

Datum : 26 mei 2025
Onderwerp : Informatie over de raadsvergadering op 26 mei 2025 inzake erfpacht
Van : Het college van Burgemeester en Wethouders

Geachte leden van de raad,

Bij deze informeren wij u over de stand van zaken met betrekking tot het extra door u aangevraagde raadsdebat op maandag 26 mei 2025 over het voorgenomen besluit inzake de nieuwe erfpachtuitgangspunten.

Zoals u weet, zal het college op dinsdag 27 mei 2025 een besluit nemen over dit onderwerp. Op 21 mei 2025 hebben wij een officieel verzoek ontvangen van de fracties SP, ChristenUnie, GroenLinks-PvdA Alkmaar, Leefbaar Alkmaar en de Partij voor de Dieren om een extra raadsvergadering te houden. In uw verzoek vraagt u om meer informatie voorafgaand aan het besluit, en geeft u aan dat u mogelijk wilt voorstellen het besluit uit te stellen. U maakt zich zorgen over de gevolgen van dit besluit voor de erfpachters die erbij betrokken zijn.

U beroept zich op het recht op informatie. Tegelijkertijd is het goed om te beseffen dat dit gaat om een voorgenomen besluit van privaatrechtelijke aard. Op basis van artikel 160, lid 1 sub d van de Gemeentewet is het college bevoegd om dit besluit te nemen. Daarbij handelt het college binnen de kaders die eerder door de raad zijn vastgesteld. De kaders normeren inhoudelijk, financieel en procedureel het speelveld van het college. Zo stelde de raad de huidige algemene erfpachtbepalingen AB1978 vast en de mogelijkheid omtrent het kopen van de bloot eigendom. De AB1978 worden slechts geactualiseerd en verduidelijkt. Door de wijziging van de Gemeentewet in 2002 is de besluitvorming hierover niet langer een bevoegdheid van de raad maar van het college.

De raad is wel op 28 november 2024 door ons in de gelegenheid gesteld zijn wensen en bedenkingen te geven. Als het college namelijk een besluit wil nemen dat grote gevolgen kan hebben voor de gemeente, moet de raad op grond van art. 169 lid 4 van de Gemeentewet eerst de kans krijgen om zijn wensen en bedenkingen te geven. Die procedure is gevolgd. De wensen en bedenkingen zijn meegenomen in onze afwegingen.

Om u beter te informeren over het proces en de momenten van inspraak, vindt u in de bijlage een tijdlijn met een overzicht van de stappen die zijn gezet richting een besluit.

In het belang van een zorgvuldige besluitvorming kan het college niet vóór 27 mei 2025 inhoudelijk in gesprek gaan over het conceptbesluit. Ook kunnen de bijbehorende (concept)stukken nu nog niet openbaar worden gemaakt. Het besluit is namelijk nog in voorbereiding. Het college moet in deze fase de ruimte houden om zelfstandig tot een afweging te komen. Een inhoudelijk gesprek vooraf zou die verantwoordelijkheid in de weg staan.

Het college heeft uw verzoek zorgvuldig bekeken en komt tot de volgende conclusies:

- Tijdens de extra raadsvergadering op 26 mei 2025 zal het college niet inhoudelijk ingaan op het voorgenomen besluit over het erfpachtbeleid.

- De onderzoeken waarom u vraagt worden op dinsdag 27 mei 2025, direct na het besluit, met uw raad gedeeld.
- Natuurlijk is het college na de besluitvorming graag bereid om met uw raad in gesprek te gaan over de inhoud, de overwegingen en de gevolgen van het besluit.

Het college benadrukt dat het voorgenomen besluit zorgvuldig tot stand is gekomen. Daarnaast geldt dat de gemeente wettelijk verplicht is om erfpachters van zowel woningen als overige bestemmingen (zoals transformatorstations en sportaccommodaties) minimaal twee jaar vóór het aflopen van het tijdvak te informeren over de voorwaarden voor het nieuwe erfpachttimevak. De eerste timevakken voor woningen lopen af in november 2027. Voor de andere bestemmingen zoals bijvoorbeeld transformatorstations en sportaccommodaties lopen de eerste timevakken al af in mei 2027. Ondanks dat de timevakken van deze erfpachtrechten vóór het vaststellen van de AB1978 zijn ingegaan, zijn de AB1978 wel van toepassing verklaard in de notariële akte van uitgifte in erfpacht die is gepasseerd na het vaststellen van de AB1978. Daarnaast is het met het oog op de financiering van woningen en de verkoop van de bloot eigendom van belang dat er tijdig duidelijkheid is. Deze urgentie is bovendien opgenomen in het coalitieakkoord. Het college onderstreept, naast de wettelijke verplichting, dat uitstel voor erfpachters problemen kan opleveren bij het financieren of verkopen van hun woning of bedrijven op erfpachtgrond.

Tot slot benadrukt het college dat het informatierecht van de raad, zoals vastgelegd in artikel 169 lid 3 en 4 van de Gemeentewet, volledig blijft gelden. Het college zal de raad dan ook tijdig informeren over de genomen besluiten en de bijbehorende stukken delen, waarbij rekening wordt gehouden met het openbaar belang.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Bijlagen

Bijlage 1. Tijdelijk proces uitgangspunten erfpacht