

Bijlage 1

Bij Raadsinformatiebrief raadsvergadering uitgangspunten Erfpacht 26-05-2025

Tijdljn proces uitgangspunten erfpacht

11 mei 1978

Raadsbesluit inzake 'Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978'

Februari 2021

Bestuursopdracht erfpacht vastgesteld.

Mei 2021 – mei 2022

Advies ingewonnen bij Pot Jonker Advocaten m.b.t. erfpachtbeleid 2^e tijdvak.

Mei 2022 – heden

- 2022-05-17 Collegebesluit tijdelijke erfpacht.
- Advies ingewonnen bij fiscaal adviseur, Batenburg Notarissen en Loyens & Loeff.
- Uitwerking overstapregeling naar voortdurende erfpacht.

Mei 2022 – november 2022 (collegebesluit vaststellen uitgangspunten erfpacht)

- Voorbereiding collegevoorstel uitgangspunten erfpacht.
- Presentatie collegevoorstel in afstemmings- / beleidsoverleg met wethouders.
- 2022-11-01 Collegebesluit inzake uitgangspunten voortdurende erfpacht na eerste tijdvak ([Agenda Alkmaar - Openbare besluiten college B&W dinsdag 1 november 2022 10:00 - 16:00 - iBabs Publieksporaal](#) agendapunt 3.8).

Beslisapunten:

- **Handhaven stelsel van voortdurende erfpacht**
- **Tijdvak verkorten van 50 naar 25 jaar**
- **Handhaven vijfjaarlijkse indexering**
- **Onderzoek naar minimum- en maximum canonpercentage**
- **Geen ingroeiregeling**
- **Geen vervroegde canonherziening**
- **Verkoop bloot eigendom gewijzigd voortzetten**
- **Vooruitbetaling (afkoop) canon afschaffen**
- **Actualiseren AB1978**
- **Informeren erfpachters**

Maart 2023- heden (werkgroep erfpacht)

- Maart 2023: Beantwoording vragen werkgroep erfpacht
- Maart 2023: Meeting werkgroep erfpacht
- Juni 2024: Meeting werkgroep erfpacht en wethouder
- September 2024: beantwoording vragen werkgroep erfpacht
- September 2024: raadsinformatiebijeenkomst op initiatief van werkgroep
- Oktober 2024: voorstel erfpachtbeleid van werkgroep
- Oktober 2024: bespreking op ambtelijk niveau met werkgroep
- December 2024: Woo- verzoek werkgroep (afhandeling in januari 2025)

- December 2024: beantwoording vragen werkgroep + meeting
- Januari 2025: Meeting met werkgroep en wethouder
- Februari 2025: beantwoording vragen werkgroep
- April 2025: Meeting werkgroep met wethouder. Toelichting gegeven op berekening grondprijs woningen en toelichting op maatwerkoplossingen.

Juni 2023 – oktober 2023 (collegebesluit opnieuw vaststellen uitgangspunten erfpacht)

- Introductie erfpachtdossier aan nieuw college.
- Raadsinformatiebijeenkomst met presentatie over uitgangspunten voortdurende erfpacht na eerste tijdvak.
- 2023-10-03 Collegebesluit Uitgangspunten voortdurende erfpacht na eerste tijdvak opnieuw vastgesteld door nieuw college ([Agenda Alkmaar - Openbare besluiten college B&W dinsdag 3 oktober 2023 10:00 - 16:00 - iBabs Publieksportal](#) agendapunt 3.2).

Beslispunten:

- **Handhaven stelsel van voortdurende erfpacht**
- **Tijdvak verkorten van 50 naar 25 jaar**
- **Handhaven vijfjaarlijkse indexering**
- **Onderzoek naar minimum- en maximum canonpercentage**
- **Verkoop bloot eigendom gewijzigd voortzetten**
- **Actualiseren AB1978**
- **Informatiebrief erfpachters**
- **Raadsinformatiebrief publiceren**
- Informatiebrief erfpachters.
- Folder erfpacht.
- Inrichten erfpachtpagina op gemeentelijke website.

Januari 2024

- 2024-01-16 Collegebesluit m.b.t. startopdracht project erfpacht.
- 2024-01-16 Collegebesluit m.b.t. tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom.
- Informatiebrief erfpachters.

Januari 2024 – mei 2025 (actualiseren AB1978)

- Actualiseren AB1978
- Toetsing handreiking
- Opstellen leeswijzer en begrippenlijst
- Lezerspanel uitgenodigd met o.a. werkgroep erfpacht voor het toetsen op begrijpelijkheid AB's.

Januari 2024 – mei 2025 (nieuwe regeling verkoop bloot eigendom)

Uitwerken nieuwe uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom.

