

1_ID2_2024-11-28 14-A-8 Amendement - GL PvdA LA -besluitpunt j - transparante regeling erfpachters	3
2_ID3_2025-02-11 Bouwkavels verkocht in Alkmaar vanaf 1 jan 2020 tot heden 11 feb 2025 bron NVM database	4
3_ID4_2025-03-31 Gemiddelde prijs per m ² 2024	5
4_ID6_2024-05 Alternatief Grondwaarde voor sociale huurwoningen conform No	6
5_ID7_2024-05-13 financieel overzicht	8
6_ID10_2024-07-18 Waarde onderbouwing	10
7_ID11_2024-08-08 Overzicht woonrijp maken	12
8_ID12_2024-09-23 Vergelijking grondprijzen en canon woningcorporaties	13
9_ID13_2024-10-07 raadsvoorstel uitwerking uitgangspunten erfpacht	14
10_ID14_2024-11-14 Gemiddelde m2 prijs per m2 in Nederland 2022	23
11_ID15_2024-11-28 12-M-1 Motie -GL PvdA LA - eeuwigdurende erfpacht	25
12_ID16_2024-11-28 12-M-2 Motie - CU - opschuiven termijn canonrekening	27
13_ID17_2024-11-28 14-A-3 Amendement - GL PvdA LA - besluitpunt a - tijdvak erfpacht 50 jaar	28
14_ID18_2024-11-28 14-A-4 Amendement GL PvdA LA - besluitpunt c - Appartementen gelijke uitgangspunten	29
15_ID19_2024-11-28 14-A-5 Amendement - GL PvdA LA - besluitpunt g - erfpacht woningcorporaties	31
16_ID20_2024-11-28 14-A-6 Amendement - GL PvdA LA - besluitpunt h - stabiel canonpercentage erfpacht	32
17_ID21_2024-11-28 14-A-7 Amendement - GL PvdA LA - besluitpunt i - lager canonpercentage erfpacht	33

18_ID22_Batch 4	34
19_ID24_2024-10-17 verslag bespreking	35
20_ID25_Berekening inkomsten gemeente Alkmaar uit erfpacht 2e tijdvak	37
21_ID41_2025-03-06 gespreksverslag met Zaffier over maatwerk- oplossingen	39
22_ID42_Gespreksverslag d.d. 27-02-2025 overleg met SVn over maatwerkoplossingen	42
23_ID33_Re WOO 1061825 bezwaarschrift verzoek om manco documenten betreffende Erfpacht	44
24_ID43_Rekenbestand voor collegebesluit 27-5-2025	46
25_ID26_Betreft Grondprijs berekening erfpachtgronden Gemeente Alkmaar	47
26_ID27_Fw Erfpacht pdf versies Voorstel Werkgroep Erfpacht 17102024 aan gemeente Alkmaar	48
27_ID30_werkgroep erfpacht voorstel 16102024	50
28_ID37_2025-03-20 aantekeningen overleg met [5.1.2.e]	62
29_ID38_RE Maatwerkoplossing erfpacht - pandrecht	63

AMENDEMENT

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

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

Voorgesteld Besluit:

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

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

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

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

Ondertekend door:

GroenLinks Alkmaar
Tineke Bouchier

PvdA Alkmaar
David Rubio Borrajo

Leefbaar Alkmaar
Maya Bolte

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

TOELICHTING

Maatwerkoplossingen zoals gesteld in het raadsvoorstel geven geen duidelijkheid aan erfpachters. Er kan een voorbeeld worden genomen aan andere gemeenten, bijvoorbeeld de gemeente Amsterdam waarin wordt aangegeven op grond waarvan met een tegemoetkoming kan krijgen als de verhoogde canon op problemen stuit. In de tegemoetkomingsregeling wordt dan bijvoorbeeld rekening gehouden met Het gezamenlijk belastbaar inkomen van de eigenaar en huisgenoten (mag niet hoger zijn dan € 53.152,-
Het vermogen van de eigenaar en huisgenoten is niet hoger dan € 36.578,- (de waarde van de eigen woning wordt niet meegeteld).
Eén algemene regeling brengt veel minder administratiekosten met zich mee dan individueel maatwerk waarmee de uitvoeringskosten van deze regeling verder beperkt worden.

Straat	Huisnr.	Toev.	Plaats	Makelaar	Huidige prijs	Koop conditie	Prijs per m2	Transactie prijs	Transactieprijs per m2	Ondertekening akte	Dagen op de markt	Perceel oppervlak	Soort OG
5.1.2.e		5.1.2.e	ALKMAAR	5.1.2.e	€	5.1.2.e	Kosten koper	€	5.1.2.e	01-05-2020	180	380	Bouwgrond
	ALKMAAR		€		Kosten koper		€	17-02-2020		692	0	Bouwgrond	
	ALKMAAR		€		Kosten koper		€	01-08-2021		53	415	Bouwgrond	
	ALKMAAR		€		Kosten koper		€	01-08-2021		53	460	Bouwgrond	
	ALKMAAR		€		Kosten koper		€	11-06-2020		221	523	Bouwgrond	
	ALKMAAR		€		Kosten koper		€	01-08-2021		53	500	Bouwgrond	
	ALKMAAR		€		Kosten koper		€	01-08-2021		53	499	Bouwgrond	
	ALKMAAR		€		Kosten koper		€	28-08-2020		299	591	Bouwgrond	
	ALKMAAR		€		Kosten koper		€	01-08-2021		53	512	Bouwgrond	
	ALKMAAR		€		Kosten koper		€	04-06-2020		214	598	Bouwgrond	
	ALKMAAR		€		Kosten koper		€	01-08-2021		53	490	Bouwgrond	
	ALKMAAR		€		Kosten koper		€	01-08-2021		53	561	Bouwgrond	
	ALKMAAR		€		Kosten koper		€	01-08-2021		53	591	Bouwgrond	
	ALKMAAR		€		Kosten koper		€	28-10-2022		268	511	Bouwgrond	
	ALKMAAR		€		Kosten koper		€	01-12-2022		302	494	Bouwgrond	
	ALKMAAR		€		Kosten koper		€	23-08-2023		567	492	Bouwgrond	
	ALKMAAR		€		Kosten koper		€	26-10-2023		631	524	Bouwgrond	
	ALKMAAR		€		Kosten koper		€	16-03-2023		407	507	Bouwgrond	
	ALKMAAR		€		Kosten koper		€	20-09-2022		230	545	Bouwgrond	
	ALKMAAR		€		Vrij op naam		€	27-02-2023		68	411	Bouwgrond	
	ALKMAAR		€		Klaver Makelaardij Wonen B.V.		€	29-10-2020		2	2877	Bouwgrond	
	ALKMAAR		€		Van de Ridder Makelaars o.g.		€	01-06-2022		90	464	Bouwgrond	
	ALKMAAR	€	Klaver Makelaardij Wonen B.V.	€	19-03-2021	123	4727	Bouwgrond					
		Alkmaar	Van de Ridder Makelaars o.g.	€		Kosten koper	€	5.1.2.e	€	31-10-2024	232	1900	Bouwgrond
Gemiddeld							€ 620,22	€ 386.255,88	€ 737,01	206			

Alternatief: Grondwaarde voor sociale huurwoningen conform Nota Grondprijzen

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

SOCIALE HUURWONINGEN

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

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

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

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

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

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

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

Berekening canon:

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

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

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

Grondwaarde grondgeboden woning categorie 1: € 14.900,-

Berekening canon:

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

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

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

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

Berekening canon:

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

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

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

Financiële aspecten

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

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

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

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

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

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

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

Reden depreciatie (het schept evenwicht):

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

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

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

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

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

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

Periode

20 jaar



Type grafiek

kwartaal



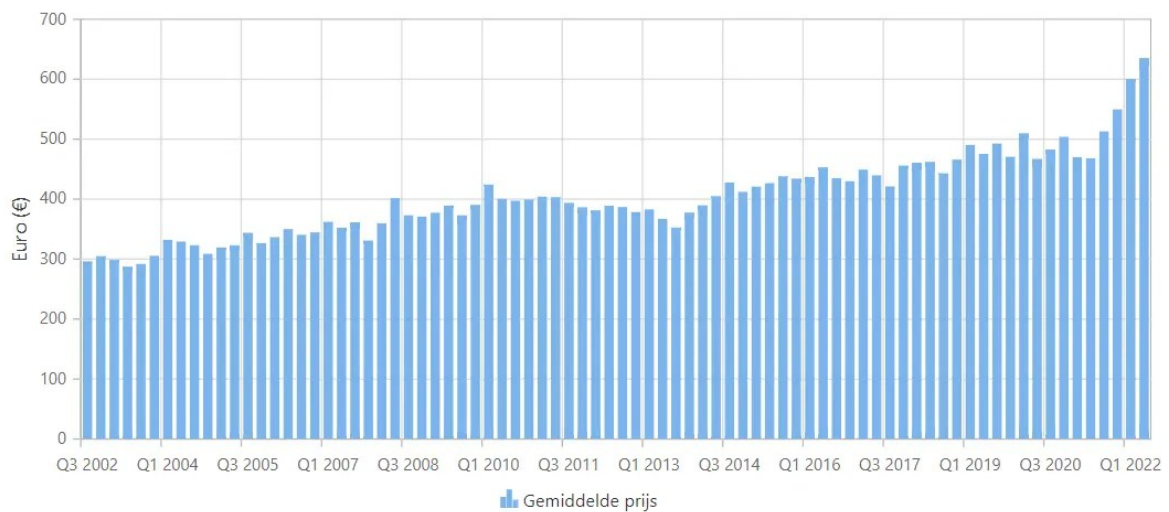
Categorie

Gemiddelde prijs



Gemiddelde prijs bouwka- vels

Nederland totaal



Publicatiedatum: 22-8-2022

Bouwrijpfase:

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

Woningbouwfase

- Aanbrengen zand en drainage in kruipruimte
- Woningen bouwen

Woonrijpfase

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

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

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

Van Alckmeear voor Wonen

Soort woning	Grondwaarde na korting. Voorstel gemeente	Grondwaarde sociale woningbouw. Voorstel woningcorporaties	Canon volgens voorstel gemeente	Canon volgens voorstel woningcorporaties	Aantal adressen
Grondgebonden	€ 6.987.249	€ 4.726.300	€ 139.730	€ 94.526	208
Categorie 1	€ 4.330.624	€ 1.937.500	€ 86.604	€ 38.750	125
Categorie 2	€ 2.656.625	€ 2.788.800	€ 53.126	€ 55.776	83
Niet grondgebonden	€ 3.848.430	€ 1.867.100	€ 76.985	€ 37.342	149
Categorie 1	€ 3.639.853	€ 1.704.000	€ 72.813	€ 34.080	142
Categorie 2	€ 208.577	€ 163.100	€ 4.172	€ 3.262	7
Eindtotaal	€ 10.835.679	€ 6.593.400	€ 216.715	€ 131.868	357

Kennemer Wonen

Soort woning	Grondwaarde na korting. Voorstel gemeente	Grondwaarde sociale woningbouw. Voorstel woningcorporaties	Canon volgens voorstel gemeente	Canon volgens voorstel woningcorporaties	Aantal adressen
Grondgebonden	€ 11.242.214	€ 4.829.300	€ 224.855	€ 96.586	238
Categorie 1	€ 8.251.906	€ 2.712.500	€ 165.037	€ 54.250	175
Categorie 2	€ 2.990.308	€ 2.116.800	€ 59.818	€ 42.336	63
Niet grondgebonden	€ 3.098.964	€ 1.560.000	€ 61.989	€ 31.200	130
Categorie 1	€ 3.098.964	€ 1.560.000	€ 61.989	€ 31.200	130
Eindtotaal	€ 14.341.178	€ 6.389.300	€ 286.844	€ 127.786	368

Stichting Woonwaard Noord

Kennemerland

Soort woning	Grondwaarde na korting. Voorstel gemeente	Grondwaarde sociale woningbouw. Voorstel woningcorporaties	Canon volgens voorstel gemeente	Canon volgens voorstel woningcorporaties	Aantal adressen
Grondgebonden	€ 30.854.196	€ 16.669.300	€ 617.153	€ 333.386	780
Categorie 1	€ 20.800.658	€ 8.168.500	€ 416.055	€ 163.370	527
Categorie 2	€ 10.053.538	€ 8.500.800	€ 201.098	€ 170.016	253
Niet grondgebonden	€ 24.316.174	€ 12.614.300	€ 486.413	€ 252.286	1022
Categorie 1	€ 23.455.989	€ 11.892.000	€ 469.205	€ 237.840	991
Categorie 2	€ 860.185	€ 722.300	€ 17.208	€ 14.446	31
Eindtotaal	€ 55.170.370	€ 29.283.600	€ 1.103.566	€ 585.672	1802

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering:

28 november 2024

Agendapunt:

Commissie:

Ruimte

Portefeuillehouder:

Anjo van de Ven (grondzaken)

Relatie met andere portefeuillehouder(s):

Christian Schouten (financiën)

Jasper Nieuwenhuizen (wonen)

Onderwerp: Voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht

Voorgesteld besluit

1. Geen wensen en bedenkingen in te brengen tegen de voorgenomen besluiten zoals hieronder vermeld onder A t/m J;
 - A. De geactualiseerde Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 (de "AB2024") vast te stellen conform BIJLAGE 1A;
 - B. Voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en garages buiten het centrum de grondwaarde door middel van een grondprijs van € 425,- per m² voor 2025 vast te stellen en deze grondprijs vanaf 2026 jaarlijks te indexeren met de generieke indexatie van de begroting van de gemeente Alkmaar;
 - C. Voor gestapelde woningen (appartementen) en garages buiten het centrum de grondwaarde door middel van een grondquote van 15% van de WOZ-waarde vast te stellen;
 - D. Voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en garages in het centrum de grondwaarde door middel van een taxatie vast te stellen;
 - E. Voor gestapelde woningen (appartementen) en garages in het centrum de grondwaarde door middel van een grondquote van 20% van de WOZ-waarde vast te stellen;
 - F. Voor gestapelde woningen (appartementen) en garages in het centrum, zijnde sociale huurwoningen van woningcorporaties, de grondwaarde door middel van een grondquote van 15% van de WOZ-waarde vast te stellen;
 - G. Voor het berekenen van de grondwaarde voor sociale huurwoningen van woningcorporaties een depreciatie van 25% op de grondwaarde toe te passen;
 - H. Een minimum canonpercentage van 1% en een maximum canonpercentage van 3% te hanteren;
 - I. De canon voor woningen en garages bij de vervroegde canonherziening voor het volgende erfpachttijdvak al vanaf 2025 vast te stellen op basis van een canonpercentage van 1,75%;
 - J. Maatwerkoplossingen uit te werken voor erfpachters die door het betalen van een erfpachtcanon in financiële problemen komen;
2. De 'reserve afkoopsommen erfpacht' te hernoemen tot de 'reserve erfpacht' en de netto verkoopopbrengsten van bloot eigendom te storten in deze reserve en deze jaarlijks gelijkmatig te onttrekken van 2025 tot 2063 (einde nieuwe erfpachttijdvak).

