

Aan de gemeenteraad van Alkmaar

Onderwerp

Beantwoording raadsvragen GL-PvdA, D66 over erfpacht

Uw kenmerk

Nieuwe erfpachtbepalingen

Ons kenmerk

n.v.t.

Bijlagen

Art. 42 vragen

Uw brief van

12 juni 2024

Behandeld door

Vastgoed, Gronden en Erfgoed

Datum

2 juli 2024

Geachte leden van de raad,

De leden van de raad T. Bouchier, M de Boer en M. de Jong hebben ons op 12 juni 2024 de volgende raadsvragen gesteld over erfpacht. In deze brief leest u onze reactie, overeenkomstig art. 42 Reglement van Orde voor vergaderingen van de raad.

Voorafgaand aan de beantwoording willen we aandacht geven aan het proces dat de afgelopen weken is gevolgd.

In de tweede en de derde week van juni zijn in totaal vijf bijeenkomsten voor bewoners over erfpacht georganiseerd. De bijeenkomsten waren met name bedoeld om erfpachters te informeren over de voorgestelde uitwerking van de in oktober 2023 door het college vastgestelde uitgangspunten voor het nieuwe erfpachttijdvak. Deze vastgestelde uitgangspunten gaan over verschillende onderwerpen. Het actualiseren van de algemene erfpachtbepalingen is daar bijvoorbeeld één van.

De bijeenkomsten zijn bezocht door ongeveer 400 erfpachters. De start bestond uit een introductie door wethouder van de Ven waarna de voorgestelde uitwerking van de vastgestelde uitgangspunten door middel van een presentatie is toegelicht. Daarna zijn de erfpachters in kleine groepen uiteen gegaan waar met behulp van een digitale tool alle reacties (vragen en opmerkingen) zijn genoteerd. Op deze manier is iedereen in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven.

Vervolgens zijn de meest gestelde vragen in de plenaire zaal beantwoord. Voor alle andere, ongeveer 600, vragen wordt op dit moment gewerkt om deze zo snel mogelijk, voorzien van een terugkoppeling, op de website te zetten.

- 1 In uw antwoorden op de vragen van GroenLinks-PvdA en D66 stelt u dat inwoners nog in de gelegenheid zijn 'input' te leveren op het voorgestelde nieuwe erfpachtbeleid. Ook de handreiking van Binnenlandse Zaken d.d. april 2024 benadrukt het belang van vroegtijdige participatie bij erfpachtbeleid. (Bron: <https://open.overheid.nl/documenten/c2c94a91-84bd-48d2-9d8d-0dc00494f7bc/file>)

Hoe verhoudt dit zich tot het zeer strakke tijdsschema dat u hanteert, waarbij er slechts twee weken zitten tussen de laatste participatiebijeenkomst en vaststelling van het nieuwe beleid door het college? Helemaal gezien de grote hoeveelheid vragen en hoge opkomst bij de informatiebijeenkomsten?

Antwoord

De grote hoeveelheid vragen die tijdens de bijeenkomsten zijn gesteld geeft aanleiding voor een nadere afweging. Hier is meer tijd voor nodig, dit leidt tot een aangepaste planning. Dit betekent dat het raadsvoorstel wensen en bedenkingen erfpacht op de bestuurlijke kalender doorschuift naar de maand oktober. Hierdoor is er extra tijd voor nader onderzoek en op basis van de nieuwe informatie eventueel het bijstellen van keuzes.

De handreiking is op 22 mei 2024 openbaar geworden. We hebben geconcludeerd dat wij al grotendeels conform deze handreiking werken.

- 2 Bent u bereid om, gezien de hoge mate van betrokkenheid van erfpachters bij de informatieavonden, het proces van vaststelling van de nieuwe algemene erfpachtbepalingen te vertragen, teneinde in daadwerkelijk gesprek met erfpachters te treden en samen met hen eerlijke en betaalbare kaders op te stellen?

Antwoord

Tijdens de afgelopen vijf bijeenkomsten zijn we daadwerkelijk uitvoerig in gesprek geweest met de erfpachters. Door de gekozen opzet van de avonden heeft iedereen zijn of haar vragen kunnen stellen en/of een reactie kunnen geven over het voorstel. Daarnaast zijn wij in gesprek geweest met een externe erfpachtwerkgroep. De input die wij ontvangen hebben, gaan we gebruiken voor de uiteindelijke besluitvorming. Zoals in de beantwoording van vraag 1 is aangegeven hebben wij de planning bijgesteld.

- 3 Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 2.

- 4 Hoe kan een college dat er zo trots op is dat de lokale lasten in Alkmaar laag blijven, van een erfpachter een verdubbeling of zelfs verviervoudiging vragen van wat hij jaarlijks aan de gemeente afdraagt?