Mei 2024 – mei 2025 (woningcorporaties)

- Mei 2024: Overleg woningcorporaties en wethouder + presentatie door gemeente.
- Juni 2024: Bestuurlijk overleg met woningcorporaties.
- September 2024: Ambtelijk overleg met woningcorporaties

- Januari 2025: Bestuurlijk overleg met woningcorporaties.
- Februari 2025: Diverse contactmomenten i.v.m. uitvraag deskundigenadvies
- Februari 2025: Start deskundigenadvies Fakton/Colliers
- Mei 2025: Adviesrapport Fakton/Colliers
- Mei 2025: Bestuurlijk overleg met woningcorporaties

Juni 2024 – augustus 2024 (erfpachtbijeenkomsten – participatie)

- 2024-06-05: Collegebesluit voorgenomen uitwerking uitgangspunten t.b.v. informatieavonden (erfpachtbijeenkomsten). ([Agenda Alkmaar - B&W Openbare besluiten college woensdag 5 juni 2024 10:00 - 16:00 - iBabs Publieksportaal](#) agendapunt 1.1)

Beslispunten:

- **AB2024**
- **Vervroegde canonherziening vanaf 2025 voor woningen en garages**
- **Vijfjaarlijkse indexering bij vervroegde canonherziening**
- **Grondquote van 20% voor grondgebonden woningen en appartementen**
- **25% depreciatie voor sociale huurwoningen van woningcorporaties**
- **Nader uitwerken van de nieuwe uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom**
- **Overgangsregeling verkoop bloot eigendom**
- **Verlengen tijdelijke regeling verkoop boot eigendom**
- **Vergoedingsregeling voor uitstellen verkoop bloot eigendom**
- **Raadsinformatiebrief publiceren**
- Raadsinformatiebrief
- 2024-06: 5 erfpachtbijeenkomsten i.h.k.v. participatie met gespreksleider en ondersteuning van communicatiebureau Beaumont. Presentatie gegeven over voorgenomen uitwerking en 700 reacties (vragen, opmerkingen, overige) opgehaald met behulp van Miro borden en tafelleiders.
- Uitwerken (participatie)verslag.
- Bundelen en beantwoorden van alle reacties.

Juli 2024 – oktober 2024 (voorgenomen collegebesluit uitwerking uitgangspunten erfpacht)

- Voorbereiding college- en raadsvoorstel uitwerking uitgangspunten erfpacht
- 2024-10-07 Voorgenomen besluit college m.b.t. uitwerking uitgangspunten erfpacht. ([Agenda Alkmaar - B&W Openbare besluiten college maandag 7 oktober 2024 10:00 - 14:00 - iBabs Publieksportaal](#) agendapunt 2.7)

Beslispunten:

- **AB2024**
- **Grondprijs ad € 425,- per m² prijspeil 2025**
- **Grondquote 15% voor appartementen buiten het centrum**
- **Grondwaarde grondgebonden woningen in centrum d.m.v. een taxatie**
- **Grondquote van 20% voor appartementen in centrum**
- **Een depreciatie van 25% voor sociale huurwoningen**
- **Minimum percentage van 1% en maximum percentage van 3%**

- **Canonpercentage van 1,75% voor vervroegde canonherziening**
- **Maatwerkoplossingen uitwerken**
- Informatiebrief erfpachters

Juli 2024 – mei 2025

- Inrichten werkproces verkoop bloot eigendom.
- Inrichten werkproces (vervroegde) canonherziening.
- Inrichten werkproces overstap van tijdelijke naar voortdurende erfpacht.

November 2024 (wensen en bedenkingen)

- Voorbereiding en behandeling raadsvoorstel in commissie.
- Beantwoording technische- en art. 42 vragen.
- Voorbereiding en behandeling in raadsvergadering.
- Advisering m.b.t. amendementen en moties.

December 2024 – Januari 2025

Het college heeft na de wensen en bedenkingen twee onderzoeken uitgezet (1. Onderzoek Deloitte naar het doorlopen ambtelijke en bestuurlijke proces en de voorgestelde methodieken en parameters, alsmede 2. Adviesrapport Fakton – Colliers t.b.v. grondwaardebepaling voor sociale huurwoningen van woningcorporaties).

Juli 2024 – heden (maatwerkoplossingen)

- Onderzoeken inkomensgegevens erfpachters
- Onderzoeken en uitwerken maatwerkoplossingen.

Januari 2025 – mei 2025 (definitief collegebesluit)

- Voorbereiden collegevoorstel t.b.v. definitief besluit m.b.t. uitwerking uitgangspunten erfpacht