Samenvatting

Ter voorbereiding op het aflopen van de erfpachttijdvakken en de naderende canonherziening zijn in oktober 2023 de uitgangspunten voor het volgende erfpachttijdvak vastgesteld. Vervolgens heeft het college ter voorbereiding op de erfpachtbijeenkomsten in juni 2024 een conceptbesluit genomen omtrent de uitwerking van de eerder vastgestelde uitgangspunten. Na de erfpachtbijeenkomsten is een aantal onderwerpen nogmaals onderzocht. Dit heeft geleid tot een gewijzigd collegevoorstel dat op 7 oktober jongstleden is behandeld in het college, waarbij over een aantal onderwerpen een 'voorgenomen besluit' is genomen.

Dit voorstel staat in relatie tot coalitieakkoord 'Vertrouwen in Alkmaar – Verschil mag er zijn'.

Argumenten

1.1 De gemeenteraad wordt in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen kenbaar te maken

Gelet op het verzoek van uw raad en de maatschappelijke impact van de voorgenomen besluiten, wordt dit voorstel voorgelegd aan de gemeenteraad voor wensen en bedenkingen. Door middel van het onder punt 1 genoemde voorgenomen besluit wordt dit proces in gang gezet. Na ontvangst van eventuele wensen en/of bedenkingen, wordt er vervolgens door het college definitief besloten.

A.1 De algemene erfpachtbepalingen zijn weer actueel

De huidige Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978 (de "AB1978") dateren van 1978 en zijn nog gebaseerd op het oud Burgerlijk Wetboek dat in 1992 is gewijzigd. De geactualiseerde Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 ("AB2024") zijn in lijn gebracht met de huidige wetgeving en de uitgangspunten zoals vastgesteld in het Collegebesluit van 3 oktober 2023.

B.1 Bij een vaste grondprijs per m² hebben investeringen in de opstal geen invloed op de grondwaarde
Tijdens de erfpachtbijeenkomsten is gebleken dat het gebruik van de WOZ-waarde voor de berekening van de grondwaarde één van de grootste bezwaren was voor de erfpachters. Dit omdat investeringen in de opstal (woning of garage) die vaak zijn gedaan door de erfpachter, leiden tot een hogere WOZ-waarde en daarmee ook tot een hogere grondwaarde en canon. Een vaste grondprijs per m² heeft geen verband met de opstal en eventuele investeringen in de opstal. Met een vaste grondprijs per m² wordt tegemoet gekomen aan de meest uitgesproken wens van de erfpachters. Dit voorstel geldt voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en garages buiten het centrum. Voor de afbakening van de erfpachtrechten 'in het centrum' en 'buiten het centrum' is een kaart toegevoegd als BIJLAGE 2.

C.1 Een vaste grondquote van 15% van de WOZ-waarde voor gestapelde woningen en garages (appartementen) buiten het centrum is eenvoudig en voordeliger ten opzichte van de huidige grondquote

Een vaste grondprijs per m² kan niet eenvoudig worden toegepast bij gestapelde woningen en garages. De grondwaarde voor gestapelde woningen en garages wordt daarom (conform de huidige methode) als percentage (grondquote) van de WOZ-waarde berekend. Voor woningen en garages buiten het centrum wordt dit percentage 15%. Het bezwaar op het gebruik van de WOZ-waarde voor het bepalen van de grondwaarde (namelijk dat investeringen in de opstal leiden tot een hogere WOZ-waarde en daarmee ook tot een hogere grondwaarde en canon), speelt bij appartementsrechten een minimale rol.

Doordat er al een WOZ-waarde beschikbaar is, kan deze methode eenvoudig ingezet worden voor het bepalen van de grondwaarde. Daarbij is de WOZ-waarde een gegeven waar veel erfpachters bekend mee zijn. Dit leidt tot een vereenvoudiging van het erfpachtbeleid.

Een vaste grondquote van 15% werkt bovendien in alle opzichten voordeliger voor de erfpachter ten opzichte van de huidige variabele grondquotes van 18, 23 of 28% voor de gestapelde woningen en garages.

D.1 Een aparte methode (taxatie) voor de grondwaardebepaling van grondgebonden woningen en garages in het centrum past bij de locatie en het vaak specifieke karakter

De grondwaarde van grondgebonden woningen en garages in het centrum zal individueel worden bepaald vanwege de locatie en het vaak specifieke karakter. De grondwaarde wordt door middel van een taxatie vastgesteld op basis van de residuele grondwaarde methodiek.

E.1 Een vaste grondquote van 20% van de WOZ-waarde voor gestapelde woningen en garages in het centrum past bij de locatie en het vaak specifieke karakter

Een vaste grondprijs per m² kan niet eenvoudig worden toegepast bij gestapelde woningen en garages (zie argument D.1). De grondwaarde voor gestapelde woningen en garages wordt daarom (conform de huidige methode) als percentage (grondquote) van de WOZ-waarde berekend. Omdat de gemiddelde grondwaarde in het centrum hoger is dan de grondwaarde buiten het centrum, wordt de grondwaarde van de gestapelde woningen en garages in het centrum bepaald door een vaste grondquote van 20% van de WOZ-waarde.

F.1 Een vaste grondquote van 15% van de WOZ-waarde voor gestapelde woningen en garages in het centrum, zijnde sociale huurwoningen van woningcorporaties houdt rekening met de prestatieafspraken

De gestapelde woningen en garages in het centrum, zijnde sociale huurwoningen van woningcorporaties, vormen een uitzondering op het voorgenomen besluit e. Voor deze categorie woningen wordt de grondwaarde bepaald door een vaste grondquote van 15% van de WOZ-waarde. Deze lagere grondquote moet ervoor zorgen dat de woningcorporaties beter in staat zijn om de gemaakte prestatieafspraken na te komen.

G.1 Depreciatie op grondwaarde houdt rekening met de prestatieafspraken

Door op de grondwaarde van woningen en garages van woningcorporaties in de sociale huursector een depreciatie van 25% toe te passen, kunnen de woningcorporaties de prestatieafspraken, die onder andere betrekking hebben op het realiseren en verduurzamen van sociale huurwoningen, beter nakomen.

Het is bovendien wettelijk geregeld dat er met woningcorporaties aparte afspraken gemaakt mogen worden voor erfpacht van sociale huurwoningen (toegelaten staatssteun voor woningcorporaties). Dit mag, omdat zij een wettelijke taak hebben voor het sociale woningaanbod en veel geld investeren in de sociale woningbouw in de gemeente Alkmaar. De hoogte van de huur van deze sociale huurwoningen is een wettelijk maximaal bepaald bedrag per maand. De woningcorporaties kunnen daardoor minder aan de woningen verdienen ten opzichte van andere verhuurders voor huurwoningen in de vrije sector.

H.1 Een minimum en maximum canonpercentage werkt in meerdere opzichten voordelig

De grondwaarde en het canonpercentage zijn de twee variabelen waarmee de gemeente sturing kan geven aan de erfpachtinkomsten voor de gemeente en de erfpachtcanon voor de erfpachter. Een minimum canonpercentage zorgt ervoor dat de erfpachtinkomsten voor de gemeente minimaal op

hetzelfde niveau blijven. Anderzijds zorgt een maximum canonpercentage ervoor dat de kosten voor de erfpachter worden gemaximeerd.

1.1 Er kan op korte termijn een concrete berekening van de erfpachtkosten (voor de erfpachter) worden gemaakt

De grondwaarde en het canonpercentage zijn de twee variabelen voor het berekenen van de erfpachtcanon. Door het canonpercentage voor de canonherziening vast te stellen, en de voornoemde grondwaardebepalingen te gebruiken, kan de canon voor de volgende erfpachtperiode al berekend worden. Het voorstel is hiermee in 2025 te starten (dit heet een vervroegde canonherziening) en dan te rekenen met de grondprijs van € 425,- per m² (de perceeloppervlakte die bij het Kadaster bekend is wordt met 425 vermenigvuldigd) en de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023. De canon kan dan vanaf 2025 al worden vastgesteld. Vanaf dat moment wordt de vervroegd vastgestelde canon iedere vijf jaar geïndexeerd. De erfpachter wordt deze canon plus de eventuele indexatie pas verschuldigd bij ingang van het nieuwe erfpachttijdvak. Het voordeel van de vervroegde herziening is dat de inkomsten voor de gemeente en de kosten voor de erfpachter zo eerder inzichtelijk zijn. Dat komt de verkoop- en financierbaarheid van de erfpachtwoningen op ten goede.

De gemeente zal erfpachters gefaseerd aanschrijven over de vervroegde canonherziening. Erfpachters zijn niet verplicht om hiervan gebruik te maken. Zij hebben hierin een keuzemogelijkheid. Maar, de grondprijs van € 425,- per m², de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 en het vaste canonpercentage van 1,75% gelden alleen voor de vervroegde herziening.

1.2 Een vast canonpercentage van 1,75% voor de vervroegde canonherziening zorgt voor de gewenste sturing aan de erfpachtinkomsten voor de gemeente en de kosten voor de erfpachter

Op basis van de voorgestelde methoden voor de grondwaardebepaling zorgt een canonpercentage van 1,75% voor voldoende erfpachtinkomsten voor de gemeente. Dit is beargumenteerd onder de financiële aspecten. Daarnaast worden de kosten voor de erfpachter gemaximeerd op basis van een canonpercentage van 1,75%. Het vaste canonpercentage van 1,75% geldt bij de vervroegde canonherziening van erfpachtrechten die betrekking hebben op woningen en garages.

1.1 Maatwerkoplossingen moeten financiële problemen bij erfpachters voorkomen

Een aantal erfpachters vreest dat het betalen van een jaarlijkse canon tot financiële problemen zal leiden. De meeste erfpachters zijn nu niet gewend om een jaarlijkse canon te betalen, omdat de canon voor de meeste erfpachtrechten voor het eerste tijdvak 50 jaar is vooruitbetaald (afgekocht). De gemeente zal –waar dit tot financiële problemen leidt- samen met de erfpachter- zoeken naar een passende en acceptabele oplossing,

2.1 Voorkomen van een tekort op de gemeentebegroting

Door de verkoop van bloot eigendom vervallen ook de structurele canoninkomsten van dat erfpachtrecht. Het storten van de netto verkoopopbrengsten bloot eigendom in de reserve erfpacht waaruit vervolgens gelijkmatig onttrokken wordt, zorgt ervoor dat de verkoop van bloot eigendom niet (op korte termijn) leidt tot een structureel tekort op de gemeentebegroting. Dat is belangrijk om rekening mee te houden, kijkend naar de financiële uitdagingen waar de gemeente de komende jaren mee te maken krijgt. Omdat de voorgestelde nieuwe methode voor de berekening van de koopsom van de bloot eigendom gunstig kan uitvallen voor sommige erfpachters, volgen er mogelijk veel verkopen, waardoor de canoninkomsten verminderen. Dit wordt ondervangen door de netto verkoopopbrengsten in de reserve erfpacht te storten en daarna gelijkmatig te onttrekken.

Kanttekeningen en alternatieven

G.1 Geen depreciatie (korting) op de grondwaarde voor woningcorporaties

Een alternatief is dat de woningcorporaties voor sociale huurwoningen geen depreciatie op de grondwaarde krijgen. De grondwaarde wordt dan op dezelfde wijze als voor andere erfpachters berekend.

2.1 De netto verkoopopbrengsten bloot eigendom niet in de reserve storten maar als incidentele baat opnemen (alternatief)

Alternatief is om de netto verkoopopbrengsten bloot eigendom niet in de reserve te storten, maar als incidentele baat op te nemen. Dan kunnen de verkoopopbrengsten echter niet gebruikt worden ter dekking van structurele lasten.

Voortzetting stelsel van voortdurende erfpacht

Op 1 november 2022 heeft het college besloten om het stelsel van voortdurende erfpacht voort te zetten. Het invoeren van bijvoorbeeld eeuwigdurende erfpacht behoort daarom niet (meer) tot de mogelijkheden.

Verandering van lasten voor erfpachters

De canonherziening en de start van een nieuw erfpachttijdvak brengt voor veel erfpachters een wijziging met zich mee, omdat erfpachters met ingang van een nieuw tijdvak weer een jaarlijkse canon verschuldigd zijn. Ongeacht de hoogte van de canon zal dit voor de meeste erfpachters een verandering van de lasten tot gevolg hebben. Deze erfpachters zijn nu niet gewend om een jaarlijkse canon te betalen, omdat de canon voor de meeste erfpachtrechten voor 50 jaar is vooruitbetaald (afgekocht) door de voormalige erfpachters (veelal woningcorporaties).

