

1. 2022-10-27 collegevoorstel erfpachtbeleid definitief _____	4
2. CONCEPT Besluitenlijst_Vertrouwelijk_Stafoverleg_Bestuur_e- n_middelen_8_januari_2024 _____	11
3. 2024-01-11 notulen projectoverleg _____	13
4. 02. Agenda Collegevergadering 16 januari 2024 _____	15
5. 2024-02-01 internet onderzoek Erfpacht kopen bij andere gemeenten _____	18
6. 2024-03 memo uitwerking uitgangspunten erfpacht _____	22
7. 2024-05 voorblad stafoverleg 13 mei 2024 _____	31
8. 2024-05 Presentatie voorstel uitwerking uitgangspunten erfpacht (stafoverleg) _____	33
9. 2024-05-13_Stafoverleg Ruimte & Alkmaars kanaal_Besluiten- lijst Vertrouwelijk _____	35
10. 2024-05-13 financieel overzicht _____	40
11. 2024-05-14 collegevoorstel RIB uitwerking uitgangspunten erfpacht _____	42
12. 2024-05-27 stafoverleg Voorgenomen uitwerking uitgangspu- nten erfpacht tbv informatieavonden erfpacht _____	44
13. 2024-05-27 Bijlage 1 Collegevoorstel voorgenomen uitwerking ten behoeve van de informatieavond over erfpacht ____	46
14. 2024-05-27 Bijlage 2 Voorbeeldberekeningen en toelichting t- axatiemethode _____	57
15. 2024-05-27 Bijlage 3 Toelichting collegevoorstel uitwerkinge- n uitgangspunten erfpacht _____	67
16. 2024-05-27 Bijlage 4 Raadsinformatiebrief mei 2024 uitwerking uitgangspunten erfpacht _____	72
17. 2024-05-27_Stafoverleg Ruimte & Alkmaars kanaal_Besluite- nlijst Vertrouwelijk _____	78
18. 2024-06 memo tbv stafoverleg _____	85
19. 2024-06 Voorbeeldberekeningen en taxatiemethode _____	88

20. 2024-06-10_Stafoverleg Ruimte & Alkmaars kanaal_Besluitenlijst Vertrouwelijk _____	98
21. 2024-06-17 memo voortgang project erfpacht _____	101
22. 2024-06-17_Stafoverleg Ruimte & Alkmaars kanaal_Besluitenlijst Vertrouwelijk _____	105
23. 2024-07-01 memo stafoverleg _____	108
24. 2024-07-01 Bijlage 2B Uitwerking handreiking erfpacht 2024 _	111
25. 2024-07-01_Stafoverleg Sociaal en Bestuur & middelen_Besluitenlijst Vertrouwelijk _____	121
26. 2024-07-08_Besluitenlijst Stafoverleg Sociaal en Bestuur & middelen _____	124
27. 00 notulen stuurgroep - 15-07-2024 _____	127
28. 2024-07-22 memo 1 voortgang project erfpacht _____	130
29. 2024-07-22 memo 2 grondwaardebepaling erfpacht + erfpach- tinkomsten erfpacht _____	133
30. 2024-07-22 memo 3 stafoverleg erfpacht dekking notariskosten en vervroegde canonher _____	138
31. CONCEPT 2024-07-22_Stafoverleg Ruimte & Alkmaars kanaal_Besluitenlijst-vertrouwelijk _____	139
32. erfpacht _____	143
33. 01 notulen - overleg Anjo 2024-08-13 _____	144
34. 00 agenda - Voortgangsoverleg erfpacht 2024-09-02 _____	147
35. vaststellen grondprijsgrondprijzen erfpacht _____	148
36. 30. Agenda collegevergadering 3 september 2024 _____	149
37. 2024-09-09 1. Memo grondwaardebepaling erfpacht canon - - vergelijkingen canonbetalende rechten _____	151
38. 2024-09-09 2. memo geactualiseerde data en concept voorstel voor canonpercentage _____	154
39. 2024-09-09 3. memo voortgang beslispunten project erfpacht _	155

40. 2024-09-09 1A Bijlage - Excel tabblad 1 - Grondgebonden woningen - vergelijking betalende erfpachters 2024 vs nieuw tijdvak _____	157
41. 2024-09-09 1B Bijlage - Excel tabblad 2 - Appartementsrecht- en - vergelijking betalende erfpachters 2024 vs nieuw tijdvak _____	158
42. 2024-09-09_Stafoverleg Ruimte & Alkmaars kanaal_Besluite- nlijst Vertrouwelijk _____	159
43. 2024-09-23 memo woningcorporaties _____	161
44. 2024-09-23_Stafoverleg Ruimte & Alkmaars kanaal_Besluite- nlijst Vertrouwelijk _____	165
45. 2024-09-30 memo woningcorporaties _____	168
46. 2024-09-30_Stafoverleg Ruimte & Alkmaars kanaal_Besluite- nlijst Vertrouwelijk _____	170
47. 34. Agenda Collegevergadering 1 oktober 2024 _____	174
48. RE Technische vraag - GL - Erfpacht _____	176
49. 04B Onderbouwing grondwaarde _____	180

COLLEGEVOORSTEL

Collegevergadering:	01-11-2022
Portefeuillehouder:	R.G. te Beest (Vastgoed en gronden)
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	n.v.t. Klik hier om een portefeuillehouder te selecteren
Status:	Openbaar
Onderwerp:	Voortdurende erfpacht na eerste tijdvak

Voorgesteld besluit

Om de navolgende voorlopige uitgangspunten vast te stellen van het erfpachtbeleid voor voortdurende erfpacht met betrekking tot het nieuwe erfpachttijdvak:

1. het stelsel van voortdurende erfpacht te handhaven;
2. tijdvak te verkorten van 50 jaar naar 25 jaar;
3. vijfjaarlijkse indexering van de canon te handhaven;
4. onderzoek te verrichten naar het instellen van zowel een minimum als maximum canonpercentage;
5. geen ingroeiregeling vast te stellen voor particuliere erfpachters bij een canonpercentage lager dan een nader te bepalen percentage;
6. geen mogelijkheid te bieden voor een vervroegde herziening van de canon;
7. de mogelijkheid voor erfpachters om het bloot eigendom te kopen gewijzigd voort te zetten;
8. de vooruitbetaling van de canon af te schaffen;
9. de algemene erfpachtbepalingen 1978 te actualiseren[
10. de erfpachters na het vaststellen van het collegebesluit per brief te informeren over het voorgenomen erfpachtbeleid voor voortdurende erfpachtrechten.

Inleiding

De gemeente Alkmaar hanteert het stelsel van voortdurende erfpacht, opgeknipt in tijdvakken van 50 jaar. Na elk tijdvak kunnen de erfpachtvoorwaarden (met name de canon) worden aangepast. De eerste tijdvakken lopen af in 2028. Door nu keuzes te maken over de erfpachtvoorwaarden vanaf 2028 biedt de gemeente aan bewoners zekerheid over hun woonsituatie.

Samenvatting

De erfpachtvoorwaarden die van toepassing worden op de nieuwe tijdvakken vanaf 2028 hebben betrekking op verschillende onderwerpen, zoals de berekening van de canon, de mogelijkheid om de canon af te kopen voor het nieuwe tijdvak en de mogelijkheid voor erfpachters om de volle eigendom te verwerven. Vanwege de lange duur van een tijdvak, zal de aanpassing van de canon aanzienlijk zijn. Vooral voor particuliere erfpachters zal de verhoging onverwacht zijn, aangezien in vrijwel de meeste gevallen de canon voor het huidige tijdvak al ten tijde van de uitgifte is afgekocht waardoor zij niet

gewend zijn een canon te betalen voor de erfpacht. De voorstellen voorzien onder andere in een beperking van het effect van een forse canonaanpassing, zoals een ingroeieregeling en een verkorting van het tijdvak naar 25 jaar in plaats van 50 jaar. Bovendien kan een deel van het onverwachte karakter worden beperkt door niet te wachten en de uitgangspunten nu vast te stellen en de erfpachters daar over te informeren.

Na onderzoek en extern ingewonnen advies wordt voorgesteld om voor de nieuwe tijdvakken vanaf 2028 de hierna genoemde uitgangspunten voor de erfpacht vast te stellen.

Dit voorstel staat in relatie tot n.v.t.

Argumenten

1.1 Voortzetten voortdurende erfpacht voorkomt verschillende erfpachtstelsels

Niet alle erfpachttijdvakken lopen gelijktijdig af, waardoor er verschillende erfpachtstelsels naast elkaar gaan gelden. De erfpachtvoorwaarden kunnen namelijk alleen worden gewijzigd bij de aanvang van een nieuw erfpachttijdvak.

1.2 Een nieuw erfpachtstelsel is erg bewerkelijk

Er moet veel onderzoek worden verricht en adviezen worden ingewonnen, want de gevolgen (in alle opzichten) van een ander erfpachtstelsel zijn niet bekend. Daarnaast zijn nieuwe erfpachtvoorwaarden noodzakelijk en kan niet worden volstaand met actualisering van de huidige erfpachtvoorwaarden.

1.3 Zorgt mogelijk voor veel onrust onder de erfpachters

Erfpachters worden mogelijk herinnerd aan andere gemeenten waar recent een nieuw erfpachtstelsel is ingevoerd. Dit is niet geheel vlekkeloos verlopen.

2.1 Aanpassen tijdvak naar 25 jaar heeft voordelen voor zowel gemeente als de erfpachters

Als gevolg van de structureel sterk stijgende grondprijzen wordt de canon na een tijdvak van 50 jaar soms verveelvoudigd. Een dergelijke grote sprong in de hoogte van de canon is onwenselijk voor particuliere erfpachters en ook de woningcorporaties kunnen de canonverhoging moeilijk opvangen, omdat zij die niet kunnen doorberekenen in de huurprijs voor de sociale huursector. Een tijdvak van 25 jaar halveert dat effect.

3.1 Voortzetting van de vijfjaarlijkse indexering

Hiermee volgen we de huidige algemene bepalingen die het mogelijk maken om de canon iedere vijf jaar te indexeren. De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt.

3.2 Draagt bij aan een stabiel verloop van de canon

In combinatie met het afschaffen van de mogelijkheid om de canon af te kopen zorgt de indexering voor een stabiel verloop van de canon. Iedere erfpachter betaalt vanaf het nieuwe erfpachttijdvak een jaarlijkse canon. Door de vijfjaarlijkse indexering zal er ten tijde van de canonherziening een minder grote wijziging van de canon zijn.

4.1 Een minimumcanonpercentage voorkomt een te grote daling van de canon

Voorlopige berekeningen laten zien dat het huidige lage canonpercentage van 1% (dat is afgeleid van de momenteel lage rentestand), leidt tot fors lagere erfpachtinkomsten voor de gemeente. Een minimum canonpercentage kan dat deels voorkomen.

5.1 Het huidige canonpercentage geeft geen aanleiding tot een ingroeieregeling

Het huidige canonpercentage is op dit moment zo laag dat de nieuwe canon voor de thans betalende erfpachters lager zou uitvallen dan de huidige canon. Bij een canonpercentage van 3% of hoger wordt de nieuwe canon beduidend hoger.

5.2 Ingroeieregeling heeft effect op de inkomsten van de gemeente zelf

Door het instellen van een ingroeieregeling loopt de gemeente drie jaar lang inkomsten mis.

6.1 Een vervroegde canonherziening leidt mogelijk tot veel ongelijkheid en is bewerkelijk

Een grote canonverhoging zou deels afgevlakt kunnen worden door de canon eerder aan te passen, waardoor de verhoging mogelijk minder groot is dan over bijvoorbeeld 6 jaar (in 2028). Daarvoor is echter van elke afzonderlijke erfpachter en hypotheekhouder toestemming nodig. Dit is onwenselijk omdat het veel extra werk oplevert.

7.1 Erfpachters behouden de mogelijkheid tot het kopen van het bloot eigendom

Hierdoor kunnen zij het volle eigendom verkrijgen.

Erfpacht is in feite een verdeling van de juridische eigendom (bloot eigendom) van de gemeente en het gebruiksrecht van de erfpachter, waarvoor de erfpachter een vergoeding (canon) betaalt. De waarde van het bloot eigendom is daardoor minder dan de waarde van de volle eigendom (zonder erfpacht).

Particuliere erfpachters hebben de mogelijkheid om het bloot eigendom van de gemeente te kopen. Omdat het bloot eigendom en het erfpachtrecht dan in één hand komen, is het erfpachtrecht 'aangegroeid' tot vol eigendom en eindigt het erfpachtrecht door vermenging.

Bij besluit van 1 november 2007 (gewijzigd op 19 november 2013, Nr. 2013-737) is vastgesteld de "Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht". Het aanhouden van de regeling kan op de lange termijn leiden tot het geheel verdwijnen van erfpacht uit de gemeente. Omdat daartegen geen bezwaar bestaat, wordt voorgesteld genoemd besluit gewijzigd te continueren.

8.1 Vooruitbetaling van de canon is financieel niet aantrekkelijk in vergelijking tot het kopen van het bloot eigendom

Erfpachters die in de positie verkeren om de canon voor 50 jaar vooruit te betalen zullen veelal ook in de positie verkeren om het bloot eigendom te kopen, omdat deze bedragen naar verwachting niet ver uit elkaar liggen. In dat geval zullen erfpachters kiezen voor het kopen van het bloot eigendom, omdat die mogelijkheid de meeste zekerheid en het volle eigendom verschaft aan de erfpachter.

8.2 Periodieke indexering van de canon

Dit is alleen mogelijk bij een jaarlijkse canonbetaling en niet wanneer de canon voor vijftig jaar is afgekocht.

9.1 De algemene bepalingen zijn na wijziging weer actueel

De huidige algemene bepalingen dateren van 1978 en zijn dus nog gebaseerd op het oud Burgerlijk Wetboek dat in 1992 is gewijzigd. Bij erfpachtrechten die na die tijd zijn gevestigd wordt in de akte dan ook steevast een lijst met afwijkende bepalingen opgenomen. Ook gaan de algemene bepalingen o.a. nog uit van tijdvakken van 50 jaar, de mogelijkheid om de canon vooruit te betalen en een niet meer actuele berekening van de aanpassingscoëfficiënt.

Om deze redenen wordt voorgesteld te besluiten de algemene bepalingen te actualiseren en aan te passen aan het te nemen besluit. Wijziging van de algemene bepalingen is mogelijk na een besluit van het college van burgemeester en wethouders. De gewijzigde algemene bepalingen treden in werking op de dag dat een nieuw erfpachttijdvak aanvangt. Erfpachters worden hiervan tenminste twee jaren vóór afloop van het lopende erfpachttijdvak in kennis gesteld.

10.1 Erfpachters weten op korte termijn wat hen te wachten staat

Door nu de voorlopige uitgangspunten vast te stellen en de erfpachters daarover te informeren krijgen de erfpachters eerder zekerheid over hun woonsituatie na het aflopen van het eerste erfpachttijdvak. Daarnaast moet de kennisgeving van de gewijzigde algemene bepalingen aan erfpachter en hypotheekhouder minstens 2 jaar vóór het einde van het tijdvak plaatsvinden.

Bovendien is het voornemen om erfpachters vanaf 2023 ieder jaar te informeren met een voorbeeldberekening van de canon op basis van de op dat moment geldende grondwaarde en canonpercentage. Hiermee kan pas gestart worden wanneer het onderzoek naar een minimum- en maximum canonpercentage is uitgevoerd.

Kanttekeningen en Alternatieven

1.1 Eeuwigdurende erfpacht voorkomt terugkerende canonherzieningen

Het uitsluiten van toekomstige canonherzieningen voorkomt ook dat de gemeente in de toekomst hogere inkomsten uit erfpacht kan genereren wanneer een canonherziening tot een hogere canon leidt.

1.2 Geen mogelijkheid tot het wijzigen van de erfpachtvoorwaarden

Wanneer er wordt besloten om over te gaan op het stelsel van eeuwigdurende erfpacht is er geen mogelijkheid meer om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen. Daarnaast heeft de gemeente minder regie op de gronden.

2.1 Nog wel onzekerheid over de hoogte van de canon vanaf 2028

Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vanaf 2028 gaan de erfpachters een nieuwe herziene canon betalen. De hoogte van deze canon kan nu nog niet worden berekend. Dit is afhankelijk van de op dat moment geldende grondwaarde en canonpercentage. Om de onzekerheid toch enigszins weg te nemen bestaat het voornemen om de erfpachters jaarlijks te informeren omtrent de berekening van de canon waarbij verschillende opties worden meegenomen in de voorbeeldberekening. Er worden dan berekeningen getoond met verschillende rentepercentages en meerdere WOZ- waardes met de bijbehorende grondquotes.

3.1 De berekening van de aanpassingscoëfficiënt moet worden geactualiseerd.

Conform artikel 21 van de huidige algemene erfpachtbepalingen wordt de aanpassingscoëfficiënt onder andere berekend met de waarde van 'het binnenlands product in constante prijzen'. Echter, is het thans gebruikelijk om de canon (vijfjaarlijks) aan de inflatie aan te passen. De inflatie wordt

bepaald aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks 'Alle huishoudens'.

4.1 Instellen van een maximum canonpercentage

Bij het instellen van een minimum canonpercentage moet daar ook een maximum canonpercentage tegenover staan. In het verleden is gebleken dat een canonpercentage kan oplopen tot wel een 11% met erg hoge canon als gevolg. Door het instellen van zowel een minimum- als maximum canonpercentage moet er meer stabiliteit in de canon komen.

5.1 Ingroeiregeling voorkomt mogelijke financiële problemen van erfpachters

Bij het huidige tijdvak van vijftig jaar, waarbij in de meeste gevallen de canon voor het gehele tijdvak is afgekocht (vooruitbetaald), waardoor veel erfpachters niet gewend zijn om een canon te betalen. Door een ingroeiregeling van 3 jaar in drie gelijke termijnen te introduceren kunnen de erfpachters geleidelijk wennen aan het betalen van een canon.

5.2 Ingroeiregeling blijft beperkt tot zittende groep bewoners

Als een zittende erfpachter zijn erfpachtrecht verkoopt, vervalt de ingroeiregeling.

5.3 Ingroeiregeling is alleen van toepassing bij woonbestemmingen

De ingroeiregeling zal alleen gelden voor particuliere erfpachters met een woonbestemming. Een redelijk handelend ondernemer wordt namelijk geacht voldoende rekening te houden met gewijzigde vaste lasten, zoals dat ook geldt voor bedrijfsmatige huur. Afgezien daarvan moet worden voorkomen dat de gemeente aan bedrijven juridisch ontoelaatbare steun verstrekt.

6.1 Ongelijkheid tussen erfpachters

Gevaar is bovendien dat binnen wooncomplexen verschillen ontstaan in de hoogte van de canon omdat sommige erfpachters niet willen meewerken aan een vervroeging van de canonherziening. Met name in het geval van gesplitste erfpachtrechten (appartementengebouwen) is dat niet wenselijk.

7.1 Wijziging van Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht

De huidige uitvoeringsregeling heeft mogelijk geen rekening gehouden met de aanvang van een nieuw erfpachtijdvak en gewijzigde erfpachtvoorwaarden. Dit moet goed onderzocht worden. Indien nodig kan de uitvoeringsregeling na (bestuurlijke goedkeuring) vervolgens op een aantal punten gewijzigd worden. Voorts moet er afstemming plaatsvinden voor wat betreft de mogelijkheid van het kopen van het bloot eigendom voor woningcorporaties.

7.2 Koop van het bloot eigendom behoort niet altijd tot de mogelijkheden

Wanneer de erfpachter overgaat tot het kopen van het bloot eigendom wordt de erfpacht omgezet in vol eigendom en houdt het erfpachtrecht op te bestaan. Deze variant biedt voor zowel de erfpachter als de hypotheekverstrekker de meeste zekerheid. Echter, niet iedere erfpachter beschikt over de financiële middelen en niet bij ieder erfpachtrecht kan het bloot eigendom eenvoudig worden gekocht, bijvoorbeeld omdat er sprake is van een splitsing in appartementsrechten. Wanneer in dat geval het bloot eigendom door één afzonderlijke appartementseigenaar wordt gekocht, zal dit leiden tot verschillende juridische regimes op één perceel. In geval van een splitsing in appartementsrechten zullen dan ook alle appartementseigenaren mee moeten werken aan het verkrijgen van het bloot

eigendom. Dit is bepaald in de 'Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht'.

8.1 Woningcorporaties willen mogelijk nog wel gebruik maken van deze mogelijkheid

Daarom nader onderzoeken wat de wensen van de woningcorporaties zijn.

9.1 Erfpachter kan erfpachtrecht beëindigen indien hij zich niet kan verenigen met de voorgenomen wijziging van de algemene bepalingen

De erfpachter heeft de mogelijkheid het erfpachtrecht te beëindigen op het tijdstip van afloop van een tijdvak wanneer hij zich niet kan verenigen met de voorgestelde wijziging van de algemene bepalingen. Bij beëindiging van het erfpachtrecht moet de erfpachter binnen 1 maand na afloop van het lopende tijdvak de in erfpacht uitgegeven grond met opstallen ter vrije beschikking van de gemeente stellen. De gemeente is dan gehouden de schade te vergoeden, welke het gevolg is van het eindigen van het erfpachtrecht. De bepaling van de schadevergoeding geschiedt met inachtneming van de op het moment van de beëindiging van het erfpachtrecht geldende bepalingen van de onteigeningswet. Dit is bepaald in de huidige algemene bepalingen.

De verwachting is dat dit niet snel zal gebeuren omdat erfpachters dan geen woning meer hebben.

9.2 Voor aanpassing van de algemene bepalingen is de inzet van een notaris nodig

De wijziging van de algemene erfpachtbepalingen moet worden vastgelegd in notariële akten.

Het is ook mogelijk om de gewijzigde erfpachtbepalingen vast te leggen in de akte van canonherziening einde tijdvak. De gewijzigde erfpachtbepalingen treden namelijk ook in werking bij aanvang van een nieuw tijdvak.

Conform de huidige algemene erfpachtbepalingen komen de aktekosten voor het wijzigen van deze algemene bepalingen voor rekening van de gemeente en de aktekosten voor de canonherziening voor rekening van de erfpachter.

Hiervoor moet nog naar een oplossing worden gezocht. Een optie zou kunnen zijn dat de gemeente en erfpachter ieder de helft van de aktekosten dragen.

Bij de gemeente Amsterdam is het bijvoorbeeld gebruikelijk dat de kosten voor de akte van canonherziening voor rekening van de gemeente komt.

Financiële gevolgen

Het vaststellen van de gewijzigde uitgangspunten voor de voortdurende erfpacht vanaf 2028 heeft voor de gemeente financiële gevolgen. In de toekomst zal met name het verkorten van het tijdvak financiële gevolgen hebben voor de gemeente en de canonherziening voor de erfpachter. Hoe die financiële gevolgen eruit zien is op dit moment helaas moeilijk in te schatten.

Aanvang nieuw tijdvak en verkorten naar 25 jaar

Het is nog niet in te schatten wat het vaststellen van de uitgangspunten voor de voortdurende erfpacht vanaf 2028 voor financiële gevolgen heeft. De jaarlijkse canoninkomsten zijn ruim € 0,5 miljoen, de onttrekking uit de reserve afgekochte canons bedraagt ruim € 2 miljoen en is vanaf 2039 € 0,-. Vanaf dat moment zullen de inkomsten alleen nog bestaan uit jaarlijkse canoninkomsten, omdat naar verwachting niemand 25 jaar canon gaat afkopen (vooruit betalen).

Hoewel er in 2039 vanuit alle lopende erfpachtrechten weer canoninkomsten zijn, is het nog maar de vraag of deze inkomsten op hetzelfde niveau zitten als de huidige inkomsten uit erfpacht. Dit is sterk afhankelijk van het canonpercentage zoals uit de voorbeeldberekeningen in [bijlage 1](#) zal blijken.

Voorlopige berekeningen laten zien dat het huidige lage canonpercentage van 1,0% (dat is afgeleid van de momenteel lage rentestand), leidt tot fors lagere erfpachtinkomsten voor de gemeente. De daling van het canonpercentage is sterker dan de stijging van de grondwaarde. Indien de rente en het canonpercentage de komende jaren stijgt, zal dit anders worden. Onderzocht moet worden of een minimum canonpercentage vastgesteld kan worden om een forse inkomstendaling voor de gemeente te voorkomen. Ook een ingroeieregeling kan financiële gevolgen hebben voor de gemeente, omdat er een aantal jaren korting wordt gegeven. Dit leidt tot lagere inkomsten voor de gemeente. De verkoop van bloot eigendom leidt voorts tot incidentele inkomsten, maar de structurele canoninkomsten verdwijnen dan.

Canonherziening

Aan het einde van een erfpachttijdvak vindt een canonherziening plaats. De canon die dan wordt vastgesteld is de canon die erpachters bij aanvang van het nieuwe tijdvak gaan betalen. De hoogte van deze canon kan nu nog niet worden berekend. Die is afhankelijk van de op dat moment geldende grondwaarde en canonpercentage. Daarbij is de grondwaarde een afgeleide van de WOZ-waarde. Het canonpercentage wordt ieder kwartaal vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en betreft de rente, die de gemeente verschuldigd is voor bij de N.V. Bank voor Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage op te nemen geldleningen met een gemiddelde looptijd van tenminste 10 jaar, vermeerderd met 0,25% wegens administratiekosten. Het canonpercentage bedroeg de afgelopen twee jaren rond de 1% en was tot Q3 van dit jaar zelfs 0,75% (inclusief 0,25% administratiekosten), terwijl het canonpercentage ten tijde van de uitgifte in erfpacht vele malen hoger was (variërend van 8% tot 11%). Het canonpercentage heeft derhalve veel invloed op de nieuw vast te stellen canon.

De canonherziening zal ongeveer 2 jaar vóór het einde van het tijdvak starten. De erfpachter moet minstens 6 maanden vóór het einde van het tijdvak in kennis zijn gesteld van de nieuwe canon en grondwaarde.

Vervolg en Communicatie

Na bestuurlijke goedkeuring wordt het collegebesluit gepubliceerd.

Er moet onderzoek worden verricht naar een minimum- en maximum canonpercentage.

De erpachters worden vervolgens per brief geïnformeerd over de uitgangspunten van de erfpacht in het nieuwe tijdvak. De nieuwe uitgangspunten kunnen worden vastgelegd in de Algemene Erfpachtvoorwaarden. Voor het vaststellen daarvan zal nog een separaat raadsbesluit genomen moeten worden.

Unit : Vastgoed, Gronden en Duurzaamheid

Steller : 5.1.2.e

Besluitenlijst Vertrouwelijk Stafoverleg Bestuur en middelen

Datum 08-01-2024
Tijd 12:30 - 14:00
Locatie B&W-kamer
Voorzitter 5.1.2.e

1 **Opening en vaststelling agenda**

12:30

2 **Vaststelling verslag 11-12-2023**

12:31

Besluit:

Akkoord

3

12:33

BR

4

12:48

BR

5

13:03

BR

BR

6

13:18

BR

7

13:33

Startopdracht erfpacht en tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom (A. van de Ven) (5.1.2.e)

Besluit:

Akkoord te gaan met agendering van beide collegevoorstellen voor de B&W-vergadering van 16 januari 2024.

Startopdracht kan door voor akkoord naar college

8

13:58

Rondvraag en sluiting

Overleg Project Erfpacht

Verslag

Datum vergadering: : donderdag 11 januari 2024

Tijd : 13:30 – 14:30 uur

Plaats : 5.5.7. Polder en online

Deelnemers : 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e

Afwezig : 5.1.2.e

1. Opening en mededelingen

- De startopdracht en tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom komen op 16 januari in het college. Het is in het stafoverleg besproken en alle wethouders -waren het er mee eens om een tijdelijke deze regeling in te stellen. Deze tijdelijke regeling geldt totdat de Uitvoeringsregeling zelf is gewijzigd.

- 

2. Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom

Voorgesteld is om te rekenen met de waardes van 2021, dus WOZ- met peildatum 2019, korting vanaf 2022, percentage waardeinstijging 2,8% en omslagrente van 1,5%.

Het nog te nemen besluit wordt bekendgemaakt d.m.v. een persbericht en een bericht op de website, a.s. donderdag komt dit persbericht uit. In de nog voor te bereiden informatiebrieven worden erfpachters ook van de tijdelijke regeling op de hoogte gesteld. Erfpachters die een aanvraag hebben lopen worden actief geïnformeerd.

3. Voorstel wethouder m.b.t. grondquote en koopsom bloot eigendom

Anjo stelt voor om bij het bepalen van de grondwaarde een vaste grondquote van 15% te hanteren, net als de gemeente Groningen. De gemeente Groningen past nog wel een depreciatie op de WOZ- waarde toe. Dit zouden wij bijvoorbeeld kunnen doen bij sociale huurwoningen zodat er toch onderscheid wordt gemaakt bij de grondwaardebepaling van de sociale huurwoningen. De WOZ- waarde houdt namelijk geen rekening met sociale huur.

5.1.2.e en 5.1.2.e zijn bezig met de berekeningsmethodiek die wordt toegepast bij het berekenen van de koopsom voor het bloot eigendom. Deze moet eenvoudiger. De koopsom zou bijvoorbeeld gelijk aan de grondwaarde kunnen zijn. Wethouder Jasper Nieuwenhuizen opteerde ook voor de residuele methode. Voorstel is daarom ook om ook deze methode te onderzoeken. De verwachting is echter wel dat een residuele grondwaardeberekening niet werkbaar is voor de vele aanvragen, maar dat zou dan een argument kunnen zijn om voor een andere methode te kiezen.

Aangegeven is nu dat het uitgangspunt is dat het allemaal zo eenvoudig mogelijk moet. De berekening van de afkoop canon moet ook eenvoudig.

4. Verslag vergadering 14 december 2023

Is goedgekeurd.

5. Rondvraag

Er zijn geen vragen gesteld.

