



Onderzoek erfpachtbepalingen Gemeente Alkmaar

15 mei 2025

FINAL

Strikt persoonlijk en vertrouwelijk

Dit rapport is vervaardigd op basis van (1) informatie die aan ons is verstrekt tot en met de datum van dit rapport en (2) de beperkingen zoals beschreven in de aanbestedingsbrief op de hierna volgende pagina. Wij accepteren geen aansprakelijkheid ten opzichte van derden die dit rapport inzien. Het kan zijn dat dit document in elektronisch formaat of als kopie aan u ter beschikking is gesteld. Dientengevolge is het mogelijk dat meerdere versies van dit document bestaan. De getekende versie van het rapport is definitief en bepalend.

Gemeente Alkmaar

Postbus 53

1800 BC Alkmaar

Uitsluitend per e-mail verzonden

Onderwerp

Aanbiedingsbrief Onderzoek
erfpachtbepalingen | Gemeente
Alkmaar | FINAL

Datum

29 april 2025

Ons kenmerk

JO-8053337

Behandeld door

[Redacted]

Deloitte Consultative Services B.V. is
ingeschreven in het handelsregister
van de Kamer van Koophandel te
Rotterdam onder nummer
33259541.

Geachte [Redacted],

Met genoegen presenteren wij, Deloitte Consultative Services B.V. – Real Estate (hierna ‘Deloitte’ of ‘wij’), de gemeente Alkmaar (hierna ‘Gemeente’) de rapportage ‘onderzoek erfpachtbepalingen’ voor de gemeente Alkmaar.

De rapportage geeft inzicht in het doorlopen ambtelijk en bestuurlijk proces en de financiële aspecten rondom de actualisatie van het erfpachtbeleid. Het rapport is vervaardigd op basis van (1) de door u aan ons verstrekte informatie en (2) informatie uit openbare bronnen.

Dit rapport wordt aan u verstrekt op basis van onze voorwaarden zoals vermeld in de opdrachtbevestiging van 13 maart 2025 (met kenmerk: JO-8053337). Wij danken u voor het in ons gestelde vertrouwen en hopen middels dit onderzoek een bijdrage te kunnen leveren aan de voortgang van het erfpachtproject in gemeente Alkmaar dat u en uw collega’s, zoals wij weten, maar ook overige stakeholders, zeer intensief bezighoudt.

Mocht u naar aanleiding van deze rapportage vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met [Redacted] of [Redacted]

Met vriendelijke groet,


Lennert Middelkoop
Partner (Gevolmachtigde)

Deloitte Consultative Services B.V. – Real Estate

Management samenvatting

Management samenvatting

A

Analyse van het proces

In *hoofdstuk 1* wordt de vraagstelling van de Gemeente ingeleid. In *hoofdstuk 2* staat het doorlopen ambtelijke en bestuurlijke proces rond de verdere uitwerking van het erfpachtbeleid centraal. Dit traject wordt geanalyseerd op basis van het stappenplan uit de *Handreiking algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen* (hierna “Handreiking”).^{124*}

De Gemeente kiest ervoor het stelsel van voortdurende erfpacht te behouden en de Algemene Bepalingen uit 1978 (hierna “AB1978”) te actualiseren tot Algemene Bepalingen 2024 (hierna “AB2024”). Hiermee blijft de kern herkenbaar voor erfpachters, maar wordt deze beter afgestemd op nieuwe wet- en regelgeving.

De Gemeente hecht aan heldere communicatie en betaalbaarheid voor erfpachters, wat blijkt uit onder meer het voornemen tot maatwerkoplossingen aan het einde van een erfpachttijdvak (50 jaar) en het instellen van een vast canonpercentage. Via informatiebrieven, raadsbijeenkomsten, een lezerspanel en erfpachtbijeenkomsten is input opgehaald bij verschillende belanghebbenden. De opgehaalde input tijdens de vijf erfpachtbijeenkomsten in juni 2024 heeft bovendien geleid tot aanzienlijke wijzigingen in het voorstel. Tot slot zijn erfpachters tijdig geïnformeerd over wijzigingen en financiële consequenties.

B

Afwegingskader

In *hoofdstuk 3* wordt het door de Handreiking voorgestelde afwegingskader toegepast, waarin transparantie, rechtszekerheid, rechtsbescherming, rechtsgelijkheid en participatie centraal staan.

Uit de AB2024 blijkt dat de Gemeente een duidelijke deskundigenregeling hanteert (rechtsbescherming), zich conformeert aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (rechtsgelijkheid) en de structuur van het beleid grotendeels in stand houdt om voorspelbaarheid te waarborgen (rechtszekerheid).

Daarnaast zet de Gemeente in op vindbare en begrijpelijke documentatie (transparantie) en organiseert zij diverse bijeenkomsten en overlegmomenten om erfpachters te laten meedenken over het nieuwe beleid (participatie). Hierdoor streeft de Gemeente een evenwicht na tussen haar eigen financiële belangen en de behoeften van erfpachters, die te maken krijgen met mogelijke canonherzieningen, nieuwe voorwaarden en de optie om bloot eigendom te verwerven.

C

Financiële aspecten

In *hoofdstuk 4* zijn de methodieken voor het bepalen van de grondwaarde en koopsom van bloot eigendom geanalyseerd middels een vergelijking met andere gemeenten. De voorgestelde parameters (vaste grondwaarde per vierkante meter, grondquote, depreciatiefactor en canonpercentage) zijn vergeleken met wat wij zien in de markt.

De voorgestelde methodieken voor het bepalen van de grondwaarde zijn niet ongebruikelijk voor het waarden van erfpachtgronden. De depreciatiefactor** van 30% ligt in het midden van de bandbreedte aan percentages die wij gehanteerd zien worden door andere gemeenten.

Het voorgestelde canonpercentage en de grondquote voor erfpachtgrond met appartementen zijn ook in lijn met bandbreedtes die wij hebben gevonden in de markt.

Aandachtspunten betreffen de verdere uitwerking van de mogelijkheid voor het verkrijgen- van bloot eigendom voor eigenaren*** van appartementen en de bepaling van de grondwaarde voor eigenaren van grondgebonden woningen binnen het centrum.

* In dit rapport maken we gebruik van interactieve voetnoten die u met één muisklik naar de bijbehorende bronnenlijst onderaan het document leiden. Deze bronnenlijst bevat een toelichting op elke referentie, zodat u meer achtergrondinformatie krijgt en eenvoudig kunt doorverwijzen naar de gebruikte materiaalbronnen.

** Betreft een depreciatiefactor op de grondwaarde welke de waardedruk weergeeft op erfpachtgrond t.o.v. grond in volle eigendom.

*** Met ‘eigenaren’ wordt in dit rapport bedoeld de rechthebbenden van woningen gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond, zijnde de erfpachters.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

1 Inleiding  p. 8	2 Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces  p. 10	3 Afwegingskader  p. 40	4 Analyse financiële aspecten  p. 47	Bijlagen  p. 67
--	--	--	--	---

Het eerste hoofdstuk gaat in op de achtergrond van de opgave, de aanleiding van het door ons uitgevoerde onderzoek en de bijbehorende vraagstelling.

In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op het ambtelijk en bestuurlijk proces dat de Gemeente heeft doorlopen voor de uitwerking van de nieuwe uitgangspunten erfpacht. Het hoofdstuk eindigt met de belangrijkste bevindingen.

In het derde hoofdstuk wordt het afwegingskader toegepast om te analyseren in hoeverre de geactualiseerde algemene erfpachtbepalingen aan de begrippen van het afwegingskader voldoen. Het hoofdstuk eindigt met de belangrijkste bevindingen. De volledige uitwerking van het afwegingskader is in bijlage C te raadplegen.

In het vierde hoofdstuk worden de financiële methodieken voor het bepalen van de grondwaarde en koopsom bloot eigendom geanalyseerd. Tevens worden de voorgestelde gehanteerde parameters vergeleken met de markt. Het hoofdstuk eindigt met de belangrijkste bevindingen.

Vanaf pagina 67 zijn alle bijlagen te raadplegen. Deze omvatten een documentenlijst van de geanalyseerde documenten ontvangen van de Gemeente (A) en overige bronnen (B) en de volledige uitwerking van hoofdstuk 3: het afwegingskader (C).

1 | Inleiding

1 | Inleiding

Situatie

- De Gemeente beheert ruim 6.000 erfpachtheadressen (voornamelijk woningbouw) uit de jaren '70-'80
- De erfpachttijdvakken lopen af tussen 2027 en 2037, wat leidt tot vraagstukken rond canonherziening en de AB1978
- Algemene bepalingen zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtrecht van toepassing worden verklaard en gelden vaak voor een grote groep erfpachters [124](#)
- Op basis van de AB1978 moeten erfpachters twee jaar vóór afloop van een tijdvak geïnformeerd worden over de nieuwe algemene bepalingen
- Daarnaast streeft de Gemeente naar een mogelijkheid tot vervroegde canonherziening

Aanleiding

- Het bestaande beleid kan voor erfpachters uitmonden in hogere lasten en mogelijke rechtsvragen
- De Gemeente heeft Deloitte gevraagd een analyse uit te voeren naar:
 1. **Het ambtelijk en bestuurlijk proces:** Is de totstandkoming van de nieuwe uitgangspunten voor de actualisatie van het erfpachtbeleid van de Gemeente conform de "Handreiking algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen" [124](#) gegaan?
 2. **De financiële aspecten:** Sluiten de rekenmethodiek (canonpercentage, grondquote, depreciatie) en uitgangspunten aan bij gangbare gemeentelijke erfpachtpraktijken?

Vraagstelling

Op basis van uw opdracht formuleren wij de vraagstelling als volgt:

- Welke stappen heeft de Gemeente genomen om belangen van Gemeente én erfpachters mee te wegen in de totstandkoming van de nieuwe uitgangspunten voor het nieuwe erfpachtbeleid?
- In hoeverre bieden de (concept) erfpachtbepalingen transparantie, rechtszekerheid, rechtsbescherming, rechtsgelijkheid en participatie?
- Zijn de gekozen waarderingmethoden (bijv. residuele of comparatieve benadering) en parameters (canonpercentage, grondquote) marktconform?

Middels deze analyse laat de Gemeente onderzoeken of de door haar voorgestelde uitgangspunten passend zijn en in lijn met de doelstellingen van de Gemeente. Om tot deze analyse te komen, hebben wij verschillende bronnen van de gemeenten en externe bronnen geanalyseerd; een overzicht van deze bronnen is opgenomen in [bijlage A](#). Daarnaast vond wekelijks een digitale overleg plaats tussen de projectgroep van Deloitte en de Gemeente om de voortgang te bespreken en bevindingen af te stemmen.

2 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces

2 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces

2.1 | Introductie stappenplan en afwegingskader

2.1 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces | Introductie stappenplan en afwegingskader

Analyse van nieuwe uitgangspunten en actualisatie erfpachtbepalingen van de Gemeente, met gebruik van het stappenplan uit de Handreiking

Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces volgens stappenplan

In dit eindrapport is het ambtelijke en bestuurlijke proces rondom de uitwerking van de nieuwe uitgangspunten voor erfpacht, zoals opgesteld door de Gemeente, geanalyseerd. Voor deze analyse is gebruikgemaakt van het stappenplan uit de Handreiking algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen. Dit stappenplan geeft een gestructureerde leidraad voor gemeenten die grond willen uitgeven in erfpacht. We hebben hierbij 125 bronnen geraadpleegd, wat heeft bijgedragen aan een grondige en zorgvuldige analyse. Op [pagina 13](#) van dit rapport is het volledige stappenplan in detail te raadplegen.

Het stappenplan bestaat uit zes fasen:

1. Oriëntatie: keuze voor het grondinstrument (erfpacht of andere vormen);
2. vormkeuze: keuze voor het soort erfpacht (bijvoorbeeld voortdurende of afkoopbare erfpacht);
3. afweging voor bestaande of nieuwe algemene bepalingen: keuze voor het toepassen van bestaande algemene erfpachtbepalingen of het opstellen van nieuwe;
4. totstandkoming van nieuwe algemene erfpachtbepalingen: uitwerking en formulering van de bepalingen;
5. vaststelling nieuwe algemene erfpachtbepalingen: besluitvorming en formele bekrachtiging van de bepalingen;
6. uitgifte van grond in erfpacht en contractbeheer: uitvoering van de daadwerkelijke gronduitgifte en naleving/onderhoud van contracten.

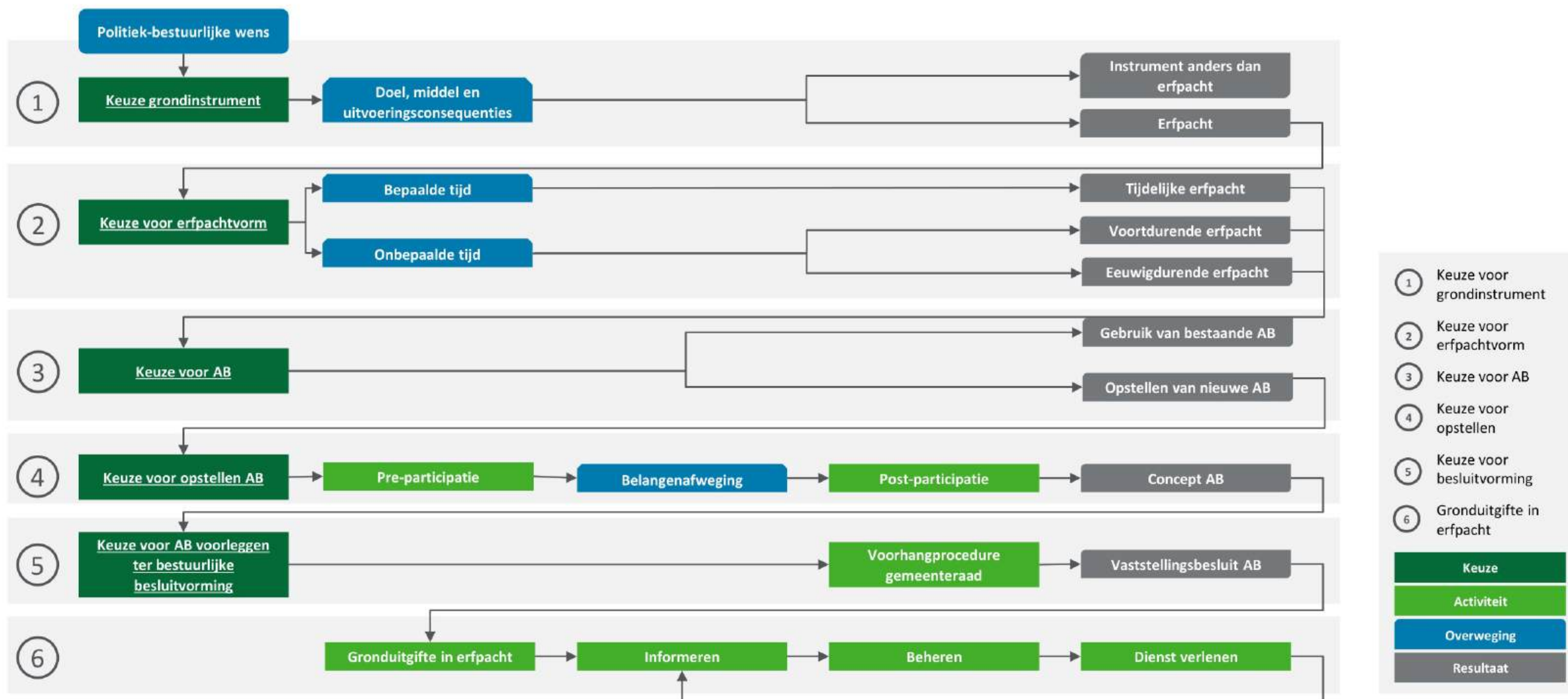
Dit stappenplan is erop gericht een zorgvuldige belangenafweging te maken voor zowel de gemeente als de erfpachter. Het zet gemeenten aan tot inhoudelijke reflectie door hen gerichte vragen te laten beantwoorden, terwijl het tegelijk ook inzicht geeft in de procedurele en organisatorische stappen die genomen moeten worden om de belangen van de erfpachter te behartigen. Een deel van dit stappenplan kan eveneens worden benut als gemeenten besluiten de bestaande erfpachtbepalingen te actualiseren, zonder dat zij het volledige stappenplan doorlopen.

Relevantie voor de Gemeente

De Gemeente heeft besloten om nieuwe uitgangspunten vast te stellen voor het tweede erfpachttijdvak en de algemene erfpachtbepalingen uit 1978 te herzien. Om deze reden zijn niet alle fasen van het stappenplan even relevant. Met name fase 4 – de totstandkoming van nieuwe algemene erfpachtbepalingen – speelt een belangrijke rol, omdat in deze fase de concrete uitwerking van de herziene of nieuwe bepalingen plaatsvindt.

2.1 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces | Introductie stappenplan en afwegingskader

Stappenplan uit de handreiking algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen



2 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces

2.2/ *Keuze voor grondinstrument*

2.2 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces | Keuze voor grondinstrument

De Gemeente heeft besloten de uitgangspunten van de algemene erfpachtbepalingen uit 1978 te actualiseren en het stelsel van voortdurende erfpacht te handhaven, omdat dit verschillende voordelen biedt

Keuze voor grondinstrument

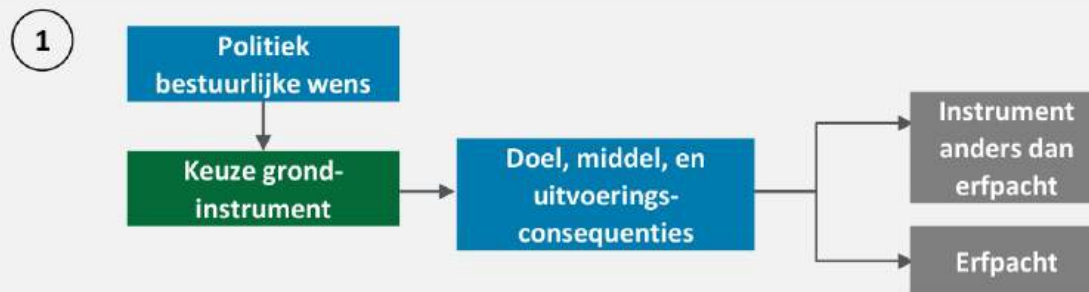
1 In de jaren '70 heeft de Gemeente grond in erfpacht uitgegeven voor de bouw van woningen, mede om woningbouw te stimuleren en huisbezit toegankelijker te maken. Hierdoor beschikt de Gemeente nu over circa 6.000 erfpachtaadressen, waarvan de meeste onder voortdurende erfpacht vallen met tijdvakken van 50 jaar. Bij voortdurende erfpacht is er sprake van erfpacht voor onbepaalde tijd, opgedeeld in erfpachtperiodes (tijdvakken). Veel erfpachttijdvakken van rechten die in de jaren '70 en '80 zijn uitgegeven, lopen af tussen 2027 en 2037. De Gemeente moet erfpachters in dat geval twee jaar voor het einde van het tijdvak informeren over nieuwe voorwaarden en uiterlijk zes maanden voor afloop een aanbod doen. De huidige algemene erfpachtbepalingen dateren echter uit 1978 en zijn gebaseerd op het oude Burgerlijk Wetboek, waardoor ze niet aansluiten op de aanpassing van nieuwe BW en actuele regelgeving (zoals Europese staatssteun en de Wet Markt en Overheid). In het licht van deze ontwikkelingen heeft de Gemeente besloten het stelsel van voortdurende erfpacht te handhaven en de algemene erfpachtbepalingen uit 1978 te actualiseren.

2 Uit de geanalyseerde documenten blijkt niet dat de Gemeente alternatieve grondinstrumenten dan erfpacht heeft onderzocht. Uit de argumenten in het collegevoorstel van 1 november 2022 blijkt dat het handhaven van het voortdurende erfpachtstelsel de volgende voordelen biedt⁹⁴:

- “Het voortzetten van voortdurende erfpacht voorkomt verschillende erfpachtstelsels: niet alle erfpachttijdvakken lopen gelijktijdig af, waardoor er verschillende erfpachtstelsels naast elkaar gaan gelden.
- Een nieuw erfpachtstelsel is erg bewerkelijk: er moet veel onderzoek worden verricht en adviezen worden ingewonnen, want de gevolgen van een ander erfpachtstelsel zijn niet bekend. Daarnaast zijn nieuwe erfpachtvoorwaarden noodzakelijk en kan niet worden volstaan met actualisering van de huidige erfpachtvoorwaarden.

Figuur 2.2 | Keuze voor grondinstrument

Bron: *Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen*



Bij de keuze voor gronduitgifte in erfpacht neemt de gemeente de volgende vragen in overweging:

- 1** Welk doel wil de gemeente bereiken?
- 2** Is erfpacht het juiste middel om dat doel te bereiken? Welke alternatieven heeft de gemeente?
- 3** Is de gemeente zich bewust van de consequenties voor belanghebbenden van het gekozen middel?
- 4** Is de gemeente in staat om haar verplichtingen als erfverpachter op de lange termijn uit te voeren?

2.2 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces | Keuze voor grondinstrument

De Gemeente erkent de consequenties voor erfpachters en baseert haar vastgestelde erfpachtbepalingen op verschillende uitgangspunten

Keuze voor grondinstrument

- *Een nieuw erfpachtstelsel zorgt mogelijk voor veel onrust onder de erfpachters: erfpachters worden mogelijk herinnerd aan andere gemeenten waar recent een nieuw erfpachtstelsel is ingevoerd. Dit is niet geheel vlekkeloos verlopen.”*

Uit de geanalyseerde documenten blijkt niet welke andere gemeenten dit betreft en waaruit blijkt dat het invoeren van nieuwe erfpachtstelsels in die gemeenten niet geheel vlekkeloos is verlopen. In [paragraaf 2.3](#) wordt nader ingegaan op de argumentatie van de Gemeente om het huidige erfpachtstelsel voor te zetten en niet te kiezen voor een nieuw stelsel.

3 De Gemeente is zich bewust van de consequenties voor belanghebbenden van het gekozen middel. Dit blijkt uit de uitgangspunten die de Gemeente hanteert bij de uitwerking van de vastgestelde erfpachtbepalingen⁸, namelijk:

- a. De erfpachtinkomsten voor de Gemeente dienen op gelijk niveau te blijven of mogen licht stijgen;
- b. de kosten voor de erfpachter dienen zoveel mogelijk beperkt te worden.

