

Datum : 21 september 2026
Onderwerp : Totstandkoming besluit canonherziening (AB2024)
Van : Het college van Burgemeester & Wethouders

Geachte leden van de raad,

Aanleiding

In de raadsvergadering van 24 september 2026 is een twee minutendebat over het onderwerp erfpacht geagendeerd. Bovendien zijn artikel 42 vragen gesteld over erfpacht. Aanleiding is het adviesrapport van Colliers dat in opdracht van de Vereniging Werkgroep Erfpacht Alkmaar (hierna: de Werkgroep) is opgesteld. Dit adviesrapport heeft betrekking op de grondwaarden zoals vastgesteld in de uitgangspunten voor de komende canonherziening.

Ter voorbereiding op de aankomende raadsvergadering informeert ons college u hierbij over de totstandkoming van het besluit tot canonherziening ten behoeve van de erfpachtrechten in de gemeente Alkmaar.

Inleiding

Alkmaar kent ongeveer 6.000 erfpachtrechten, welke voornamelijk betrekking hebben op woningen waarvan ongeveer de helft in de sociale sector. Het betreft grotendeels voortdurende erfpachtrechten (erfpacht voor onbepaalde tijd) opgedeeld in tijdvakken van 50 jaar. Het einde van dit erfpachttijdvak ligt voor het merendeel van de erfpachtrechten tussen 2027 en 2038. Buiten de categorie wonen is er een beperkt aantal erfpachtrechten uitgegeven ten behoeve van trafohuisjes, bedrijfsruimten, sport- en maatschappelijke doeleinden en anderen.

Een erfpachter is *niet de eigenaar* van de grond en is dat ook nooit geweest. De erfpachter heeft het voortdurende recht de grond te *gebruiken*. Voor dit gebruik betaalt de erfpachter canon (een vergoeding te vergelijken met huur) aan de grondeigenaar, de gemeente.

In de gemeente Alkmaar is in het verleden de canon voor veel erfpachtrechten voor het hele eerste erfpachttijdvak van vijftig jaar afgekocht (vooruitbetaald) door de oorspronkelijke erfpachter (veelal woningcorporaties of ontwikkelaars), waardoor de huidige erfpachters op dit moment geen canon betalen. Deze erfpachters zijn dus bij het einde van hun tijdvak voor het eerst canon verschuldigd.

Erfpachters hebben de mogelijkheid hun het erfpachtcontract te beëindigen. Binnen de kaders van de **Nieuwe uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom bij erfpacht** kunnen erfpachters de grond van de gemeente kopen.

Besluitvorming

Volgend op conceptbesluit tot canonherziening van het college d.d. 5 juni 2024, heeft een participatietraject plaatsgevonden in de vorm van bijeenkomsten over erfpacht. Naast deze erfpachtbijeenkomsten is de gemeente in gesprek gegaan met de erfpachters.

Een en ander heeft geleid tot aanpassing van het conceptbesluit, zoals bijvoorbeeld voor grondgebonden woningen een grondprijs per m² buiten het centrum in plaats van de toen nog voorgestelde WOZ-methodiek.

Vervolgens heeft uw raad het conceptbesluit behandeld voor wensen en bedenkingen in de raadsvergadering van 28 november 2024. Wensen en bedenkingen zijn via moties en amendementen ingebracht. Naar aanleiding hiervan is een aantal beslispunten van het conceptbesluit gewijzigd. Zo heeft het college o.a. het handhaven van tijdvakken van 50 jaar in het Besluit opgenomen naar aanleiding van een door uw raad aangenomen amendement.

Na dit bestuurlijk proces met bijbehorende participatie heeft het college vervolgens op 27 mei 2025 **de definitieve uitwerking uitgangspunten erfpacht** (hierna ook genoemd: "het Besluit") vastgesteld. Het Besluit omvat een regeling ten behoeve van woningen en garages. Verwezen wordt nog naar de **Raadsinformatiebrief van 27 mei 2025**.