Agenda B&W vergadering

Datum 16-01-2024
Tijd 10:00 - 16:00
Locatie B&W-kamer
Voorzitter Anja Schouten

1 Opening

1.1 Actualiteiten

1.2 Vaststelling agenda

2 Hamerstukken openbaar

2.1

EFZ

2.2 Startopdracht Erfpacht (A. van de Ven)

2.3 Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom (A. van de Ven)

2.4

EFZ

2.5

2.6

3 Bespreekstukken openbaar

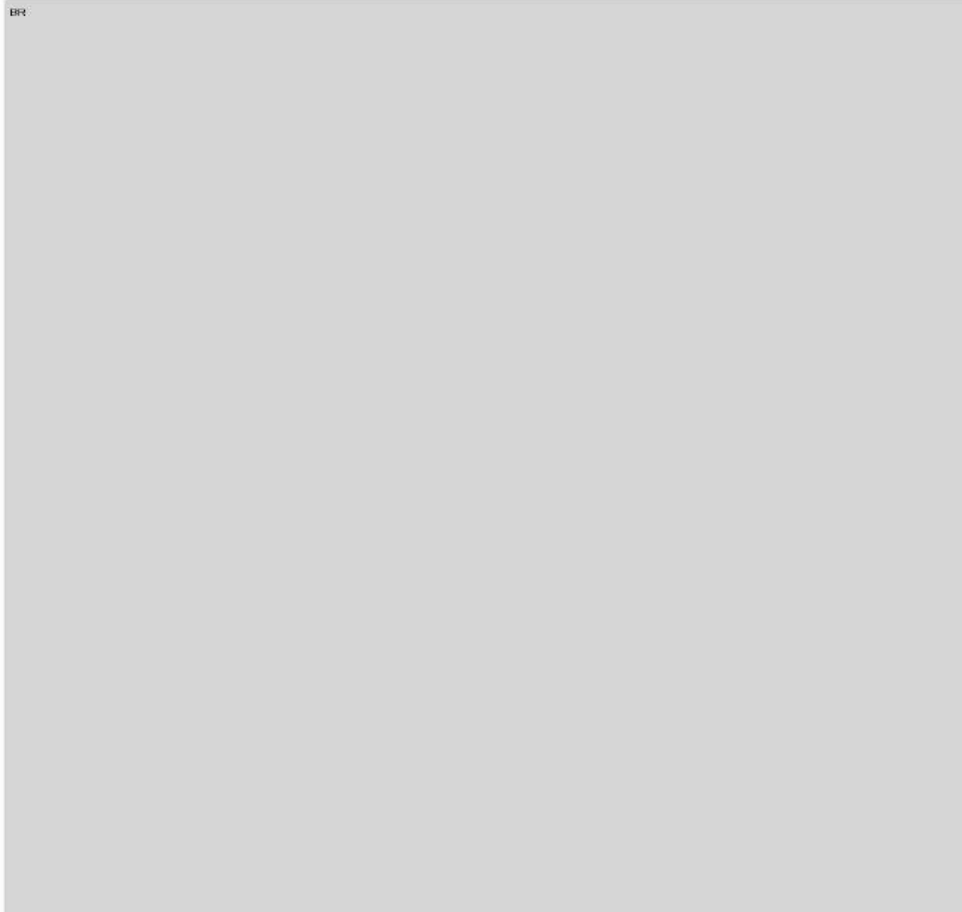
3.1

EFZ

3.2

3.3

3.4



3.5

3.6

3.7

3.8

3.9

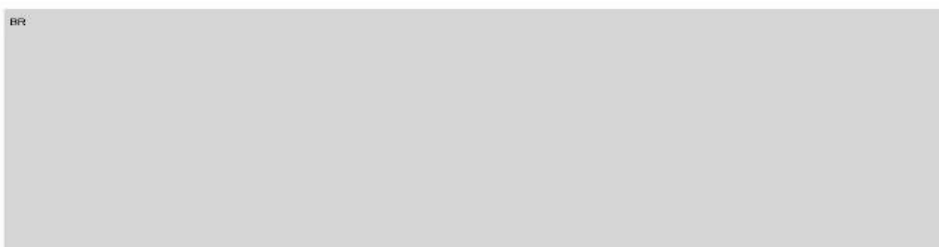
3.10

3.11

3.12

4 Raadsinformatie

4.1

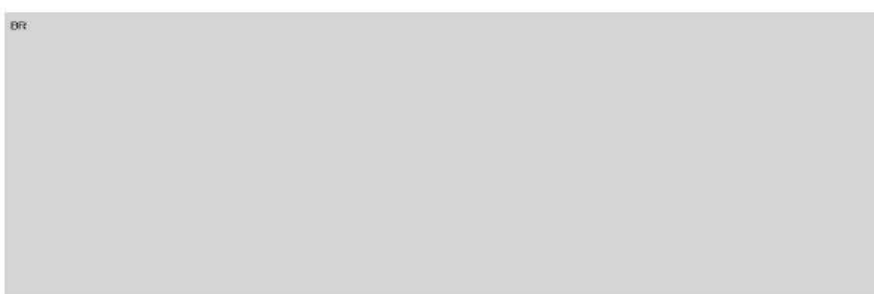


4.2

4.3

5 Raadsinformatie ter informatie aan college - reeds verzonden aan de raad

5.1



5.2

5.3

5.4

5.5

EFV

6

Ingekomen stukken (openbaar)

6.1

EFV

6.2

Erfpacht kopen bij andere gemeenten

Groningen

Alleen aan particulieren en alleen woningen

Als niet afgekocht, berekening koopsom: $90\% \times \text{WOZ-waarde} \times 15\%$ (=grondquote)

Als afgekocht 2 stelsels:

Berekening koopsom: koopsom bij niet afgekocht wordt contant gemaakt met actuele marktrente voor langlopende spaarrekeningen (wordt jaarlijks vastgesteld) naar verkoopmoment

Of

De meerwaarde wordt contant gemaakt, dus koopsom bij niet afgekocht -/- historische waarde contant maken, met een minimum van €1.500

Zaanstad

1. Voor erfpachters die canon betalen

a. *WOZ-waarde*. Voor het bepalen van de koopsom gaat de gemeente uit van de actuele WOZ-waarde.

b. Grondquote. Voor de grondquote voor bestaande bouw gaat de gemeente uit van:

Bouwjaar	Grondquote
> 2000	28%
1991-2000	28%
1981-1990	30%
1971-1980	32%
1961-1970	34%
1931-1960	35%
< 1931	36%

c. Depreciatie. De depreciatie is 1 % per jaar, te rekenen vanaf de begindatum van de erfpachtovereenkomst tot de datum van de omzetting, waarbij een gedeelte van een jaar op hele jaren naar boven wordt afgerond, zulks met een maximum van 40%. Indien sprake is van beëindiging van de erfpacht door het verstrijken van de uitgifteduur en het nieuw vestigen van het recht van erfpacht het percentage van de depreciatie vast te stellen op het maximale percentage van 40%.

d. Waardevast maken. Voor het bepalen van het percentage voor het waardevast maken van de koopsom gaat de gemeente uit van het gemiddelde inflatiecijfer van de afgelopen 10 jaar, gebaseerd op de CPI index/alle huishoudens van het CBS, resulterend in 1,66%.

e. Rekenrente. Voor de contante waarde berekening van de koopsommen gaat de gemeente uit van de gemeentelijke omslagrente van 1,25%.

f. Grenzen waarbinnen de grondwaarde moet vallen. Indien de grondwaarde na correctie van de depreciatie onder een minimale of boven een maximale grens uitkomt wordt niet dit bedrag gehanteerd, maar wordt de grondwaarde residueel berekend. De grondwaarde, na correctie met depreciatie, mag niet lager zijn dan € 350,- per m² of hoger zijn dan € 650,- per m².

2. Voor erfpachters die de canon hebben afgekocht is er een tabel

(<https://www.zaanstad.nl/mozard/document/docnr/15077095/bijlage%20-%20tabel>) waarin op basis van de huidige omzettingmethodiek en de bij 1 genoemde parameters de koopsom is gestandaardiseerd in een percentage van de WOZ-waarde.

Vlaardingen

De koopsom voor omzetting is gelijk aan *de getaxeerde marktwaarde* van de grond min de depreciatie (1% per verstreken jaar sinds de uitgifte in erfpacht met een maximum van 40%).

Depreciatieregeling

Momenteel wordt bij omzetting gewerkt met een korting op de grondwaarde wegens gebonden omstandigheden (de zogenaamde depreciatie) die jaarlijks oploopt en aan het einde van de looptijd 40% bedraagt. Deze kan worden gehandhaafd, waarbij het eenvoudiger is om de depreciatie te stellen op 1% per verstreken jaar na eerste uitgifte, met een maximum van 40%. Het percentage van 40% sluit aan bij wat in andere gemeenten wordt gebruikt.

De nota erfpacht geeft goed onderbouwing voor de berekening canon en de rol van de gemeente en de erfpachter.

Schiedam

Omzetting erfpacht in eigendom

De kosten voor omzetting berekent Schiedam aan de hand van de *getaxeerde grondwaarde* en de inhoud van het erfpachtcontract. Alle canonbetalingen die uit het erfpachtcontract voortvloeien, tezamen met de waarde van de grond op het einde van het contract worden in één keer afgerekend, waarbij deze bedragen contant gemaakt worden naar de peildatum. Bij deze berekening wordt ervan uitgegaan dat de grondwaarde vanaf de peildatum tot het eind van het contract gelijk blijft (= geen index). Als de op deze manier berekende koopsom hoger is dan de grondwaarde, wordt als koopsom de grondwaarde aangehouden.

Rotterdam

De koopsom bestaat (bij contracten van 50 jaar) uit twee onderdelen:

- *Grondwaarde: allereerst wordt de marktwaarde van de grond op prijspeil heden bepaald.* Dit gebeurt op basis van een taxatie van een makelaar. Over de looptijd van het contract wordt de grondwaarde niet geïndexeerd. De grondwaarde verschuldigd na afloop van de 50 jaar periode wordt contant gemaakt naar datum ontvangst aanvraag;
- Bij niet afgekochte canonverplichting: de canon tot en met het einde van de 50 jaar periode wordt contant gemaakt naar datum ontvangst aanvraag, waarbij rekening wordt gehouden met 4,5% rente (= contante waarde berekenen);

Deze bedragen worden opgeteld en vormen zo de koopsom. Over deze bedragen wordt overdrachtsbelasting berekend.

Delft, Dordrecht

Voor tijdelijke erfpachtrechten geldt de *actuele marktwaarde van de grond* als uitgangspunt voor de koopsom.

Maastricht

3,8% x grondprijs

Den Haag, Utrecht

Alleen verkoop bij eeuwigdurende erfpacht

Zwolle, Gouda,...

Geen verkoop

Voorwaarden kunnen zijn:

- alleen kopen bij zelfbewoning of alleen particulieren
- winkelpanden kleiner dan 500 m²



MEMO

Aan : wethouder A. van de Ven
Van :
Datum : 14 maart 2024
Onderwerp : Uitwerking vastgestelde uitgangspunten erfpacht
Afschrift aan [Naam / namen]

Onderwerp: Uitwerking vastgestelde uitgangspunten erfpacht

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de geactualiseerde algemene erfpachtbepalingen
2. Met betrekking tot de grondwaardebepaling voor woningen en garages een keuze te maken uit optie 1, 2 of 3;
3. In te stemmen met de uitgangspunten voor de gewijzigde uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom.
4. In te stemmen met het minimum- en maximum canonpercentage

Samenvatting

Naar aanleiding van het collegebesluit m.b.t erfpacht van oktober 2023 zijn de daarin vastgestelde uitgangspunten voor het volgende erfpachttijdvak nader onderzocht en uitgewerkt. De uitgangspunten zien op een viertal onderwerpen (algemene erfpachtbepalingen, grondwaardebepaling, gewijzigde regeling verkoop bloot eigendom en een minimum- en maximum canonpercentage) en worden na afstemming in het college aan de gemeenteraad gepresenteerd.

Dit voorstel staat in relatie tot Uitvoeringsprogramma coalitieakkoord 2023-2026

1. Geactualiseerde algemene bepalingen

De actualisatie van de algemene erfpachtbepalingen is grotendeels gereed. Er is nog onduidelijkheid met betrekking tot artikel 19 (positie hypotheekhouders). Het is de verwachting dat hierover op korte termijn uitsluitel is. Er zijn twee documenten beschikbaar, waarbij in één versie de wijzigingen zijn verwerkt en waarbij in de andere versie de wijzigingen zichtbaar zijn.

De geactualiseerde algemene erfpachtbepalingen worden met ingang van het nieuwe erfpachttijdvak van toepassing verklaard. Daarnaast worden de geactualiseerde algemene erfpachtbepalingen van toepassing verklaard op nieuwe erfpachtuitgiftes en op de erfpachtrechten die zijn geconverteerd van tijdelijke naar voortdurende erfpacht.

Argumenten

1.1 Algemene bepalingen zijn weer actueel

De huidige algemene bepalingen dateren van 1978 en zijn nog gebaseerd op het oud BW dat in 1992 is gewijzigd. De geactualiseerde algemene bepalingen zijn daarnaast gewijzigd conform de gewijzigde uitgangspunten voor het volgende erfpachttijdvak.

2. Grondwaardebepaling

De wijze waarop de grondwaarde wordt bepaald is afhankelijk van de bestemming van het erfpachtrecht. Bij woningen en garages is de grondwaarde een percentage (grondquote) van de WOZ-waarde. Voor cultuur & ontspanning, recreatie, sport en sociaal maatschappelijke voorzieningen kan de grondwaarde veelal op basis van de nota grondprijzen worden vastgesteld. Deze bestemmingen zijn daarentegen wel weer uitgesloten van de verkoop van het bloot eigendom. De grondwaarde van de verschillende soorten bedrijfsruimtes wordt door middel van een taxatie vastgesteld.

De grondwaarde wordt, zoals hierboven al benoemd, bepaald als percentage (grondquote) van de WOZ-waarde. De hoogte van de grondquote is daarbij afhankelijk van de hoogte van de WOZ-waarde. Omdat de WOZ-waardes snel stijgen komen veel erfpachtadressen al in de hoogste grondquote van 35% terecht. Onderstaande grondquotes komen uit de Nota Grondprijzen 2022-2023.

Woningcategoriën	Soort woning	WOZ-waarde / maandhuur	Grondquote bestaande woningen
Categorie 1	Grondgebonden	< € 210.900,-	25%
Categorie 2	Grondgebonden	< € 255.000,-	30%
Categorie 3	Grondgebonden	=> € 255.000,-	35%
Categorie 1	Appartement	< € 210.900,-	18%
Categorie 2	Appartement	< € 255.000,-	23%
Categorie 3	Appartement	=> € 255.000,-	28%

Tabel 1: grondquote bestaande woningen bij verkoop bloot eigendom voor woningbouw.

Vanwege de snel oplopende WOZ-waardes zorgt de huidige methode voor de grondwaardebepaling van woningen voor de nodige discussies. Daarnaast is gebleken dat andere gemeentes hier anders mee omgaan door bijvoorbeeld een lagere en vaste grondquote te hanteren of een marktconforme grondwaarde te hanteren door middel van een taxatie.

Tevens is er in een eerdere bestuursopdracht van 2021 al verzocht om met woningcorporaties afspraken te maken omtrent de grondwaardebepalingen voor woningen in de sociale huursector. Gelet op het bovenstaande is onderzoek verricht naar 3 verschillende opties voor het bepalen van de grondwaarde voor woonbestemmingen (met garages).



De 3 opties zijn als volgt:

1. Grondwaarde is 15% (grondquote) van de WOZ (gebaseerd op methode Groningen). Bij sociale huurwoningen eventueel een depreciatie (korting) van 10% op de WOZ- waarde toepassen.
2. Grondwaarde is 25% (grondquote) van de WOZ- waarde en 15% (grondquote) van de WOZ-waarde voor sociale huur.
3. Marktconforme grondwaarde waarbij wordt uitgegaan van een (semi)residuele benadering, vastgesteld per bouwblok.

De argumenten en kanttekeningen voor de verschillende opties worden hieronder besproken. De financiële aspecten worden verderop in de memo besproken.

Argumenten

1.1 Eenvoudige en goed werkbare methode

Doordat er al een WOZ-waarde beschikbaar is, kan deze methode eenvoudig ingezet worden voor het bepalen van de grondwaarde van de vele erfpachtadressen. Door te rekenen met de WOZ-waarde met een peildatum van twee jaar geleden, maak je gebruik van een WOZ-waarde die vast staat en waartegen geen bezwaar en beroep meer open staat.

1.2 Onderscheid voor sociale huurwoningen

De WOZ-waarde houdt geen rekening met woningen in de sociale huursector. Door het toepassen van een depreciatie (korting) van 10% op de WOZ-waarde bij woningen in de sociale huursector kan er toch een onderscheid gemaakt worden. Hiermee wordt ook tegemoetgekomen aan de bestuursopdracht van 2021, waarin verzocht is om afspraken te maken met de woningcorporaties omtrent de grondwaardebepalingen voor woningen in de sociale huursector.

1.3 Deze grondwaardebepaling werkt in alle opzichten voordelig

Zoals hieronder uit de financiële aspecten blijkt, blijven de erfpachtinkomsten met het instellen van deze optie op niveau. De regeling werkt daarnaast voordelig voor alle inwoners met een woning en/of garage op erfpachtgrond, omdat de grondquote thans 25, 30 of 35% voor eengezinswoningen bedraagt en 18, 23 of 28% voor meergezinswoningen/appartementsrechten.

2.1 Eenvoudige en goed werkbare methode

Net als bij optie 1 kan deze methode eenvoudig ingezet worden voor het bepalen van de grondwaarde voor de vele erfpachtadressen. Er is namelijk al een WOZ- waarde beschikbaar.

2.2 Onderscheid voor sociale huurwoningen

Door een afzonderlijke grondquote van 15% te hanteren, wordt er een onderscheid gemaakt voor de sociale huursector. Daarmee wordt ook tegemoetgekomen aan de bestuursopdracht van 2021.

- 3.1 *Nauwkeurige berekening van grondwaarde*
Taxeren per object biedt als voordeel dat er een transparante waarde ontstaat, hierdoor kan de grondwaarde veel exacter berekend worden.
- 3.2 *Methodiek tot vaststelling van de marktconforme grondwaarde*
De marktwaarde van het volle eigendom (VE) wordt door middel van een taxatie vastgesteld. De grondwaarde wordt berekend als een percentage (grondquote) van 25% van de marktwaarde. Dit is gelijk aan de marktwaarde van het bloot eigendom. Op de marktwaarde wordt een depreciatie van 20% toegepast om tot de eigendomsquote te komen. De marktwaarde van het erfpachtrecht (EP) wordt berekend door het getaxeerde in vol eigendom te verminderen met de eigendomsquote. De canon wordt vervolgens berekend door de uitkomst van de eigendomsquote te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

Kanttekeningen en alternatieven

- 1.1 *Niet eens met WOZ- waarde*
Wanneer de WOZ- waarde als uitgangspunt wordt genomen voor het berekenen van de grondwaarde bestaat de kans dat woningeigenaren/erfpachters het niet eens zijn met de WOZ- waarde. In veel gevallen verzaken woningeigenaren/erfpachters bezwaar te maken tegen de WOZ- beschikking, omdat de financiële impact niet groot genoeg is.
- 2.1 *Mogelijk nadelig voor erfpachters met een appartementsrecht*
Voor erfpachters met een appartementsrecht kan een grondquote van 25% nadelig werken ten opzichte van de huidige grondquotes. De huidige grondquotes bedragen 18, 23 of 28%. Een grondquote van 25% werkt voor appartementseigenaren alleen voordelig wanneer de WOZ- waarde € 255.000,- of meer bedraagt.
- 3.3 *Veel ruimte voor discussie en hoge kosten*
Een taxatie laat veel ruimte voor discussie met eventueel hertaxaties tot gevolg. Daarnaast brengen de taxaties veel kosten met zich mee. De vraag is ook voor wiens rekening deze kosten dan moeten komen.

3. Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom

Op basis van de 'Uitvoeringsregeling berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom erfpacht' is het voor erfpachters mogelijk om hun erfpacht om te zetten in vol eigendom door het kopen van het zogenoemde 'bloot eigendom'. Deze regeling is niet van toepassing op erfpachtrechten betreffende scholen, sportcomplexen, sociaal-culturele voorzieningen of maatschappelijke doeleinden en op erfpachten betreffende grond met opstal in de openbare ruimte, zoals bijvoorbeeld, doch niet uitsluitend, kiosken. Bij niet-woonbestemmingen wordt de grondwaarde door middel van een taxatie vastgesteld. De getaxeerde grondwaarde is eveneens de koopsom voor het bloot eigendom.

Bij woningen en garages waarbij de grondwaarde aan de hand van de WOZ-waarde wordt vastgesteld, zit er een ingewikkelde berekeningsmethodiek achter de uiteindelijke koopsom.

Deze berekening moet en kan veel eenvoudiger door bijvoorbeeld ook voor woningen en garages de koopsom gelijk te stellen aan de grondwaarde.

Commentaar [5.10]: @ 5.1.2. kun jij deze berekening eventueel toelichten?

Commentaar [5.1.2]: Als u de grond van de gemeente wil kopen, berekent de gemeente hoe duur de grond zou zijn aan het einde van het erfpachttijdvak. De grondwaarde aan het einde van het erfpachttijdvak (stijging grondwaarde tot en met einde tijdvak) wordt teruggerekend met de omslagrente. Het bedrag dat na het terugrekenen ontstaat is de koopsom voor het omzetten van de erfpacht naar vol eigendom. Als de canon niet voor het hele tijdvak is afgekocht dienen de resterende canonbedragen tot einde erfpachttijdvak, ook te worden afgekocht.

Daarnaast moet de uitvoeringsregeling ook op andere onderdelen worden gewijzigd, omdat de huidige regeling geen rekening heeft gehouden met de aanvang van een nieuw erfpachttijdvak. De gewijzigde uitvoeringsregeling gaat gelden voor erfpachtrechten waarop de geactualiseerde algemene erfpachtbepalingen 2024 van toepassing zijn. Dat wil zeggen alle erfpachtrechten waarvan het tweede erfpachttijdvak is ingegaan.

De tijdelijke regeling die is vastgesteld op 16 januari 2024 blijft tot die tijd van toepassing.

4. Canonpercentage

Het instellen van een minimum canonpercentage moet er enerzijds voor zorgen dat de erfpachtinkomsten voor de gemeente minimaal op hetzelfde niveau blijven of licht stijgen. Het canonpercentage heeft namelijk veel invloed op het (opnieuw) berekenen van de canon bij de canonherziening. Het canonpercentage bedroeg de afgelopen twee jaren rond de 1% en is momenteel 2,25%, terwijl het canonpercentage ten tijde van de uitgifte in erfpacht vele malen hoger was (variërend van 8% tot 11%).

Anderzijds moet een maximum canonpercentage ervoor zorgen dat de kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk worden beperkt. Hiermee wordt het risico voor de gemeente bij afkoop (vooruitbetalen van de canon) ook beperkt. Bij afkoop gaat de gemeente er namelijk vanuit dat zij over de betaalde afkoopsom de komende 25 jaar/het resterende aantal jaren van het erfpachttijdvak rente ontvangt tegen het percentage waarmee de afkoopsom is berekend. Wanneer dit percentage hoog is loopt de gemeente het risico dat dit de komende 25 jaar of het resterende aantal jaren van het erfpachttijdvak zal dalen en daarmee dus het rendement niet haalt. Bij het instellen van een maximum canonpercentage wordt dit risico beperkt.

Het is voor de erfpachters die nu ook al canon betalen van belang dat zij dezelfde uitgangspunten krijgen als de erfpachters van erfpachtrechten waarvan de canon tot nu toe afgekocht is.

Het canonpercentage wordt in de volgende gevallen toegepast:

- *Uitgifte in erfpacht:* Bij de nieuwe uitgiftes wordt het actuele canonpercentage gebruikt;
- *Canonherziening:* Bij de canonherziening wordt het actuele canonpercentage gebruikt.
- *Afkoop canon:* Wanneer de erfpachter de canon wil afkopen (vooruitbetalen) voor het resterende gedeelte van het tijdvak, wordt de afkoopsom o.a. berekend aan de hand van het actuele canonpercentage;

Als het canonpercentage laag is, is afkopen voor de erfpachter niet gunstig, maar als het canonpercentage hoog is, is afkopen wel gunstig voor de erfpachter, omdat de afkoopsom die dan betaald wordt een stuk lager is, dan wanneer voor het resterende aantal jaren van het erfpachttijdvak canon betaald wordt. De erfpachter moet dan wel dit bedrag beschikbaar hebben.

Afkopen geeft voor de gemeente iets meer onzekerheid, omdat het renterisico dan bij de gemeente ligt. Bij dalende rentepercentages dalen ook de renteopbrengsten voor de gemeente en bij stijgende rentepercentages stijgen de renteopbrengsten.

- *Afkoop canon in combinatie met verkoop bloot eigendom:* Wanneer men het bloot eigendom wil kopen, waardoor het erfpachtrecht wordt omgezet in vol eigendom, en de canon voor het resterende tijdvak nog niet is afgekocht, moet dit alsnog gebeuren. De afkoopsom voor de

5-1

5-2

Commentaar [5.1.2e]: Waarom is dat dan precies? Waarschijnlijk omdat canon% dan de disconteringsvoet is en hogere discontering is voordelig - maar zinvol om dat uit te leggen.

5-3

Commentaar [5.1.2e]: Wat voor rente opbrengst precies? We hebben met name schulden/leningen en dus rentekosten.

Commentaar [5.1.2e]: de bespaarde rente eigen financiering die geboekt wordt op product 39 over de reserve afkoopsommen

canon wordt dan berekend aan de hand van het historische canonpercentage dat gold ten tijde van de uitgifte in erfpacht.

- *Verhuur gemeentegrond:* Bij nieuwe huurcontracten voor grond wordt de huurprijs berekend als percentage van de grondprijs van de functie waar deze grond aan is verbonden. Voor niet-commerciële partijen en particulieren bedraagt het gehanteerde percentage de rente zoals die door het college wordt vastgesteld voor de berekening van de erfpachtcanon voor nieuwe erfpachtcontracten met een minimum van 4%.

Toepassing

Het instellen van zowel een minimum- en maximum canonpercentage heeft mogelijk ook gevolgen die niet wenselijk zijn. Het instellen van een minimum- en maximum canonpercentage is bedoeld om sturing te geven aan de erfpachtinkomsten voor de gemeente alsmede aan de erfpachtkosten voor de erfpachter. Het is lastig om voor een langere periode een minimum en maximum vast te stellen, want niet alleen het canonpercentage heeft invloed op het vaststellen van de canon, maar ook de grondwaarde, die op dit moment nog wordt berekend als percentage van de WOZ-waarde, speelt daarin een grote rol. Bij een stijgende of juist dalende grondwaarde moet ook het minimum- en maximum canonpercentage bijgesteld worden om aan de hierboven benoemde randvoorwaarden te voldoen.

Om die reden wordt voorgesteld om het minimum en maximum canonpercentage niet voor altijd of voor een lange periode vast te stellen, maar om dit iedere 1 à 2 jaar gelijktijdig met de Nota Grondprijzen vast te stellen en ook hierin op te nemen.

Daarnaast blijkt uit de eerdere opsomming in deze memo dat het canonpercentage niet alleen voor de canonherziening wordt gebruikt, maar ook bij de nieuwe uitgiftes, het afkopen (vooruitbetalen) van de canon, de verkoop van het bloot eigendom en verhuur van gemeentegrond. Daarom wordt voorgesteld om het in te stellen (minimum- en) maximum canonpercentage alleen van toepassing te laten zijn op de canonherziening. Het minimum canonpercentage kan wel van toepassing verklaard kunnen worden op nieuwe erfpachtuitgiftes.

De geraamde erfpachtinkomsten, uitgaande van de huidige gegevens, tot 2029 zijn:

Omschrijving	2023	begroting 2024	begroting 2025	begroting 2026	begroting 2027	raming 2028	raming 2029
jaarlijkse onttrekking aan reserve erfpacht obv anno 1980bestand eind 2022 (excl. extra vrijval door verkoop bloot eigendoms)	2.062.075	2.175.751	2.262.774	2.353.277	2.447.299	2.543.519	2.631.065
jaarlijkse canonopbrengsten	574.182	574.816	574.816	574.816	574.816	574.816	574.816
bespaarde rente	391.655	238.620	216.112	192.984	168.952	140.243	114.707
	3.037.912	2.989.187	3.053.702	3.121.077	3.191.067	3.258.478	3.320.588

Deze berekening is gebaseerd op het huidig geldende renteomslagpercentage van 1%. Als dit percentage naar bijvoorbeeld 4% stijgt wordt de bespaarde rente 4x zo hoog.

Commentaar [5.1.2.e]: Deze gegevens zijn mogelijk niet (meer) actueel.

Financiële aspecten

Er zijn berekeningen gemaakt voor verwachte canon inkomsten in het nieuwe tijdvak. Hierbij is steeds per jaarschijf gekeken bij welke contracten een nieuw tijdvak ingaat. Voor dat jaarschijf zijn de oude inkomsten (zowel afkoop als jaarlijkse canons) vergeleken met nieuw berekende canoninkomsten. In de periode 2027-2038 zijn er elk jaar een (soms fors) aantal erfpachters, die met een nieuw tijdvak te maken krijgen. Voor deze nieuwe tijdvakken zijn per erfpachtadres berekeningen gemaakt van de nieuwe canons op basis van

- a) huidige systematiek (o.b.v. de grondquote zoals in de tabel op p. 2 weergegeven).
- b) Grondwaarde als 15% van de WOZ- waarde
- c) Grondwaarde als 25% van de WOZ- waarde, met uitzondering van sociale huur, daarbij slechts 15%

Omdat de berekeningen gaan over waarden die over een aantal jaar in de toekomst liggen, moeten we werken met aannames:

- WOZ waarde is de stand van 2021
- Jaarlijkse betaalde canons worden 5 jaarlijks geïndexeerd – 1^e keer 1%, daarna 3%
- Omslagrente 1% (= huidig %)
- Canon% 2% (= huidig %)

Verder zijn de erfpachtinkomsten van sport en bedrijven (trafohuisjes) buiten beschouwing gelaten, er is alleen gekeken naar particuliere woningen en woningbouwverenigingen.

Het overzicht van de huidige inkomsten ziet er dan als volgt uit:

Laatste jaar	afgekocht	jaarlijks	totaal
2027	€ 1.135	€ -	€ 1.135
2028	€ -	€ 3.934	€ 3.934
2029	€ 742.380	€ 137	€ 742.517
2030	€ 76.575	€ -	€ 76.575
2031	€ 114.002	€ 13.301	€ 127.303
2032	€ 325.395	€ 3.433	€ 328.828
2033	€ 369.643	€ 4.673	€ 374.316
2034	€ 1.063.889	€ 58.176	€ 1.122.064
2035	€ 181.544	€ 28.743	€ 210.287
2036	€ 6.535	€ 18.711	€ 25.246
2037	€ 1.342	€ 3.977	€ 5.320
2038	€ 680	€ 1.299	€ 1.979
	€ 2.883.119	€ 136.384	€ 3.019.504

(Er moet nog wel een controle op de juiste jaarschijf plaatsvinden. Als voorbeeld, een deel van de afgekochte canons in 2029 hebben waarschijnlijk toch al in 2028 te maken met een nieuw tijdvak).

De inkomsten zijn ruim € 3 miljoen in totaal, als de canoninkomsten van het laatste jaar van een tijdvak wordt opgeteld.



De inkomsten in het nieuwe tijdvak zijn op verschillende manieren berekend:

- a) Huidige systematiek
- b) 15% van de WOZ waarde
- c) 25% van de WOZ waarde en 15% bij sociale huur.

Zoals gesteld, er wordt gewerkt met de WOZ waarde 2021, omdat de toekomstige waarde nog niet bekend is. Als er met een fictieve stijging tot aan het nieuwe tijdvak van de WOZ waarde wordt gerekend van 2%, stijgen de inkomsten al redelijk fors. Als voorbeeld is ook een 5% stijging weergegeven.

Methodiek	Oud	Nieuw	Nw + 2%	Nw + 5%
Huidige	3,0	6,9	8,2	10,6
15% woz		3,7	4,4	5,7
25%-15%huur		5,1	9,1	7,9

Notes

1-1

Algemene opmerking: dit gaat veelal nog uit van het bestaande systeem, dus niet erg vernieuwend. Dus eigenlijk geen nieuw erfpchtstelsel, maar een aangepast stelsel. Ik had eigenlijk een nieuw 'denkraam' verwacht. Simpler: de grond is van ons, de bewoner betaalt een vergoeding; wij bepalen zelf die vergoeding, zoals elke grondeigenaar....

Ik lees nergens in het burgerlijk wetboek dat dit zo moet zoals wij het nu gaan doen.

3-1

Wat is de verwachte jaarlijkse opbrengst bij een grondwaarde van 15% of lager? Dat is mij niet duidelijk. En wat betekent dat voor een erfpachter? Dat is mij niet duidelijk.

En: we gaan er van uit dat we jaarlijks 3-4 mio moeten binnenhalen voor de begroting. Niet meer. Los van verkoop bloot eigendom. Van welke grondquote kunnen we dan het beste uitgaan?

5-1

Bij welk minimumpercentage halen wij in ieder geval 3 -4 mio per jaar op?

5-2

Dat doen we nu, maar moeten we dat blijven doen? Is toch eigenlijk nodeloos ingewikkeld en niet altijd betrouwbaar.

De gemeente kan toch zelf bepalen hoeveel canon/rente zij wil heffen?

5-3

Waarom moet je lenig canon afbetalen als je wilt kopen.

Datum overleg:	13 mei 2024
Portefeuillehouder :	Anjo van de Ven (grondzaken)
Betrokken portefeuillehouders:	Christian Schouten (financiën) Jasper Nieuwenhuizen (wonen)

Onderwerp : Uitwerking uitgangspunten erfpacht

Doel van bespreking: Voortgang keuzes in het proces

Toelichting:

Op 3 oktober 2023 heeft het college een aantal uitgangspunten met betrekking tot erfpacht vastgesteld. Inmiddels is de uitwerking in een vergevorderd stadium en komen we bijna toe aan het participatietraject. Voorafgaand aan het participatietraject is afstemming met het college omtrent de voorgestelde uitwerking wenselijk om te toetsen of het college achter de voorgenomen uitwerking staat.

Concrete vraag aan het college:

Kan het college zich verenigen met de gekozen richting en voorgestelde uitwerking van de volgende uitgangspunten:

- De geactualiseerde algemene erfpachtbepalingen 2024;
- Vervroegde canonherziening in 2025 voor woningen en garages;
- De vervroegd herziene canon ook vijfjaarlijks te indexeren tot aan de ingang van het nieuwe erfpachttijdvak;
- Grondwaardeberekening voor erfpacht aan de hand van een grondquote van 15% voor woningen en garages;
- Sociale huurwoningen eerst een korting van 25% op de WOZ-waarde verlenen, waarna de grondwaarde voor erfpacht wordt berekend aan de hand van een grondquote van 15%;
- Minimum canonpercentage van 1% en maximum canonpercentage van 3%;
- De gewijzigde Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom, inclusief een overgangsregeling en verlenging van de tijdelijke regeling voor aanvragen in 2024;
- Vergoeding van boetes en/of andere aantoonbare extra kosten in verband met het uitstellen van de aankoop van het bloot eigendom; en
- Herbenoemen van 'reserve afkoopsommen' tot 'reserve erfpacht'.