Daarnaast blijkt dit ook uit meerdere documenten, waaronder het collegevoorstel van 1-1-2022:

“Vanwege de lange duur van een tijdvak, zal de aanpassing van de canon aanzienlijk zijn. Vooral voor particuliere erfpachters zal de verhoging onverwacht zijn, aangezien in vrijwel de meeste gevallen de canon voor het huidige tijdvak al ten tijde van de uitgifte is afgekocht waardoor zij niet gewend zijn een canon te betalen voor de erfpacht.”⁹⁴

De raadsinformatiebrief erfpacht van 3 oktober 2023 vult het bovenstaande aan met het volgende:

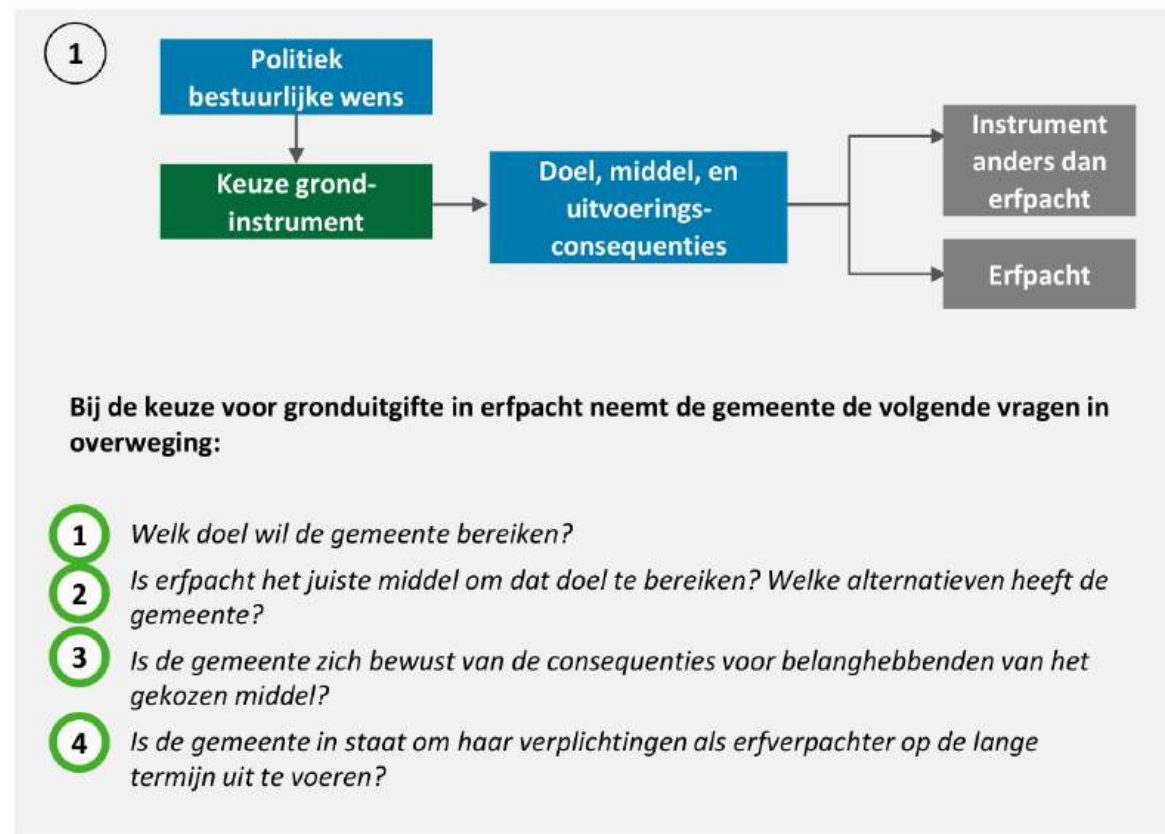
“Voor de erfpachters die nu wel een jaarlijkse canon betalen, kan de canon bij de aanvang van een nieuw tijdvak hoger en in sommige gevallen lager uitvallen”²

[Hoofdstuk 4](#) gaat nader in op de financiële aspecten van het erfpachtbeleid van de Gemeente.

© 2025 Deloitte The Netherlands

Figuur 2.2 | Keuze voor grondinstrument

Bron: Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen



2.2 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces | Keuze voor grondinstrument

De Gemeente heeft maatregelen genomen om haar verplichtingen als erfverpachter op de lange termijn, tot en met de uitvoeringsfase van het project Erfpacht, uit te voeren

Keuze voor grondinstrument

- 4 Op 3 oktober 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders de uitgangspunten voor het volgende erfpachttijdvak vastgesteld. Voor de uitwerking van deze uitgangspunten heeft de Gemeente een strategisch aanpak opgesteld die is samengevat in het document Startopdracht 'Erfpacht'.

Uit de startopdracht 'Erfpacht' blijkt dat de Gemeente in staat is om haar verplichtingen als erfverpachter op de lange termijn, tot en met de uitvoeringsfase van het project, uit te voeren. Zo heeft de Gemeente een project opgesteld dat budgettair is onderbouwd en gericht is op een duurzame uitvoering van het erfpachtbeleid. De Gemeente heeft een speciale erfpachtafdeling inclusief diverse werkprocessen ingericht, bestaande uit een stuurgroep en een projectgroep, die de benodigde expertise inbrengt om het project naar een uitvoeringsfase te brengen. De projectgroep is verantwoordelijk voor de uitvoering van de erfpachtinitiatieven, het participatietraject en de informatievoorziening richting de erfpachters. Daarnaast is uit de gesprekken met de Gemeente gebleken dat zij momenteel nieuwe medewerkers werft en het team zal uitbreiden zodra de uitvoeringsfase start.

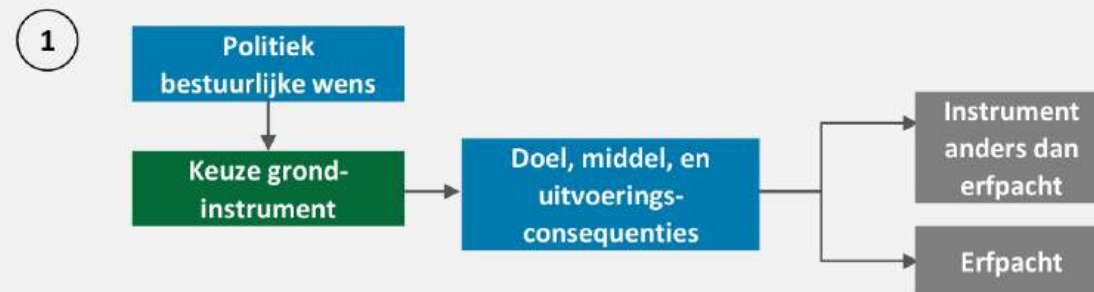
Tot slot is er een communicatieaanpak opgesteld in samenwerking met een communicatieadviseur. Een aantal onderdelen daarvan zijn reeds uitgevoerd, namelijk:

- Het beschikbaar stellen van een speciaal e-mailadres voor erfpacht en het opzetten van een erfpachtpagina
- Het verzenden van terugkerende infobrieven na beslissingen omtrent uitgangspunten⁸

In de startopdracht wordt gesteld dat "nadat de voorbereidende werkzaamheden conform 3.1 zijn uitgevoerd en de uitvoeringsfase is gestart, kan het project vanaf 2026 gefaseerd afgeschaald worden."⁸

Figuur 2.2 | Keuze voor grondinstrument

Bron: *Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen*



Bij de keuze voor gronduitgifte in erfpacht neemt de gemeente de volgende vragen in overweging:

- 1 Welk doel wil de gemeente bereiken?
- 2 Is erfpacht het juiste middel om dat doel te bereiken? Welke alternatieven heeft de gemeente?
- 3 Is de gemeente zich bewust van de consequenties voor belanghebbenden van het gekozen middel?
- 4 Is de gemeente in staat om haar verplichtingen als erfverpachter op de lange termijn uit te voeren?

2 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces

2.3 Keuze voor erfpachtvorm

2.3 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces | Keuze voor erfpachtvorm

De Gemeente heeft vier uitgangspunten geformuleerd om de onduidelijkheid over aflopende erfpacht te verminderen en binnen twee jaar eenduidig erfpachtbeleid te creëren voor erfpachters en financiële dienstverleners

Keuze voor erfpachtvorm

1 In het coalitieakkoord 'Vertrouwen in Alkmaar – Verschil mag er zijn 2023-2026' uit 2022 is opgenomen: "Er is nog te veel onduidelijkheid over de gronden met aflopende erfpacht. Het doel is ervoor te zorgen dat er binnen maximaal twee jaar een eenduidig erfpacht beleid is. Dit beleid moet ervoor zorgen dat er meer duidelijkheid komt voor zowel inwoners met een erfpachtrecht, als voor de financiële dienstverleners die de hypotheek verstrekken."⁸ Om uitvoering te geven aan de afspraken uit het coalitieakkoord heeft de gemeente de volgende uitgangspunten geformuleerd.¹⁵:

- De erfpachtinkomsten voor de Gemeente dienen op gelijk niveau te blijven of mogen licht stijgen;
- de kosten voor de erfpachter dienen zoveel mogelijk beperkt te worden;
- de erfpachter dient zo tijdig en volledig mogelijk van informatie te worden voorzien;
- het erfpachtbeleid dient te worden vereenvoudigd.

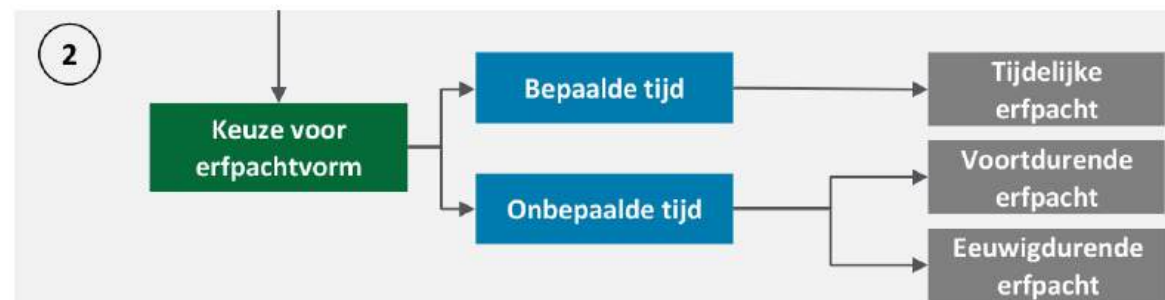
Het stelsel van voortduurende erfpacht wordt voortgezet

Uitgaande van deze uitgangspunten heeft de Gemeente besloten om het stelsel van voortduurende erfpacht voort te zetten en niet over te stappen naar een geheel nieuw stelsel, zoals eeuwigduurende erfpacht. Naast de eerder genoemde voordelen (zie vraag 2 van [paragraaf 2.2](#)) ziet de Gemeente onder meer de volgende nadelen van eeuwigduurende erfpacht:

- Het model biedt geen mogelijkheid om de erfpachtvoorwaarden tussentijds te wijzigen, waardoor de Gemeente minder regie heeft over de grond.
- Door het uitsluiten van toekomstige canonherzieningen kan de Gemeente in de toekomst geen hogere inkomsten uit erfpacht genereren wanneer een herziening tot een hogere canon zou leiden.³
- Het kan voorkomen dat een erfpachter niet wenst over te stappen naar eeuwigduurende erfpacht.⁹⁶

Figuur 2.3 | Keuze voor erfpachtvorm

Bron: *Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen*



Bij de keuze voor de juiste erfpachtvorm neemt de gemeente de volgende vragen in overweging:

- 1** Welk erfpachtvorm is het meest geschikt voor het doel dat de gemeente wil bereiken?
- 2** Wil de gemeente het erfpachtrecht vestigen voor bepaalde of onbepaalde tijd?
- 3** Welke effecten heeft deze keuze voor de toekomstige erfpachter?
- 4** Staan deze effecten in evenredige verhouding tot de voordelen voor de gemeente?

2.3 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces | Keuze voor erfpachtvorm

De Gemeente is voornemens het erfpachtrecht voor onbepaalde tijd te vestigen en heeft daarvoor een aantal uitgangspunten vastgesteld

Keuze voor erfpachtvorm

Tot slot kiest de Gemeente voor voortdurende erfpacht in plaats van tijdelijke erfpacht, omdat erfpachters zo meer zekerheid hebben en niet worden geconfronteerd met de mogelijkheid dat hun erfpachtrecht na een bepaalde periode eindigt. De erfpachtrechten die vóór 1978 zijn gevestigd, rechten aangaande 200 adressen, betreffen meestal tijdelijke erfpacht (erfpacht voor bepaalde tijd). Voor de meeste van deze tijdelijke erfpachtrechten geldt dat de Gemeente deze erfpachters een aanbieding tot conversie naar voortdurende erfpacht wil doen.⁵³

Verder wordt aan bestaande erfpachters en hun rechtsopvolgers sinds 2007 in de meeste gevallen de mogelijkheid geboden om het bloot eigendom te kopen (en de erfpacht 'om te zetten' naar vol eigendom) via de uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom – versie zoals gewijzigd in 2013.⁴⁸ De Gemeente neemt in mei 2025 een definitief besluit over de nieuwe regeling voor het omzetten van erfpacht naar vol eigendom.⁵⁷

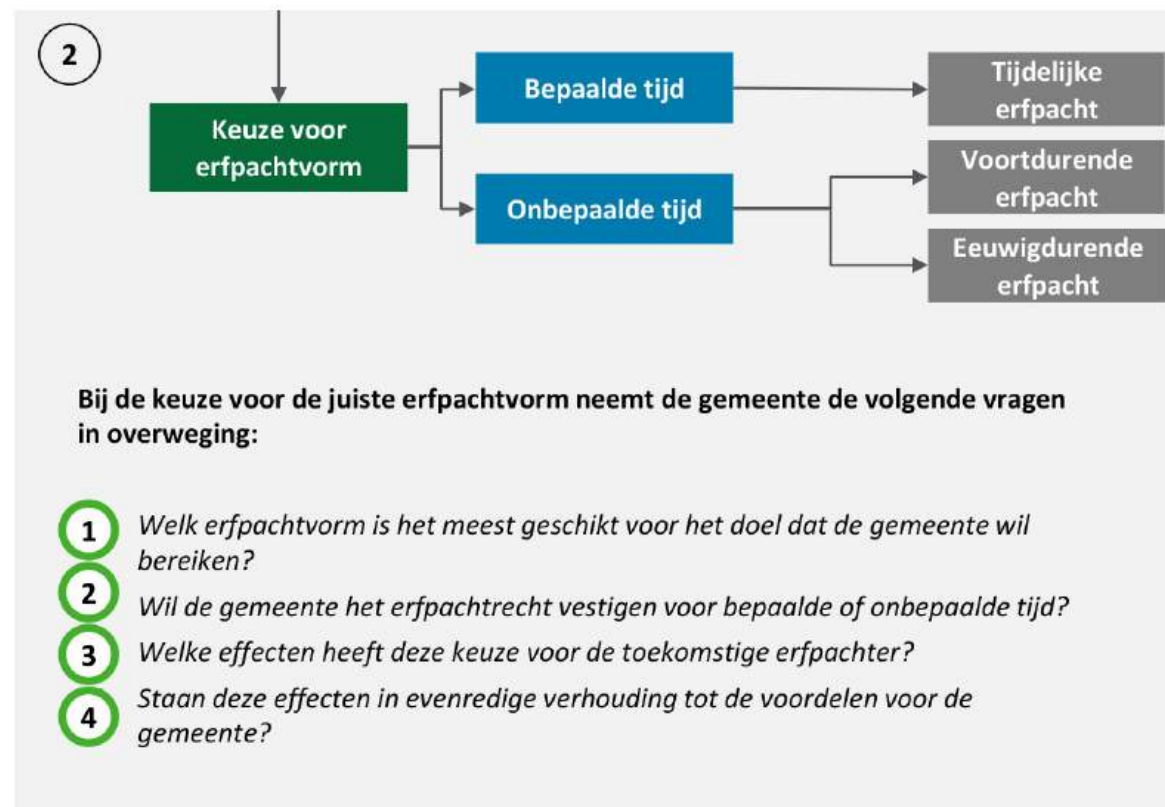
2 De Gemeente wil het stelsel van voortdurende erfpacht voortzetten. Op 3 oktober 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders de uitgangspunten voor het volgende erfpachtijdvak vastgesteld¹:

- Het huidige stelsel van voortdurende erfpacht wordt voortgezet
- Verschillende erfpachtijdvakken zijn overwogen
- 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. In de rest van deze paragraaf worden de effecten van deze uitgangspunten voor de toekomstige erfpachter in kaart gebracht. Daarnaast wordt geanalyseerd in hoeverre deze effecten in verhouding staan tot de voordelen voor de Gemeente.

Figuur 2.3 | Keuze voor erfpachtvorm

Bron: *Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen*



2.3 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces | Keuze voor erfpachtvorm

De Gemeente is voornemens het huidige stelsel van voortdurende erfpacht voor te zetten met als gevolg dat de meeste huidige erfpachters voor het eerst canon moeten betalen of gewend zijn aan een lagere of hogere jaarlijkse betaling

Keuze voor erfpachtvorm

- 3 4** Welke effecten heeft deze keuzen voor de toekomstige erfpachter, en zijn deze effecten in evenredige verhouding met de voordelen voor de gemeente?

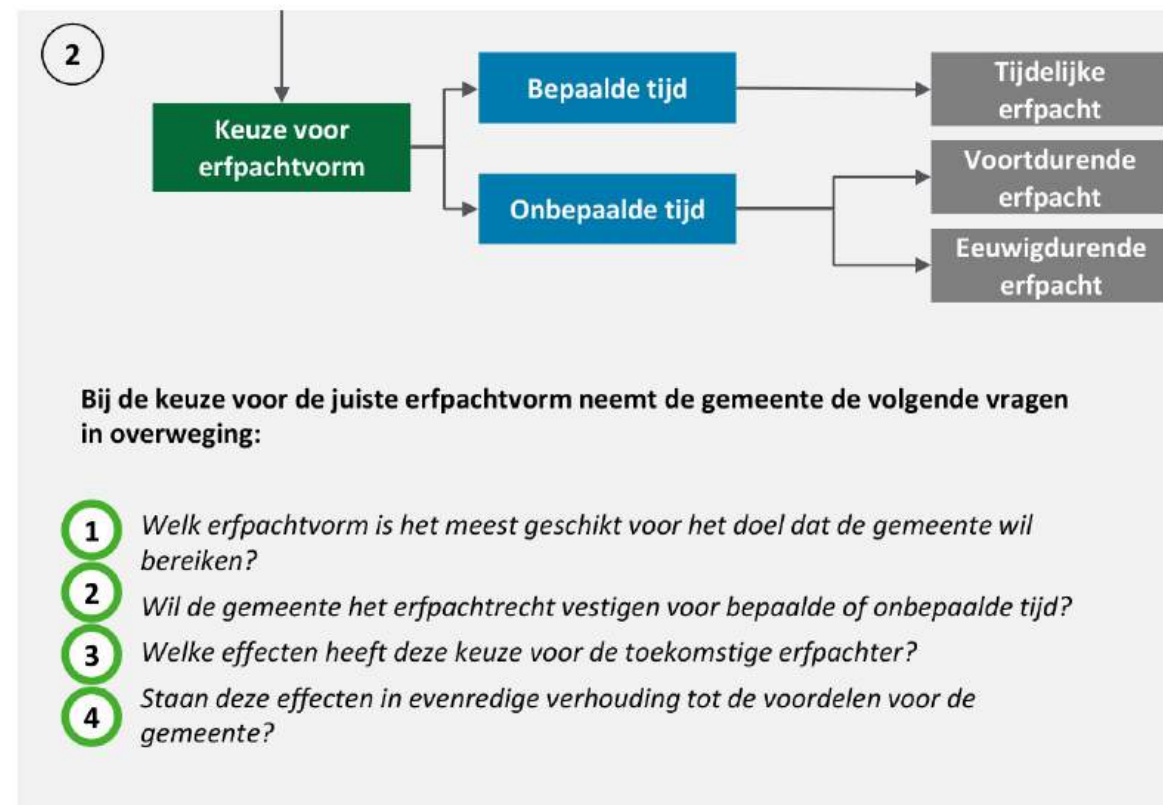
• Het huidige stelsel van voortdurende erfpacht wordt voortgezet

Volgens artikel 22 van de AB1978 moeten erfpachters ten minste twee jaar vóór het einde van het erfpachttijdvak schriftelijk op de hoogte worden gesteld van mogelijke wijzingen. De meeste huidige erfpachters betalen geen canon omdat zij of (in de meeste gevallen bij particulieren) hun rechtsvoorganger deze voor het eerste vijftigjarige tijdvak vooruitbetaald hebben. Bij de overgang naar een nieuw tijdvak kan de canonherziening daarom financiële gevolgen hebben. Voor erfpachters die niet gewend zijn te betalen, betekent het een nieuwe kostenpost, terwijl voor degenen die al jaarlijks betalen de canon kan stijgen of juist dalen, afhankelijk van grondwaarde en canonpercentage op het moment van herziening.²

Om financiële problemen te beperken, past de Gemeente maatwerkoplossingen toe. Zodra blijkt dat een (verhoogde) canon tot betalingsproblemen leidt, zoekt de Gemeente samen met de erfpachter naar een passende, acceptabele oplossing.²⁰ Aangezien de gemeente hiermee haar eigen erfpachtinkomsten op peil houdt en tegelijkertijd de lasten voor erfpachters in oenschouw neemt en waar nodig kan beperken, lijkt deze aanpak in evenredige verhouding te staan tot zowel de belangen van erfpachters als die van de Gemeente.

Figuur 2.3 | Keuze voor erfpachtvorm

Bron: *Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen*



2.3 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces | Keuze voor erfpachtvorm

Bij de uitwerking van de nieuwe erfpachtuitgangspunten zijn verschillende erfpachttijdvakken overwogen, namelijk het tijdvak van 25 en 50 jaar

Keuze voor erfpachtvorm

• **Verschillende erfpachttijdvakken zijn overwogen**

In navolging van opgevraagd advies van Pot Jonker Advocaten in mei 2021 was het voorstel van de Gemeente om het erfpachttijdvak te verkorten van 50 jaar naar 25 jaar. De argumentatie was onder andere als volgt¹:

“Als gevolg van de structureel sterk stijgende grondprijzen wordt de canon na een tijdvak van 50 jaar soms verveelvoudigd. Een dergelijke grote sprong in de hoogte van de canon is onwenselijk voor particuliere erfpachters en ook de woningcorporaties kunnen de canonverhoging moeilijk opvangen, omdat zij die niet kunnen doorberekenen in de huurprijs voor de sociale huursector. Een tijdvak van 25 jaar halveert dat effect.”

In de gemeenteraad van november 2024 is echter een amendement op het raadsvoorstel aangenomen om de verkorting van het tijdvak niet door te voeren en het 50 jaar erfpachttijdvak aan te houden. Argument voor dit amendement was als volgt³¹:

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

Na de raadsvergadering was het ambtelijk advies aan het college om deze wens van de raad op te volgen. De argumentatie hiervoor is dat dit bij voortschrijdend inzicht een wenselijk amendement is vanuit de Gemeente. De Gemeente krijgt dan niet over 25 jaar alweer te maken met een canonherziening en de onrustige aanloop daar naartoe. Bovendien biedt dit voor erfpachters ook voor een langere periode zekerheid. Op basis van een gesprek met de Gemeente licht zij verder toe:

“Bijna alle erfpachtrechten voor woningen zijn in het verleden uitgegeven ten behoeve van woningcorporaties. Zij hebben voor de meeste erfpachtrechten de canon voor het eerste tijdvak afgekocht.”

Vervolgens hebben de corporaties een gedeelte van de woningportefeuille uitgepond (verkocht aan bijvoorbeeld de huurders). Daarmee zijn ook particulieren erfpachter geworden. Zij hebben een erfpachtrecht gekocht waarvoor de canon in de meeste gevallen voor het eerste tijdvak was afgekocht. Deze canonherziening heeft mede daarom impact; deze erfpachters hebben namelijk nooit een canon betaald en deze periodieke betaling is dus nieuw.

