

1_ID2_2025-02-24 Startopdracht onderzoek uitwerking uitgangspunten erfpacht	2
2_ID6_RE Agenda afstemmingsoverleg 7 april	7
3_ID7_Stukken nav afstemmingsoverleg erfpacht	9
4_ID8_2025-04-14 memo grondwaardebepaling - aftoppingsregeling	10
5_ID18_Maatwerkoplossingen	12
6_ID19_2025-04-14 Memo maatwerkoplossingen tbv overleg werkgroep	13
7_ID20_REOpvolgende vraag gemeente Alkmaar	15
8_ID22_RE Definitieve rapport	17
9_ID27_REOpenbaar maken onderzoeksrapport	20
10_ID37_Korte overdracht + voorbereiding overleggen met Anjo + verplaatsing overleg Deloitte	22
11_ID41_Re Aanvullende informatie + stukken n.a.v. voortgangsoverleg 16-4-25	24
12_ID47_Re Conceptrapportage erfpachtonderzoek	29
13_ID49_Re Conceptrapportage erfpachtonderzoek	35
14_ID52_RE Finale versie rapportage onderzoek erfpachtbepalingen	38
15_ID56_Re Vraag n.a.v. input gemeente conceptrapportage	42
16_ID74_Samenvattende slide afwegingskader	44
17_ID76_Bronnenlijst erfpachtonderzoek Alkmaar	45



Startopdracht

Onderzoek proces

uitwerking uitgangspunten

erfpacht Gemeente Alkmaar

Startopdracht

1.1. Naam van de opdracht	Review proces uitwerking uitgangspunten erfpacht gemeente Alkmaar
1.2. Bron & datum	• 1978 Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht • 2022-05-17 Collegevoorstel voortzetting tijdelijke erfpachtrechten • 2022-11-01 Collegevoorstel erfpachtbeleid • 2023-10-03 Collegevoorstel voortdurende erfpacht • 2024-01-16 Startopdracht project erfpacht • 2024-01-16 CV tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom • 2024-06-05 Collegevoorstel voorgenomen uitwerking erfpacht ten behoeve van de erfpachtbijeenvakkomsten • 2024-06 Verslag- en uitwerking erfpachtbijeenvakkomsten • 2024-07 Uitwerking Handreiking erfpacht • 2024-10-07 College- en raadsvoorstel voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht • 2024-11-12 Overzicht technische vragen t.b.v. commissie ruimte • 2024-11-28 Moties en amendementen t.b.v. wensen en bedenkingen gemeenteraad • 2024-12-09 Woo- verzoek werkgroep erfpacht • 2025-01-20 Memo stafoverleg t.b.v. definitieve besluitvorming erfpacht • 2025 CONCEPT nieuwe uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom • 2025 CONCEPT Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 • 2025 CONCEPT Erfpachtbijsluiters voor geldverstrekker • Informatiebrieven
1.3. Omschrijving	De gemeente Alkmaar heeft ruim 6.000 erfpachtadressen, waarvan het grootste deel woningen. De erfpachtrechten zijn eind jaren '70 en begin '80 uitgegeven voor 50 jaar. Deze contracten lopen af in de periode 2027 tot 2037. De gemeente moet erfpachters minstens zes maanden voor het einde van een erfpachttijdvak een nieuwe aanbieding doen en minstens twee jaar voor het einde van het erfpachttijdvak informeren over eventuele nieuwe erfpachtvoorwaarden. Omdat voortzetting van het huidige erfpachtbeleid zou leiden tot hoge kosten voor erfpachters heeft de gemeente besloten om nieuwe

uitgangspunten voor het tweede erfpachttijdvak vast te stellen. Daarnaast worden de algemene erfpachtbepalingen geactualiseerd.

Bij de uitwerking van de uitgangspunten is het van belang dat de erfpachtinkomsten voor de gemeente minimaal op hetzelfde niveau blijven of licht mogen stijgen, dat de kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk worden beperkt en dat het huidige erfpachtbeleid wordt vereenvoudigd.

De uitwerking van de uitgangspunten voor het tweede erfpachttijdvak is zorgvuldig voorbereid. Toch is er veel bezorgdheid over de betaalbaarheid van zowel van particuliere erfpachters als verhuurders (woningcorporaties).

Verschillende partijen hebben al aangegeven zich (juridisch) te willen verzetten als het voorstel wordt uitgevoerd.

Daarom is het voor het college belangrijk om (het proces van) de uitwerking van de uitgangspunten nogmaals te laten beoordelen om er zeker van te zijn dat de uitwerking van de uitgangspunten erfpacht rechtvaardig en correct tot stand is gekomen en de uitvoering met vertrouwen te kunnen starten.

1.4. Bestuurlijk opdrachtgever Anjo van de Ven

1.5. Ambtelijk opdrachtgever 5.1.2.e

1.6. Ambtelijk opdrachtnemer 5.1.2.e

2.2 Visie

De opdracht past binnen de visie van het college als opgenomen in het coalitieakkoord 2023-2026: "We stellen ons ten doel om het (erfpacht. red.) beleid binnen 1 à 2 jaar dusdanig te herzien dat hier voor altijd voldoende duidelijkheid in is. De inwoners die ermee te maken hebben, moeten weten waar ze aan toe zijn. De financiële dienstverleners moeten ook voldoende duidelijkheid hebben om hypotheek te kunnen verstrekken"

2.2. Doelstelling

Beoordelen of het nieuwe erfpachtbeleid op de juiste wijze tot stand is gekomen, met inachtneming van het uitgangspunt dat het stelsel leidt tot gelijke of licht stijgende inkomsten voor de gemeente.

3.1. Resultaat/ te leveren product

1. Opdracht verstrekken aan een deskundig onderzoeksbureau voor de beoordeling van de houdbaarheid van de huidige en nog te formuleren collegevoorstellen voor het nieuwe erfpachtbeleid van de gemeente Alkmaar.

2. Formulering en uitvoering van de opdracht aan het bureau, met de volgende hoofdvragen:

- Voldoet het proces aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur?

- Zijn de uitgangspunten voor het tweede erfpachttijdvak zorgvuldig uitgewerkt?
- Zijn de variabelen en parameters (canonpercentage, grondquote, depreciatie) voor de rekenmethodiek juist gekozen.
- Zijn zowel de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024, alsmede de collegevoorstellen en bijlagen juist geformuleerd?

3. In overleg met het onderzoeksbureau wordt de verfijning bepaald. Het resultaat hiervan moet leiden tot een onderzoeksrapport dat inzicht biedt in de uitwerking van de uitgangspunten erfpacht.

3.2. Randvoorwaarden

De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

- Het onderzoek is eind april 2025 afgerond
- Het onderzoek wordt enkelvoudig onderhands aanbesteed
- Resultaat is uiterlijk in week 18 beschikbaar

3.3. Technische aspecten

-

3.3.1 Doelarchitectuur

-

3.3.2 Bedrijfscontinuïteit

-

3.3.3 Wet -en regelgeving

Welke wet -en regelgeving is er van toepassing binnen het traject ([Wet Open Overheid \(WOO\)](#), [Uitvoeringswet Algemene Verordening Gegevensbescherming \(AVG\)](#), [Baseline Informatiebeveiliging Overheid \(BIO\)](#))

3.3.4 Gegevensbeheer

-

3.3.5 Informatiebeheer

-

3.3.6 Common Ground

-

3.3.7 IT-Servicemanagement

-

3.3.8 Inkoop

Voor het uitvoeren van het onderzoek moet een onderzoeksbureau worden gecontracteerd. Op deze aanbesteding zijn de geldende aanbestedingsregels van de gemeente Alkmaar van toepassing.

4.1. Organisatie

Bestuurlijke afstemming: Via het wekelijkse erfpachtoverleg met de portefeuillehouder.

Ambtelijke organisatie: Voor het opstellen van de startopdracht is een tijdelijke projectgroep samengesteld, bestaande uit:

5.1.2.e

5.1.2.e

De opdrachtnemer stemt de startopdracht af met de ambtelijk opdrachtgever, 5.1.2.e

4.2. Planning

Onderzoek/actie	Mijlpalen
1	• Februari contracteren bureau • Maart april: onderzoek

	Einde april 2025: uitkomsten onderzoek voorleggen aan bestuur en bepalen vervolgactie
--	---

5. Communicatie

De resultaten van het onderzoek worden gedeeld met het college. De projectgroep adviseert parallel of de resultaten aanleiding geven om het collegevoorstel voor het nieuwe erfpachtbeleid te wijzigen en geeft de impact daarvan aan.

6. Akkoordverklaring

Naam

Handtekening

6.1 Bestuurlijke opdrachtgever

6.2 Ambtelijke opdrachtgever

6.3 Ambtelijke opdrachtnemer

From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 7 Apr 2025 12:47:07 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@deloitte.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@deloitte.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@deloitte.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Subject: RE: Agenda afstemmingsoverleg 7 april

Hi 5.1.2.e

Ter voorbereiding op het overleg van vanmiddag vroegen wij ons het volgende af.

In de opdracht staat dat jullie je vooral focussen op stap 4 uit het stappenplan.

Wij vinden het uiteraard geen probleem om ook de eerste 3 stappen te bespreken, maar aangezien wij de beperkte tijd die er is voor het onderzoek zo efficiënt mogelijk willen invullen vroegen wij ons af in hoeverre het van belang is om de eerste drie stappen van het stappenplan te bespreken.

Stappenplan voor gemeenten

Het stappenplan helpt bij een zorgvuldige belangenafweging voor zowel de gemeente als voor de erfpachter en geeft gemeenten handvatten om stil te staan bij de verschillende activiteiten bij de uitgifte in erfpacht. Het dwingt gemeenten tot inhoudelijke reflectie door de procedurele en organisatorische stappen en besluiten te beschrijven. Wij focussen voor de analyse van het ambtelijk en bestuurlijk proces van de uitwerking van de uitgangspunten op stap vier van het stappenplan.



Figuur 1: Stap vier van het stappenplan uit de handreiking algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijk erfpacht bij particuliere woonbestemmingen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e / 5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 5.1.2.e

Afwezig:

5.1.2.e

5.1.2.e

[Erfpacht - Gemeente Alkmaar](#)



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

Verzonden: donderdag 3 april 2025 18:21

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@deloitte.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>

Onderwerp: Agenda afstemmingsoverleg 7 april

Hi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Voor ons aanstaande overleg op maandag 7 april zouden wij graag met jullie de volgende agendapunten door willen nemen.

Ambtelijk en bestuurlijk proces

We willen focussen op de eerste drie stappen van het stappenplan uit de handreiking en op een aantal vragen binnen die stappen:

1. Keuze voor grondinstrument
2. Keuze voor erfpachtvorm
3. Keuze voor algemene bepalingen

Het kan daarom handig zijn om collega's aan te haken die vanaf het begin van het ambtelijk en bestuurlijk proces betrokken zijn geweest.

Rekenmethodiek

We willen met 5.1.2.e de koopsom bloot eigendom doornemen.

Algemeen

We willen ook nagaan welke bronnen intern en/of extern zijn gedeeld en welke voorstellen zijn vastgesteld, zodat we kunnen bepalen naar welke bronnen we kunnen verwijzen in het rapport. Zie bijgaand de bronnenlijst.

Zouden jullie de juiste collega('s) willen aanhaken? Alvast bedankt!

Groet,

--

5.1.2.e

Deloitte Consultative Services B.V.

Gustav Mahlerlaan 2970, 1081 LA, Amsterdam, The Netherlands

M: + 5.1.2.e

5.1.2.e @deloitte.nl | www.deloitte.com

--

Deloitte.