Vorm: Presentatie (max 15 min + 15 min. discussie)

Schatting van de benodigde tijd: 30 minuten

Bijlagen:

1. Collegevoorstel uitwerking uitgangspunten erfpacht
2. Voorbeeldberekeningen behorende bij collegevoorstel
3. Raadsinformatiebrief
4. Powerpoint presentatie voor stafoverleg 13 mei 2024

Datum overleg:	13 mei 2024
Portefeuillehouder :	Anjo van de Ven (grondzaken)
Betrokken portefeuillehouders:	Christian Schouten (financiën) Jasper Nieuwenhuizen (wonen)

Onderwerp : Uitwerking uitgangspunten erfpacht

Doel van bespreking: Voortgang keuzes in het proces

Toelichting:

Op 3 oktober 2023 heeft het college een aantal uitgangspunten met betrekking tot erfpacht vastgesteld. Inmiddels is de uitwerking in een vergevorderd stadium en komen we bijna toe aan het participatietraject. Voorafgaand aan het participatietraject is afstemming met het college omtrent de voorgestelde uitwerking wenselijk om te toetsen of het college achter de voorgenomen uitwerking staat.

Concrete vraag aan het college:

Kan het college zich verenigen met de gekozen richting en voorgestelde uitwerking van de volgende uitgangspunten:

- De geactualiseerde algemene erfpachtbepalingen 2024;
- Vervroegde canonherziening in 2025 voor woningen en garages;
- De vervroegd herziene canon ook vijfjaarlijks te indexeren tot aan de ingang van het nieuwe erfpachttijdvak;
- Grondwaardeberekening voor erfpacht aan de hand van een grondquote van 15% voor woningen en garages;
- Sociale huurwoningen eerst een korting van 25% op de WOZ-waarde verlenen, waarna de grondwaarde voor erfpacht wordt berekend aan de hand van een grondquote van 15%;
- Minimum canonpercentage van 1% en maximum canonpercentage van 3%;
- De gewijzigde Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom, inclusief een overgangsregeling en verlenging van de tijdelijke regeling voor aanvragen in 2024;
- Vergoeding van boetes en/of andere aantoonbare extra kosten in verband met het uitstellen van de aankoop van het bloot eigendom; en
- Herbenoemen van 'reserve afkoopsommen' tot 'reserve erfpacht'.

Vorm: Presentatie (max 15 min + 15 min. discussie)

Schatting van de benodigde tijd: 30 minuten

Bijlagen:

1. Collegevoorstel uitwerking uitgangspunten erfpacht
2. Voorbeeldberekeningen behorende bij collegevoorstel
3. Raadsinformatiebrief
4. Powerpoint presentatie voor stafoverleg 13 mei 2024

Besluitenlijst Vertrouwelijk Stafoverleg Ruimte & Alkmaars kanaal

Datum 13-05-2024
Tijd 10:00 - 12:00
Locatie Besognekamer
Voorzitter R.M. Reus

1 Opening en vaststelling agenda

10:00

Besluit:

Aanwezig: Arie Epskamp, Robert te Beest, Christiaan Peetoom, Jasper Nieuwenhuizen, Christian Schouten, Anjo van de Ven, Robert Reus (voorzitter),

5.12.6 (verslag)

2 Vaststelling verslag 06-05-2024

10:02

Besluit:

Verslag is vastgesteld

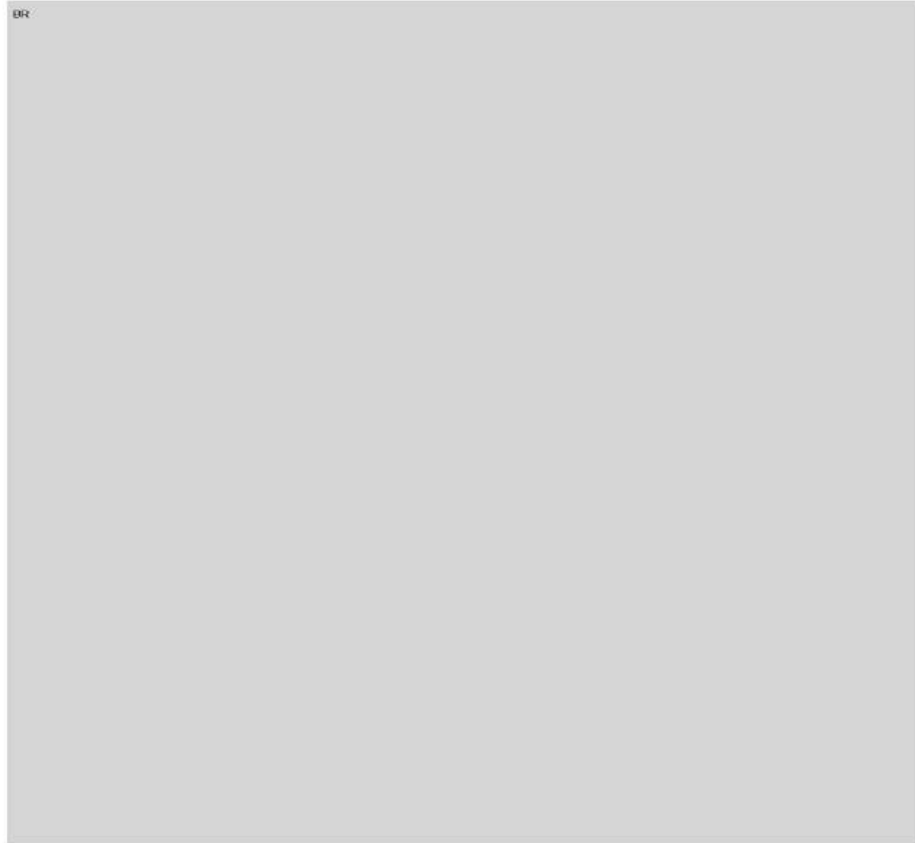
3.1

10:03

BR

3.2

10:08



3.3

10:38

Uitwerking uitgangspunten erfpacht (Anjo van de Ven) (5.1.2*)

- Op 23 februari 2021 is de 'Bestuursopdracht erfpacht' vastgesteld (de "Bestuursopdracht erfpacht"), ter voorbereiding op de naderende einddata van de eerste erfpachttijdvakken en het onderzoek naar de erfpachtrechten van woningcorporaties. De Bestuursopdracht erfpacht noemt als doelstelling om op korte termijn duidelijkheid te verschaffen aan erfpachters met betrekking tot herziening van de erfpachtcanon vanwege het aflopen van het eerste erfpachttijdvak van 50 jaar en de mogelijke wijzigingen in het erfpachtbeleid die daarvoor nodig zijn.

- Op 3 oktober 2023 zijn daarna bij Collegebesluit onder meer de volgende uitgangspunten van het erfpachtbeleid voor het nieuwe erfpachttijdvak vastgesteld:

- o het huidige stelsel van voortdurende erfpacht wordt voortgezet;
- o het tijdvak wordt verkort van 50 naar 25 jaar;
- o de vijfjaarlijkse indexering van de canon wordt gehandhaafd;
- o er wordt onderzoek verricht naar het instellen van zowel een minimum als maximum canonpercentage;
- o de mogelijkheid voor erfpachters om de bloot eigendom te kopen wordt gewijzigd voortgezet; en
- o de 'Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978' (de "AB1978") worden geactualiseerd.

- Op 16 januari 2024 is vervolgens de 'Startopdracht voor het project erfpacht'

vastgesteld (de "Startopdracht erfpacht"). Hierin is de nadere visie bepaald om te komen tot een goede uitwerking van de vastgestelde uitgangspunten:

- o de erfpachtinkomsten voor de gemeente dienen op gelijk niveau te blijven;
- o de kosten voor de erfpachter dienen zoveel mogelijk beperkt te worden;
- o de erfpachter dient zo tijdig en volledig mogelijk van informatie te worden voorzien; en
- o het erfpachtbeleid dient te worden vereenvoudigd.

Het collegevoorstel dat wordt besproken in het stafoverleg, betreft een nadere uitwerking van de voornoemde vastgestelde uitgangspunten, doelstellingen en visie en heeft betrekking op:

- de actualisering van de AB1978;
- de grondwaarde bepaling;
- een minimum en maximum canonpercentage; en
- een gewijzigde uitvoeringsregeling voor de verkoop van de bloot eigendom.

Om tot een concreet voorstel te komen, wordt tevens voorgesteld om de canon voor erfpachters van woningen en garages vast te stellen in 2025 en ook hierop vanaf het vaststellen van de canon de vijfjaarlijkse indexering toe te passen.

De uitwerking voorziet in een vereenvoudiging van het huidige erfpachtbeleid, waarbij de kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk worden beperkt en de inkomsten voor de gemeente op gelijk niveau blijven of licht zullen stijgen.

Gezien het een concept college voorstel betreft, zijn ook nog niet alle bijlagen gereed. Daarom wordt op dit moment uitsluitend bijlage 9 (voorbeeldberekeningen en toelichting taxatiemethode) en bijlage 10 (concept raadsinformatiebrief) van het collegevoorstel meegestuurd.

Besluit:

1. De gemeenteraad voor te stellen om geen wensen en/of bedenkingen in te dienen over de voorgenomen besluiten 3 t/m 13 met betrekking tot de uitwerking van de uitgangspunten erfpacht;
2. Na het raadplegen van de gemeenteraad een definitief besluit te nemen over de voorgenomen besluiten 3 t/m 13;
3. De geactualiseerde Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 (de "AB2024") vast te stellen conform BIJLAGE 1A;
4. De canon voor het volgende erfpachttijdvak voor woningen en garages al vanaf 2025 vast te stellen op basis van de in voorgenomen besluiten 6 en 7 genoemde grondquote en het in 2025 vast te stellen canonpercentage binnen de bandbreedte zoals opgenomen in voorgenomen besluit 8;
5. De onder voorgenomen besluit 4 genoemde canon ook vijfjaarlijks te indexeren tot aan de ingang van het nieuwe erfpachttijdvak;
6. Voor het berekenen van de erfpachtcanon voor woningen en garages de grondwaarde te bepalen aan de hand van een grondquote van 15% van de WOZ-waarde;
7. Voor het berekenen van de erfpachtcanon voor sociale huurwoningen, onder

voorwaarden eerst een korting van 25% op de WOZ-waarde toe te passen en vervolgens de grondwaarde te bepalen aan de hand van een grondquote van 15% van deze WOZ-waarde;

8. Een minimum canonpercentage van 1% en een maximum canonpercentage van 3% te hanteren;

9. De 'Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht' zoals vastgesteld bij collegebesluit op 1 november 2007 en gewijzigd op 19 november 2013 (de "Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom", zie [BIJLAGE 2](#)) per de datum van dit besluit te wijzigen conform [BIJLAGE 3](#);

10. Een overgangsregeling vast te stellen voor wat betreft de Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom; deze blijft in ongewijzigde vorm gelden (conform [BIJLAGE 2](#)) voor erfpachters die uiterlijk op 31 december 2024 hebben verzocht de bloot eigendom aan te kopen op grond van de 'Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom', zoals vastgesteld in het collegebesluit van 16 januari 2024 (de "Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom", zie [BIJLAGE 4](#)), totdat deze overdrachten zijn afgerond;

11. De Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom per de datum van dit besluit te verlengen voor erfpachters die uiterlijk op 31 december 2024 hebben verzocht de bloot eigendom aan te kopen op grond van deze regeling, totdat deze overdrachten zijn afgerond;

12. Boetes en/of aantoonbare extra kosten van de erfpachter in verband met het uitstellen van de aankoop van de bloot eigendom op basis van de Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom in afwachting van de gewijzigde Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom, onder voorwaarden te vergoeden;

13. De 'reserve afkoopsommen erfpacht' te hernoemen tot de 'reserve erfpacht' en de netto verkoopopbrengsten van bloot eigendom te storten in deze reserve en deze jaarlijks gelijkmatig te onttrekken van 2025 tot 2063 (einde nieuwe erfpachttijdvak).

3.4

11:08



3.5

11:13

3.6
11:18

3.7
11:48

4
11:58

Rondvraag en sluiting

Besluit:
geen rondvraag

Financiële aspecten

De te verwachten opbrengsten op basis van 2,5% canonpercentage respectievelijk 2,0% canonpercentage zijn doorgerekend. Hierbij is de WOZ-waarde 2021 gebruikt. Dat geeft het volgende beeld van de erfpachtinkomsten voor de gemeente in de drie verschillende varianten:

Canon 2,0%			Canon 2,5% (huidig percentage, 2e kwartaal 2024)		
Bedragen x 1 mln	Huidig erfpachtstelsel	Nieuw erfpachtstelsel	Bedragen x 1 mln	Huidig erfpachtstelsel	Nieuw erfpachtstelsel
Huidige methode	€ 3,0	€ 6,9	Huidige methode	€ 3,0	€ 8,6
Voorstel: 15%/sociaal-25% korting		€ 3,3	Voorstel: 15%/sociaal-25% korting		€ 4,1
Alternatief: 25% woz/15% woz sociaal		€ 5,1	Alternatief: 25% woz/15% woz sociaal		€ 6,4

In kolom 'Huidig erfpachtstelsel' staan de huidige inkomsten die in de loop van de jaren per jaarschijf wegvallen van € 3,0 miljoen en waarvoor de inkomsten uit het nieuwe erfpachtstelsel in de plaats komen. In kolom 'Nieuw erfpachtstelsel' staan de berekeningen van de nieuwe inkomsten voor de drie varianten:

- Voor de volledigheid te beginnen met de inkomsten van de Huidige methode, welke de inkomsten laat zien als het erfpachtstelsel niet gewijzigd zou worden. In dat geval zouden de erfpachtinkomsten voor de gemeente € 8,6 miljoen bedragen bij een canonpercentage van 2,5 en € 6,9 miljoen bij een canonpercentage van 2,0. In beide gevallen is dat een meervoud van de van de huidige inkomsten van € 3,0 miljoen.
- Vervolgens in de regel 'Voorstel' het voorgenomen besluit (15% WOZ-waarde met een korting van 25% op de WOZ-waarde bij sociale huurwoningen), welke de inkomsten laat zien van het nieuw voorgestelde erfpachtstelsel. De erfpachtinkomsten voor de gemeente bedragen in deze variant € 4,1 miljoen bij een canonpercentage van 2,5 en € 3,3 miljoen bij een canonpercentage van 2,0. In beide gevallen, maar met name bij een canonpercentage van 2,0, is dat een beperkte stijging van de inkomsten voor de gemeente en daarmee voor de kosten van de erfpachters.
- Ten slotte in de regel 'Alternatief' het alternatieve besluit (15% WOZ-waarde bij sociale huurwoningen en 25% WOZ-waarde bij overige woningen en garages), welke de inkomsten laat zien van het alternatief voorgestelde erfpachtstelsel. De erfpachtinkomsten voor de gemeente bedragen in deze variant € 6,4 miljoen bij een canonpercentage van 2,5 en € 5,1 miljoen bij een canonpercentage van 2,0. In beide gevallen is dat een aanzienlijke stijging van de huidige inkomsten voor de gemeente en daarmee voor de kosten van de erfpachters.

Met het voor het voorbeeld gebruikte canonpercentage van 2,5% en 2,0% en de WOZ-waarde 2021, worden de inkomsten in alle gevallen hoger dan de bestaande inkomsten. Alleen bij een canonpercentage van 2,0 in combinatie met de voorgestelde variant (15% WOZ-waarde met een korting van 25% op de WOZ-waarde bij sociale huurwoningen) zijn de inkomsten voor de gemeente met € 3,3 miljoen per jaar beperkt toegenomen in de uitgewerkte voorbeelden. Om te bewerkstelligen dat de inkomsten voor de gemeente ongeveer gelijk blijven en hooguit licht stijgen, kan het canonpercentage verlaagd worden tot minimaal 1,0% in lijn met de bandbreedtes die in dit voorstel zijn opgenomen. In combinatie met de nog te kiezen peildatum voor de WOZ-waarde (1-1-2023 of eerder) kunnen we te zijner tijd de gewenste uitkomst van de inkomsten voor de gemeente bewerkstellingen en daardoor ook duidelijkheid geven over de kosten voor de erfpachters. Dit geldt voor zowel voor het voorgestelde besluit als het alternatief besluit.



COLLEGEVOORSTEL

Collegevergadering:	14 mei 2024
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: Raadsinformatiebrief voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht

Voorgesteld besluit

1. De raadsinformatiebrief aan de gemeenteraad ter beschikking te stellen (BIJLAGE 1).

Samenvatting

In verband met de nadere einddata van de eerste erfpachttijdvakken zijn er door het college op 3 oktober 2023 uitgangspunten vastgesteld die moeten gaan gelden in het volgende erfpachttijdvak. De raadsinformatiebrief is bedoeld om de gemeenteraad te informeren omtrent de voorgestelde uitwerking van een aantal van deze uitgangspunten met betrekking tot erfpacht. De uitwerking voorziet in een constructie waarmee de gemeente de kosten voor de erfpachter probeert te beperken en waarmee de inkomsten voor de gemeente op gelijk niveau blijven of licht zullen stijgen.

Dit voorstel staat in relatie tot anders: Coalitieakkoord 'Vertrouwen in Alkmaar – Verschil mag er zijn'.

Argumenten

1. *De gemeenteraad wordt vóór het participatietraject geïnformeerd omtrent de voorgestelde uitwerking van de uitgangspunten met betrekking tot erfpacht*

Door het verspreiden van de raadsinformatiebrief kan de gemeenteraad al vóór de informatieavonden - die gepland zijn op 23 en 27 mei en 17 en 20 juni - kennis nemen van de voorgestelde uitwerking. De voorgestelde uitwerking van de uitgangspunten wordt aan de erfpachters gepresenteerd tijdens de informatieavonden die in het kader van de participatie worden georganiseerd. Na afloop van de vier informatieavonden wordt er een college- en raadsvoorstel met betrekking tot deze voorgestelde uitwerking geagendeerd.

Financiële aspecten

N.v.t.

Vervolg en communicatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Raadsinformatiebrief

Datum overleg: 27 mei 2024

Portefeuillehouder : Anjo van de Ven (grondzaken)

Betrokken portefeuillehouders: Christian Schouten (financiën)
Jasper Nieuwenhuizen (wonen)

Onderwerp : Voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht tbv informatieavonden erfpacht

Doel van bespreking: Toetsen voor besluitvorming

Toelichting:

Op 3 oktober 2023 heeft het college een aantal uitgangspunten met betrekking tot erfpacht vastgesteld. Inmiddels is de uitwerking in een vergevorderd stadium en komen we bijna toe aan het participatietraject. Voorafgaand aan het participatietraject is afstemming met het college omtrent de voorgestelde uitwerking wenselijk om te toetsen of het college achter de voorgenomen uitwerking staat.

Concrete vraag aan het college:

Kan het college zich verenigen met de gekozen richting en voorgenomenuitwerking van de volgende uitgangspunten:

- Vervroegde canonherziening in 2025 voor woningen en garages;
- De vervroegd herziene canon ook vijfjaarlijks te indexeren tot aan de ingang van het nieuwe erfpachttijdvak;
- Grondwaardeberekening voor erfpacht aan de hand van een grondquote van 20% voor woningen en garages;
- Sociale huurwoningen eerst een korting van 25% op de WOZ-waarde verlenen, waarna de grondwaarde voor erfpacht wordt berekend aan de hand van een grondquote van 20%;
- Minimum canonpercentage van 1% en maximum canonpercentage van 3%;
- De gewijzigde Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom, inclusief een overgangsregeling en verlenging van de tijdelijke regeling voor aanvragen in 2024;
- Vergoeding van boetes en/of andere aantoonbare extra kosten in verband met het uitstellen van de aankoop van het bloot eigendom; en

Vorm: Overleg

Schatting van de benodigde tijd: 30 minuten

Bijlagen:

1. Collegevoorstel voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht
2. Voorbeeldberekeningen behorende bij collegevoorstel
3. Toelichting op collegevoorstel
4. Raadsinformatiebrief

Collegevergadering:	28 mei 2024
Portefeuillehouder:	Anjo van de Ven (grondzaken)
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	Christian Schouten (financiën)
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	Jasper Nieuwenhuizen (wonen)
Status:	openbaar na (zie besluit)

Onderwerp: Voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht ten behoeve van informatieavonden erfpacht

Voorgenomen besluit

1. De geactualiseerde Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 (de "AB2024") vast te stellen conform BIJLAGE 1A (bijlage beschikbaar bij definitieve versie van collegevoorstel d.d. 9 juli 2024);
2. De canon voor het volgende erfpachttijdvak voor woningen en garages al vanaf 2025 vast te stellen op basis van de in voorgenomen besluiten 4 en 5 genoemde grondquote en het in 2025 vast te stellen canonpercentage binnen de bandbreedte zoals opgenomen in voorgenomen besluit 6;
3. De onder voorgenomen besluit 4 genoemde canon ook vijfjaarlijks te indexeren tot aan de ingang van het nieuwe erfpachttijdvak;
4. Voor het berekenen van de erfpachtcanon voor woningen en garages de grondwaarde te bepalen aan de hand van een grondquote van 20% van de WOZ-waarde;
5. Voor het berekenen van de erfpachtcanon voor sociale huurwoningen, onder voorwaarden eerst een korting van 25% op de WOZ-waarde toe te passen en vervolgens de grondwaarde te bepalen aan de hand van een grondquote van 20% van deze WOZ-waarde;
6. Een minimum canonpercentage van 1% en een maximum canonpercentage van 3% te hanteren;
7. De 'Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht' zoals vastgesteld bij collegebesluit op 1 november 2007 en gewijzigd op 19 november 2013 (de "Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom", zie BIJLAGE 2) per de datum van dit besluit te wijzigen conform BIJLAGE 3 (bijlage beschikbaar bij definitieve versie van collegevoorstel d.d. 9 juli 2024);
8. Een overgangsregeling vast te stellen voor wat betreft de Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom; deze blijft in ongewijzigde vorm gelden (conform BIJLAGE 2) voor erfpachters die uiterlijk op 31 december 2024 hebben verzocht de bloot eigendom aan te kopen op grond van de 'Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom', zoals vastgesteld in het collegebesluit van 16 januari 2024 (de "Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom", zie BIJLAGE 4), totdat deze overdrachten zijn afgerond;

9. De Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom per de datum van dit besluit te verlengen voor erfpachters die uiterlijk op 31 december 2024 hebben verzocht de bloot eigendom aan te kopen op grond van deze regeling, totdat deze overdrachten zijn afgerond;
10. Boetes en/of aantoonbare extra kosten van de erfpachter in verband met het uitstellen van de aankoop van de bloot eigendom op basis van de Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom in afwachting van de gewijzigde Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom, onder voorwaarden te vergoeden;
11. De raadsinformatiebrief als bedoeld in BIJLAGE 10 te verspreiden onder de gemeenteraadsleden, maar nog niet openbaar te maken;
12. Dit collegevoorstel openbaar te maken nadat bewoners middels informatiebijeenkomsten zijn geïnformeerd over de voorgenomen uitwerking van de uitgangspunten met betrekking tot erfpacht.

Samenvatting

- Op 23 februari 2021 is de 'Bestuursopdracht erfpacht' vastgesteld (de "Bestuursopdracht erfpacht"), ter voorbereiding op de naderende einddata van de eerste erfpachttijdvakken en het onderzoek naar de erfpachtrechten van woningcorporaties (BIJLAGE 5). De Bestuursopdracht erfpacht noemt als doelstelling om op korte termijn duidelijkheid te verschaffen aan erfpachters met betrekking tot herziening van de erfpachtcanon vanwege het aflopen van het eerste erfpachttijdvak van 50 jaar en de mogelijke wijzigingen in het erfpachtbeleid die daarvoor nodig zijn.
- Op 3 oktober 2023 zijn daarna bij Collegebesluit onder meer de volgende uitgangspunten van het erfpachtbeleid voor het nieuwe erfpachttijdvak vastgesteld (BIJLAGE 6):
 - o het huidige stelsel van voortdurende erfpacht wordt voortgezet;
 - o het tijdvak wordt verkort van 50 naar 25 jaar;
 - o de vijfjaarlijkse indexering van de canon wordt gehandhaafd;
 - o er wordt onderzoek verricht naar het instellen van zowel een minimum als maximum canonpercentage;
 - o de mogelijkheid voor erfpachters om de bloot eigendom te kopen wordt gewijzigd voortgezet; en
 - o de 'Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978' (de "AB1978") worden geactualiseerd.
- Op 16 januari 2024 is vervolgens de 'Startopdracht voor het project erfpacht' vastgesteld (de "Startopdracht erfpacht"). Hierin is de nadere visie bepaald om te komen tot een goede uitwerking van de vastgestelde uitgangspunten (BIJLAGE 7):
 - o de erfpachtinkomsten voor de gemeente dienen op gelijk niveau te blijven;
 - o de kosten voor de erfpachter dienen zoveel mogelijk beperkt te worden;
 - o de erfpachter dient zo tijdig en volledig mogelijk van informatie te worden voorzien; en
 - o het erfpachtbeleid dient te worden vereenvoudigd.

Dit collegevoorstel betreft een nadere uitwerking van de voornoemde vastgestelde uitgangspunten, doelstellingen en visie en heeft betrekking op:

- de actualisering van de AB1978;
- de grondwaarde bepaling;
- een minimum en maximum canonpercentage; en
- een gewijzigde uitvoeringsregeling voor de verkoop van de bloot eigendom.

Om tot een concreet voorstel te komen, wordt tevens voorgesteld om de canon voor erfpachters van woningen en garages vast te stellen in 2025 en ook hierop vanaf het vaststellen van de canon de vijfjaarlijkse indexering toe te passen.

De uitwerking voorziet in een vereenvoudiging van het huidige erfpachtbeleid, waarbij de kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk worden beperkt en de inkomsten voor de gemeente op gelijk niveau blijven of licht zullen stijgen. Een nadere toelichting op de voorgenomen besluiten is uitgewerkt in BIJLAGE 8.

Dit voorstel staat in relatie tot anders: Coalitieakkoord 'Vertrouwen in Alkmaar – Verschil mag er zijn'.

Argumenten

1.1 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 uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 ("AB2024") zijn in lijn gebracht met de huidige wetgeving en de uitgangspunten zoals vastgesteld in het Collegebesluit van 3 oktober 2023. De AB2024 passen ook binnen de visie van vereenvoudiging van het erfpachtbeleid zoals vastgesteld in de Startopdracht erfpacht.

2.1 Er kan op korte termijn een concretere berekening van de erfpachtinkomsten (voor de gemeente) en erfpachtkosten (voor de erfpachter) worden gemaakt

De grondwaardebepaling en het canonpercentage zijn de variabelen voor de berekening van de erfpachtcanon. Deze variabelen hebben daarom invloed op de uiteindelijke inkomsten voor de gemeente (die ongeveer gelijk dienen te blijven of licht mogen stijgen) en kosten voor de erfpachter (die zoveel mogelijk beperkt dienen te worden).

Het berekenen van de canon in 2025 (en niet bijvoorbeeld pas over 5 jaar) door middel van het hanteren van een vaste grondquote en een in 2025 vast te stellen canonpercentage maakt de inkomsten voor de gemeente en de kosten voor de erfpachter eerder inzichtelijk. De canon kan dan in 2025 reeds worden vastgesteld, maar de erfpachter wordt deze pas verschuldigd bij ingang van het nieuwe erfpachttijdvak. Zie voor een nadere toelichting hierop het financiële gedeelte onder aan dit voorstel en BIJLAGE 8.

2.2 Erfpachters weten snel waar zij aan toe zijn; dit komt ook de verkoop- en financierbaarheid van erfpacht woningen ten goede

Gevolg van het al in 2025 vaststellen van de canon aan de hand van een vaste grondquote van de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 en een in 2025 te bepalen canonpercentage, is dat de erfpachters van woningen en garages binnen een jaar weten waar zij aan toe zijn. Dit komt tegemoet aan de visie genoemd in de Startopdracht erfpacht en de doelstelling in de Bestuursopdracht erfpacht, om de erfpachter zo tijdig en volledig mogelijk van informatie te voorzien. Dit komt tevens ten goede van de verkoop- en financierbaarheid van de erfpacht woningen.

3.1 Sluit aan bij de uitgangspunten voor het nieuwe erfpachttijdvak

Bij het Collegebesluit van 3 oktober 2023 is besloten om de vijfjaarlijkse indexering van de canon te handhaven. Dit ziet in beginsel op de vijfjaarlijkse indexering conform de (algemene) erfpachtvoorwaarden gedurende een erfpachttijdvak.

Aansluitend wordt voorgesteld om de canon voor het nieuwe erfpachttijdvak die conform voorgenomen besluit 4 reeds in 2025 wordt vastgesteld (voor woningen en garages), ook vijfjaarlijks te indexeren tot aan de ingang van het nieuwe erfpachttijdvak. Bij het ingaan van het nieuwe erfpachttijdvak is de erfpachter dan de in 2025 vastgestelde canon verschuldigd plus eventuele indexatie. Dit sluit aan bij de uitgangspunten voor het nieuwe erfpachttijdvak zoals vastgesteld bij voornoemd Collegebesluit. Een voorbeeld is opgenomen in de toelichting in BIJLAGE 8.

4.1 Eenvoudige en bekende methode

De grondwaarde van woningen en garages komt tot stand door 20% (grondquote) van de WOZ-waarde te berekenen. 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 komt tegemoet aan de visie op erfpacht in de Startopdracht erfpacht om het erfpachtbeleid te vereenvoudigen.

Door te rekenen met de WOZ-waarde met een peildatum van minimaal twee jaar geleden (dat wil zeggen: In 2025 wordt gerekend met de WOZ-waarde met peildatum van 1-1-2023 of eerder), wordt er gebruik gemaakt van een WOZ-waarde waartegen geen bezwaar en beroep meer open staat. Dit is conform het huidige erfpachtbeleid.

4.2 Deze wijze van grondwaardebepaling komt tegemoet aan het zoveel mogelijk gelijk laten van de erfpachtinkomsten (voor de gemeente) en het zoveel mogelijk beperken van de erfpachtkosten (voor de erfpachter)

Onderdeel van de visie op erfpacht in de Startopdracht erfpacht is om de erfpachtinkomsten voor de gemeente zoveel mogelijk op gelijkblijvend niveau te houden en de kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk te beperken. Deze wijze van grondwaardebepaling is een van de manieren om hieraan tegemoet te komen. Zie hierover het financiële gedeelte van dit collegebesluit alsmede BIJLAGE 8 en BIJLAGE 9.

5.1 Eenvoudig onderscheid voor sociale huurwoningen

De WOZ-waarde houdt geen rekening met woningen in de sociale huursector. Door het toepassen van een korting van 25% op de WOZ-waarde bij deze woningen vóór het toepassen van de grondquote van 20%, kan er eenvoudig een onderscheid gemaakt worden en tóch een vergelijkbare methode toegepast worden. Dit komt tegemoet aan de visie op erfpacht in de Startopdracht erfpacht om het erfpachtbeleid te vereenvoudigen.

Hiermee wordt ook tegemoetgekomen aan de Bestuursopdracht erfpacht, waarin is verzocht om afspraken te maken met de woningcorporaties omtrent de grondwaardebepaling voor woningen in de sociale huursector. Door het vaststellen van deze korting hoeft er niet meer met elke corporatie afzonderlijk in gesprek te worden gegaan om (individuele) afspraken te maken. Deze korting wordt verleend onder de voorwaarde dat de bestemming/het gebruik van dit erfpachtrecht 'sociale huurwoning' blijft voor (minimaal) 25 jaar (na vaststellen/herzien van de canon/berekenen van een afkoopsom). Dit dient in de betreffende notariële akte te worden vastgelegd.

6.1 Een minimum en maximum canonpercentage werkt in meerdere opzichten voordelig

Zoals uit de financiële aspecten van dit voorstel en BIJLAGE 9 blijkt, kunnen de erfpachtinkomsten voor de gemeente alsmede de kosten voor de erfpachter mede (naast de wijze van de grondwaardebepaling) redelijk worden beperkt met behulp van het canonpercentage. Ook dit komt tegemoet aan de visie van de Startopdracht om de erfpachtinkomsten voor de gemeente op gelijkblijvend niveau te houden en de kosten voor de erfpachter te beperken.