Participatie

Volgend op het conceptbesluit van het college d.d. 5 juni 2024, heeft een participatietraject plaatsgevonden in de vorm van bijeenkomsten over erfpacht. Tijdens deze erfpachtbijeenkomsten is de gemeente uitvoerig in gesprek gegaan met de erfpachters. De uitkomst van het participatietraject heeft ertoe geleid dat de uitwerking van een aantal uitgangspunten is gewijzigd conform het onderhavige collegevoorstel.

Handreiking

De 'Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen (de "Handreiking")' is op 22 mei 2024 verstuurd aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Onderdeel van de Handreiking is een stappenplan voor procesmatige houvast voor gemeenten, met bouwstenen voor het invoeren van erfpacht(beleid) of vormgeven van nieuwe algemene erfpachtbepaling. Sommige delen van het stappenplan zien uitsluitend op (het besluit tot) uitgifte van nieuwe erfpachtrechten. Daarvan is binnen de gemeente Alkmaar vrijwel geen sprake meer. Het gaat in Alkmaar om het *actualiseren* van algemene erfpachtbepalingen die hoofdzakelijk van toepassing zijn op bestaande erfpachtrechten die worden voortgezet. Er is dan ook geen sprake van geheel 'nieuwe' algemene erfpachtbepalingen. Dit maakt dat niet alle onderdelen uit de Handreiking niet van toepassing zijn.

Op het moment van openbaar worden van de Handreiking was het actualiseren van de algemene erfpachtbepalingen al in een vergevorderd stadium. Het proces van het actualiseren van de algemene

Voorgenomen uitwerking van vastgestelde uitgangspunten erfpacht

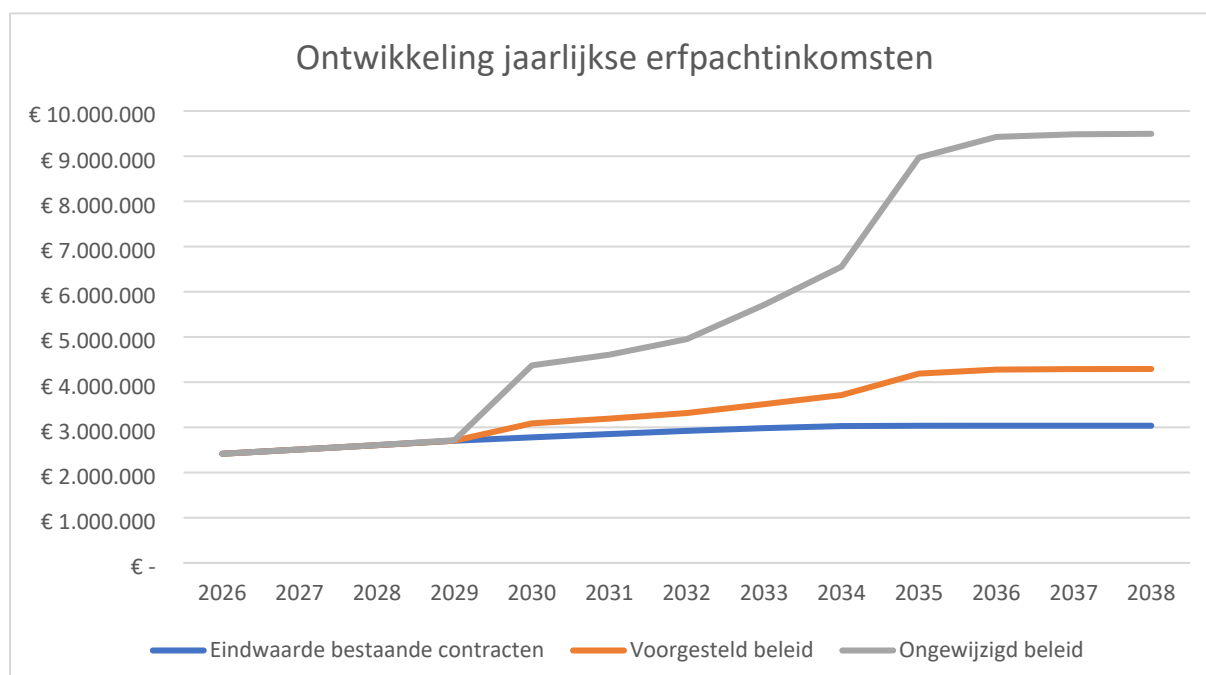
erfpachtbepalingen is desondanks alsnog getoetst aan het stappenplan. De projectgroep concludeert dat aan de meeste suggesties en 'best practices' uit het stappenplan is voldaan. Daarnaast is onderzocht of er nog suggesties of 'best practices' waren, die alsnog konden worden toegepast. Dit heeft er bijvoorbeeld toe geleid dat er een leeswijzer is geschreven als toelichting op geactualiseerde algemene erfpachtbepalingen. Bovendien is in het kader van de participatie een lezerspanel samengesteld, dat de leeswijzer in combinatie met de geactualiseerde erfpachtbepalingen heeft beoordeeld op begrijpelijkheid.

Financiële aspecten

In de jaren 2027 tot en met 2038 lopen er jaarlijks erfpachttijdvakken voor woningen en garages af en moet een nieuwe canon worden bepaald. Uitgangspunt daarbij is dat de totale jaarlijkse erfpachtinkomsten van de gemeente minimaal gelijk moeten blijven of beperkt mogen stijgen in de loop van de jaren. De totale jaarlijkse erfpachtinkomsten bestaan uit de eindwaarde van alle erfpachtcontracten van het bestaande tijdvak. De eindwaarde is de opbrengst van het contract in het laatste jaar van het tijdvak. In totaal bedraagt deze eindwaarde van alle bestaande contracten die betrekking hebben op woningen en garages € 3.035.795. Dit staat gelijk aan de jaarlijkse inkomsten die minimaal gerealiseerd dienen te worden. Als de gemeente geen wijzigingen aanbrengt in de methode van canonbepaling dan zullen de jaarlijkse inkomsten van de gemeente op termijn (2038) toenemen tot circa € 9,5 miljoen en de kosten voor de erfpachters zullen in dezelfde verhouding toenemen.

Bij het voorbereiden van een nieuwe manier van het berekenen van de canon is er rekening mee gehouden dat een dergelijk grote toename van de erfpachtinkomsten voor de gemeente, zou leiden tot onevenredig hoge kosten voor erfpachters en daarmee strijdig is met het eerder vastgestelde uitgangspunt.

De voorgestelde nieuwe methode van canonbepaling leidt op termijn, wanneer alle bestaande erfpachtcontracten voor woningen en garages zijn afgelopen (2038), tot jaarlijkse inkomsten voor de gemeente van € 4,3 miljoen, uitgaande van een canonpercentage van 1,75%. In onderstaande grafiek zijn deze verschillende situaties weergegeven, exclusief vijfjaarlijkse indexatie van de canons:



Daarnaast leidt de verkoop van bloot eigendom in eerste instantie tot een structureel tekort voor de gemeentelijke begroting omdat structurele erfpachtinkomsten komen te vervallen bij verkoop van bloot eigendom. Daarom wordt aan de gemeenteraad voorgesteld om de reserve 'afkoopsommen erfpacht' te hernoemen tot de 'reserve erfpacht' en de netto verkoopopbrengsten van bloot eigendom te storten in deze reserve. Door deze middelen vervolgens jaarlijks gelijkmatig te onttrekken aan de reserve erfpacht, wordt een structureel tekort voorkomen.

Dit besluit leidt in de jaren tot en met 2027 niet tot een budgetwijziging. De financiële effecten voor de jaren daarna worden verwerkt in toekomstige (meerjaren)begrotingen.

Vervolg en communicatie

De gemeenteraad wordt in de gelegenheid gesteld om haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Vervolgens neemt het college een definitief besluit.

Het college zal tegelijk met het nemen van een definitief besluit een separaat besluit nemen met betrekking tot de nieuwe regeling voor het omzetten van erfpacht naar vol eigendom door het kopen van het zogenaamde 'bloot eigendom'. Het besluit over deze nieuwe regeling is een logische uitwerking van het collegevoorstel.

Erfpachters zijn van het voorgenomen besluit van het college per brief geïnformeerd, zie BIJLAGE 4.

Na definitieve besluitvorming door het college worden erfpachters daarvan op de hoogte gesteld.

Bijlagen

1A. Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024

1B. Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 (met wijzigingen toegelicht in opmerkingen)

1C. Leeswijzer behorende bij Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024

2. Kaart afbakening erfpacht 'in het centrum'

3. Voorbeeldberekeningen grondwaardebepaling en canonherziening

4. Informatiebrief erfpachters

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

mw. drs. A.M.C.G. Schouten, burgemeester

dhr. R.M. Reus, gemeentesecretaris

Collegevergadering: 7 oktober 2024

Nr.

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 7 oktober 2024

Het advies van de commissie Ruimte van 12 november 2024

Het bepaalde in art. 169 lid 4 Gemeentewet.

Besluit

1. Geen wensen en bedenkingen in te brengen tegen de hieronder onder a t/m j genoemde voorgenomen uitwerking van de uitgangspunten met betrekking tot erfpacht;
 - A. De geactualiseerde Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024 (de "AB2024") vast te stellen conform BIJLAGE 1A;
 - B. Voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en garages buiten het centrum de grondwaarde door middel van een grondprijs van € 425,- per m² voor 2025 vast te stellen en deze grondprijs vanaf 2026 jaarlijks te indexeren met de generieke indexatie van de begroting van de gemeente Alkmaar;
 - C. Voor gestapelde woningen en garages (appartementen) buiten het centrum de grondwaarde door middel van een grondquote van 15% van de WOZ-waarde vast te stellen;
 - D. Voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en garages in het centrum de grondwaarde door middel van een taxatie vast te stellen;
 - E. Voor gestapelde woningen en garages (appartementen) in het centrum de grondwaarde door middel van een grondquote van 20% van de WOZ-waarde vast te stellen;
 - F. Voor gestapelde woningen en garages (appartementen) in het centrum, zijnde sociale huurwoningen van woningcorporaties, de grondwaarde door middel van een grondquote van 15% van de WOZ-waarde vast te stellen;
 - G. Voor het berekenen van de grondwaarde voor sociale huurwoningen van woningcorporaties een depreciatie van 25% op de grondwaarde toe te passen;
 - H. Een minimum canonpercentage van 1% en een maximum canonpercentage van 3% te hanteren;
 - I. De canon voor woningen en garages bij de vervroegde canonherziening voor het volgende erfpachttijdvak al vanaf 2025 vast te stellen op basis van een canonpercentage van 1,75%;
 - J. Maatwerkoplossingen uit te werken voor erfpachters die door het betalen van een erfpachtcanon in de financiële problemen komen;
2. De 'reserve afkoopsommen erfpacht' te hernoemen tot de 'reserve erfpacht' en de netto verkoopopbrengsten van bloot eigendom te storten in deze reserve en deze jaarlijks gelijkmatig te onttrekken van 2025 tot 2063 (einde nieuwe erfpachttijdvak).

De raad van Alkmaar, 28 november 2024

mw. drs. A.M.C.G. Schouten, burgemeester

mw. mr. V.H. Hornstra, griffier

Onderbouwing grondprijs per m²

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

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

Reden depreciatie (het scheidt evenwicht):

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

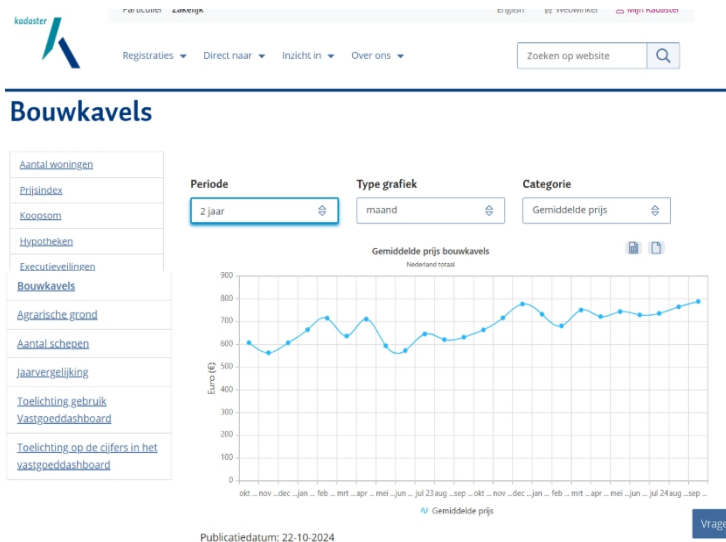
In de markt komen wij een depreciatie percentage tegen tussen 20% en 40% afhankelijk van de looptijd erfpachtperiode. Voor de erfpachtgronden in Alkmaar hebben wij 30% aangehouden. Tevens hebben wij gekeken of de woningen die zijn gelegen in de wijken De Mare/Daalmeer, Oudorp en Overdie onderling verschillen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

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

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

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

Commented [5.1.2a]: Of beperkend?