Please consider the environment before printing.

This e-mail message and its attachments are subject to the disclaimer published at the following website of Deloitte:

<http://www2.deloitte.com/nl/nl/legal/Disclaimer.html>

Deloitte Consultative Services B.V. is registered with the trade register in The Netherlands under number 33259541.

Deloitte refers to a Deloitte member firm, one of its related entities, or Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"). Each Deloitte member firm is a separate legal entity and a member of DTTL. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

The information in this e-mail (including any attachments) is strictly confidential and may be legally privileged. If you are not the intended recipient of this message, please delete it including any attachments and immediately notify the sender. Any disclosure, copying, distribution or use either whole or partial of its contents is strictly prohibited except with formal approval. Deloitte cannot guarantee that e-mail communications are secured and error-free and does not accept any liability for damages resulting from the use of e-mail.

From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 8 Apr 2025 13:18:31 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@deloitte.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@deloitte.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@deloitte.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Subject: Stukken nav afstemmingsoverleg erfpacht
Attachments: 2025-04-14 memo grondwaardebepaling - aftoppingsregeling.docx, 2025-04-07 Kopie van Bronnenlijst erfpachtonderzoek Alkmaar.xlsx

Hi allemaal,

Hierbij ontvangen jullie de bronnenlijst, met daarbij de opmerkingen intern/extern gedeeld.
Daarnaast ontvangen jullie hierbij het memo met het voorstel voor een aftoppingsregeling.
Dit memo wordt aankomende maandag in de staf besproken.
De terugkoppeling op het voorstel doen we in het volgende afstemmingsoverleg.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e / 5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 5.1.2.e

Afwezig:

5.1.2.e

5.1.2.e

[Erfpacht - Gemeente Alkmaar](#)



Aan : staf Ruimte
Van : Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed, projectteam erfpacht
Datum : 14 april 2025
Onderwerp : Grondwaardebepaling erfpacht

Inleiding/aanleiding

Op 7 oktober 2024 heeft het college een voorgenomen besluit genomen omtrent de voorgenomen uitwerking van de uitgangspunten erfpacht. Onderdeel van dit voorgenomen besluit is dat de grondwaarde van grondgebonden woningen (eengezinswoningen) buiten het centrum wordt vastgesteld door middel van een grondprijs van € 425,- per m². Voor het merendeel van de erfpachters is een grondprijs per m² acceptabeler en ook voordeliger ten aanzien van een grondwaarde die is afgeleid van de WOZ- waarde. Echter, is er ook een aantal erfpachters met een groot perceel waarop een relatief kleine woning staat, bijvoorbeeld bij hoekwoningen. Voor een aantal erfpachters pakt een grondprijs per m² erg nadelig uit vanwege de perceeloppervlakte. Voor de erfpachters met een groot perceel wordt voorgesteld om een nuancering op de grondwaardebepaling toe te passen.

Kernpunten

1. Aftoppingsregeling bij woningen met een perceeloppervlakte > 150 m² of 175 m².
2. 565 woningen op erfpachtgrond met een perceeloppervlakte > 150 m².
3. 190 woningen op erfpachtgrond met een perceeloppervlakte > 175 m².

Toelichting

De gemiddelde perceeloppervlakte van een woning op erfpacht bedraagt tussen de 120 m² en 140 m². Gebleken is dat er ook woningen zijn met een perceeloppervlakte van 240 m². Op basis van € 425,- per m² en een canonpercentage van 1,75% komt de jaarlijkse canon dan uit op € 1.800,- per jaar.

Om te voorkomen dat de grondprijs voor erfpachters met een woning op een groot perceel erg nadelig uitpakt is onderzocht wat de financiële consequenties voor de gemeente zijn wanneer er geen canon, het snippergroentarief of het gereduceerde snippergroen tarief in rekening wordt gebracht over het aantal m² boven 150 of 175 m² (aftoppingsregeling).

De aftoppingsregeling geldt overigens alleen voor het berekenen van de grondwaarde ten behoeve van de erfpachtcanon en is niet van toepassing bij de verkoop van de bloot eigendom.

Een analyse van alle erfpachtpercelen laat zien dat er:

- 565 woningen op erfpachtgrond zijn met een perceeloppervlakte groter dan 150 m²;
- 190 woningen op erfpachtgrond zijn met een perceeloppervlakte groter dan 175 m².

Financiële aspecten

Op basis van de voorgenomen besluiten uit het college- en raadsvoorstel van 7 oktober 2024 bedragen de erfpachtinkomsten in 2038 4,3 miljoen per jaar. Voor de voorgestelde aftoppingsregeling zijn de volgende zes opties doorberekend:

Canon berekenen over de eerste 150 m² en

1. geen canon voor aantal m² boven 150 m² of
2. € 143,- voor aantal m² boven 150 m² (Gereduceerde snippergroentarieef conform Nota Grondprijzen 2024-2025);
3. € 239,- voor aantal m² boven 150 m² (Reguliere snippergroentarieef conform Nota Grondprijzen 2024-2025).

Canon berekenen over de eerste 175 m² en

4. geen canon voor aantal m² boven 175 m² of
5. € 143,- voor aantal m² boven 175 m² (Gereduceerde snippergroentarieef conform Nota Grondprijzen 2024-2025);
6. € 239,- voor aantal m² boven 175 m² (Reguliere snippergroentarieef conform Nota Grondprijzen 2024-2025).

Onderstaand overzicht toont de bedragen die de gemeente minder zal ontvangen bij toepassing van de hierboven genoemde opties.

afgerond op €1.000	per jaar	totaal over 50 jaar
minder inkomsten als alleen canon betaald wordt over max 150 m2	€ 109.000	€ 5.456.000
minder inkomsten als canon betaald wordt over max 150 m2 x €425 en de overige m2 het gereduceerde snippergroen tarief (€143) krijgen	€ 72.000	€ 3.620.000
minder inkomsten als canon betaald wordt over max 150 m2 x €425 en de overige m2 de grondwaarde van snippergroen (€239) krijgen	€ 48.000	€ 2.388.000
minder inkomsten als alleen canon betaald wordt over max 175 m2	€ 41.000	€ 2.072.000
minder inkomsten als canon betaald wordt over max 175 m2 x €425 en de overige m2 het gereduceerde snippergroen tarief (€143) krijgen	€ 27.000	€ 1.375.000
minder inkomsten als canon betaald wordt over max 175 m2 x €425 en de overige m2 de grondwaarde van snippergroen (€239) krijgen	€ 18.000	€ 907.000

Advies:

Het advies is om voor het berekenen van de jaarlijkse canon een aftoppingsregeling conform optie 2 aan te bieden voor woningen op erfpachtgrond waarvan de perceeloppervlakte meer dan 150 m² bedraagt. Hiermee voorkomt de gemeente dat de grondprijs per m² erg nadelig uitpakt voor erfpachters met een groot perceel waarop een relatief kleine woning staat.

Het aanbieden van de aftoppingsregeling aan erfpachters, zal leiden tot lagere inkomsten voor de gemeente, dit vergroot wel het risico dat de reserve erfpacht niet tijdig aangezuiverd kan worden voor de te onttrekken notarislasten van €3 miljoen, maar dit risico is echter beperkt.

From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 14 Apr 2025 13:36:00 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@gmail.com>; "Wergroep Erfpacht-072" <wg.erfpacht.072@gmail.com>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Subject: Maatwerkoplossingen
Attachments: 2025-04-14 Memo maatwerkoplossingen tbv overleg werkgroep.docx

Beste 5.1.2.e beste werkgroep,

Ter voorbereiding op het overleg met de gemeente stuur ik u hierbij het memo met maatwerkoplossingen. Vertrouwende u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 5.1.2.e

Afwezig:

5.1.2.e

5.1.2.e

[Erfpacht - Gemeente Alkmaar](#)



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

Inleiding/aanleiding

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

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

Inkomensverklaring

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

Kernpunten

Maandelijkse canonbetaling

Bijzondere bijstand

Afrekenen bij verkoop woning (onder voorbehoud)

Toelichting

1. Maandelijkse canonbetaling

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

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

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

2. Bijzondere bijstand

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

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

3. Afrekenen bij verkoop woning

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

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

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@deloitte.nl>
Sent: Wed, 14 May 2025 09:28:58 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@deloitte.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@deloitte.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Subject: RE:Opvolgende vraag gemeente Alkmaar

Goedemorgen 5.1.2.e

Dank voor je mail. Ik heb je vraag gister doorgestuurd naar een van onze juristen, ik laat je zsm iets weten of wij hier iets voor jullie kunnen betekenen (ook gezien onze 'beperking' in dienstverlening ivm Deloitte als jullie accountant).

Groeten,

5.1.2.e

5.1.2.e

D: +31 (0)88 288 5304 | M: +5.1.2.e

--

Deloitte.

Please consider the environment before printing.

From: 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Sent: dinsdag 13 mei 2025 15:56
To: 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>
Cc: 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Subject: [EXT] Opvolgende vraag gemeente Alkmaar
Importance: High

Beste 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e

5.1.2.e zojuist probeerde ik je even te bellen over de volgende vraag. Wij zijn benieuwd of 5.2.1
5.2.1 voor de gemeente
Alkmaar.

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

Er is (weer) een heel krappe planning; deze week willen wij hier graag uitsluitsel over hebben. Hiervoor volstaat een kort onderbouwd advies. Wij horen het graag als jullie hierbij van betekenis kunnen zijn, dan kan ik eventueel ook aanvullende informatie delen.

Groet,

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 5.1.2.e

Aanwezig:

5.1.2.e

www.alkmaar.nl



This e-mail message and its attachments are subject to the disclaimer published at the following website of Deloitte:
<http://www2.deloitte.com/nl/nl/legal/Disclaimer.html>

Deloitte Consultative Services B.V. is registered with the trade register in The Netherlands under number 33259541.

Deloitte refers to a Deloitte member firm, one of its related entities, or Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”). Each Deloitte member firm is a separate legal entity and a member of DTTL. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

The information in this e-mail (including any attachments) is strictly confidential and may be legally privileged. If you are not the intended recipient of this message, please delete it including any attachments and immediately notify the sender. Any disclosure, copying, distribution or use either whole or partial of its contents is strictly prohibited except with formal approval. Deloitte cannot guarantee that e-mail communications are secured and error-free and does not accept any liability for damages resulting from the use of e-mail.

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 15 May 2025 13:45:18 +0200
To: 5.1.2.e "5.1.2.e" <5.1.2.e@deloitte.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@deloitte.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@deloitte.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Subject: RE: Definitieve rapport

Hoi 5.1.2.e

Dank voor je bericht.
Jammer dat het niet gelukt is, maar we wachten het rapport af ☐

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 5.1.2.e

Afwezig:

5.1.2.e

5.1.2.e

[Erfpacht - Gemeente Alkmaar](#)



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

Verzonden: donderdag 15 mei 2025 12:01

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

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

Onderwerp: RE:Definitieve rapport

Beste 5.1.2.e

Excuses voor de vertraagde reactie en dank voor het nasturen van het document. Het aangepaste rapport moet nog door ons interne reviewproces, waardoor het niet gelukt is om het uiterlijk vandaag te leveren. Wij verwachten het definitieve rapport eind van de dag of uiterlijk morgen met jullie te kunnen delen.

Met vriendelijke groet,

--

5.1.2.e

Deloitte Consultative Services B.V.

Gustav Mahlerlaan 2970, 1081 LA, Amsterdam, The Netherlands

M: + 5.1.2.e

5.1.2.e [@deloitte.nl](#) | www.deloitte.com

--

Deloitte.

