slechts tot 0,5 tot 4% van investeringslasten
- Prijselasticiteit grond bedrijventerreinen slechts 0,1 – 0,2



Grondprijzen overige functies

Type vastgoed	Verbeelding	Basis	Hoog
Trafo 's en nutsvoorzieningen		€ 200 - € 250	Vaak opstalrecht of erfpacht
Zendmast		€ 5.000 per jaar	Opstalrecht, 2 ^e mast circa 50%
Tankstation		Tot 2x waarde reguliere bedrijfsgrond	Ook via veiling of opstalrecht met omzet gerelateerde huur
Datacenter		Weinig openbare transacties, minimaal 2x reguliere prijs	Op beste plekken hogere factor mogelijk
Zonneparken		€ 7 á € 10 per m ² of pacht € 3.500-6.000 p/ha	Vaak tijdelijk 20/30 jaar via opstalrecht of erfpacht
Windmolens		Retributie van € 11.000 – 13.000 per jaar per MW	Opstalrecht of erfpacht

Hogere grondwaarden voor bijzondere functies mogelijk

- De grondwaarden van specifieke functies als trafo's, zendmasten, benzinestations, datacenters en windmolens liggen hoger dan de reguliere grondprijzen op bedrijventerreinen.
- De functies vragen ook andere waardemethodieken, zo is een openbare veiling aantrekkelijk bij zendmasten, benzinestations en bijvoorbeeld reclamezuilen.
- De grondwaarde van een zonnepark is fors lager dan reguliere bedrijfsgrond. Hier is een andere vorm van uitgifte via erfpacht of recht van opstal vaak interessant, net als bij andere de andere bijzondere functies, omdat het vaak om tijdelijke (enkele decennia) exploitatie gaat.

Intervisie

Uw ervaringen

- **Hoe rekent u nu aan grondprijzen?**
- **Wat wil uw bestuur?**
- **Hoeveel transacties afgelopen jaar?**
- **Wat merkt u in de markt?**
- **Waar loopt u tegenaan?**

Vragen berekeningssystematiek en 2019?



Vragen?

5.1.2.e

[@stec.nl](mailto:info@stec.nl)

5.1.2.e

[@stec.nl](mailto:info@stec.nl)



026-751 41 00



info@stec.nl



Postbus 217
6800 AE Arnhem



Willemsplein 5
6811 KA Arnhem