Antwoord

Dit is een misvatting. Erfpacht is het betalen van een vergoeding voor het gebruik van (gemeente)grond, zoals de gemeente ook vastgoed verhuurt aan andere partijen. Erfpacht is dan ook geen lokale last die door alle inwoners gedragen wordt. Maar ook voor het betalen

van deze vergoeding voor de erfpacht is het uitgangspunt dat we de erfpachters niet te zwaar willen belasten.

Uit de voorbeeldberekeningen die wij openbaar hebben gemaakt blijkt bovendien dat er geen sprake is van een verdubbeling of zelfs verviervoudiging van de erfpachtcanon. Bij de voorbeeldberekeningen zit ook een aantal vergelijkingen van erfpachtrechten die nog wel een jaarlijkse canon betalen. Daaruit blijkt dat deze erfpachters op basis van de voorgestelde methode ongeveer hetzelfde blijven betalen.

- 5 Als het college het met GroenLinks-PvdA en D66 eens is dat het uitgangspunt van de nieuwe erfpachtbepalingen gelijk blijvende inkomsten voor de gemeente zijn, zou de indexering dan niet los moeten staan van de ontwikkeling van de WOZ waarde met het oog op mogelijke toekomstige forse stijgingen van de WOZ? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

De indexering staat ook los van de WOZ- waarde.

De vijfjaarlijkse indexering gaat over de canon die bij de canonherziening wordt vastgesteld. Dat heeft te maken met inflatiecorrectie zoals gebruikelijk wordt toegepast via de begroting op alle inkomsten van de gemeente.

- 6 Is het college het met GroenLinks-PvdA en D66 eens dat eeuwigdurende erfpacht (met eerlijke en betaalbare tarieven!) te verkiezen is boven een beleid dat gericht is op afkoop, omdat daarmee op termijn de inkomsten voor de gemeente dalen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Het beleid is niet persé gericht op afkoop (vooruitbetalen van de canon) of het omzetten van erfpacht naar vol eigendom (koop bloot eigendom). De erfpachter heeft hierin een keuzemogelijkheid.

Eeuwigdurende erfpacht is daarnaast een ander erfpachtstelsel dan het stelsel van voortdurende erfpacht dat de gemeente Alkmaar hanteert. Als we overstappen op een ander erfpachtstelsel en dus op een heel nieuw regime heeft dat fiscale consequenties. Er moet dan overdrachtsbelasting worden betaald. Dit betekent voor de burger juist meer lasten. Wij streven bij voortzetting van voortdurende erfpacht (nieuw tijdvak) naar een systematiek die inzichtelijk is en waarbij de kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk worden beperkt. Dat staat los van de keuze voor voortdurende of eeuwigdurende erfpacht.

- 7 Bovendien is eeuwigdurende erfpacht (met eerlijke en betaalbare tarieven) ook te verkiezen omdat hiermee sociale en betaalbare huisvesting beschikbaar blijft voor onze inwoners. Is het college het hiermee eens? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Zie antwoord hiervoor. Slechts in de gevallen waar het erfpachtrecht bij de woningcorporaties ligt is er sprake van sociale huisvesting (sociale huur). Wanneer u met 'sociale huisvesting' bedoelt dat er betaalbare woningen binnen de gemeente moeten blijven, is ons streven ook om een systematiek te hanteren die inzichtelijk is en waarbij de kosten voor de erfpachter

zoveel mogelijk worden beperkt.

- 8 Hoe ziet het college de verhouding tussen de tarieven voor erfpacht en de tarieven voor ander gebruik van gemeentegrond, zoals bijvoorbeeld voor parkeren?

Antwoord

Die tarieven zijn niet met elkaar te vergelijken. Erfpacht is het betalen van een vergoeding voor het gebruik van (gemeente)grond waarop een opstal (woning, garage, bedrijfsruimte o.i.d.) van de erfpachter staat.

- 9 Hoe ziet het college de verhouding tussen grondprijzen voor afkoop van erfpacht en voor aankoop van snippergroen?

Antwoord

Ook deze tarieven zijn niet met elkaar te vergelijken. Zie het antwoord op vraag 8.

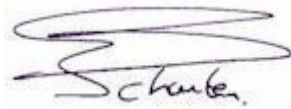
- 10 Is het college bereid om voor de afkoop van in erfpacht uitgegeven gronden ook een vaste grondprijs, gelijk aan die voor aankoop van snippergroen te hanteren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Op basis van de reacties die wij tijdens en naar aanleiding van de informatiebijeenkomsten hebben ontvangen, gaan we een onderzoek verrichten naar een grondprijs per m². Hierbij wordt dan wel rekening gehouden met de ligging van de erfpachtrechten (bijv. Alkmaar Noord, centrum etc.) waardoor er sprake is van enige marktconformiteit. Het college maakt vervolgens een afweging. Op basis van de bijgestelde planning worden de voorstellen voor wensen bedenkingen in oktober aan de raad voorgelegd.

Met vriendelijke groet,

mw. drs. A.M.C.G. (Anja) Schouten, burgemeester



dhr. R.M. (Robert) Reus, gemeentesecretaris