Een canonherziening kan in zijn algemeenheid onzekerheid met zich meebrengen, omdat de canon opnieuw wordt berekend. Dit is het geval als de canon opnieuw wordt berekend over 50 jaar maar ook als deze opnieuw wordt berekend over 25 jaar. Erfpachters krijgen met een langer tijdvak pas over 50 jaar weer hiermee te maken. Dit kan zowel voor de gemeente als voor de erfpachter wenselijk zijn. Er wordt dan ook waarde gehecht aan het argument van o.a. de raad, namelijk dat een tijdvak van 50 jaar betekent dat er minder vaak wordt herzien en daarom minder onzekerheid is voor de erfpachter.

Daarbij is er de 5-jaarlijkse indexering (deze stond al in de AB1978 en is ook in de geactualiseerde AB2024 meegenomen); de canon wordt iedere 5 jaar aangepast aan de inflatie. Dit kan er mede voor zorgen dat de eventuele sprong in canon bij de canonherziening beperkter wordt omdat de canon al 'meegroeit' met de economische ontwikkelingen. Mede nu er naar verwachting voor minder rechten zal worden afgekocht (onder andere omdat er nu meer particuliere erfpachters zijn) en het betalen van een periodieke canon praktijk wordt, gaat het argument om het tijdvak te verkorten (namelijk dat de grondwaarde veel kan stijgen in 50 jaar en met het verkorten van het tijdvak van 50 naar 25 jaar het effect van de grondwaardestijging wordt beperkt) minder op; het periodiek betalen van een canon die iedere 5 jaar wordt aangepast kan de sprong in waarde en bijbehorende impact van een volgende canonherziening beperken.”

2.3 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces | Keuze voor erfpachtvorm

De Gemeente is voornemens om de jaarlijkse indexering te handhaven conform de algemene erfpachtvoorwaarden en de algemene erfpachtbepalingen worden geactualiseerd om aan huidige wet- en regelgeving te voldoen

Keuze voor erfpachtvorm

- ***De vijfjaarlijkse indexering wordt gehandhaafd***

Bij het collegebesluit van 3 oktober 2023 is besloten om de vijfjaarlijkse indexering van de canon te handhaven. Dit ziet in beginsel op de vijfjaarlijkse indexering conform de (algemene) erfpachtvoorwaarden gedurende een erfpachttijdvak. Het voorstel is om de canon voor het nieuwe erfpachttijdvak die reeds in 2025 wordt vastgesteld voor woningen, ook vijfjaarlijks te indexeren tot aan de ingang van het nieuwe erfpachttijdvak. Bij het ingaan van het nieuwe erfpachttijdvak is de erfpachter dan de in 2025 vastgestelde canon verschuldigd plus eventuele indexatie.¹⁸

Met het handhaven van de vijfjaarlijkse indexering volgt de Gemeente de huidige algemene bepalingen (de AB1978) die het mogelijk maken om de canon iedere vijf jaar te indexeren en aan te passen aan de inflatie.¹ Om de inkomsten voor de Gemeente en de kosten voor de erfpachter eerder inzichtelijk te maken wordt een vervroegde herziening aangeboden. Op deze manier kan de canon voor de volgende erfpachtperiode al berekend worden. Volgens de Gemeente komt dat de verkoop- en financierbaarheid van de erfpachtwoningen ten goede.²⁰

- ***De algemene erfpachtbepalingen worden geactualiseerd***

Op het voortdurende erfpachtrecht zijn de algemene voorwaarden van toepassing, bekend als de algemene bepalingen. Op dit moment zijn dit nog de 'Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978' (de "AB1978"), die inmiddels verouderd zijn door gewijzigde wetgeving. Daarom heeft de Gemeente besloten om de AB1978 te actualiseren. De AB1978 zijn als basis gebruikt en aangepast aan de huidige wetten, actueel taalgebruik en de uitgangspunten voor erfpacht die in 2023 zijn vastgesteld. Deze geactualiseerde algemene erfpachtbepalingen worden aangeduid als de AB2024. Zodra de AB2024 zijn vastgesteld, zal de Gemeente deze op de website publiceren, samen met een leeswijzer om het begrip van de AB2024 te vergemakkelijken.²⁵

Door het proces van het actualiseren van de algemene erfpachtbepalingen te toetsen aan de Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen (de "Handreiking"), heeft de Gemeente enkele suggesties en 'best practices' uit die Handreiking toegepast. Dit heeft er onder andere toe geleid dat er een leeswijzer is geschreven en dat er een lezerspanel is samengesteld, dat de leeswijzer en de geactualiseerde erfpachtbepalingen heeft beoordeeld op begrijpelijkheid.²⁰

2.3 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces | Keuze voor erfpachtvorm

Daarnaast wordt het te hanteren canonpercentage onderzocht en wordt de regeling voor de verkoop van het bloot eigendom gewijzigd voortgezet

Keuze voor erfpachtvorm

- ***Het te hanteren canonpercentage wordt onderzocht***

De Gemeente verricht een onderzoek naar het instellen van zowel een minimum als maximum canonpercentage. Voorlopige berekeningen hebben laten zien dat een laag canonpercentage van 0,75%, wat in 2022 het geval was, kan leiden tot fors lagere erfpachtinkomsten een minimum canonpercentage kan dat deels voorkomen.¹

Anderzijds zorgt een maximum canonpercentage ervoor dat de kosten voor de erfpachter worden gemaximeerd. Op 28 november 2024 heeft de Raad ingestemd met het voorgenomen besluit van het College om een minimum canonpercentage van 1% en een maximum canonpercentage van 3% te hanteren.

Met het variabele canonpercentage kan de Gemeente sturing geven aan zowel de erfpachtinkomsten voor de Gemeente als de erfpachtcanon voor de erfpachter. Door een minimum en maximum canonpercentage te hanteren, stelt de Gemeente dat zij haar inkomsten op minimaal niveau kan waarborgen en de lasten voor de erfpachter op een maximaal niveau kan houden. Op deze manier kan de Gemeente ervoor zorgen dat haar eigen inkomsten op gelijk niveau blijven of licht mogen stijgen en de kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk worden beperkt.²⁰

- ***De regeling voor de verkoop van het bloot eigendom wordt gewijzigd voortgezet***

In de meeste gevallen behouden erfpachters de mogelijkheid tot het kopen van het bloot eigendom. Hierdoor kunnen zij het volle eigendom verkrijgen. In april 2024 heeft de Gemeente alle erfpachters met een lopende aanvraag, het advies gegeven om te wachten met het omzetten van de erfpacht naar vol eigendom. De nieuwe regeling kan in sommige gevallen namelijk beter uitpakken voor de erfpachter. De aantoonbare extra kosten die deze erfpachters maken door het uitstellen van de aankoop van het bloot eigendom, wil de Gemeente (onder voorwaarden) vergoeden.

Het plan is om deze kosten -bij het overdragen van het bloot eigendom- te verrekenen. Dat betekent dat de aantoonbare extra kosten worden afgetrokken van het bedrag wat de erfpachter (de koopsom) moet betalen voor het bloot eigendom.²⁵ Met deze maatregel kan de Gemeente ervoor zorgen dat de kosten voor de erfpachter, die overweegt om het bloot eigendom te kopen, zoveel mogelijk beperkt wordt. Op de online erfpachtpagina van de Gemeente specificeert de Gemeente onder welke voorwaarden de aantoonbare extra kosten die deze erfpachters maken door het uitstellen van de aankoop van het bloot eigendom worden vergoed.

2 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces

2.4 /Keuze voor algemene bepalingen

2.4 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces | Keuze voor algemene bepalingen

Om de Algemene erfpachtbepalingen te actualiseren, heeft de Gemeente het beleid en de ervaringen van andere gemeenten geïnventariseerd en in sommige gevallen inspiratie gehaald uit hun algemene bepalingen

Keuze voor algemene bepalingen

- 1 Er heeft via e-mail contact plaatsgevonden met andere gemeenten om relevante ervaringen op te halen en hiervan te leren. Zo verwijst de Gemeente in de beschikbare stukken herhaaldelijk naar de ervaringen van gemeente Amsterdam:

“Bij de gemeente Amsterdam is het bijvoorbeeld gebruikelijk dat de kosten voor de akte van canonherziening voor rekening van de gemeente komt.” ⁹⁴

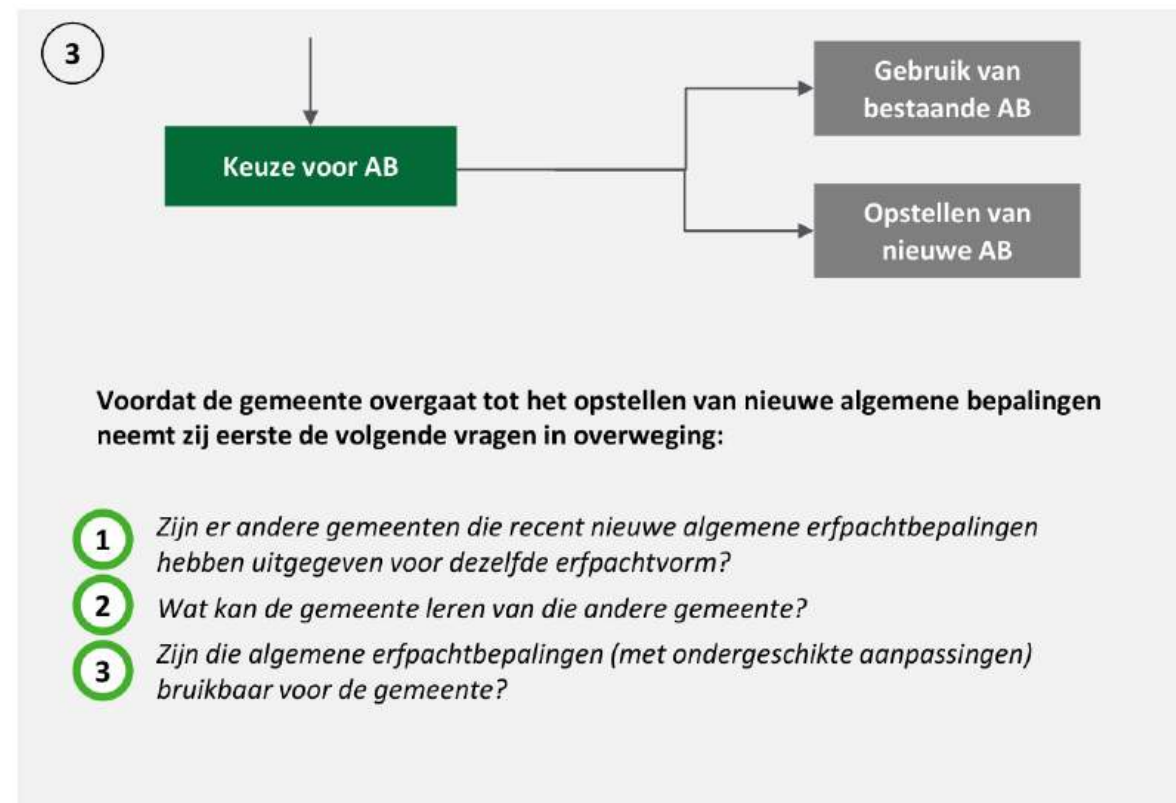
Het doel van de Gemeente is echter om zoveel aansluiting te houden bij de AB1978. Hierdoor bleken de ervaringen van andere gemeenten in de praktijk niet altijd even relevant.

- 2 Uit de geanalyseerde documenten blijkt dat de Gemeente onderzoek heeft verricht naar het erfpachtbeleid van verschillende gemeenten, zoals hieronder toegelicht.
- 3 Uit de geanalyseerde documenten blijkt dat de Gemeente inspiratie heeft gehaald uit andere gemeenten. Een voorbeeld hiervan is het overnemen van de regels 7.6 en 7.7 uit de deskundigenregeling (artikel 7) in de AB2024. De deskundigenregeling legt uit wanneer er specialisten worden ingeschakeld en hoe dit werkt. Deze specifieke regels zijn geïnspireerd door algemene bepalingen van de gemeente Amsterdam (AB2016):

“7.6. Praten met de deskundigen: De deskundigen vragen aan de Erfpachter en de gemeente of zij vóór de procedure wat aan hen willen vertellen. De deskundigen vragen ook wat de gemeente en de Erfpachter van de eerste versie van het advies vinden. De gemeente en de Erfpachter mogen iemand aanwijzen om dit namens hen te vertellen, als zij dit niet zelf willen of kunnen doen.” ⁴⁴

Figuur 2.4 | Keuze voor algemene bepalingen

Bron: *Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen*



2.4 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces | Keuze voor algemene bepalingen

Ter voorbereiding op de actualisatie van de Algemene erfpachtbepalingen, heeft de Gemeente onderzocht hoe andere gemeenten de grondwaardebepaling hanteren en het aankopen van erfpacht hebben geregeld

Keuze voor algemene bepalingen

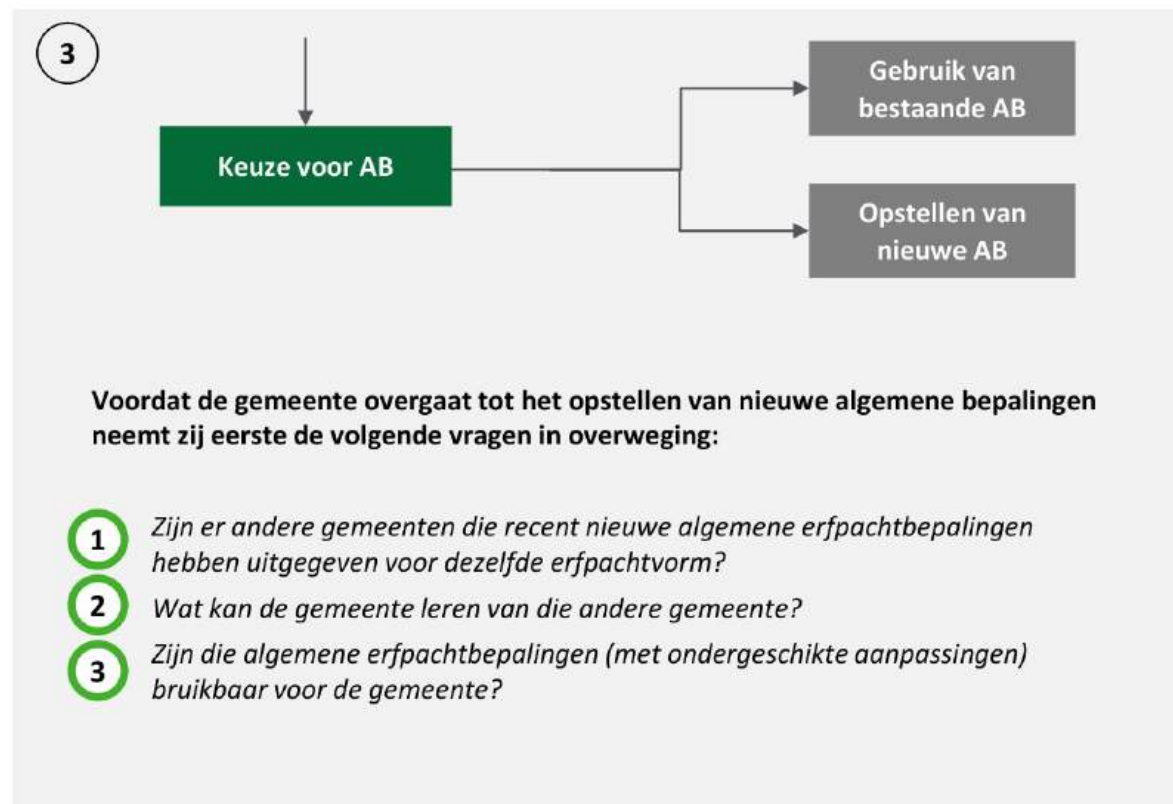
*"7.7. Vaststellen advies: De deskundigen stellen daarna hun advies vast. Hierbij houden zij rekening met de regels die gelden voor dit erfpachtrecht. Zoals de Algemene bepalingen en Bijzondere bepalingen."*⁴⁴

Daarnaast heeft de Gemeente voorafgaand aan het uitwerken van de grondwaardebepaling onderzocht hoe andere gemeenten omgaan met het vaststellen van de grondwaarde.¹⁶

Tot slot heeft de Gemeente in februari 2024 via een internetonderzoek onderzocht hoe het aankopen van erfpacht in andere gemeenten is geregeld, zoals in Groningen, Zaanstad, Vlaardingen, Schiedam, Rotterdam, Delft, Dordrecht, Maastricht, Den Haag, Utrecht, Zwolle en Gouda.⁴¹

Figuur 2.4 | Keuze voor algemene bepalingen

Bron: Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen



2 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces

2.5/ Keuze voor het opstellen van nieuwe algemene erfpachtbepalingen

2.5 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces | Keuze voor het opstellen van nieuwe AB

Bij de actualisatie van de Algemene erfpachtbepalingen heeft de Gemeente de bepalingen getoetst aan de Handreiking en input van deskundigen en belanghebbenden geïntegreerd

Keuze voor het opstellen van nieuwe algemene erfpachtbepalingen

- 1 Het gaat in Alkmaar om het actualiseren van algemene erfpachtbepalingen die hoofzakelijk van toepassing zijn op bestaande erfpachtrechten die worden voortgezet. Er is dan ook geen sprake van geheel 'nieuwe' algemene erfpachtbepalingen. De AB2024 zijn in lijn gebracht met de huidige wetgeving en de uitgangspunten zoals vastgesteld in het Collegebesluit van 3 oktober 2023. Bovendien heeft de Gemeente het actualiseren van de erfpachtbepalingen getoetst aan de stappenplan van de Handreiking. Op basis daarvan concludeert de projectgroep dat aan de meeste suggesties en 'best practices' uit het stappenplan is voldaan.²⁰
- 2 Zie [paragraaf 2.4](#)
- 3 Bij de totstandkoming van de AB2024 zijn diverse deskundigen en belanghebbenden betrokken geweest, met als doel een evenwichtige set van algemene erfpachtbepalingen te actualiseren die aansluit bij de gestelde doelstellingen. Een voorbeeld is hiervan is dat de resultaten van het participatietraject hebben geleid tot wijzigingen in de uitwerking van enkele uitgangspunten in het collegevoorstel van 7 oktober 2024.¹⁹ Zie [figuur 2.5A](#) voor een overzicht van de betrokken deskundigen en belanghebbenden. In [paragraaf 3.5. Participatie](#) wordt het participatieproces nader toegelicht.

Figuur 2.5 | Keuze voor het opstellen van nieuwe algemene erfpachtbepalingen

Bron: *Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen*



Bij het opstellen van de algemene erfpachtbepalingen neemt de gemeente de volgende vragen in overweging:

- 1 Welke onderwerpen moeten worden geregeld in de algemene erfpachtbepalingen?
- 2 Is er een andere gemeente die recent soortgelijke algemene erfpachtbepalingen heeft opgesteld?
- 3 Hoe kan de gemeente de erfpachter betrekken bij het opstellen van de algemene erfpachtbepalingen?
- 4 Welke belangen heeft de gemeente en welke belangen heeft de erfpachter en hoe verhouden deze zich tot elkaar?
- 5 Welke afwegingen dienen te worden gemaakt rekening houdende met de waarborging van de transparantie, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, rechtsbescherming en participatie?
- 6 Zijn de concept algemene erfpachtbepalingen duidelijk en begrijpelijk voor de erfpachter?

2.5 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces | Keuze voor het opstellen van nieuwe AB

Bij de actualisatie van de Algemene erfpachtbepalingen heeft de Gemeente de bepalingen getoetst aan de Handreiking en input van deskundigen en belanghebbenden geïntegreerd

Figuur 2.5A | Keuze voor het opstellen van nieuwe algemene erfpachtbepalingen

3 De Gemeente heeft diverse deskundigen en belanghebbenden betrokken bij de totstandkoming van de AB2024



* Naar aanleiding van de erfpachtbijeenkomsten zijn ongeveer 650 vragen beantwoordt en deze antwoorden zijn eveneens op de website gepubliceerd

2.5 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces | Keuze voor het opstellen van nieuwe AB

De Gemeente streeft naar stabiele, voorspelbare erfpachtinkomsten en behoud van grondwaarde, terwijl erfpachters juist gebaat zijn bij lage, beheersbare woonlasten en voldoende zekerheid rond het grondgebruik

Keuze voor het opstellen van nieuwe algemene erfpachtbepalingen

4 Belangen van de Gemeente*

- De Gemeente wil met de nieuwe AB2024 een duidelijker en eenvoudiger systeem introduceren. Door vaste rekenmethodes en een minimum en maximum canonpercentage, wordt geprobeerd het systeem minder complex te maken.
- De canonopbrengsten zijn een belangrijke opbrengst in de gemeentebegroting. Met het geactualiseerde beleid moet deze inkomensstroom, zo niet gelijk blijven dan wel licht kunnen stijgen.
- De grond blijft in principe eigendom van de Gemeente. Het uitgangspunt is dat het erfpachtrecht voortduurt en de erfpachter canon betaalt. De Gemeente geeft de mogelijkheid tot aankoop, maar dit is niet verplicht. Dat biedt enerzijds flexibiliteit voor erfpachters die wél willen kopen, anderzijds behoudt de Gemeente grond die niet wordt verkocht.
- De Gemeente wil de nieuwe erfpachtvoorwaarden laten aansluiten op actuele wet- en regelgeving. De actualisatie van de AB1978 is mede ingegeven door veranderende Europese en landelijke wetgeving.