Toelichting op het besluit:

Met het besluit tot canonherziening worden de erfpachtvoorwaarden na tijdsverloop van 50 jaar (einde tijdvak) gewijzigd. Kortweg omvatten de wijzigingen een actualisatie van de algemene bepalingen en van de financiële voorwaarden (grondwaarde en canonpercentage), de mogelijkheid om vervroegd en onder bijzondere voorwaarden tot canonherziening over te gaan, en het bieden van een maatwerkoplossing voor erfpachters die door de canonherziening in de financiële problemen komen.

De belangrijkste wijziging voor de erfpachter is dat de financiële voorwaarden opnieuw worden vastgesteld. Dat komt terug in de vaststelling van het canonpercentage en de grondwaarde.

Canonpercentage

Het canonpercentage is afhankelijk van de rente die de gemeente verschuldigd is voor bij de Bank voor Nederlandse Gemeenten op te nemen geldleningen met een gemiddelde looptijd van tenminste tien jaar, vermeerderd met 0,25% administratiekosten. Voor het canonpercentage geldt een minimum percentage van 1% en een maximum percentage van 3%.

De canon die erfpachters bij de start van hun nieuwe tijdvak zijn verschuldigd, is een percentage van de grondwaarde van het perceel.

In een formule: Canon = Grondwaarde x Canonpercentage.

Grondwaarde

De grondwaarde wordt voor de diverse categorieën woningen en garages kortweg vastgesteld als volgt:

Grondgebonden woningen en garages binnen centrum	: door taxatie (prijspeil 2025)
Grondgebonden woningen en garages buiten centrum	: € 425,- per m ² (= prijspeil 2025)
Appartementen (binnen en buiten centrum)	: 15% van de WOZ-waarde (grondquote)
Sociale huurwoningen van woningcorporaties	: Grondprijzen uit de Nota Grondprijzen.

De bovenstaande grondwaarden voor grondgebonden woningen en garages worden vanaf 2026 jaarlijks geïndexeerd met de generieke indexatie van de begroting van de gemeente Alkmaar voor tarieven.

Een eenmaal vastgestelde canon wordt vijfjaarlijks geïndexeerd aan de hand van de aanpassingscoëfficiënt die jaarlijks door het college wordt vastgesteld.

Totstandkoming grondwaarde

Bij de vaststelling van de nieuwe financiële voorwaarden heeft het college kortweg de navolgende uitgangspunten genomen:

- Er moet worden gekomen tot een marktconforme canon;
- De erfpachtinkomsten moeten minimaal gelijk blijven of mogen beperkt stijgen in de loop der jaren.

Bij het vaststellen van de grondprijs voor grondgebonden woningen buiten het centrum is uitgegaan van beschikbare data (Kadaster en Realworks), gericht op de provincie Noord-Holland en specifiek voor de gemeente Alkmaar. Hieruit is een grondprijs van € 600,- per m² afgeleid. De gemeente zit hiermee aan de ondergrens.

De totstandkoming van de grondwaarde is toegelicht in een **raadsinformatiebrief van 22 november 2024**.

Op deze grondprijs van € 600,- is vervolgens een depreciatie van 30% (afwaardering) toegepast waarmee de erfpachtgrondprijs is vastgesteld op € 425,-. Door toepassing van depreciatie van de grondwaarde houdt de gemeente bij de vaststelling van de grondwaarde rekening met de waardedrukkende factoren van erfpacht.

De erfpachtgrondprijs van € 425,- per m² is door vier onafhankelijke taxateurs/makelaars als marktconform en juist onderbouwd bevestigd.

Het college heeft het proces en de uitgangspunten voorts laten onderzoeken en toetsen aan de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur door Deloitte Consultative Services B.V. (hierna: Deloitte).

Samengevat zijn in het **onderzoek van Deloitte** de manieren om de grondwaarde en de koopsom van de grond te berekenen geanalyseerd en vergeleken met andere gemeenten. Volgens Deloitte passen de gemaakte keuzes — zoals de vaste grondwaarde per vierkante meter, een grondquote van 15% (voor appartementen) en een depreciatiefactor van 30% — goed bij wat in andere gemeenten en op de markt gebruikelijk is.