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

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

MOTIE Erfpacht eeuwigdurend

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

De gemeenteraad van Alkmaar in vergadering bijeen op 28 november 2024

Constaterende dat:

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

Overwegende dat:

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

Verzoekt het college:

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

En gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekend door:

GroenLinks Alkmaar

PvdA Alkmaar

Leefbaar Alkmaar

Tineke Bouchier

David Rubio Borrajo

Maya Bolte

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

Stemverhouding

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

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

Toelichting

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

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

MOTIE

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

De gemeenteraad van Alkmaar in vergadering bijeen op 28 november 2024

Constaterende dat;

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

Overwegende dat;

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

Verzoekt het college:

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

En gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekend door:

ChristenUnie Alkmaar
R. van Veen

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

AMENDEMENT

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

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

Voorgesteld Besluit:

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

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

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

Ondertekend door:

GroenLinks Alkmaar
Tineke Bouchier

PvdA Alkmaar
David Rubio Borrajo

Leefbaar Alkmaar
Maya Bolte

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

TOELICHTING

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

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

AMENDEMENT

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

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

Voorgesteld Besluit:

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

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

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

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

Ondertekend door:

GroenLinks Alkmaar
Tineke Bouchier

PvdA Alkmaar
David Rubio Borrajo

Leefbaar Alkmaar
Maya Bolte

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

TOELICHTING

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

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

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

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

AMENDEMENT

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

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

Voorgesteld Besluit:

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

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

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

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

Ondertekend door:

GroenLinks Alkmaar
Tineke Bouchier

PvdA Alkmaar
David Rubio Borrajo

Leefbaar Alkmaar
Maya Bolte

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

TOELICHTING

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

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

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

AMENDEMENT

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

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

Voorgesteld Besluit:

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

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

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

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

Ondertekend door:

GroenLinks Alkmaar
Tineke Bouchier

PvdA Alkmaar
David Rubio Borrajo

Leefbaar Alkmaar
Maya Bolte

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

TOELICHTING

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

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

AMENDEMENT

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

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

Voorgesteld Besluit:

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

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

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

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

Ondertekend door:

GroenLinks Alkmaar
Tineke Bouchier

PvdA Alkmaar
David Rubio Borrajo

Leefbaar Alkmaar
Maya Bolte

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

TOELICHTING

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

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

Bespreking d.d. 17-10-2024

Aanwezig: 5.1.2.e

5.1.2.e

en

5.1.2.e

Opening in introductie door 5.1.2.e Vervolgens een kort voorstelrondje gedaan.

Inkomsten gemeente

Omdat er nog steeds misvattingen bestaan over de totale inkomsten proberen 5.1.2.e en 5.1.2.e dat uit te leggen. Werkgroep gaat namelijk nog steeds uit van 2 miljoen, terwijl de waarde van de erfpachtcontracten 3 miljoen bedraagt. In het eerste collegevoorstel is wel 2,5 miljoen genoemd (0,5 miljoen canoninkomsten + 2 miljoen onttrekking uit reserves afkoopsommen). De waarde van de erfpachtcontracten is echter 3 miljoen. 5.1.2.e probeerde dit uit te leggen, maar werd onderbroken door 5.1.2.e. Daarna is 5.1.2.e niet meer in de gelegenheid geweest om zijn verhaal af te maken.

Driehoek mbt inkomsten aangehaald door 5.1.2.e

Wat is een lichte stijging?

Vraag 5.1.2.e Zitten de opbrengsten verkoop bloot eigendom ook in de 4,2 miljoen? 5.1.2.e legt uit dat uitgangspunt jaarlijkse canonbetaling is en dat de opbrengsten verkoop bloot eigendom geen onderdeel zijn van de 4,2 miljoen. We weten vooraf namelijk niet hoeveel mensen de bloot eigendom kan kopen. Verkoop bloot eigendom leidt bovendien tot minder jaarlijkse canoninkomsten.

Grondprijs

Vraag 5.1.2.e over grondprijs. 5.1.2.e heeft uitgerekend dat de oorspronkelijke grondprijs thans (geïndexeerd) € 260,- zijn. 5.1.2.e legt uit hoe grondprijs van € 425,- tot stand is gekomen. 5.1.2.e legt na afloop van het gesprek nog uit hoe hij de berekening heeft gemaakt. Hij is uitgegaan van de € 4,54 per jaar. Wij hebben uitgelegd dat dat de administratiekosten waren die niet afgekocht konden worden. Dit bedrag wordt al jaren niet meer geïnd.

WOZ als uitgangspunt voor appartementen

5.1.2.e waarom wel woz voor appartementen? 5.1.2.e legt het uit dat grondwaarde berekenen bij appartementen heel complex is. Daarnaast is er bij appartementen minder sprake van investeringen waardoor de woz waarde kan stijgen.

5.1.2.e waarom dan niet rekenen met vloeroppervlakte? Deze staat in de BAG.

5.1.2.e legt uit dat dat te ingewikkeld is en waarschijnlijk juist nadelig voor veel appartementseigenaren. Daarnaast is het de vraag of er gerekend moet worden met bvo's of go's. Wij beschikken over beide niet. Het is niet bekend of de vloeroppervlaktes in de BAG bvo's of go's zijn. Verder nog verschil tussen bvo's en go's uitgelegd.

5.1.2.e wil graag berekeningen obv grondprijs x vloeroppervlakte 5.1.2.e legt uit dat dit niet eenvoudig is omdat wij niet over de juiste gegevens beschikken. 5.1.2.e gaat op aandringen toch kijken wat er mogelijk is, maar moet hiervoor waarschijnlijk externen inschakelen.

Tijdvak verkorten

5.1.2.e Waarom tijdvak 25 jaar en geen eeuwigdurende erfpacht?

5.1.2.e legt uit dat de eeuwigdurende erfpacht een aantal jaar geleden is onderzocht. De gemeente kan echter niet zelf beslissen dat alle contracten worden omgezet naar het stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Erfpachters moeten hier zelf aan meewerken. Daardoor grote kans dat een deel wel overstapt naar eeuwigdurende erfpacht en een deel niet. Daardoor meerdere regimes, wat niet wenselijk is voor de gemeente.

Daarnaast hebben wij ons door deskundigen laten adviseren om het tijdvak te verkorten om daarmee het effect van de grondwaardestijging te beperken.

Werkgroep denkt dat het verkorten van het tijdvak over 15 jaar alweer tot onzekerheid leidt. 5.1.2.e legt uit dat de situatie dan anders is. Nu zijn bijna alle erfpachtrechten afgekocht. In het nieuwe tijdvak zullen de meeste erfpachters een jaarlijkse canon betalen, waardoor de verandering minder ingrijpend zal zijn.

Verkoop bloot eigendom

5.1.2.e meenden op de site van Amsterdam en Den Haag te hebben gelezen dat appartementseigenaren d.m.v. een obligatoire overeenkomst de bloot eigendom konden kopen. 5.1.2.e geeft aan dat dit nav de RIB is onderzocht. Mogelijk heeft

5.1.2.e dit verward met de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. In Amsterdam is het namelijk niet mogelijk om de bloot eigendom te kopen en op de site van Den Haag staat alleen dat appartementseigenaren met een obligatoire overeenkomst individueel kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. 5.1.2.e legt verder uit dat de verkoop bloot eigendom met een obligatoire overeenkomst ook niet mogelijk zou zijn. Er zouden dan namelijk 2 goederenrechtelijke regimes (erfpacht en eigendom) op het grondperceel van toepassing zijn. Dat is juridisch gezien niet mogelijk.

Canonpercentage

5.1.2.e vraagt naar de 5.1.2.e bevestigt dat de administratiekosten in canonpercentage van 1,75% zitten. Dit zullen wij ook nog vermelden op de website.

5.1.2.e vraagt waarom het canonpercentage gemiddelde moet zijn van rentepercentages van verschillende leningen bij de BNG. Waarom niet gelijk met percentage uit de gemeentelijke begroting. Omwille van de tijd geeft 5.1.2.e aan dat we het ter kennisgeving aannemen en dat we het gesprek gaan afronden.

Voorstel werkgroep

5.1.2.e overhandigt het voorstel van de werkgroep en vraagt dit voorstel ook aan 5.1.2.e te overhandigen. De werkgroep wil ook meer inspraak en samen de uitgangspunten uitwerken. Verder overhandigt 5.1.2.e nog de petitie, die door ruim 400 erfpachters is ondertekend. 5.1.2.e zorgt ervoor dat deze stukken 5.1.2.e bereiken.

Berekening inkomsten gemeente Alkmaar uit erfpacht 2e tijdvak.

Uitgangspunten van het College voor de canon inkomsten:

Inkomsten gemeente blijven gelijk of mogen licht stijgen
en

Kosten voor erfpachter worden zoveel mogelijk beperkt

In dat kader heeft de Werkgroep Erfpacht Alkmaar dan ook een inkomens berekening opgesteld volgens de informatiebrief aan erfpachters dd 15 oktober 2024.

De berekening gaat uit van het volgende:

2269 gg woningen particuliere erfpachter
766 appartementen particuliere erfpachter
1265 gg woningen woningcorporaties
1345 appartementen van woningcorporaties
Gemiddelde grond oppervlak gg woningen 125 m²
Gemiddelde WOZ van appartementen €250.000
Grondprijs €425/m² voor gg woningen
Canon percentage 1,75%
Woning corporaties korting van 25% op de canon

Inkomsten:		Canon/woning
2269 x 125 x €425 x 1,75% =	€ 2.109.461	€ 930
766 x (€250.000 x 15%) x 1,75% =	€ 502.688	€ 656
1265 x 125 x (100%-25%) x €425 x 1,75% =	€ 882.041	€ 697
1345 x (€250.000 x 15%) x (100%-25%) x 1,75% =	€ 661.992	€ 492
Totaal	€ 4.176.182	

Let op: De inkomsten van € 0.5 miljoen uit de overige 300 erfpachters zoals, bedrijven, instellingen, zendmasten en sportlocaties zijn hier nog niet bijgeteld!

Ten aanzien van bovenstaande constateert de werkgroep dat de inkomsten voor de gemeente aanzienlijk hoger uitkomen dan het uitgangspunt. De Werkgroep Erfpacht Alkmaar is immer ervan uitgegaan dat de inkomsten, vlgs startdocument 16 januari 2024 door het College gesteld is op 2 + 0.5 miljoen per jaar.

Daarboven wordt er ook niet voldaan aan het tweede uitgangspunt dat de kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk beperkt worden!

Daarom onderstaand een handreiking van de werkgroep voor een meer toepasselijke uitwerking van de canon bepalingen voor gg woningen en appartementen.

Toepassen WOZ voor appartementen ?

Van een appartementencomplex, 71 woningen, waarvan 18 Woonwaard-eigendom en 53 particuliere eigenaren is de gemiddelde WOZ-waarde berekend. Het blijkt dat de gemiddelde WOZ met peildatum 1-1-2023 voor Woonwaard appartementen €221937 is en voor de particuliere appartementen de WOZ €247174. **Dat is een verschil van 10%.** Onderhoud niveau binnen en buiten is 1 op 1 vergelijkbaar! Het toepassen van de WOZ-waarde om de erfpachtcanon te bepalen is dus **niet** acceptabel omdat de WOZ-waardebepaling van appartementen in het nadeel werkt voor de particuliere eigenaren. Werkgroep erfpacht stelt voor om de vloeroppervlakte als grondslag te nemen voor appartementen bij het bepalen van de canon. Hiervoor kan dan de m2 prijs gesteld worden op $€425 \times (22.300/33.600) = €282 / \text{m}^2 \text{ vloer}$.

Bij een appartement met een gemiddeld vloeroppervlak van 67,3 m2 wordt de canon dan: $67,3 \times €282 \times 1,75\% = €332 / \text{jr}$.

Canon bepaling gg woningen voor particuliere eigenaren

Om te voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente Alkmaar moet bij het vasthouden aan de grondwaarde van €425/m2 het canonpercentage naar beneden bijgesteld worden. Bij een percentage van 1.3 zijn dan de inkomsten als volgt.

Inkomsten:	Canon/woning	
Part gg woning $2269 \times 125 \times €425 \times 1,3\% =$	€1.567.028	€ 690
Part appt $766 \times 67,3 \times 282 \times 1,75\% =$	€ 254.408	€ 332
Wooncorp gg $1265 \times 125 \times (100\%-25\%) \times €425 \times 1,3\% =$	€ 655.230	€ 517
Wooncorrp appt $1345 \times 67,3 \times 282 \times (100\%-25\%) \times 1,75\% =$	€ 335.031	€ 249
Totaal €	2.811.697	

Let op: De inkomsten van € 0.5 miljoen uit de overige 300 erfpachters zoals, bedrijven, instellingen, zendmasten en sportlocaties zijn hier nog niet bijgeteld!

Gespreksverslag d.d. 6 maart 2025 met 5.1.2.e van Zaffier over maatwerkoplossingen

Aanwezigen:

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

(Zaffier)

Beleidsregels bijzondere bijstand

De participatiewet kent een regeling bijzondere bijstand.

De erfpachtcanon is een vorm van woonkosten. Wat nog meer onder de kostenpost woonkosten valt zijn de hypotheekrente, een vast bedrag voor groot onderhoud en OZB (eigenaarsgedeelte). Deze woonkosten tel je allemaal bij elkaar op. Als je geld zou krijgen van de Belastingdienst, ziet Zaffier dit als inkomen (bijvoorbeeld: hypotheekrenteaftrek). De totale kosten moeten meer bedragen dan 238 euro per maand om voor bijzondere bijstand in aanmerking te komen. Je volgt in principe voor de berekening van de bijzondere bijstand (voor woonkosten) dezelfde methode als voor de berekening of iemand in aanmerking komt voor huurtoeslag. Het is een geleidende schaal (niet alles of niets). Iedere euro die de persoon meer krijgt dan de bijstandsnorm wordt van de bijzondere bijstand afgetrokken.

Er wordt gekeken naar de inkomensniveau van de erfpachter (bijstand is niet genoodsaakt), dan zet je dit af tegen de bijstandsnorm van de erfpachter. Bij bijstand speelt de vermogenstoets. Zaffier stuurt ons nog voorbeeldberekeningen om het allemaal inzichtelijker te maken.

Deze regeling kan een uitkomst zijn voor erfpachters die in deze lage ondergrens zitten, maar het gevaar is dat deze te laag is en er dus een groep erfpachters over het hoofd gezien wordt die net boven deze ondergrens zitten, maar alsnog in de financiële moeilijkheden komen door het betalen van de erfpachtcanon. Dan zou er nog een andere regeling moeten komen.

