

Collegevergadering:	27 mei 2025
Portefeuillehouder:	Anjo van de Ven (grondzaken)
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	Christian Schouten (financiën)
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	Jasper Nieuwenhuizen (wonen)
Status:	openbaar

Onderwerp: Definitieve uitwerking uitgangspunten erfpacht

Voorgesteld besluit

1. Een tijdvak van 50 jaar aan te houden in plaats van het tijdvak verkorten naar 25 jaar;
2. De geactualiseerde Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024 (de "AB2024") vast te stellen conform BIJLAGE 4;
3. Voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en garages buiten het centrum de grondwaarde door middel van een grondprijs van €425,- per m² voor 2025 vast te stellen en deze grondprijs vanaf 2026 jaarlijks te indexeren met de generieke indexatie van de begroting van de gemeente Alkmaar voor tarieven;
4. Voor alle gestapelde woningen en garages (appartementen), zowel in als buiten het centrum, de grondwaarde door middel van een grondquote van 15% van de WOZ-waarde vast te stellen;
5. Voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en garages in het centrum de grondwaarde door middel van een taxatie vast te stellen;
6. Voor het berekenen van de grondwaarde voor sociale huurwoningen van woningcorporaties aan te sluiten bij de grondprijzen uit de Nota Grondprijzen.
7. Een minimum canonpercentage van 1% en een maximum canonpercentage van 3% te hanteren;
8. De canon voor woningen en garages bij de vervroegde canonherziening voor het volgende erfpachttijdvak al vanaf 2025 vast te stellen op basis van een canonpercentage van 1,75%;
9. Voor erfpachters die door het betalen van een erfpachtcanon in financiële problemen komen de volgende maatwerkoplossingen uit te werken:
 - Maandelijkse canonbetaling
 - Canon afrekenen bij verkoop woning
 - Bijzondere bijstand
10. De raadsinformatiebrief als bedoeld in BIJLAGE 7 vast te stellen en te verzenden naar de gemeenteraad.

Samenvatting

Ter voorbereiding op het aflopen van de erfpachttijdvakken en de naderende canonherziening zijn in oktober 2023 de uitgangspunten voor het volgende erfpachttijdvak vastgesteld. In de aanloop naar de erfpachtbijeenkomsten heeft het college in juni 2024 een conceptbesluit genomen omtrent de uitwerking van de eerder vastgestelde uitgangspunten. De input die tijdens de erfpachtbijeenkomsten is opgehaald is onderzocht en waar nodig uitgewerkt in het besluit van het college van 7 oktober 2024 over de 'voorgenomen uitwerking van de uitgangspunten erfpacht'.

In de raadsvergadering van 28 november 2024 is het bijbehorende raadsvoorstel 'Voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht' geamendeerd aangenomen. De raad werd hiermee in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen in te dienen. Door diverse partijen zijn in totaal zes amendementen en twee moties ingediend voor het bijbehorende raadsvoorstel. Ook zijn tijdens de raadsvergadering aanvullende wensen en bedenkingen geuit. De moties, amendementen en overige wensen en bedenkingen zijn vervolgens ambtelijk en bestuurlijk besproken BIJLAGE 2. Naar aanleiding hiervan is een aantal beslispunten van het voorgenomen besluit van 7 oktober 2024 gewijzigd. De wijzigingen zijn opgenomen in BIJLAGE 3. Het college neemt middels het onderhavige collegevoorstel een besluit omtrent de definitieve uitwerking van de uitgangspunten voor erfpacht.

Dit voorstel staat in relatie tot het coalitieakkoord 'Vertrouwen in Alkmaar – Verschil mag er zijn' & Collegevoorstel 'Voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht' d.d. 7 oktober 2024 (BIJLAGE 1)

Argumenten

1.1 *Amendement Tijdvak erfpacht 50 jaar is wenselijk bij voortschrijdend inzicht*

Het amendement voor het aanhouden van een tijdvak van 50 jaar is unaniem aangenomen tijdens de raadsvergadering van 28 november 2024. De geactualiseerde Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024 ("AB2024") worden daarom dienovereenkomstig gewijzigd.

2.1 *De algemene erfpachtbepalingen zijn weer actueel*

De huidige Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978 (de "AB1978") dateren van 1978 en zijn nog gebaseerd op het oud Burgerlijk Wetboek dat in 1992 is gewijzigd. De geactualiseerde Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024 ("AB2024") zijn in lijn gebracht met de huidige wetgeving en de uitgangspunten zoals vastgesteld in het Collegebesluit van 3 oktober 2023.