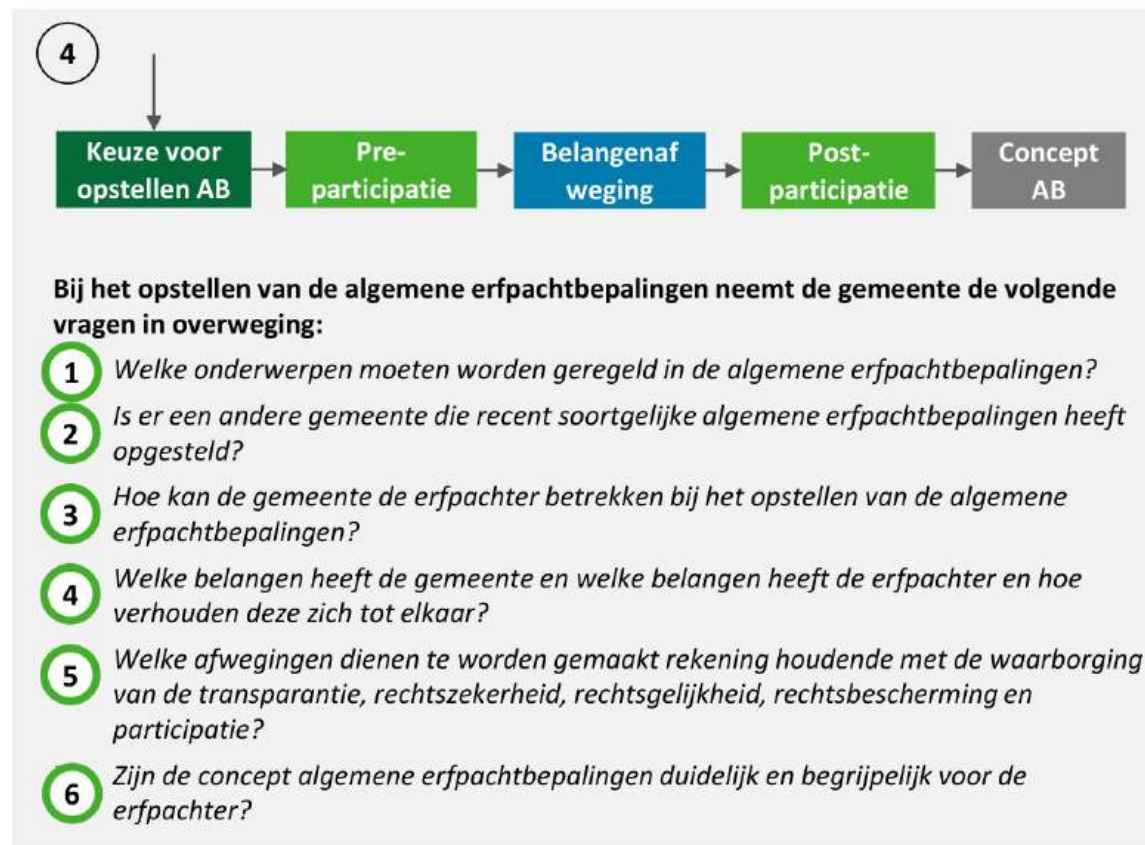
Belangen van de erfpachter*

- Erfpachters zetten vraagtekens bij de hoogte van de canon en toekomstige verhogingen. Men wil duidelijkheid over de rekenmethode, de WOZ-waarde en de manier waarop inflatie en rente doortellen in de canon.^{54, 55}

* Deze belangen komen voort uit ruim 600 vragen en suggesties van erfpachters én de antwoorden van de Gemeente tijdens de erfpachtbijeenkomsten in juni 2024

Figuur 2.5 | Keuze voor het opstellen van nieuwe algemene erfpachtbepalingen

Bron: *Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen*



2.5 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces | Keuze voor het opstellen van nieuwe AB

De Gemeente streeft naar stabiele, voorspelbare erfpachtinkomsten en behoud van grondwaarde, terwijl erfpachters juist gebaat zijn bij lage, beheersbare woonlasten en voldoende zekerheid rond het grondgebruik

Keuze voor het opstellen van nieuwe algemene erfpachtbepalingen

- Een deel van de erfpachters wil de mogelijkheid hebben om de grond te kopen of de canon in één keer af te kopen. Tegelijkertijd is dat voor sommigen financieel niet haalbaar, of willen zij weten of er (maatwerk)regelingen zijn in geval van betalingsproblemen. ^{54, 55}
- Erfpachters willen stabiliteit en simpele procedures bij de overgang naar een nieuw erfpachttijdvak. Tegelijkertijd bestaat de wens om een woning (met erfpacht) zonder belemmeringen te kunnen verkopen of herfinancieren. ^{54, 55}
- Erfpachters verwachten dat de Gemeente hen gelijkwaardig behandelt, ook ten opzichte van woningcorporaties, investeerders en particuliere beleggers. ^{54, 55}

Hoe verhouden deze belangen zich?

De Gemeente erkent dat het in stand houden van voldoende erfpachtinkomsten kan botsen met het streven om de lasten voor de erfpachter te beperken. Daarom wordt in diverse gemeentelijke stukken benadrukt dat er balans moet worden gezocht. Enerzijds wil de Gemeente haar inkomsten op peil houden (bijvoorbeeld door de hoogte van de canon te herzien). Anderzijds doet de Gemeente pogingen om de erfpachters te ondersteunen en grote verhogingen te temperen, bijvoorbeeld door maatwerkoplossingen, beperkte indexatie of een maximering van het canonpercentage. Daarnaast is ook het grondwaardebeleid voor de canonherziening aangepast, met onder meer een lagere grondquote bij appartementsrechten dan in de huidige nota grondprijzen.

5 Zie bijlage C: Afwegingskader

6 Zie bijlage C: Afwegingskader

Figuur 2.5 | Keuze voor het opstellen van nieuwe algemene erfpachtbepalingen

Bron: *Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen*



Bij het opstellen van de algemene erfpachtbepalingen neemt de gemeente de volgende vragen in overweging:

- 1 Welke onderwerpen moeten worden geregeld in de algemene erfpachtbepalingen?
- 2 Is er een andere gemeente die recent soortgelijke algemene erfpachtbepalingen heeft opgesteld?
- 3 Hoe kan de gemeente de erfpachter betrekken bij het opstellen van de algemene erfpachtbepalingen?
- 4 Welke belangen heeft de gemeente en welke belangen heeft de erfpachter en hoe verhouden deze zich tot elkaar?
- 5 Welke afwegingen dienen te worden gemaakt rekening houdende met de waarborging van de transparantie, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, rechtsbescherming en participatie?
- 6 Zijn de concept algemene erfpachtbepalingen duidelijk en begrijpelijk voor de erfpachter?

2 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces

2.6 / *Analyse van het proces*

2.6 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces | Vaststelling nieuwe AB

Gedurende het proces van de totstandkoming van de concept Algemene erfpachtbepalingen heeft de Gemeente de raad regelmatig betrokken en de erfpachter en ketenpartners geïnformeerd over belangrijke ontwikkelingen en de planning

Vaststelling nieuwe algemene erfpachtbepalingen

- 1 Uit de geanalyseerde documenten blijkt dat de gemeenteraad de mogelijkheid heeft gehad om wensen en bedenkingen uit te spreken over de uitwerking van de op 7 oktober vastgestelde uitgangspunten en over de concept Algemene erfpachtbepalingen 2024. Bovendien is de gemeenteraad op verschillende momenten op de hoogte gesteld van ontwikkelingen, bijvoorbeeld middels raadsinformatiebrieven.
- 2 De algemene erfpachtbepalingen 2024 (AB2024) zijn nog niet vastgesteld, echter blijkt uit de geanalyseerde documenten dat de erfpachter en ketenpartners regelmatig worden geïnformeerd over ontwikkelingen en wijzigingen in de planning met betrekking tot de vaststelling van de AB2024. Daarnaast stelt de Gemeente dat de AB2024 zullen worden opgenomen in een notariële akte. Een afschrift zal worden ingeschreven bij de registers van het kadaster. Ook zal deze worden gedeponereerd bij de rechtbank. Na vaststelling worden de AB2024 op de website van de Gemeente gepubliceerd.
- 3 De Gemeente zal de erfpachter en ketenpartners over de vaststelling van de algemene erfpachtbepalingen informeren en biedt erfpachters dan de mogelijkheid om te converteren naar de AB2024. Zij biedt dit aan als onderdeel van de canonherziening voor voortdurende erfpacht die zal aanvangen in 2025. Daarnaast zijn erfpachters van tijdelijke erfpachtrechten eind 2024 ook geïnformeerd over de mogelijkheid om tijdelijke erfpachtrecht om te zetten naar een voortdurend erfpachtrecht.⁵⁸

Figuur 2.6 | Vaststelling nieuwe algemene erfpachtbepalingen

Bron: *Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen*



Bij het vaststellen van de algemene erfpachtbepalingen doorloopt de gemeente de volgende stappen:

- 1 Het college van burgemeester en wethouders geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om wensen en bedenkingen uit te spreken over het concept.
- 2 De gemeente informeert de erfpachter en ketenpartners over de vaststelling van de algemene erfpachtbepalingen.
- 3 De gemeente biedt erfpachters de mogelijkheid om te converteren naar deze nieuwe algemene bepalingen.
- 4 De gemeente maakt inzichtelijk wat de verschillen zijn tussen bestaande algemene bepalingen en de nieuwe vastgestelde algemene bepalingen en publiceert dit op de website.

2.6 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces | Vaststelling nieuwe AB

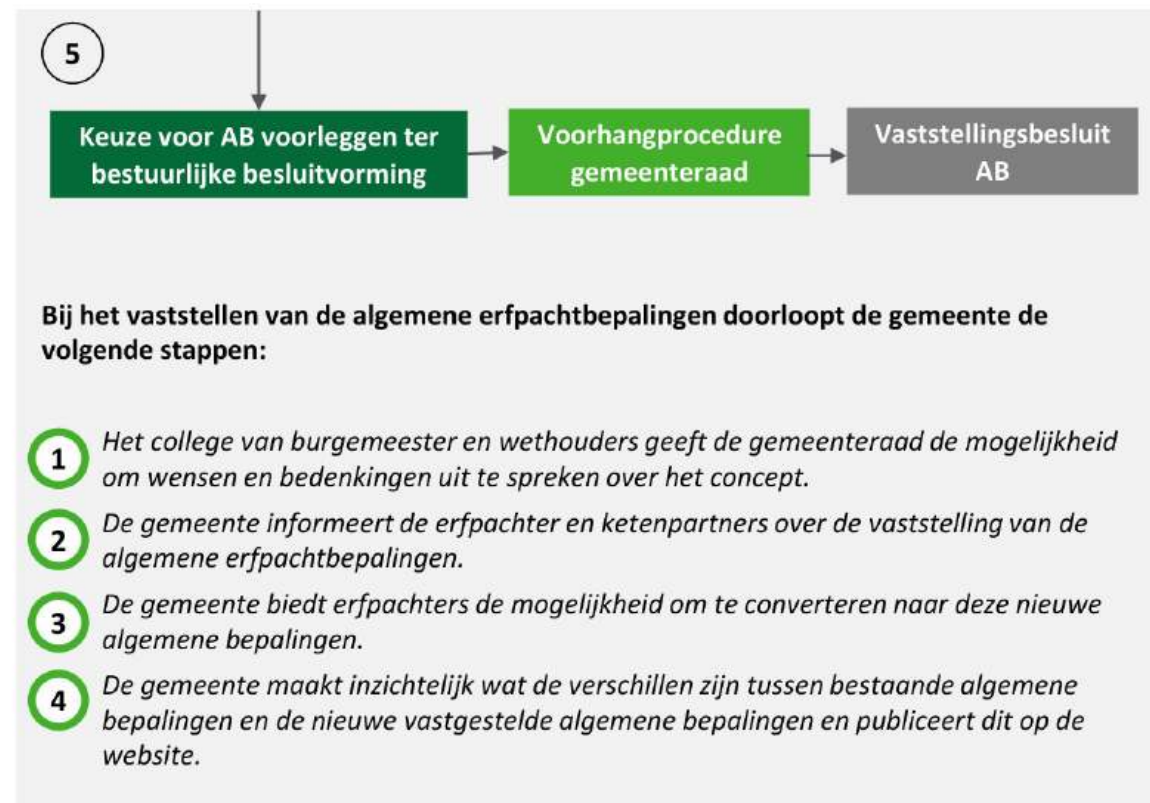
Gedurende het proces van de totstandkoming van de concept Algemene erfpachtbepalingen heeft de Gemeente meerdere erfpachtbijeenkomsten georganiseerd en na afloop ongeveer 650 vragen van erfpachters beantwoord

Vaststelling nieuwe algemene erfpachtbepalingen

- 4 Bestaande erfpachters zijn op verschillende wijzen op de hoogte gesteld van nieuwe uitgangspunten voor erfpacht en de implicaties daarvan. Zo is er een folder erfpacht gepubliceerd en zijn er op verschillende momenten informatiebrieven erfpacht verstuurd naar erfpachters. Tijdens de erfpachtbijeenkomsten zijn ongeveer 650 vragen van erfpachters beantwoord en de antwoorden zijn eveneens op de erfpachtpagina van de Gemeente gepubliceerd. Daarnaast is de Gemeente voornemens om, na definitieve vaststelling van de concept AB2024, een vergelijkingsdocument beschikbaar te stellen waarin de verschillen met de huidige bepalingen overzichtelijk staan weergegeven.

Figuur 2.6 | Vaststelling nieuwe algemene erfpachtbepalingen

Bron: *Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen*



2 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces

2.7 | Uitgifte van grond in erfpacht en contractbeheer

2.7 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces | Uitgifte van grond in erfpacht en contractbeheer

De Gemeente heeft een digitaal loket beschikbaar gesteld voor erfpachters zodat zij daar terecht kunnen voor vragen en alle (actuele) informatie rondom erfpacht in de Gemeente

Uitgifte van grond in erfpacht en contractbeheer

- 1 Er is in dit geval sprake van het voortzetten van bestaande erfpachtrechten en geen nieuwe uitgifte van grond. Zoals toegelicht in [paragraaf 2.6](#) worden erfpachters op verschillende wijzen op de hoogte gesteld van nieuwe uitgangspunten voor erfpacht en de implicaties daarvan.
- 2 Zie [paragraaf 3.1: Rechtsbescherming](#)
- 3 De Gemeente heeft een online erfpachtpagina beschikbaar gesteld over het erfpachtbeleid van de Gemeente. Op basis van de inhoud van de website toont de Gemeente aan dat zij ervoor zorgt dat erfpachters met vragen terecht kunnen bij de Gemeente. De Gemeente biedt een toegankelijk en begrijpelijk digitaal loket voor erfpachters, waar zij informatie kunnen vinden over het erfpachtbeleid en de verschillende mogelijkheden, zoals het omzetten van erfpacht naar vol eigendom. Erfpachters krijgen duidelijke informatie over de status van besluitvorming en worden geïnformeerd over de stappen die zij kunnen nemen in geval van vragen of onduidelijkheden. Daarnaast kunnen erfpachters eenvoudig contact opnemen met de Gemeente via het opgegeven e-mailadres (erfpacht@alkmaar.nl)

Figuur 2.7 | Uitgifte van grond in erfpacht en contractbeheer

Bron: *Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen*

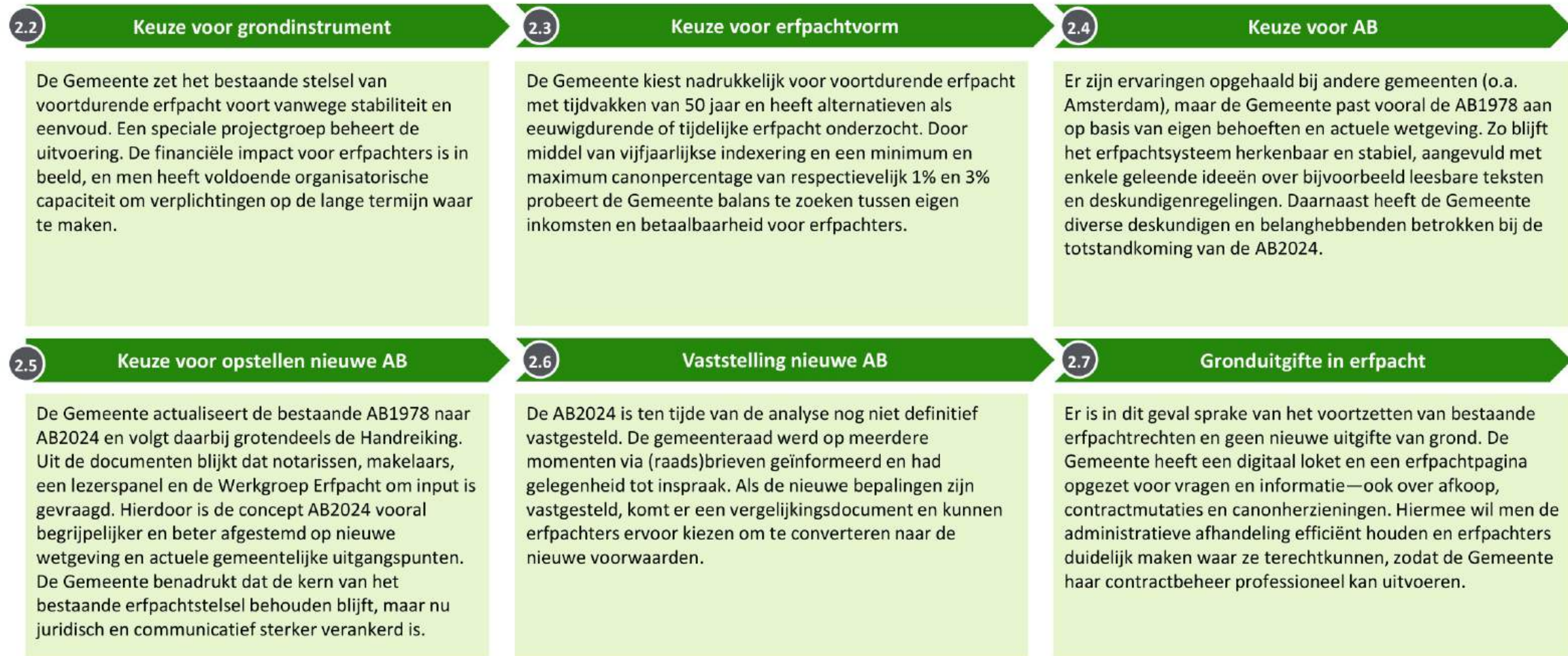


2 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces

2.8 / *Bevindingen*

2.8 | Analyse ambtelijk en bestuurlijk proces | Bevindingen

Samenvattende inzichten over de sterke punten en aandachtspunten in het ambtelijk en bestuurlijk proces, gericht op een evenwichtige algemene erfpachtbepalingen



3 | Het afwegingskader

3 | Het afwegingskader

3.1 */Inleiding afwegingskader*

3.1 | Inleiding afwegingskader

Analyse van nieuwe uitgangspunten en actualisatie erfpachtbepalingen van de Gemeente, met gebruik van het afwegingskader uit de Handreiking

Afwegingskader

In dit hoofdstuk wordt het afwegingskader uit de Handreiking toegepast om te analyseren in hoeverre de geactualiseerde algemene erfpachtbepalingen aan de begrippen van het afwegingskader voldoen, voor zover dat te achterhalen is aan de hand van de beschikbare informatie uit de geanalyseerde documenten van de Gemeente. De bevindingen in dit hoofdstuk vormen een samenvatting; de volledige uitwerking van het afwegingskader is te raadplegen in [Bijlage C: Uitwerking afwegingskader](#).

Het afwegingskader biedt concrete richtlijnen om de belangen van zowel de gemeente als de erfpachter goed in balans te brengen bij het opstellen van algemene erfpachtbepalingen. Hierbij staan de volgende begrippen centraal:

- 1) **Transparantie** gaat over de duidelijkheid, toegankelijkheid en beschikbaarheid van informatie over de wijze waarop de gemeente als contractspartij omgaat met (specifieke) erfpachtsituaties
- 2) **Rechtszekerheid** betreft de duidelijkheid over de rechten en verplichtingen die een erfpachter heeft en de voorzienbaarheid van de toepassingen daarvan door de gemeente als contractpartij
- 3) **Rechtsbescherming** ziet op de (juridische) mogelijkheden die een erfpachter heeft om zich te beschermen tegen rechtshandelingen van de gemeente als contractspartij
- 4) **Rechtsgelijkheid** ziet op de gelijke behandeling van gelijke erfpachtsituaties door de gemeente als contractspartij, opdat er geen situaties van willekeur ontstaan

- 5) **Participatie** gaat over actieve deelname door belanghebbenden aan het publieke beleidsvormingsproces

[In paragraaf 3.2](#) is het volledige afwegingskader uit de *Handreiking algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen* opgenomen en kan daar worden geraadpleegd.

3 | Het afwegingskader

3.2 | Afwegingskader om tot (nieuwe) evenwichtige algemene erfpachtbepalingen te komen

3.2 | Afwegingskader om tot (nieuwe) evenwichtige algemene erfpachtbepalingen te komen

Het afwegingskader biedt samenhangende richtlijnen die de balans tussen de gemeente en erfpachter waarborgen, van rechtsbescherming tot participatie

Afwegingskader om tot (nieuwe) evenwichtige algemene erfpachtbepalingen te komen	
Begrip	Normering van de begrippen; wanneer biedt de gemeente voldoende transparantie, rechtszekerheid, rechtsbescherming, rechtsgelijkheid en participatie?
Transparantie gaat over de duidelijkheid, toegankelijkheid en beschikbaarheid van informatie over de wijze waarop de gemeente als contractspartij omgaat met (specifieke) erfpachtsituaties.	Alle door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtbepalingen zijn online en openbaar raadpleegbaar. - De algemene erfpachtbepalingen zijn voor de erfpachter leesbaar en begrijpelijk. - Het erfpachtrecht moet duidelijk aan de erfpachter worden uitgelegd, onder andere door de gemeente en ketenpartners.
Rechtszekerheid betreft de duidelijkheid over de rechten en verplichtingen die een erfpachter heeft en de voorzienbaarheid van de toepassing daarvan door de gemeente als contractspartij.	De algemene erfpachtbepalingen zijn volledig en limitatief. De algemene erfpachtbepalingen vertegenwoordigen een goed evenwicht tussen de flexibiliteit van het recht en de (lange) looptijd en voorspelbaarheid voor de erfpachter en diens rechtsopvolgers. De gemeente treft de organisatorische en administratieve voorzieningen die nodig zijn bij het uitgeven van grond in erfpacht, vanwege de (lange) looptijd van het recht en het contractbeheer dat daarmee gemoeid zal zijn. Om de rechtszekerheid van de erfpachter in de algemene erfpachtbepalingen te waarborgen, kan gebruik gemaakt worden van de KNVB-criteria (kostenefficiëntie, nut, veilig en begrijpelijk). <u>Kostenefficiëntie</u>: de prijs die de erfpachter voor het erfpachtrecht betaalt, staat op het moment van uitgifte in verhouding tot de waarde van het erfpachtrecht bij uitgifte van het erfpachtrecht en is, tenzij anders overeengekomen, gelijk aan de grondwaarde. De erfpachter koopt immers een beperkt recht. <u>Nut</u>: het erfpachtrecht geeft op evenwichtige wijze invulling aan de behoeften van de gemeente en de erfpachter. De algemene bepalingen sluiten aan op het doel dat de gemeente nastreeft met erfpacht en het gebruiksrecht van de erfpachter. <u>Veilig</u>: het erfpachtrecht is veilig als de gemiddelde erfpachter begrijpt wat de (financiële) consequenties zijn die het erfpachtrecht heeft en de uitkomsten daarvan evenwichtig en redelijk zijn voor de erfpachter. <u>Begrijpelijk</u>: zie begrip <i>Transparantie</i>.
Rechtsbescherming ziet op de (juridische) mogelijkheden die een erfpachter heeft om zich te beschermen tegen rechtshandelingen van de gemeente als contractspartij.	De gemeente biedt de erfpachter een laagdrempelige en betaalbare geschillenbeslechting aan om de toegankelijkheid daarvan te waarborgen. De geschillenbeslechting is binnen een redelijke termijn afgehandeld. De gemeente stelt de erfpachter tijdig op de hoogte indien er wijzigingen en gevolgen van het erfpachtrecht plaatsvinden, en wat de mogelijke toekomstige consequenties daarvan kunnen zijn.
Rechtsgelijkheid ziet op de gelijke behandeling van gelijke erfpachtsituaties door de gemeente als contractspartij, opdat er geen situaties van willekeur ontstaan.	De gemeente houdt zich als contractspartij aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (abbb's). Erfpachters hebben de mogelijkheid de nieuwste algemene erfpachtbepalingen van toepassing te laten verklaren voor (materieel inhoudelijke) gelijke erfpachtrechten. Dit voorkomt onwenselijke verschillen tussen erfpachters onderling. Gemeenten maken voor de erfpachter inzichtelijk waarin de nieuwe algemene erfpachtbepalingen afwijken van de huidige algemene erfpachtbepalingen. De algemene erfpachtbepalingen mogen de positie van erfpachters niet onredelijk bezwaren (Bijvoorbeeld: <i>'Is het redelijk dat de erfpachter toestemming moet vragen voor de overdracht van het erfpachtrecht?'</i>). De bezwaring staat in redelijke verhouding tot het doel dat de gemeente daarmee nastreeft.
Participatie gaat over actieve deelname door belanghebbenden aan het publieke beleidsvormingsproces omtrent gemeentelijke erfpacht.	Bij de totstandkoming van de algemene erfpachtbepalingen neemt de gemeente ook de belangen van de erfpachter mee (evenwichtige belangenafweging)

3.2 | Afwegingskader om tot (nieuwe) evenwichtige algemene erfpachtbepalingen te komen

AB2024 bouwt voort op AB1978 en hanteert abbb's en KNVB-criteria voor een evenwicht tussen Gemeente en erfpachters

Rechtsbescherming	Rechtsgelijkheid	Rechtszekerheid
Deskundigenregeling De Gemeente biedt erfpachters een laagdrempelige en betaalbare procedure doordat deskundigen kunnen worden ingeschakeld in verschillende situaties. Dit is in lijn met de Handreiking, die pleit voor toegankelijke geschillenbeslechting.	Algemene beginselen van behoorlijk bestuur (abbb's) De AB2024 verwijzen expliciet naar de abbb's. Hierdoor is gewaarborgd dat vergelijkbare situaties gelijk worden behandeld en dat er geen willekeur ontstaat bij beslissingen over splitsing of gebruikswijzigingen.	Heldere looptijd en canonregime De Gemeente houdt vast aan vijftigjarige tijdvakken en hanteert vijfjaarlijkse indexering, zodat erfpachters weten waar ze financieel aan toe zijn. Dit bevordert de voorspelbaarheid en is conform de Handreiking.
Termijnen en boetebepaling De procedure kent duidelijke termijnen, bijvoorbeeld zes weken bedenktijd bij een geschil en drie maanden voor het uitbrengen van een bindend advies. Ook heeft de Gemeente bepaalde boetebepalingen beperkt door eerst met de erfpachter in gesprek te gaan, conform de suggesties in de Handreiking.	Converteren naar nieuwe AB Bij aanvang van een nieuw erfpachtperiode kunnen erfpachters overstappen op de AB2024. Dit bevordert gelijke behandeling van erfpachters in materieel gelijke situaties.	Organisatorische voorzieningen De Gemeente zet in op langdurig contractbeheer door een speciale erfpachtprojectgroep op te richten en een digitaal loket voor vragen beschikbaar te stellen. Dit sluit aan bij het advies van de Handreiking, waarin wordt aanbevolen om gedurende de gehele looptijd van de erfpacht duidelijkheid te bieden over de rechten en verplichtingen van de erfpachter, en de manier waarop deze door de Gemeente als erfverpachter wordt toegepast.
Bevinding De Bibob-bepaling is niet opgenomen in de concept AB2024, mede omdat bij particuliere woonbestemmingen toestemming van de Gemeente niet langer vereist is voor overdracht. In bijzondere (niet-woon) gevallen kan dit echter tot een lacune leiden, omdat de Gemeente geen instrument meer heeft om malafide transacties te weren. Desondanks is er Bibob-beleid in Alkmaar en kan alsnog een Bibob-toets uit dit beleid voortvloeien.	Bevinding In de AB2024 ontbreekt een expliciete mogelijkheid voor erfpachters om vóór het einde van hun lopende erfpachtperiode vrijwillig over te stappen naar de nieuwe algemene bepalingen, tenzij er tussentijds sprake is van gewijzigd gebruik. In het collegevoorstel (juni 2024) wordt dit echter ondervangen door de vervroegde herziening van de canon vanaf 2025. Via een overeenkomst en notariële akte kan dan worden vastgelegd dat de AB2024 per ingang van het nieuwe erfpachtperiode gelden.	Bevinding Voor appartementsrechten is de uitwerking van de koop van bloot eigendom nog niet concreet. Hierdoor blijft de rechtszekerheid rond de mogelijkheid tot vol eigendom voor appartementseigenaren deels onduidelijk.