6.2 Vast canonpercentage kan op een later tijdstip (indien gewenst is dit mogelijk binnen een jaar) worden vastgesteld om houvast te scheppen voor gemeente en erfpachter

Zodra de gemeente beschikt over de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 kunnen er berekeningen worden gemaakt met deze WOZ-waarden, waarbij ook verschillende canonpercentages binnen de bandbreedte van 1-3% worden doorgerekend. Op basis van de uitkomst kan er, binnen de bandbreedte van 1-3%, een canonpercentage vastgesteld worden dat wordt toegepast bij de (vervroegde) canonherziening. Uitgangspunt bij het vaststellen van dit nader te bepalen canonpercentage is dat de erfpachtinkomsten voor de gemeente op maximaal 4,5 miljoen mogen uitkomen. Deze wijze van vaststellen is vergelijkbaar met de OZB-systematiek, waarbij de gewenste inkomstenmutatie ook leidend is voor het te kiezen tarief.

Dit nader te bepalen vaste percentage wordt alleen toegepast bij de canonherziening aan het einde van het eerste erfpachttijdvak en niet voor het berekenen van de afkoopsom (bij vooruitbetaling van de canon) en nieuwe uitgiftes. Het minimum en maximum canonpercentage van 1 en 3 procent is wel van toepassing voor het berekenen van de afkoopsom (bij vooruitbetaling van de canon) en nieuwe uitgiftes.

7.1 Vereenvoudigde methode voor bepaling van de koopsom voor de bloot eigendom: deze is gelijk aan de grondwaarde

De voorgenomen wijziging van de Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom heeft betrekking op de werkingssfeer (deze wordt ook van toepassing voor erfpachtrechten waarop de AB2024 van toepassing worden verklaard), de methode van de berekening van de koopsom voor de bloot eigendom voor woningen en garages en de financiële afwikkeling.

Het voorstel is om de koopsom voor de bloot eigendom voor woningen en garages gelijk te stellen aan de grondwaarde op basis waarvan de erfpachtcanon wordt berekend, namelijk tegen een grondquote van 20% van de WOZ-waarde. Voor woningen in de sociale huursector wordt hierbij weer eerst een korting gegeven van 25% op de WOZ-waarde en vervolgens een grondquote van 20% van deze WOZ-waarde berekend. De voorwaarden voor het verkrijgen van voornoemde korting op de WOZ-waarde is dat de bestemming/het gebruik blijft 'sociale huurwoning' voor (minimaal) 25 jaar (na overdracht van de bloot eigendom met deze korting).

Deze voorwaarde dient in de betreffende notariële akte van levering te worden vastgelegd.

Artikel 4.1 van de Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom wordt in dit kader gewijzigd. Door deze wijziging hoeft er geen ingewikkelde berekening meer te worden gemaakt. Dit is in lijn met de visie uit de Startopdracht erfpacht om het erfpachtbeleid te vereenvoudigen.

NB Voor niet-woonbestemmingen wordt de grondwaarde thans door middel van een taxatie vastgesteld. Dit blijft ongewijzigd.

7.2 Vereenvoudigde methode voor de financiële afwikkeling: geen afkoop van de resterende canontermijnen

In tegenstelling tot de huidige Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom, hoeft de canon voor het resterende erfpachttijdvak bij aankoop van de bloot eigendom onder de gewijzigde Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom niet meer te worden afgekocht.

Als de canon voor het *eerste* erfpachttijdvak al is afgekocht/vooruitbetaald, dan wordt deze bij aankoop van de bloot eigendom onder de gewijzigde Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom niet terugbetaald. Als de canon voor het *tweede* erfpachttijdvak eerst wordt afgekocht/vooruitbetaald, en later de bloot eigendom wordt gekocht onder de gewijzigde Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom, dan wordt de canon die betrekking heeft op het tweede tijdvak naar rato verrekend. Dit alles draagt bij aan de vereenvoudiging van het erfpachtbeleid en deze uitwerking leidt tot een acceptabelere regeling, want de gemeente heeft dan namelijk geen recht meer op inkomsten uit gronden die ze niet meer bezit.

8.1 en 9.1 Erfpachters een overgangperiode bieden waarbinnen zij een keuze kunnen maken voor de aankoop bloot eigendom onder de Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom of de gewijzigde Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom

De Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom bepaalt dat deze van toepassing is totdat de Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom is gewijzigd en vastgesteld. Voorgenomen besluit 9 betreft de wijziging en vaststelling van de Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom, per de datum van dit collegebesluit.

Om de erfpachters een overgangperiode te bieden, stelt het voorgenomen besluit 11 een wijziging van de geldigheidsduur van de Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom voor. Tot en met 31 december 2024 kunnen erfpachters nog een indicatie opvragen onder de Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom. Indien de erfpachter uiterlijk 31 december 2024 een aanvraag heeft ingediend onder de Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom, en de koopsom voor de bloot eigendom lager uitvalt ten opzichte van de koopsom onder de gewijzigde Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom, dan wordt de erfpachter in de gelegenheid gesteld om de aankoop onder de Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom af te ronden, uiterlijk op 30 juni 2025 (tenzij de gemeente meer tijd nodig heeft voor de afhandeling, dan kan deze termijn ten voordele van de erfpachter worden verlengd). De berekenmethode uit de ongewijzigde Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom wordt dan gebruikt (artikel 4.1 a t/m e) waarbij gebruik wordt gemaakt van de parameters die genoemd zijn in de Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom (o.a. berekening o.b.v. WOZ-waarde met peildatum 1-1-2019).

Deze overgangsregeling biedt de erfpachters in 2024 nog de mogelijkheid om te kiezen voor de voor hen voordeligste optie.

10.1 Erfpachters die op advies van de gemeente de aankoop van de bloot eigendom onder de Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom uitstellen, hebben hierdoor geen extra kosten

Naar aanleiding van de Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom zijn veel offerte aanvragen binnengekomen. Een enkele overdracht is reeds afgerond en tientallen dossiers liggen inmiddels bij de notaris. Toepassing van de voorgestelde wijziging van de Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom (voorgenomen besluit 9) leidt mogelijk voor veel erfpachters tot een lagere koopsom van de bloot eigendom, ten opzichte van de Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom (zie voorbeeldberekeningen in [BIJLAGE 9](#), laatste pagina). Om die reden is aan erfpachters met een lopende aanvraag onder de Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom geadviseerd om de aankoop van de bloot eigendom uit te stellen totdat er een besluit is genomen over de wijziging van de Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom.

Enkele erfpachters hebben echter voor de aankoop al financiering bij de bank aangevraagd en riskeren een boete, indien zij de financiering niet binnen een bepaalde termijn afnemen. Mogelijk krijgen zij door het uitstellen ook te maken met andere extra kosten. Door enkel deze aantoonbare boetes en/of extra kosten te vergoeden kunnen erfpachters zonder nadeel de aankoop van de bloot eigendom uitstellen en ontkomt de gemeente aan een eventueel toekomstig verzoek tot compensatie van de

koopsom voor de bloot eigendom. Voorwaarde om in aanmerking te komen voor de vergoeding is dat de erfpachter eerst zelf in gesprek gaat met de bank om de situatie uit te leggen, met het doel om uitstel te krijgen en een boete te voorkomen.

NB Een enkeling heeft in 2024 op basis van de tijdelijke regeling diens erfpacht al omgezet naar bloot eigendom. Onderdeel van dit voorgenomen besluit is deze enkele (voormalig) erfpachter te compenseren door het eventuele verschil tussen de hoogte van de koopsom voor de bloot eigendom onder de Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom en de hoogte van de koopsom voor de bloot eigendom onder de voorgestelde wijziging van de Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom, te vergoeden. Erfpachters die na het advies van de gemeente (eind april 2024) toch besluiten om hun aanvraag onder de Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom af te ronden, krijgen geen compensatie indien de koopsom op basis van de gewijzigde Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom lager zou zijn geweest. Ook erfpachters die eerder de bloot eigendom hebben aangekocht, krijgen geen compensatie.

12.1 Het betreft een voorgenomen besluit

Dit collegevoorstel ziet voor wat betreft de voorgenomen besluiten 1 t/m 10 op zogenaamde voorgenomen besluiten die worden genomen ter voorbereiding op de informatieavonden over erfpacht die in juni plaatsvinden. Dit zijn derhalve geen definitieve besluiten. Het collegevoorstel wordt na de informatieavonden mogelijk nog gewijzigd. Het college zal pas een definitief besluit over de uitwerking van de uitgangspunten nemen nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Om te voorkomen dat er onduidelijkheid ontstaat door de voorgenomen besluiten wordt voorgesteld om de voorgenomen besluiten niet openbaar te maken voordat alle erfpachters zijn geïnformeerd tijdens de informatieavonden of door bekendmaking op de website.

Kanttekeningen en alternatieven

3.1 De vijfjaarlijkse indexering van de canon niet toe te passen in de periode tussen het vaststellen van de canon voor het nieuwe tijdvak in 2025 en het verschuldigd worden van de canon bij ingang van het nieuwe erfpachttijdvak (alternatief)

Er kan voor gekozen worden om de canon in de periode tussen het vaststellen van de canon voor het nieuwe tijdvak in 2025 en het verschuldigd worden van de canon bij ingang van het nieuwe erfpachttijdvak, niet te indexeren. De canon die wordt vastgesteld bij de (vervroegde) canonherziening in 2025, is dan de canon die de erfpachter bij ingang van het nieuwe erfpachttijdvak verschuldigd is. Voor erfpachtrechten waarvoor het nieuwe tijdvak bijvoorbeeld pas ingaat over 5 of 10 jaar, zou dit kunnen betekenen dat deze canon niet meer in verhouding staat tot het prijspeil van dat moment.

4.1 en 5.1 Overige opties met betrekking tot de grondquote (alternatief)

Het is ook mogelijk om de grondwaarde te bepalen door met een grondquote van 15 of 25% te rekenen. Woningen in de sociale huursector ontvangen daar bovenop nog de korting van 25% op de WOZ-waarde.

Daarnaast kan men ook voor sociale huurwoningen een grondquote van 15% (zonder korting op de WOZ-waarde) hanteren en voor overige woningen een grondquote van 25%. Met name de grondquote van 25% is niet meer in lijn met de visie zoals beschreven in de Startupdracht erfpacht. Dit blijkt ook uit het overzicht bij de financiële aspecten in de dit collegevoorstel en uit de voorbeeldberekeningen in BIJLAGE 9.

4.2 Grondwaardebepaling op basis van taxatie (alternatief)

Taxeren per object biedt als voordeel dat er een transparante waarde ontstaat, hierdoor kan de grondwaarde exacter berekend worden. Een taxatie laat echter ook ruimte voor discussie met eventueel hertaxaties tot gevolg. Daarnaast brengen taxaties hoge kosten met zich mee en kosten ze tijd. Een opvolgende vraag is voor wiens rekening deze kosten moeten komen.

BIJLAGE 9 bevat een toelichting op de taxatiemethode en berekeningen op basis hiervan.

5.2 Grondwaarde voor sociale huurwoningen conform Nota Grondprijzen (alternatief)

Als variant op het voorgenomen besluit 7 kan de grondwaarde voor woningen in de sociale huursector op basis van de Nota Grondprijzen vastgesteld worden.

De Nota Grondprijzen 2022-2023 hanteert voor sociale huurwoningen in categorie 1 en 2 een vaste grondprijs. De huurgrenzen voor de categorie 1 en 2 huurwoningen zijn gebaseerd op de Wet op de Huurtoeslag.

- Voor sociale huurwoningen in categorie 1 betekent dit een vaste grondprijs van € 11.600,- per gestapelde woningen (appartement) en € 14.900,- per grondgebonden woning.

- Voor sociale huurwoningen in categorie 2 betekent dit een vaste grondprijs van € 22.400,- per gestapelde woning (appartement) en € 32.400,- per grondgebonden woning.

Voorbeeldberekeningen zijn opgenomen in BIJLAGE 9.

De toepassing van deze optie levert, naast de grondwaardebepaling door middel van een grondquote voor alle andere woningen, weer een afzonderlijke variant van de grondwaardebepaling op en draagt niet bij aan de vereenvoudiging van het erfpachtbeleid.

10.1 Vergoedingsregeling leidt tot extra kosten voor de gemeente (kanttekening)

Vergoeding van aantoonbare boetes of eventuele andere extra kosten leidt ook tot extra kosten voor de gemeente. De boetes voor het niet afnemen van de financiering bedragen over het algemeen € 500,- dan wel € 750,- of 1% van het hypotheekbedrag. Naar verwachting zijn er ongeveer 10 erfpachters die daadwerkelijk deze extra kosten maken. Eventuele andere extra kosten zijn bijvoorbeeld extra notariskosten, bijvoorbeeld voor het moeten aanpassen van de akte.

Vergoeding van deze extra kosten heeft, gelet op het geringe aantal en de hoogte van de te verwachten boetes/kosten, weinig financiële impact voor de gemeente. De vergoedingen kunnen worden gedekt uit de verwachte opbrengsten verkoop bloot eigendom.

Financiële aspecten

Vanaf 2027 lopen er jaarlijks erfpachtijdvakken af en moet een nieuwe canon worden bepaald.

Uitgangspunt daarbij is dat de inkomsten van de gemeente ongeveer gelijk moeten blijven, hooguit licht mogen stijgen. Dat betekent ook dat de door inwoners te betalen erfpachtcanons gemiddeld genomen gelijk blijven en/of licht stijgen. Dit betreft alleen erfpacht voor woningen en garages, dus niet de erfpachtrechten die betrekking hebben op bedrijfsruimtes, sportaccommodaties of andere bestemmingen. Dit principe is in onderstaande tabel uitgewerkt:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
2027	1.094	1.135	1.135	1.135	1.135	1.135	1.135	1.135	1.135	1.135	1.135	1.135	1.135	1.135
2028	4.362	4.362	4.362	4.362	4.362	4.362	4.362	4.362	4.362	4.362	4.362	4.362	4.362	4.362
2029	660.258	686.662	714.123	742.537	742.537	742.537	742.537	742.537	742.537	742.537	742.537	742.537	742.537	742.537
2030	65.481	68.100	70.824	73.657	76.575	76.575	76.575	76.575	76.575	76.575	76.575	76.575	76.575	76.575
2031	106.650	111.820	115.720	119.775	123.993	128.336	128.336	128.336	128.336	128.336	128.336	128.336	128.336	128.336
2032	260.435	270.719	281.681	292.804	304.372	316.403	328.648	328.648	328.648	328.648	328.648	328.648	328.648	328.648
2033	286.221	297.468	309.166	321.633	334.285	347.443	361.127	374.975	374.975	374.975	374.975	374.975	374.975	374.975
2034	843.666	874.810	907.201	940.886	978.514	1.014.948	1.052.840	1.092.247	1.131.353	1.131.353	1.131.353	1.131.353	1.131.353	1.131.353
2035	159.011	164.123	169.439	174.968	180.717	187.322	193.541	200.008	206.735	213.390	213.390	213.390	213.390	213.390
2036	22.413	24.569	24.753	24.945	25.144	25.351	25.966	26.190	26.423	26.665	26.899	26.899	26.899	26.899
2037	4.698	4.733	5.075	5.113	5.152	5.193	5.236	5.362	5.409	5.456	5.506	5.554	5.564	5.564
2038	1.675	1.692	1.710	1.803	1.822	1.842	1.863	1.884	1.933	1.956	1.981	2.006	2.030	2.030
	2.415.965	2.510.194	2.605.187	2.703.617	2.778.608	2.851.448	2.922.165	2.982.261	3.028.421	3.035.390	3.035.697	3.035.771	3.035.795	3.035.795
Bestaand	2.415.965	2.510.194	2.604.053	2.698.120	2.030.575	2.026.839	1.969.220	1.700.668	1.371.852	247.468	34.386	7.560	2.030	0
Nieuw tijdvak	0	0	1.135	5.497	748.034	824.609	952.945	1.281.593	1.656.569	2.787.922	3.001.312	3.028.211	3.033.765	3.035.795

In 2026 bedragen de erfpachtinkomsten voor woningen in totaal € 2.415.965,- Per jaarschijf is in beeld gebracht welke inkomsten wegvallen als een nieuw tijdvak start. Als voorbeeld, van tijdvak 2027 zijn in 2027 de inkomsten uit het laatste jaar van het vorige tijdvak € 1.135. Om de inkomsten gelijk te houden moet er in het nieuwe tijdvak voor de contracten die in 2027 aflopen hetzelfde bedrag worden gerealiseerd. In 2028 is dat € 4.362, et cetera.

Voor alle jaarschijven moet er € 3.035.795,- aan nieuwe inkomsten worden gerealiseerd om de inkomsten voor de gemeente minimaal gelijk te houden aan de huidige inkomsten.

Voor de nieuw te realiseren canonopbrengsten zijn vier verschillende berekeningen gemaakt:

1. Conform huidige methodiek;
2. Voorgenomen besluit: 20% van de WOZ-waarde x canonpercentage en bij sociale huurwoningen 25% korting op de WOZ-waarde;
3. Alternatief: 15% van de WOZ-waarde x canonpercentage en bij sociale huurwoningen 25% korting op de WOZ-waarde.
4. Alternatief: 15% van de WOZ-waarde x canonpercentage bij sociale huurwoningen en 25% van de WOZ-waarde x canonpercentage bij overige woningen en garages.

De te verwachten opbrengsten op basis van 2,5% canonpercentage respectievelijk 2,0% canonpercentage zijn doorgerekend. Hierbij is de WOZ-waarde 2021 gebruikt. Dat geeft het volgende beeld van de erfpachtinkomsten voor de gemeente in de drie verschillende varianten:

Bedragen x 1 mln	Huidig erfpachtstelsel	Nieuw erfpachtstelsel
Huidige methode	€ 3,0	€ 8,6
Voorstel: 20%/sociaal-25% korting		€ 5,5
Alternatief: 15%/sociaal-25% korting		€ 4,1
Alternatief: 25% woz/15% woz sociaal		€ 6,4

Bedragen x 1 mln	Huidig erfpachtstelsel	Nieuw erfpachtstelsel
Huidige methode	€ 3,0	€ 6,9
Voorstel: 20%/sociaal-25% korting		€ 4,4
Alternatief: 15%/sociaal-25% korting		€ 3,3
Alternatief: 25% woz/15% woz sociaal		€ 5,1

In kolom 'Huidig erfpachtstelsel' staan de huidige inkomsten die in de loop van de jaren per jaarschijf wegvallen van € 3,0 miljoen en waarvoor de inkomsten uit het nieuwe erfpachtstelsel in de plaats komen. In kolom 'Nieuw erfpachtstelsel' staan de berekeningen van de nieuwe inkomsten voor de drie varianten:

- Voor de volledigheid te beginnen met de inkomsten van de Huidige methode, welke de inkomsten laat zien als het erfpachtstelsel niet gewijzigd zou worden. In dat geval zouden de erfpachtinkomsten voor de gemeente € 8,6 miljoen bedragen bij een canonpercentage van 2,5% en € 6,9 miljoen bij een canonpercentage van 2%. In beide gevallen is dat een meervoud van de van de huidige inkomsten van € 3,0 miljoen.
- In de regel 'Voorstel' het voorgenomen besluit (20% WOZ-waarde met een korting van 25% op de WOZ-waarde bij sociale huurwoningen), welke de inkomsten laat zien van het nieuw voorgestelde erfpachtstelsel. De erfpachtinkomsten voor de gemeente bedragen in deze variant € 5,5 miljoen bij een canonpercentage van 2,5% en € 4,4 miljoen bij een canonpercentage van 2%. In beide gevallen, maar met name bij een canonpercentage van 2,5%, is dat een stijging van de inkomsten voor de gemeente en daarmee voor de kosten van

			Resultaat voor bestemming			0	0	0	PM
			Incidentele dotatie netto-opbrengst bloot eigendom aan reserve erfpacht	L	N	PM	PM	PM	PM
			Structurele jaarlijkse onttrekking aan reserve erfpacht	B	V	PM	PM	PM	PM
			Resultaat na bestemming			0	0	0	PM

Omdat nu nog niet bekend is hoeveel erfpachters de bloot eigendom kopen, zijn de bedragen nog niet in te schatten. Maar het is zeker dat er dan financiële consequenties zijn. De werkelijke bedragen worden zodra dit wel bekend is bij de buraps gemeld en als begrotingswijziging meegenomen.

Vervolg en communicatie

Tijdens de informatiebijeenkomsten, worden de erfpachters meegenomen in de voorgenomen besluiten die voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Na afloop van alle informatiebijeenkomsten en ontvangst van alle input worden de voorgenomen besluiten mogelijk nog aangepast. De behandeling van de voorgenomen besluiten staat geagendeerd voor de commissie ruimte op 3 september 2024 en de raadsvergadering van 19 september 2024.

Bijlagen (openbaar na)

1. **A.** Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 (AB2024) (BIJLAGE 1A (bijlage beschikbaar bij definitieve versie van collegevoorstel d.d. 9 juli 2024))
- B.** Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 vergeleken tegen de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978 (BIJLAGE 1B (bijlage beschikbaar bij definitieve versie van collegevoorstel d.d. 9 juli 2024))
2. Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht, vastgesteld bij collegebesluit van 1 november 2007 en gewijzigd op 19 november 2013
3. Gewijzigde Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht (BIJLAGE 3 (bijlage beschikbaar bij definitieve versie van collegevoorstel d.d. 9 juli 2024))
4. Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom, vastgesteld bij Collegebesluit van 16 januari 2024
5. Bestuursopdracht erfpacht, vastgesteld op 23 februari 2021
6. Collegebesluit vaststelling uitgangspunten erfpacht, 3 oktober 2023
7. Startopdracht project erfpacht, vastgesteld op 16 januari 2024
8. Toelichting op de voorgenomen besluiten
9. Voorbeeldberekeningen en toelichting taxatiemethode
10. Raadsinformatiebrief de dato 30 mei 2024

BIJLAGE 9 Voorbeeldberekeningen en toelichting taxatiemethode

Bij het vaststellen van de canon voor nieuwe uitgiftes, de herberekening/canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak en het berekenen van de afkoopsom bij vooruitbetaling van de canon wordt de grondwaarde (bestaande uit een percentage (grondquote) van de WOZ-waarde) en het canonpercentage gebruikt.

In het collegevoorstel wordt voorgesteld om een minimum canonpercentage van 1% te hanteren en een maximum canonpercentage van 3%. Zoals in het collegevoorstel wordt toegelicht kan binnen deze bandbreedte op een later tijdstip een vast canonpercentage vastgesteld worden (voor de vervroegde canonherziening die wordt voorgesteld in 2025).

De hieronder weergegeven voorbeeldberekeningen gaan, gelet op bovenstaande, uit van een minimum percentage van 1%, een tussengelegen percentage van 2% en een maximum canonpercentage van 3%.

Voorgenomen besluit: Grondquote 20% en een korting van 25% op de WOZ-waarde voor sociale huur

De grondwaarde wordt berekend naar een percentage (grondquote) van de WOZ-waarde.

Voor het bepalen van de grondwaarde voor alle woningen en garages is een alternatief om een grondquote van 20% van de WOZ-waarde te berekenen.

Omdat de WOZ-waarde geen onderscheid maakt voor sociale huurwoningen, wordt daarnaast voorgesteld om voor woningen in de sociale huursector eerst een korting van 25% op de WOZ-waarde toe te passen, waarna de 20% grondquote wordt berekend.

Voor een woning met WOZ-waarde € 150.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 150.000,- x grondquote ad 20% = grondwaarde ad € 30.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 30.000,- x 1% = € 300,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 30.000,- x 2% = € 600,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 30.000,- x 3% = € 900,- per jaar

Voor een woning met WOZ-waarde € 300.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 300.000,- x grondquote ad 20% = grondwaarde ad € 60.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 60.000,- x 1% = € 600,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 60.000,- x 2% = € 1.200,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 60.000,- x 3% = € 1.800,- per jaar

Voor een woning met WOZ-waarde € 400.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 400.000,- x grondquote 20% = grondwaarde ad € 80.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 80.000 x 1% = € 800,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 80.000 x 2% = € 1.600,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 80.000 x 3% = € 2.400,- per jaar

Voor een woning in de sociale huursector met WOZ-waarde € 150.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 150.000 minus korting van 25%= € 112.500,-

Gereduceerde WOZ-waarde ad € 112.500,- x grondquote 20% = grondwaarde ad € 22.500,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 22.500,- x 1% = € 225,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 22.500,- x 2% = € 450,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 22.500,- x 3% = € 675,- per jaar

Voor een woning in de sociale huursector met WOZ-waarde € 300.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 300.000,- minus korting van 25% = € 225.000,-

Gereduceerde WOZ-waarde ad € 225.000,- x grondquote ad 20% = grondwaarde ad € 45.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 45.000,- x 1% = € 450,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 45.000,- x 2% = € 900,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 45.000,- x 3% = € 1.300 per jaar

Voor een woning in de sociale huursector met WOZ-waarde € 400.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 400.000 minus korting van 25%= € 300.000,-

Gereduceerde WOZ-waarde ad € 300.000 x grondquote 20% = grondwaarde ad € 60.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 60.000,- x 1% = € 600,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 60.000,- x 2% = € 1.200,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 60.000,- x 3% = € 1.800,- per jaar

Alternatief: Grondquote 15% en een korting van 25% op de WOZ-waarde voor sociale huur

De grondwaarde wordt berekend naar een percentage (grondquote) van de WOZ-waarde.

Voor het bepalen van de grondwaarde voor alle woningen en garages wordt voorgesteld om een grondquote van 15% van de WOZ-waarde te berekenen.

Omdat de WOZ-waarde geen onderscheid maakt voor sociale huurwoningen, wordt daarnaast voorgesteld om voor woningen in de sociale huursector eerst een korting van 25% op de WOZ-waarde toe te passen, waarna de 15% grondquote wordt berekend.

Voor een woning met WOZ-waarde € 150.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 150.000,- x grondquote ad 15% = grondwaarde ad € 22.500,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 22.500,- x 1% = € 225,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 22.500,- x 2% = € 450,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 22.500,- x 3% = € 675,- per jaar

Voor een woning met WOZ-waarde € 300.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 300.000,- x grondquote ad 15% = grondwaarde ad € 45.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 45.000,- x 1% = € 450,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 45.000,- x 2% = € 900,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 45.000,- x 3% = € 1.350,- per jaar

Voor een woning met WOZ-waarde € 400.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 400.000,- x grondquote 15% = grondwaarde ad € 60.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 60.000 x 1% = € 600,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 60.000 x 2% = € 1.200,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 60.000 x 3% = € 1.800,- per jaar

Voor een woning in de sociale huursector met WOZ-waarde € 150.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 150.000 minus korting van 25%= € 112.500,-

Gereduceerde WOZ-waarde ad € 112.500,- x grondquote 15% = grondwaarde ad € 16.875,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 16.875,- x 1% = € 168,75 per jaar

Canonpercentage 2%: € 16.875,- x 2% = € 337,50 per jaar

Canonpercentage 3%: € 16.875,- x 3% = € 506,25 per jaar

Voor een woning in de sociale huursector met WOZ-waarde € 300.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 300.000,- minus korting van 25% = € 225.000,-

Gereduceerde WOZ-waarde ad € 225.000,- x grondquote ad 15% = grondwaarde ad € 33.750,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 33.750,- x 1% = € 337,50 per jaar

Canonpercentage 2%: € 33.750,- x 2% = € 675,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 33.750,- x 3% = € 1.012,50 per jaar

Voor een woning in de sociale huursector met WOZ-waarde € 400.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 400.000 minus korting van 25%= € 300.000,-

Gereduceerde WOZ-waarde ad € 300.000 x grondquote 15% = grondwaarde ad € 45.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 45.000,- x 1% = € 450,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 45.000,- x 2% = € 900,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 45.000,- x 3% = € 1.350,- per jaar

Alternatief: Grondwaarde voor sociale huurwoningen conform Nota Grondprijzen

Als variant op het hierboven gegeven voorbeeld kan de grondwaarde voor woningen in de sociale huursector op basis van de Nota Grondprijzen vastgesteld worden. De Nota Grondprijzen 2022-2023 bepaalt in dit kader het volgende:

SOCIALE HUURWONINGEN

Voor de sociale huur woningen in categorie 1 en 2 hanteert de gemeente Alkmaar een vaste grondprijs. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen. De huurgrenzen voor de categorie 1 en 2 huurwoningen zijn gebaseerd op de Wet op de Huurtoeslag.

Voor sociale huur woningen in categorie 1 hanteert de gemeente een vaste grondprijs van € 11.600,- per gestapelde woning (appartement) en € 14.900,- per grondgebonden woning. Een sociale huurwoning in categorie 1 is een zelfstandige woning met een huur van onder de 1^e aftoppingsgrens voor huurtoeslag. In 2022 ligt dit bedrag op € 633,25 per maand². Deze huurgrens is wordt ieder jaar vastgesteld.

Voor sociale huur woningen in categorie 2 hanteert de gemeente een vaste grondprijs van € 22.400,- per gestapelde woning (appartement) en € 32.400,- per grondgebonden woning. Een sociale huur woning in categorie 2 is een zelfstandige woning met een huur tussen de 1^e aftoppingsgrens voor huurtoeslag (in 2022 is dat € 633,25 per maand) en de maximumgrens voor huurtoeslag (€ 763,47 per maand in 2022)³.

Voorwaarde voor het hanteren van bovenstaande grondwaarde is dat deze woningen voor een termijn van tenminste 25 jaar als sociale woning in exploitatie worden gehouden.

Voor een sociale huurwoning in de categorie 1 of 2 zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Grondwaarde gestapelde woning (appartement) categorie 1: € 11.600,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 11.600,- x 1% = € 116,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 11.600,- x 2% = € 232,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 11.600,- x 3% = € 348,- per jaar

Grondwaarde grondgeboden woning categorie 1: € 14.900,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 14.900,- x 1% = € 149,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 14.900,- x 2% = € 298,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 14.900,- x 3% = € 447,- per jaar

Grondwaarde gestapelde woning (appartement) categorie 2: € 22.400,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 22.400,- x 1% = € 224,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 22.400,- x 2% = € 448,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 22.400,- x 3% = € 672,- per jaar

Grondwaarde grondgebonden woning categorie 2: € 32.400,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 32.400,- x 1% = € 324,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 32.400,- x 2% = € 648,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 32.400,- x 3% = € 972,- per jaar

Alternatief: Grondquote 25% voor particulieren en grondquote 15% voor sociale huur

Dit alternatief is vergelijkbaar met de voorgestelde grondwaardebepaling om een grondquote van 15% van de WOZ-waarde te berekenen. Bij dit alternatief wordt echter een grondquote van 25% gehanteerd. Voor woningen in de sociale huursector wordt geen korting op de WOZ-waarde toegepast, maar een afzonderlijke grondquote van 15%.

Voor een woning met WOZ-waarde € 150.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 150.000 x grondquote 25% = grondwaarde ad € 37.500,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 37.500,- x 1% = € 375,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 37.500,- x 2% = € 750,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 37.500,- x 3% = € 1.125,- per jaar

Voor een woning met WOZ-waarde € 300.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 300.000 x grondquote 25% = grondwaarde ad € 75.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 75.000,- x 1% = € 750,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 75.000,- x 2% = € 1.500,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 75.000,- x 3% = € 2.250,- per jaar

Voor een woning met WOZ-waarde € 400.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 400.000 x grondquote 25% = grondwaarde ad € 100.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 100.000,- x 1% = € 1.000,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 100.000,- x 2% = € 2.000,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 100.000,- x 3% = € 3.000,- per jaar

Voor een woning in de sociale huursector met WOZ-waarde € 150.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 150.000 x grondquote 15% = grondwaarde ad € 22.500,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 22.500,- x 1% = € 225,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 22.500,- x 2% = € 450,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 22.500,- x 3% = € 675,- per jaar

Voor een woning in de sociale huursector met WOZ-waarde € 300.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 300.000 x grondquote 15% = grondwaarde ad € 45.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 45.000,- x 1% = € 450,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 45.000,- x 2% = € 900,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 45.000,- x 3% = € 1.350,- per jaar

Voor een woning in de sociale huursector met WOZ-waarde € 300.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 300.000 x grondquote 15% = grondwaarde ad € 45.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 45.000,- x 1% = € 450,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 45.000,- x 2% = € 900,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 45.000,- x 3% = € 1.350,- per jaar

Voor een woning in de sociale huursector met WOZ-waarde € 400.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 400.000 x grondquote 15% = grondwaarde ad € 60.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 60.000,- x 1% = € 600,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 60.000,- x 2% = € 1.200,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 60.000,- x 3% = € 1.800,- per jaar

Alternatief: Taxatie waarbij wordt uitgegaan van een (semi)residuele benadering, vastgesteld per bouwblok

De marktwaarde van de volle eigendom wordt door middel van een taxatie vastgesteld.