3.1 *Bij een vaste grondprijs per m² hebben investeringen in de opstal geen invloed op de grondwaarde*
Tijdens de erfpachtbijeenkomsten is gebleken dat het gebruik van de WOZ-waarde voor de berekening van de grondwaarde één van de grootste bezwaren was voor de erfpachters. Dit omdat investeringen in de opstal (woning of garage) die vaak zijn gedaan door de erfpachter, leiden tot een hogere WOZ-waarde en daarmee ook tot een hogere grondwaarde en canon. Een vaste grondprijs per m² heeft geen verband met de opstal en eventuele investeringen in de opstal. Met een vaste grondprijs per m² wordt tegemoetgekomen aan de meest uitgesproken wens van de erfpachters. Dit voorstel geldt voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en garages buiten het centrum. Voor de afbakening van de erfpachtrechten 'in het centrum' en 'buiten het centrum' is een kaart toegevoegd als BIJLAGE 5.

3.2 Een grondprijs van € 600,- per m² zit aan de ondergrens

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, waarmee de gemeente aan de ondergrens zit. Op de grondprijs van € 600,- is vervolgens een depreciatie van 30% toegepast om tot een erfpachtgrondwaarde te komen. De ontstane grondprijs van € 425,- per m² is getoetst en redelijk gevonden door een viertal taxateurs.

4.1 Een vaste grondquote van 15% van de WOZ-waarde voor gestapelde woningen en garages (appartementen) is eenvoudig en voordeliger ten opzichte van de huidige grondquote

De grondwaarde voor gestapelde woningen en garages wordt (conform de huidige methode) als percentage (grondquote) van de WOZ-waarde berekend. Het bezwaar op het gebruik van de WOZ-waarde voor het bepalen van de grondwaarde (namelijk dat investeringen aan de buitenkant van de opstal leiden tot een hogere WOZ-waarde en daarmee ook tot een hogere grondwaarde en canon), speelt bij appartementsrechten een minimale rol.

Doordat er al een WOZ-waarde beschikbaar is, kan deze methode eenvoudig ingezet worden voor het bepalen van de grondwaarde. Daarbij is de WOZ-waarde een gegeven waar veel erfpachters bekend mee zijn. Dit leidt tot een vereenvoudiging van het erfpachtbeleid. Een vaste grondquote van 15% werkt bovendien in alle opzichten voordeliger voor de erfpachter ten opzichte van de huidige variabele grondquotes van 18, 23 of 28% voor de gestapelde woningen en garages.

Een amendement voor het wijzigen van deze methodiek is door de raad verworpen.

4.2 Ook voor gestapelde woningen en garages (appartementen) in het centrum is een vaste grondquote van 15% een gepast percentage

Een aantal erfpachters heeft aangevoerd dat de hogere grondwaarde bij gestapelde woningen en garages (appartementen) in het centrum al voortvloeit uit de hogere WOZ-waarde voor deze woningen en garages. Een hogere grondquote ad 20% voor deze woningen, zoals deze was opgenomen in het eerdere college- en raadsvoorstel voorgenomen uitwerking erfpacht, zou daarom tot een dubbele verhoging van de grondwaarde leiden. Daarom wordt ook voor gestapelde woningen en garages in het centrum de grondwaarde berekend door middel van een grondquote van 15%.

5.1 Een aparte methode (taxatie) voor de grondwaardebepaling van grondgebonden woningen en garages in het centrum past bij de locatie en het vaak specifieke karakter

De grondwaarde van grondgebonden woningen en garages in het centrum zal door middel van een taxatie worden bepaald vanwege de locatie en het vaak specifieke karakter. De taxatie wordt vastgesteld op basis van de residuele grondwaarde methodiek.

6.1 Een lagere grondwaarde houdt rekening met de prestatieafspraken

Door voor sociale huurwoningen van woningcorporaties in categorie I en II een andere grondwaarde toe te passen, kunnen de woningcorporaties de prestatieafspraken, die onder andere betrekking hebben op het realiseren en verduurzamen van sociale huurwoningen, beter nakomen.