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

Sent: 13 May 2025 11:14

To: 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>

Cc: 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>

Subject: [EXT] Definitieve rapport

Beste 5.1.2.e

Volgens mij was ik je nog een document verschuldigd, namelijk de uitnodiging voor de werkgroep erfpacht voor het overleg in april j.l.

De uitnodiging zelf kan ik niet meer in mijn eigen mailbox terug vinden. Wel heb ik nog een mail gevonden i.v.m. toezending van stukken ter voorbereiding op het overleg.

Hopelijk is dat voldoende voor je?

Verder wil ik vragen of het mogelijk is om het definitieve rapport vóór donderdag toe te zenden.

Er is voor de raadsvergadering van aankomende donderdag een motie ingediend en het rapport zou veel kunnen verduidelijken.

Het zou erg prettig voor ons zijn als we het rapport z.s.m. openbaar kunnen maken.

Ik hoor het graag als ik nog iets kan betekenen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 5.1.2.e

Afwezig:

5.1.2.e

5.1.2.e

[Erfpacht - Gemeente Alkmaar](#)



This e-mail message and its attachments are subject to the disclaimer published at the following website of Deloitte:

<http://www2.deloitte.com/nl/nl/legal/Disclaimer.html>

Deloitte Consultative Services B.V. is registered with the trade register in The Netherlands under number 33259541.

Deloitte refers to a Deloitte member firm, one of its related entities, or Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”). Each Deloitte member firm is a separate legal entity and a member of DTTL. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

The information in this e-mail (including any attachments) is strictly confidential and may be legally privileged. If you are not the intended recipient of this message, please delete it including any attachments and immediately notify the sender. Any disclosure, copying, distribution or use either whole or partial of its contents is strictly prohibited except

with formal approval. Deloitte cannot guarantee that e-mail communications are secured and error-free and does not accept any liability for damages resulting from the use of e-mail.

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@deloitte.nl>
Sent: Mon, 19 May 2025 10:08:04 +0200
To: 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Subject: RE:Openbaar maken onderzoeksrapport

Goedemorgen 5.1.2.e

Dank voor je bericht, als het kan graag anoniem.

Heb jij het meerwerk nog kunnen bekijken? Ik wil graag deze week de factuur versturen ivm jaarafsluiting (wij hebben een gebroken boekjaar).

Dank je wel!

5.1.2.e

5.1.2.e

D: +5.1.2.e | M: +5.1.2.e

--

Deloitte.

Please consider the environment before printing.

From: 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Sent: maandag 19 mei 2025 8:13
To: 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>
Subject: [EXT] Openbaar maken onderzoeksrapport

Goedemorgen 5.1.2.e

Morgen wordt het onderzoeksrapport gepubliceerd voor de gemeenteraad.

Daarmee wordt het tevens voor iedereen openbaar.

Hebben jullie er bezwaar tegen dat jullie persoonsgegevens in het rapport worden gepubliceerd (naam, telefoonnummer en mailadres)?

Indien gewenst kan ik deze gegevens nog anonimiseren voordat het openbaar wordt.

Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 5.1.2.e

Afwezig:

5.1.2.e

5.1.2.e

[Erfpacht - Gemeente Alkmaar](#)

This e-mail message and its attachments are subject to the disclaimer published at the following website of Deloitte:
<http://www2.deloitte.com/nl/nl/legal/Disclaimer.html>

Deloitte Consultative Services B.V. is registered with the trade register in The Netherlands under number 33259541.

Deloitte refers to a Deloitte member firm, one of its related entities, or Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”). Each Deloitte member firm is a separate legal entity and a member of DTTL. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

The information in this e-mail (including any attachments) is strictly confidential and may be legally privileged. If you are not the intended recipient of this message, please delete it including any attachments and immediately notify the sender. Any disclosure, copying, distribution or use either whole or partial of its contents is strictly prohibited except with formal approval. Deloitte cannot guarantee that e-mail communications are secured and error-free and does not accept any liability for damages resulting from the use of e-mail.

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Sent: Wed, 30 Apr 2025 17:55:10 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Cc: "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: Korte overdracht + voorbereiding overleggen met Anjo + verplaatsing overleg Deloitte
Attachments: 20250429 Gemeente Alkmaar erfpachtonderzoek conceptrapportage - input gemeente t.b.v. werksessie met Deloitte.pdf, Re: Conceptrapportage erfpachtonderzoek
Importance: High

Ha 5.1.2.e

Als je dit leest, hoop ik dat je een 5.1.2.e !
Hierbij een korte overdracht omdat 5.1.2.e

Rapport en overleg Deloitte

Het **rapport van Deloitte** is binnen (zie andere mails). Het voorstel is om het **overleg met Deloitte a.s. vrijdag te verplaatsen** naar volgende week. Ik heb hiervoor twee timeslots gereserveerd in ieders agenda's: dinsdag 6 mei 12 u en donderdag 8 mei 11.45. Ik heb aan Deloitte donderdag voorgesteld en het idee is om dinsdag eerst intern voor te bespreken. Ik wacht nog op reactie. Zou jij dit morgen nog een keer willen navragen?

Overleggen met Anjo

Dinsdag 6 mei van 09-10 (ben ik helaas niet bij want ik heb scriptiegesprekken) en **woensdag 7 mei van 13-13.30** staan overleggen met Anjo gepland. Erg onhandige momenten maar er was helaas geen andere ruimte in de agenda's (heb ik nog met secretariaat over gemaild en gebeld).

Ik heb een agenda gemaakt  [00 Agenda voortgangsoverleg d.d. 06-05-2025.docx](#), maar het is nog even te bespreking wat wanneer wordt geagendeerd: 5.1.2.e wil graag morgen nog afstemmen met jou. Daarom heb ik e.e.a. nog niet geupload in IBabs. De vraag is of jij dit wil (laten) doen morgen (donderdag). **Alternatief** is om het overleg dinsdagochtend te laten vervallen maar wellicht niet ideaal omdat woensdag de enige andere optie was en dat overleg is maar een half uur.

Een korte toelichting v.w.b. bespreekpunten:

BR

BR

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

Er is een memo in voorbereiding. Zie hierbij:  [Reactie op voorstel 'Regeling voor mensen die niet de gehele erfpachtverhoging kunnen betalen'.docx](#)

Ik kan dit vandaag niet uploaden want 5.1.2.e en 5.1.2.e willen hier morgen nog aan werken.

5.1.2.e overlegt nog even met jou of dit misschien woensdag op de agenda kan (en niet dinsdag al), omdat het wellicht goed is als iemand van financiën aansluit. Dit lukt alleen op woensdag.

- **Concept rapport Deloitte**

Het is dinsdag denk ik nog niet mogelijk om het rapport geheel inhoudelijk te bespreken omdat input van veel collega's nog moet komen, maar er kan wel een eerste indruk + opmerkingen van Anjo besproken worden.

Ik heb het rapport aan iedereen toegestuurd en het verzoek gedaan om in bijgaand document opmerkingen te plaatsen.

✖ [20250429 Gemeente Alkmaar erfpachtonderzoek conceptrapportage - input gemeente t.b.v. werksessie met Deloitte.pdf](#)

Mijn eerste opmerkingen staan er al in. Eerste opmerkingen van Anjo vind je in bijgaand email.

Wat mij betreft ziet het er in eerste oogopslag redelijk positief uit voor de gemeente en wat mij betreft ook heel belangrijk om dit goed te lezen en intern te bespreken omdat er ook fouten in staan, en vervolgens met Deloitte te bespreken.

- **Maatwerkoplossingen – voorstel via wethouder van de Ven**

Dit adviesmemo is nog niet af.

✖ [Reactie op voorstel 'Regeling voor mensen die niet de gehele erfpachtverhoging kunnen betalen'.docx](#)

Mijn voorstel daarom om dit pas woensdag te agenderen.

Dan kunnen we hopelijk dinsdag nog een slag maken.

Tot dusver.

Ik hoop dat je eruit komt!

Groet

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 5.1.2.e

Aanwezig:

5.1.2.e

www.alkmaar.nl



From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 22 Apr 2025 11:33:50 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@deloitte.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@deloitte.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@deloitte.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Subject: Re: Aanvullende informatie + stukken n.a.v. voortgangsoverleg 16-4-25

Ha 5.1.2.e

Dankjewel, dat is heel fijn!

Groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 5.1.2.e

Aanwezig:

5.1.2.e

www.alkmaar.nl



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

Verzonden: dinsdag 22 april 2025 11:31

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

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

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

Onderwerp: RE:Aanvullende informatie + stukken n.a.v. voortgangsoverleg 16-4-25

Hoi 5.1.2.e

Het klopt inderdaad dat ik 30 april bedoelde en we zullen het rapport in de ochtend delen zodat jullie op tijd zijn voor de bespreking op 2 mei.

Groet,

5.1.2.e

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

Sent: 17 April 2025 13:31

To: 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>

Cc: 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>; 5.1.2.e

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

Subject: [EXT] Re: Aanvullende informatie + stukken n.a.v. voortgangsoverleg 16-4-25

Hoi 5.1.2.e

Dankjewel voor de terugkoppeling. Ik denk dat je 30 april bedoelt? Dit was ook de datum waar wij in eerste instantie vanuit zijn gegaan dus wat dat betreft prima.

Aangezien de bespreking van het conceptrapport op 2 mei gepland staat, ben ik benieuwd of het haalbaar is om het rapport op 30 april in de ochtend te delen? Ik ben zelf vanaf 1 mei een paar dagen vrij en ik zou er heel graag ook een blik op werpen. Als wij het rapport woensdagochtend kunnen ontvangen geeft dat ook de rest van de collega's iets meer ruimte om alles goed door te lezen voor het gesprek vrijdag 2 mei.

We horen het graag,
groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 5.1.2.e

Aanwezig:

5.1.2.e

www.alkmaar.nl



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

Verzonden: donderdag 17 april 2025 13:23

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

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

Onderwerp: RE:Aanvullende informatie + stukken n.a.v. voortgangsoverleg 16-4-25

Hoi 5.1.2.e

Bedankt voor de opvolging en je toelichting. Graag wil ik ook doorgeven dat we streven naar een oplevering van het rapport op 30 mei, omdat dit agenda technisch voor ons beter uit zou komen. Dit i.v.m. geplande vakanties van collega's die de interne review gaan doen.

Met vriendelijke groet,

--

5.1.2.e

5.1.2.e

Deloitte Consultative Services B.V.

Gustav Mahlerlaan 2970, 1081 LA, Amsterdam, The Netherlands

M: + 5.1.2.e

5.1.2.e @deloitte.nl | www.deloitte.com

--

Deloitte.

Please consider the environment before printing.

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

Sent: 17 April 2025 12:14

To: 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>

Cc: 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>; 5.1.2.e

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

Subject: [EXT] Aanvullende informatie + stukken n.a.v. voortgangsoverleg 16-4-25

Hoi 5.1.2.e

Dank voor het overleg van gisteren.

Zoals besproken in de bijlage een compare van de laatste versie van de AB2024 en bijbehorende leeswijzer.

Ik voeg voor de leesbaarheid ook de 'schone' documenten toe.