De grondwaarde wordt berekend als een percentage (grondquote) van 25% (o.b.v. referenties nieuwbouwkavels) van de marktwaarde. De grondwaarde die hierdoor ontstaat is tevens de getaxeerde marktwaarde van het bloot eigendom. Op deze grondwaarde wordt een depreciatie (eigendomsquote) van 20% toegepast om tot de gecorrigeerde marktwaarde van het bloot eigendom te komen.

De canon wordt vervolgens berekend door de gecorrigeerde marktwaarde van het bloot eigendom te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

Voor een woning met een getaxeerde marktwaarde van het volle eigendom € 350.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

De marktwaarde vol eigendom bedraagt € 350.000,- (hier wordt dus geen WOZ-waarde maar taxatiewaarde gebruikt voor de berekening).

De grondwaarde en tevens de marktwaarde van het bloot eigendom bedraagt € 87.500,- (grondquote ad 25% x € 350.000,-).

De gecorrigeerde marktwaarde van het bloot eigendom bedraagt € 70.000,- (marktwaarde bloot eigendom ad € 87.500 minus depreciatie ad 20% = € 70.000,-)

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 70.000,- x 1% = € 700,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 70.000,- x 2% = € 1.400,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 70.000,- x 3% = € 2.100,- per jaar

Voor een woning in de sociale huursector met een huur van € 800,- per maand zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt: € 192.000,- (maandhuur ad € 800,- x 12 = € 9.600,- per jaar, te vermenigvuldigen met 20 = € 192.000,-; ook hier wordt geen WOZ-waarde maar taxatiewaarde in verhuurde staat gebruikt voor de berekening).

De grondwaarde en tevens de marktwaarde bloot eigendom bedraagt € 48.000,- (grondquote 25% x € 192.000,-)

De gecorrigeerde marktwaarde van het bloot eigendom bedraagt € 38.400,- (marktwaarde bloot eigendom ad € 48.000,- minus depreciatie ad 20% = € 38.400,-)

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 38.400,- x 1% = € 384,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 38.400,- x 2% = € 768,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 38.400,- x 3% = € 1.152,- per jaar

Vergelijkingen koopsom bloot eigendom onder de tijdelijke regeling vs. de voorgestelde nieuwe regeling

5.1.2.e (grondgebonden woning)

WOZ-waarde peildatum 1-1-2019: € artikel 40b Wet WOZ

WOZ-waarde peildatum 1-1-2022: € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. tijdelijke regeling (WOZ-waarde 2019): € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. grondquote ad 15% (WOZ-waarde 2022): € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. grondquote ad 25% (WOZ-waarde 2022): € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. taxatie: € artikel 40b Wet WOZ¹

5.1.2.e (gestapelde woning)

WOZ-waarde met peildatum 1-1-2019: € artikel 40b Wet WOZ

WOZ-waarde met peildatum 1-1-2022: € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. tijdelijke regeling (WOZ-waarde 2019): € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. grondquote 15% (WOZ-waarde 2022): € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. grondquote 25% (WOZ-waarde 2022): € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. taxatie: € artikel 40b Wet WOZ²

5.1.2.e (gestapelde woning in de sociale huursector)

WOZ-waarde met peildatum 2019: € artikel 40b Wet WOZ

WOZ-waarde met peildatum 2022: € artikel 40b Wet WOZ

Maandelijkse huur € 590,65

Koopsom bloot eigendom o.b.v. tijdelijke regeling (WOZ-waarde 2019): € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. grondquote ad 15% en depreciatie op WOZ ad 25% (WOZ-waarde 2022): € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. grondquote ad 15% (WOZ-waarde 2022): € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. Nota Grondprijzen 2022-2023: € 11.600,-

Koopsom bloot eigendom o.b.v. taxatie: € 28.351,20

¹ De WOZ-waarde peildatum 1-1-2022 ad € artikel 40b Wet WOZ is hier als fictieve taxatiewaarde vol eigendom gebruikt.

² De WOZ-waarde peildatum 1-1-2022 ad € artikel 40b Wet WOZ is hier als fictieve taxatiewaarde vol eigendom gebruikt.

Vergelijking huidige canon van niet afgekocht recht en met nieuwe canonvoorstellen

Appartement van Particulier				
huidige canon/jaar obv canonpercentage van 9% bij oorspronkelijke uitgifte	1.342,00			
WOZ-waarde 1-1-2023	293.000			
		<i>grondquote 15%</i>	<i>grondquote 20%</i>	<i>grondquote 25%</i>
<i>grondwaarde</i>		43.950	58.600	73.250
canon/jaar bij canonpercentage van 2,5%		1.098,75	1.465,00	1.831,25
canon/jaar bij canonpercentage van 2,0%		879,00	1.172,00	1.465,00
Grondgebonden woning van Particulier				
huidige canon/jaar obv canonpercentage van 8% bij oorspronkelijke uitgifte	1.371,00			
WOZ-waarde 1-1-2023	351.000			
		<i>grondquote 15%</i>	<i>grondquote 20%</i>	<i>grondquote 25%</i>
<i>grondwaarde</i>		52.650	70.200	87.750
canon/jaar bij canonpercentage van 2,5%		1.316,25	1.755,00	2.193,75
canon/jaar bij canonpercentage van 2,0%		1.053,00	1.404,00	1.755,00
Grondgebonden woning van Particulier				
huidige canon/jaar obv canonpercentage van 11,25% bij oorspronkelijke uitgifte	3.030,00			
WOZ-waarde 1-1-2023	609.000			
		<i>grondquote 15%</i>	<i>grondquote 20%</i>	<i>grondquote 25%</i>
<i>grondwaarde</i>		91.350	121.800	152.250
canon/jaar bij canonpercentage van 2,5%		2.283,75	3.045,00	3.806,25
canon/jaar bij canonpercentage van 2,0%		1.827,00	2.436,00	3.045,00
Grondgebonden woning van Particulier				
huidige canon/jaar obv canonpercentage van 12% bij oorspronkelijke uitgifte	2.002,00			
WOZ-waarde 1-1-2023	420.000			
		<i>grondquote 15%</i>	<i>grondquote 20%</i>	<i>grondquote 25%</i>
<i>grondwaarde</i>		63.000	84.000	105.000
canon/jaar bij canonpercentage van 2,5%		1.575,00	2.100,00	2.625,00
canon/jaar bij canonpercentage van 2,0%		1.260,00	1.680,00	2.100,00

BIJLAGE 8 Toelichting op voorgenomen besluiten

In- en aanleiding

Ter voorbereiding op de naderende einddata van de eerste erfpachttijdvakken en het onderzoek naar de erfpachtrechten van woningcorporaties is op 23 februari 2021 de bestuursopdracht erfpacht vastgesteld. Vervolgens heeft het college op 3 oktober 2023 onder andere onderstaande uitgangspunten vastgesteld:

- Het huidige stelsel van voortdurende erfpacht wordt voortgezet
- Het tijdvak wordt verkort van 50 naar 25 jaar
- De vijfjaarlijkse indexering wordt gehandhaafd
- De algemene erfpachtbepalingen worden geactualiseerd

Daarnaast is besloten om het te hanteren canonpercentage te onderzoeken en de regeling voor de verkoop van de bloot eigendom gewijzigd voort te zetten.

Het onderliggende collegevoorstel ziet op de uitwerking van een aantal van deze uitgangspunten. Hieraan is het voorstel om voor woningen en garages de canon in 2025 vast te stellen, als extra onderwerp toegevoegd.

De uitwerking van de uitgangspunten voorziet in een vereenvoudiging van het huidige erfpachtbeleid¹, waarbij de thans geldende kaders in acht zijn genomen. Deze kaders zijn onder andere terug te vinden in de visie die wordt omschreven in de Startopdracht erfpacht², de AB1978, het voornoemd collegebesluit van 3 oktober 2023 en de Notitie van de Commissie Besluit begroting en verantwoording (BBV) van mei 2017³.

Geactualiseerde algemene bepalingen (voorgenomen besluit 1.)

De AB1978 zijn van toepassing verklaard op vrijwel alle voortdurende erfpachtrechten die zijn uitgegeven sinds 1978. Op basis van de AB1978 betreffen deze erfpachtrechten zogenaamde voortdurende erfpacht. Dit is erfpacht die geen einddatum kent, maar opgedeeld is in tijdvakken van (nu nog) 50 jaar. Na het tijdvak van 50 jaar kunnen er nieuwe voorwaarden worden vastgesteld binnen de bestaande kaders. De gewijzigde voorwaarden treden in beginsel in werking op de dag dat een nieuw erfpachttijdvak aanvangt.

Een voorbeeld van een nieuwe voorwaarde is het vaststellen van een nieuwe canon (canonherziening). De canon werd bij uitgifte op basis van de AB1978 berekend naar een percentage van de werkelijke grondwaarde (artikel 8.1 AB1978). De canon en tevens het percentage kunnen aan het einde van het tijdvak worden gewijzigd (artikel 8.2 jo. 21 AB1978).

¹ Het college heeft besloten om het stelsel van voortdurende erfpacht te handhaven, onder andere omdat het niet wenselijk is dat er verschillende erfpachtstelsels (bijvoorbeeld voortdurende en eeuwigdurende erfpacht) naast elkaar gaan gelden. NB Een ander argument hiervoor is dat aan het overgaan op een nieuw erfpachtstelsel fiscale risico's kunnen kleven.

Het huidige voorstel gaat dientengevolge uit van een vereenvoudiging van het huidige beleid, en betreft geen voorstel voor een geheel nieuw beleid (wat met name noodzakelijk zou zijn als er wél besloten was om over te stappen naar een ander erfpachtstelsel, zoals eeuwigdurende erfpacht).

² Conform de visie in de Startopdracht erfpacht, dienen de volgende kaders in acht te worden genomen:

- De erfpachtinkomsten voor de gemeente op gelijkblijvend niveau houden
- De kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk beperken
- Vereenvoudiging van het erfpachtbeleid
- De erfpachter zo tijdig en volledig mogelijk van informatie voorzien

³ De commissie BBV (Besluit begroting en verantwoording) vermeldt in diens notitie d.d. mei 2017 dat de canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Het canonpercentage is daarbij gerelateerd aan de kapitaalmarkt. De grondwaarde blijft ongewijzigd gedurende de looptijd van het erfpachttijdvak. De commissie stelt dat wanneer men een waarderingsgrondslag wenst aan te passen, er sprake is van een stelselwijziging. Een stelselwijziging kan niet vanwege louter financiële redenen plaatsvinden, maar alleen op basis van gegronde redenen.

Voor de actualisatie zijn de AB1978 als uitgangspunt genomen en waar nodig (bijvoorbeeld op grond van nieuwe wetgeving) zijn deze in lijn gebracht met en aangepast binnen de genoemde kaders en uitgangspunten⁴.

De AB2024 worden met ingang van het nieuwe erfpachttijdvak van toepassing verklaard (NB indien de canon in 2025 wordt vastgesteld - zie punt hieronder omtrent vervroegde canonherziening - kan besloten worden om ook op dat moment de AB2024 van toepassing te verklaren). Daarnaast worden de AB2024 van toepassing verklaard op nieuwe erfpachtuitgiftes en op de erfpachtrechten die worden geconverteerd (overstappen) van tijdelijke naar voortdurende erfpacht.

NB Het collegevoorstel met betrekking tot de definitieve versie van de AB2024 wordt uiterlijk op 9 juli 2024 geagendeerd voor de collegevergadering.

Vaststellen van de erfpachtcanon/vervroegde canonherziening in 2025 (voorgenomen besluit 2.)

Het vaststellen van de erfpachtcanon in 2025 voor woningen en garages is als extra voorgenomen besluit toegevoegd om tot een concreet voorstel voor de grondwaardebepaling en het canonpercentage te komen.

Zoals in het collegevoorstel benoemd, zijn de grondwaardebepaling en het canonpercentage belangrijke variabelen voor de financiële aspecten van de erfpacht. Zolang een of meer van deze variabelen nog niet vaststaat, is het moeilijk om concrete berekeningen en keuzes te maken binnen de kaders voor de grondwaardebepaling en het canonpercentage. Het berekenen van de canon in 2025 (en niet bijvoorbeeld pas over 5 jaar) maakt dat één van deze variabelen komt vast te staan; de WOZ-waarde.

Conform voorgenomen besluit 4 wordt de grondwaarde namelijk bepaald aan de hand van een percentage van de WOZ-waarde met peildatum 2023 (dit is de WOZ-waarde van twee jaar vóór de datum van berekening in 2025). Hierdoor kunnen er op korte termijn concrete berekeningen van de erfpachtinkomsten/kosten worden gemaakt (met een canonpercentage 1, 2 en 3%). Op basis van deze berekeningen kan een canonpercentage en WOZ-waarde gekozen worden, die samen de gewenste uitkomst van de inkomsten en kosten opleveren.

Daarnaast is in het Collegebesluit van 3 oktober 2023 opgenomen om de vijfjaarlijkse indexering van de canon te handhaven. Dit ziet in beginsel op de vijfjaarlijkse indexering conform de (algemene) erfpachtvoorwaarden gedurende een erfpachttijdvak. Aansluitend kan beoordeeld worden of de vijfjaarlijkse indexering óók dient te gelden voor de tijd tussen het vaststellen van de canon vóór het einde van het tijdvak en het daadwerkelijk verschuldigd worden van de canon bij ingang van het nieuwe tijdvak.

Een voorbeeld: Het huidige erfpachttijdvak loopt af in 2035. Reeds in 2025 wordt – vooruitlopend op het einde van het huidige tijdvak – alvast de canon vastgesteld op EUR 100. Mogelijk is dat de erfpachter vanaf 2035 dit bedrag van EUR 100 gaat betalen, óf dat er tussen vaststelling in 2025 en ingang in 2035 nog wordt geïndexeerd; derhalve zou de erfpachter in 2035 in het laatste geval bijvoorbeeld EUR 100 + 3% inflatie in 2030 (fictief percentage) + 2,5% inflatie in 2035 (fictief percentage) = EUR 105,58 gaan betalen.

⁴ NB Streven hierbij was om het aantal wijzigingen beperkt te houden. Een (klein) risico van het doorvoeren van veel wijzigingen binnen een bestaand, voortdurend erfpachtrecht is dat er juridisch (en ook fiscaal juridisch) gezien sprake kan zijn van een 'nieuw' recht (in plaats van hetzelfde voortdurende recht in gewijzigde vorm), wat bijvoorbeeld extra overdrachtsbelasting voor de erfpachter als gevolg kan hebben of de noodzaak om hypotheekrechten op de erfpacht opnieuw te vestigen.

Grondwaardebepaling (voorgenomen besluit 4 en 5.)

De grondwaarde wordt gebruikt bij het vaststellen van de canon voor nieuwe uitgiftes, de herberekening/canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak en het berekenen van de koopsom bij de verkoop van de bloot eigendom. De wijze waarop de grondwaarde thans wordt bepaald is afhankelijk van de bestemming van het erfpachtrecht. Bij woningen en garages is de grondwaarde een percentage (grondquote) van de WOZ-waarde⁵. Dit percentage is opgenomen in de nota grondprijzen. Hierin is bepaald dat de hoogte van de grondquote afhankelijk is van de hoogte van de WOZ-waarde. Omdat de WOZ-waardes snel stijgen komen veel erfpachtadressen met de huidige methodiek al snel in de hoogste grondquote van 35% terecht.

Zie hieronder de grondquotes in beeld gebracht middels een tabel uit de Nota Grondprijzen 2022-2023:

Woningcategoriën	Soort woning	WOZ-waarde / maandhuur	Grondquote bestaande woningen
Categorie 1	Grondgebonden	< € 210.900,-	25%
Categorie 2	Grondgebonden	< € 255.000,-	30%
Categorie 3	Grondgebonden	=> € 255.000,-	35%
Categorie 1	Appartement	< € 210.900,-	18%
Categorie 2	Appartement	< € 255.000,-	23%
Categorie 3	Appartement	=> € 255.000,-	28%

Tabel 1: grondquote bestaande woningen bij verkoop bloot eigendom voor woningbouw.

Vanwege de snel oplopende WOZ-waardes zorgt de huidige methode voor de grondwaardebepaling van woningen voor de nodige discussies. Daarnaast is gebleken dat andere gemeentes hier anders mee omgaan door bijvoorbeeld een lagere en vaste grondquote te hanteren of een marktconforme grondwaarde te hanteren door middel van een taxatie. Bovendien is de verwachting dat de erfpachtinkomsten voor de gemeente en de daarmee samenhangende erfpachtkosten voor de erfpachter (in bepaalde situaties aanzienlijk) zullen stijgen onder het huidige beleid/systematiek. Dit is niet in lijn met de visie in de Startopdracht erfpacht om de erfpachtinkomsten voor de gemeente op ongeveer gelijkblijvend niveau te houden en de kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk te beperken.

Gelet op het bovenstaande is ter vervanging van de huidige systematiek onderzoek verricht naar 3 verschillende opties voor het bepalen van de grondwaarde voor woonbestemmingen en garages. Deze verschillende opties zijn benoemd in het collegevoorstel en onderbouwd met voorbeeldberekeningen in BIJLAGE 9 behorende bij het onderliggende collegevoorstel.

De uitkomst van het onderzoek naar de grondwaardebepaling heeft geleid tot het voorstel om de grondwaarde te bepalen middels een grondquote van 20% van de WOZ-waarde⁶.

⁵ Voor cultuur & ontspanning, recreatie, sport en sociaal maatschappelijke voorzieningen wordt de grondwaarde grotendeels op basis van de nota grondprijzen vastgesteld. De grondwaarde van de verschillende soorten bedrijfsruimtes wordt door middel van een taxatie vastgesteld.

⁶ Een grondwaarde van 15% van de WOZ-waarde werkt voordelig voor alle erfpachters van een woning en/of garage; de grondquote is thans 25, 30 of 35% voor eengezinwoningen (grondgebonden woningen) en 18, 23 of 28% voor meergezinwoningen (appartementenrechten); zie het hierboven opgenomen schema.

Kanttekening: De berekeningen in BIJLAGE 9 inzake de inkomsten voor de gemeente en de kosten voor de erfpachter zijn niet uitsluitend afhankelijk van de grondwaardebepaling; ook het canonpercentage heeft hierop invloed (zie voorgenomen besluit 6). De grondwaardebepaling en het canonpercentage dienen daarom in samenhang te worden beoordeeld.

Canonpercentage (voorgenomen besluit 6.)

Naast de grondwaarde wordt ook het canonpercentage gebruikt bij het vaststellen van de canon voor nieuwe uitgiftes, de herberekening/canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak en het berekenen van de afkoopsom bij vooruitbetaling van de canon.

Het canonpercentage wordt ieder kwartaal vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en betreft de rente, die de gemeente verschuldigd is voor bij de N.V. Bank voor Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage op te nemen geldleningen met een gemiddelde looptijd van tenminste 10 jaar, vermeerderd met 0,25% administratiekosten. Het huidige canonpercentage is 2,75%.

Het voorstel tot het instellen van een minimum canonpercentage van 1% zorgt er enerzijds voor dat de erfpachtinkomsten voor de gemeente minimaal op een bepaald niveau blijven. Anderzijds zorgt een maximum canonpercentage van 3% ervoor dat de kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk worden beperkt casu quo gemaximeerd.

Echter, aangezien ook de grondwaarde invloed heeft op de onderliggende berekeningen voor de canon, biedt een maximum canonpercentage van 3% alléén nog niet de gewenste zekerheid voor (toekomstige) financiële implicaties (met name voor de erfpachter). Derhalve kan binnen de bandbreedte van 1-3% te zijner tijd een vast canonpercentage vastgesteld worden. Dit is mogelijk zodra de gemeente de beschikking heeft over de WOZ-waardes die worden gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde (voorgesteld is gebruik WOZ-waarde 2023) aangezien dan de belangrijkste variabele voor de berekening vaststaat en derhalve concrete (voorbeeld)berekeningen kunnen worden gemaakt. Op basis van de uitkomst kan er, binnen de bandbreedte van 1-3% een canonpercentage vastgesteld worden dat wordt toegepast bij de (vervroegde) canonherziening. Uitgangspunt bij dit nader vast te stellen canonpercentage is dat de erfpachtinkomsten voor de gemeente op maximaal € 4,5 miljoen mogen uitkomen. Deze wijze van vaststellen is vergelijkbaar met de OZB-systematiek, waarbij de gewenste inkomstenmutatie ook leidend is voor het te kiezen tarief. Voorlopige berekeningen laten zien dat de erfpachtinkomsten voor de gemeente met een canonpercentage van 2% (derhalve lager dan het huidige percentage) en een vaste grondquote van 20%, licht zullen stijgen (zie het financiële gedeelte in het collegevoorstel alsmede BIJLAGE 9).

Voorgesteld wordt om het minimum en maximum canonpercentage van 1 en 3 procent ook van toepassing te verklaren op een eventuele berekening van een afkoopsom (bij vooruitbetaling van de canon), echter het nader te bepalen vaste canonpercentage níet (als het vastgestelde canonpercentage voor canonherziening en nieuwe uitgiftes 2% is, mag men bij berekening van de afkoopsom dus hiervan afwijken en bijvoorbeeld 1 of 3% hanteren).

Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom (voorgenomen besluit 8, 9 en 10.)

Op basis van de 'Uitvoeringsregeling berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom erfpacht' d.d. 19-11-2013 is het voor erfpachters mogelijk om hun erfpacht 'om te zetten' in vol eigendom door het kopen van het zogenoemde 'bloot eigendom'. Door vermenging gaat vervolgens het erfpachtrecht teniet⁷. Deze regeling is van toepassing op woningen, garages_en bedrijfsruimtes (erfpachtrechten

⁷ Met uitzondering van de situatie waarbij een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten. Daarvoor zijn aanvullende rechtshandelingen nodig. Individueel 'omzetten' (als enige appartementsrechteigenaar in een complex) is uitgesloten; de gemeente biedt op dit moment uitsluitend complex/VVE-gewijs omzetten aan.

betreffende scholen, sportcomplexen, sociaal-culturele voorzieningen of maatschappelijke doeleinden en erfpachtrechten betreffende grond met opstal in de openbare ruimte, zoals bijvoorbeeld, doch niet uitsluitend, kiosken, zijn uitgesloten).

Voor bedrijfsruimtes wordt de grondwaarde door middel van een taxatie vastgesteld. De getaxeerde grondwaarde is in die gevallen eveneens de koopsom voor de bloot eigendom. Voor woonbestemmingen is er een ingewikkelde berekenmethode vastgesteld om de koopsom van de bloot eigendom te bepalen, die vragen oproept bij erfpachters.

Door voor erfpachtrechten met woonbestemming en garages de koopsom van de bloot eigendom gelijk te stellen aan de grondwaarde, komt de koopsom op een vereenvoudigde wijze tot stand. Conform het voorgenomen besluit 4 en 5. voor wat betreft de grondwaardebepaling, wordt de grondwaarde (en dus de koopsom) dan bepaald door 20% (grondquote) van de WOZ-waarde te berekenen. Bij woningen in de sociale huursector wordt daarnaast nog een depreciatie (korting) van 25% toegepast op de WOZ-waarde. Met betrekking tot woningen in de sociale huursector, wordt aan de verkoop van de bloot eigendom wel de voorwaarde verbonden dat de woning nog voor een bepaalde periode (bijvoorbeeld 25 jaar) als sociale huurwoning in stand blijft.

De grondwaardebepaling voor andere bestemmingen dan woningen en garages, blijft onveranderd. Voor bedrijfsruimtes wil dat wil zeggen dat de grondwaarde wordt vastgesteld door middel van een taxatie op basis van de residuele grondwaardemethodiek waarbij rekening dient te worden gehouden met de mogelijkheden die het omgevingsrecht biedt (bestemmingsplan etc.). Met de geldende erfpacht verplichtingen mag daarbij geen rekening worden gehouden.

In aanvulling hierop, en in tegenstelling tot de huidige regeling, wordt voorgesteld om de resterende canontermijnen tot het einde van het erfpachttijdvak niet meer in rekening te brengen. Daarbij wordt eveneens voorgesteld om de canon die al is afgekocht (vooruitbetaald) naar rato te verrekenen. Dit uitgangspunt leidt tot een acceptabelere regeling aangezien men zou kunnen beargumenteren dat de gemeente geen recht meer heeft op inkomsten uit gronden die de gemeente niet meer bezit. Dit uitgangspunt draagt verder bij aan de vereenvoudiging van het erfpachtbeleid.

Gezien de heersende onrust onder erfpachters ten aanzien van de koopsom voor de bloot eigendom onder de tijdelijke versus de voorgenomen nieuwe regeling, wordt het volgende voorgesteld: De gewijzigde regeling gaat in op het moment dat hierover definitief is besloten. Dit is naar verwachting in september 2024. Het voorstel is daarnaast om geheel 2024 nog te werken met een overgangsregeling; tot eind 2024 kunnen erfpachters van woningen en garages ook nog een indicatie en offerte aanvragen onder de tijdelijke regeling. Tijdig in 2024 aangevraagde offertes hebben een gebruikelijke geldigheid van 3 maanden. De keuze is dan aan de erfpachters of zij gebruik maken van de omzetting op grond van de tijdelijke of op grond van de nieuwe regeling. Dit biedt transparantie en duidelijkheid voor erfpachters en biedt hen de mogelijkheid om aan te kopen onder de voor hen voordeligste regeling. Dit voorkomt ook latere compensatie- of andere tegemoetkomingsverzoeken van de erfpachters. Vanaf 2025 kunnen uitsluitend nog indicaties en offertes worden aangevraagd onder de nieuwe regeling.

NB In mei en juni zijn informatieavonden voor de erfpachter gepland. Tijdens deze avonden zal de voorgenomen berekenmethode voor de koopsom voor de bloot eigendom gepresenteerd worden. Deze informatie zal ook op de website van de gemeente gepubliceerd worden. Op basis van deze informatie kunnen erfpachters alvast zelf een voorbeeldberekening maken. Zij kunnen vervolgens inschatten welke regeling voor hen de voordeligste uitkomst biedt. Dit alles onder voorbehoud van het tot stand komen van de nieuwe voorgenomen regeling.



RAADSINFORMATIEBRIEF

Datum : 30 mei 2024
Onderwerp : Voorgestelde uitwerking uitgangspunten erfpacht
Van : Het college van Burgemeester & Wethouders

Geachte leden van de raad,

In- en aanleiding

Ter voorbereiding op de naderende einddata van de eerste erfpachttijdvakken en het onderzoek naar de erfpachtrechten van woningcorporaties is op 23 februari 2021 de bestuursopdracht erfpacht vastgesteld. De Bestuursopdracht erfpacht noemt als doelstelling om op korte termijn duidelijkheid te verschaffen aan erfpachters met betrekking tot herziening van de erfpachtcanon vanwege het aflopen van het eerste erfpachttijdvak van 50 jaar en de mogelijke wijzigingen in het erfpachtbeleid die daarvoor nodig zijn.

Vervolgens heeft het college op 3 oktober 2023 onder andere onderstaande uitgangspunten vastgesteld:

- Het huidige stelsel van voortdurende erfpacht wordt voortgezet
- Het tijdvak wordt verkort van 50 naar 25 jaar
- De vijfjaarlijkse indexering wordt gehandhaafd
- De algemene erfpachtbepalingen worden geactualiseerd

Daarnaast is besloten om het te hanteren canonpercentage te onderzoeken en de regeling voor de verkoop van de bloot eigendom gewijzigd voort te zetten.

Daaropvolgend is op 16 januari 2024 de startopdracht voor het project erfpacht vastgesteld. Hierin is de nadere visie bepaald om te komen tot een goede uitwerking van de vastgestelde uitgangspunten:

- o de erfpachtinkomsten voor de gemeente dienen op gelijk niveau te blijven
- o de kosten voor de erfpachter dienen zoveel mogelijk beperkt te worden
- o de erfpachter dient zo tijdig en volledig mogelijk van informatie te worden voorzien
- o het erfpachtbeleid dient te worden vereenvoudigd

Er wordt momenteel een collegevoorstel voorbereid waarin een aantal van deze uitgangspunten, doelstellingen en visie nader wordt uitgewerkt. Dit betreft de actualisering van de algemene erfpachtbepalingen, de grondwaardebepaling, een minimum- en maximum canonpercentage en de gewijzigde uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom. Om tot een concrete uitwerking te kunnen komen, wordt daaraan het voorstel toegevoegd om de canon voor alle erfpachters met woningen en garages vast te stellen in 2025 en ook hierop vanaf het vaststellen van de canon de vijfjaarlijkse indexering toe te passen.

Deze voorgestelde uitwerking is inmiddels in een vergevorderd stadium.

De uitwerking voorziet in een vereenvoudiging van het huidige erfpachtbeleid, waarbij de kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk worden beperkt en de inkomsten voor de gemeente op gelijk niveau blijven of licht zullen stijgen.

Over het voornemen van het college om de uitwerking van de uitgangspunten aan de gemeenteraad te presenteren bent u bij brief van 15 februari 2024 reeds geïnformeerd.



De voorgenomen uitwerking van de bovenstaande onderwerpen worden in het kader van de participatie online (op de gemeentelijke website) en tijdens de informatiebijeenkomsten voor de erfpachters op 10, 11, 13, 17 en 20 juni gepresenteerd. In tegenstelling tot hetgeen vermeld werd in de eerdere raadsinformatiebrief van 15 februari 2024, wordt het collegevoorstel met raadsvoorstel uiterlijk 9 juli 2024 geagendeerd voor de collegevergadering.

De voorgenomen uitwerking van de bovenstaande onderwerpen wordt hieronder nader uiteengezet.

Geactualiseerde algemene bepalingen

De AB1978 zijn van toepassing verklaard op vrijwel alle voortdurende erfpachtrechten die zijn uitgegeven sinds 1978. Op basis van de AB1978 betreffen deze erfpachtrechten zogenaamde voortdurende erfpacht. Dit is erfpacht die geen einddatum kent, maar opgedeeld is in tijdvakken van (nu nog) 50 jaar. Na het tijdvak van 50 jaar kunnen er nieuwe voorwaarden worden vastgesteld binnen de bestaande kaders. De gewijzigde voorwaarden treden in beginsel in werking op de dag dat een nieuw erfpachttijdvak aanvangt.

Voor de actualisatie van de algemene erfpachtbepalingen (de "AB2024") zijn de AB1978 als uitgangspunt genomen en waar nodig (bijvoorbeeld op grond van nieuwe wetgeving) zijn deze in lijn gebracht met en aangepast binnen de vastgestelde uitgangspunten, doelstellingen en visie.

De AB2024 worden met ingang van het nieuwe erfpachttijdvak van toepassing verklaard (NB indien de canon in 2025 wordt vastgesteld - zie punt hieronder omtrent vervroegde canonherziening - en vastgesteld in een notariële akte, dan kan besloten worden om ook op dat moment de AB2024 reeds van toepassing te verklaren). Daarnaast worden de AB2024 van toepassing verklaard op nieuwe erfpachtuitgiftes en op de erfpachtrechten die worden geconverteerd (overstappen) van tijdelijke naar voortdurende erfpacht.

Vaststellen van de erfpachtcanon in 2025 (vervroegde canonherziening)

Aan het einde van een erfpachttijdvak wordt de canon herzien. Tijdens de canonherziening wordt de grondwaarde opnieuw vastgesteld en aan de hand van die grondwaarde én aan de hand van het dan geldende canonpercentage wordt de canon voor het nieuwe erfpachttijdvak berekend. Normaliter start de canonherziening ongeveer twee jaar voordat het erfpachttijdvak afloopt. Omdat de tijdvakken van de erfpachtrechten op verschillende momenten aflopen zou dat ook betekenen dat de canonherziening voor de erfpachtrechten op verschillende momenten start. Hierdoor kan er geen concrete berekening van de verwachte erfpachtinkomsten (voor de gemeente) en erfpachtkosten (voor de erfpachter) worden gemaakt en krijgen de erfpachters niet binnen afzienbare tijd duidelijkheid over wat hen te wachten staat in het volgende erfpachttijdvak. Dit laatste kan voor erfpachters problemen opleveren in het kader van de verkoop- en financierbaarheid van de erfpacht woningen. Om tot een concreet voorstel voor de grondwaardebepaling én het canonpercentage te komen is de vervroegde canonherziening in 2025 (voor woningen en garages) als extra onderwerp toegevoegd. De canon wordt dan al in 2025 berekend (op basis van de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023), maar gaat pas in als het nieuwe erfpachttijdvak aanvangt.