3.2 | Afwegingskader om tot (nieuwe) evenwichtige algemene erfpachtbepalingen te komen

Hoewel AB2024 nog niet definitief is, is de conceptversie al duidelijker en toegankelijker, en heeft de Gemeente diverse experts geraadpleegd en meerdere bijeenkomsten met erfpachters georganiseerd

Transparantie

Herschrijving en leeswijzer

De concept-AB2024 zijn in begrijpelijker taal opgesteld ten opzicht van de AB1978 en aangevuld met een leeswijzer, wat transparantie en toegankelijkheid verbetert. Daarnaast is een lezerspanel ingezet, waardoor de bepalingen minder juridisch-abstract zijn.

Vindbaarheid van informatie

Zodra de AB2024 en de bijbehorende stukken zijn vastgesteld, publiceert de Gemeente deze online. In de tussentijd worden erfpachters regelmatig geïnformeerd over de belangrijkste ontwikkelingen en wijzigingen in de planning, waarmee de Gemeente voldoet aan het advies uit de Handreiking om informatie goed toegankelijk te maken.

Bevinding

Hoewel de Gemeente voor de AB2024 een leeswijzer in taalniveau B1 heeft opgesteld, is nog niet duidelijk of er ook alternatieve leesvormen (zoals braille of voorleesfuncties) beschikbaar komen. Dit zou de transparantie voor sommige doelgroepen verder kunnen vergroten.

Participatie

Ambtelijke en publieke bijeenkomsten

De Gemeente heeft infosessies, lezerspanels en een participatietraject georganiseerd, waarbij ruim 650 vragen zijn beantwoord en gedeeld op de erfpachtpagina. Dit sluit aan bij de Handreiking, die oproept tot actieve betrokkenheid van belanghebbenden.

Consultatie raadsbijeenkomsten

Door middel van raadsinformatiebrieven en bijeenkomsten kreeg de raad de kans om wensen en bedenkingen te delen. Momenteel wordt gewerkt aan een definitief collegevoorstel, waarbij de wensen en bedenkingen van de raad ook worden meegenomen.

Bevinding

In dit erfpachttraject sprak de Gemeente met specialisten, de Werkgroep Erfpacht en erfpachters tijdens de erfbijeenkomsten in juni 2024 (ca. 400 bezoekers). De input leidde tot significante wijzigingen (vaste m²-prijs, geen markttoeslag). Een aangepast voorstel is aan de raad voorgelegd. Overleg met woningbouwcorporaties en de Werkgroep Erfpacht duurt voort.

4 | Analyse financiële aspecten

4 | Analyse financiële aspecten

4.1 | *Inleiding*

4.1 | Analyse financiële aspecten | Inleiding

De huidige en voorgestelde methodieken door de Gemeente worden in dit hoofdstuk beschreven en de gehanteerde parameters worden vervolgens vergeleken met de markt

Financiële analyse

In dit hoofdstuk wordt een analyse gedaan van de financiële aspecten van de voorgestelde nieuwe erfpachtsystematiek in de Gemeente. Hierbij wordt ten eerste in paragraaf 4.2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde nieuwe situatie. Dit zal worden gedaan aan de hand van de gehanteerde methodieken voor:

- het bepalen van de grondwaarde
- het bepalen van het canonpercentage
- het bepalen van de koopsom bij verkoop bloot eigendom

Vervolgens zal in paragraaf 4.3 de rekenmethodiek worden geanalyseerd voor het bepalen van de grondwaarde en het kopen van bloot eigendom door een vergelijking te maken met gangbare methodieken en regelingen die wij zien in de markt.

In 4.4 wordt een analyse gedaan van de belangrijkste parameters door een vergelijking te maken met gehanteerde methodieken door andere gemeenten met gemeentelijke erfpacht. De volgende parameters komen aan bod:

- Voorgestelde grondprijs per vierkante meter
- Voorgestelde grondquote voor appartementen
- Canonpercentage

Tot slot worden de bevindingen in paragraaf 4.5 benoemd.

4 | Analyse financiële aspecten

4.2 | *Gehanteerde rekenmethodiek*

4.2 | Analyse financiële aspecten | Gehanteerde methodiek

Huidige situatie: grondwaardebepaling a.d.h.v. de WOZ-waarde en een grondquote per type woning en hoogte van de WOZ-waarde. Het canonpercentage wordt 3-maandelijks bepaalt a.d.h.v. de rente die Gemeente betaalt voor leningen

Bepaling van de canon (huidige situatie)

De hoogte van de canon is afhankelijk van de grondwaarde en het canonpercentage. Het canonpercentage wordt bepaald middels de huidige rentestanden. De canon wordt berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. De grondwaarde wordt op dit moment berekend als een percentage (de grondquote) van de WOZ-waarde van de woning. In de nota grondprijzen 2024-2025 staan de huidige grondquotes zoals te zien is in figuur 4.1. De Gemeente maakt daarin onderscheid tussen grondgebonden en gestapelde woningen.

De Gemeente rekent met de WOZ-waarde met de peildatum van twee jaar geleden. In 2023 wordt dus de WOZ-waarde met de peildatum van 2021 gebruikt. Gezien de sterk gestegen WOZ-waarden in deze jaren heeft het gebruik van oudere WOZ-waarden een waarde-drukkend effect, wat gunstig is voor erfpachters. Daarnaast biedt het gebruik van een WOZ-waarde van twee jaar geleden erfpachters de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de hoogte van de WOZ-waarde, voordat dit invloed heeft op de hoogte van de erfpachtcanon.

Het canonpercentage wordt iedere 3 maanden bepaald door het college van burgemeester en wethouders. Bij het bepalen van het canonpercentage wordt gekeken naar de rente die de Gemeente moet betalen aan de N.V. Bank voor Nederlandse Gemeenten (BNG) in Den Haag. Dit is de rente die de Gemeente moet betalen voor nieuwe leningen met een gemiddelde duur van tenminste 10 jaar. Hierover wordt een opslag gehanteerd van 0,25% voor de administratiekosten.²⁶

Indexering van de canon vindt vijfjaarlijks plaats op basis van de opgave van prijsindexcijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CPB). Herziening van de

canon vindt plaats aan het einde van een tijdvak o.b.v. de grondwaarde van dat moment en het dan geldende canonpercentage.³

Om de berekening beter navolgbaar te maken heeft Gemeente een nieuwe methodiek voorgesteld, welke wordt beschreven op de volgende pagina. Naar aanleiding van de opgehaalde input tijdens participatie bijeenkomsten heeft Gemeente besloten de gestegen kosten van erfpacht te verminderen middels o.a. lagere grondquotes te hanteren dan in de nota grondprijzen wordt gehanteerd.

Figuur 4.1 | Grondquotes per categorie

[Bron 107](#): Nota grondprijzen 2024-2025

Categorie	Soort woning	WOZ-waarde	Grondquote
1	Grondgebonden	< € 210.900	25%
2	Grondgebonden	< € 255.000	30%
3	Grondgebonden	=> € 255.000	35%
4	Appartement	< € 210.900	18%
5	Appartement	< € 255.000	23%
6	Appartement	=> € 255.000	28%

4.2 | Analyse financiële aspecten | Gehanteerde methodiek

Voorgestelde nieuwe situatie: Gemeente maakt onderscheid in de methodiek voor het bepalen van de grondwaarde tussen grondgebonden woningen binnen het centrum, buiten het centrum en appartementen

Bepaling van de grondwaarde (voorgestelde nieuwe situatie)

Voor het bepalen van de grondwaarde in de voorgestelde nieuwe situatie wordt er onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen binnen het centrum, buiten het centrum en gestapelde woningen (appartementen). In figuur 4.2 zijn de verschillen in methodiek en per categorie onder elkaar gezet.

Grondgebonden woningen buiten centrum

Omdat de grondgebonden woningen op erfpachtgrond in Alkmaar buiten het centrum volgens Gemeente homogeen van aard zijn qua grootte, kwaliteit en bouwjaar, wordt voorgesteld de grondwaarde te bepalen middels een vaste grondprijs per vierkante meter welke wordt vermenigvuldigd met de totale oppervlakte van het perceel. Deze methodiek heeft als voordeel dat deze eenvoudig voor een groot aantal erfpachtrechten toe te passen is en zorgt voor transparantie en duidelijkheid over de hoogte van de grondwaarde voor erfpachters. De voorgestelde grondwaarde per vierkante meter bedraagt €425 (prijsspeil 2025), welke zal worden geanalyseerd in paragraaf 4.4. De vastgestelde grondwaarden zullen jaarlijks worden geïndexeerd vanaf 2026.

Grondgebonden woningen binnen het centrum

Voor grondgebonden woningen binnen het centrum wordt voorgesteld de grondwaarde vast te stellen middels een taxatie, uitgevoerd door een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur, omdat verwacht wordt dat grondwaarden in het centrum hoger liggen en minder homogeen zijn.

Appartementen

Een vaste grondwaarde per vierkante meter is praktisch lastig uitvoerbaar voor appartementen omdat informatie over perceelgrootte per appartement niet openbaar

beschikbaar is. Daarom wordt voor appartementen dezelfde methodiek voorgesteld als in de huidige situatie, namelijk een veronderstelde waarde van de woning op basis van de WOZ-waarde vermenigvuldigd met een grondquote.

Om de erfpachters tegemoet te komen en om te compenseren voor de hard gestegen WOZ-waarden in de afgelopen jaren wordt voorgesteld een grondquote van 15% te hanteren die lager is in vergelijking met de grondquotes in de huidige situatie (18%-28%). Tevens wordt voorgesteld één grondquote te hanteren, ongeacht de hoogte van de WOZ-waarde.

De Gemeente rekent voor de WOZ-waarde met de peildatum van 2 jaar geleden. In 2025 wordt dus de WOZ-waarde met de peildatum van 2023 gebruikt.

Figuur 4.2 | Overzicht methodiek grondwaardebepaling per categorie

[Bron 41:](#) Bijlage 3 - Relevante documenten-gecomprimeerd

#	Soort woning	Methodiek	Grondquote	Grondprijs
1	Grondgebonden buiten centrum	Vaste grondprijs / m ²	n.v.t.	€ 425 / m ²
2	Grondgebonden binnen centrum	Grondprijs perceel bepaald door taxateur	n.v.t.	n.t.b.
3	Appartement	WOZ-waarde en grondquote	15%	15% van WOZ-waarde

4.2 | Analyse financiële aspecten | Gehanteerde methodiek

Voorgestelde nieuwe situatie: een minimum en maximum canonpercentage van respectievelijk 1% en 3%. Gemeente biedt de mogelijkheid een vast canonpercentage van 1,75% te kiezen bij einde tijdvak

Bepaling van het canonpercentage (voorgestelde nieuwe situatie)

Voor het bepalen van de canon wordt de veronderstelde grondwaarde vermenigvuldigd met het canonpercentage. Het canonpercentage heeft dus een grote invloed op de hoogte van de canon die de erfpachter moet betalen voor het gebruik van de grond en schommelingen in dit percentage zorgen voor onzekerheid voor zowel (toekomstig) erfpachters als Gemeente. Om de onzekerheid te beperken wordt door Gemeente voorgesteld om in de nieuwe situatie een minimum canonpercentage van 1% in te stellen en een maximum percentage van 3%. Dit voorstel zorgt er enerzijds voor dat de erfpachtinkomsten voor de Gemeente minimaal op een bepaald niveau blijven of licht stijgen. Anderzijds zorgt een maximum canonpercentage van 3% ervoor dat de kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk worden beperkt.

Om nog meer zekerheid te bieden aan erfpachters betreffende de financiële implicaties biedt Gemeente de mogelijkheid om binnen de bandbreedte van 1% tot 3% te kiezen voor een vast canonpercentage bij de canonherziening aan het einde van het eerste erfpachtijdvak. Gemeente stelt voor een vast canonpercentage van 1,75% vast te stellen wanneer de erfpachter ingaat op het aanbod de canon vervroegd te herzien.

Uitgangspunt voor Gemeente is dat de gemeentelijke inkomsten ongeveer gelijk moeten blijven. Een vast canonpercentage van 1,75% zorgt ervoor dat de totale verwachte jaarlijkse canoninkomsten voor Gemeente niet hoger zullen zijn dan €4,2 miljoen.⁸⁶ De keuze voor de hoogte van het vaste canonpercentage is daarmee afgestemd op de te verwachten gemeentelijke inkomsten.

Figuur 4.3 | Overzicht bepaling canonpercentage

Bron 86: Memo geactualiseerde data en concept voorstel voor canonpercentage

Situatie	Methode	Canonpercentage	Min. en max.
Huidige situatie	O.b.v. rente BNG + 0,25%	Fluctuerend	Nee
Voorgestelde nieuwe situatie	O.b.v. rente BNG + 0,25%	Fluctuerend	Ja (1-3%)
	Bij einde tijdvak: keuze om voor vast canonpercentage te kiezen	Vast: 1,75%	N.v.t.

4.2 | Analyse financiële aspecten | Gehanteerde methodiek

Voorgestelde nieuwe situatie: de methodiek voor het bepalen van de koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht wordt vereenvoudigd. Er is een tijdelijke regeling van toepassing tot de nieuwe voorgestelde regeling ingaat

Voorgestelde nieuwe regeling

Gemeente biedt erfpachters de mogelijkheid hun erfpachtrecht te veranderen in vol eigendom door de zogenoemde 'bloot eigendom' van de grond te kopen. De regeling bestaat sinds 2007 en is voor het laatst gewijzigd in 2013. De koopsom van het bloot eigendom is gelijk aan de grondwaarde voor erfpacht. Gemeente maakt daarin onderscheid tussen grondgebonden woningen binnen het centrum, grondgebonden woningen buiten het centrum en gestapelde woningen. De voorgestelde methode voor het bepalen van de grondwaarde gaat op eenzelfde manier als voorgesteld voor het bepalen van de canon zoals eerder in dit hoofdstuk beschreven.

De voorgestelde methodiek kent een eenvoudigere berekening dan in de huidige situatie wordt gebruikt, waardoor deze beter is te volgen voor erfpachters en ook makkelijker uitlegbaar is door Gemeente.

De canon die nog verschuldigd wordt gedurende het resterende gedeelte van het huidige erfpachttijdvak, hoeft niet te worden afgekocht/vooruitbetaald wanneer het bloot eigendom wordt overgedragen aan de erfpachter.

- Wanneer de canon voor het gehele eerste erfpachttijdvak reeds is afgekocht/vooruitbetaald, vindt hiervoor geen terugbetaling plaats.
- Wanneer de canon voor het gehele tweede tijdvak reeds is afgekocht/vooruitbetaald, vindt er een verrekening naar rato plaats. De erfpachter heeft recht op terugbetaling van een evenredig gedeelte van het vooruitbetaalde bedrag voor het tweede tijdvak, welke van de koopsom wordt afgetrokken.⁵¹

Tijdelijke regeling

De koopsom voor het bloot eigendom loopt sinds 2020 in rap tempo op en verdubbelt in sommige gevallen zelfs bijna binnen een tijdsbestek van slechts één jaar.

Dit komt grotendeels door de stijgende WOZ-waarden, maar ook door het toegenomen percentage waardeinstijging van de grond. De Gemeente verwacht dat de koopsommen het komende jaar nog veel hoger worden vanwege doorstijgende woningprijzen.⁴⁹

Om de nadelige financiële gevolgen voor erfpachters enigszins te beperken heeft Gemeente een tijdelijke regeling in het leven geroepen die geldig is totdat de 'Uitvoeringsregeling berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom erfpacht' is gewijzigd en vastgesteld.

In de tijdelijke regeling wordt bij het vaststellen van de koopsom voor het bloot eigendom gerekend met de waarden van 2021. Dat wil zeggen: de WOZ-waarde met peildatum 2019 en de daarop van toepassing zijnde grondquote, de reductie op de grondwaarde vanaf 2022, het percentage waardeinstijging van 2,8% en de omslagrente van 1,5%.

De voorgestelde nieuwe regeling komt ter vervanging van de huidige en tijdelijke regeling. Tot en met 30 juni 2026 kunnen erfpachters een indicatie voor de koopsom van het bloot eigendom onder zowel de nieuwe als tijdelijke regeling opvragen. Als de koopsom onder de tijdelijke regeling lager is dan onder de nieuwe regeling, mag de erfpachter de aankoop onder de tijdelijke regeling afronden, mits de erfpachter uiterlijk 30 juni 2026 hiervoor een getekende offerte heeft ingediend bij de Gemeente.⁴⁷

4 | Analyse financiële aspecten

4.3 | *Analyse rekenmethodiek*

4.3 | Analyse financiële aspecten | Analyse rekenmethodiek

Voor het bepalen van de grondwaarde voor erfpachtrechten worden drie methodieken als gangbaar geacht in de markt, welke elk hun eigen voor- en nadelen kennen

Rekenmethodieken gebruikt in de markt

Uit de literatuur kan worden geconcludeerd dat er drie gangbare methodieken zijn voor het bepalen van de grondwaarde voor erfpachtrechten.

- Residuele grondwaarde methode
- Grondquote methode
- Comparatieve methode

Bovengenoemde methoden kennen allen voor- en nadelen. In de praktijk blijkt dat Nederlandse gemeenten verschillende methodieken hanteren voor verschillende typen bestemmingen. Gemeente Amsterdam bijvoorbeeld hanteert een grondquote methode in de vorm van een buurtstraatquote voor woningen, een vaste erfpachtgrondwaarde die wordt bepaald aan de hand van de residuele methode met een minimum erfpachtgrondwaarde voor maatschappelijke bestemmingen en een residuele methode voor commerciële bestemmingen.¹⁰⁹

Ook de Gemeente stelt voor een combinatie aan methodieken te gebruiken voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde afhankelijk van de bestemming, het type en de locatie. Voor grondgebonden woningen binnen het centrum wordt een residuele grondwaarde methode voorgesteld. Verdere invulling over hoe deze zal worden bepaald moet nog worden uitgewerkt door Gemeente. Voor woningen buiten het centrum wordt een vaste grondwaarde per vierkante meter voorgesteld welke is bepaald aan de hand van de residuele en comparatieve methoden. Voor appartementen wordt een grondquote methode voorgesteld.

Rekenmethodieken gebruikt in de markt

Residuele grondwaarde methode

De residuele grondwaarde methode is een internationaal aanvaarde methode voor het bepalen van grondwaarden met een stevige theoretische onderbouwing. De benadering, wanneer per individueel object uitgevoerd, is specifiek waarbij er onderscheid kan worden gemaakt tussen verschillen in locatie en kwaliteit van het gewaardeerde. De methode vergt echter een bepaalde expertise en is relatief complex in vergelijking met de andere methoden. Daarnaast bevat de methode subjectieve inschattingen die soms lastig te onderbouwen zijn, zoals de depreciatie van de opstal. Mede hierdoor is het ook geen eenduidige methode, waardoor verschillende partijen tot een ander oordeel kunnen komen omdat verschillende uitgangspunten als basis worden genomen.

Grondquote methode

De grondquote methode daarentegen heeft als voordeel dat deze relatief eenvoudig en transparant is. De methode is daardoor geschikt om op grote schaal uit te voeren. Het vaststellen van de grondquote blijft echter een subjectieve exercitie waardoor deze methode enkel leidt tot een grove inschatting van de grondwaarde. Wanneer er echter voldoende rekening wordt gehouden met de onvolmaaktheid van deze waarderingsmethode, kunnen de nadelige effecten voor erfpachters worden weggenomen door bijvoorbeeld een relatief lage grondquote te hanteren.

Comparatieve methode

De comparatieve methode is een methode die eenvoudig te volgen is en de methode is makkelijk toepasbaar. Daarnaast is de methode transparant en is er weinig ruimte voor subjectiviteit, mits er voldoende vergelijkbare transacties van grond beschikbaar zijn.¹⁰⁸

4.3 | Analyse financiële aspecten | Analyse rekenmethodiek

De Gemeente gebruikt een combinatie van gangbare rekenmethodieken voor het bepalen van de grondwaarde en wijkt daarin niet af van wat wij in de markt zien

Rekenmethodieken

Bevinding

In de markt kunnen allen van bovenstaande methodieken als marktconform worden geacht. Door meerdere gemeenten wordt een combinatie van deze methodieken gebruikt voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde.