Het is bovendien wettelijk geregeld dat er met woningcorporaties aparte afspraken gemaakt mogen worden voor erfpacht van sociale huurwoningen (toegelaten staatssteun voor woningcorporaties). Dit mag, omdat zij een wettelijke taak hebben voor het sociale woningaanbod en veel geld investeren in de sociale woningbouw in de gemeente Alkmaar. De hoogte van de huur van deze sociale huurwoningen is een wettelijk maximaal bepaald bedrag per maand

6.2 Het toepassen van de grondprijzen uit de Nota Grondprijzen is in overeenstemming met het deskundigenadvies

In het adviesrapport van Fakton – Colliers wordt geadviseerd om niet te rekenen o.b.v. een grondprijs per m² of op basis van een WOZ-waarde, omdat deze methodieken voornamelijk zijn gebaseerd op een marktbenadering voor de waarde van de grond (WOZ waarde x grondquote). Deze methodieken gaan daarmee voorbij aan het feit dat de desbetreffende grond permanent voor de gereguleerde verhuur van sociale huurwoningen moet worden aangewend. Om die reden adviseert Fakton - Colliers, om voor sociale huurwoningen in categorie I en II de grondprijzen uit de Nota- Grondprijzen 2024-2025 te gebruiken.

Omdat de huidige Nota Grondprijzen 2024-2025 hier niet in voorziet, zal de Nota Grondprijzen 2024-2025 dienovereenkomstig worden aangepast.

7.1 Een minimum en maximum canonpercentage werkt in meerdere opzichten voordelig

De grondwaarde en het canonpercentage zijn de twee variabelen waarmee de gemeente sturing kan geven aan de erfpachtinkomsten voor de gemeente en de erfpachtcanon voor de erfpachter. Een minimum canonpercentage zorgt ervoor dat de erfpachtinkomsten voor de gemeente niet teveel dalen. Anderzijds zorgt een maximum canonpercentage ervoor dat de kosten voor de erfpachter worden gemaximeerd.

8.1 Er kan op korte termijn een concrete berekening van de erfpachtkosten (voor de erfpachter) worden gemaakt

De grondwaarde en het canonpercentage zijn de twee variabelen voor het berekenen van de erfpachtcanon. Door het canonpercentage voor de vervroegde canonherziening vast te stellen, en de voornoemde methodieken voor de grondwaardebepaling te gebruiken, kan de canon voor de volgende erfpachtperiode al berekend worden. Het voorstel is hiermee in 2025 te starten (dit heet een vervroegde canonherziening) en dan te rekenen met de grondprijs van €425,- per m² (de perceeloppervlakte die bij het Kadaster bekend is wordt met 425 vermenigvuldigd) en de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023. De canon kan dan vanaf 2025 al worden vastgesteld. Vanaf dat moment wordt de vervroegd vastgestelde canon iedere vijf jaar geïndexeerd. De erfpachter wordt deze canon plus de eventuele indexatie pas verschuldigd bij ingang van het nieuwe erfpachttijdvak. Het voordeel van de vervroegde herziening is dat de inkomsten voor de gemeente en de kosten voor de erfpachter zo eerder inzichtelijk zijn. Dat komt de verkoop- en financierbaarheid van de erfpachtwoningen ten goede.

De gemeente zal erfpachters gefaseerd aanschrijven over de vervroegde canonherziening. Erfpachters zijn niet verplicht om hiervan gebruik te maken. Zij hebben hierin een keuzemogelijkheid. Maar, de grondprijs van €425,- per m², de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 en het vaste canonpercentage van 1,75% gelden alleen voor de vervroegde herziening.

8.2 Een vast canonpercentage van 1,75% voor de vervroegde canonherziening zorgt voor de gewenste sturing aan de erfpachtinkomsten voor de gemeente en de kosten voor de erfpachter

Op basis van de voorgestelde methodieken voor de grondwaardebepaling zorgt een canonpercentage van 1,75% voor erfpachtinkomsten voor de gemeente die voldoen aan de uitgangspunten. Dit is beargumenteerd onder de financiële aspecten. Daarnaast worden de kosten voor de erfpachter gemaximeerd op basis van een canonpercentage van 1,75%. Het vaste canonpercentage van 1,75% geldt bij de vervroegde canonherziening van erfpachtrechten die betrekking hebben op woningen en garages.

