

Technische vragen Partij voor de Dieren:

Proces:

1. Voor 7 erfpachters eindigt het tijdvak in 2025 en 9 in 2026. Hoeveel contracten eindigen per jaar in 2027 tot 2040?

In totaal gaat het op dit moment om ongeveer 1300 erfpachtcontracten waarvan ongeveer 300 onder de AB 1974 en ongeveer 1000 onder de AB 1983 die aflopen tussen 2025 en 2070.

Aantal van (niet)wonen	Kolomlabels					
Rijlabels	Voorw. 1974	Voorw. 74 afkoop 50 jr	Voorw. 83 afkoop 50 jr	Voorw. 83 met canon betaling	Eindtotaal	Cumm.
* 2025	7				7	7
* 2026	9		3		12	19
* 2027	149				149	168
* 2028	45				45	213
* 2029	8				8	221
* 2030	22				22	243
* 2031	11				11	254
* 2032	9			1	10	264
* 2033	1		2		3	267
* 2034	8	24	37	1	70	337
* 2035	4		65	2	71	408
* 2036	1		86	6	93	501
* 2037			146	4	150	651
* 2038			98	3	101	752
* 2039			62	4	66	818
* 2040	1		437	4	442	1260
* 2041			6		6	1266
* 2042			2		2	1268
* 2043			4		4	1272
* 2044			4		4	1276
* 2045			3		3	1279
* 2054			1		1	1280
* 2070				2	2	1282
Eindtotaal	275	24	956	27	1282	

2. Is al een globale inschatting van de nieuwe planning te geven? En als een raadsbesluit pas in 2026 komt, kunnen de nieuwe voorwaarden dan al voorgelegd worden aan erfpachters wiens tijdvak in de 2 jaar daarna afloopt? Zo ja, hoe? Zo nee, wat betekent dit voor planning en wanneer zekerheid voor deze erfpachters?

[Hier komen we na het reces op terug](#)

3. Hoe is de samenhang tussen het besluit dat eind dit jaar (of in 2026) komt over AB1974 en de AB 1983? Enerzijds gaat het besluit nu alleen over AB 1974, anderzijds wordt gezegd deze komt grotendeels overeen met de AB83 en daarom heet dit ook effect op de actualisatie van AB83 tzt. Betekent dit dat de actualisatie van de AB83 hierop moet gaan lijken? Wat betekent dit voor de ontvankelijkheid van reacties van erfpachters die onder AB83 vallen?

Het is inderdaad de verwachting dat de herziening van de erfpachtrechten met AB 1983 grotendeels overeenkomt met de herziening AB 1974. Omdat er veel overeenkomsten zijn tussen de Algemene Bepalingen van AB 1974 en AB 1983,

informereren wij erfpachters met AB 1983 ook over de herziening van de erfpachtvoorwaarden AB 1974. Erfpachters met AB 1983 zijn daarom ook uitgenodigd om hun reactie te delen tijdens de reactieperioden. In een later stadium zal een voorstel voor de AB 1983 worden opgesteld. Dat voorstel zal, zoals het er nu uit ziet, grotendeels vergelijkbaar zijn met het voorstel voor AB 1974.

De vraag of en hoe de AB 1983 daadwerkelijk moeten worden herzien zal echter pas kunnen worden beantwoord tegen het einde van het eerste tijdvak van de erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn. Bij beantwoording van deze vraag spelen namelijk alle omstandigheden van dát moment een rol.

Financieel/juridisch:

4. Op welke manier wordt het nieuwe bedrag bepaald voor erfpachtgrond waar geen woning op staat en geen woz waarde is? (bijvoorbeeld tuinen)

Voor erfpachtpercelen met een niet-woonbestemming wordt de grondwaarde vastgesteld door middel van een taxatie door (onafhankelijk) Register-Taxateur. In alle gevallen geldt een ondergrens ter hoogte van de minimale grondwaarde zoals de gemeente die jaarlijks vaststelt in haar grondprijzenbrief.

5. Is het juridisch mogelijk om ipv de actuele woz-waarde voor erfpachtrechten die pas over een paar jaar of later aflopen, nu al een peildatum vast te stellen?
[Zie ook antwoord onder vraag 6.](#)

6. Zijn er andere manieren om tegemoet te komen aan de wens om minder onzekerheid voor erfpachters die pas over een paar jaar met herziening te maken krijgen?

De gemeente moet een marktconforme canon vaststellen. Zij moet kunnen uitleggen en onderbouwen dat en waarom daarvan sprake is. De gehanteerde grondwaarde methodiek gaat uit van gebruik van de meest actuele (onherroepelijke) WOZ-waarde van de woning en een grondquote om te komen tot een marktconforme canon. Dit is een bestendige lijn die eerder door de gemeenteraad is vastgesteld voor de Conversieregeling 2003 en Conversieregeling Erfpacht 2017.

Er kan een manier worden verzonnen om de voorspelbaarheid te vergroten. Dit zal alsdan met name gelden voor 'wonen'. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van een vaste peildatum met een indexatie om tot een actuele grondwaarde te

komen om zo ook de gelijkheid voor alle erfpachters in het oog te houden. De canon wordt namelijk gebaseerd op een actuele (marktconforme) grondwaarde. Voor 'niet-wonen' zal er altijd sprake zijn van een taxatie om de actuele grondwaarde te bepalen. De taxatierichtlijnen van het NRVt staan taxeren met een peildatum in de toekomst overigens niet toe. Juist omdat deze niet te voorspellen en daarmee niet te taxeren is.

7. Wat is in globale schatting het verschil tussen de huidige erfpachtinkomsten voor de begroting (dus als er geen ander voorstel zou worden vastgesteld), en de inkomsten als het conceptvoorstel van okt. 24 zou worden toegepast?