5.2.1

5.2.1

Zoals bekend was in het oorspronkelijke voorstellen een verkort tijdvak (25 jaar in plaats van 50 jaar) opgenomen in navolging van een opgevraagd advies. Argumentatie destijds was onder andere als volgt: *Als gevolg van de structureel sterk stijgende grondprijzen wordt de canon na een tijdvak van 50 jaar soms verveelvoudigd. Een dergelijke grote sprong in de hoogte van de canon is onwenselijk voor particuliere erfpachters en ook de woningcorporaties kunnen de canonverhoging moeilijk opvangen, omdat zij die niet kunnen doorberekenen in de huurprijs voor de sociale huursector. Een tijdvak van 25 jaar halveert dat effect.*

Bron: zie o.a. doc. 4 2023-10-03 collegevoorstel voortdurende erfpacht (openbaar stuk)

In de gemeenteraad van november 2024 is een amendement op het raadsvoorstel aangenomen om het tijdvak *niet* te verkorten. Argument voor dit amendement was als volgt:

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

Bron: zie doc. 29 2024-11-28 14-A-3 Amendement - GL PvdA LA - besluitpunt a - tijdvak erfpacht 50 jaar (openbaar stuk)

Na de raadsvergadering was het ambtelijk advies aan het college om deze wens van de raad op te volgen. Argumentatie was onder andere als volgt:

Bij voortschrijdend inzicht is dit een wenselijk amendement vanuit de gemeente. De gemeente krijgt dan niet over 25 jaar alweer te maken met een canonherziening en de onrustige aanloop daar naartoe.

Erfpachters geven daarnaast ook aan dat dit hen voor een langere periode zekerheid biedt.

Bron: doc. 90 2025-01-20 Memo stafoverleg tbv definitieve besluitvorming erfpacht (5.2.1

5.2.1

).

Ik heb gezocht naar verdere documenten met onderbouwing maar ik heb deze nog niet kunnen vinden. Daarom een aanvullende toelichting per mail. 5.2.1

5.2.1

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

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

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

Ik hoop dat dit behulpzaam is.

Als er nog vragen zijn, of nog iets ontbreekt, hoor ik het graag.

Groeten,

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 5.1.2.e

Aanwezig:

5.1.2.e

www.alkmaar.nl



This e-mail message and its attachments are subject to the disclaimer published at the following website of Deloitte:

<http://www2.deloitte.com/nl/nl/legal/Disclaimer.html>

Deloitte Consultative Services B.V. is registered with the trade register in The Netherlands under number 33259541.

Deloitte refers to a Deloitte member firm, one of its related entities, or Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”). Each Deloitte member firm is a separate legal entity and a member of DTTL. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

The information in this e-mail (including any attachments) is strictly confidential and may be legally privileged. If you are not the intended recipient of this message, please delete it including any attachments and immediately notify the sender. Any disclosure, copying, distribution or use either whole or partial of its contents is strictly prohibited except with formal approval. Deloitte cannot guarantee that e-mail communications are secured and error-free and does not accept any liability for damages resulting from the use of e-mail.

This e-mail message and its attachments are subject to the disclaimer published at the following website of Deloitte:

<http://www2.deloitte.com/nl/nl/legal/Disclaimer.html>

Deloitte Consultative Services B.V. is registered with the trade register in The Netherlands under number 33259541.

Deloitte refers to a Deloitte member firm, one of its related entities, or Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”). Each Deloitte member firm is a separate legal entity and a member of DTTL. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

The information in this e-mail (including any attachments) is strictly confidential and may be legally privileged. If you are not the intended recipient of this message, please delete it including any attachments and immediately notify the sender. Any disclosure, copying, distribution or use either whole or partial of its contents is strictly prohibited except with formal approval. Deloitte cannot guarantee that e-mail communications are secured and error-free and does not accept any liability for damages resulting from the use of e-mail.

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 8 May 2025 09:31:09 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@deloitte.nl>; "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@deloitte.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@deloitte.nl>
Subject: Re: Conceptrapportage erfpachtonderzoek
Attachments: 20250429 Gemeente Alkmaar erfpachtonderzoek conceptrapportage - input gemeente t.b.v. werksessie met Deloitte.pdf

Goedemorgen 5.1.2.e

Nogmaals dank voor al jullie werk. Wij hebben het rapport met belangstelling gelezen.

Hierbij gaat onze reactie. Omdat het niet op alle computers mogelijk was om opmerkingen te plaatsen in de PDF, is een deel van de input opgenomen in een WORD bestand. Deze twee documenten (PDF en WORD) kunnen naast elkaar gelezen worden en vormen samen onze reactie.

Wij spreken jullie graag vanmiddag, tot zo.

Groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 5.1.2.e

Aanwezig:

5.1.2.e

www.alkmaar.nl



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

Verzonden: woensdag 7 mei 2025 16:49

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

Onderwerp: Re: Conceptrapportage erfpachtonderzoek

Goedemiddag 5.1.2.e

Een korte update. We hebben vanmiddag overleg gevoerd maar door volle agenda's kan onze input pas vanavond verzameld worden. Ik verwacht deze dan ook pas morgenochtend te kunnen delen. Mocht het niet lukken om de input voor ons overleg door te nemen dan stellen we voor om alsnog de afspraak morgen te laten staan en samen alvast het rapport te bespreken.

Groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 5.1.2.e

Aanwezig:

5.1.2.e

www.alkmaar.nl



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

Verzonden: dinsdag 6 mei 2025 17:45

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

Onderwerp: Re: Conceptrapportage erfpachtonderzoek

Hoi 5.1.2.e

Dankjewel voor je mail en wij vinden dit een goed voorstel. We zijn er nog mee bezig om jullie stuk goed tot ons te nemen.

We hebben morgen van 13-13.30 uur nog een overleg met de wethouder en ik kan me voorstellen dat we vragen en opmerkingen daarna delen.

Groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 5.1.2.e

Aanwezig:

5.1.2.e

www.alkmaar.nl



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

Verzonden: dinsdag 6 mei 2025 11:13

Aan: 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>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>

Onderwerp: RE:Conceptrapportage erfpachtonderzoek

Hallo allemaal,

Aanstaande donderdag bespreken we het rapport. Om ons overleg goed voor te bereiden, zouden jullie eventuele vragen of opmerkingen van tevoren met ons willen delen?

Alvast bedankt, en tot dan.

Met vriendelijke groet,

--

5.1.2.e

5.1.2.e

Deloitte Consultative Services B.V.

Gustav Mahlerlaan 2970, 1081 LA, Amsterdam, The Netherlands

M: + 5.1.2.e

5.1.2.e @deloitte.nl | www.deloitte.com

--

Deloitte.

Please consider the environment before printing.

From: 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>

Sent: 01 May 2025 12:03

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>

Cc: 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>

Subject: RE: Conceptrapportage erfpachtonderzoek

Hi 5.1.2.e

Volgende week donderdag tussen 11:45-12:45 lijkt voor ons drie ook te kunnen. Ik moet alleen nog even bevestiging krijgen van 5.1.2.e maar ik zet hem alvast als placeholder in onze agenda's.

Groet,

--

5.1.2.e

5.1.2.e

Gustav Mahlerlaan 2970, 1081 LA Amsterdam, The Netherlands

T: + 5.1.2.e | M: + 5.1.2.e

5.1.2.e @deloitte.nl | www.deloitte.nl

--

Deloitte.

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

Sent: Wednesday, April 30, 2025 11:08 AM

To: 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>; 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@deloitte.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>

Subject: [EXT] Re: Conceptrapportage erfpachtonderzoek

Hoi 5.1.2.e

Ik heb even met 5.1.2.e kunnen afstemmen en zij kan zich erin vinden als we de afspraak opschuiven naar volgende week.

Zou dit voor jullie schikken op donderdag van 11.45-12.45?
Zo niet, dan zoek ik verder in de agenda's.

Groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 5.1.2.e

Aanwezig:

5.1.2.e

www.alkmaar.nl



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

Verzonden: dinsdag 29 april 2025 17:27

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

Onderwerp: Re: Conceptrapportage erfpachtonderzoek

Hoi 5.1.2.e

Dankjewel voor het delen van het rapport en jullie werk. Ik zal dit intern uitzetten en we zullen het met belangstelling lezen.

Ik deel dat er weinig tijd is voor ons om het goed tot ons te nemen. Ook ben ik nagegaan wie er vrijdag aan zou kunnen sluiten, en dit is alleen 5.1.2.e De rest van de collega's is afwezig of met vakantie. Ik begreep echter dat 5.1.2.e en 5.1.2.e de afspraak met een reden op deze vrijdag hadden gepland. Ik zou daarom willen voorstellen om de afspraak vrijdag nog even te laten staan, en dat ik tevens een voorstel doe voor een afspraak (begin) volgende week. 5.1.2.e is donderdag terug, en dan kan ik dan met hem bespreken wat het beste is en komt hij hier bij jullie op terug maar dan zijn in ieder geval wat tijdsloten gereserveerd in de agenda's. Ik kom morgenochtend graag met een voorstel.

Alvast fijne avond voor nu,
groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 5.1.2.e

Aanwezig:

5.1.2.e

www.alkmaar.nl



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

Verzonden: dinsdag 29 april 2025 16:55

Aan: 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>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e @deloitte.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @deloitte.nl>

Onderwerp: Conceptrapportage erfpachtonderzoek

Beste 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e

Hierbij stuur ik jullie de conceptversie van ons onderzoek naar de erfpachtsystematiek van gemeente Alkmaar, welke jullie in de bijlage kunnen vinden.

Aanstaande vrijdag hebben wij een moment staan om eventuele vragen en opmerkingen m.b.t. de rapportage te bespreken. Wij kunnen ons voorstellen dat dit moment te vroeg komt, gezien ook de vakantietijd. Daarom willen wij voorstellen een moment volgende week te plannen om eventuele vragen en opmerkingen te bespreken. Wij horen graag wat een geschikt moment is voor jullie.

Groet en ook namens 5.1.2.e en 5.1.2.e

--

5.1.2.e

5.1.2.e

Gustav Mahlerlaan 2970, 1081 LA Amsterdam, The Netherlands

T: +5.1.2.e | M: 5.1.2.e

5.1.2.e @deloitte.nl | www.deloitte.nl

--

Deloitte.

This e-mail message and its attachments are subject to the disclaimer published at the following website of Deloitte:

<http://www2.deloitte.com/nl/nl/legal/Disclaimer.html>

Deloitte Consultative Services B.V. is registered with the trade register in The Netherlands under number 33259541.

Deloitte refers to a Deloitte member firm, one of its related entities, or Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”). Each Deloitte member firm is a separate legal entity and a member of DTTL. DTTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about] www.deloitte.com/about to learn more.

The information in this e-mail (including any attachments) is strictly confidential and may be legally privileged. If you are not the intended recipient of this message, please delete it including any attachments and immediately notify the sender. Any disclosure, copying, distribution or use either whole or partial of its contents is strictly prohibited except with formal approval. Deloitte cannot guarantee that e-mail communications are secured and error-free and does not accept any liability for damages resulting from the use of e-mail.

This e-mail message and its attachments are subject to the disclaimer published at the following website of Deloitte:

<http://www2.deloitte.com/nl/nl/legal/Disclaimer.html>

Deloitte Consultative Services B.V. is registered with the trade register in The Netherlands under number 33259541.

Deloitte refers to a Deloitte member firm, one of its related entities, or Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”). Each Deloitte member firm is a separate legal entity and a member of DTTL. DTTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about]www.deloitte.com/about to learn more.

The information in this e-mail (including any attachments) is strictly confidential and may be legally privileged. If you are not the intended recipient of this message, please delete it including any attachments and immediately notify the sender. Any disclosure, copying, distribution or use either whole or partial of its contents is strictly prohibited except with formal approval. Deloitte cannot guarantee that e-mail communications are secured and error-free and does not accept any liability for damages resulting from the use of e-mail.