Bijstand in de vorm van een lening

Zaffier noemt nog een andere regeling: bijstand krijgen in de vorm van een lening op de overwaarde van het huis waar de erfpachter nog in woont op dat moment. Die uitkering bouw je op als lening en als de erfpachter zijn huis verkoopt los je deze af als lening. De kosten van de notaris zijn voor rekening van Zaffier, want zij willen ook grip op de terugbetaling van de lening (door het hypotheekrecht). Op dit moment vallen 29 huishoudens hieronder.

Hoge woonkosten (zoals een erfpachtcanon) kunnen niet in deze vorm van een lening ondergebracht worden, dus dan valt de erfpachter toch terug op de bijzondere bijstand. Deze regeling is dus uiteindelijk geen optie voor de maatwerkoplossing.

De bijzondere bijstand komt uiteindelijk uit de gemeentekas.

Subsidieregeling/ Inventarisatie bij andere gemeenten

Gemeente Amsterdam heeft voor de erfpachters die een net iets hoger inkomen hebben dan de inkomensgrens voor de bijzondere bijstand een eigen subsidieregeling opgezet. Dat is dan geen bijstand meer. Als Zaffier zoiets voor gemeente Alkmaar zou moeten opzetten, dan moet Zaffier gemandateerd worden door de gemeente Alkmaar. Zaffier vraagt of dit ook speelt in andere gemeenten in Noord-Holland. Hier is nog geen zicht op, maar het is wel uniek voor Alkmaar dat er door zo veel woningcorporaties het eerste erfpachtijdvak is afgekocht voor 50 jaar en dat de meeste particuliere erfpachters nu voor het eerst te maken krijgen met het betalen van een erfpachtcanon. Zaffier werkt voor zes gemeenten en indien de gemeente Alkmaar uitzoekt of dit probleem zich ook voordoet bij deze andere vijf gemeenten, dan kan Zaffier makkelijker besluiten om een dergelijk product neer te zetten voor alle gemeenten in plaats van alleen voor de gemeente Alkmaar.

- ➔ Dit is een actiepoint voor de gemeente Alkmaar om uit te zoeken. Zaffier geeft aan over contactgegevens te beschikken van de privaatrechtjurist van elke gemeente.

De gevolgen dienen te worden overzien bij de erfpachters en of de bijzondere bijstand voor dit probleem een afdoende oplossing biedt. Zo niet, dan dient er naar een andere (aanvullende) oplossing gekeken te worden.

5.1.2.e licht een voorbeeld toe.

Hij licht toe dat iemand niet in bijstand hoeft te zitten om van de regeling 'bijzondere bijstand' gebruik te maken, maar Zaffier zet het wel af tegen het bijstandsniveau. Voor de berekening van de tegemoetkoming op basis van de bijzondere bijstand is de grens 100% van de bijstandsnorm voor woonkosten en 120% van de bijstandsnorm voor energiekosten.

Er wordt een vraag gesteld over de verschillende definities. Bijvoorbeeld, wat is het verschil tussen minimum inkomen en bijstandsniveau. 5.1.2.e licht toe dat minimuminkomen niveau hetzelfde is als de bijstandsniveau voor echtpaaruitkeringen (ongeveer 1800euro). Voor de alleenstaande is dit ongeveer 1300euro (70% van 1800, het minimum inkomen).

Er wordt gevraagd of het een optie is om vastgestelde normbedragen te hanteren voor mensen die iets hoger zitten met hun inkomen? 5.1.2.e is niet bekend met dergelijke vastgestelde normbedragen. Amsterdam bijvoorbeeld, verklaart haar regeling van toepassing op erfpachters met een gezamenlijk belastbaar inkomen dat niet hoger is dan € 53.152,- (normbedrag 2017). Vanwege het feit dat je fiscale aftrekbaarheid hebt van bijvoorbeeld je woonkosten, is het volgens 5.1.2.e van Zaffier lastig om 'belastbaar inkomen' als norm te hanteren.

5.1.2.e van Zaffier vindt het lastig om te bepalen hoeveel iemand moet verdienen om in aanmerking te komen voor een regeling om de canonschuld af te rekenen bij verkoop van de woning.

Het is mogelijk dat iemand wel werkt maar toch een minimum inkomen heeft. Zaffier heeft geen totaalinzicht op de erfpachters die wel werken, maar toch een minimuminkomen hebben. Zij hebben alleen gegevens van personen die daadwerkelijk een regeling bij hen hebben aangevraagd. Je kan alsnog bijstand krijgen als de erfpachter wel werkt.

Via het CBS kan er nog gekeken worden wie er een laag inkomen heeft in de regio Alkmaar. De gemeente Alkmaar heeft deze data al deels opgevraagd.

Actiepunten

5.1.2.e van Zaffier zal rekenvoorbeelden sturen en dan kan de gemeente Alkmaar onder andere aan de hand hiervan vaststellen of de regeling voor de bijzondere bijstand afdoende ondersteuning biedt. Zo niet, dan dient er een andere regeling gemaakt te worden en dient er nagedacht te worden met elkaar wat uitvoerbaar is. De gemeente zal dan ook nagaan of het gewenst is of Zaffier deze regeling voor de gemeente uitvoert. Zij zijn dan waarschijnlijk beschikbaar om hierover mee te denken.

Gespreksverslag d.d. 27-02-2025 overleg met SVn

SVn werkt met duurzaamheidsleningen en startersleningen. Zij werken niet met eigen geld, maar met geld van centrale overheden.

SVn is bezig met het ontwikkelen van nieuwe producten, ook op het gebied van erfpacht (meer in het kader van nieuwe erfpachtuitgiftes).

SVn vroeg een indicatie naar de omvang van de doelgroep die potentieel voor een financiële uitdaging staat. Als er namelijk te weinig mensen voor in aanmerking komen, is het niet mogelijk om een dergelijk product via SVn op te zetten.

SVn vroeg ook naar de langetermijndoelstellingen van de gemeente rondom erfpacht en of het specifiek de wens is om het erfpacht voort te zetten zoals 50 jaar geleden.

Indien het gaat om nieuw te vestigen erfpachtrechten, is een oplossing volgens SVn voor het ontwikkelen van betaalbare koopwoningen wanneer een erfpachtrecht wordt uitgeven waarbij je waarborgt dat de woning langdurig voor een bepaalde doelgroep bestemd blijft en de canon inkomensafhankelijk is. Dat er een korting op de canon bijvoorbeeld komt en dat er iedere drie, zes of toen jaar getoetst wordt of je binnen de doelgroep nog valt en zo niet, dat de canon dan aangepast wordt naar het reguliere tarief. Er is echter in Alkmaar niet gekozen om de erfpacht op deze manier vorm te geven. De uitgiftes hebben al lang geleden plaatsgevonden. Ook staat de wijze van het berekenen van de canon (m² prijs) al grotendeels vast.

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

De verzilverlening zal een tweede hypotheek zijn (voor zover erfpachter al een eerste hypotheekrecht heeft), maar hieraan zit een grens. Een bestaande gevestigde hypotheek plus de verzilverlening mag maximaal 80% van de WOZ-waarde bedragen. De rente over de verzilverlening is momenteel 1,7%. Dit is momenteel iets lager dan de gemiddelde rente op een reguliere lening. Er wordt een hypotheekrecht gevestigd ten behoeve van SVn.

Middels de verzilveringslening, hoe deze nu wordt toegepast, gaat de bewoner een privaatrechtelijke overeenkomst aan met SVn. In tegenstelling tot reguliere

Nederlandse banken (zoals Rabobank of ING), die eigen geld gebruiken (vaak van hun spaarders), gebruikt SVn het geld van de gemeente. De gemeente stort dit in een fonds/op een rekening van SVn en hieruit wordt het geld ter beschikking gesteld aan de particulieren.

De vraag vanuit de gemeente Alkmaar is of een opbouwende lening werkbaar is. Er is immers niet direct sprake van een specifiek eindbedrag dat wordt geleend, maar een canonlast die zich elk jaar opbouwt. Een opmeetconstructie van de woning, kan wel geeft SVn aan. Theoretisch gezien is dit waarschijnlijk mogelijk, maar de vraag is of SVn dat zo zou willen en kunnen toestaan. Dit lijkt SVn moeilijker om mogelijk te maken.

Lelystad verkeert ook in de situatie dat de eerste erfpachttijdvakken over twee jaar gaan aflopen. In Amsterdam heeft er in 2016 of 2017 een vergelijkbaar probleem voorgedaan als waar de gemeente Alkmaar nu tegenaan lopen. SVn heeft uiteindelijk niets voor Amsterdam kunnen betekenen, omdat het om te weinig aantallen erfpachters ging die ervoor in aanmerking zouden komen.

De opdracht aan de gemeente Alkmaar is om de aantallen in kaart te brengen. SVn zal intern nog kijken naar mogelijkheden voor ons/ brainstormen met anderen (interne collega's van SVn plus rondvraag onder andere gemeenten of er vraag is naar een dergelijk product). Ondanks dat de verzilverlening niet onder de 58 jaar mogelijk is op dit moment, wil SVn, indien er voldoende aantallen zijn, het wel toetsen of het ook onder de 58 jaar mogelijk is en of de lening zou aan te passen is dat deze geschikt is voor het financieren/verzekeren van de opbouwende canonschuld.

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Sent: Wed, 25 Jun 2025 11:23:18 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@outlook.com>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>; "Werkgroep Erfpacht-072" <5.1.2.e@gmail.com>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@gmail.com>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@hotmail.com>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Subject: Re: WOO 1061825 bezwaarschrift verzoek om manco documenten betreffende Erfpacht
Attachments: Rekenbestand voor collegebesluit 27-5-2025.xlsx

Beste Werkgroep en beste Woo verzoekers,

Bij deze het overzicht waarin duidelijk wordt wat de canoninkomsten per woningcategorie zal zijn. We zullen deze ook publiceren op open Alkmaar.

Met de overige stukken zijn we hard aan de slag. Zodra we hebben gepubliceerd zullen we een bericht uit doen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 06 5.1.2.e

Aanwezig:

Maandag tot en met donderdag

www.alkmaar.nl



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>

Verzonden: donderdag 19 juni 2025 11:36

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@outlook.com>; 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@gmail.com>; 5.1.2.e <5.1.2.e@hotmail.com>

Onderwerp: Re: WOO 1061825 bezwaarschrift verzoek om manco documenten betreffende Erfpacht

Ha 5.1.2.e

We bespraken het volgende.

Via de Ombudsman komt mogelijk nog een kritisch bericht richting gemeente, maar dat heb ik tot op heden niet ontvangen.

We doen ons best om zo snel mogelijk de gevraagde documenten te publiceren. Momenteel worden we daarbij flink beperkt door gaten in de bezetting. 5.1.2.e gaf aan tempo te willen maken — dat snappen we, tevens hebben ook te maken met afgesproken en wettelijke termijnen. De gemeente is niet opzettelijk aan het vertragen, maar de voortgang is wel beperkt. Onze excuses daarvoor.

Op Open Alkmaar publiceren we op korte termijn de eerste documenten.

Ik ga op zoek naar de kerndata die onderliggend zijn aan de berekeningen. Ik ben net bij Financiën geweest; daar maken ze nu een goed leesbaar bestand op dat ik woensdag naar je zal sturen.

Groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 06 5.1.2.e

Aanwezig:

Maandag tot en met donderdag

www.alkmaar.nl



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@outlook.com>

Verzonden: donderdag 19 juni 2025 09:44

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@gmail.com>; 5.1.2.e 5.1.2.e@hotmail.com>

Onderwerp: WOO 1061825 bezwaarschrift verzoek om manco documenten betreffende Erfpacht

Geachte 5.1.2.e en 5.1.2.e

Graag ontvang ik een samenvatting en een inhoudelijke reactie op het telefoongesprek zojuist gevoerd met 5.1.2.e

Met vriendelijke groeten,

5.1.2.e

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

Bijlage 1

Grondprijs berekening erfpachtgronden Gemeente Alkmaar

Naar aanleiding van het actualiseren van de Algemene Bepalingen Erfpacht 1e tijdvak erfpachtgronden in Alkmaar en het herzien van de canon voor het 2e tijdvak heeft de Werkgroep Erfpacht Alkmaar zich verdiept in de grondwaarde van deze erfpachtgronden.

Als basis van de grondprijs per m² is uitgegaan van de betaalde som in 1980 voor 22.700 m² bouwgrond bestemd voor 164 woningen, zijnde fl.4.421.014 (€2.009.552). De m² grondprijs in 1980 is dan omgerekend €88,53/m². Rekening houdend met de inflatie zou de huidige grondwaarde €262 per m² zijn. Dit alles volgens de gegevens van notarieel document "uitgifte in Erfpacht " dd 1 oktober 1980.

De visie van Werkgroep Erfpacht is dan ook legitiem om erfpacht grondprijzen voor grondgebonden woningen en appartementen vast te stellen volgens de grondprijzen nota 2024-2025 cat.2 (pagina 6 van genoemde nota).

De uitwerking van de canon zou dan worden:

gg woningen 127 m² grondoppervlak, grondprijs vlgs nota = € 33.600 (€264/m²)

Voor appartementen 67,3 m² vloeroppervlak, vlgs nota = € 23.300

Voor het vaststellen van de canon voor de individuele gg woning en appartement is er een correctie op het werkelijk aantal m²!

Voor het bepalen van het exact gemiddeld grondoppervlak van de gg woningen met tuin en van appartementen, dienen de data uit het WOZ-waardeloket en/of BAG geraadpleegd te worden. Helaas heeft de werkgroep niet de beschikking over erfpacht adressen. Hierdoor kan niet het exact gemiddeld aantal m², per gg woningen en appartementen, vastgesteld worden.

Vooralsnog houdt de Werkgroep Erfpacht Alkmaar het gemiddelde aan van 127 m² grondoppervlak voor gg woningen en 67,3 m² voor appartementen. Deze cijfers zijn berekend uit gegevens van 1700 Woonwaard woningen, zijnde ongeveer 30% van de 5700 woningen op erfpachtgrond.