Vijfjaarlijkse indexatie ook vanaf het (voortijdig) vaststellen van de canon toepassen

Bij het Collegebesluit van 3 oktober 2023 is besloten om de vijfjaarlijkse indexering van de canon te handhaven. Dit ziet in beginsel op de vijfjaarlijkse indexering conform de (algemene) erfpachtvoorwaarden gedurende een erfpachttijdvak. Het voorstel is om de canon voor het nieuwe erfpachttijdvak die reeds in 2025 wordt vastgesteld (voor woningen en garages), ook vijfjaarlijks te indexeren tot aan de ingang van het nieuwe erfpachttijdvak. Bij het ingaan van het nieuwe



erfpachtijdvak is de erfpachter dan de in 2025 vastgestelde canon verschuldigd plus eventuele indexatie.

Grondwaardebepaling

De grondwaarde wordt gebruikt bij het vaststellen van de canon voor nieuwe uitgiftes, de herberekening/canonherziening aan het einde van het erfpachtijdvak en het berekenen van de koopsom bij de verkoop van de bloot eigendom. De wijze waarop de grondwaarde thans wordt bepaald is afhankelijk van de bestemming van het erfpachtrecht. Bij woningen en garages is de grondwaarde een percentage (grondquote) van de WOZ-waarde. Dit percentage is opgenomen in de nota grondprijzen. Hierin is bepaald dat de hoogte van de grondquote afhankelijk is van de hoogte van de WOZ-waarde. Omdat de WOZ-waardes snel stijgen komen veel erfpachtadressen met de huidige methodiek al snel in de hoogste grondquote van 35% terecht.

Zie hieronder de grondquotes in beeld gebracht middels een tabel uit de Nota Grondprijzen 2022-2023:

Woningcategorieën	Soort woning	WOZ-waarde / maandhuur	Grondquote bestaande woningen
Categorie 1	Grondgebonden	< € 210.900,-	25%
Categorie 2	Grondgebonden	< € 255.000,-	30%
Categorie 3	Grondgebonden	=> € 255.000,-	35%
Categorie 1	Appartement	< € 210.900,-	18%
Categorie 2	Appartement	< € 255.000,-	23%
Categorie 3	Appartement	=> € 255.000,-	28%

Tabel 1: grondquote bestaande woningen bij verkoop bloot eigendom voor woningbouw.

Vanwege de snel oplopende WOZ-waardes zorgt de huidige methode voor de grondwaardebepaling van woningen voor de nodige discussies. Daarnaast is gebleken dat andere gemeentes hier anders mee omgaan door bijvoorbeeld een lagere en vaste grondquote te hanteren of een marktconforme grondwaarde te hanteren door middel van een taxatie. Bovendien is de verwachting dat de erfpachtinkomsten voor de gemeente en de daarmee samenhangende erfpachtkosten voor de erfpachter (in bepaalde situaties aanzienlijk) zullen stijgen onder het huidige beleid/systematiek. Dit is niet in lijn met de visie in de Startopdracht erfpacht om de erfpachtinkomsten voor de gemeente op ongeveer gelijkblijvend niveau te houden en de kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk te beperken.

Gelet op het bovenstaande is ter vervanging van de huidige systematiek onderzoek verricht naar alternatieven voor het bepalen van de grondwaarde voor woonbestemmingen en garages. De uitkomst van het onderzoek naar de grondwaardebepaling heeft geleid tot het voorstel om de grondwaarde voor woningen en garages te bepalen middels een grondquote van 20% van de WOZ-waarde.

Tevens is er in de bestuursopdracht erfpacht van 2021 verzocht om met woningcorporaties afspraken te maken omtrent de grondwaardebepalingen voor woningen in de sociale huursector. Dientengevolge wordt een aansluitend voorstel gedaan om (alle) sociale huurwoningen eerst 25%



korting te geven op de WOZ-waarde, alvorens de grondquote van 20% van deze waarde toe te passen.

Canonpercentage

Naast de grondwaarde wordt ook het canonpercentage gebruikt bij het vaststellen van de canon voor nieuwe uitgiftes, de herberekening/canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak en het berekenen van de afkoopsom bij vooruitbetaling van de canon.

Voorgesteld wordt om een minimum canonpercentage van 1% in te stellen en een maximum percentage van 3%. Dit voorstel zorgt enerzijds voor dat de erfpachtinkomsten voor de gemeente minimaal op een bepaald niveau blijven of licht stijgen. Anderzijds zorgt een maximum canonpercentage van 3% ervoor dat de kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk worden beperkt casu quo gemaximeerd.

Echter, aangezien ook de grondwaarde invloed heeft op de erfpacht berekeningen, biedt een maximum canonpercentage van 3% alléén nog niet de gewenste zekerheid voor (toekomstige) financiële implicaties (met name voor de erfpachter). Derhalve kan binnen de bandbreedte van 1-3% te zijner tijd een vast canonpercentage vastgesteld worden. Dit is mogelijk zodra de gemeente de beschikking heeft over de WOZ-waardes die worden gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde bij de vervroegde canon herziening in 2025 (zie het voorstel hierboven, waarbij voor de berekeningen gebruik wordt gemaakt van de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 of eerder); één van de twee variabelen voor de erfpacht berekening staat dan immers vast waardoor concrete (voorbeeld)berekeningen kunnen worden gemaakt. Dit nader vast te stellen vaste canonpercentage wordt alleen toegepast bij de canonherziening aan het einde van het eerste erfpachttijdvak.

Aanvullend zal voorgesteld worden om het minimum en maximum canonpercentage van 1 en 3 procent ook van toepassing te verklaren op een eventuele berekening van een afkoopsom (bij vooruitbetaling van de canon).

Wijzigingen uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom

Op basis van de 'Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom erfpacht' is het voor erfpachters mogelijk om hun erfpacht 'om te zetten' in vol eigendom door het kopen van het zogenoemde 'bloot eigendom'. Door vermenging gaat vervolgens het erfpachtrecht teniet. Deze regeling is van toepassing op woningen, garages en bedrijfsruimtes (erfpachtrechten betreffende scholen, sportcomplexen, sociaal-culturele voorzieningen of maatschappelijke doeleinden en erfpachtrechten betreffende grond met opstal in de openbare ruimte, zoals bijvoorbeeld, doch niet uitsluitend, kiosken, zijn uitgesloten).

Voor bedrijfsruimtes wordt de grondwaarde door middel van een taxatie vastgesteld. De getaxeerde grondwaarde is in die gevallen eveneens de koopsom voor de bloot eigendom. Voor woonbestemmingen is er een ingewikkelde berekeningsmethodiek vastgesteld om de koopsom van de bloot eigendom te bepalen, die vragen oproept bij erfpachters.

Door voor erfpachtrechten met woonbestemming en garages de koopsom van de bloot eigendom gelijk te stellen aan de grondwaarde, komt de koopsom op een vereenvoudigde wijze tot stand. Conform het hierboven genoemde voorstel voor wat betreft de grondwaardebepaling, wordt de grondwaarde (en dus de koopsom) bepaald door 20% (grondquote) van de WOZ-waarde te nemen. Bij woningen in de sociale huursector wordt alvorens de 20% grondquote te berekenen, eerst een korting van 25% toegepast op de WOZ-waarde. Met betrekking tot woningen in de sociale huursector, wordt



aan de verkoop van de bloot eigendom de voorwaarde verbonden dat de woning nog voor een bepaalde periode als sociale huurwoning in stand blijft.

De grondwaardebepaling voor andere bestemmingen dan woningen en garages blijft onveranderd. Voor bedrijfsruimtes wil dat wil zeggen vastgesteld door middel van een taxatie op basis van de residuele grondwaardemethodiek waarbij rekening dient te worden gehouden met de mogelijkheden die het omgevingsrecht biedt (bestemmingsplan etc.). Met de geldende erfpacht verplichtingen mag daarbij geen rekening worden gehouden.

Verder wordt in tegenstelling tot de huidige regeling, voorgesteld om eventuele resterende canontermijnen niet meer in rekening te brengen. Daarbij wordt eveneens voorgesteld om de canon die in het tweede erfpachttijdvak al is afgekocht (vooruitbetaald) naar rato te verrekenen. Dit uitgangspunt leidt tot een acceptabelere regeling, want de gemeente heeft dan geen recht meer op inkomsten uit gronden die de gemeente niet meer bezit. Dit uitgangspunt draagt verder bij aan de vereenvoudiging van het erfpachtbeleid.

De gewijzigde regeling is van toepassing op alle erfpachtrechten waarop de AB1978 en AB2024 van toepassing zijn. Omdat de voorgestelde gewijzigde regeling mogelijk voordeliger is dan de tijdelijke regeling (waarbij wordt gerekend met prijspeil 2021), zijn de erfpachters met lopende aanvragen voor het omzetten van hun erfpachtrecht in vol eigendom inmiddels geadviseerd om de aankoop van de bloot eigendom uit te stellen totdat er meer duidelijkheid is over de nieuwe regeling. In juni vinden er informatiebijeenkomsten voor erfpachters plaats.

Hierbij ontvangen zij meer informatie over de voorgestelde nieuwe regeling.

Deze informatie wordt na de eerste informatiebijeenkomst ook op de gemeente website gepubliceerd.

Door de aankoop van de bloot eigendom uit te stellen riskeren enkele erfpachters een boete of kosten. Bijvoorbeeld, omdat zij de financiering niet binnen een bepaalde termijn afnemen.

Aan het college wordt voorgesteld om deze aantoonbare boetes en/of extra kosten te vergoeden zodat erfpachters zonder nadeel de aankoop van de bloot eigendom kunnen uitstellen en daarmee het voorstel voor de gewijzigde regeling kunnen afwachten. Als voorwaarde wordt voorgesteld dat erfpachters bewijs leveren van deze extra kosten en dat zij eerst met de betreffende partij (bijvoorbeeld de bank) in gesprek treden om deze extra kosten te voorkomen (bijvoorbeeld door uitstel aan te vragen). Door aan te bieden om deze kosten te vergoeden, wordt verwacht dat erfpachters de aankoop van de bloot eigendom uitstellen waardoor de gemeente kan ontkomen aan eventuele toekomstige beroepen op compensatie van de koopsom wanneer achteraf blijkt dat de voorgestelde nieuwe regeling voordeliger is.

Vergoeding van eventuele boetes of andere aantoonbare extra kosten leidt ook tot extra kosten voor de gemeente. De boetes voor het niet afnemen van de financiering bedragen over het algemeen € 500,- dan wel € 750,- of 1% van het hypotheekbedrag. Naar verwachting zijn er maar enkele erfpachters die daadwerkelijk deze extra kosten maken. Vergoeding van deze extra kosten zal, gelet op het beperkte aantal en de geringe hoogte van de te verwachten boetes, naar verwachting weinig financiële impact voor de gemeente. De vergoedingen kunnen worden gedekt uit de verwachte opbrengsten verkoop bloot eigendom.

Het voorstel is om de gewijzigde uitvoeringsregeling per datum van het definitieve collegebesluit in te laten gaan (naar verwachting eind september, zie planning hieronder). Het voorstel is om tot en met het einde van 2024 de erfpachters een overgangsregeling aan te bieden; de tijdelijke regeling wordt tot en met het eind van 2024 verlengd. Erfpachters kunnen dan de laatste maanden van 2024 beslissen of zij de bloot eigendom wensen aan te kopen onder de tijdelijke regeling, of onder de nieuwe



gewijzigde regeling (afhankelijk van welke regeling het voordeligst is voor de individuele erfpachter). Dit biedt transparantie naar de erfpachters. Nadat alle tijdig aangevraagde aankopen op basis van de tijdelijke regeling zijn afgerond, komt deze regeling te vervallen.

Afsluitend wordt voor wat betreft de financiën in dit kader voorgesteld om de gemeentelijke 'reserve afkoopsommen erfpacht' te hernoemen tot de 'reserve erfpacht' en de netto verkoopopbrengsten van bloot eigendom te storten in deze reserve en deze jaarlijks gelijkmatig te onttrekken van 2025 tot 2063 (einde nieuwe erfpachttijdvak). Door de verkoop van bloot eigendom vervallen vanzelfsprekend ook de structurele canoninkomsten. Het storten van de netto verkoopopbrengsten bloot eigendom in de reserve erfpacht waaruit vervolgens gelijkmatig onttrokken wordt, zorgt ervoor dat de verkoop van bloot eigendom niet (op korte termijn) leidt tot een structureel tekort op de gemeentebegroting. Dat is van aanzienlijk belang kijkend naar het (negatief) financieel kader van de concept Kadernota 2025 en het zogenaamde 'ravijn' in de algemene uitkering dat op de gemeenten afkomt vanaf 2026. Omdat de voorgestelde nieuwe methode voor berekening van de koopsom van de bloot eigendom gunstig kan uitvallen voor sommige erfpachters, volgen er mogelijk veel verkopen, waardoor de canoninkomsten sterk zullen verminderen. Dit wordt ondervangen door de netto verkoopopbrengsten in de reserve erfpacht te storten en daarna gelijkmatig te onttrekken.

Vervolg

Nadat de informatiebijeenkomsten voor de erfpachters hebben plaatsgevonden, wordt uiterlijk op 9 juli 2024 het collegevoorstel en definitieve raadsvoorstel geagendeerd. Gelet op de maatschappelijke impact die de voorgenomen besluiten mogelijk hebben, worden deze ook voorgelegd aan de gemeenteraad voor wensen en bedenkingen. Na het raadplegen van de gemeenteraad zal het college een definitief besluit nemen.

Dit onderwerp staat verder op de volgende momenten op de bestuurlijke agenda:

15 juli 2024:	agendacommissie
3 september 2024:	commissie ruimte (behandeling raadsvoorstel)
19 september 2024:	raadsvergadering

Commentaar [9.12.0]: @Anjo en @Christian is het noodzakelijk om deze tekst in de RIB op te nemen?

Besluitenlijst Vertrouwelijk Stafoverleg Ruimte & Alkmaars kanaal

Datum 27-05-2024
Tijd 10:30 - 12:40
Locatie Besognekamer
Voorzitter R.M. Reus

1 **Opening en vaststelling agenda**

10:30

Besluit:

Aanwezig: Jasper Nieuwenhuizen, Christiaan Peetoom, Christian Schouten, Anjo van de Ven, Robbert Reus (voorzitter), §.1.2.e (verslag)

Toelichting:

Agenda is aangepast: alleen de agendapunten 3.4. Ontwikkeldkader Overstad, 3.5. Stedelijke mobiliteitsvisie en 3.6.Voorgenomen uitwerking Erfpacht zijn behandeld.

2 **Vaststelling verslag 13-05-2024**

10:32

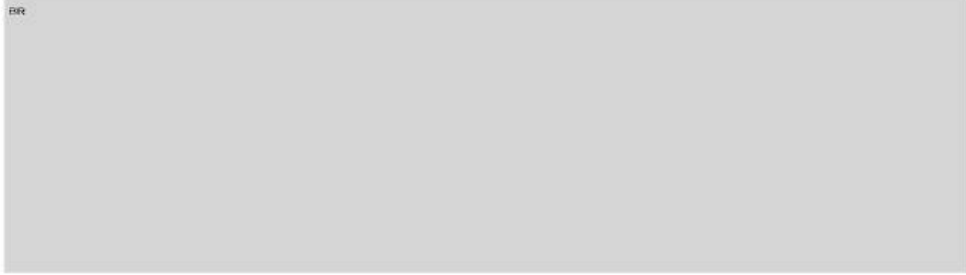
Besluit:

Verslag is vastgesteld

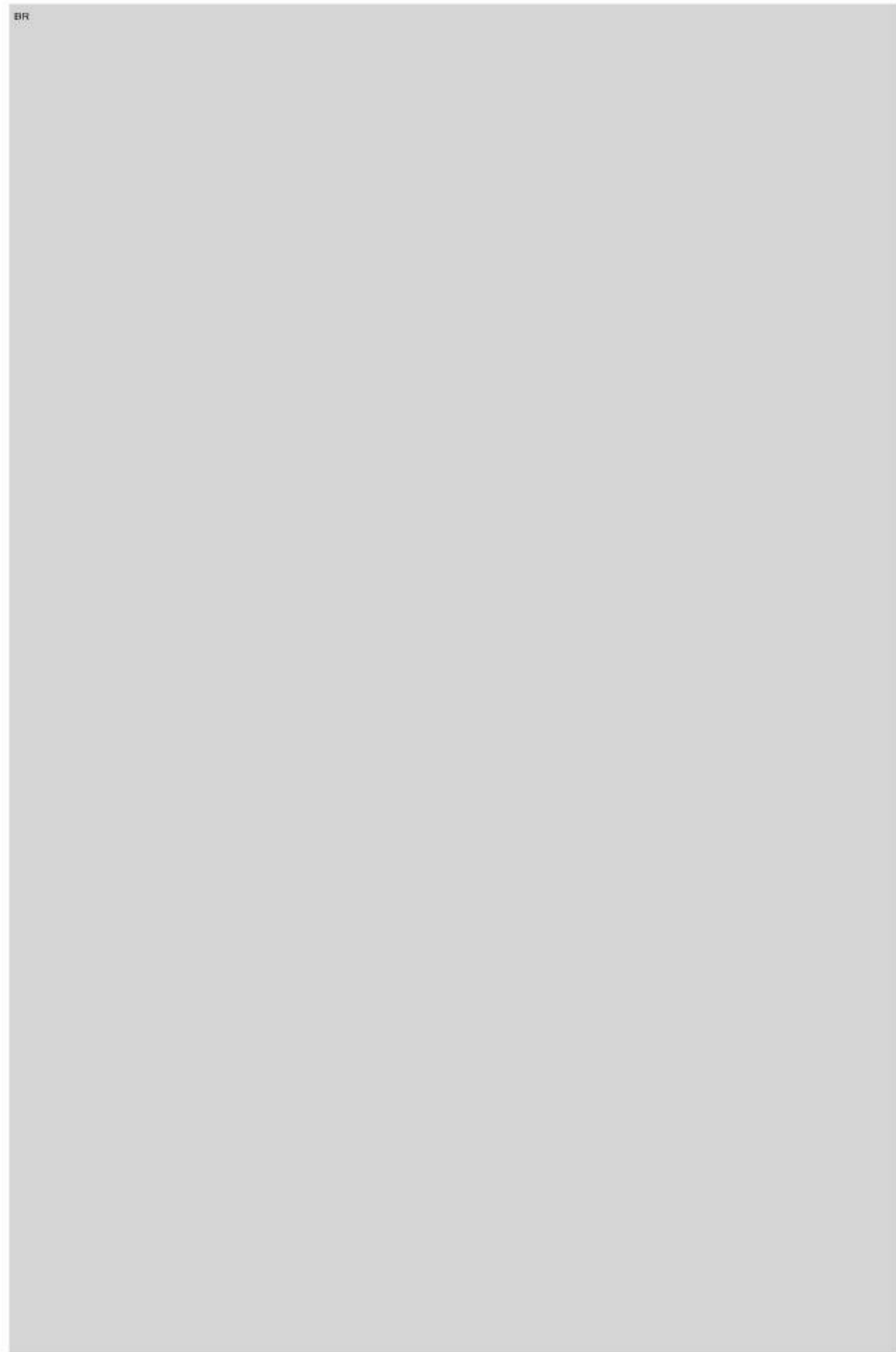
3.1

10:33

BR



3.2
10:48



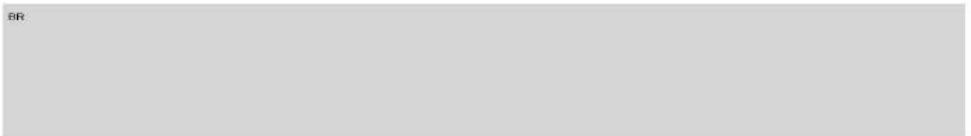
3.3



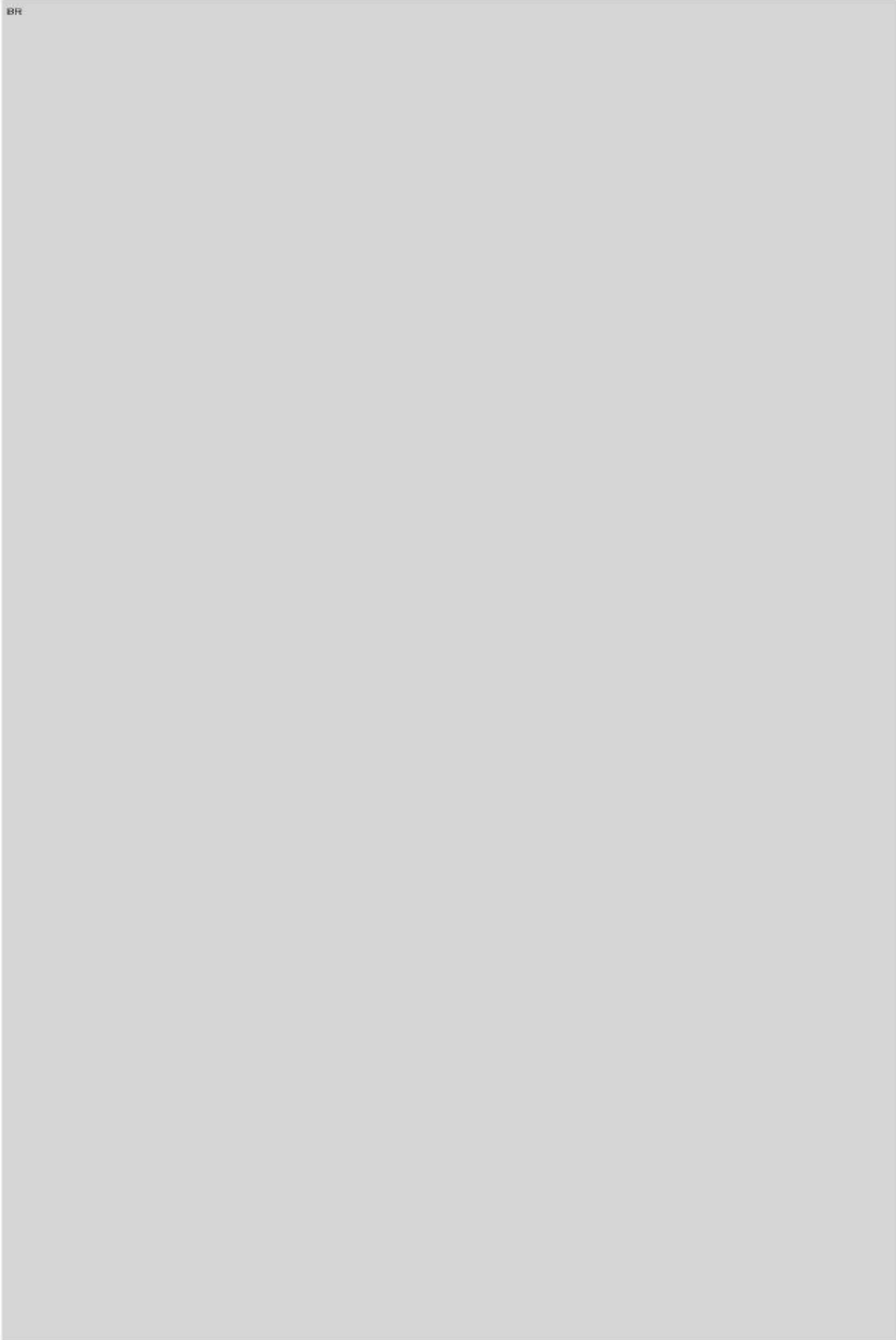
11:03



3.4
11:08



BR



3.5
11:38

BR



3.6 12:08

Voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht tbv informatieavonden erfpacht

De voorgenomen uitwerking voorziet in een vereenvoudiging van het huidige erfpachtbeleid, waarbij de kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk worden beperkt en de inkomsten voor de gemeente op gelijk niveau blijven of licht zullen stijgen. Een nadere toelichting op de voorgenomen besluiten is uitgewerkt in BIJLAGE 8.

Voorgesteld besluit:

Voorgenomen besluit

1. De geactualiseerde Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 (de "AB2024") vast te stellen conform BIJLAGE 1A (bijlage beschikbaar bij definitieve versie van collegevoorstel d.d. 9 juli 2024);
2. De canon voor het volgende erfpachttijdvak voor woningen en garages al vanaf 2025 vast te stellen op basis van de in voorgenomen besluiten 4 en 5 genoemde grondquote en het in 2025 vast te stellen canonpercentage binnen de bandbreedte zoals opgenomen in voorgenomen besluit 6;

3. De onder voorgenomen besluit 4 genoemde canon ook vijfjaarlijks te indexeren tot aan de ingang van het nieuwe erfpachttijdvak;
4. Voor het berekenen van de erfpachtcanon voor woningen en garages de grondwaarde te bepalen aan de hand van een grondquote van 20% van de WOZ-waarde;
5. Voor het berekenen van de erfpachtcanon voor sociale huurwoningen, onder voorwaarden eerst een korting van 25% op de WOZ-waarde toe te passen en vervolgens de grondwaarde te bepalen aan de hand van een grondquote van 20% van deze WOZ-waarde;
6. Een minimum canonpercentage van 1% en een maximum canonpercentage van 3% te hanteren;
7. De 'Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht' zoals vastgesteld bij collegebesluit op 1 november 2007 en gewijzigd op 19 november 2013 (de "Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom", zie BIJLAGE 2) per de datum van dit besluit te wijzigen conform BIJLAGE 3 (bijlage beschikbaar bij definitieve versie van collegevoorstel d.d. 9 juli 2024);;
8. Een overgangsregeling vast te stellen voor wat betreft de Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom; deze blijft in ongewijzigde vorm gelden (conform BIJLAGE 2) voor erfpachters die uiterlijk op 31 december 2024 hebben verzocht de bloot eigendom aan te kopen op grond van de 'Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom', zoals vastgesteld in het collegebesluit van 16 januari 2024 (de "Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom", zie BIJLAGE 4), totdat deze overdrachten zijn afgerond;
9. De Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom per de datum van dit besluit te verlengen voor erfpachters die uiterlijk op 31 december 2024 hebben verzocht de bloot eigendom aan te kopen op grond van deze regeling, totdat deze overdrachten zijn afgerond;
10. Boetes en/of aantoonbare extra kosten van de erfpachter in verband met het uitstellen van de aankoop van de bloot eigendom op basis van de Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom in afwachting van de gewijzigde Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom, onder voorwaarden te vergoeden;
11. De raadsinformatiebrief als bedoeld in BIJLAGE 10 te verspreiden onder de gemeenteraadsleden, maar nog niet openbaar te maken;
12. Dit collegevoorstel openbaar te maken nadat bewoners middels informatiebijeenkomsten zijn geïnformeerd over de voorgenomen uitwerking van de uitgangspunten met betrekking tot erfpacht.

Besluit:

Voorgenomen besluit

1. De geactualiseerde Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 (de "AB2024") vast te stellen conform BIJLAGE 1A (bijlage beschikbaar bij definitieve versie van collegevoorstel d.d. 9 juli 2024);
2. De canon voor het volgende erfpachttijdvak voor woningen en garages al vanaf 2025 vast te stellen op basis van de in voorgenomen besluiten 4 en 5 genoemde grondquote en het in 2025 vast te stellen canonpercentage binnen de bandbreedte zoals opgenomen in voorgenomen besluit 6;
3. De onder voorgenomen besluit 4 genoemde canon ook vijfjaarlijks te

- indexeren tot aan de ingang van het nieuwe erfpachttijdvak;
4. Voor het berekenen van de erfpachtcanon voor woningen en garages de grondwaarde te bepalen aan de hand van een grondquote van 20% van de WOZ-waarde;
 5. Voor het berekenen van de erfpachtcanon voor sociale huurwoningen, onder voorwaarden eerst een korting van 25% op de WOZ-waarde toe te passen en vervolgens de grondwaarde te bepalen aan de hand van een grondquote van 20% van deze WOZ-waarde;
 6. Een minimum canonpercentage van 1% en een maximum canonpercentage van 3% te hanteren;
 7. De 'Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht' zoals vastgesteld bij collegebesluit op 1 november 2007 en gewijzigd op 19 november 2013 (de "Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom", zie [BIJLAGE 2](#)) per de datum van dit besluit te wijzigen conform [BIJLAGE 3](#) (bijlage beschikbaar bij definitieve versie van collegevoorstel d.d. 9 juli 2024);;
 8. Een overgangsregeling vast te stellen voor wat betreft de Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom; deze blijft in ongewijzigde vorm gelden (conform [BIJLAGE 2](#)) voor erfpachters die uiterlijk op 31 december 2024 hebben verzocht de bloot eigendom aan te kopen op grond van de 'Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom', zoals vastgesteld in het collegebesluit van 16 januari 2024 (de "Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom", zie [BIJLAGE 4](#)), totdat deze overdrachten zijn afgerond;
 9. De Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom per de datum van dit besluit te verlengen voor erfpachters die uiterlijk op 31 december 2024 hebben verzocht de bloot eigendom aan te kopen op grond van deze regeling, totdat deze overdrachten zijn afgerond;
 10. Boetes en/of aantoonbare extra kosten van de erfpachter in verband met het uitstellen van de aankoop van de bloot eigendom op basis van de Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom in afwachting van de gewijzigde Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom, onder voorwaarden te vergoeden;
 11. De raadsinformatiebrief als bedoeld in [BIJLAGE 10](#) te verspreiden onder de gemeenteraadsleden, maar nog niet openbaar te maken;
 12. Dit collegevoorstel openbaar te maken nadat bewoners middels informatiebijeenkomsten zijn geïnformeerd over de voorgenomen uitwerking van de uitgangspunten met betrekking tot erfpacht.

Toelichting:

Het voorstel wordt verder besproken in het college van 28/5/24

4

12:38

Rondvraag en sluiting

Besluit:

Geen rondvraag

Aan : het college van burgemeester en wethouders
Van : 5.1.2.e & 5.1.2.e
Datum : 10 juni 2024
Onderwerp : Erfpacht woningcorporaties

Afschrift aan [Naam / namen]

Op 29 mei j.l. heeft er een overleg met de woningcorporaties (Woonwaard, Van Alckmaer en Kennemer Wonen) plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is de voorgenomen uitwerking (inmiddels voorgenomen besluit) met betrekking tot de grondwaardebepaling van sociale huurwoningen besproken.

Voorgenomen besluit

Het voorgenomen besluit houdt in dat de grondwaarde voor woningen in de sociale huursector (waarvan de erfpachter een woningcorporatie is) wordt bepaald door een korting (depreciatie) van 25% te geven op de WOZ-waarde. Vervolgens wordt de grondwaarde berekend als percentage (grondquote) van 20% van deze gereduceerde WOZ-waarde.

Standpunt woningcorporaties

De gemeente Alkmaar hanteert voor woningen in sociale huurcategorie 1 en categorie 2 een relatief lage grondprijs om de realisatie van voldoende aanbod te stimuleren voor huishoudens die zijn aangewezen op de sociale huurwoningen. Voor het realiseren van sociale woningbouw voor deze lage grondprijzen zijn extra regels bepaald dat de woningen gewezen worden aan deze doelgroep en voor een termijn van tenminste 25 jaar als sociale woning in exploitatie wordt gehouden. Hierin is een duidelijke richting en beleid geschreven over de grondwaarde van sociale huurwoningen. Het beleid voor sociale huurwoningen wordt in het voorgestelde erfpachtbeleid nu niet eenduidig toegepast. Er wordt een (beperkte) korting gegeven op een commerciële grondprijs. Wij als woningcorporaties verwachten een eenduidig grondbeleid voor sociale huurwoningen, daarmee zien wij de sociale grondprijs uit de grondnota als een betere grondslag voor het erfpachtbeleid. Wanneer o.a. bij de gemeente Amsterdam gekeken wordt, zie je wel een eenduidig sociaal grondbeleid terugkomen in de erfpachtconstructie (sociale grondprijs als uitgangspunt).

Vanuit een globale berekening vanuit de erfpachtposities van onze corporaties, Van Alckmaer, Kennemer Wonen en Woonwaard (ca. 2.600 woningen op erfpacht) blijkt dat het waardeverschil tussen de concept berekening bloot eigendom vanuit het erfpachtbeleid en de sociale grondprijs circa € 20.000 per woning bedraagt. Dit waardeverschil leidt tot hogere uitgaven, welke niet in de sociale huurwoningen geïnvesteerd kunnen worden. Dit zou ertoe leiden dat wij als corporaties gezamenlijk of ca. 200 nieuwbouwwoningen niet kunnen bouwen of ca. 900 woningen niet kunnen verduurzamen (in de Gemeente Alkmaar).

Nota Grondprijzen 2024-2025

Voor sociale huur woningen in categorie 1 hanteert de gemeente een vaste grondprijs van € 12.000,- per gestapelde woning (appartement) en € 15.500,- per grondgebonden woning. Een sociale huurwoning in categorie 1 is een zelfstandige woning met een huur van onder de 1^e aftoppingsgrens voor huurtoeslag. In 2024 ligt dit bedrag op € 650,43 per maand. Deze huurgrens wordt ieder jaar vastgesteld.