9.1 Maatwerkoplossingen moeten financiële problemen bij erfpachters voorkomen

Een aantal erfpachters vreest dat het betalen van een jaarlijkse canon tot financiële problemen zal leiden. De meeste erfpachters zijn nu niet gewend om een jaarlijkse canon te betalen, omdat de canon voor de meeste erfpachtrechten voor het eerste tijdvak 50 jaar is vooruitbetaald (afgekocht). Voor zover dat mogelijk is zal de gemeente in de komende twee jaar de volgende maatwerkoplossingen nader uitwerken:

- Maandelijkse canonbetaling, zonder extra administratiekosten;
- Canon afrekenen bij verkoop woning;

Daarnaast kan bijzondere bijstand als vangnet worden gezien. Bijzondere bijstand is een bestaande regeling voor de vergoeding van noodzakelijke kosten, zoals woonlasten. Dit zijn kosten die door bijzondere omstandigheden niet van salaris of uitkering betaald kunnen worden.

Kanttekeningen en alternatieven

Voortzetting stelsel van voortdurende erfpacht

Op 1 november 2022 heeft het voormalige college besloten om het stelsel van voortdurende erfpacht voort te zetten. Het invoeren van bijvoorbeeld eeuwigdurende erfpacht behoort daarom niet (meer) tot de mogelijkheden.

Wijzigingen in collegebesluit 'definitieve uitwerking uitgangspunten erfpacht' d.d. 27 mei 2025 ten aanzien van de collegebesluiten 'voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht' d.d. 7 oktober 2024 en het conceptbesluit d.d. 5 juni 2024

Volgend op het conceptbesluit van het college d.d. 5 juni 2024, heeft een participatietraject plaatsgevonden in de vorm van bijeenkomsten over erfpacht. Tijdens deze erfpachtbijeenkomsten is de gemeente uitvoerig in gesprek gegaan met de erfpachters. De uitkomst van het participatietraject heeft ertoe geleid dat de uitwerking van een aantal uitgangspunten is gewijzigd conform het collegebesluit 'voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht' d.d. 7 oktober 2024.

Nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld om wensen en bedenkingen in te dienen en de gemeente in gesprek is geweest met diverse partijen, zijn een aantal beslispunten gewijzigd ten aanzien van het collegebesluit d.d. 7 oktober 2024. De wijzigingen zijn opgenomen in de Was-woordt lijst in [BIJLAGE 3](#).

Verandering van lasten voor erfpachters

De canonherziening en de start van een nieuw erfpachttijdvak brengt voor veel erfpachters een wijziging met zich mee, omdat erfpachters met ingang van een nieuw tijdvak weer een jaarlijkse canon verschuldigd zijn. Ongeacht de hoogte van de canon zal dit voor de meeste erfpachters een verandering van de lasten tot gevolg hebben. Deze erfpachters zijn nu niet gewend om een jaarlijkse canon te betalen, omdat de canon voor de meeste erfpachtrechten voor 50 jaar is vooruitbetaald (afgekocht) door de voormalige erfpachters (veelal woningcorporaties).

Financiële aspecten

In de jaren 2027 tot en met 2038 lopen er jaarlijks erfpachttijdvakken voor woningen en garages af en moet een nieuwe canon worden bepaald. Uitgangspunt daarbij 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