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Sent: Wed, 30 Apr 2025 14:32:48 +0200
To: "Anjo van de Ven" <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@alkmaar.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Subject: Re: Conceptrapportage erfpachtonderzoek
Attachments: 20250429 Gemeente Alkmaar erfpachtonderzoek conceptrapportage - input gemeente t.b.v. werksessie met Deloitte.pdf

Hoi Anjo,

Dankjewel dat je het zo snel hebt doorgenomen. Lijken mij waardevolle punten om te delen met Deloitte. Ik heb het zojuist ook doorgelezen en mijn eerste opmerkingen in de PDF geplaatst (zie hierbij).

Ons voorstel is om het rapport begin volgende week samen te bespreken en daarna het gesprek met Deloitte te voeren.

Ik heb dit inmiddels ook zo met 5.1.2.e afgestemd. Een gesprek a.s. vrijdag lijkt ons te snel, mede aangezien alleen 5.1.2.e er dan is en deze week velen van ons - van wie input wel fijn is - afwezig zijn.

Groeten

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 5.1.2.e

Aanwezig:

5.1.2.e

www.alkmaar.nl



Van: Anjo van de Ven <5.1.2.e@alkmaar.nl>

Verzonden: woensdag 30 april 2025 00:17

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@alkmaar.nl>

Onderwerp: Re: Conceptrapportage erfpachtonderzoek

Hi,

Even snel doorgelezen en dan vallen er twee dingen op. In de management samenvatting staat dat een deel van de participatie pas heeft plaatsgevonden na het definitief vaststellen van de AB. Dat klopt volgens mij niet. Want die AB zijn nog niet vastgesteld. Je kunt wel stellen dat de participatie is doorgelopen na het uiten van wensen en bedenkingen door de raad. 5.2.1 5.2.1

5.2.1 De eerste vóór dat het voorstel voor wensen en bedenkingen naar de raad ging, de tweede, op verzoek van de raad, ná het uiten van die wensen en bedenkingen.

Wat ik ook mis, maar dat komt ergens wel goed in het stuk is dat we als gemeente hebben gesteld dat de gemeentelijk inkomsten gelijk moeten blijven OF LICHT MOGEN STIJGEN. 5.2.1

5.2.1

Wat is verder mis is dat als uitkomst van die eerste participatieronde (de bijeenkomsten, en kijk even of de data kloppen - volgens mij niet- die waren toch in mei en juni vorig jaar?) wel degelijk een andere rekenmethode is gekozen, nl die van m2 prijs voor grondgebonden woningen ipv WOZ. 5.2.1

5.2.1

Op verschillende plekken. Ook omdat hiermee dus wel degelijk rekening is gegolden met de handreiking. Morgen ga ik het nog een keer doorlezen. Maar dan met pen en papier ernaast, want ik kan geen opmerkingen maken in dit concept ☹️

5.2.1

Dank en groet,
Anjo

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

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

Verzonden: Tuesday, April 29, 2025 5:14:49 PM

Aan: Anjo van de Ven <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@alkmaar.nl>

Onderwerp: FW: Conceptrapportage erfpachtonderzoek

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Ik hoop dat jullie 5.1.2.e

Vers van de pers hierbij het concept adviesrapport van Deloitte.

Ik kreeg het verzoek om dit rapport, ondanks 5.1.2.e met jullie te delen.

Mochten jullie opmerkingen hebben, dan ontvangen wij deze graag.

A.s. vrijdagochtend staat een overlegmoment met Deloitte gepland maar aangezien alleen 5.1.2.e dan beschikbaar is, kan ik me voorstellen dat we dit verschuiven naar begin volgende week zodat meer mensen aan kunnen sluiten en input kunnen geven. Ik zal dit nog met 5.1.2.e bespreken.

Groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 5.1.2.e

Aanwezig:

5.1.2.e

www.alkmaar.nl



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

Verzonden: dinsdag 29 april 2025 16:55

Aan: 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>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e @deloitte.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @deloitte.nl>

Onderwerp: Conceptrapportage erfpachtonderzoek

Beste 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e

Hierbij stuur ik jullie de conceptversie van ons onderzoek naar de erfpachtsystematiek van gemeente Alkmaar, welke jullie in de bijlage kunnen vinden.

Aanstaande vrijdag hebben wij een moment staan om eventuele vragen en opmerkingen m.b.t. de rapportage te bespreken. Wij kunnen ons voorstellen dat dit moment te vroeg komt, gezien ook de vakantietijd. Daarom willen wij voorstellen een moment volgende week te plannen om eventuele vragen en opmerkingen te bespreken. Wij horen graag wat een geschikt moment is voor jullie.

Groet en ook namens 5.1.2.e en 5.1.2.e

--

5.1.2.e

5.1.2.e

Gustav Mahlerlaan 2970, 1081 LA Amsterdam, The Netherlands

T: +5.1.2.e | M: 5.1.2.e

5.1.2.e @deloitte.nl | www.deloitte.nl

--

Deloitte.

This e-mail message and its attachments are subject to the disclaimer published at the following website of Deloitte:

<http://www2.deloitte.com/nl/nl/legal/Disclaimer.html>

Deloitte Consultative Services B.V. is registered with the trade register in The Netherlands under number 33259541. Deloitte refers to a Deloitte member firm, one of its related entities, or Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”). Each Deloitte member firm is a separate legal entity and a member of DTTL. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

The information in this e-mail (including any attachments) is strictly confidential and may be legally privileged. If you are not the intended recipient of this message, please delete it including any attachments and immediately notify the sender. Any disclosure, copying, distribution or use either whole or partial of its contents is strictly prohibited except with formal approval. Deloitte cannot guarantee that e-mail communications are secured and error-free and does not accept any liability for damages resulting from the use of e-mail.

From: "5.1.2.e"
Sent: Fri, 16 May 2025 11:58:15 +0200
To: '5.1.2.e' <5.1.2.e@deloitte.nl>
Cc: '5.1.2.e' <5.1.2.e@deloitte.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>; '5.1.2.e' <5.1.2.e@deloitte.nl>
Subject: RE: Finale versie rapportage onderzoek erfpachtbepalingen

Hi 5.1.2.e

Hartelijk dank, hierbij de ontvangstbevestiging ☺

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

T: 14 072

M: 5.1.2.e

Afwezig:

5.1.2.e

5.1.2.e

[Erfpacht - Gemeente Alkmaar](#)



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

Verzonden: vrijdag 16 mei 2025 11:53

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

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.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>; 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>

Onderwerp: RE:Finale versie rapportage onderzoek erfpachtbepalingen

Hoi 5.1.2.e

Bijgevoegd het aangepaste bestand.

Met vriendelijke groet,

--

5.1.2.e

5.1.2.e

Deloitte Consultative Services B.V.

Gustav Mahlerlaan 2970, 1081 LA, Amsterdam, The Netherlands

M: + 5.1.2.e

5.1.2.e [@deloitte.nl](#) | [www.deloitte.com](#)

--

Please consider the environment before printing.

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

Sent: 16 May 2025 11:31

To: 5.1.2.e <5.1.2.e @deloitte.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @deloitte.nl>

Cc: 5.1.2.e <5.1.2.e @deloitte.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>; 5.1.2.e <5.1.2.e @alkmaar.nl>

Subject: [EXT] RE: Finale versie rapportage onderzoek erfpachtbepalingen

Hi 5.1.2.e en 5.1.2.e

Refererend naar ons telefoongesprek van zojuist, bedankt nogmaals voor het snelle schakelen omtrent de laatste wijzigingen die nog doorgevoerd moeten worden in het bestand.

Ik zie dit bestand dan ook zo spoedig mogelijk tegemoet, zodat ik dit vóór 12:00 uur kan uploaden in de agenda voor het staf- en collegeoverleg van a.s. maandag.

Bedankt alvast!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

T: 14 072

M: 5.1.2.e

Afwezig:

5.1.2.e

5.1.2.e

[Erfpacht - Gemeente Alkmaar](#)



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

Verzonden: vrijdag 16 mei 2025 10:46

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

Onderwerp: FW: Finale versie rapportage onderzoek erfpachtbepalingen

Hi 5.1.2.e

Hierbij het definitieve rapport.
Heel erg bedankt alvast!

Groetjes,

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

Verzonden: vrijdag 16 mei 2025 10:31

Aan: 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>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e @deloitte.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @deloitte.nl>

Onderwerp: Finale versie rapportage onderzoek erfpachtbepalingen

Beste 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e

Hierbij stuur ik jullie de finale versie van ons onderzoek naar de erfpachtsystematiek van gemeente Alkmaar, welke jullie in de bijlage kunnen vinden. Hopelijk helpt dit rapport jullie om dit beleidstraject tot een mooi uitkomst brengen. Voor vragen en onduidelijkheden kunnen jullie uiteraard terecht bij ons. Ook zijn we beschikbaar voor een evaluatie indien dat voor jullie gewenst is.

Met vriendelijke groet,

--

5.1.2.e

5.1.2.e

Deloitte Consultative Services B.V.

Gustav Mahlerlaan 2970, 1081 LA, Amsterdam, The Netherlands

M: + 5.1.2.e

5.1.2.e @deloitte.nl | www.deloitte.com

--

Deloitte.

Please consider the environment before printing.

This e-mail message and its attachments are subject to the disclaimer published at the following website of Deloitte:

<http://www2.deloitte.com/nl/nl/legal/Disclaimer.html>

Deloitte Consultative Services B.V. is registered with the trade register in The Netherlands under number 33259541.

Deloitte refers to a Deloitte member firm, one of its related entities, or Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”). Each Deloitte member firm is a separate legal entity and a member of DTTL. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

The information in this e-mail (including any attachments) is strictly confidential and may be legally privileged. If you are not the intended recipient of this message, please delete it including any attachments and immediately notify the sender. Any disclosure, copying, distribution or use either whole or partial of its contents is strictly prohibited except with formal approval. Deloitte cannot guarantee that e-mail communications are secured and error-free and does not accept any liability for damages resulting from the use of e-mail.

This e-mail message and its attachments are subject to the disclaimer published at the following website of Deloitte:

<http://www2.deloitte.com/nl/nl/legal/Disclaimer.html>

Deloitte Consultative Services B.V. is registered with the trade register in The Netherlands under number 33259541.

Deloitte refers to a Deloitte member firm, one of its related entities, or Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”). Each Deloitte member firm is a separate legal entity and a member of DTTL. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

The information in this e-mail (including any attachments) is strictly confidential and may be legally privileged. If you are not the intended recipient of this message, please delete it including any attachments and immediately notify the sender. Any disclosure, copying, distribution or use either whole or partial of its contents is strictly prohibited except with formal approval. Deloitte cannot guarantee that e-mail communications are secured and error-free and does not accept any liability for damages resulting from the use of e-mail.

From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 13 May 2025 16:38:26 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@deloitte.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@deloitte.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@deloitte.nl>
Subject: Re: Vraag n.a.v. input gemeente conceptrapportage

Hi 5.1.2.e

Nog kort ter aanvulling; ik heb met Loyens&Loeff, Pot Jonker en Batenburg mailwisseling gehad en zij hebben er allen geen bezwaar tegen als zij met naam worden benoemd in jullie adviesrapport zoals in de concept versie.

Staat er aan onze kant verder nog iets open?

Jullie hebben meen ik de agenda uitnodiging toegestuurd gekregen van een collega m.b.t. het gesprek met de werkgroep erfpacht dat onlangs heeft plaatsgevonden?