Voor sociale huur woningen in categorie 2 hanteert de gemeente een vaste grondprijs van € 23.300,= per gestapelde woning (appartement) en € 33.600,= per grondgebonden woning. Een sociale huur woning in categorie 2 is een zelfstandige woning met een huur tussen de 1^e aftoppingsgrens voor huurtoeslag (in 2024 is dat € 650,43 per maand) en de maximumgrens voor huurtoeslag (€ 879,66 per maand in 2024).

Opties

Er zijn verschillende opties denkbaar om tegemoet te komen aan de woningcorporaties.

De financiële gevolgen van beide opties worden bij de 'financiële aspecten' inzichtelijk gemaakt.

1. Aansluiting zoeken bij de Nota Grondprijzen.

Argument hiervoor zou kunnen zijn dat grond belast met erfpacht over het algemeen minder waard is dan grond in vol eigendom. De grondprijs in de Nota Grondprijzen voor sociale huurwoningen is ook gebaseerd op vol eigendom. Deze grondprijs kan dan ook het uitgangspunt worden voor het berekenen van de canon. Woningcorporaties en erfpachters zijn niet verplicht om de erfpacht om te zetten naar vol eigendom door het kopen van het bloot eigendom. Uitgangspunt is namelijk nog steeds dat er een jaarlijkse canon betaald wordt.

Kanttekening bij het toepassen van deze grondprijzen is wel dat dit invloed heeft op de uiteindelijke erfpachtinkomsten. De canon wordt over een lagere grondprijs berekend waardoor de canonopbrengsten lager zullen zijn. Indirect kan dit zelfs van invloed zijn op de erfpachtkosten voor particuliere erfpachters. Voor de canonherziening wordt namelijk op basis van de inkomstensimulatie een canonpercentage binnen de bandbreedte van 1-3% vastgesteld. Wanneer de inkomsten lager worden door het toepassen van lagere grondprijzen voor sociale huurwoningen, betekent dit dat dit weer gecompenseerd wordt door een hoger canonpercentage voor de canonherziening.

Daarnaast draagt deze methode niet bij aan vereenvoudiging van het erfpachtbeleid, omdat de grondwaarde op andere wijze wordt vastgesteld dan voor woningen in particulier bezit.

2. Hogere korting op WOZ-waarde

Er vanuit gaande dat de meeste sociale huurwoningen in categorie 2 vallen zal een korting (depreciatie) van bijvoorbeeld 40% op de WOZ- waarde ongeveer tot dezelfde uitkomst en wellicht zelfs nog een lagere uitkomst leiden als de grondprijzen uit de Nota Grondprijzen. Ook hier geldt weer dezelfde kanttekening als bij optie 1.

Deze methode sluit echter wel beter aan bij het voorgenomen besluit met betrekking tot de grondwaardebepaling en daarmee ook bij de vereenvoudiging van het erfpachtbeleid.

NB. De woningcorporaties gaan er bij hun standpunt vanuit dat er bij de berekening van de koopsom voor de bloot eigendom sprake is van een waardeverschil van zo'n € 20.000,- per woning. De woningcorporaties zijn echter niet verplicht om de bloot eigendom te kopen. Hoewel de gemeente die mogelijkheid wel biedt is het uitgangspunt nog steeds dat er een jaarlijkse canon betaald wordt.

Financiële aspecten

Alle varianten die beschreven staan in dit memorandum leiden tot andere erfpachtinkomsten voor de gemeente. In onderstaande tabel staan de inkomsten uit sociale huurwoningen van het huidige voorgenomen besluit van het college van B&W, de inkomsten van optie 1 (Grondprijzennota 2024 volgen) zoals omschreven op voorgaande pagina en de inkomsten van optie 2 (hogere WOZ-waarde korting) zoals omschreven op voorgaande pagina.

Canon 2,0%

Bedragen x 1 mln	Inkomsten per jaar
Voorgenomen besluit B&W: 20%/sociaal-25% korting	€ 1,6
Optie 1: grondwaarde conform Grondprijzennota 2024-2025	minimaal € 0,8 en maximaal € 1,7
Optie 2: 20%/sociaal-40% korting	€ 1,3

Om optie 1 te kunnen berekenen is inzicht nodig in de huurprijzen van alle woningen die staan op de erfpachtgronden, want de hoogte van de huurprijs bepaalt of een woning een categorie 1 of categorie 2 woning is en dat bepaalt vervolgens de grondwaarde. De gemeente heeft geen inzicht in de huurprijzen van de betreffende woningen. Daarom kunnen we alleen een minimale (als alle woningen categorie 1 zouden zijn) en maximale opbrengst (als alle woningen categorie 2 zouden zijn) presenteren. We verwachten dat er meer categorie 2 woningen zijn dan categorie 1. Als twee derde van de woningen categorie 2 zouden zijn, dan zou dat leiden tot jaarlijkse erfpachtinkomsten van circa € 1,4 miljoen.

Voorgenomen besluit: Grondquote 20% en een korting van 25% op de WOZ-waarde voor sociale huur

De grondwaarde wordt berekend naar een percentage (grondquote) van de WOZ-waarde. Voor het bepalen van de grondwaarde voor alle woningen en garages is een alternatief om een grondquote van 20% van de WOZ-waarde te berekenen.

Omdat de WOZ-waarde geen onderscheid maakt voor sociale huurwoningen, wordt daarnaast voorgesteld om voor woningen in de sociale huursector eerst een korting van 25% op de WOZ-waarde toe te passen, waarna de 20% grondquote wordt berekend.

Voor een woning met WOZ-waarde € 150.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 150.000,- x grondquote ad 20% = grondwaarde ad € 30.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 30.000,- x 1% = € 300,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 30.000,- x 2% = € 600,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 30.000,- x 3% = € 900,- per jaar

Voor een woning met WOZ-waarde € 300.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 300.000,- x grondquote ad 20% = grondwaarde ad € 60.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 60.000,- x 1% = € 600,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 60.000,- x 2% = € 1.200,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 60.000,- x 3% = € 1.800,- per jaar

Voor een woning met WOZ-waarde € 400.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 400.000,- x grondquote 20% = grondwaarde ad € 80.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 80.000 x 1% = € 800,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 80.000 x 2% = € 1.600,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 80.000 x 3% = € 2.400,- per jaar

Voor een woning in de sociale huursector met WOZ-waarde € 150.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 150.000 minus korting van 25%= € 112.500,-

Gereduceerde WOZ-waarde ad € 112.500,- x grondquote 20% = grondwaarde ad € 22.500,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 22.500,- x 1% = € 225,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 22.500,- x 2% = € 450,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 22.500,- x 3% = € 675,- per jaar

Voor een woning in de sociale huursector met WOZ-waarde € 300.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 300.000,- minus korting van 25% = € 225.000,-

Gereduceerde WOZ-waarde ad € 225.000,- x grondquote ad 20% = grondwaarde ad € 45.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 45.000,- x 1% = € 450,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 45.000,- x 2% = € 900,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 45.000,- x 3% = € 1.300 per jaar

Voor een woning in de sociale huursector met WOZ-waarde € 400.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 400.000 minus korting van 25%= € 300.000,-

Gereduceerde WOZ-waarde ad € 300.000 x grondquote 20% = grondwaarde ad € 60.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 60.000,- x 1% = € 600,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 60.000,- x 2% = € 1.200,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 60.000,- x 3% = € 1.800,- per jaar

Alternatief: Grondquote 15% en een korting van 25% op de WOZ-waarde voor sociale huur

De grondwaarde wordt berekend naar een percentage (grondquote) van de WOZ-waarde.

Voor het bepalen van de grondwaarde voor alle woningen en garages wordt voorgesteld om een grondquote van 15% van de WOZ-waarde te berekenen.

Omdat de WOZ-waarde geen onderscheid maakt voor sociale huurwoningen, wordt daarnaast voorgesteld om voor woningen in de sociale huursector eerst een korting van 25% op de WOZ-waarde toe te passen, waarna de 15% grondquote wordt berekend.

Voor een woning met WOZ-waarde € 150.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 150.000,- x grondquote ad 15% = grondwaarde ad € 22.500,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 22.500,- x 1% = € 225,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 22.500,- x 2% = € 450,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 22.500,- x 3% = € 675,- per jaar

Voor een woning met WOZ-waarde € 300.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 300.000,- x grondquote ad 15% = grondwaarde ad € 45.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 45.000,- x 1% = € 450,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 45.000,- x 2% = € 900,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 45.000,- x 3% = € 1.350,- per jaar

Voor een woning met WOZ-waarde € 400.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 400.000,- x grondquote 15% = grondwaarde ad € 60.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 60.000 x 1% = € 600,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 60.000 x 2% = € 1.200,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 60.000 x 3% = € 1.800,- per jaar

Voor een woning in de sociale huursector met WOZ-waarde € 150.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 150.000 minus korting van 25%= € 112.500,-

Gereduceerde WOZ-waarde ad € 112.500,- x grondquote 15% = grondwaarde ad € 16.875,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 16.875,- x 1% = € 168,75 per jaar

Canonpercentage 2%: € 16.875,- x 2% = € 337,50 per jaar

Canonpercentage 3%: € 16.875,- x 3% = € 506,25 per jaar

Voor een woning in de sociale huursector met WOZ-waarde € 300.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 300.000,- minus korting van 25% = € 225.000,-

Gereduceerde WOZ-waarde ad € 225.000,- x grondquote ad 15% = grondwaarde ad € 33.750,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 33.750,- x 1% = € 337,50 per jaar

Canonpercentage 2%: € 33.750,- x 2% = € 675,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 33.750,- x 3% = € 1.012,50 per jaar

Voor een woning in de sociale huursector met WOZ-waarde € 400.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ-waarde ad € 400.000 minus korting van 25%= € 300.000,-

Gereduceerde WOZ-waarde ad € 300.000 x grondquote 15% = grondwaarde ad € 45.000,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 45.000,- x 1% = € 450,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 45.000,- x 2% = € 900,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 45.000,- x 3% = € 1.350,- per jaar

Alternatief: Grondwaarde voor sociale huurwoningen conform Nota Grondprijzen

Als variant op het hierboven gegeven voorbeeld kan de grondwaarde voor woningen in de sociale huursector op basis van de Nota Grondprijzen vastgesteld worden. De Nota Grondprijzen 2022-2023 bepaalt in dit kader het volgende:

SOCIALE HUURWONINGEN

Voor de sociale huur woningen in categorie 1 en 2 hanteert de gemeente Alkmaar een vaste grondprijs. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen. De huurgrenzen voor de categorie 1 en 2 huurwoningen zijn gebaseerd op de Wet op de Huurtoeslag.

Voor sociale huur woningen in categorie 1 hanteert de gemeente een vaste grondprijs van € 11.600,- per gestapelde woning (appartement) en € 14.900,- per grondgebonden woning. Een sociale huurwoning in categorie 1 is een zelfstandige woning met een huur van onder de 1^e aftoppingsgrens voor huurtoeslag. In 2022 ligt dit bedrag op € 633,25 per maand². Deze huurgrens is wordt ieder jaar vastgesteld.

Voor sociale huur woningen in categorie 2 hanteert de gemeente een vaste grondprijs van € 22.400,- per gestapelde woning (appartement) en € 32.400,- per grondgebonden woning. Een sociale huur woning in categorie 2 is een zelfstandige woning met een huur tussen de 1^e aftoppingsgrens voor huurtoeslag (in 2022 is dat € 633,25 per maand) en de maximumgrens voor huurtoeslag (€ 763,47 per maand in 2022)³.

Voorwaarde voor het hanteren van bovenstaande grondwaarde is dat deze woningen voor een termijn van tenminste 25 jaar als sociale woning in exploitatie worden gehouden.

Voor een sociale huurwoning in de categorie 1 of 2 zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Grondwaarde gestapelde woning (appartement) categorie 1: € 11.600,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 11.600,- x 1% = € 116,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 11.600,- x 2% = € 232,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 11.600,- x 3% = € 348,- per jaar

Grondwaarde grondgeboden woning categorie 1: € 14.900,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 14.900,- x 1% = € 149,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 14.900,- x 2% = € 298,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 14.900,- x 3% = € 447,- per jaar

Grondwaarde gestapelde woning (appartement) categorie 2: € 22.400,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 22.400,- x 1% = € 224,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 22.400,- x 2% = € 448,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 22.400,- x 3% = € 672,- per jaar

Grondwaarde grondgebonden woning categorie 2: € 32.400,-

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 32.400,- x 1% = € 324,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 32.400,- x 2% = € 648,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 32.400,- x 3% = € 972,- per jaar

Alternatief: Taxatie waarbij wordt uitgegaan van een (semi)residuele benadering, vastgesteld per bouwblok

De marktwaarde van de volle eigendom wordt door middel van een taxatie vastgesteld.

De grondwaarde wordt berekend als een percentage (grondquote) van 25% (o.b.v. referenties nieuwbouwkavels) van de marktwaarde. De grondwaarde die hierdoor ontstaat is tevens de getaxeerde marktwaarde van het bloot eigendom. Op deze grondwaarde wordt een depreciatie (eigendomsquote) van 20% toegepast om tot de gecorrigeerde marktwaarde van het bloot eigendom te komen.

De canon wordt vervolgens berekend door de gecorrigeerde marktwaarde van het bloot eigendom te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

Voor een woning met een getaxeerde marktwaarde van het volle eigendom € 350.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

De marktwaarde vol eigendom bedraagt € 350.000,- (hier wordt dus geen WOZ-waarde maar taxatiewaarde gebruikt voor de berekening).

De grondwaarde en tevens de marktwaarde van het bloot eigendom bedraagt € 87.500,- (grondquote ad 25% x € 350.000,-).

De gecorrigeerde marktwaarde van het bloot eigendom bedraagt € 70.000,- (marktwaarde bloot eigendom ad € 87.500 minus depreciatie ad 20% = € 70.000,-)

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 70.000,- x 1% = € 700,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 70.000,- x 2% = € 1.400,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 70.000,- x 3% = € 2.100,- per jaar

Voor een woning in de sociale huursector met een huur van € 800,- per maand zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt: € 192.000,- (maandhuur ad € 800,- x 12 = € 9.600,- per jaar, te vermenigvuldigen met 20 = € 192.000,-; ook hier wordt geen WOZ-waarde maar taxatiewaarde in verhuurde staat gebruikt voor de berekening).

De grondwaarde en tevens de marktwaarde bloot eigendom bedraagt € 48.000,- (grondquote 25% x € 192.000,-)

De gecorrigeerde marktwaarde van het bloot eigendom bedraagt € 38.400,- (marktwaarde bloot eigendom ad € 48.000,- minus depreciatie ad 20% = € 38.400,-)

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 38.400,- x 1% = € 384,- per jaar
Canonpercentage 2%: € 38.400,- x 2% = € 768,- per jaar
Canonpercentage 3%: € 38.400,- x 3% = € 1.152,- per jaar

Vergelijkingen koopsom bloot eigendom onder de tijdelijke regeling vs. de voorgestelde nieuwe regeling

5.1.2.e (grondgebonden woning)

WOZ-waarde peildatum 1-1-2019: € artikel 40b Wet WOZ

WOZ-waarde peildatum 1-1-2022: € artikel 40b Wet WOZ

WOZ-waarde € artikel 40b Wet WOZ (€ artikel 40b Wet WOZ)

Koopsom bloot eigendom o.b.v. tijdelijke regeling (WOZ-waarde 2019): € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. grondquote ad 15% (WOZ-waarde 2022): € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. grondquote ad 20% (WOZ-waarde 2022): € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. grondquote ad 25% (WOZ-waarde 2022): € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. taxatie: € artikel 40b Wet WOZ¹

5.1.2.e

WOZ- waarde peildatum 2019

WOZ-waarde peildatum 2023

Koopsom bloot eigendom o.b.v. tijdelijke regeling (WOZ-waarde 2019): € artikel 40b Wet WOZ

5.1.2.e (gestapelde woning)

WOZ-waarde met peildatum 1-1-2019: € artikel 40b Wet WOZ

WOZ-waarde met peildatum 1-1-2022: € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. tijdelijke regeling (WOZ-waarde 2019): € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. grondquote 15% (WOZ-waarde 2022): € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. grondquote 20% (WOZ-waarde 2022): € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. grondquote 25% (WOZ-waarde 2022): € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. taxatie: € artikel 40b Wet WOZ²

5.1.2.e (gestapelde woning in de sociale huursector)

WOZ-waarde met peildatum 2019: € artikel 40b Wet WOZ

WOZ-waarde met peildatum 2022: € artikel 40b Wet WOZ

Maandelijkse huur € 590,65

Koopsom bloot eigendom o.b.v. tijdelijke regeling (WOZ-waarde 2019): € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. grondquote ad 15% en depreciatie op WOZ ad 25% (WOZ-waarde 2022): € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. grondquote ad 20% en depreciatie op WOZ ad 25% (WOZ-waarde 2022): € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. grondquote ad 15% (WOZ-waarde 2022): € artikel 40b Wet WOZ

Koopsom bloot eigendom o.b.v. Nota Grondprijzen 2022-2023: € 11.600,-

Koopsom bloot eigendom o.b.v. taxatie: € 28.351,20

¹ De WOZ-waarde peildatum 1-1-2022 ad € artikel 40b Wet WOZ is hier als fictieve taxatiewaarde vol eigendom gebruikt.

² De WOZ-waarde peildatum 1-1-2022 ad € artikel 40b Wet WOZ is hier als fictieve taxatiewaarde vol eigendom gebruikt.

Vergelijking huidige canon van niet afgekocht recht en met nieuwe canonvoorstellen

Appartement van Particulier				
huidige canon/jaar obv canonpercentage van 9% bij oorspronkelijke uitgifte	1.342,00			
WOZ-waarde 1-1-2023	293.000			
		<i>grondquote 15%</i>	<i>grondquote 20%</i>	<i>grondquote 25%</i>
<i>grondwaarde</i>		43.950	58.600	73.250
canon/jaar bij canonpercentage van 2,5%		1.098,75	1.465,00	1.831,25
canon/jaar bij canonpercentage van 2,0%		879,00	1.172,00	1.465,00
Grondgebonden woning van Particulier				
huidige canon/jaar obv canonpercentage van 8% bij oorspronkelijke uitgifte	1.371,00			
WOZ-waarde 1-1-2023	351.000			
		<i>grondquote 15%</i>	<i>grondquote 20%</i>	<i>grondquote 25%</i>
<i>grondwaarde</i>		52.650	70.200	87.750
canon/jaar bij canonpercentage van 2,5%		1.316,25	1.755,00	2.193,75
canon/jaar bij canonpercentage van 2,0%		1.053,00	1.404,00	1.755,00
Grondgebonden woning van Particulier				
huidige canon/jaar obv canonpercentage van 11,25% bij oorspronkelijke uitgifte	3.030,00			
WOZ-waarde 1-1-2023	609.000			
		<i>grondquote 15%</i>	<i>grondquote 20%</i>	<i>grondquote 25%</i>
<i>grondwaarde</i>		91.350	121.800	152.250
canon/jaar bij canonpercentage van 2,5%		2.283,75	3.045,00	3.806,25
canon/jaar bij canonpercentage van 2,0%		1.827,00	2.436,00	3.045,00
Grondgebonden woning van Particulier				
huidige canon/jaar obv canonpercentage van 12% bij oorspronkelijke uitgifte	2.002,00			
WOZ-waarde 1-1-2023	420.000			
		<i>grondquote 15%</i>	<i>grondquote 20%</i>	<i>grondquote 25%</i>
<i>grondwaarde</i>		63.000	84.000	105.000
canon/jaar bij canonpercentage van 2,5%		1.575,00	2.100,00	2.625,00
canon/jaar bij canonpercentage van 2,0%		1.260,00	1.680,00	2.100,00

Besluitenlijst Vertrouwelijk Stafoverleg Ruimte & Alkmaars kanaal

Datum	10-06-2024
Tijd	10:30 - 11:35
Locatie	Besognekamer
Voorzitter	R.M. Reus
Toelichting	Afwezig: Arie Epskamp en Christaan Peetoom

1 **Opening en vaststelling agenda**

10:30

Besluit:

Aanwezig: Robert Te Beest, Christian Schouten, Anjo van de Ven, Jasper Nieuwenhuizen, Robert Reus (voorzitter), ^{§.1.2.e} (verslag)

Toelichting:

Agenda is vastgesteld

2 **Vaststelling verslag 03-06-2024**

10:32

Besluit:

Verslag is akkoord

3

10:33

4

10:38

BR

5

10:48

Erfpacht woningcorporaties (Anjo van de Ven) 5.1.2.e

Voor de grondwaardebepaling van woningen in de sociale huursector is voorgesteld om de deze te bepalen door een korting van 25% op de WOZ-waarde toe te passen en vervolgens een grondquote van 20% op de gereduceerde WOZ-waarde om tot de grondwaarde te komen. Over dit voorstel is inmiddels ook een voorgenomen besluit genomen. Woningcorporaties hebben tijdens een overleg aangegeven dat dit voorstel voor hen niet acceptabel is. Er wordt volgens hen namelijk maar een beperkte korting op een commerciële grondprijs gegeven. Het verzoek is om aansluiting te zoeken bij de grondprijzen in de Nota grondprijzen zodat er een eenduidig beleid komt voor sociale huurwoningen.

Met de bestuursadviseur is afgesproken dat de memo uiterlijk vrijdag wordt aangeleverd.

Besluit:

Hoe staat het college tegenover het verzoek van de woningcorporaties om aansluiting te zoeken bij de Nota Grondprijzen voor wat betreft de grondprijzen van sociale huurwoningen en staat het college open voor eventuele andere opties zoals een hogere korting op de WOZ-waarde?

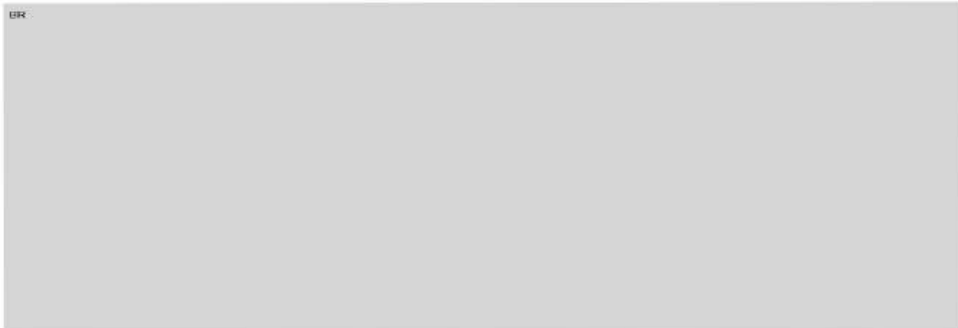
Toelichting:

Er is meer tijd nodig om uit te zoeken wat een gewenste richting is. Uitzoeken hoe andere gemeenten dit regelen. Het overleg met de woningcorporaties van 11 juni wordt daarom uitgesteld.

6

11:18

BR



7

11:33

Rondvraag en sluiting

Besluit:

geen rondvraag

Aan : het college van burgemeester en wethouders
Van : **S.12.e** & **S.12.e**
Datum : 17 juni 2024
Onderwerp : Voortgang project erfpacht
Afschrift aan [Naam / namen]

Evaluatie informatieavonden

Bij het schrijven van deze memo hebben de eerste twee informatieavonden plaatsgevonden. Hoewel de eerste avond gemoedelijk verliep, was de tweede avond een heftige avond met veel boze mensen.

De belangrijkste geluiden die wij horen hebben te maken met de WOZ-waarde, de regeling voor het omzetten van erfpacht naar vol eigendom en de mogelijke korting die woningcorporaties krijgen. De reacties worden hieronder nader uiteengezet.

WOZ- waarde

Men is het in het algemeen niet eens met de WOZ-waarde als grondslag voor de grondwaarde. De reden hiervoor is dat erpachters in de veronderstelling zijn dat vooral de opstal van invloed is op de hoogte van de WOZ- waarde en dat er daardoor ook meer voor de grond betaald moet worden.

WOZ-waarde bij omzetten van erfpacht naar vol eigendom

De onvrede speelt met name bij het omzetten van erfpacht naar vol eigendom, omdat voor het berekenen van de koopsom de WOZ-waarde de grondslag is voor de grondwaarde.

Enkele voorbeelden die wij krijgen zijn dat de burens die hun woning niet hebben verduurzaamd een lagere WOZ-waarde hebben en daardoor ook minder voor de grond betalen wanneer zij het bloot eigendom kopen.

Een ander voorbeeld is dat burens dezelfde WOZ-waarde hebben terwijl de perceeloppervlakte niet gelijk is. Degene met een kleinere perceeloppervlakte moet dan in verhouding meer betalen voor het bloot eigendom.

WOZ-waarde i.c.m. canonherziening

De WOZ-waarde als uitgangspunt voor het berekenen van de canon bij de canonherziening zorgt voor minder kritiek. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de wetenschap dat wanneer men zich niet kan vinden in de grondwaarde die bij de canonherziening wordt vastgesteld, er dan o.g.v. de algemene erfpachtbepalingen een mogelijkheid is om de grondwaarde door deskundigen te laten vaststellen, d.w.z. door taxateurs.

Prijs per m²

Er is benoemd dat de huidige erfpachtinkomsten ca. € 3 miljoen zijn. Erpachters denken dat het een eerlijkere oplossing is om op basis van deze inkomsten een canon naar rato van het aantal m² in

rekening te brengen. Er zou op basis van de totale oppervlakte in m² van alle erfpachtrechten én de inkomsten een vaste prijs per m² berekend moeten worden.

Deze optie lijkt echter ingewikkelder dan gedacht. Een vaste prijs per m² leidt ook tot ongelijkheid. De grondprijs per m² in het centrum ligt bijvoorbeeld hoger dan in Alkmaar Noord of Overdie. Er zou dan al een grondprijs per wijk vastgesteld moeten worden. Daarnaast zijn er naast woningen ook veel bestemmingen met een maatschappelijk, sociaal of cultureel karakter. Bovendien zijn er met name in Winkelcentrum De Mare veel bedrijfsruimtes in erfpacht uitgegeven. Er kan daarom niet eenvoudig een prijs per m² vastgesteld worden, omdat die prijs per m² ook niet van toepassing is op niet-woonbestemmingen.

Omzetten erfpacht naar vol eigendom door de verkoop van het zogenoemde 'bloot eigendom'.

Op 16 januari 2024 is de tijdelijke regeling voor het omzetten van erfpacht naar vol eigendom vastgesteld. Deze regeling houdt in dat er wordt gerekend met het prijspeil van 2021 en de daarbij behorende WOZ-waarde met peildatum 2019.

Voor de nieuwe regeling is in eerste instantie voorgesteld om de koopsom gelijk te stellen aan de grondwaarde die dan berekend zou worden als percentage (grondquote) van 15% van de WOZ-waarde. Daarbij zou dan de WOZ-waarde met peildatum van twee jaar geleden het uitgangspunt zijn. Omdat op basis van dit eerste voorstel de koopsom in veel gevallen voordeliger zou uitvallen is erfpachters geadviseerd om de koop van het bloot eigendom uit te stellen totdat we op de informatieavonden meer bekend zouden maken over de nieuwe regeling.

Omdat binnen het college onvoldoende draagvlak was voor de grondquote van 15% is de grondquote verhoogd naar 20%. Daarnaast is voor de verkoop van het bloot eigendom bij eengezinswoningen (voorlopig) besloten dat er nog een markttoeslag wordt berekend over de grondwaarde om tot de koopsom te komen. Veronderstelt wordt dat de koopsom door deze markttoeslag meer 'marktconform' wordt.

Dit voorstel is bij de erfpachters totaal in het verkeerde keelgat geschoten. Op basis van de grondquote van 15% zou de koopsom in veel gevallen inderdaad nog goedkoper worden, met uitzondering van een aantal appartementen.

De grondquote van 20% leidt ertoe dat de koopsom vergelijkbaar is met de koopsom op basis van de tijdelijke regeling. Maar het toepassen van een 'nader te bepalen markttoeslag' gaat er, ongeacht de hoogte van deze toeslag, voor zorgen dat de koopsom boven het bedrag op basis van de tijdelijke regeling uitkomt.

Dit rekensommetje hebben veel mensen zelf ook al snel kunnen maken en daar was dan ook de nodige kritiek op gericht.

Om de koopsom voor het bloot eigendom toch weer aantrekkelijker (en acceptabeler) te maken kan ervoor gekozen worden om de eerder voorgestelde grondquote van 15% te hanteren voor het berekenen van de grondwaarde. Het ambtelijk advies is daarnaast om in ieder geval geen markttoeslag toe te passen.

Een andere optie is om voor het bloot eigendom de grondwaarde te bepalen door middel van een taxatie. Bij een taxatie kan meer rekening gehouden worden met factoren als verduurzaming van de woning. Taxatie van de grondwaarde zal naar verwachting ook tot meer acceptatie onder de erfpachters leiden.

Taxatiemethode waarbij wordt uitgegaan van een (semi)residuele benadering

De marktwaarde van de volle eigendom wordt door middel van een taxatie vastgesteld.

De grondwaarde wordt berekend als een percentage (grondquote) van 25% (o.b.v. referenties nieuwbouwkavels) van die marktwaarde. De grondwaarde die hierdoor ontstaat is tevens de getaxeerde marktwaarde van het bloot eigendom. Op deze grondwaarde wordt een depreciatie (eigendomsquote) van 20% toegepast om tot de gecorrigeerde marktwaarde van het bloot eigendom te komen.

De canon wordt vervolgens berekend door de gecorrigeerde marktwaarde van het bloot eigendom te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

Voor een woning met een getaxeerde marktwaarde van het volle eigendom € 350.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

De marktwaarde vol eigendom bedraagt € 350.000,- (hier wordt dus geen WOZ-waarde maar taxatiewaarde gebruikt voor de berekening).

De grondwaarde en tevens de marktwaarde van het bloot eigendom bedraagt € 87.500,- (grondquote ad 25% x € 350.000,-).

De gecorrigeerde marktwaarde van het bloot eigendom bedraagt € 70.000,- (marktwaarde bloot eigendom ad € 87.500 minus depreciatie ad 20% = € 70.000,-)

Berekening canon:

Canonpercentage 1%: € 70.000,- x 1% = € 700,- per jaar

Canonpercentage 2%: € 70.000,- x 2% = € 1.400,- per jaar

Canonpercentage 3%: € 70.000,- x 3% = € 2.100,- per jaar

In onderstaand overzicht zijn de verschillende opties voor het berekenen van de koopsom voor het bloot eigendom met elkaar vergeleken.

Omdat de WOZ-waarde in veel gevallen redelijk goed overeenkomt met de marktwaarde is bij de voorbeeldberekeningen uitgegaan van de WOZ-waarde in plaats van de getaxeerde marktwaarde.

Vergelijkingen koopsom bloot eigendom onder de tijdelijke regeling vs. de voorgestelde nieuwe regelingen

	tijdelijke regeling	CV voorstel	m2	pris /m2
Grondgebonden woning Particulier				
WOZ-waarde 1-1-2019	223.000			137
koopsom obv tijdelijke regeling	68.675			501
WOZ-waarde 1-1-2022		310.000		
koopsom obv 20% WOZ-waarde		62.000		453
marktconforme koopsom		62.000		
Grondgebonden woning Particulier				
WOZ-waarde 1-1-2019	208.000			125
koopsom obv tijdelijke regeling	63.675			509
WOZ-waarde 1-1-2022		322.000		
koopsom obv 20% WOZ-waarde		64.400		515
marktconforme koopsom		64.400		
Grondgebonden woning Particulier				
WOZ-waarde 1-1-2019	171.000			108
koopsom obv tijdelijke regeling	43.624			404
WOZ-waarde 1-1-2022		268.000		
koopsom obv 20% WOZ-waarde		53.600		496
marktconforme koopsom		53.600		
Grondgebonden woning Particulier				
WOZ-waarde 1-1-2019	217.000			130
koopsom obv tijdelijke regeling	66.430			511
WOZ-waarde 1-1-2022		317.000		
koopsom obv 20% WOZ-waarde		63.400		488
marktconforme koopsom		63.400		
Appartement Particulier				
WOZ-waarde 1-1-2019	175.000			
koopsom obv tijdelijke regeling	32.558			
WOZ-waarde 1-1-2022		284.000		
koopsom obv 20% WOZ-waarde		56.800		
koopsom obv taxatie		56.800		

Wijkgerichte grondprijs per m²

Deze methode komt er op neer dat er voor iedere wijk voor woningen een vaste grondprijs per m² wordt vastgesteld. Deze grondprijs staat los van de staat van de woning/opstal als het gaat om verduurzaming etc. Deze methode wordt tijdens het stafoverleg door [5.1.2.e](#) toegelicht.