Definitieve uitwerking uitgangspunten erfpacht

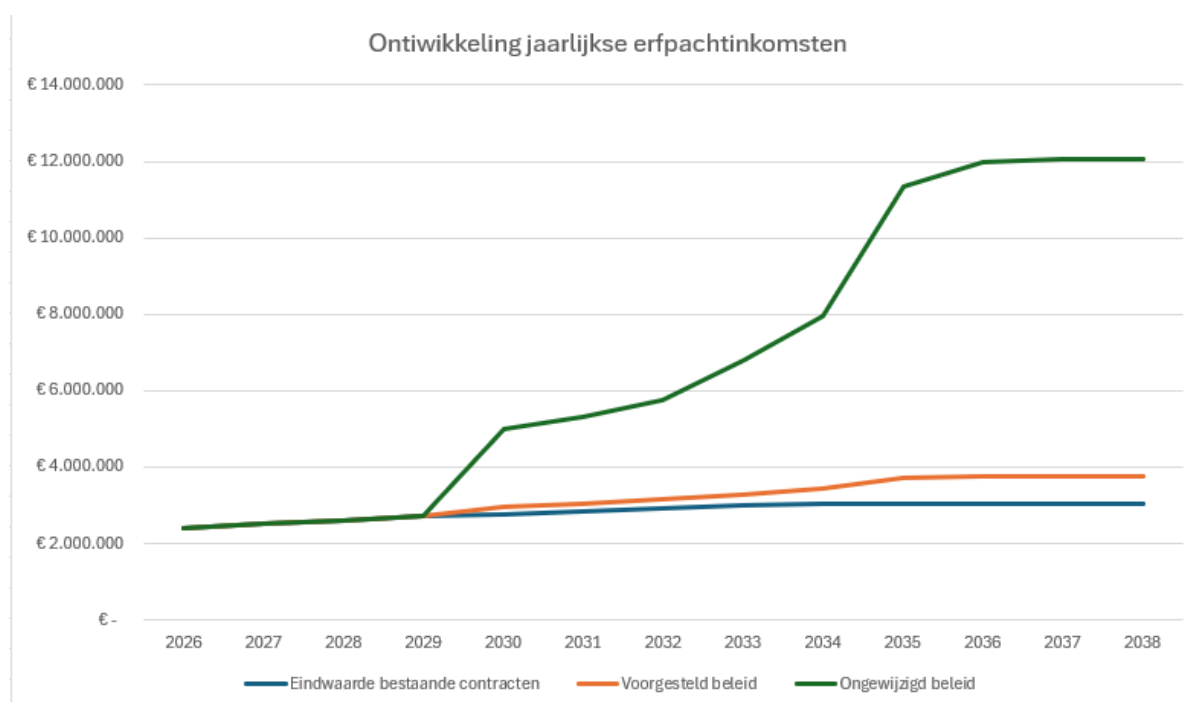
die minimaal gerealiseerd dienen te worden. Als de gemeente geen wijzigingen aanbrengt in de methode van canonbepaling dan zullen de jaarlijkse inkomsten van de gemeente op basis van het actuele canonpercentage ad 3,5% (Q2 2025) op termijn (2038) toenemen tot circa € 12 miljoen en de kosten voor de erfpachters 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 in 2038 € 3,8 miljoen bedragen.

Het gevolg daarvan is dat er in 2034 een risico op een tekort is in de reserve Erfpacht, welke als tijdelijke dekking voor de notariskosten van circa € 3,0 miljoen wordt gebruikt. Dit risico wordt mogelijk opgelost door extra aanvulling van de reserve erfpacht door verkopen bloot eigendom.

In onderstaande grafiek zijn de verschillende situaties weergegeven, exclusief vijfjaarlijkse indexatie van de canons:



Bedragen x € 1.000

Programma	Thema	Product nr.	Omschrijving	L/B	N/V	2025	2026	2027	2028
Leefbaarheid	4.3 Ruimtelijke ontwikkeling	39	Mutatie erfpachtbaten	B		0	0	0	0
			Resultaat voor bestemming			0	0	0	0
			Resultaat na bestemming			0	0	0	0

Dit besluit leidt in de jaren tot en met 2028 niet tot een budgetwijziging. De financiële effecten voor de jaren daarna worden verwerkt in toekomstige (meerjaren)begrotingen.

Vervolg en communicatie

Communicatie na besluitvorming:

- De woningcorporaties en de 'werkgroep erfpacht' worden geïnformeerd.
- De erfpachters ontvangen een brief met informatie.
- Informatie op de website wordt geactualiseerd. Onderdeel daarvan is een animatie met uitleg over erfpacht.
- De raad ontvangt een informatiebrief.

Vervolg:

Vanaf 1 september 2025 ontvangen alle erfpachters een persoonlijke aanbieding. Erfpachters worden hierover in fases van 100 tot 150 adressen per maand aangeschreven zodat uiteindelijk binnen drie jaar alle erfpachters een aanbieding hebben ontvangen voor de (vervroegde) canonherziening.

Bijlagen

1. Collegevoorstel 'Voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht' d.d. 7 oktober 2024
2. Overzicht moties, amendementen en overige wensen en bedenkingen
3. Was wordt lijst
- 4A. Algemene erfpachtbepalingen voor voortdurende erfpacht 2024
- 4B. Wijzigingen Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024 t.o.v. Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978
- 4C. Leeswijzer bij Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024
5. Kaart afbakening erfpacht 'in het centrum'
6. Voorbeeldberekeningen grondwaardebepaling en canon
7. Raadsinformatiebrief definitieve uitwerking uitgangspunten erfpacht
- 7A. Onderzoeksrapport Deloitte 2025-05-15 (geanonimiseerd)
- 7B. Adviesrapport Fakton- Colliers (geanonimiseerd)
- 7C. Tijdlijn informatiemomenten proces uitgangspunten erfpacht