Concluderend kunnen wij stellen dat de Gemeente een combinatie van gangbare rekenmethodieken (residuele waarde, grondquote en comparatieve benadering) hanteert die aansluiten bij de praktijk in meerdere gemeenten. Deze hybride aanpak biedt enerzijds flexibiliteit voor verschillende type objecten (woningen binnen en buiten het centrum, appartementen) en anderzijds een heldere basis voor het bepalen van de grondwaarde. Daarmee geeft de Gemeente blijk van een realistische en gebruikelijke manier om de erfpachtkosten te berekenen.

Afhankelijk van de gehanteerde methodiek zijn er verschillende parameters waar een gemeente aan kan draaien om de betaalbaarheid van de canon en koopsom bloot eigendom te beïnvloeden. In de volgende paragraaf zal worden ingegaan op de gehanteerde parameters door Gemeente.

4.3 | Analyse financiële aspecten | Analyse rekenmethodiek

Het aanbieden van een overgangsregeling voor erfpachters is niet uniek voor de Gemeente, echter verschillen de regelingen per gemeente in de uitvoering

Overgangsregelingen met (af)koop in de markt

Om bewoners meer financiële zekerheid te bieden en hen de mogelijkheid te bieden te kunnen meeprofiten van grondwaardestijgingen, bieden enkele gemeenten aan hun erfpachters de mogelijkheid om woningen op erfpachtgrond te laten omzetten naar eigendom door de koop van het bloot eigendom of om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht met afkoop van de canon.

Amsterdam

In Amsterdam wordt erfpachters sinds 2016 de mogelijkheid geboden om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht met de mogelijkheid om de canon eeuwigdurend af te kopen.¹⁰⁹ Vanuit financieel oogpunt bekeken, is dit vergelijkbaar met het volle eigendom van de grond, omdat met eeuwigdurende afkoop van de canon erfpachters en al hun toekomstige rechtsopvolgers nooit meer canon verschuldigd zijn in de toekomst.

Den Haag

Sinds de jaren 80 van de vorige eeuw is het in Den Haag mogelijk voor erfpachters om hun tijdelijke erfpachtrecht om te zetten naar eeuwigdurende erfpacht, waarvan de canon eeuwigdurend kan worden afgekocht. Daarnaast bestaat voor sommige erfpachters de mogelijkheid om de eeuwigdurende erfpacht om te zetten in volle eigendom, afhankelijk van de buurt.¹¹¹ Voor appartementsrechten kan dit enkel in combinatie met de gehele VVE.

Rotterdam

In Rotterdam kunnen erfpachters sinds 2002 een aanvraag indienen voor de koop van erfpachtgrond (indien geen sociale huurwoningen) of voor het omzetten van hun tijdelijke erfpachtrecht naar eeuwigdurende erfpacht.¹¹² Dit geldt voor zowel

grondgebonden woningen als appartementen.

Utrecht

In Utrecht kunnen eigenaren van grondgebonden woningen op gemeentelijke erfpachtgrond een aanvraag indienen voor het kopen van het bloot eigendom mits de woning geen sociale huurwoning betreft.¹¹⁴ Gemeente Utrecht kiest er echter voor om met de regeling te stoppen. Erfpachters hebben tot 25 september 2025 de tijd om een aanvraag te doen. Daarna is koop van het bloot eigendom niet meer mogelijk. Wel blijft het mogelijk tijdelijke of voortdurende erfpachtrechten te converteren naar eeuwigdurende erfpacht waarvoor de canon eeuwigdurend kan worden afgekocht.¹¹⁵

Zoals uit de analyse blijkt, bieden niet alle gemeenten met gemeentelijke erfpacht de mogelijkheid aan hun erfpachters voor het kopen van het bloot eigendom. Om toch financiële zekerheid te kunnen bieden aan erfpachters en hun de mogelijkheid te bieden om mee te profiteren van eventuele grondwaardestijgingen in de toekomst bieden enkele gemeenten een alternatief aan middels de overstap naar eeuwigdurende erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend kan worden afgekocht.

Er zijn verschillen zichtbaar in de mogelijkheden voor conversie of koop van bloot eigendom voor appartementsrechten. Het omzetten van appartementsrechten is immers gecompliceerder dan voor grondgebonden woningen omdat een appartementsgerechtigde geen zelfstandig erfpachtrecht heeft maar een aandeel in het erfpachtrecht. Spiegelsplitsen kan hiervoor een uitkomst bieden zoals in enkele andere gemeenten wordt gehanteerd.¹²⁵ Gemeente heeft aangegeven dat zij hiervan op de hoogte is en zal deze mogelijkheid voor geïnteresseerde VvE's nader uitwerken.

4.3 | Analyse financiële aspecten | Analyse rekenmethodiek

Gemeente heeft oog voor erfpachters door hen de financieel gunstigste regeling en een vergoedingsregeling aan te bieden. Verdere uitwerking van de regeling is nodig voor het kopen van bloot eigendom voor appartementen

Overgangsregelingen

Bevinding

De Gemeente biedt op dit moment erfpachters die eigenaar zijn van grondgebonden woningen de mogelijkheid om het bloot eigendom van de grond te kopen onder de tijdelijke regeling. In de voorgestelde nieuwe regeling blijft dit mogelijk, waarbij de koopsom mogelijk gunstiger uit kan vallen. Gemeente heeft in haar communicatie naar erfpachters de verschillen in beide regelingen benoemd en biedt de mogelijkheid om te kiezen voor de regeling die voor de betreffende erfpachter financieel het meest gunstig uitvalt. Tevens stelt Gemeente een vergoedingsregeling voor aan erfpachters voor eventuele extra kosten voor het uitstellen van het kopen van het bloot eigendom tot de nieuwe regeling van kracht is. Met deze voorgestelde vergoedingsregeling onderstreept Gemeente de intentie om ten alle tijden de betaalbaarheid voor erfpachters in ogenschouw te houden. Aandachtspunt hierbij is dat de communicatie omtrent deze vergoedingsregeling tijdig en op begrijpelijke wijze plaatsvindt.

Een tweede aandachtspunt betreft het feit dat eigenaren van een appartementsrecht op erfpachtgrond momenteel nog niet de mogelijkheid hebben om het bloot eigendom van de grond te kopen en kunnen daardoor ook niet profiteren van de eerder genoemde voordelen die daarmee gepaard gaan. Wij adviseren Gemeente daarom om deze mogelijkheid verder uit te werken, waardoor er geen verschillen ontstaan tussen eigenaren van grondgebonden woningen en appartementsrechten. Gemeente heeft aangegeven dat zij op de hoogte is van deze mogelijkheid en is voornemens deze nader uit te werken.

4 | Analyse financiële aspecten

4.4 | *Analyse parameters*

4.4 | Analyse financiële aspecten | Analyse parameters

De vaste grondprijs per vierkante meter is onderbouwd met referenties van bouwkavels en door experts getoetst. Een analyse van gehanteerde depreciatiefactoren laat zien dat Gemeente een marktconform percentage hanteert van 30%

Voorgestelde vierkante meterprijs en depreciatiefactor

Voor het bepalen van de grondprijs per vierkante meter heeft Gemeente eerst gekeken naar beschikbare referenties van bouwkavels voor woningbouw in Alkmaar en vergelijkbare gemeenten in Noord-Holland. Hieruit kwam naar voren dat kavelprijzen voor grondgebonden woningen variëren tussen €600 en €740 per vierkante meter.⁷³ Gemeente heeft deze grondwaarde laten toetsen door onafhankelijk taxateurs en makelaars welke tot een bandbreedte kwamen van €650 tot €800 euro per vierkante meter. Een referentielijst van 24 verkochte bouwkavels in Alkmaar in de periode 2020-2023 laat een bandbreedte zien van ca. €530 tot €1.100 per vierkante meter (hoogste en laagste outliers buiten beschouwing gelaten).¹⁰² De referenties betreffen voornamelijk bouwkavels van vrijstaande woningen, welke minder goed vergelijkbaar zijn met kavels voor rijwoningen. Eén van de geconsulteerde makelaars geeft aan dat voor kavels tot circa 200 vierkante meter, wat vaak rijwoningen betreft, een grondprijs van €650 per vierkante meter marktconform is.¹⁰²

Zoals figuur 5.5 laat zien is het niet ongebruikelijk om voor het bepalen van de grondwaarde voor erfpachtrechten een depreciatie toe te passen. In de markt worden depreciatiefactoren toegepast van 10% tot 45%. Gemeente heeft voorgesteld een depreciatie op de grondwaarde toe te passen van 30%, wat binnen de gehanteerde percentages valt binnen de markt. Een grondwaarde van een onbebouwd kavel met vol eigendom van €600 tot €650 per vierkante meter resulteert in een grondwaarde voor bebouwde kavels op erfpachtgrond van €420 tot €455 per vierkante meter inclusief 30% depreciatie. Op basis van deze bovenstaande bandbreedte heeft Gemeente een vaste grondprijs per vierkante meter voor grondgebonden woningen buiten het centrum voorgesteld van €425.⁷²

Voorgestelde vierkante meterprijs en depreciatiefactor

Een uitzondering hierop zijn woningen gelegen in de binnenstad. Deze woningen zullen, gezien hun vaak specifieke karakter, individueel moeten worden benaderd. Hiervoor zal een apart taxatierapport worden opgesteld om de grondwaarde te bepalen. Vaak wordt dit gedaan op basis van de residuele grondwaarde methodiek.

Figuur 4.5 | Gehanteerde depreciatiefactoren door gemeenten

Bron: Gemeentelijke websites en erfpachtbepalingen

#	Gemeente	Depreciatie
1	Amsterdam	35%
2	Utrecht	10%
3	Rotterdam	n.v.t.
4	Den Haag	45%

4.4 | Analyse financiële aspecten | Analyse parameters

De voorgestelde grondquote voor appartementen is vergelijkbaar met (en relatief laag ten opzichte van de huidige situatie) gehanteerde percentages door andere gemeenten

Voorgestelde grondquote appartementen

Gemeente Utrecht maakt net als Gemeente Alkmaar onderscheid tussen grondgebonden woningen en appartementen en laat de grondquote stapsgewijs oplopen afhankelijk van de hoogte van de WOZ-waarde binnen een bandbreedte van 13,2% tot 23,83% voor appartementen.¹¹⁸ Gemeente Amsterdam hanteert een buurtstraatquote die kan variëren van 5% tot 49% van de WOZ-waarde afhankelijk van de straat en buurt waar de woning gelegen is.¹¹⁹ Gemeente Rotterdam en gemeente Den Haag werken met taxaties van onafhankelijke taxateurs om de grondwaarden voor woningen op erfpachtgrond residueel te bepalen waardoor een vaste grondquote niet van toepassing is.

De Gemeente stelt voor om een grondquote van 15% te hanteren van de WOZ-waarde voor appartementen. Dit zorgt ervoor dat voor alle eigenaren van appartementen op erfpachtgrond in Alkmaar de grondquote daalt ten opzichte van de huidige situatie. Gemeente heeft hiermee gekozen voor een relatief lage grondquote om zo de gestegen erfpachtkosten, veroorzaakt door sterk gestegen WOZ-waarden in de afgelopen jaren, voor erfpachters te drukken. Figuur 4.6 laat zien dat de door Gemeente voorgestelde grondquote binnen de bandbreedte valt die is op te maken uit de gehanteerde grondquotes van andere gemeenten.

Figuur 4.6 | Gehanteerde grondquotes door gemeenten

Bron: Gemeentelijke websites en erfpachtbepalingen

#	Gemeente	Type woningen	Grondquote
1	Amsterdam	Grondgebonden woningen en appartementen	5% - 49%
2	Utrecht	Grondgebonden woningen en appartementen	13,2% - 23,8%
3	Alkmaar huidige situatie	Appartementen	18% - 28%
4	Alkmaar voorgestelde nieuwe situatie	Appartementen	15%

4.4 | Analyse financiële aspecten | Analyse parameters

Het canonpercentage zoals voorgesteld door de Gemeente wordt zoals gebruikelijk gekoppeld aan de kapitaalmarkt en het voorgestelde vaste canonpercentage van 1,75% is relatief laag in vergelijking met canonpercentages in de markt

Voorgestelde canonpercentage

Het canonpercentage wordt door de Gemeente, zoals gebruikelijk, gekoppeld aan de kapitaalmarkt. Omdat de wijze waarop dit gebeurt verschilt per gemeente, ontstaan er verschillen in de gehanteerde canonpercentages.

Gemeente Amsterdam stelt elk kwartaal de canonpercentages vast en baseert zich bij het bepalen daarvan op het gemiddeld rendement op 10-jarige staatsleningen (reële rente), verhoogd met een opslag die afhankelijk is van de gekozen canonvariant.¹²⁰ De reële rente is begrenst tussen de 1% en 3% om grote schommelingen in canonpercentage te voorkomen.¹²¹

Gemeente Rotterdam baseert het canonpercentage op het voortschrijdend gemiddelde van de dagelijkse renten die de BNG in de voorliggende vier jaar hanteerde voor 25-jarige lineaire leningen. Dit percentage wordt vermeerderd met een opslag van 0,625%. Gemeente Rotterdam hanteert een minimum canonpercentage van 1%.¹²²

In Den Haag wordt zowel naar de rente van een lening bij BNG als de hypotheekrente gekeken. Voor de BNG rente wordt gekeken naar verstrekte lineaire leningen met een looptijd van 20 jaar en wederzijdse renteaanpassing na 10 jaar. Voor de hypotheekrente wordt gekeken naar hypothecaire leningen zonder overheidsgarantie, ter hoogte van maximaal 70% van de taxatiewaarde, met een rentevaste periode van 5 jaar en bij eerste afsluiting op nieuwbouw verstrekt door lening-verstrekkende instellingen. Voor de AB 2024 is besloten rentemiddeling toe te passen door te de gemiddelde rente van de afgelopen 10 jaar te gebruiken om grote schommelingen in rente te voorkomen.¹²³

Gemeente heeft met een voorgesteld vast canonpercentage van 1,75% een percentage dat lager uitvalt dan wij in de markt constateren, zoals in figuur 4.7 is te zien. Een lager canonpercentage zorgt voor een lagere canon wat dus gunstig kan uitpakken voor erfpachters. Bovendien beschermt het voorgestelde maximum canonpercentage van 3% erfpachters voor toekomstige rentestijgingen. Het minimum rentepercentage van 1% daarentegen beschermt de Gemeente voor toekomstige rentedalingen. Zoals hiervoor aangetoond is het hanteren van minima en maxima niet ongebruikelijk.

Figuur 4.7 | Gehanteerde canonpercentages door de markt

Bron: Gemeentelijke websites en erfpachtbepalingen

#	Gemeente	Methode	Huidig canonpercentage
1	Amsterdam	Gemiddeld rendement op 10-jarige staatsleningen plus variërende opslag	2,39% - 3,82%
2	Rotterdam	Gemiddelde rente van afgelopen 4 jaar voor 25-jarige leningen van BNG plus 0,625% opslag	3,06%
3	Den Haag	Gemiddelde rente van afgelopen 10 jaar voor 20-jarige leningen van BNG en hypothecaire leningen	2,1% - 3,3%

4.4 | Analyse financiële aspecten | Analyse parameters

De voorgestelde parameters van de Gemeente zijn in lijn met andere gemeenten en dragen bij aan betaalbaarheid en voorspelbaarheid voor erfpachters

Parameters

Bevinding

Paragraaf 4.4 biedt een gerichte analyse van de cruciale parameters voor het erfpachtsysteem van de Gemeente waarbij de vaste grondprijs per vierkante meter, de depreciatiefactor en het canonpercentage zijn vergeleken met de gehanteerde parameters in andere gemeenten. Deze parameters sluiten aan bij wat in andere gemeenten wordt toegepast. Bovendien helpt de vaste prijs per vierkante meter voor grondgebonden woningen buiten het centrum en de mogelijkheid voor erfpachters om te kiezen voor een vast canonpercentage van 1,75% om de toekomstige canon en koopsom voor bloot eigendom voorspelbaar te maken. Het voorstel voor een vaste grondprijs per vierkante meter van €425, een grondquote van 15% voor appartementen en de bandbreedte van 1% tot 3% voor het canonpercentage ondersteunen de intentie van de Gemeente om betaalbaarheid voor erfpachters te combineren met stabiele gemeentelijke inkomsten.

Het belangrijkste aandachtspunt betreft de nader te bepalen methode voor grondwaarde bepaling voor grondgebonden woningen binnen het centrum. Omdat voor deze woningen wordt voorgesteld de grondwaarde te bepalen op basis van taxaties, blijft onzekerheid bestaan over de mogelijk hoogte van de grondwaarde en daarvan afgeleide canon in de toekomst. Bovendien kunnen grondwaardetaxaties op basis van de residuele methode sterk uiteenlopen. Anderzijds kan met deze methode het beste maatwerk worden geleverd afhankelijk van de casus. Daarom is het van belang voor Gemeente om heldere uitgangspunten mee te geven aan de taxateurs waardoor kan worden voorkomen dat de grondwaarden binnen het centrum uit de pas gaan lopen met de gehanteerde vaste grondwaarde per vierkante meter binnen het centrum.

4 | Analyse financiële aspecten

4.5 | *Bevindingen*

4.5 | Analyse financiële aspecten | Bevindingen

Gemeente zet in op marktconforme methodieken en stelt parameters voor in lijn met andere gemeenten. Verdere uitwerking is benodigd voor bepalen grondwaarde voor EGW binnen centrum en kopen bloot eigendom voor MGW

4.2

Methodieken

De rekenmethodieken die de Gemeente voorstelt om te hanteren voor het bepalen van de grondwaarde zijn gangbaar in de markt; de comparatieve en residuele grondwaarde methodiek voor grondgebonden woningen en de grondquote methode voor appartementen.

Voor grondgebonden woningen (EGW) binnen het centrum wordt gedacht aan een residuele methode uitgevoerd door externe taxateurs. De praktische uitvoering van deze methodiek vergt echter nog zorgvuldige uitwerking om te voorkomen dat onverklaarbare verschillen in grondwaarde ontstaan tussen verschillende erfpachters.

4.3

Overgangsregelingen

De methodiek voor het bepalen van de koopsom voor bloot eigendom sluit aan bij de voorgestelde rekenmethodiek. Voordat deze nieuwe methodiek is vastgesteld hanteert Gemeente een tijdelijke regeling. Aandacht is benodigd voor de uitwerking van de regeling voor appartementen (MGW) omdat het kopen van bloot eigendom nu enkel mogelijk is voor eigenaren van grondgebonden woningen, wat tot verschillen leidt tussen eigenaren van grondgebonden woningen en appartementen op erfpachtgrond. Voor appartementsrechten biedt spiegelsplitsing hiervoor mogelijk een oplossing. Gemeente heeft aangegeven deze mogelijkheid verder te onderzoeken.

4.4

Parameters

De vaste grondprijs per vierkante meter die Gemeente voorstelt voor grondgebonden woningen buiten het centrum is onderbouwd met referenties van bouwkavels. De gehanteerde depreciatiefactor valt binnen de bandbreedte die wij hebben herleid uit de markt. Zowel de vierkante meterprijs als de depreciatiefactor zijn en door ten minste drie externe experts (lokale taxateurs en makelaars) getoetst. Wij hebben inzicht gehad in de reacties en de taxateurs en makelaars komen tot de conclusie dat een vierkante meterprijs van €600 aan de onderkant van de marktwaarde bandbreedte ligt voor residentiële bouwgrond en dat een depreciatiefactor schappelijk wordt geacht. Onze eigen analyse van gehanteerde depreciatiefactoren laat zien dat Gemeente een marktconform percentage hanteert van 30% dat in het midden ligt van de geconstateerde bandbreedte die wij hebben gevonden in andere gemeenten.

Uit onze analyse blijkt ook dat de voorgestelde grondquote voor appartementen van 15% in lijn is met gehanteerde percentages door andere gemeenten. Tevens zorgt een percentage van 15% voor een lagere grondquote voor de Alkmaarse erfpachters omdat het percentage lager ligt dan de huidige gehanteerde grondquote percentages.

Tot slot zorgt de voorgestelde methodiek voor het bepalen van het canonpercentage voor een koppeling met de kapitaalmarkt, wat gebruikelijk wordt geacht in de markt. De voorgestelde optie voor een vast canonpercentage biedt erfpachters meer zekerheid over de financiële consequenties van toekomstige canons. Het voorgestelde vaste canonpercentage van 1,75% is relatief laag in vergelijking met canonpercentages die wij zien in de markt bij andere gemeenten.