Bezwaar versus de deskundigenprocedure

De canonherziening is een privaatrechtelijke handeling en staat om die reden niet open voor bezwaar en beroep in de zin van artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (AWB). De erfpachters vinden wel rechtsbescherming in de Algemene Bepalingen die van toepassing zijn en in rechtsbescherming die het burgerlijk recht in zijn algemeenheid biedt.

Elke individuele erfpachter die het niet eens is met de vastgestelde grondwaarde, kan op grond van artikel 21 leden 8 en 9 in combinatie met artikel 7 van de **Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht 1978 (AB1978)** een zogeheten deskundigenprocedure starten.

Een onafhankelijke deskundigencommissie van 3 personen beoordeelt dan de door de gemeente vastgestelde grondwaarde. Deze commissie bestaat uit een taxateur benoemd door de erfpachter, een taxateur benoemd door de gemeente en een onafhankelijke voorzitter die door deze twee taxateurs wordt benoemd.

De deskundigencommissie stelt de grondwaarde bindend vast. Als de deskundigencommissie tot een lagere grondwaarde komt, dan is deze lagere grondwaarde van toepassing. De gemeente heeft toegezegd dat het oordeel van de deskundigencommissie niet zal leiden tot een hogere grondwaarde voor de erfpachter.

Vervroegde deskundigenprocedure

Het voormelde participatietraject en voeren van overleg is na het nemen van het Besluit voortgezet. De gemeente heeft regelmatig contact gehad met de Werkgroep. In de **bijlage bij de Raadsinformatiebrief van 27 mei 2025** is een tijdslijn gepubliceerd.

Gedurende het gehele traject hebben erfpachters vragen gesteld en zijn deze beantwoord, heeft de gemeente aan individuele erfpachters toelichting gegeven en is de website van de gemeente voorzien van actuele informatie.

Een deskundigenprocedure is normaal gesproken pas aan de orde wanneer een canonherziening speelt. De gemeente heeft met de Werkgroep besproken dat zij met de gemeente (vervroegd) een deskundigenprocedure zou kunnen starten om de grondwaarde van één erfpachtperceel te laten beoordelen. De gemeente had voor deze procedure de nodige voorbereidingen getroffen.

De Werkgroep heeft besloten hiervan af te zien en met een eigen grondwaarde adviesrapport te komen.

Op 31 augustus jl. is het adviesrapport door de Werkgroep overhandigd en door de gemeente in ontvangst genomen. Daarbij is toegezegd dat het college dit zal beoordelen en van een reactie zal voorzien. De gemeente wil het adviesrapport van Colliers zorgvuldig bestuderen. Om te komen tot een reactie op het rapport wordt het adviesrapport eerst extern beoordeeld.

Wij verwachten met een inhoudelijke reactie te komen in de week van 5 oktober a.s.

Planning

Volgens de van toepassing zijnde erfpachtbepalingen (AB1978) dienen erfpachters uiterlijk twee jaar voorafgaand aan het einde van hun tijdvak een aanbieding tot canonherziening te ontvangen. Hiermee verkrijgen erfpachters tijdig duidelijkheid over de voorwaarden en de hoogte van de toekomstige canon, zodat zij hun financiële positie kunnen bepalen en zich op de wijziging kunnen voorbereiden.

In mei 2026 is gestart met het versturen van de eerste aanbiedingsbrieven. Tot 2038 dient van circa 6.000 erfpachtrechten (van zowel particulieren als woningbouwcorporaties) de canon te worden herzien. In de eerstkomende jaren zal bij benadering het volgende aantal aanbiedingen tot canonherziening moeten worden gedaan:

2026	230 (reeds 72 verzonden)
2027	1.600
2028	9
2029	320

Bijlagen

Deze raadsbrief bevat geen bijlagen maar maakt gebruik van linken in de tekst die verwijzen naar onderliggende informatie. De linken zijn **onderstreept en dikgedrukt** weergegeven.