Een exacte herberekening van bovenstaande is vereist en wordt gevraagd door de Werkgroep Erfpacht aan de gemeente Alkmaar, om te komen tot een juist canonpercentage voor appartementen en gg woningen.

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Sent: Fri, 18 Oct 2024 09:59:09 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Subject: Fw: Erfpacht pdf versies Voorstel Werkgroep Erfpacht 17102024 aan gemeente Alkmaar
Attachments: Berekening inkomsten gemeente Alkmaar uit erfpacht 2e tijdva.pdf, Betreft Grondprijs berekening erfpachtgronden Gemeente Alkma.pdf, werkgroep erfpacht voorstel 16102024.pdf, 2024-10-17 verslag bespreking.docx

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

From: 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Sent: Thursday, October 17, 2024 9:22:49 PM
To: 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Subject: FW: Erfpacht pdf versies Voorstel Werkgroep Erfpacht 17102024 aan gemeente Alkmaar

Hoi allemaal,

FYI: mail van 5.1.2.e

Ik heb ons eigen verslag (ook in bijlage) naar 5.1.2.e gemaïld.
Verder heb ik het voorstel en de petitie vanmiddag nog bij 5.1.2.e gebracht. Ze was niet meer op het stadhuis, maar ze neemt het vanavond na de raadsvergadering mee.

Fijn weekend!

Groeten,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@outlook.com>
Verzonden: donderdag 17 oktober 2024 20:47
Aan: 5.1.2.e@gmail.com
Onderwerp: Erfpacht pdf versies Voorstel Werkgroep Erfpacht 17102024 aan gemeente Alkmaar

Geachte,,

Vanmiddag 15.00 uur heeft de werkgroep een bespreking gehad in het stadskantoor betreffende de uitwerking van de uitgangspunten voor erfpacht inhoudelijk te bespreken. Buiten 4 werkgroep erfpacht leden waren ook 5 gemeente ambtenaren aanwezig die betrokken zijn bij het erfpacht project. Helaas was Wethouder Anjo van de Ven verhinderd wegens persoonlijke omstandigheden.

De aangehechte documenten zijn aangeboden aan 5.1.2.e 5.1.2.e Erfpacht voor de Gemeente Alkmaar afdeling Vastgoed en Gronden.
Tevens is de petitie, zoals geïnitieerd door 5.1.2.e aangeboden met 470 handtekeningen van verontruste erfpachters.

Hieronder nog een verslag van de meeting vandaag:

De Werkgroep Erfpacht was ook verrast toen afgelopen dinsdag onaangekondigd het nieuwe voorstel op onze deurmat viel. Het voorstel en de datum dat het voorstel door het college van de gemeente in behandeling wordt

genomen op 28 november 2024 en kunt u vinden in de link : [Voorstellen vanaf 2023 Gemeente Alkmaar](https://www.alkmaar.nl/pers/de-nieuwe-erfpachtregels-van-de-gemeente-alkmaar)
([raadsinformatie.nl](https://www.alkmaar.nl/raadsinformatie))

Het gesprek dat wij vandaag met de gemeente Alkmaar hebben gehad was bedoeld om vragen die wij hebben over het beleid, te verduidelijken en was niet bedoeld om te onderhandelen. De gemeente heeft input van onze Raadinformatie Bijeenkomst van 18 september 2024 naar zeggen meegenomen bij de bepaling van het nieuwe beleid.

Opmerkelijk is dat de canonrente is bepaald op 1,75% (dat is inclusief admin kosten). De geprojecteerde erfpachtinkomsten in 2038 zijn dan €4,3 miljoen. De Werkgroep Erfpacht heeft berekend voor 2038 € 3,2 in ons voorstel. Het College heeft de erfpacht inkomsten hoger bijgesteld om de te verwachten lagere bijdragen van de overheid aan de gemeente kas hiermee iets beter te kunnen opvangen. Het verschil met de oorspronkelijke inzet ziet de Gemeente Alkmaar als een lichte stijging.

Op basis van onze vragen gaat de gemeente Alkmaar nog enkele antwoorden opstellen en tevens onderzoeken welke m2 prijs aan een appartement kan worden gegeven voor de bepaling van de erfpacht. Deze informatie wordt vervolgens gebruikt door de gemeente om ook aan te geven waarom een afslag op basis van WOZ-waarde in hun ogen een betere benadering is.

Tevens heeft de Werkgroep aangedrongen om de mogelijkheid van Eeuwigdurende Erfpacht opnieuw te overwegen ondanks dat zij in eerste instantie afwijzend op hebben gereageerd.

Ondanks dat wij in gesprek zijn geweest met de gemeente betekent dat niet dat wij als Werkgroep het eens zijn met alle uitgangspunten van de gemeente. Daarom hebben wij na het gesprek ook ons eigen voorstel aangeboden en ruim 470 handtekeningen van de petitie overhandigd.

Verder staat de werkgroep op het standpunt dat de participatie hoger/intensiever opgeschaald moet worden met erfpachters/werkgroep.

Link Gemeente Alkmaar: www.alkmaar.nl/pers/de-nieuwe-erfpachtregels-van-de-gemeente-alkmaar

Gedetailleerde documenten uit het gemeente archief met uitgebreide uiteenzetting over de uitgangspunten:

https://alkmaar.raadsinformatie.nl/modules/19/voorstellen_vanaf_2023/view

Met vriendelijke groeten,

namens werkgroep erfpacht,

5.1.2.e

Erfpacht in Alkmaar

Voorstel en visie van Werkgroep Erfpacht Alkmaar

Algemene Bepalingen Erfpacht 2e tijdvak 2025

Aangeboden 17 oktober 2024 aan Wethouder Ruimte Anjo van de Ven

Email: 5.1.2.e @gmail.com

<https://www.facebook.com/groups/860419232051939>



Doelstelling van dit document is een handreiking van de Werkgroep Erfpacht Alkmaar naar het College en de gemeenteraadsfracties van Alkmaar om gezamenlijk te komen tot een erfpachtbeleid dat niet alleen inkomsten genereert maar bovenal van respect getuigt naar alle inwoners van Alkmaar

Werkgroep leden : 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Support werkgroep : 5.1.2.e

5.1.2.e

De Werkgroep Erfpacht Alkmaar

Opgericht in 2022 door bewoners van appartementen Vogelbuurt Alkmaar. Dit naar aanleiding van verontrusting omtrent berichtgeving in de media over erfpacht. Immers het 1e tijdvak van 50 jaar erfpachtrechten loopt af en nieuwe erfpacht bepalingen worden dan opgesteld. De werkgroep had als doel om informatie te verzamelen en te presenteren aan de bewoners om op deze wijze goed voorbereid te zijn op erfpacht na het einde van het 1e tijdvak.

Sinds midden 2024 bestaat de werkgroep uit 5 leden die voornamelijk particulier eigenaar zijn van woningen in de wijken van Alkmaar Noord. De focus van de werkgroep is nu belangenbehartiging van de particuliere woningeigenaar op erfpachtgronden.

De wijken met erfpacht

- Alkmaar Noord
- Oudorp Molen- en Burg buurt
- Overdie Stalpaert- Asselijnstraat

De erfpachters

- 4 Woningcorporaties
- Particuliere eigenaren van grondgebonden woningen en appartementen

De erfpachtgrond eigenaar

- Gemeente Alkmaar

Activiteiten 2022- heden

De werkgroep heeft zich vanaf 2022 vooral beziggehouden om correcte informatie te verstrekken naar de bewoners. Door de wisseling van College Alkmaar en de daarbij veranderende inzichten was dit geen makkelijke taak.

Vanaf eind 2023 heeft het College Alkmaar bekend gemaakt dat er nieuwe Algemene Bepalingen opgesteld gaan worden voor het 2e erfpacht tijdvak ingaande 2025. De werkgroep is dan ook direct gestart om het contact met de gemeentelijke bestuurders te intensiveren. Het doel was vanaf 2023 om beleidspersonen te informeren over de impact van erfpacht op de particuliere eigenaren van woningen op erfpachtgrond. Niet alleen op financieel maar vooral op sociaal gebied, wat natuurlijk samenvalt.

Vanaf juli 2024 is de focus van de werkgroep om aanvaardbare, financieel te dragen erfpachtlasten te bewerkstelligen. Ook dit is geen makkelijke opgave.

Binnen de visie van de gemeente Alkmaar, vastgelegd in het Start document erfpacht 16 januari 2024, is het de mening van de werkgroep dat er goede mogelijkheden zijn om zowel de erfpacht inkomsten verwachting van de gemeente en tevens de erfpacht lasten voor de particuliere erfpachter en woningstichtingen acceptabel te krijgen.

Erfpacht cijfers

In Alkmaar zijn ongeveer 6000 erfpachtgronden in eigendom van de Gemeente Alkmaar. Er zijn 2620 erfpachtgronden waarop 4 woningcorporaties huurwoningen hebben. Tevens 3035 erfpachtgronden waarop particulieren hun woning in eigendom hebben.

Hiervan zijn 50 particuliere woningen op erfpachtgrond in het centrum van Alkmaar. Tevens nog ongeveer 300 erfpachtgronden voor diverse instanties als verenigingen, zendmasten, trafohuisjes, garages etc.

De betreffende wijken met erfpachtgronden zijn oorspronkelijk eind 70er jaren bebouwd met sociale huurwoningen. De opzet van het College was dat grondbezit in eigendom moest zijn van de gemeente. De keuze voor een erfpacht constructie was dan ook voor de hand liggend. De kosten voor de gebruiker van erfpachtgrond, de zgn. canon, is toentertijd door de woningcorporaties voor 50 jaar afgekocht.

In de loop der jaren hebben de woningcorporaties huurwoningen uit hun bestand verkocht tegen meest redelijke koopprijzen, veelal aan de huurder. De huurder was hierbij geen canon verschuldigd aan de gemeente omdat deze was afgekocht.

Kenmerken van de wijken en hun bewoners

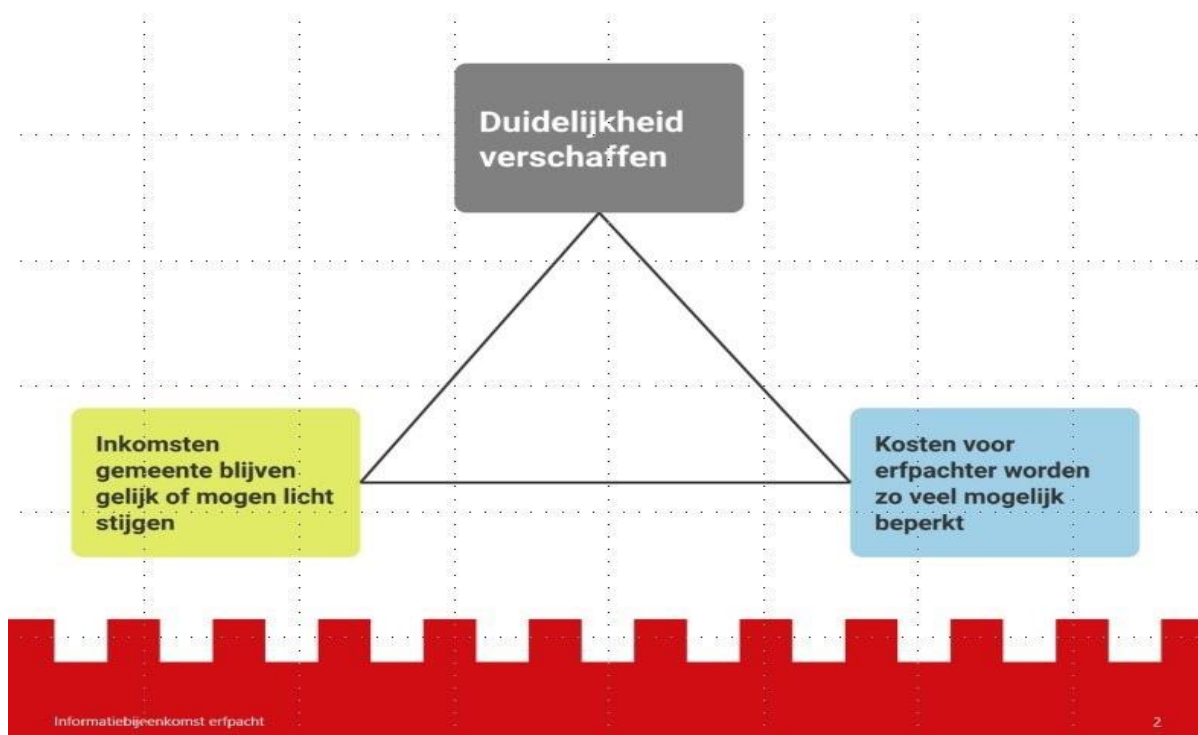
Kenmerkend aan de wijken op erfpachtgrond is dat sociale huurwoningen, koopwoningen en appartementen naast/op/boven elkaar zijn gelegen in dezelfde straat. Meestal is dit herkenbaar door schilderwerk, onderhoud en leefomgeving.

In vergelijking met Daalmeer, ook in Alkmaar Noord, waar geen erfpachtgronden zijn, is de leefomgeving en de staat van de woningen dan ook van een andere orde en daardoor vallen de Daalmeer woningen dan ook in een hogere prijscategorie.

De 2985 erfpachters in Alkmaar Noord, Overdie en Oudorp wonen veelal tot volle tevredenheid in hun geliefde woning. De woonlasten zijn nog op te brengen waar er toch ook zorgen bestaan om rond te kunnen komen. Verduurzaming en groot onderhoud voor deze bijna 50 jaar oude woningen staat er aan te komen. Daken met betonnen dakpannen moeten vervangen worden en kozijnen zijn ook aan vervanging toe. Voegwerk is niet best meer en lekkages aan schoorstenen zijn er meer en meer. Het uitvoeren van groot onderhoud staat in relatie met het inkomen en persoonlijke omstandigheden. Er worden keuzes gemaakt door de eigenaren op basis van financiën. Waar de ene bewoner nog elk jaar vakantie kan vieren in zonnige oorden is een ander al blij met een weekje aan de Zeeuwse kust op een camping. De inkomens van de erfpachters in erfpacht wijken vallen dan ook in de laag/midden inkomensgroep.