Bijlagen

Bijlage A

Documenten ontvangen van Gemeente

Bijlage A | Documenten ontvangen van Gemeente (1/3)

#	Documentnaam	Soort	Datum	Status
01	Collegevoorstel voortdurende erfpacht	Word	03-10-2023	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
02	Bijlage I Raadsinformatiebrief erfpacht	Word	03-10-2023	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
03	Bijlage II collegevoorstel erfpacht, collegevoorstel d.d. 1 november 2022	PDF	03-10-2023	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
04	Bijlage III collegevoorstel erfpacht, voorbeeldberekeningen canonherziening	Word	03-10-2023	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
05	Collegevoorstel tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom	Word	16-01-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
06	Bijlage I toelichting verkoop bloot eigendom	PDF	16-01-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
07	Bijlage II Voorbeeld offerte koopsom bloot eigendom	Word	16-01-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
08	Startopdracht Erfpacht omschrijving	PDF	16-01-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
09	Technische aspecten behorende bij startopdracht Erfpacht	Word	16-01-2024	Intern, Bestuurlijk vastgesteld
10	Collegevoorstel voorgenomen uitwerking ten behoeve van de informatieavonden over erfpacht	Word	05-06-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
11	Bijlage 2 - Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom d.d. 9 november 2013	PDF	05-06-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
12	Bijlage 4 - Collegebesluit Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom d.d. 16 januari 2024	PDF	05-06-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
13	Bijlage 5 - Bestuursopdracht erfpacht d.d. 23 februari 2021	PDF	05-06-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
14	Bijlage 6 - Collegebesluit Vastgestelde uitgangspunten erfpacht d.d. 3 oktober 2023	PDF	05-06-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
15	Bijlage 7 - Startopdracht Erfpacht d.d. 16 januari 2024	PDF	05-06-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
16	Bijlage 8 - Toelichting collegevoorstel uitwerkingen uitgangspunten erfpacht	Word	05-06-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
17	Bijlage 9 - Voorbeeldberekeningen en toelichting taxatiemethode	Word	05-06-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
18	Bijlage 10 Raadsinformatiebrief juni 2024 uitwerking uitgangspunten erfpacht	Word	05-06-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
19	Collegevoorstel uitwerking uitgangspunten erfpacht	Word	07-10-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
20	Raadsvoorstel uitwerking uitgangspunten erfpacht	Word	07-10-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
21	Bijlage IA Algemene erfpachtbepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 (AB2024)	PDF	07-10-2024	Gepubliceerd
22	Bijlage IC Leeswijzer bij de Algemene erfpachtbepalingen voor voortdurende erfpacht 2024	PDF	07-10-2024	Gepubliceerd
23	Bijlage II Voorbeeldberekeningen grondwaardebepaling en canon	Word	07-10-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
24	Bijlage III Kaart afbakening erfpacht 'in het centrum'	PDF	07-10-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
25	Bijlage IV Informatiebrief erfpacht	Word	07-10-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
26	Aangenomen raadsvoorstel uitwerking uitgangspunten erfpacht	PDF	28-11-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
27	Concept verslag raadsvergadering	PDF	28-11-2024	Gepubliceerd
28	Reactie op amendementen en motie - pfh	Word	25-11-2024	Intern
29	M-1 Motie - GL PvdA LA - Eeuwigdurende erfpacht	PDF	28-11-2024	Gepubliceerd
30	M-2 Motie - CU - Opschuiven termijn canonrekening	PDF	28-11-2024	Gepubliceerd
31	M-3 Amendement - GL PvdA LA - Besluitpunt A - Tijdvak erfpacht 50 jaar	PDF	28-11-2024	Gepubliceerd
32	A-4 Amendement GL PvdA LA - Besluitpunt C - Appartementen gelijke uitgangspunten	PDF	28-11-2024	Gepubliceerd
33	A-5 Amendement - GL PvdA LA - Besluitpunt G - Erfpacht woningcorporaties	PDF	28-11-2024	Gepubliceerd
34	A-6 Amendement - GL PvdA LA - Besluitpunt H - Stabiel canonpercentage erfpacht	PDF	28-11-2024	Gepubliceerd
35	A-7 Amendement - GL PvdA LA - Besluitpunt I - Lager canonpercentage erfpacht	PDF	28-11-2024	Gepubliceerd
36	A-8 Amendement - GL PvdA LA - Besluitpunt J - Transparante regeling erfpachters	PDF	28-11-2024	Gepubliceerd
37	WOO-verzoek 939696 (Geanonimiseerd)	PDF	07-12-2024	Intern
38	Besluit WOO-verzoek Erfpacht getekend (Geanonimiseerd)	PDF	21-01-2025	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld

Bijlage A | Documenten ontvangen van Gemeente (2/3)

#	Documentnaam	Soort	Datum	Status
39	Bijlage 1 - Artikel 5.1 en 5.2 Woo	PDF	21-01-2025	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
40	Bijlage 2 - Inventarislijst	PDF	21-01-2025	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
41	Bijlage 3 - Relevante documenten-gecomprimeerd	PDF	21-01-2025	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
42	Uitwerking handreiking erfpacht 2024	Word	14-07-2024	Intern, bestuurlijk afgestemd
43	Algemene erfpachtbepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 (AB2024)	Word	14-07-2024	Gepubliceerd
44	Leeswijzer bij de Algemene erfpachtbepalingen voor voortdurende erfpacht 2024 - schone versie	Word	14-07-2024	Gepubliceerd
45	Concept Collegevoorstel wijziging - Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom (+ vergoedingsregeling)	Word	Niet bekend	Niet bekend
46	Bijlage 1 - Nieuwe Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht	Word	2025	Intern, wordt nog bestuurlijk afgestemd
47	Bijlage 2 - Vergoedingsregeling	Word	2025	Intern, wordt nog bestuurlijk afgestemd
48	Bijlage 3 - Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom - Versie zoals gewijzigd 2013	PDF	2025	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
49	Bijlage 4 - Vergelijking Nieuwe vs Oude Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom	Word	2025	Intern, wordt nog bestuurlijk afgestemd
50	Bijlage 5 - Collegebesluit 16 januari 2024 tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom	PDF	2025	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
51	Bijlage 6 - Voorbeeldberekeningen met vergelijking van de koopsom onder de Tijdelijke Regeling en onder de Nieuwe Uitvoeringsregeling	Word	2025	Intern, wordt nog bestuurlijk afgestemd
52	Folder Erfpacht_DV	PDF	07-09-2023	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
53	Infobrief erfpachters	Word	02-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
54	Vragen en antwoorden over erfpacht van erfpachtbijeekomsten juni 2024 - deel 1	PDF	31-07-2024	Gepubliceerd, ambt. en met weth. afgestemd
55	Vragen en antwoorden over erfpacht van erfpachtbijeekomsten juni 2024 - deel 2	PDF	29-08-2024	Gepubliceerd, ambt. en met weth. afgestemd
56	Informatiebrief erfpacht	Word	10-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
57	Informatiebrief erfpacht	Word	02-2025	Gepubliceerd, ambt. en met weth. afgestemd
58	Particulier - Informatiebrief tijdelijke erfpacht	PDF	12-2024	Gepubliceerd, ambt. en met weth. afgestemd
59	Bijlage met voorbeeldberekeningen	Word	2023	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
60	Brief algemeen erfpachters	Word	2023	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
61	Uitwerking erfpachtbijeekomsten Beaumont - Miro borden	PDF	Niet bekend	Intern
62	Uitwerking erfpachtbijeekomsten Beaumont - Opnames informatieavonden	PDF	Niet bekend	Intern
63	Uitwerking erfpachtbijeekomsten Beaumont - Informatieavonden erfpacht alkmaar [03]	Word	Niet bekend	Intern
64	Uitwerking erfpachtbijeekomsten Beaumont - Vraag en antwoord erfpacht alkmaar [03]	Word	Niet bekend	Intern
65	Uitwerking erfpachtbijeekomsten Beaumont - Meer vragen en antwoorden over erfpacht [03]	Word	Niet bekend	Intern
66	Uitwerking erfpachtbijeekomsten Beaumont - Suggesties rond erfpachtbeleid [04]	Word	Niet bekend	Intern
67	Vragen en antwoorden over erfpacht van erfpachtbijeekomsten Beaumont juni 2024 - deel 1	Word/PDF	06-2024	Intern
68	Vragen en antwoorden over erfpacht van erfpachtbijeekomsten Beaumont juni 2024 - deel 2	Word/PDF	06-2024	Intern
69	Raadsinformatiebrief erfpacht	Word	01-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
70	Raadsinformatiebrief bestuurlijke planning erfpacht	Word	15-02-2024	Gepubliceerd, met wethouder afgestemd
71	Raadsinformatiebrief uitwerking uitgangspunten erfpacht	Word	05-06-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
72	Raadsinformatiebrief erfpacht	Word	01-09-2024	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
73	Raadsinformatiebrief toezegging erfpacht	Word	22-11-2024	Gepubliceerd, met wethouder afgestemd
74	Raadsinformatiebrief gewijzigde planning erfpacht	Word	25-02-2025	Niet bekend
75	Memo uitwerking uitgangspunten erfpacht	Word	25-03-2024	Niet bekend
76	Memo financieel overzicht	Word	13-05-2024	Niet bekend

Bijlage A | Documenten ontvangen van Gemeente (3/3)

#	Documentnaam	Soort	Datum	Status
77	Memo t.b.v. stafoverleg	PDF	06-2024	Niet bekend
78	Memo voortgang project erfpacht	Word	17-06-2024	Niet bekend
79	Memo voortgang project erfpacht	Word	17-06-2024	Niet bekend
80	Memo woningcorporaties	Word	21-06-2024	Niet bekend
81	Memo stafoverleg	Word	01-07-2024	Niet bekend
82	Memo 1 voortgang project erfpacht	Word	22-07-2024	Niet bekend
83	Memo 2 grondwaardebepaling	Word	22-07-2024	Niet bekend
84	Memo 3 dekking notariskosten vervroegde canonherziening	Word	22-07-2024	Niet bekend
85	Memo 1 grondwaardebepaling	Word	09-09-2024	Niet bekend
86	Memo 2 geactualiseerde data en conceptvoorstel canonpercentage	Word	09-09-2024	Niet bekend
87	Memo 3 voortgang beslispunten erfpacht	Word	09-09-2024	Niet bekend
88	Memo woningcorporaties	Word	23-09-2024	Niet bekend
89	Memo woningcorporaties	Word	30-09-2024	Niet bekend
90	Memo stafoverleg tbv definitieve besluitvorming erfpacht	Word	20-01-2025	Intern, bestuurlijk afgestemd
91	Memo deskundigenprocedure sociale huurwoningen	Word	27-01-2025	Niet bekend
92	Algemene erfpachtbepalingen Alkmaar	PDF	1978	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
93	Collegevoorstel voortzetting tijdelijke erfpachtrechten	PDF	17-05-2022	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
94	Collegevoorstel erfpachtbeleid definitief	PDF	01-11-2022	Gepubliceerd, bestuurlijk vastgesteld
95	Uitwerking handreiking erfpacht 2024	Word	14-07-2024	Intern, bestuurlijk afgestemd
96	Overzicht technische vragen t.b.v. commissie ruimte	Word	12-11-2024	Intern, ambtelijk en met wethouder afgestemd
97	Bijlage 5 Erfpachtbijsluiter voor geldverstrekker (hypothekhouder) bij doc 1.a Model brief (vervroegde)canonherziening erfpacht	Word	Niet bekend	Intern
98	Bijlage 6 Voorbeeldber. koopsom onder de Tijdelijke Regeling vgl. de Oude Uitvoeringsregeling vs. koopsom onder de Nieuwe Uitvoeringsregeling	Word	Niet bekend	Intern
99	Overzicht proces erfpacht	Word	Niet bekend	Niet bekend
100	Notitie nieuw erfpachtbeleid	PDF	24-05-2021	Niet bekend
101	Notitie 2 - nieuw erfpachtbeleid (002)	PDF	17-05-2022	Niet bekend
102	Onderbouwing grondwaarde	PDF	05-12-2024	Niet bekend
103	FW gesprek voor morgen	E-mail	11-05-2025	Niet bekend
104	Cv aanpassingscoëfficiënt	PDF	01-10-2024	Niet bekend
105	Kopie van Het Palet Grond en aanneming	Excel	Niet bekend	Niet bekend
106	Aantallen per cultuurcode bebouwd	Excel	Niet bekend	Niet bekend

Bijlage B

Overige bronnen

Bijlage B | Overige bronnen

#	Documentnaam	Bron	Datum	Status
107	Nota grondprijzen 2024-2025	Gemeente Alkmaar	2024	Gepubliceerd
108	Schoon Schip – Advies van de grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht	Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht	18-06-2015	Gepubliceerd
109	Collegeonderzoek toekomst erfpachtstelsel	Gemeente Amsterdam	14-12-2021	Gepubliceerd
110	Bijlagen bij collegeonderzoek toekomst erfpachtstelsel	Gemeente Amsterdam	14-12-2021	Gepubliceerd
111	Grondprijzenbrief 2023	Gemeente Den Haag	2023	Gepubliceerd
112	Gemeentelijke website erfpacht	Gemeente Rotterdam	2025	Gepubliceerd
113	Grondprijzen 2021	Gemeente Utrecht	13-06-2021	Gepubliceerd
114	Conversieregeling erfpacht 2017 gemeente Utrecht	Gemeente Utrecht	02-11-2017	Gepubliceerd
115	Gemeentelijke website erfpacht	Gemeente Utrecht	2025	Gepubliceerd
116	Gemeentelijke website erfpacht	Gemeente Amsterdam	2025	Gepubliceerd
117	Gemeentelijke website erfpacht	Gemeente Den Haag	2025	Gepubliceerd
118	Basisbrief erfpachters AB 74 canon en afkoop	Gemeente Utrecht	2024	Gepubliceerd
119	Interactieve kaart buurtstraatquotes	Gemeente Amsterdam	2025	Gepubliceerd
120	Vaststellen canonpercentages voor het tweede kwartaal van 2025	Gemeente Amsterdam	28-02-2025	Gepubliceerd
121	Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2023	Gemeente Amsterdam	2023	Gepubliceerd
122	Beleidsregel Canonpercentage en rekenrente bij erfpacht	Gemeente Rotterdam	01-01-2025	Gepubliceerd
123	Erfpachtpercentage en erfpachtkosten 2025	Gemeente Den Haag	01-01-2025	Gepubliceerd
124	Handreiking algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	23-04-2024	Gepubliceerd
125	Memo omzetting appartementsrechten naar vol eigendom	Gemeente Utrecht	30-06-2015	Gepubliceerd

Bijlage C

Uitwerking afwegingskader

3.1 | Het afwegingskader | Rechtsbescherming

De Gemeente biedt een laagdrempelige manier om geschillen te beslechten, wat voor juridische bescherming van erfpachters kan zorgen

Rechtsbescherming

De gemeente biedt de erfpachter een laagdrempelige en betaalbare geschillenbeslechting aan om de toegankelijkheid daarvan te waarborgen.

In artikel 7 van de AB2024 is (net als in de AB1978) gekozen voor een deskundigenregeling, op grond waarvan de erfpachter in de volgende drie situaties kan verzoeken om de deskundigen in te schakelen.

- a. De waardebepaling van de erfpacht op het moment van de in artikel 16 bedoelde beëindiging door opzegging, casu quo de waardebepaling van het appartementsrecht op het moment van de in artikel 16, lid 11 tweede deel, bedoelde overname van het appartementsrecht door de Gemeente, of;
- b. de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 18 of 19, of;
- c. de hoogte van de Grondwaarde bij canonherziening, zoals bedoeld in artikel 22.11, voor te leggen aan deskundigen, stelt deze partij de ander daarvan schriftelijk op de hoogte. Als de Gemeente degene is die dit voornemen heeft en er sprake is van een geschil, dan krijgt de erfpachter de gelegenheid om gedurende zes weken na dagtekening van het schrijven zoals bedoeld in dit lid te kiezen voor vaststelling door een bevoegde rechter. Als de erfpachter deze mogelijkheid niet benut tijdens deze termijn, stemt de erfpachter in met het voorleggen aan de deskundigen.

Artikel 7.3 bepaalt dat de deskundige door de rechtbank wordt aangewezen. Om geschillenbeslechting laagdrempeliger en betaalbaarder te maken, kunnen erfpachters volgens regel 7.4. kiezen voor een onderhandse aanwijzing van deskundigen in situatie C of, als de rechtbank niet bevoegd is, in alle situaties.

De geschillenbeslechting is binnen een redelijke termijn afgehandeld.

Artikel 7 beschrijft de procedures voor de benoeming van deskundigen bij geschillen over de erfpacht. Wanneer de Gemeente of de erfpachter een waardebepaling door deskundigen wil laten uitvoeren, moeten zij elkaar schriftelijk op de hoogte stellen. De erfpachter heeft vervolgens zes weken de tijd om te kiezen voor een vaststelling door een bevoegde rechter of om deskundigen aan te wijzen. Na de aanwijzing van de deskundigen moet het bindende advies binnen drie maanden aan beide partijen worden gepresenteerd. Er is ook de mogelijkheid voor partijen om de gestelde termijnen in onderling overleg te verlengen als er dreigt te worden overschreden. Indien hierover geen overeenstemming wordt bereikt of de deskundigen ook na de verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, kan een van beide partijen de President van de rechtbank te Noord-Holland verzoeken om opnieuw drie deskundigen aan te wijzen.

De gemeente stelt de erfpachter tijdig op de hoogte indien er wijzigingen en gevolgen van het erfpachtrecht plaatsvinden, en wat de mogelijke toekomstige consequenties daarvan kunnen zijn.

Artikel 22 (wijziging van de canon) vermeldt dat de erfpachter ten minste twee jaar voor het einde van de erfpachttijdvak schriftelijk op de hoogte moeten worden gesteld van wijzigingen.

3.1 | Het afwegingskader | Rechtsbescherming

De Gemeente heeft een boetebepaling opgenomen in de AB2024 en streeft ernaar om eerst met de erfpachter in gesprek te gaan voordat een boete wordt opgelegd

Rechtsbescherming *best practices uit de Handreiking*

Boetebepaling

Uit artikelen 9.2, 9.3 en 16.2 van de concept AB2024 blijkt wanneer de erfpachter risico loopt op een boete en wat de (maximale) hoogte daarvan is. De Handreiking stelt dat de gemeente vóór het opleggen van een boete verplicht is een ingebrekestelling te sturen, waarna de erfpachter een redelijke termijn krijgt om alsnog aan de verplichting te voldoen. In artikel 13.1 van AB1978 stond echter: *“13.1. Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is de erfpachter door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt.”* Omdat het beleid van de Gemeente is om eerst met de erfpachter in gesprek te gaan voordat een boete wordt opgelegd, is artikel 13.1 in de AB2024 – in lijn met het advies uit de Handreiking en conform de aanpak in de AB2016 van Amsterdam – geschrapt.

Geschillenbeslechting

Zie vorige slide.

Bibob-bepalingen

In 2003 werd de ‘Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur’ (Wet Bibob) van kracht en sinds 2013 valt de vastgoedtransactie onder deze wet. Met de Wet Bibob hebben gemeenten (en andere overheden) een (preventief) bestuursrechtelijk instrument om de integriteit van de overheid te beschermen. Hiermee kan worden voorkomen dat de overheid (ongewild) ondermijnende criminaliteit faciliteert.

De Bibob-bepaling is niet opgenomen in de concept AB2024, mede omdat bij particuliere woonbestemmingen toestemming van de Gemeente niet langer vereist is voor overdracht. In bijzondere (niet-woon) gevallen kan dit echter tot een lacune leiden, omdat de Gemeente geen instrument meer heeft om malafide transacties te weren. Desondanks is er Bibob-beleid in Alkmaar en kan alsnog een Bibob-toets uit dit beleid voortvloeien.

Daarnaast is de toestemmingseis voor de overdracht van particuliere woonbestemmingen uit de AB2024 verwijderd. Dit betekent in principe dat de Gemeente niet wordt gecontacteerd wanneer een erfpachtrecht met betrekking tot een woning wordt overgedragen.

3.2 | Het afwegingskader | Rechtsgelijkheid

De Gemeente streeft ernaar zich als contractspartij aan de abbb's te houden door verschillende uitgangspunten te hanteren bij de actualisatie van de AB's en dit ook vast te leggen in artikel 12 van de AB2024

Rechtsgelijkheid

De gemeente houdt zich als contractspartij aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (abbb's)

De abbb's zijn gedragsregels voor de overheid ten opzichte van de burgers en normeren in beginsel het publiekrechtelijk handelen van bestuursorganen. Deze beginselen kunnen echter ook een rol spelen bij privaatrechtelijke rechtshandelingen. Hiermee zijn zij dus ook van toepassing op de gemeente als erfverpachter.

Evenredigheidsbeginsel: Dit betekent dat de gemeente evenredige erfpachtbepalingen moet hanteren. De verplichtingen die aan erfpachters worden opgelegd dienen in redelijke verhouding te staan tot de waarde van het erfpachtobject en de beoogde beleidsdoelen van de gemeente.

Het doel van de wijzigingen van de AB is onder andere naleving van nieuwe wetgeving en verbetering van de rechtszekerheid voor de erfpachters. De Gemeente wil de algemene erfpachtbepalingen aanpassen aan de nieuwe tijd (onder andere na invoering van het nieuwe burgerlijk wetboek, Europese wetgeving en wijziging Gemeentewet) en vereenvoudigen. Als gevolg van het wijzigen van de Gemeentewet liggen inmiddels een aantal bevoegdheden bij het college in plaats van bij de gemeenteraad, waardoor aanpassing van de tekst noodzakelijk is. Daarnaast hanteert de Gemeente de volgende uitgangspunten bij de totstandkoming van de AB2024:

- De erfpachtinkomsten voor de Gemeente op gelijkblijvend of licht stijgend niveau houden;
- de kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk beperken;
- de erfpachter zo tijdig en volledig mogelijk van informatie voorzien;
- vereenvoudiging van het erfpachtbeleid.

Vertrouwensbeginsel: Hierbij moeten erfpachters kunnen vertrouwen op de handelingen en toezeggingen van de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht. De gemeente moet daarbij betrouwbaar zijn en zich houden aan gemaakte afspraken en beloften met betrekking tot bijvoorbeeld herzieningen, verlengingen en toestemmingen.

Naast de uitgangspunt dat de erfpachter zo tijdig en volledig mogelijk van informatie wordt voorzien, is er in de AB2024 geen expliciet artikel over het vertrouwensbeginsel opgenomen. Echter verwijst artikel 12 wel naar de abbb's, waar ook het vertrouwensbeginsel onder valt:

“Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd van de in dit artikel omschreven verbodsbepalingen schriftelijk ontheffing te verlenen en aan die ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging voorwaarden te verbinden. Het college van burgemeester en wethouders zal bij de uitoefening van de in lid 5 genoemde bevoegdheid de uit het bestuursrecht stammende algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen.”

3.2 | Het afwegingskader | Rechtsgelijkheid

Hoewel de Gemeente geen expliciete bepaling heeft opgenomen die leert dat erfpachters tussentijds toestaat te kiezen voor de nieuwste algemene bepalingen, is wel beschreven op welke wijze nieuw vast gestelde bepalingen in werking treden

Rechtsgelijkheid

Zorgvuldigheidsbeginsel: Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist niet alleen een grondige voorbereiding maar ook een nauwkeurige afweging van verschillende belangen.

Uit de geanalyseerde documenten blijkt dat de betrokkenen tijdig en volledig worden geïnformeerd over de wijzigingen, ook over de redenen van de wijzigingen (zoals nieuwe wet- en regelgeving) en de exacte inhoud van de nieuwe bepalingen. Daarnaast heeft de Gemeente de volgende maatregelen getroffen:

- Erfpachters kunnen vragen stellen via het specifieke e-mailadres (erfpacht@alkmaar.nl) of telefonisch contact opnemen, waardoor zij laagdrempelig advies en toelichting krijgen;
- de Gemeente heeft een website ingericht waar alle relevante en actuele informatie over erfpacht wordt gepubliceerd, zodat erfpachters te allen tijde toegang hebben tot de laatste stand van zaken;
- Tijdens de totstandkoming van de concept AB zijn uiteenlopende specialisten, de werkgroep erfpacht en erfpachters geraadpleegd, wat heeft geleid tot een evenwichtige set algemene erfpachtbepalingen die aansluit bij de doelstellingen van de Gemeente (zie ook [paragraaf 2.5](#)).

Erfpachters hebben de mogelijkheid de nieuwste algemene erfpachtbepalingen van toepassing te laten verklaren voor (materieel inhoudelijke) gelijke erfpachtrechten. Dit voorkomt onwenselijke verschillen tussen erfpachters onderling.

In de AB2024 is geen expliciete bepaling opgenomen die leert dat erfpachters tussentijds (op eigen initiatief) kunnen kiezen voor de nieuwste algemene bepalingen bij “materieel inhoudelijke” gelijke rechten. In artikel 23 is beschreven hoe nieuw vastgestelde bepalingen van kracht worden, namelijk:

1. Bij de start van een nieuw Erfpachttijdvak: *“Indien en voor zover het college van burgemeester en wethouders besluit tot wijziging van deze Algemene bepalingen, treden deze gewijzigde algemene bepalingen in werking op de dag, waarop een nieuw Erfpachttijdvak na zulk een collegebesluit aanvangt.”* (artikel 23, lid 1)
2. Eventueel eerder, maar uitsluitend bij gewijzigd gebruik: *“... kunnen de gewijzigde bepalingen op een eerder tijdstip [...] van toepassing worden verklaard, indien [...] veranderd gebruik van de grond en de Opstallen [...] daartoe aanleiding geeft.”* (artikel 23, lid 5)

Er is geen apart artikel waarin staat dat bestaande erfpachters (zonder gewijzigde bestemming of een nieuw Erfpachttijdvak) eenvoudig kunnen verzoeken om de nieuwste algemene bepalingen te laten gelden. Daarmee geeft de AB2024 geen expliciete mogelijkheid om onwenselijke verschillen (door het ‘vrijwillig converteren’ naar de nieuwste bepalingen) te voorkomen.