Groet

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 5.1.2.e

Aanwezig:

5.1.2.e

www.alkmaar.nl



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

Verzonden: dinsdag 13 mei 2025 15:57

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

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>

Onderwerp: Re: Vraag n.a.v. input gemeente conceptrapportage

Hoi 5.1.2.e

Dankjewel voor je mail. Onder andere in het 'Collegevoorstel Voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht ten behoeve van informatieavonden erfpacht' van 5 juni 2024 staat onder beslispunt 2 dat de gemeente de erfpachters van woningen en garages de mogelijkheid biedt om vanaf 2025 de canon voor het nieuwe tijdvak al vervroegd te laten herzien. Dit gebeurt middels een overeenkomst en notariële akte. In deze akte wordt naast de canon voor het nieuwe tijdvak, ook opgenomen dat de AB2024 vanaf het nieuwe tijdvak van toepassing zijn. Dit laatste staat niet met zoveel woorden benoemd in de voorstellen maar hoort bij de canonherziening einde tijdvak; in de AV1978 staat namelijk dat dit ook het moment is waarop nieuwe voorwaarden van toepassing kunnen worden.

Ik hoop dat dit verhelderend is.

Als aanvullende informatie of toelichting nodig is horen we het graag.

Groeten,

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 5.1.2.e

Aanwezig:

5.1.2.e

www.alkmaar.nl



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

Verzonden: dinsdag 13 mei 2025 13:39

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

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@deloitte.nl>

Onderwerp: Vraag n.a.v. input gemeente conceptrapportage

Dag 5.1.2.e

N.a.v. een opmerking van jou heb ik een vraag die ik aan je wil voorleggen. Over de geel gearceerde tekst op de bijgevoegde slide geef je het volgende aan:

“Hieraan komt de gemeente bij de aanstaande canonherziening tegemoet doordat *in het collegevoorstel* is opgenomen dat alle erfpachters van woningen vroegtijdig hun canon mogen laten herzien (en daarmee ook de AB2024 van toepassing kunnen laten verklaren).”

Ondanks een zoektocht in de collegevoorstellen is het mij niet gelukt om de betreffende passage terug te vinden. Weet jij misschien om welk collegevoorstel dit gaat? Alvast dank.

Groet,

5.1.2.e

This e-mail message and its attachments are subject to the disclaimer published at the following website of Deloitte:

<http://www2.deloitte.com/nl/nl/legal/Disclaimer.html>

Deloitte Consultative Services B.V. is registered with the trade register in The Netherlands under number 33259541. Deloitte refers to a Deloitte member firm, one of its related entities, or Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”). Each Deloitte member firm is a separate legal entity and a member of DTTL. DTTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about]www.deloitte.com/about to learn more.

The information in this e-mail (including any attachments) is strictly confidential and may be legally privileged. If you are not the intended recipient of this message, please delete it including any attachments and immediately notify the sender. Any disclosure, copying, distribution or use either whole or partial of its contents is strictly prohibited except with formal approval. Deloitte cannot guarantee that e-mail communications are secured and error-free and does not accept any liability for damages resulting from the use of e-mail.

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

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

Rechtsbescherming	Rechtsgelijkheid	Rechtszekerheid
Deskundigenregeling De gemeente biedt erfpachters een laagdrempelige en betaalbare procedure doordat deskundigen kunnen worden ingeschakeld in verschillende situaties. Dit is in lijn met de Handreiking, die pleit voor toegankelijke geschillenbeslechting.	Algemene beginselen van behoorlijk bestuur (abbb's) De AB2024 verwijzen expliciet naar de abbb's. Hierdoor is gewaarborgd dat vergelijkbare situaties gelijk worden behandeld en dat er geen willekeur ontstaat bij beslissingen over splitsing of gebruikswijzigingen.	Heldere looptijd en canonregime De gemeente houdt vast aan vijftigjarige tijdvakken en hanteert vijfjaarlijkse indexering, zodat erfpachters weten waar ze financieel aan toe zijn. Dit bevordert de voorspelbaarheid en is conform de Handreiking.
Termijnen & Boetebepaling De procedure kent duidelijke termijnen, bijvoorbeeld zes weken bedenktijd bij een geschil en drie maanden voor het uitbrengen van een bindend advies. Ook heeft de gemeente bepaalde boetebepalingen beperkt door eerst met de erfpachter in gesprek te gaan, conform de suggesties in de Handreiking.	Converteren naar nieuwe AB Bij aanvang van een nieuw erfpachttijdvak kunnen erfpachters overstappen op de AB2024. Dat bevordert gelijke behandeling van erfpachters in materieel gelijke situaties.	Organisatorische voorzieningen De gemeente zet in op langdurig contractbeheer door een speciale erfpachtprojectgroep op te richten en een digitaal loket voor vragen beschikbaar te stellen. Dit sluit aan bij het advies van de Handreiking, waarin wordt aanbevolen om gedurende de gehele looptijd van de erfpacht duidelijkheid te bieden over de rechten en verplichtingen van de erfpachter, en de manier waarop deze door de gemeente als erfverpachter wordt toegepast.
Bevinding De Wet Bibob-bepaling is vervallen, mede omdat bij particuliere woonbestemmingen toestemming van de gemeente niet langer vereist is voor overdracht. In bijzondere (niet-woon) gevallen kan dit echter een lacune vormen als de gemeente geen instrument meer heeft om malafide transacties te weren.	Bevinding De AB2024 voorziet niet in een tussentijdse, vrijwillige overstap als het tijdvak nog niet is afgelopen en er géén sprake is van gewijzigd gebruik. Hierdoor kunnen binnen één buurt erfpachters lang met verschillende regels geconfronteerd blijven, wat de transparantie onder druk kan zetten omdat er verschillende situaties kunnen gelden in een buurt.	Bevinding Voor (nieuwe) appartementsrechten is de uitwerking van de koop van bloot eigendom nog niet concreet. Hierdoor blijft de rechtszekerheid rond de mogelijkheid tot vol eigendom voor appartementseigenaren deels onduidelijk.

Dit document is relevant voor het ambtelijk en bestuurlijk proces
Dit document is relevant voor de rekenmethodiek

Bronnenlijst onderzoek erfpachtbepalingen gemeente Alkmaar						
	Bronnenlijst	Samenvatting	Geeft antwoord op de vraag/relevant voor	Vragen	Intern/extern gedeeld? Wel/wel niet bestuurlijk vastgesteld	
2023-10-03 CV voortdurende erfpacht	1	2023-10-03 BIJLAGE I RAADINFORMATIEBRIEF ERFPACHT	Uitleg over erfpacht, rekensystematiek met voorbeeldberekeningen	Rekenmethodiek, financiële gevolgen voor zowel de gemeente als erfpachter (stappenplan 2, vraag 1&4)		
	2	2023-10-03 BIJLAGE II collegevoorstel erfpacht, collegevoorstel d.d. 1 november 2023	Besluit aanpassing erfpachtbeleid met argumenten, alternatieven en rekenvoorbeelden	Rekenmethodiek, argumentatie keuzes		
	3	2023-10-03 BIJLAGE III collegevoorstel erfpacht, voorbeeldberekeningen canonherziening	Zie bron 2	Voorbeeldberekening canonherziening		
	4	2023-10-03 collegevoorstel voortdurende erfpacht	Zie bron 2	Rekenmethodiek, argumentatie keuzes		
2024-01-16 CV tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom	5	2023-12 BIJLAGE I toelichting verkoop bloot eigendom	Tabel met bedragen	Rekenmethodiek?		
	6	2023-12 BIJLAGE II Voorbeeld offerte koopsoom bloot eigendom	Voorbeeld offerte brief			
	7	2023-12 collegevoorstel tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom VASTGESTELD	Uitleg over tijdelijke regeling om hogere kosten voor erfpachters te beperken	Rekenmethodiek		
2024-01-16 Startopdracht project erfpacht	8	2023-12 Startopdracht Erfpacht VASTGESTELD EN GETEKEND	Opdrachtsomschrijving			
	9	2023-12 Technische aspecten behorende bij startopdracht 'Erfpacht' VASTGESTELD	Opdrachtsomschrijving technische aspecten			
2024-06-05 CV Voorgenomen uitwerking erfpacht ten behoeve van de informatieavonden	10	2024-06-05 BIJLAGE 10 Raadinformatiebrief juni 2024 uitwerking uitgangspunten erfpacht	Uitleg over herziening erfpachtcanon, grondwaardebepaling en uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom	Rekenmethodiek, grondwaardebepaling		
	11	2024-06-05 BIJLAGE 2 - Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsoom bij verkoop bloot eigendom d.d. 9 november 2023	Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom	Rekenmethodiek koopsoom verkoop bloot eigendom	Waarom reductie toepassen van 1% per jaar?	
	12	2024-06-05 BIJLAGE 4 - Collegebesluit Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom d.d. 16 januari 2024	Tijdelijke regeling te compensatie			
	13	2024-06-05 BIJLAGE 5 - Bestuursopdracht erfpacht d.d. 23 februari 2021	Korte achtergrond en reden voor een onderzoekopdracht			
	14	2024-06-05 BIJLAGE 6 - Collegebesluit Vastgestelde uitgangspunten erfpacht d.d. 3 oktober 2023	Beschrijving uitgangspunten, argumenten, alternatieven en financiële gevolgen	Financiële gevolgen		
	15	2024-06-05 BIJLAGE 7 - Startopdracht Erfpacht d.d. 16 januari 2024	Zie 8			
	16	2024-06-05 BIJLAGE 8 - Toelichting collegevoorstel uitwerkingen uitgangspunten erfpacht	Lijkt geen nieuwe info te bevatten tov bovenstaande			
	17	2024-06-05 BIJLAGE 9 - Voorbeeldberekeningen en toelichting taxatiemethode	Voorbeeldberekeningen	Rekenmethodiek		
	18	2024-06-05 CV Voorgenomen uitwerking ten behoeve van de informatieavonden over erfpacht	Voorgenomen besluit, argumenten, financiële aspecten	Financiële gevolgen		
	19	2024-10-07 BIJLAGE I Algemene erfpachtbepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 (AB2024)	Definitieve uitwerking van de uitgangspunten voor het volg	Rekenmethodiek		
	20	2024-10-07 BIJLAGE I C Leewijzer bij de Algemene erfpachtbepalingen voor voortdurende erfpacht 2024	Leewijzer			
	21	2024-10-07 BIJLAGE II Voorbeeldberekeningen grondwaardebepaling en canon	Voorbeeldberekeningen	Rekenmethodiek, geen onderbouwing van keuzes		
	22	2024-10-07 BIJLAGE III Kaart afbakening erfpacht 'in het centrum'	Kaart			
	2024-10-07 CV en RV uitwerking uitgangspunten erfpacht	23	2024-10-07 Bijlage IV Informatiebrief erfpacht	Brief aan de erfpachter over de volgende onderwerpen: 1. Resultaat van de erfpachtbijeenkomsten 2. Collegevoorstel en raadsvoorstel 3. Gewijzigde planning 4. Regeling omzetten erfpacht naar vol eigendom (verkoop bloot eigendom)	Relevant voor stap 4 en 5 van het stappenplan; Voorbeeldberekeningen grondwaardebepaling en canon bij vervroegde canonherziening	
		24	2024-10-07 collegevoorstel uitwerking uitgangspunten erfpacht	Ter voorbereiding op het aflopen van de erfpachttijdvakken en de nadere 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. Het onderhavige collegevoorstel ziet op de definitieve uitwerking van de uitgangspunten voor het volgende erfpachttijdvak.	Relevant voor stap 5 van het stappenplan	
25		2024-10-07 raadsvoorstel uitwerking uitgangspunten erfpacht	Ter voorbereiding op het aflopen van de erfpachttijdvakken en de nadere 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.	Relevant voor stap 5 van het stappenplan		
26		2024-11-25 Reactie op amendementen en motie - pfl	keuzes over duur tijdvak, hoogte grondquote en hoogte canonpercentage	Rekenmethodiek		
27		2024-11-28 12-M-1 Motie - GL PvdA LA - eeuwigdurende erfpacht	Motie verzoek om de mogelijkheid tot eeuwigdurende erfpacht uit te werken in de uitgangspunten algemene erfpachtbepalingen.	Relevant voor stap 2 (vraag 3) en stap 5 (vraag 1).		
28			Motie verzoek om 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 erfpachttijdvakken die later aflopen; 2. De gemeenteraad bij de uitwerking van de uitgangspunten erfpacht op de hoogte te brengen hoe dit uitgevoerd gaat worden.	Het advies is het in standhouden van de huidige werkwijze conform de AB1978. Daarop volgend kan de termijn van 6 maanden in art. 21 lid 7 van de AB1978 in de geactualiseerde AB2024 worden aangepast naar 2 jaar. Zie ook bron 90 voor verdere toelichting. Relevant voor stap 2 (vraag 3).		
29		2024-11-28 12-M-2 Motie - CU - opschuiven termijn canonrekening	Amendement toevoeging tijdvak datum van 50jr	Amendement aangenomen (zie bron 90)		
30		2024-11-28 14-A-3 Amendement - GL PvdA LA - besluitpunt a - tijdvak erfpacht 50 jaar	Amendement erfpacht appartementen zelfde uitgangspunt als grondgebonden	Amendement verworpen (zie bron 90)		
31		2024-11-28 14-A-4 Amendement GL PvdA LA - besluitpunt c - Appartementen gelijke uitgangspunten	Amendement: Voor het berekenen van de grondwaarde voor sociale huurwoningen van woningcorporaties sociale grondprijzen te rekenen, categorie 1 of 2, afhankelijk van de categorie van de woning. In analogie met de grondprijzennota gemeente Alkmaar.	Amendement verworpen (zie bron 90)		
32		2024-11-28 14-A-5 Amendement - GL PvdA LA - besluitpunt g - erfpacht woningcorporaties	Amendement: (i) In plaats van een minimum- en maximumpercentage van 1 en 3% een vast canonpercentage van 1,5% te hanteren en (ii) vijfjaarlijks de canon te indexeren met de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.	Amendement verworpen (zie bron 90)		
33	2024-11-28 14-A-6 Amendement - GL PvdA LA - besluitpunt h - stabiel canonpercentage erfpacht	Amendement: De canon voor woningen en garages bij de vervroegde canonherziening voor het volgende erfpachttijdvak al vanaf 2025 vast te stellen op basis van een canonpercentage van 1,5%.	Amendement verworpen (zie bron 90)			
	2024-11-28 14-A-7 Amendement - GL PvdA LA - besluitpunt i - lager canonpercentage erfpacht					

