

Datum : 27 mei 2025
Onderwerp : Definitieve uitwerking uitgangspunten erfpacht
Van : Het college van Burgemeester & Wethouders

Geachte leden van de raad,

Hierbij willen wij u laten weten dat het college een besluit heeft genomen omtrent de definitieve uitwerking van de uitgangspunten erfpacht, alsmede over de 'Nieuwe regeling' voor de verkoop van de bloot eigendom.

De besluiten zijn openbaar te raadplegen op [Vergaderingen Alkmaar - iBabs Publieksporaal](https://alkmaar.bestuurlijkeinformatie.nl/Calendar) (<https://alkmaar.bestuurlijkeinformatie.nl/Calendar>).

Ook ontvangt u bij deze het onderzoeksrapport van Deloitte (BIJLAGE 7A).

Deloitte heeft als externe partij een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd. Zij hebben het proces en de uitgangspunten onderzocht. De gemeente scoort daarin goed op heldere communicatie, transparantie en rechtszekerheid. De gemeente houdt zich daarnaast aan de 'algemene beginselen van behoorlijk bestuur.' Dit zijn de regels en normen die overheden moeten volgen bij het nemen van besluiten en bij uitvoering van hun taken. Ze beschermen burgers tegen onzorgvuldigheid, willekeur en een onrechtvaardige behandeling.

Een ander onafhankelijk onderzoek ging over de passende grondwaarde voor sociale huurwoningen van woningcorporaties op erfpachtgrond (BIJLAGE 7B). Dit onderzoek werd gedaan door bureaus Fakton en Colliers. Het advies uit dit onderzoek was om voor sociale huurwoningen van woningcorporaties aansluiting te zoeken bij de grondprijzen uit de Nota Grondprijzen. Deze tarieven liggen lager en zijn nodig, omdat woningcorporaties wettelijk verantwoordelijk zijn voor betaalbare woningen en daar veel in investeren. Zo mogen bovendien minder huur vragen dan particuliere verhuurders, omdat er prestatieafspraken zijn waaraan zij moeten voldoen. Dit advies is door de gemeente meegenomen. Deze lagere grondwaarde zorgt ervoor dat de totale inkomsten voor de gemeente iets dalen.

Tijdslijn en gedane voorstellen

De gevraagde tijdslijn is opgenomen in BIJLAGE 7C. Alle eerdere voorstellen en andere documenten zijn openbaar te raadplegen op [Gemeente Alkmaar](https://www.alkmaar.nl/bestuur-en-organisatie/open-alkmaar/woo-verzoeken/totstandkoming-grondprijs-erfpacht/) (<https://www.alkmaar.nl/bestuur-en-organisatie/open-alkmaar/woo-verzoeken/totstandkoming-grondprijs-erfpacht/>)

Welk bedrag dient vanuit de verschillende doelgroepen ontvangen te worden: woningcorporaties (aantal woningen grondgebonden en appartementen), particuliere erfpachters (idem) en bedrijven/parkeergarages?

Uitgangspunt is dat de totale jaarlijkse erfpachtinkomsten van de gemeente minimaal gelijk moeten blijven of beperkt mogen stijgen in de loop van de jaren. De totale jaarlijkse erfpachtinkomsten bestaan uit de eindwaarde van alle erfpachtcontracten van het bestaande tijdvak. De eindwaarde is de opbrengst van het contract in het laatste jaar van het tijdvak. In totaal bedraagt deze eindwaarde van alle bestaande contracten die betrekking hebben op woningen en garages € 3.035.795. Dit staat gelijk aan de jaarlijkse inkomsten die minimaal gerealiseerd dienen te worden.

Indien de gemeente geen wijzigingen aanbrengt in de huidige methode van canonbepaling dan zullen de jaarlijkse inkomsten van de gemeente op basis van het actuele canonpercentage ad 3,5% (Q2 2025) op termijn (2038) toenemen tot circa € 12 miljoen en de kosten voor de erfpachters zullen in dezelfde verhouding toenemen.

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

Het effect van het voorliggend voorstel is dat de jaarlijkse erfpachtinkomsten voor woningen en garages in 2038 € 3,8 miljoen bedragen. Het college heeft er in zijn totaliteit op toegezien dat de inkomsten niet dalen ten opzichte van de huidige inkomsten.

Bijlagen

Bijlage 0. Collegevoorstel definitieve uitwerking uitgangspunten erfpacht

Bijlage 1. Collegevoorstel voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht (2024-10-07)

Bijlage 2. Overzicht en beoordeling van moties, amendementen en overige wensen en bedenkingen

Bijlage 3. Was-wordt lijst

Bijlage 4a. Algemene erfpachtbepalingen voor voortdurende erfpacht 2024 (AB2024) KOPIE

Bijlage 4b. Wijzigingen Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024 t.o.v. Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978 KOPIE

Bijlage 4c. Leeswijzer bij de Algemene erfpachtbepalingen voor voortdurende erfpacht 2024 KOPIE

Bijlage 5. Kaart afbakening erfpacht 'in het centrum'

Bijlage 6. Voorbeeldberekeningen grondwaardebepaling en canon

Bijlage 7. Raadsinformatiebrief Definitieve uitwerking uitgangspunten erfpacht

Bijlage 7a. Raadsinformatiebrief Onderzoeksrapport Deloitte (2025-05-15)

Bijlage 7b. Raadsinformatiebrief Adviesrapport Fakton – Colliers Erfpacht Alkmaar (geanonimiseerd) (2025-05-14)

Bijlage 7c. Raadsinformatiebrief Tijdlijn informatiemomenten en gedane voorstellen