3.2 | Het afwegingskader | Rechtsgelijkheid

De Gemeente mag, volgens artikel 14, de positie van erfpachters niet onredelijk bezwaren en kan toestemming voor overdracht, splitsing of wijziging van het erfpachtrecht niet zonder goede grond weigeren

Rechtsgelijkheid

Gemeenten maken voor de erfpachter inzichtelijk waarin de nieuwe algemene erfpachtbepalingen afwijken van de huidige algemene erfpachtbepalingen.

De Gemeente is voornemens om, na definitieve vaststelling van de concept AB2024, een vergelijkingsdocument beschikbaar te stellen waarin de verschillen met de huidige bepalingen overzichtelijk staan weergegeven.

De algemene erfpachtbepalingen mogen de positie van erfpachters niet onredelijk bezwaren (Bijvoorbeeld: 'Is het redelijk dat de erfpachter toestemming moet vragen voor de overdracht van het erfpachtrecht?'). De bezwaring staat in redelijke verhouding tot het doel dat de gemeente daarmee nastreeft.

Uit artikel 14 blijkt dat de Gemeente haar goedkeuring bij (gedeeltelijke) vervreemding, splitsing of verandering van het erfpachtrecht niet onredelijk mag weigeren. Hiermee is zichtbaar dat de vereiste proportionaliteit tussen gemeentelijk belang en de lasten voor de erfpachter wordt gewaarborgd. De relevante passage staat in artikel 14, lid 3:

“De gemeente neemt een schriftelijke aanvraag tot goedkeuring als bedoeld in de in lid 1 van dit artikel, binnen een redelijke termijn in behandeling. De gemeente kan voorwaarden en/of een termijn verbinden aan de goedkeuring. De gemeente geeft de gevraagde goedkeuring, als dit past binnen de dan geldende privaats- en publiekrechtelijke wet- en regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet. De gemeente zal de goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.”

Dit betekent dat de verplichte toestemming voor (bijvoorbeeld) overdracht of splitsing van het erfpachtrecht redelijk moet blijven: de Gemeente mag geen onredelijke eisen stellen of zonder goede reden afwijzen. Hiermee wordt voorkomen dat de erfpachter buitensporig wordt belemmerd, zodat de “bezwaarlijkheid” van deze bepalingen in verhouding staat tot het doel van de Gemeente.

3.2 | Het afwegingskader | Rechtsgelijkheid

In de AB2024 ontbreekt een expliciete mogelijkheid voor erfpachters om tussentijds over te stappen naar de nieuwe bepalingen, maar wel kunnen zij in veel gevallen het bloot eigendom aankopen

Rechtsgelijkheid *best practices uit de Handreiking*

Conversie naar nieuwe algemene bepalingen

In de AB2024 is geen expliciete bepaling opgenomen die erfpachters vóór het einde van de lopende erfpachtperiode vrijwillig laat overstappen (“converteren”) naar de nieuwe algemene bepalingen. De artikelen over wijzigingen (zoals artikel 23) bepalen enkel dat nieuwe voorwaarden gelden bij de start van een nieuw erfpachttijdvak of, bij hoge uitzondering, als de erfpachter tussentijds toestemming krijgt voor een gewijzigd gebruik.

Hieraan komt de Gemeente echter tegemoet doordat in het collegevoorstel van juni 2024 is opgenomen dat erfpachters vanaf 2025 de canon voor het nieuwe tijdvak al vervroegd kunnen laten herzien.¹⁰ Dit gebeurt via een overeenkomst en een notariële akte, waarin naast de canon voor het nieuwe tijdvak ook wordt vastgelegd dat de AB2024 vanaf de aanvang van dat tijdvak van toepassing zijn.

Toestemmingsvereiste

In de AB2024 staan twee relevante artikelen die een schriftelijke toestemmingsvereiste bevatten voor veranderingen of vervreemding (afhankelijk van de bestemming):

1. **Artikel 14** (wijziging in erfpacht(er)) lid 1 stelt dat de erfpachter bij een voorgenomen vervreemding of toedeling van het recht van erfpacht (of een appartementsrecht daarop) met een “bestemming anders dan wonen,” de Gemeente hiervan schriftelijk op de hoogte moet stellen. De bestaande en nieuwe erfpachter moeten dan goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders krijgen: *“Indien de erfpachter van plan is het recht van erfpacht of een appartementsrecht met betrekking tot een dergelijk recht, waarvan de bestemming anders dan wonen is, in zijn geheel te vervreemden of toe te delen, dan is de erfpachter verplicht hiervan schriftelijk mededeling te doen [...] De regeling van de rechten en verplichtingen [...] behoeft [...] de goedkeuring van genoemd college.”*

Lid 2 bepaalt dat voor alle erfpachtrechten voorafgaande schriftelijke goedkeuring is vereist bij verticale splitsing, splitsing in appartementsrechten, ondererfpacht, etc.:

“Voor alle rechten van erfpacht [...] geldt dat indien de erfpachter van plan is het recht van erfpacht verticaal te splitsen [...] of geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht uit te geven, de erfpachter hiervoor voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders behoeft.”

Hieruit blijkt dat een toestemmingsvereiste in elk geval geldt als de grond en/of opstallen een niet-woonbestemming hebben of als er bijvoorbeeld sprake is van (gedeeltelijke) vervreemding of ondererfpacht. Bij woonbestemmingen is er géén verplichting om schriftelijke toestemming te vragen voor een reguliere verkoop, zoals hierboven geformuleerd in lid 1. Lid 2 ziet echter op splitsing en/of ondererfpacht, ongeacht de bestemming.

3.2 | Het afwegingskader | Rechtsgelijkheid

In de AB2024 geldt een toestemmingsvereiste bij niet-woonbestemmingen, splitsing en ondererfpacht, waardoor de Gemeente regie behoudt over essentiële wijzigingen in het erfpachtrecht

Rechtsgelijkheid *best practices uit de Handreiking*

2. Artikel 12 (verplichtingen van de erfpachter) lid 5 vermeldt dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van bepaalde verbodsbepalingen in lid 3 (onder andere over de wijze van gebruik, het verrichten van werkzaamheden en het aanbrengen van voorzieningen) door schriftelijk ontheffing te verlenen, waaraan voorwaarden kunnen worden verbonden. Dit is dus ook een vorm van (schriftelijke) toestemming voor bepaalde 'overige activiteiten':

“Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd van de in dit artikel omschreven verbodsbepalingen schriftelijk ontheffing te verlenen en aan die ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging voorwaarden te verbinden.”

Conclusie:

- De AB2024 stellen een toestemmingsvereiste voor een niet-woonbestemming bij vervreemding (artikel 14 lid 1), en voor alle vormen van verticale splitsing, ondererfpacht of omzetting naar appartementsrechten (artikel 14 lid 2);
- voor wijzigingen in bebouwing, inrichting of gebruik geldt op grond van artikel 12 lid 5 primair een verbod. Alleen als de Gemeente hiervoor ontheffing verleent – feitelijk een schriftelijke goedkeuring – kan van dit verbod worden afgeweken;
- er is dus een duidelijk toetsingskader voor alle erfpachters als het gaat om bepaalde wijzigingen, en/of (gedeeltelijke) vervreemding bij niet-woonbestemde erfpachten. Dat kader is in beginsel gelijk voor iedereen die in zulke situaties valt.

3.3 | Het afwegingskader | Rechtszekerheid

In AB2024 werkt de Gemeente voort op de bestaande AB1978 voor meer rechtszekerheid, zonder expliciet een ‘evenwicht’ tussen Gemeente en erfpachter te benoemen

Rechtszekerheid

De algemene bepalingen zijn volledig en limitatief

De Gemeente werkt sinds 1978 met één set algemene erfpachtbepalingen (limitatieve voorwaarden) die op vrijwel alle vanaf dat jaar gevestigde erfpachtrechten van toepassing zijn verklaard. Door deze bestaande AB1978 bij te werken in plaats van een volledig nieuwe set te introduceren, blijven de rechten en verplichtingen van zowel de erfpachter als de gemeente grotendeels ongewijzigd. Dit komt de rechtszekerheid ten goede.

De algemene erfpachtbepalingen vertegenwoordigen een goed evenwicht tussen de flexibiliteit van het recht en de (lange) looptijd en voorspelbaarheid voor de erfpachter en diens rechtsopvolgers.

Er staat in de AB2024 geen expliciete bepaling waarin wordt vermeld dat de algemene erfpachtbepalingen een goed evenwicht vertegenwoordigen tussen de flexibiliteit van het recht en de (lange) looptijd en voorspelbaarheid. De bepalingen bevatten wel gedetailleerde regels over canonherziening (artikel 22) en de manier waarop wijzigingen in gebruik of bestemming worden toegelaten (onder meer artikel 14 en artikel 23). Ook wordt een Erfpachttijdvak van vijftig jaar gehanteerd (bijvoorbeeld artikel 1 en artikel 8), wat duidelijkheid verschaft over de looptijd.

De gemeente treft de organisatorische en administratieve voorzieningen die nodig zijn bij het uitgeven van grond in erfpacht, vanwege de (lange) looptijd van het recht en het contractbeheer dat daarmee gemoeid zal zijn. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van KNVB-criteria (kostenefficiëntie, nut, veilig en begrijpelijk).

Kostenefficiëntie: In de “startopdracht voor het project erfpacht” van 16 januari 2024 is vastgelegd dat de erfpachtinkomsten voor de Gemeente gelijk blijven of licht mogen stijgen en de kosten voor de erfpachter zo veel mogelijk worden beperkt, om te voorkomen dat bij nieuwe herzieningen de canon buitensporig stijgt.⁸ In de (concept) AB2024 wordt verwezen naar de “werkelijke grondwaarde,” maar de precieze waardebepaling is niet nader uitgewerkt. Wel is in artikel 1 de volgende definitie opgenomen:

“Grondwaarde: de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtovereenkomst en erfpachtake opgenomen bestemming en het toegestane gebruik van het perceel.”

Hoewel dit een algemene grondslag biedt voor de canonberekening, regelt het niet in detail hoe die “werkelijke grondwaarde” moet worden bepaald. De uitgangspunten uit de Startopdracht – gelijke gemeentelijke inkomsten en betaalbaarheid voor erfpachters – blijven daarbij leidend.

Nut: De AB2024 zelf noemen nergens expliciet een “evenwichtige invulling” van zowel gemeentelijke als particuliere belangen. De bepalingen gaan vooral over procedurele kaders en canonaafspraken. Ondertussen heeft de Gemeente, om haar coalitieakkoord te realiseren, vier uitgangspunten geformuleerd: (1) stabiele gemeentelijke erfpachtinkomsten, (2) lage kosten voor de erfpachter, (3) tijdige en volledige informatie en (4) een eenvoudiger erfpachtbeleid. Hoewel de AB2024 in de praktijk deels aansluiten bij deze doelen (bijvoorbeeld door de regeling van canonbetalingen), is die aansluiting niet uitdrukkelijk in de tekst als “balans tussen Gemeente en erfpachter” verwoord.

3.3 | Het afwegingskader | Rechtszekerheid

Uit de KNVB-criteria (kostenefficiëntie, nut, veilig en begrijpelijk) en gedetailleerde canon- en looptijdbepalingen blijkt dat de Gemeente ernaar streeft dat de lasten in verhouding blijven tot het gemeentelijk belang

Rechtszekerheid

Veilig: De Gemeente heeft meerdere keren voorbeeldberekeningen gedeeld met erfpachters om de financiële gevolgen van het erfpachtrecht te verduidelijken, onder meer in:

- Bron 4 (voorbeeldberekening canonherziening);
- Bron 17 (voorbeeldberekeningen en toelichting taxatiemethode);
- Bron 23 (voorbeeldberekeningen grondwaardebepaling en canon).

Deze voorbeelden zijn tevens beschikbaar op de online erfpachtpagina van de Gemeente. Zo kan de gemiddelde erfpachter beter inschatten welke impact een nieuwe of herziene canon heeft, wat bijdraagt aan een evenwichtige en redelijke uitkomst voor alle betrokkenen. Daarnaast zal de Gemeente, zodra de AB2024 definitief zijn, deze op de website plaatsen, vergezeld van een leeswijzer. Daarmee wordt de toegankelijkheid vergroot en is voor erfpachters beter te begrijpen welke financiële consequenties de nieuwe bepalingen voor hen kunnen hebben.

Begrijpelijk: Zie begrip [Transparantie](#).

3.3 | Het afwegingskader | Rechtszekerheid

AB2024 biedt transparantie over de canon, met duidelijke voorbeeldberekeningen en een afkoopregeling; daardoor kunnen erfpachters de lange termijn kosten beter inschatten

Rechtszekerheid *best practices uit de Handreiking*

Canonrekensystematiek

De AB2024 bevatten diverse artikelen om de financiële kant van erfpacht inzichtelijk te maken, waaronder de rekenmethode voor de canon (artikel 8.1), het canonpercentage (artikel 8.3), de grondwaarde (artikel 1.c), indexering (artikel 22.1 e.v.), canonherziening (artikel 22.6 e.v.), het tijdvak (artikel 1.b), de (momenten van) canonbetaling (artikel 9.1) en de mogelijkheid tot afkoop (artikel 10). Via brieven aan erfpachters, de gemeentelijke website en presentaties op de erfpachtbijeenkomsten (eveneens online beschikbaar) zijn bovendien voorbeeldberekeningen gedeeld. Daarmee kan de gemiddelde erfpachter beter inschatten hoe de financiële verplichtingen zich ontwikkelen, bijvoorbeeld bij canonherziening of afkoop van de canon. De gemeentelijke website geeft ook informatie over fiscale aspecten bij jaarlijkse canonbetaling versus het afkopen of aankopen van het bloot eigendom. Door deze uitleg en toegankelijke voorbeelden wordt het de erfpachter eenvoudiger gemaakt om de (lange termijn) kosten van de erfpacht te begrijpen.

Afkoop van canonverplichting

In artikel 10 van de AB2024 staat dat de erfpachter de canonverplichting kan afkopen—zowel bij het aangaan van een erfpachtovereenkomst (lid 1) als tijdens de looptijd (lid 2). De tekst bepaalt onder meer dat:

1. “Bij het aangaan van een erfpachtovereenkomst heeft de erfpachter het recht de erfpachttermijnen over het betreffende Erfpachttijdvak door betaling van een bedrag-ineens te voldoen.”
2. “Het college van burgemeester en wethouders is te allen tijde bevoegd met de erfpachter een regeling te treffen inzake afkoop van de nog niet verschenen erfpachtstermijnen.”
3. “Het ... te betalen bedrag is gelijk aan de op basis van het in het eerste lid van artikel 8 bedoelde rentepercentage te berekenen contante waarde ...”
4. “De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij notariële akte ...”

Toestemmingen

Aanvullende op de twee relevante artikelen die een schriftelijke toestemmingsvereiste bevatten (zie [paragraaf 3.2](#)) is het van belang om twee specifieke aandachtspunten uit de AB2024 uiteen te zetten ten aanzien van toestemmingen:

1. Geen toestemming bij een particuliere woonbestemming

Voor de verkoop van erfpachtrechten met een woonbestemming is geen gemeentelijke toestemming vereist. Artikel 14, lid 1 van de AB2024 ziet uitsluitend op het vervreemden of toedelen van erfpachtrechten met een bestemming anders dan wonen. Hiermee sluit de tekst aan bij de voorkeur om particuliere woonverkoop niet onnodig te vertragen of bemoeilijken.

3.3 | Het afwegingskader | Rechtszekerheid

Voor woonbestemmingen is geen gemeentelijke toestemming nodig bij verkoop, terwijl bij andere bestemmingen of uitzonderlijke wijzigingen het college wel moet instemmen

Rechtszekerheid *best practices uit de Handreiking*

2. Artikel 12, lid 5 als ontheffingsprocedure

Hoewel er geen formeel “toestemmingsvereiste” is voor wijzigingen in bebouwing, inrichting of gebruik, blijkt uit artikel 12, lid 5 dat het college van burgemeester en wethouders hier schriftelijk ontheffing kan verlenen. Dit fungeert feitelijk als een goedkeuringsprocedure: bij afwijking van de standaardregels beoordeelt de Gemeente de aanvraag en kan voorwaarden, tijdsduur of wederopzegbaarheid verbinden aan de ontheffing.

Conversie

Zie [paragraaf 3.2](#): Conversie naar nieuwe algemene bepalingen.

3.4 | Het afwegingskader | Transparantie

AB2024 is nog niet definitief, maar de conceptversie is al duidelijker en leesbaarder (o.a. dankzij een leeswijzer en lezerspanel)

Transparantie

Vormgeving en leesbaarheid

De algemene erfpachtbepalingen 2024 zijn nog niet vastgesteld en dus nog niet online en openbaar raadpleegbaar. Wel zijn de concept algemene erfpachtbepalingen voor de erfpachter leesbaar en begrijpelijk gemaakt door:

- Structuur aan te brengen door bijvoorbeeld de toevoeging van een genummerde inhoudsopgave;
- de taal aan te passen aan de huidige tijd;
- een leeswijzer op te stellen;
- een lezerspanel naar de begrijpelijkheid en leesbaarheid van de leeswijzer AB2024 te laten kijken.

Daarnaast heeft de Gemeente voor de AB2024 een leeswijzer in taalniveau B1 heeft opgesteld met uitleg over de inhoud van elk artikel en welke consequenties het artikel kan hebben. Of de Gemeente ook overweegt om alternatieve leesvormen aan te bieden voor blinde en/of slechtziende erfpachters, is niet duidelijk.

Vindbaarheid

De huidige AB1978 zijn ingeschreven bij het kadaster en zijn raadpleegbaar via de webpagina over erfpacht: <https://www.alkmaar.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-en-verbouwen/wonen/erfpacht/>. Op deze website kan de erfpachter ook terecht voor alle (actuele) informatie over o.a. de erfpachtbijeenkomsten, erfpacht gerelateerde definities en verschillende erfpacht implicaties en regelingen.

Concluderend blijkt dat de Gemeente voldoende maatregelen heeft getroffen om de concept AB2024 te verduidelijken en de vindbaarheid van alle erfpachtinformatie verder te verbeteren.

3.5 | Het afwegingskader | Participatie

De Gemeente sprak met diverse experts en organiseerde meerdere bijeenkomsten met erfpachters en de werkgroep erfpacht

Participatie

Ter voorbereiding van de erfpachtuitgangspunten, doelstellingen en visie heeft de Gemeente met diverse specialisten (financieel, notarieel, makelaars) gesproken. Ook is in maart 2023, samen met de Werkgroep Erfpacht, een dialoog gestart met meerdere ambtelijke overleggen, waarbij vragen van de werkgroep zijn beantwoord. Er volgde een raadsinformatiebijeenkomst op initiatief van de werkgroep en in januari 2025 werd een Woo-verzoek van de werkgroep afgehandeld.

Daarnaast is een lezerspanel uitgenodigd om de leeswijzer AB2024 op leesbaarheid te toetsen. Zodra er een voorstel beschikbaar was, heeft de Gemeente erfpachtbijeenkomsten voor erfpachters georganiseerd, die ongeveer door 400 erfpachters zijn bezocht.⁷² Daar werd het voorstel eerst gepresenteerd, waarna deelnemers in groepjes (gesprekstafels) vragen, ideeën en opmerkingen konden aandragen. De tafelleiders verzamelden deze input in een digitaal systeem; vergelijkbare onderwerpen werden gebundeld en waar mogelijk van antwoord voorzien tijdens dezelfde bijeenkomst.^{54,55} Ook na afloop konden vragen en opmerkingen per e-mail worden ingediend; de beantwoording daarvan is te raadplegen op de gemeentelijke erfpachtpagina.

De inbreng uit de erfpachtbijeenkomsten heeft geleid tot aanzienlijke wijzigingen in het voorstel. Zo is onder meer gekozen voor een vaste grondprijs per vierkante meter voor grondgebonden woningen in plaats van een grondquote op basis van de WOZ-waarde voor het bepalen van grondwaarde en canon.²⁰ Ook is, mede door de input van erfpachters tijdens de bijeenkomsten, afgezien van het voorstel om de toepassing van een markttoeslag uit te werken.¹⁰ Vervolgens is een aangepast voorstel ter advisering en beraad aan de raad voorgelegd, waarop opnieuw reacties zijn ontvangen. Momenteel wordt gewerkt aan een definitief collegevoorstel, waarbij de wensen en bedenkingen van de raad worden meegenomen. Tegelijkertijd vinden er, op verzoek van de raad, gesprekken plaats met woningbouwcorporaties en de werkgroep erfpacht. In de werkgroep is bijvoorbeeld input gevraagd voor maatwerkoplossingen, wat onderdeel uitmaakt van de participatie. De gesprekken met woningbouwcorporaties hebben geleid tot een gezamenlijk onderzoek, dat – net als de tweede participatieronde – nog van invloed is op de uiteindelijke besluitvorming.

Dit traject toont aan dat de Gemeente actief probeert de belangen van erfpachters te horen en mee te nemen bij de totstandkoming van de nieuwe erfpachtbepalingen, bijvoorbeeld door verschillende inspraak- en contactmomenten in te richten. Al met al onderstrepen deze stappen de toewijding van Gemeente aan het verbeteren van de erfpachtpraktijk door middel van zinvolle dialoog.

3.6 | Het afwegingskader | Bevindingen

Samenvatting van de belangrijkste conclusies en aandachtspunten uit de analyse van het afwegingskader, van rechtsbescherming tot participatie





Onder Deloitte wordt verstaan één of meer van Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL” of “Deloitte Global”), haar wereldwijde netwerk van member firms en aan hen verbonden entiteiten (tezamen, de “Deloitte-organisatie”). DTTL en haar wereldwijde netwerk van member firms en aan hen verbonden entiteiten zijn juridisch gescheiden en onafhankelijke entiteiten, die elkaar niet kunnen verplichten of binden t.a.v. derden. DTTL en iedere DTTL member firm en aan hen verbonden entiteiten zijn aansprakelijk voor hun eigen handelen en nalaten, en niet voor het handelen of nalaten van een andere entiteit. DTTL verleent geen diensten aan cliënten. Raadpleeg www.deloitte.com/about voor meer informatie.

Deloitte levert toonaangevende audit- en assurance-, belastingadvies- en juridische diensten, en diensten op het gebied van consulting, financial advisory, en risk advisory aan bijna 90% van de Fortune Global 500® en duizenden particuliere bedrijven. Onze professionals leveren meetbare en blijvende resultaten die het vertrouwen van het publiek in kapitaalmarkten helpen versterken, klanten in staat stellen te transformeren en bloeien, en de weg wijzen naar een sterkere economie, een meer rechtvaardige samenleving en een duurzame wereld. Voortbouwend op haar meer dan 175-jarige geschiedenis, omvat het bereik van Deloitte meer dan 150 landen en gebieden. Ontdek hoe de meer dan 415.000 mensen van Deloitte wereldwijd een impact maken die ertoe doet op www.deloitte.com.

Deze communicatie bevat louter algemene informatie en noch DTTL, noch haar wereldwijde netwerk van member firms of aan hen verbonden entiteiten verleent door middel van deze communicatie professioneel advies of diensten. Voordat u een beslissing neemt of actie onderneemt die van invloed kan zijn op uw financiën of uw bedrijf, dient u een gekwalificeerde professionele adviseur te raadplegen. Geen enkele entiteit in de Deloitte-organisatie is verantwoordelijk voor enig verlies dat wordt geleden door een persoon die op deze communicatie vertrouwt.