2024-11-28 Gemeenteraad	34		Amendement : voorgesteld besluit om J. Maatwerkoplossingen uit te werken voor erfpachters die door het betalen van een erfpachtcanon in financiële problemen komen; te wijzigen in J. Een algemeen geldige tegemoetkomingregeling 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.	Amendement 12-A-6 is verworpen (zie bron 35)
	35	2024-11-28 14-A-8 Amendement - GL PvdA LA - besluitpunt J - transparante regeling erfpachters	Verslag raadsvergadering met daarin: 1) 4 bewoners die gebruik maken van hun spreekrecht en hun ongenoegen uiten over het erfpachtbeleid; 2) wensen en bedenkingen van de fracties met de voorgestomen uitwerking uitgangspunten erfpacht 3) beantwoording van het college 4) indiening amendementen en moties 5) stemming	Relevant voor stap 2 (vraag 3), 3 (vraag 3) & 4 (vraag 3, 4 & 5) van het stappenplan
	36	2024-11-28 Concept verslag raadsvergadering 28 november, met vervolg op 2 december 2024	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.	Argumenten voor voorgestelde besluiten met daarbij ook kanttekeningen en alternatieven en beschrijving van participatieproject. Relevant voor stap 4 (vraag 3, 4 en 5) en 5 (vraag 1) van het stappenplan.
		2024-11-28 RV Raadsvoorstel Uitwerking uitgangspunten erfpacht - aangenomen		
	37	2024-12-09 Woo- verzoek werkgroep erfpacht	Verzoek openbaarmaking informatie door werkgroep Erfpacht: 1. welke Taaktoetsbureaus de rapporten opgesteld hebben waar door het college naar wordt verwezen voor de vaststelling van de grondprijzen; 2. Officieel gevergde/revisie onderzochte rapporten door derden vanuit hun expertise en bevoegdheden waaruit blijkt dat de vaststelling van grondprijs/m2 voor grondgebonden woningen en grondquote 15% van WOZ voor appartementen, volgens de wetgeving is gerechtvaardigd. 3. de taxatierapporten die zij hebben opge maakt, waaronder begrepen de afwegingen om tot hun eindoordeel te komen; 4. de onderbouwde afwegingen die de wethouder dan wel het college hebben gemaakt om deze adviezen over te nemen in het huidige voorstel, dan wel de onderbouwde afwegingen die hebben geleid tot afwijking van de adviezen; 5. de overwegingen die hebben geleid tot het niet laten terugkeren van de gedifferentieerde grondprijzen in het huidige voorstel, die wel staan in de Grondnota; 6. op basis van welke feitelijk vastgestelde gegevens de wethouder gekomen is tot de 30% depreciatie; 7. op basis waarvan de wethouder c.q. het college het rechtvaardig vindt om woningen op vergelijkbare grondoppervlakten cq grondquote voor appartementen, een hogere canon toe te bedelen wegens het goede onderhoud van de ene woning (isolatie/aanbouw/ verhuur/etc) ten opzichte van een andere, matige of niet onderhouden woning 8. Alle overige zaken die naar uw voordeel verband houden met dit onderwerp en redelijkerwijs van belang kunnen zijn voor de erfpachters.	Relevant voor stap 4 (vraag 4&5)
2025 CONCEPT AB 2024	38	2024-12-07 WOO- verzoek 939606 (geanonimiseerd) (1)	Besluit om het verzoek gedeeltelijk toe te wijzen, en de gevraagde documenten gedeeltelijk openbaar te maken.	Relevant voor stap 4 (vraag 4&5)
	39	2025-01-21 - Besluit Woo-verzoek Erfpacht getekend (geanonimiseerd)	Uitonderingen Woo wetgeving	Relevant voor stap 4 (vraag 4&5)
	40	2025-01-21 - Bijlage 1 - Artikel 5.1 en 5.2 Woo	Inventarislijst documenten Woo-verzoek	Relevant voor stap 4 (vraag 4&5)
	41	2025-01-21 - Bijlage 2 - inventarislijst	Vergelijking met andere gemeenten Argumentatie voor keuze opties rekenmethode Argumentatie keuze voor hoogte grondquote	Rekenmethodieken 3 Keuzes grondquote: huidige systematiek, 15% of 25%. Hoe dan uitgekomen op 20%?
	42	2025-01-21 - Bijlage 3 - Relevante documenten geconprimeerd		
	43	2024-07-14 Uitwerking handreiking erfpacht 2024	Argumentatie voor Handreiking Erfpacht	Stappen uit handreiking
	44	Algemene erfpachtbepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 (AB2024)	Conceptversie AB uitgifte	Relevant voor stap 4 van het stappenplan
		Leeswijzer bij de Algemene erfpachtbepalingen voor voortdurende erfpacht 2024 - schone versie	Deze leeswijzer is een toelichting op de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 (AB2024)	Relevant voor stap 4 vraag 6
	45	BILAGE 1 - Nieuwe Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsoom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht - CONCEPT	Berekening afkoop	Rekenmethode
	46	BILAGE 2 - Vergoedingsregeling	a. Vaststelling van de actuele waarde van grond met opstellen. b. Vaststelling grondquotum. c. Reductie d. Fictieve eindwaarde e. Contante waarde, koopsoom.	Rekenmethode
	47	BILAGE 3 - Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom - versie zoals gewijzigd 2013	Vergelijking van de <u>Nieuwe Uitvoeringsregeling</u> voorwaarden en berekening koopsoom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht met de <u>Oude Uitvoeringsregeling</u> voorwaarden en berekening koopsoom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht (zoals vastgesteld bij raadsbesluit op 1 november 2007 en gewijzigd op 19 november 2013)	Relevant voor stap 4 van het stappenplan
	48	BILAGE 4 - Vergelijking Nieuwe vs Oude Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsoom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht - CONCEPT		