De woningen zijn nog steeds geliefd bij zowel de huidige bewoners als bij starters op de koopwoning markt. De erfpachters kunnen de woonlasten nu nog opbrengen waar de koopprijzen voor Alkmaarse starters nog juist bereikbaar zijn met een tophypotheek of spaargeld. Echter bij hoge lasten voor de erfpachtcanon boven op de toch al hoge woonlasten is dit niet meer op te brengen voor de erfpachter en onmogelijk voor starters gezien de laag/midden inkomens van deze categorie.

Uitgangspunten Gemeente Alkmaar én Werkgroep Erfpacht Alkmaar.



Bovenstaande afbeelding is uit de Erfpacht informatieavonden presentatie van de gemeente Alkmaar. De Werkgroep Erfpacht Alkmaar ondersteunt deze standpunten volledig en heeft de uitgangspunten dan ook als leidraad genomen bij het opstellen van haar visie op toekomstig erfpacht beleid.

In het start document van 16 januari 2024 stelt de wethouder dat de inkomsten uit erfpacht gelijk moeten blijven of licht mogen stijgen. Wat zijn de inkomsten?

De erfpacht inkomsten bedragen momenteel € 0,5 miljoen uit erfpachtcanon van ongeveer 300 instellingen, sport locaties, zendmasten, trafo huisjes, etc. Inclusief een 50tal woningen op erfpachtgrond in het Centrum van Alkmaar.

Er zijn jaarlijks €0,5 miljoen aan inkomsten volgens de wethouder door verkoop van erfpachtgronden. Met de huidige verkoop policy van de gemeente Alkmaar is de verwachting dat er jaarlijks hiermee nog opbrengsten zullen zijn. Een beperkte onttrekking van erfpachtgronden uit gemeentelijk eigendom heeft slechts een minimale invloed op de te ontvangen jaarlijkse canon inkomsten. Met €0,5 miljoen verkoopinkomsten wordt dit reeds gedekt bij grondpercelen van 8 woningen. Op een erfpachtgrondenbestand van 3000 is een aantal van 8 daarmee te verwaarlozen. De werkgroep neemt deze inkomsten dan ook niet mee in hun voorstel.

Erfpacht overeenkomsten afgesloten in 1978 lopen af in 2028 en vanaf dat moment start het 2e tijdvak met nieuwe algemene erfpacht bepalingen. Dat is het moment waarop de erfpachter een jaarlijkse canon moet gaan betalen.

In 2035 zijn alle erfpachtcontracten overgegaan naar het 2e erfpacht tijdvak. De inkomsten in 2035 zijn voor de 5700 erfpachtgronden dan €2,5 miljoen. Daarboven komt dan nog de erfpacht inkomsten van € 0,5 miljoen met indexering over 10 jaar. Totaal in 2035 zijn de inkomsten dan €3.147.905 .

De erfpachtcanon wordt in 2025 vastgesteld door de Wethouder en vanaf dat moment wordt de Canon elke 5 jaar ge-indexeerd met CPI. De geprojecteerde inkomsten voor de gemeente zijn in 2025 dan ook €2 miljoen voor de 5700 woningen.

Erfpacht beleid en jaarlijkse canon

In onderstaande tabel zijn de meest belangrijke uitgangspunten van de gemeente en de Werkgroep Erfpacht Alkmaar naast elkaar gezet. De 2 belangrijkste uitgangspunten in de tabel zijn de te realiseren inkomsten voor de gemeente en de vaststelling van een acceptabele canon voor de erfpachter. Met de doorrekening van Werkgroep Erfpacht Alkmaar zijn beide uitgangspunten te realiseren en redelijk te noemen. Onder de tabel wordt nog nader ingegaan op enkele andere uitgangspunten waar de visie van Werkgroep Erfpacht Alkmaar afwijkt.

Gemeente Alkmaar	Werkgroep Erfpacht Alkmaar
Inkomsten gemeente blijven gelijk of mogen licht stijgen	Inkomsten gemeente blijven gelijk (€2.000.000) of stijgen max 10%
2e erfpacht tijdvak 25 jaar	2e erfpacht tijdvak 50 jaar
Grondwaarde bepaling ?	Grondwaarde vlgs grondnota 2024-2025 voor nieuwbouw sociale huurwoningen. €33.600 voor gg woningen 127 m2 €23.300 voor appartementen 67 m2
Erfpachtcanon 1-3% van grondwaarde op basis van rentestand BNG leningen	1,1886% van grondwaarde vlgs grondnota 2024-2025 op basis van m2/object. Het canonpercentage is berekend uit inkomsten gemeente en grondwaarde vlgs. nota grondprijzen 2024-2025
Administratiekosten 0,25% van grondwaarde	Werkelijke administratiekosten of €25 pj
5 Jaarlijkse indexering canon vlgs CPI	5 Jaarlijkse indexering canon vlgs CPI
	Overweging eeuwigdurende erfpacht

De werkgroep heeft, met de ervaring van de afgelopen 3 jaar, moeten constateren, dat er een hoge mate van verontrusting heeft plaatsgevonden onder de erfpachters. Enkele erfpachters konden de druk niet meer aan in de aanloop naar nieuwe erfpacht bepalingen 2e tijdvak. Huizen werden verkocht of offertes voor aankoop erfpachtgronden werden massaal aangevraagd. Deze onrust moet voorkomen worden. Daarom is de werkgroep van mening dat het 2e tijdvak een looptijd moet hebben van 50 jaar om de erfpachter en de woningmarkt stabiel te houden. Het argument van de gemeente dat de grondwaarde sterk op kan lopen in 25 jaar is niet relevant. Het uitgangspunt is namelijk dat erfpacht inkomsten in lijn blijven door de 5-jaarlijkse canon indexering met CPI en daardoor ook de grondwaarde. Overigens wordt er door een tijdvak van 50 jaar ook €3,5 miljoen bespaart aan notaris en project kosten. Er is dan geen noodzaak om na 25 jaar opnieuw nieuwe algemene bepalingen vast te stellen.

De **grondwaarde bepaling** is voor de werkgroep slechts het vaststellen van een getal. De canon wordt dan ook bepaald door de minimaal gewenste gemeente inkomsten uit erfpacht! Het vaststellen van de **jaarlijkse canon** is voor de individuele erfpachter waar het uiteindelijk om gaat.

Gezien het voorgaande is toepassing van WOZ waarde en het 3 jaarlijks gemiddelde rentestand Bank Nederlandse Gemeente (oktober 2024 3%) voor langlopende leningen dan ook niet nodig en niet wenselijk. Wat dus overblijft is een relatief eenvoudig rekenmodel voor het vaststellen van de jaarlijkse canon per erfpachter. Dit wordt verder gedetailleerd uiteengezet op pagina 9

De administratiekosten dienen reëel vastgesteld te worden en komen als zodanig ten laste van de erfpachter. Elke erfpachter betaald een vast bedrag voor de administratie, hoeveel grond of woningwaarde men ook heeft. De administratieve handeling is voor eenieder gelijk dus betaald iedereen ook hetzelfde.

De werkgroep is verder van mening dat de gemeente ook moet overwegen om de erfpachter de mogelijkheid te geven om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dit zou opgenomen moeten worden in de nieuwe algemene bepalingen 2e tijdvak.

Onderbouwing uitgangspunten en visie Werkgroep Erfpacht Alkmaar voor het vaststellen van de Nieuwe Algemene Bepalingen Erfpacht 2e tijdvak.

Belangen van de particuliere erfpachters:

1. Betaalbaarheid en rechtszekerheid:

De erfpacht methodiek, gebaseerd op WOZ-waardes, leidt tot hoge, verschillen en onverwachte financiële lasten voor particuliere erfpachters. De werkgroep pleit voor een vaste grondprijs, vergelijkbaar met de regeling voor nieuwbouw sociale huur volgens grondnota 2024- 2025, om woonlasten voorspelbaar te houden.

Dit sluit aan bij de noodzaak van rechtszekerheid, zoals aangegeven in de handreiking, waarbij erfpachters duidelijkheid moeten hebben over hun verplichtingen, zonder verrassingen door jaarlijkse fluctuaties. Zie ook Handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particulier woonbestemmingen (overheid.nl)

2. Rechtvaardige behandeling en sociale gelijkheid:

Net zoals sociale huurders een bescherming krijgen tegen stijgende grondwaarden, zouden particuliere erfpachters met lage en middeninkomens dezelfde behandeling moeten krijgen. Dit waarborgt rechtsgelijkheid en voorkomt willekeurige verschillen in lasten tussen vergelijkbare groepen.

Ons voorstel voor een vaste canon op basis van grondwaarde en een vast canonpercentage op basis van gegarandeerde minimum gemeente-inkomsten, voorkomt dat erfpachters door plotselinge canonverhogingen financieel in de problemen komen.

3. Transparantie en participatie:

Erfpachters vragen de gemeente om een helder, toegankelijk en transparant erfpachtbeleid te hanteren. De "handreiking" benadrukt het belang van duidelijke communicatie over erfpachtvoorwaarden, zodat erfpachters precies weten waar ze aan toe zijn.

Actieve participatie van erfpachters bij de beleidsvorming is daarom essentieel. De werkgroep wil betrokken zijn bij de besluitvorming over wijzigingen in het erfpachtbeleid. Dit om te waarborgen dat erfpachter belangen voldoende onderkend en vertegenwoordigd worden.

4. Voorkomen van grondspeculatie en bevorderen van betaalbare woningen:

Erfpachtbeleid moet gericht zijn op het bevorderen van betaalbare woonruimte voor starters en jonge gezinnen. Dit sluit aan bij de maatschappelijke doelen van de gemeente. Door erfpacht betaalbaar en voorspelbaar te houden, draagt de gemeente bij aan een stabiele woningmarkt en wordt voldaan aan de visie van de gemeente op doorstroming en woonzekerheid.

5. Voorstel voor rechtsbescherming en geschillenbeslechting:

De werkgroep stelt voor dat de gemeente een laagdrempelige, betaalbare geschillenregeling instelt, zoals aanbevolen in de handreiking. Hiermee kunnen erfpachters bij onenigheid over canonverhogingen of andere erfpachtkwesties snel en eerlijk behandeld worden.

6. Garantie van erfpachtinkomsten voor de gemeente:

Ons voorstel zorgt ervoor dat de erfpachtinkomsten voor de gemeente minimaal gelijk blijven of licht stijgen, zoals aangegeven in de raadsinformatiebrief en Start document. Een vaste canon biedt stabiliteit voor zowel de gemeente als de erfpachters.

7. Langere tijdvakken voor erfpacht:

De verkorting van het erfpacht tijdvak van 50 naar 25 jaar creëert onzekerheid en hogere lasten voor erfpachters. Erfpachters pleiten voor een tijdvak van 50 jaar of eeuwigdurend zodat zij meer zekerheid hebben.

8. Administratie kosten:

De erfpachter betaald de werkelijke administratiekosten voor het betalingsverkeer en het innen van de canon.

Conclusie: Samenwerking en rechtvaardigheid

De Werkgroep Erfpacht Alkmaar is bereid samen te werken met de gemeente om een eerlijke en rechtvaardige oplossing te vinden die aansluit bij hun eigen doelen:

- Betaalbaarheid

- Rechtszekerheid

- Stabiliteit voor de particuliere erfpachters

- Stabiele erfpacht inkomsten voor de gemeente

De voorstellen en visie van de Werkgroep Erfpacht Alkmaar in dit document worden ondersteunt door, en sluiten aan bij, de Handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particulier woonbestemmingen.

[Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen](#) Hugo de Jonge April 2024 MinBiZa

Het vaststellen van de grondwaarde, canonpercentage, met als grondslag de gemeentelijke inkomsten van € 2.000.000 voor 5700 woningen

	gg woningen	appart.	grondwaarde	Admin/jr	Canon/jr inkomsten
Woonwaard	807	1054	€51.673.400	€46.525	€660.717
3 wooncorp.	468	291	€22.505.100	€18.975	€286.471
garages	?	?			
Part. Erfpacht	2269	766	€94.086.200	€75.875	€1.194.187
Totaal	3544	2111	€168.264.700	€141.375	€2.141.375

In bovenstaande tabel zijn het aantal en type woningen weergegeven voor de particuliere erfpachters en de woningcorporaties. De grondwaarde is bepaald met de gegevens uit de gemeentelijke Grondnota 2024-2025. Voor een appartement is de grondwaarde voor nieuwbouw sociale huur €23.300 en voor gg woningen €33.600. Let wel: de grondwaarde is alleen van belang om een rekenmethode toe te passen voor het vaststellen van de canon per woning en onderscheid te maken tussen appartementen en gg woningen. Dus de grondwaarde in deze berekening is niet de werkelijke waarde bij aankoop van de grond in bloot-eigendom!

Het canonpercentage is dan: $2.000.000 / (168.264.700 / 100) = 1,1886\%$

Het bedrag van €2.000.000 in bovenstaande berekening zijn de gewenste geprojecteerde inkomsten van de gemeente Alkmaar indien de erfpachtcanon 2e tijdvak voor alle woningen in zou gaan in 2025.

De canon per jaar te betalen door de erfpachter wordt dan:

- gg woning €33.600 x 1,1886% = €399 + € 25 adminkosten = €424 p/jr
- appartement €23.300 x 1,1886% = €277 + €25 adminkosten = €302 p/jr

Let wel dit is een gemiddelde canon/jr voor een gg woning met een gemiddeld grondoppervlak van 127m² en voor appartementen geldt een gemiddeld vloer oppervlak van 67,3 m². En indien de erfpacht in zou gaan in 2025!