Uitgaande van de voorwaarden 1974 en 1983 is de canonopbrengsten op dit moment ongeveer €1,4 mln. Volgens onze inschatting zal dit de komende jaren ongeveer gelijk blijven. Dit komt met name doordat voor alle niet-wonen contracten er op dit moment geen inschatting kan worden gemaakt van de grondwaarde. De (positieve) verandering in canonopbrengsten zal pas plaatsvinden op het moment dat de voorwaarden 1983 worden herzien. Deze contracten betalen nu (eigenlijk) geen canon en zullen dan canon gaan betalen. Dit is nog los van de conversies die de komende jaren nog kunnen plaatsvinden.

8. Zijn/worden de verwachte inkomsten al in de meerjarenbegroting verwerkt? Als het besluit uitgesteld wordt, in hoeverre is er financieel ruimte voor de raad om iets te besluiten dat tot lagere (of hogere) inkomsten leidt dan dat het conceptvoorstel zou doen?

Mutaties in de canonopbrengsten worden pas kort van tevoren opgenomen in de begroting. Dit in verband met onzekere factoren zoals de ontwikkeling van de grondwaarde en het aantal conversies. De verantwoording van de opbrengsten vindt jaarlijks plaats in de jaarstukken. Mutaties in de begrote canonopbrengsten worden verwerkt in het financieel beeld in de voorjaarsnota.

Overgangsregeling beleidsnota Grondbeleid

9. In de beleidsnota grondbeleid (september 2024) is in beslispunt 2 een overgangsperiode van 1 jaar vastgesteld om nog van de huidige omzettingsregeling gebruik te kunnen maken. Dus de huidige regeling vervalt in september 2025. Wat betekent dit voor de periode tussen september en het vaststellen van de herziene regeling? Wat zijn gevolgen van het uitstel?

Er lijken hier twee zaken door elkaar heen te lopen, namelijk de herziening van de AB 1974 en de beëindiging van de omzettingsregeling. De herziene regeling gaat over

het herzien van de huidige AB 1974. De omzettingsregeling is er (nog) om het blooteigendom aan te kopen. Naast dat het om een woning moet gaan, is één van de belangrijkste voorwaarden om in aanmerking te kunnen komen van de omzettingsregeling dat de AV 1989 van toepassing zijn en de canon eeuwigdurend is afgekocht. Voor de gehele groep die nog geen AV 1989 hebben, wordt geïnventariseerd of die nog onder overgangsregeling van de omzettingsregelen vallen.

10. hoeveel is/wordt gebruik gemaakt van de overgangsperiode en lukt het (vooralsnog) om alles binnen die periode af te handelen?

De meeste aanvragen voor omzetting gaan in combinatie met een conversie. Daarnaast ontvangen we ongeveer 40 losse verzoeken voor omzetting per jaar. Op dit moment is dit normaal af te handelen. Indien er een stormloop komt voor omzettingen zal er extra capaciteit ingezet worden. Elk verzoek dat tijdig is ontvangen, zal ook worden afgehandeld. Ook al kan dit dan misschien iets langer duren.

11. Daarbij is in argument 2.3 toegezegd dat college zou inventariseren of er uitzonderingen nodig zijn op deze overgangsregeling en een hardheidsclausule op te stellen voor schrijnende gevallen. Heeft het college al invulling gegeven aan deze nadere overgangsregeling voor uitzonderingsgevallen en hoe?

Voor september 2025 zal er een overgangsregeling zijn voor degenen die alsnog in aanmerking kunnen komen voor de (vervallen) omzettingsregeling. De inventarisatie van de gevallen die in aanmerking kunnen komen, vindt nu plaats. Het is nog de vraag of er in het kader van de omzetting naar vol eigendom “schrijnende gevallen” kunnen voorkomen, maar deze zullen bij de overgangsregeling worden meegenomen.

Technische vragen D66:

1. Wat is de inschatting van het aantal erfpachters die met een verhoging zoals voorgesteld in het conceptvoorstel financieel in de problemen (kunnen) komen?
Ons beeld is dat slechts een beperkt deel van de erfpachters de nieuwe canon niet kan betalen. Een aantal kunnen we niet noemen. We kunnen niet achter de voordeur kijken en hebben dus geen zicht op iedere individuele financiële situatie. Er zijn een aantal erfpachters die hebben aangegeven zich zorgen te maken of zij de nieuwe canon kunnen betalen. Of dat ook betekent dat deze inwoners daadwerkelijk beperkte financiële middelen hebben, weten we niet.

2. Aan welke regelingen denkt het college om deze groep tegemoet te komen c.q. haar lasten te verlichten?
deze vraag is niet ambtelijk te beantwoorden. U kunt deze vraag aan het college stellen tijdens het commissiedebat
3. Heeft het college een voorkeur voor een eenmalige afkoopsom of een maandelijks canon? En zijn de regelingen ingericht om erfpachters richting die voorkeur te bewegen?
deze vraag is niet ambtelijk te beantwoorden. U kunt deze vraag aan het college stellen tijdens het commissiedebat
4. Waarom kiest het college voor een vast inflatiepercentage van 2% (op zowel canon als afkoopsom) ipv bijvoorbeeld een koppeling aan de CPI?
deze vraag is niet ambtelijk te beantwoorden. U kunt deze vraag aan het college stellen tijdens het commissiedebat
5. Is het reëel te denken dat de inflatie in de toekomst overeenkomt met historische percentages, zeker gezien de macro-economische onzekerheden (kijk bijvoorbeeld naar de recente ontwikkelingen op handelsvlak met mogelijk flinke effecten op de inflatie)?
deze vraag is niet ambtelijk te beantwoorden. U kunt deze vraag aan het college stellen tijdens het commissiedebat