		Samenvatting Ter voorbereiding op de canonicering van ruim 6.000 erfpaadadressen is een startopdracht geschreven. Onderdeel van deze startopdracht is onder andere een tijdelijke regeling die ervoor zorgt dat de 'Uitvoeringsregeling berekening koopsoom bij verkoop bloot eigendom erfpaad' niet nadelig voor de erfpaad gaat uitpakken. In dit voorstel wordt een tijdelijke oplossing voorgesteld die moet gaan gelden totdat de 'Uitvoeringsregeling berekening koopsoom bij verkoop bloot eigendom erfpaad' is gewijzigd.	De tijdelijke regeling is van toepassing totdat de 'Uitvoeringsregeling berekening koopsoom bij verkoop bloot eigendom erfpaad' is gewijzigd en vastgesteld. Relevant voor stap 5 van het stappenplan	
49				
2025 CONCEPT CV Nieuwe uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom	50	BILJAGE 5 - Collegebesluit 16 januari 2024 tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom BILJAGE 6 - Voorbereidingsbepalingen met vergelijking van de koopsoom onder de Tijdelijke Regeling en onder de Nieuwe Uitvoeringsregeling	Voorbereidingsbepalingen Samenvatting In de Oude Uitvoeringsregeling staan de regels over het kopen van de bloot eigendom door de erfpaad. Hier staat ook in hoe de koopsoom wordt berekend. De Tijdelijke Regeling bepaalt dat voor de berekening van de koopsoom vanaf 2022 wordt gerekend met het prijspeil van 2021. Dit maakt het voor de meeste erfpaaden een gunstiger regeling. In de Tijdelijke Regeling staat dat deze geldt totdat er een nieuwe regeling is. De Oude Uitvoeringsregeling moet vernieuwd worden, omdat deze geen rekening houdt met een nieuw erfpaadtijdstip. Het is ook wettelijk om de berekeningsmethode voor de koopsoom uit de Oude Uitvoeringsregeling eenvoudiger te maken. Dit collegevoorstel gaat over de Nieuwe Uitvoeringsregeling. Als dit besluit wordt genomen en gepubliceerd, gaat de Nieuwe Uitvoeringsregeling meten in. Om te voorkomen dat erfpaaden ineens met een nieuwe regeling worden geconfronteerd, is het voorstel dat erfpaaden tot en met 31 december 2025 ook nog gebruik mogen maken van de Tijdelijke Regeling. Tot en met 31 december 2025 kunnen zij dan kiezen tussen het kopen van de bloot eigendom onder de Tijdelijke Regeling of de Nieuwe Uitvoeringsregeling. Een aantal erfpaaden is geadviseerd de aankoop uit te stellen totdat de Nieuwe Uitvoeringsregeling er is. Sommige erfpaaden hebben hierdoor annulerings- of andere extra kosten gemaakt, zoals kosten voor een extra taxatie. Het voorstel is om deze kosten te compenseren. Voor het compenseren van deze kosten is een Vergoedingsregeling opgesteld waarin de voorwaarden worden uitgelegd.	Rekenmethode Relevant voor stap 4 en 5 van het stappenplan
	51			
		CONCEPT Collegevoorstel wijziging Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom (+ vergoedingsregeling) GEUPDATE VERSIE		
	52	2023 bijlage met voorbereidingsbepalingen	Voorbereidingsbepalingen Erfpaaden worden geïnformeerd over de ontwikkelingen en de voorbereidingen voor het aflopen van de erfpaadperiodes en het vaststellen van de canon voor de nieuwe erfpaadperiodes (canonherziening).	Rekenmethode Relevant voor stap 4 (vraag 3 en 6) en 5 (vraag 2)
	53			
	54	2023 brief algemeen erfpaaden definitief 2023-09-07 9454 Folder Erfpaad_OV	Folder met uitleg over erfpaad Brief waarin erfpaaden worden geïnformeerd over de voortgang van de volgende zaken: 1. Tijdelijke regeling voor het omzetten van erfpaad naar vol eigendom 2. Uitgangspunten nieuw erfpaadtijdstip en bestuurlijke planning 3. Overstap van tijdelijke erfpaad naar voortdurende erfpaad	Relevant voor stap 5 (vraag 4) Relevant voor stap 4 (vraag 3, 5 en 6) en stap 5 (vraag 2, 3 en 4)
	55			
	56	2024-02 Informatiebrief erfpaaden		
	57	2024-07-31 Vragen en antwoorden over erfpaad van erfpaadbijeenkomsten juni 2024 - deel 1 2024-08-29 Vragen en antwoorden over erfpaad van erfpaadbijeenkomsten juni 2024 - deel 2		
informatiebrief				
	58	2024-10 informatiebrief erfpaad	De informatie in deze brief gaat over de volgende onderwerpen: 1. Resultaat van de erfpaadbijeenkomsten 2. Collegevoorstel en raadsvoorstel 3. Gewijzigde planning 4. Regeling omzetten erfpaad naar vol eigendom (verkoop bloot eigendom) Brief waarin erfpaaden worden geïnformeerd over een geactualiseerde planning voor een definitief besluit (planning is opgeschoven van jan/feb naar mei 2025)	Relevant voor stap 4 (vraag 3, 5 en 6) en stap 5 (vraag 2, 3 en 4)
	59	2025-02 informatiebrief erfpaad	Brief waarin de erfpaad van de Asselijnstraat, de Reijndersstraat en de Stalpaardstraat worden geïnformeerd over de optie om over te stappen naar voortdurende erfpaad.	Relevant voor stap 4 (vraag 3, 5 en 6) en stap 5 (vraag 2, 3 en 4)
	60	Particulier - 2024-12 Informatiebrief tijdelijke erfpaad - aangepaste verkorte versie		
	61	24344 miro borden	Bewonersvragen van de verschillende gesprekstafels	
	62	24344 opnames informatieavonden	Gesprekken informatieavond getranscribeerd Verslag erfpaadbijeenkomsten juni 2024	Belangrijke thema's: 1. WOZ-waarde als basis voor rekenom 2. Wel of niet gunstige regelen 'omzetten' erfpaad naar vol eigendom 3. Betaalbaarheid 4. Woningcorporaties 5. Keuze tussen de tijdelijke en nieuwe regeling (overgangregeling) bij 'omzetten' van erfpaad naar vol eigendom
	63			
	64	2668 01 informatieavonden erfpaad alkaar [03] 2668 02 vraag en antwoord erfpaad alkaar [03]	Vragen en antwoorden gesteld tijdens informatieavond erfpaad Tijdens de erfpaadbijeenkomsten zijn ongeveer 650 vragen gesteld. In dit document beantwoordt de gemeente deze vragen.	Vragen gaan over: 1. Over erfpaad 2. Grondwaardebepaling 3. Canon berekenen en betalen 4. 'Omzetten' erfpaad naar vol eigendom 5. Marktoverleg bij omzetten erfpaad naar vol eigendom Tot hier deel 1 6. Overgangregeling omzetten erfpaad naar vol eigendom 7. Appartementrechten 8. Specifieke situaties en uitzonderingen 9. Financieel 10. Planning 11. Communicatie
	65			
Uitwerking erfpaadbijeenkomsten Beaumont		2668 03 meer vragen en antwoorden over erfpaad [03]		

	66		Tijdens de informatieavonden die de gemeente Alkmaar organiseerde in juni 2024, maakten verschillende inwoners van de gelegenheid gebruik om suggesties te doen voor de erfpachtregeling.	Suggesties gaan over: 1. Grondwaardebepaling 2. Berekening canon 3. Aankoop bloot eigendom 4. Financiële regelingen 5. Beleid en proces 6. Communicatie en transparantie 7. Specifieke situaties
	67	2668-04 suggesties rond erfpachtbeleid [04]	Tijdens de erfpachtbijeenkomsten zijn ongeveer 650 vragen gesteld. In dit document beantwoordt de gemeente deze vragen.	Vragen gaan over: 1. Over erfpacht 2. Grondwaardebepaling 3. Canon berekenen en betalen 4. Omzetten erfpacht naar vol eigendom 5. Markttoeslag bij omzetten erfpacht naar vol eigendom Tot hier deel 1 6. Overgangsregeling omzetten erfpacht naar vol eigendom 7. Appartementrechten 8. Specifieke situaties en uitzonderingen 9. Financieel 10. Planning 11. Communicatie
	68	Vragen en antwoorden over erfpacht van erfpachtbijeenkomsten juni 2024 - deel 1 Vragen en antwoorden over erfpacht van erfpachtbijeenkomsten juni 2024 - deel 2	Deel 2 van bron 67	
Raadinformatiebrieven	69	2024-01 Raadinformatiebrief erfpacht	Besluit (met terugwerkende kracht) tijdelijke regeling omzetten van erfpacht naar vol eigendom vanaf 2022	Relevant voor stap 4 in stappenplan
	70		Raadinformatiebrief met bestuurlijke planning erfpacht. Betreft vier onderwerpen om te presenteren aan de raad: - Geactualiseerde AIs - Grondwaardebepaling voor alle soorten bestemmingen - Minimum- en maximum canonpercentage - Gewijzigde uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom	Relevant voor stap 5 vraag 1 van stappenplan
	71	2024-02-15 Raadinformatiebrief bestuurlijke planning erfpacht 2024-06-05 Raadinformatiebrief uitwerking uitgangspunten erfpacht	Raadinformatiebrief met daarin voorgestelde uitwerking van uitgangspunten erfpacht Raadinformatiebrief met daarin voortgang van het proces mbt project erfpacht. Belangrijkste updates zijn: - Uit de erfpachtbijeenkomst blijkt het grootste bezwaar de wijze waarop de grondwaarde wordt bepaald te zijn - Actualiseren van de AIs's is prioriteit aan de handreiking Algemene erfpachtbepalingen en er is voldaan aan de meeste suggesties en best practices uit de handreiking	Relevant voor stap 4 en 5 van stappenplan
	72			
	73	2024-09 RAB erfpacht	Raadinformatiebrief met daarin de onderbouwing van de grondprijs van 425,- per m2	Rekenmethodiek, argumentatiekeuze voor grondprijs
	74	2024-11-22 Raadinformatiebrief toezegging erfpacht	Gewijzigde planning erfpacht. De planning voor het definitief besluit van de uitwerking uitgangspunten erfpacht en het besluit mbt de nieuwe regeling voor het omzetten van erfpacht naar vol eigendom wordt in mei 2025 verwacht.	
Diverse memo's	75	2025-02-25 Raadinformatiebrief gewijzigde planning erfpacht		
	76	2024-03-25 Memo uitwerking uitgangspunten erfpacht		
	77	2024-05-13 Memo financieel overzicht		
	78	2024-06-06 memo l.b.v. stafoverleg		
	79	2024-06-17 memo voortgang project erfpacht		
	80	2024-06-21 Memo woningcorporaties		
	81	2024-07-01 memo stafoverleg		
	82	2024-07-22 memo 1 voortgang project erfpacht		
	83	2024-07-22 memo 2 grondwaardebepaling		
	84	2024-07-22 memo 3 dekking notarijskosten vervoegde canonherziening		
	85	2024-09-09 1. memo grondwaardebepaling		
	86	2024-09-09 2. memo geactualiseerde data en conceptvoorstel canonpercentage		
	87	2024-09-09 3. memo voortgang beslispunten erfpacht		
	88	2024-09-23 memo woningcorporaties		
	89	2024-09-30 memo woningcorporaties		
	90	2025-01-20 Memo stafoverleg tbv definitieve besluitvorming erfpacht	Bespreking amendementen, moties en wensen en bedenkingen tbv definitieve besluitvorming	Slechts 1 van de 6 amendementen en 2 moties heeft het gehaald, namelijk amendement wijziging naar een 50-jarig tijdvak (pv 25jr). Relevant voor vraag 1 van stap 4 & 5 van het stappenplan.
	91		Memo aan college met daarin het advies/gevraagd besluit om een deskundigenprocedure op te starten voor de grondwaardebepaling voor sociale huurwoningen	
	92	2025-01-27 Memo deskundigenprocedure sociale huurwoningen	Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978	
1978 Algemene erfpachtbepalingen Alkmaar			Collegevoorstel met daarin het voorgesteld besluit: 1. het voornemen vast te stellen om de tijdelijke erfpachtrechten gelegen aan de Asselijnstraat, Revisiuststraat, Stolperstraat en Starterstraat om te zetten in voortdurende erfpachtrechten; 2. de erfpachters na het collegebesluit per brief te informeren over het voornemen tot het omzetten van het tijdelijk erfpachtrecht in een voortdurend erfpacht; 3. het voornemen te publiceren conform de nu geldende regel.	Relevant voor heel stap 4 van het stappenplan
	93			
2022-05-17 CV voortzetting tijdelijke erfpachtrechten definitief				

	94		Collegevoorstel met daarin het voorgesteld besluit: Om de navolgende voorlopige uitgangspunten vast te stellen van het erfpachtbeleid voor voortdurende erfpacht met betrekking tot het nieuwe erfpachttijdvak: 1. het stiel van voortdurende erfpacht te handhaven; 2. tijdvak te verkorten van 50 jaar naar 25 jaar; 3. vijfjaarlijkse indexering van de canon te handhaven; 4. onderzoek te verrichten naar het instellen van zowel een minimum als maximum canonpercentages; 5. geen ingroeieregeling vast te stellen voor particuliere erfpachters bij een canonpercentage lager dan een nader te bepalen percentage; 6. geen mogelijkheid te bieden voor een vervroegde herziening van de canon; 7. de mogelijkheid voor erfpachters om het bloot eigendom te kopen gewijzigd voort te zetten; 8. de vooruitbetaling van de canon af te schaffen; 9. de algemene erfpachtbepalingen 1978 te actualiseren; 10. de erfpachters na het vaststellen van het collegebesluit per brief te informeren over het voorgenomen erfpachtbeleid voor voortdurende erfpachtrechten.	Relevant voor stap 4 van het stappenplan
2022-11-01 collegevoorstel erfpachtbeleid definitief				
	95		Toetsing uitgangspunten aan de handreiking algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen	Relevant voor het hele stappenplan
2024-07-14 Uitwerking handreiking erfpacht 2024				
2024-11-12 Overzicht technische vragen the commissie ruimte	96		Technische vragen van commissie ruimte mbt raadsvoorstel voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht	Relevant voor stap 2 (vraag 3), 3 (vraag 3) & 4 (vraag 3, 4 & 5) van het stappenplan
Bijlage 5 Erfpachttijdsuiter voor geldverstrekker (hypotheekhouder) bij doc. 1.a Model brief (vraag 97			Erfpachttijdsuiter voor geldverstrekkers	Berekening canon, berekening koopprijs voor de grond
Bijlage 6 - Voorbeeldberekeningen koopsom onder de Tijdelijke Regeling met berekening volgens 98				