Woningen met meer of minder m² oppervlak betalen een canon vastgesteld met de berekening: gg woning $33,600 \times 1,1886\% \times \text{grond opp}/127 + 25 =$
 Appartementen $23.300 \times 1,1886 \times \text{vloer opp}/67,3 + 25 =$

De gemiddelde m² zijn bepaald met gegevens van 1700 woningen op erfpachtgrond. Een definitieve vaststelling van het canon percentage dient de gemeente te berekenen uit de gegevens van het WOZ waardeloket of BAG van de 5700 woningen.

Het is aan de erfpachter om het WOZ waardeloket of de BAG website te controleren of de woning correct geregistreerd staat ten aanzien van grond/vloer oppervlak.

Toelichting Tabel pagina 11

De tabel van pg 10 is het verzamelblad van gegevens gebruikt voor het bepalen van de inkomsten van de Gemeente Alkmaar en de lasten voor de erfpachter voor koop en huurwoningen.

- De reserves van de jaren 2024-2028 komen uit de begroting 2024 van de Gemeente Alkmaar
- De toegepaste 5-jaarlijkse indexering is berekend op 2,3% zijnde het gemiddelde van 2000-2024
- De start datum voor 2e tijdvak erfpachtcanon is opgesteld uit gegevens van 1700 gg woningen en appartementen voor Alkmaar Noord. Extrapolatie is toegepast voor 5700 woningen. De start datum ligt daarvoor tussen 2028 en 2037.
- De project en notaris kosten in de jaren 2025-2028 komen uit de begroting 2024 van de Gemeente Alkmaar

Kolommen tabel:

Reserves: In deze kolom wordt het saldo aangegeven van de reserve.

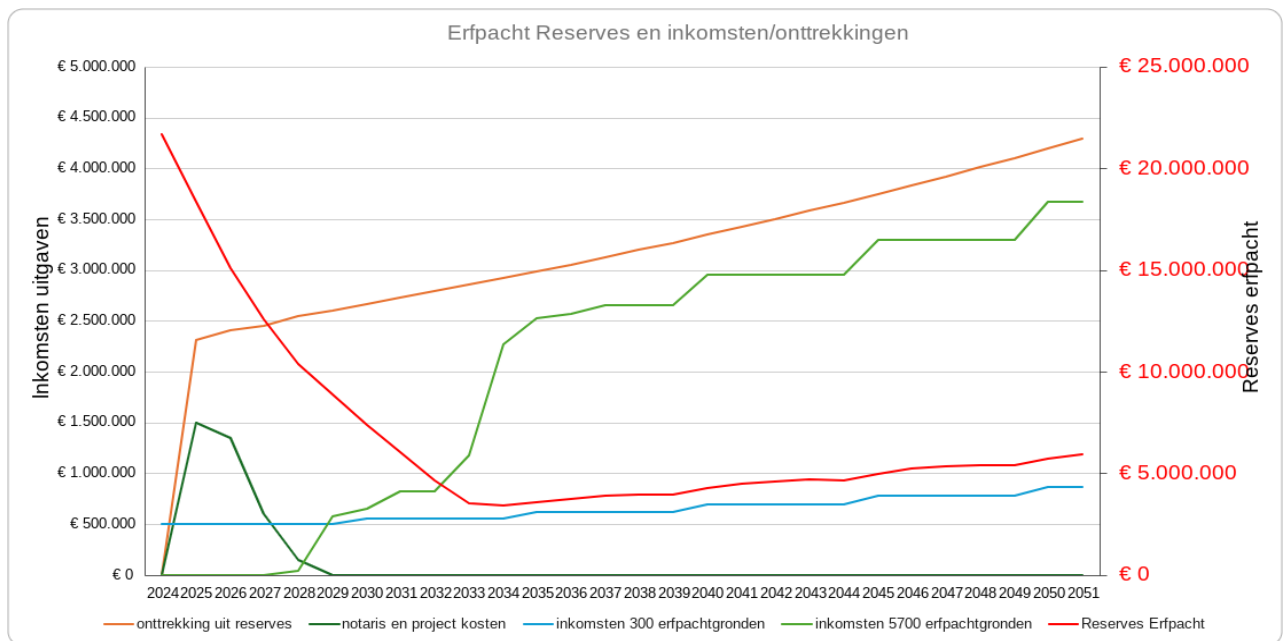
Uit reserves: Jaarlijks wordt er geld uit de reserves gehaald om algemene uitgaven van de gemeente te bekostigen. Deze uitgaven zijn niet per definitie kosten voor erfpacht. De onttrekking uit reserves wordt jaarlijks bijgesteld met de CPI.

Notaris-Project: Dit zijn kosten die gebudgetteerd staan voor het project om te komen tot de nieuwe Algemene bepalingen erfpacht 2e tijdvak. Daarin zitten oa kosten voor het opzetten van een erfpacht administratie systeem, notariskosten van €3 miljoen om alle 5700 erfpachtcontracten opnieuw vast te leggen.

300 erfpachters: Dit zijn inkomsten uit erfpachtgronden met verschillend grondgebruik. Bijvoorbeeld: sport verenigingen, instellingen, bedrijven, trafo huisjes, zendmasten etc. Tevens vallen hier ook 50 woningen op erfpachtgrond voornamelijk in het centrum. Deze opbrengsten worden elke 5 jaar ge-indexeerd met de CPI

Canon 5700 erfpachters: Dit zijn de inkomsten van woningen met 3000 particuliere eigenaren en 2700 woningen van 4 woningcorporaties. In 2028 komen de eerste inkomsten voor het 2e tijdvak binnen. Omdat de erfpachtgronden niet allemaal tegelijk zijn overgedragen in de jaren 70-80 lopen de inkomsten niet lineair van 2028-2037. In 2035 zijn de jaarlijkse inkomsten €2,5 miljoen voor 95% woningen. De 5-jaarlijkse CPI wordt al vanaf 2025 toegepast op de vastgestelde canon in 2025 ook als voor de erfpachtgrond nog geen canon verschuldigd is voor het 2e tijdvak.

	reserves	Onttrekking notaris project		300 erfpachters	5700 erfpachters
2024	€ 21.663.000			€ 500.000	
2025	€ 18.349.000	€ 2.314.000	€ 1.500.000	€ 500.000	
2026	€ 15.095.000	€ 2.404.000	€ 1.350.000	€ 500.000	
2027	€ 12.546.000	€ 2.449.000	€ 600.000	€ 500.000	
2028	€ 10.384.525	€ 2.545.000	€ 150.000	€ 500.000	€ 33.525
2029	€ 8.858.531	€ 2.603.535		€ 500.000	€ 577.540
2030	€ 7.396.572	€ 2.663.416		€ 557.500	€ 643.957
2031	€ 6.044.779	€ 2.724.675		€ 557.500	€ 815.382
2032	€ 4.630.319	€ 2.787.342		€ 557.500	€ 815.382
2033	€ 3.513.840	€ 2.851.451		€ 557.500	€ 1.177.472
2034	€ 3.420.039	€ 2.917.035		€ 557.500	€ 2.265.733
2035	€ 3.583.817	€ 2.984.126		€ 621.613	€ 2.526.292
2036	€ 3.718.845	€ 3.052.761		€ 621.613	€ 2.566.177
2037	€ 3.864.827	€ 3.122.975		€ 621.613	€ 2.647.344
2038	€ 3.938.980	€ 3.194.803		€ 621.613	€ 2.647.344
2039	€ 3.939.653	€ 3.268.284		€ 621.613	€ 2.647.344
2040	€ 4.241.085	€ 3.343.454		€ 693.098	€ 2.951.788
2041	€ 4.465.617	€ 3.420.354		€ 693.098	€ 2.951.788
2042	€ 4.611.482	€ 3.499.022		€ 693.098	€ 2.951.788
2043	€ 4.676.869	€ 3.579.499		€ 693.098	€ 2.951.788
2044	€ 4.659.927	€ 3.661.828		€ 693.098	€ 2.951.788
2045	€ 4.977.925	€ 3.746.050		€ 772.804	€ 3.291.244
2046	€ 5.209.764	€ 3.832.209		€ 772.804	€ 3.291.244
2047	€ 5.353.463	€ 3.920.350		€ 772.804	€ 3.291.244
2048	€ 5.406.993	€ 4.010.518		€ 772.804	€ 3.291.244
2049	€ 5.368.282	€ 4.102.760		€ 772.804	€ 3.291.244
2050	€ 5.702.572	€ 4.197.123		€ 861.677	€ 3.669.737



Grafiek inkomsten en onttrekkingen van erfpacht reserves

De grafiek toont aan dat de onttrekkingen (oranje lijn) uit de reserves erfpacht gelijk loopt met de inkomsten uit erfpacht (blauwe + groene lijn). De rode lijn geeft het saldo weer van de erfpacht reserves met het saldo op de secundaire Y-as rechts.

Overleg erfpacht inkomenspolitiek d.d. 20 maart 2025

Aanwezig:

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Inkomenspolitiek is het aanvullen van inkomen.

Minima- en Alkmaarpas. Grens oprekken tot 150% mag eigenlijk niet.

Inkomens- en vermogenstoets kan door Zaffier.

Inkomen per maand wordt getoetst.

Vermogensgrens wordt getoetst. Eigen woning valt hier niet onder.

Bij mensen met koopwoning die geen hypotheek kunnen betalen is leenbijstand een optie. Eventueel ook mogelijk voor erfpachtcanon.

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@zaffier.nl>
Sent: Fri, 11 Apr 2025 17:29:43 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Subject: RE: Maatwerkoplossing erfpacht - pandrecht

Hoi 5.1.2.e

Jullie zouden inderdaad een hypotheekrecht moeten vestigen op de woning. Voorwaarde daarbij is wel dat de bank hiermee akkoord gaat. Dit loopt via de notaris en bij ons zijn er geen gevallen bekend waarbij een bank niet akkoord ging. Zij krijgen immers als eerste hun geld.

Daarnaast gaat het hier om een vordering die jullie zullen hebben op de inwoner. De hoogte daarvan bepalen jullie aan de hand van een aantal, nader te bepalen, criteria, plus de notariskosten. Let op: bij een vordering hoeft je geen geld uit te keren, zoals dat bij een lening wel het geval is.

Houd er verder rekening mee dat een inwoner de erfpacht mogelijk kan aftrekken van de inkomstenbelasting. Dus het is de vraag hoe schrijnend de situaties daadwerkelijk zullen zijn. Hebben jullie hierbij ook naar Amsterdam gekeken? Vanuit Zaffier hebben wij namelijk geen enkele juridische grondslag om hierin iets te kunnen betekenen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e



5.1.2.e @zaffier.nl • 06 5.1.2.e • 088 404 60 00 • www.zaffier.nl

Zaffier • Mallegatsplein 10 • 1815 AG Alkmaar • KVK: 37153583

Werkdagen: Maandag tot en met vrijdag

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>

Verzonden: donderdag 10 april 2025 12:53

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@zaffier.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>

Onderwerp: FW: Maatwerkoplossing erfpacht - pandrecht

Hi 5.1.2.e

Vorige week bespraken we een maatwerkoplossing (afrekenen bij verkoop woning) die de gemeente voor ogen heeft voor erfpachters die in financiële problemen komen door het betalen van een erfpachtcanon.

We waren het erover eens dat de erfpachter dan een schuld heeft en de gemeente een vordering op de erfpachter. Die vordering kan omgezet worden in een lening.

[Vraag van 5.1.2.e ik ben benieuwd wie volgens 5.1.2.e dan de lening verstrekker wordt? Wil Zaffier dit op zich nemen? De gemeente mag niet zomaar leningen verstrekken. Daarom waren wij op zoek naar een 'tussenpartij', zoals SVn (of Zaffier)]

Om ervoor te zorgen dat de lening wordt terugbetaald zou er dan als zekerheidsrecht een pandrecht gevestigd worden.

Er werd aangegeven dat dit pandrecht notarieel vastgelegd zou worden en ook worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het idee hierachter is dat de erfpachter geen extra hypotheek hoeft te vestigen voor de lening. Voor zowel een hypotheekrecht als een pandrecht wordt een akte opgemaakt; waar zagen jullie hierin precies het financiële voordeel van een pandrecht ten opzichte van een hypotheekrecht? Of was er een andere reden om voor een pandrecht in plaats van een hypotheekrecht te kiezen?

Werd bedoeld dat het pandrecht wordt gevestigd op de woning? Wij zien niet in hoe dit mogelijk is.

Een pandrecht is namelijk een beperkt recht dat op alle goederen, behalve registergoederen, kan worden gevestigd. Vaak wordt een pandrecht gevestigd op inventaris en vorderingen, maar ook is het mogelijk op een pandrecht te vestigen op aandelen of toekomstige goederen.

Registergoederen zijn goederen waarvoor overdracht of vestiging inschrijving in daartoe bestemde openbare registers noodzakelijk is. Registergoederen zijn goederen waarvoor inschrijving in de openbare registers, wettelijk is vereist. De bekendste registergoederen zijn onroerende zaken zoals woningen en grond.

Dit impliceert dat een pandrecht op een woning niet mogelijk is, waardoor wij toch weer uitkomen bij een hypotheekrecht als zekerheidsrecht. Ook is een 'los' pandrecht niet zonder meer inschrijfbaar bij het kadaster.

Wellicht heb ik het vorige week niet helemaal goed begrepen, maar hopelijk kunnen we het toch nog even over bovenstaande hebben, voordat we aankomende maandag in het stafoverleg zitten voor de maatwerkoplossingen.

Ik ben eventueel ook telefonisch bereikbaar om bovenstaande nog te bespreken.

Je reactie zie ik graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 06 5.1.2.e

Afwezig:

Vrijdag (even week)

Woensdag (oneven week)