Korting woningcorporaties

De aanwezigen hebben tijdens de informatieavonden te horen gekregen dat woningcorporaties mogelijk een korting krijgen bij het vaststellen van de grondwaarde. De aanwezigen werden hier heel boos over, omdat er op veel locaties een mix is van sociale huurwoningen en woningen in particulier bezit.

Ondanks dat de WOZ-waarde geen rekening houdt met woningen in de sociale huursector, is de WOZ-waarde van sociale huurwoningen doorgaans zo'n 10% lager dan woningen in particulier bezit, aldus één van de aanwezigen.

Dit verschil heeft waarschijnlijk te maken met de staat van de woning in die zin dat sociale huurwoningen over het algemeen eenvoudiger en soberder zijn ingericht qua voorzieningen en daardoor lager gewaardeerd worden.

Besluitenlijst Vertrouwelijk Stafoverleg Ruimte & Alkmaars kanaal

Datum	17-06-2024
Tijd	10:30 - 11:35
Locatie	Besognekamer
Voorzitter	R.M. Reus
Toelichting	Afwezig: Christian Schouten

1 **Opening en vaststelling agenda**

10:30

Besluit:

Aanwezig: Robert te Beest, Arie Epskamp, Anjo van de Ven, Jasper Nieuwenhuizen, Robert Reus (voorzitter), 5.1.2.e (verslag)

Toelichting:

agenda conform vastgesteld

2 **Vaststelling verslag 10-06-2024**

10:32

Besluit:

verslag is conform vastgesteld

3 **Voortgang project erfpacht (Anjo van de Ven) (5.1.2.e)**

10:33

Voortgang van het project erfpacht keert de komende tijd wekelijks terug.

Tijdens het overleg de eerste informatieavonden evalueren. Daarnaast eventueel nog de grondwaardebepaling van sociale huurwoningen bespreken. (Afhankelijk van de tijd en beschikbare informatie andere gemeenten).

Besluit:

Voortgang keuzes in het proces

Concrete vraag aan het college:

- Vasthouden aan WOZ- waarde als grondslag voor grondwaardebepaling?
Daarbij eventueel onderscheid maken tussen canonherziening en verkoop bloot eigendom.
- Hoe verder met gewijzigde regeling verkoop bloot eigendom?
- Afzonderlijke grondquote voor appartementsrechten hanteren?
- Evt. grondwaardebepaling bij sociale huurwoningen.

Toelichting:

Er is overeenstemming om een andere methode van berekening grondwaarde, namelijk m2 prijs, uit te rekenen. Dit nav de informatiebijeenkomsten erfpacht met bewoners.

En beide methodes (m2 prijs en WOZ-Waarde als grondslag) naast elkaar te leggen, met voor- en nadelen. Komt terug in volgend stafoverleg. En leidt mogelijk tot aangepast collegevoorstel. De verwachting is dat de bestuurlijke besluitvorming gaat uitlopen.

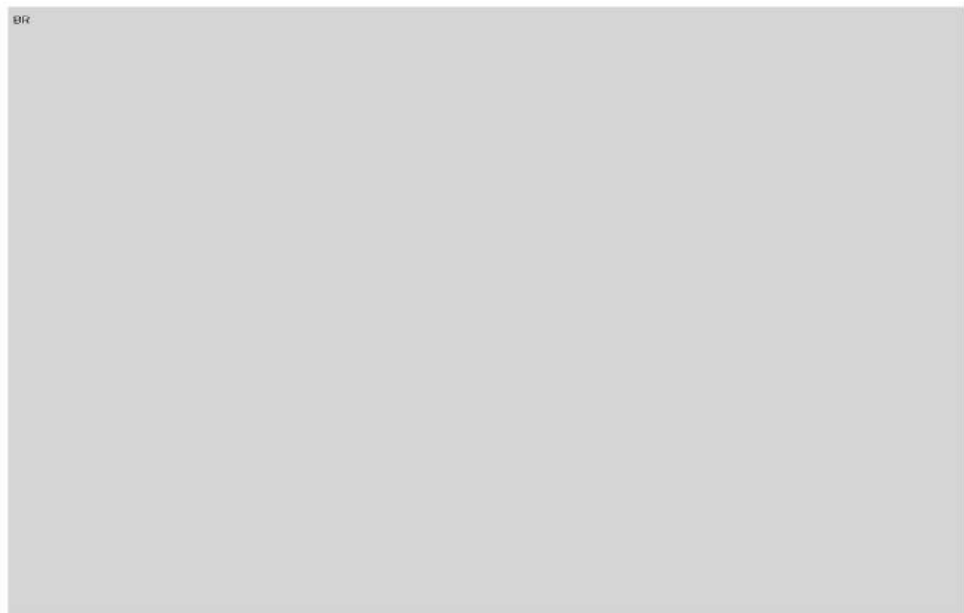
4

11:03



5

11:18



DR



6

11:33

Rondvraag en sluiting

Besluit:

geen rondvraag

Aan : het college van burgemeester en wethouders

Van : 5.1.2.e & 5.1.2.e

Datum : 1 juli 2024

Onderwerp : Voortgang project erfpacht

Afschrift aan [Naam / namen]

Algemene erfpachtbepalingen

Het concept van de geactualiseerde algemene erfpachtbepalingen is gereed.

Er zijn twee exemplaren beschikbaar waaronder een 'schoon' exemplaar en een exemplaar waarin de wijzigingen zichtbaar zijn (bijlage 1A en 1B).

Voordat de geactualiseerde algemene bepalingen worden vastgesteld is het nog wel van belang om af te stemmen welke handelingen nog nodig zijn conform de 'Handreiking erfpacht' die op 22 mei 2024 is gepubliceerd (bijlage 2A en 2B).

Hoewel de handreiking pas recent openbaar is geworden en wij ons al in een vergevorderd stadium bevinden wordt wel geadviseerd om aantoonbaar te maken dat het stappenplan is gevolgd.

Een voorlopige toets aan de handreiking en het bijbehorende stappenplan heeft laten zien dat er nog een aantal details zijn waaraan op dit moment niet helemaal wordt voldaan (bijlage 3).

Omdat de geactualiseerde algemene bepalingen nog niet zijn vastgesteld kan dit eenvoudig opgelost worden door bijvoorbeeld een inhoudsopgave te maken en het schrijven van een leeswijzer in B1.

Grondwaardebepaling

Op basis van het huidige erfpachtbeleid wordt de grondwaarde berekend als percentage (grondquote) van de WOZ-waarde. Voorafgaand aan het uitwerken van de voorstellen is onderzocht hoe andere gemeenten omgaan met het vaststellen van de grondwaarde. Daaruit is gebleken dat gemeenten de grondwaarde over het algemeen op twee manieren vaststellen. De grondwaarde afleiden van de WOZ-waarde is een veel voorkomende methode en daarnaast is het vaststellen van de grondwaarde door middel van een taxatie een veel voorkomende methode. De WOZ-waarde alsmede een taxatie als basis voor de grondwaarde zijn vervolgens onderzocht en tegen elkaar afgewogen. De uitkomst daarvan (beschreven in collegevoorstel d.d. 5 juni 2024) was dat de WOZ-waarde een beter werkbare methode is ten opzichte van een taxatie. Op basis van deze uitkomst is vervolgens gezocht naar een passende methode die tegemoet komt aan de visie zoals beschreven in de startopdracht voor het project erfpacht d.d. 16 januari 2024. Dit heeft geresulteerd in de voorgestelde grondquote van 20%.

WOZ-waarde

Tijdens de informatieavonden is gebleken dat veel erfpachters het in het algemeen niet eens waren met de WOZ-waarde als uitgangspunt. Grootste bezwaar is dat de grondwaarde afhankelijk is van de opstal en de grondwaarde derhalve stijgt wanneer men investeert in de woning. De erfpachter van een naastgelegen woning die dan bijvoorbeeld niet in de woning heeft geïnvesteerd zou daardoor minder voor hetzelfde stuk grond betalen.

De WOZ heeft daarnaast te maken met een paar ficties waaronder de overdrachtsficties. De overdrachtsfictie stelt dat de WOZ-waarde geen rekening houdt met erfpacht of andere beperkende rechten die op een woning kunnen rusten. Normaal gesproken kan erfpacht de marktwaarde van een woning verlagen. Voor de WOZ-taxatie wordt hier echter geen rekening mee gehouden: er wordt gedaan alsof de woning geen erfpacht heeft.

De Wet WOZ zegt hierover:

Bij het bepalen van de waarde in het economische verkeer dient, op grond van het bepaalde in artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ, uit te worden gegaan van een tweetal ficties, de zogenaamde "overdrachts-" en "verkrijgingsfictie". Op grond van beide ficties dient de waarde in het economische verkeer te worden bepaald, uitgaande van de veronderstelling dat de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Dit impliceert, dat de waarde in het economische verkeer dient te worden gesteld op de prijs die bij verkoop van de onroerende zaak, vrij opleverbaar, op de waardepeildatum maximaal zou kunnen zijn bedongen van de meest biedende gegadigde die de onroerende zaak in de staat waarin deze zich bevindt wil verwerven voor een bestemming die hem goeddunkt en die de zaak onmiddellijk en in volle omvang in gebruik wil nemen. Op grond van de heersende jurisprudentie op het gebied van de Wet WOZ dient de waarde in het economische verkeer te worden bepaald op de prijs die bij een zorgvuldig voorbereide verkoop aan de meest biedende gegadigde kan worden gerealiseerd, waarbij die gegadigde het gekochte onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan nemen.

Grondprijs per m²

De waarde van een huis bestaat uit de waarde van de grond en de waarde van de opstal.

De grond en de opstal zijn niet afzonderlijk te verkopen. De grond vormt dus een deel van de waarde van het huis. De makelaar taxeert de waarde van de erfpachtgrond, alsof het gaat om een onbebouwd stuk grond. Daarop mag gebouwd worden volgens de bepalingen in het bestemmingsplan en volgens de bepalingen van het erfpachtrecht.

Voor de taxatie maakt het niet uit hoe het pand is onderhouden en ingericht. Iemand die zijn pand in goede staat houdt, ondervindt dus geen nadeel met een hogere grondwaarde.

Om die reden is besloten om een onderzoek te verrichten naar een vaste grondprijs per m². Voor het bepalen van een vaste grondprijs kan bijvoorbeeld onderscheid gemaakt worden in de gebieden Alkmaar Noord, Oudorp, centrum en Overdie.

Bij de waardering van de grond op basis van een grondquote van 20% van de WOZ-waarde is de waarde van de grond namelijk afhankelijk van de kwaliteit van de opstal. Dit kan voorkomen worden door de grondprijs vast te stellen middels een vast grondprijs per m².

Een globaal onderzoek wijst uit dat de grondgebonden woningen in de as tussen 't Rak en Koedijk en de woningen in Oudorp een gemiddelde perceeloppervlakte hebben van 140 m². De gemiddelde WOZ-waarde van 2021 lag op circa € 250.000,-. Bij een berekening van 20% grondquote zou dit een grondwaarde betekenen van € 50.000,-. De WOZ-waardes van 2023 zijn nog niet onherroepelijk en beschikbaar voor de gemeente, maar zal de waarde op basis van de hiervoor toegepaste berekening substantieel stijgen.

Uit diverse data blijkt dat de huidige gemiddelde grondprijs per m² voor grondgebonden woning in Alkmaar ligt tussen €400,- en € 500,- per m². Hieronder gaan wij uit van een prijs van € 450,- per m². Bij de canonberekening wordt uitgegaan van de totale grondwaarde keer het canonpercentage en zal de canon vervolgens iedere vijf jaar geïndexeerd worden. Voor de verkoop van het bloot eigendom wordt de grondprijs per m² ieder jaar geïndexeerd conform de CBS-prijsindex.

Voorbeeldberekening

Perceel m2	Prijs m2	totaal	rente	rest looptijd erfpacht	korting	Totaal
140	€450,00	€63.000,00	2%	11	€13.860,00	€49.140,00

Perceel m2	Prijs m2	totaal	rente	Canon totaal per jaar
140	€ 450,00	€63.000,00	2%	€1.260,00

Bijlagen

- 1A: Geactualiseerde AB2024 (schoon exemplaar)
- 1B: Geactualiseerde AB2024 (wijzigingen zichtbaar)
- 2A: Handreiking erfpacht
- 2B: Toetsing aan handreiking erfpacht

Handreiking algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen

Stappenplan

1. Keuze voor grondinstrument

De gemeente bepaalt haar beleidsdoelen en maakt een afweging of zij erfpacht inzet om die doelen te bereiken.

Deze keuze is reeds gemaakt bij de erfpachtuitgiften. Dit betreft het actualiseren van de algemene bepalingen die hoofdzakelijk gebruikt worden voor erfpachtrechten die reeds zijn uitgegeven.

NB De gemeente heeft ervoor gekozen geen actief erfpachtbeleid meer te voeren. In die zin, dat het uitgangspunt van *nieuwe* gronduitgiften, niet meer erfpacht is, maar **verhuur** of verkoop van grond. De erfpachtportefeuille betreft daarom hoofdzakelijk reeds gevestigde erfpachtrechten.

2. Keuze voor erfpachtvorm

Sinds 1978 is er sprake van *voortdurende* erfpacht in Alkmaar (erfpacht voor onbepaalde tijd). Onder de algemene erfpachtbepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978. De gemeente heeft besloten dit stelsel van voortdurende erfpacht voort te zetten (en niet over te stappen naar een geheel nieuw stelsel, bijvoorbeeld eeuwigdurende erfpacht). Onder andere om te voorkomen dat er meer stelsels naast elkaar zullen bestaan. **[+ andere argumenten?]** De visie van de gemeente is om het huidige erfpachtbeleid te vereenvoudigen. Daarnaast wordt erpachters in de meeste gevallen sinds 2009 de mogelijkheid geboden de bloot eigendom te kopen (en de erfpacht 'om te zetten' naar vol eigendom).

Daarvóór was sprake van *tijdelijke* erfpacht (erfpacht voor bepaalde tijd). Voor de meeste van deze erfpachtrechten geldt dat de gemeente deze erpachters een aanbieding tot conversie naar voortdurende erfpacht wil doen. **[argumentatie]**

3. Keuze voor algemene bepalingen (AB)

Het stappenplan geeft hier als afweging om na te gaan of bestaande algemene bepalingen van toepassing kunnen worden verklaard, of dat nieuwe algemene bepalingen opgesteld zullen worden.

In Alkmaar is geen sprake meer van een actief erfpachtbeleid. Het gaat voornamelijk om het beheren van de bestaande erfpachtportefeuille. De (tijdvakken van de) erfpachtrechten in deze portefeuille lopen tussen 2027 en 2037 af. Op dat moment heeft de gemeente de mogelijkheid om nieuwe algemene erfpachtbepalingen van toepassing te verklaren. Van deze mogelijkheid maken ook andere gemeente gebruik, bijvoorbeeld gemeente Amsterdam.

De huidige algemene erfpachtbepalingen stammen uit 1978. De gemeente wil deze algemene erfpachtbepalingen graag aanpassen aan de nieuwe tijd (onder andere na invoering van het nieuwe burgerlijk wetboek) en vereenvoudigen. Er is daarom

Commented [5.1.2.e]: De handreiking noemt de volgende vragen die bij de keuze voor gronduitgifte in erfpacht sturing kunnen geven:
I. Welk doel wil de gemeente bereiken?
II. Is erfpacht het juiste middel om dat doel te bereiken? Welke alternatieven heeft de gemeente?
III. Is de gemeente zich bewust van de consequenties voor belanghebbenden van het gekozen middel?
IV. Is de gemeente in staat om haar verplichtingen als erfverpachter op de lange termijn uit te voeren?

Commented [5.1.2.e]: Input aan de hand van deze vragen kan nog verwerkt worden onder stap 4. Ik was bij aanvang van het updaten van de AB's niet betrokken. Wellicht kunnen jullie nog wat meer vertellen over de procedure die is gevolgd.

Commented [5.1.2.e]: De handreiking noemt de volgende vragen die bij de keuze voor de juiste erfpachtvorm sturing kunnen geven:
I. Welke erfpachtvorm is het meest geschikt voor het doel dat de gemeente wil bereiken?
II. Wil de gemeente het erfpachtrecht vestigen voor bepaalde of onbepaalde tijd?
III. Welke effecten heeft deze keuze voor de toekomstige erfpachter?
IV. Staan deze effecten in evenredige verhouding tot de voordelen voor de gemeenten?

Commented [5.1.2.e]: Input aan de hand van deze vragen kan nog verwerkt worden onder stap 4. Ik was bij aanvang van het updaten van de AB's niet betrokken. Wellicht kunnen jullie nog wat meer vertellen over de procedure die is gevolgd.

Commented [5.1.2.e]: fiscaliteit

Commented [5.1.2.e]: volgens mij om de erpachters rechtzekerheid te bieden, anders zouden ze hun huis kwijtraken als de erfpacht eindigt.

Commented [5.1.2.e]: De handreiking benoemt dat de gemeente eerst de volgende vragen in overweging neemt, voordat zij overgaat tot het opstellen van nieuwe algemene bepalingen:
I. Zijn er andere gemeenten die recent nieuwe algemene erfpachtbepalingen hebben uitgegeven voor dezelfde erfpachtvorm?
II. Wat kan de gemeente leren van die andere gemeente?
III. Zijn die algemene erfpachtbepalingen (met

Commented [5.1.2.e]: Input aan de hand van deze vragen kan nog verwerkt worden onder stap 4. Ik was bij aanvang van het updaten van de AB's niet betrokken. Wellicht kunnen jullie nog wat meer vertellen over de procedure die is gevolgd.

gekozen voor het opstellen van nieuwe AB's, waarbij de huidige AB's van Alkmaar het uitgangspunt vormen. Zodat er niet onnodig veel wijzigingen gemaakt hoeven te worden. Ook liggen inmiddels een aantal bevoegdheden bij het college in plaats van bij de gemeenteraad, waardoor aanpassing van de tekst nodig was. Algemene erfpachtbepalingen uit andere gemeenten die al zijn aangepast aan de nieuwe wetgeving, worden bestudeerd.

[eventueel nog nadere uitwerking bij stap 1, 2 en 3 a.d.h.v. de vragen die rechts in de opmerkingen staan vermeld]

4. Keuze voor opstellen nieuwe algemene erfpachtbepalingen

Het stappenplan benoemt dat de gemeente bij het opstellen van nieuwe AB's belangen afweegt en verschillende partners betreft (participatie); onder meer notarissen, banken, erfpachtdeskundigen, andere gemeenten die recent soortgelijke algemene erfpachtbepalingen hebben opgesteld en bestaande erfpachters en/of burgers. De belangenafweging leidt tot evenwichtige AB's die passen bij het gestelde doel.

In de bestuursopdracht erfpacht (23 februari 2021), startopdracht erfpacht (16 januari 2024) en het collegebesluit omtrent de uitgangspunten voor het nieuwe erfpachtijdvak (3 oktober 2023) zijn de doelstelling, visie en uitgangspunten voor het nieuwe erfpachtbeleid vastgesteld (die ook in acht zijn genomen bij het opstellen van de nieuwe AB's).

Bij de voorbereidingen van de nieuwe AB's zijn (notarieel) juristen, fiscalisten en experts met een financiële en taxatie-achtergrond betrokken. Ook is er onderzoek gedaan naar AB's van andere gemeenten (zie hiervoor) en is er contact geweest met andere gemeenten.

Daarnaast is op de volgende wijzen voorzien in waarborging van:

• Rechtsbescherming

Ziet op de (juridische) mogelijkheden die een erfpachter heeft om op te komen tegen rechtshandelingen van de gemeente als erfverpachter;

- **Boetebepaling:** uit de artikelen 9.2, 9.3 en 16.2 blijkt wanneer de erfpachter een risico loopt op een boete, en wat de (maximale) hoogte van de boete betreft.

INB De handreiking meldt dat voordat een erfpachter wordt beboet, de gemeente wettelijk verplicht om een ingebrekestelling te sturen. De erfpachter krijgt een redelijke termijn om de verplichting alsnog na te komen. Artikel 13.1 van AB2024 bepaalt nu: '13.1. Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is de erfpachter door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt.' Ik zie dat dit artikel in de AB2016 van Amsterdam ook is doorgehaald (stond wel in AB2000 Amsterdam). Te bespreken.

- **Canonherziening:** erfpachter had en heeft de mogelijkheid om de grondwaarde te laten her-beoordelen door drie deskundigen (21.8 en 21.9

Commented [5.1.2.e]: Bij het opstellen van de algemene erfpachtbepalingen neemt de gemeente de volgende vragen in overweging:
I. Welke onderwerpen moeten worden geregeld in de algemene erfpachtbepalingen?
II. Is er een andere gemeente die recent soortgelijke algemene erfpachtbepalingen heeft opgesteld?
III. Hoe kan de gemeente de erfpachter betrekken bij het opstellen van de algemene erfpachtbepalingen?
IV. Welke belangen heeft de gemeente en welke belangen heeft de erfpachter en hoe verhouden deze zich tot elkaar?
V. Welke afwegingen dienen te worden gemaakt rekening houdende met de waarborging van de transparantie, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, rechtsbescherming en participatie?
VI. Zijn de concept algemene erfpachtbepalingen duidelijk en begrijpelijk voor de erfpachter?

Commented [5.1.2.e]: Input aan de hand van deze vragen kan nog verwerkt worden onder stap 4. Ik was bij aanvang van het updaten van de AB's niet betrokken. Wellicht kunnen jullie nog wat meer vertellen over de procedure die is gevolgd.

Commented [5.1.2.e]: Suggesties voor het afwegingskader zijn opgenomen in pagina 17 e.v. van de Handreiking (onder 4.)

De belangenafweging is gebaseerd op de waarborging van rechtsbescherming, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie en wordt verder genormeerd door de 'KNVB'-criteria en de input uit de sessies met experts en stakeholders.

Commented [5.1.2.e]: Wat is het doel: erfpachtbeleid vereenvoudigen + ?

Commented [5.1.2.e]: NB de handreiking refereert nog naar een evt. verwijzing naar Bibob-bepalingen in de AB's. Overdracht van erfpacht valt onder de Wet Bibob, mits in de akte van vestiging een toestemmingsvereiste is opgenomen. In de AB2024 is voor woningen en garages van het toestemmingsvereiste afgezien. Maar, in sommige andere of bijzondere situaties (zoals gedeeltelijke overdracht of appartementsrechtensplitsing) is wel nog goedkeuring nodig. Neem ik dan terecht aan dat de gemeente bewust geen verwijzing naar Bibob-toetsing in de AB2024 heeft opgenomen?

Commented [5.1.2.e]: ik denk goed om dan net als Amsterdam de bepaling te schrappen

AB1978, 22.9 en 22.10 AB2024). De deskundigen beoordelen ook wie de kosten hiervoor draagt.

INB De handreiking stelt voor om een wijze van geschillenbeslechting in de AB's op te nemen. In de AB2024 is (net als in de AB1978) gekozen voor een deskundigenregeling. Echter, zoals ik het lees, mag de erfpachter alleen in bepaalde gevallen verzoeken om de deskundigen in te schakelen. Bijv. als erfpachter het niet eens is met de grondwaarde bij canonherziening. Te bespreken of deze geschillenbeslechting algemener toegankelijk moet worden gemaakt

- Aanpassing erfpachtvoorwaarden: de gemeente heeft in sommige situaties de mogelijkheid om de erfpachtvoorwaarden aan te passen, bijvoorbeeld bij ingang van een nieuw erfpachtijdvak. De mogelijkheid om het erfpachtrecht te beëindigen wanneer de erfpachter het niet eens is met nieuwe erfpachtvoorwaarden (zoals opgenomen in artikel 22.5 en 22.6 van de AB1978) komt niet meer terug in AB2024 (zie artikel 23 dienaangaande).
- Vergoeding bij beëindiging erfpacht op grond van algemeen belang: de vergoeding voor de erfpachter ter compensatie van de beëindiging van diens recht, wordt bepaald aan de hand van de uitgangspunten uit de Onteigeningswet/Omgevingswet. Indien er geen overeenstemming kan worden bereikt over de hoogte van de vergoeding, kunnen deskundigen worden ingeschakeld. Dit was onder de AB1978 zo (artikel 16.8) en blijft onder de AB2024 ook zo (artikel 19.5).
- Beëindiging erfpacht bij wanbetaling canon of ander ernstig tekortschieten: de gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen (onder de AB2024 door opzegging, dit was onder de AB1978 door een vervallenverklaring via de rechter) als de erfpachter verzuimt de canon twee jaren achtereenvolgens te betalen, of als de erfpachter anderzijds in ernstige mate tekortschiet. De erfpachter kan beëindiging voorkomen, als erfpachter alsnog de redenen die de gemeente in haar voornemen tot beëindiging heeft aangegeven, wegneemt (artikel 17.2 e.v. AB1978, artikel 16.3 e.v. AB2024). Bij appartementsrechten is in sommige gevallen eerst rechterlijke tussenkomst voorgeschreven (artikel 16.11 AB2024).
De vergoeding die de erfpachter bij beëindiging ontvangt, wordt gebaseerd op de waarde die de erfpacht op moment van beëindigen heeft. Deze werd bepaald door een veiling (artikel 17.7 AB1978) en wordt op grond van de AB2024 bepaald door deskundigen (artikel 17.1 AB2024).
- Deskundigen: benoeming verloopt via de rechtbank (artikel 7 AB1978 en AB2024).

• Rechtszekerheid

Betreft de duidelijkheid van de rechten en verplichtingen die een erfpachter heeft en de voorzienbaarheid van de rechtshandelingen van de gemeente als erfverpachter;

- Limitatief, de gemeente Alkmaar werkt sinds 1978 uitsluitend met één set algemene erfpachtbepalingen. Dit zijn de (limitatieve) algemene erfpachtvoorwaarden die op vrijwel alle rechten die vanaf die datum zijn gevestigd, van toepassing zijn verklaard.

Commented [5.1.2.e]: De vraag is of dit echt een 'rechtsbeschermingsmogelijkheid' betrof; de erfpachter verloor namelijk diens erfpachtrecht (woning) wanneer de erfpachter van deze mogelijkheid gebruik maakte. Er is echter geen vervangende bezwaar mogelijkheid voor de erfpachter hiervoor in de plaats gekomen.

Commented [5.1.2.e]: ik zou dit achterwege laten

- Duidelijke regeling van rechten en plichten; rechten en verplichtingen vloeien voort uit de erfpachtakte(n), en de hierin van toepassing verklaarde algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden.
- Kenbaarheid; de algemene erfpachtvoorwaarden worden ingeschreven bij het kadaster en **gedeponeerd bij de rechtbank**. Ook zijn zij raadpleegbaar via de website van de gemeente. Zij worden ook (digitaal) ter hand gesteld (bijv. als bijlage bij een erfpachtvereenkomst) door de gemeente aan de erfpachter.
- Termijnen; De algemene erfpachtvoorwaarden bevatten termijnen waarbinnen de gemeente bepaalde beslissingen dient te nemen of kenbaar te maken. Zodat dit ook voorzienbaar is voor erfpachters. Bijvoorbeeld wanneer algemene erfpachtvoorwaarden wijzigen. Dan dient de gemeente de erfpachters hierover minimaal twee jaar voorafgaand te informeren, wanneer deze nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden ingaan bij een nieuw tijdvak (artikel 22.3 AB1978, artikel 23.3 AB2024).
- Tijdelijke erfpacht is uitzondering; Door in beginsel af te stappen van tijdelijke erfpacht (bijzondere situaties uitgezonderd) biedt de gemeente de erfpachters meer zekerheid door uitsluitend nog voortdurende erfpacht te hanteren.
- Organisatie en administratie; De gemeente beschikt over de organisatorische en administratieve voorzieningen; zij heeft in 2023 een project opgestart en FTE's m.b.t. erfpacht opgeschaald.
- Financieel; Met het doel de invloed van de grondwaardeontwikkeling op de canon-herziening in te perken (naast dat dit al gebeurt door de 5-jaarlijkse indexering), is besloten het tijdvak te verkorten van 50 naar 25 jaar (zie artikel 1 onder b in zowel de AB1978 als de AB2024).
- Canon; De AB2024 bevatten artikelen over de onderwerpen canon rekensystematiek (artikel 8.1 AB2024), canonpercentage (artikel 8.3 AB2024), grondwaarde (artikel 1.c AB2024), indexering (artikel 22.1 e.v. AB2024), canonherziening (artikel 22.6 e.v. AB2024), tijdvak (artikel 1.b AB2024), (momenten van) canonbetaling (artikel 9.1 AB2024), mogelijkheid tot afkoop van de canon (artikel 10 AB2024). In de brieven die aan erfpachters zijn verzonden, als ook op de **gemeentelijke** website en in de presentatie die op de informatieavonden is gegeven (ook gepubliceerd op de website) zijn voorbeeldberekeningen opgenomen. De gemeentelijke website bevat daarnaast ook informatie over de fiscaliteit in het kader van jaarlijkse canonbetaling vs. Afkoop/aankoop bloot eigendom.
- Toestemmingen; Op grond van de AB1978 diende de erfpachter toestemming te vragen voor overdracht (artikel 14). Toestemming voor een reguliere overdracht van een woning of garage is niet langer nodig. **Situaties waarvoor** wel nog voorafgaande goedkeuring nodig is, bijvoorbeeld splitsing in appartementsrechten, zijn opgesomd in artikel 14.1 AB2024.

Commented [5.1.2.e]: De handreiking noemt als suggestie dat ook de vindplaats van de benodigde parameters wordt canonberekening/herziening benoemd. De vindplaats van de precieze systematiek van grondwaardebepaling is nu niet benoemd in de AB's.

Commented [5.1.2.e]: Suggestie in de handreiking is om de gronden uit te werken van het wel/niet verlenen van goedkeuring (binnen een redelijke termijn). Dit is nu niet het geval. Kan evt. nog uitgewerkt worden. Of bijv. toevoegen: 'goedkeuring zal niet op onredelijke gronden worden onthouden en een goedkeuringsverzoek zal binnen een redelijke termijn worden behandeld.'

- **Conversie**: Suggestie in de handreiking is om in de AB's de mogelijkheden tot conversie uit te werken. De gemeente heeft ervoor gekozen dit in een aparte regeling op te nemen: de 'Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom'.
- **Kostenefficiëntie**: op 16 januari 2024 is de 'Startopdracht voor het project erfpacht' vastgesteld. Hierin is de nadere visie bepaald om tot een goede uitwerking van de vastgestelde erfpacht uitgangspunten te komen. Onderdeel van deze visie is dat de erfpachtinkomsten voor de gemeente op ongeveer gelijk niveau blijven (ten opzichte van de inkomsten nu) en dat de kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk beperkt worden (hiermee wordt onder andere bedoeld dat als de canonherziening zou plaatsvinden op grond van de nu geldende grondquote, WOZ-waarde en canonpercentage, voor veel adressen een relatief hoge nieuwe canon zou gaan gelden / de canon zou gaan stijgen. Deze relatief hoge canon / stijging van de canon moet zoveel mogelijk beperkt worden). [Dit punt is verder financieel van aard. De verdere uitwerking van de grondwaardebepaling staat in Alkmaar ook niet in de AB's, er wordt uitsluitend verwezen naar de 'werkelijke grondwaarde', maar niet hoe deze bepaald dient te worden].
- **Nut** [uitwerken – vereenvoudiging erfpachtbeleid?]
- **Veilig** [uitwerken – erfpachters zo tijdelijk en volledig mogelijk van informatie voorzien?]

• Rechtsgelijkheid

Ziet op de gelijke behandeling van gelijke erfpachtsituaties door de gemeente als erfverpachter, opdat er geen situaties van willekeur ontstaan;

- **Conversie**: voor het overgrote deel van de erfpachtrechten gelden de AB1978 en zullen bij het volgend erfpachtijdvak de AB2024 gaan gelden. Derhalve zijn dezelfde algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing. Erfpachters krijgen de gelegenheid om – op kosten van de gemeente - de nieuwe AB's op hun recht van toepassing te laten verklaren. De AB1978 voorziet hierin. Deze aanpassing wordt aangeboden bij de (vervroegde) canonherziening. Ook voor de meeste tijdelijke erfpachtrechten (met uitzondering van bijvoorbeeld herontwikkelingsgebieden) geldt dat zij de mogelijkheid krijgen om 'over te stappen' naar voortdurende erfpacht waarop AB2024 van toepassing is. Bij de ingang van het derde tijdvak kunnen de AB's weer opnieuw geüpdatet worden. De AB2024 voorziet hierin (artikel 23.1 AB2024).
- **Zelfde situaties gelijk behandelen**: In dezelfde situaties geldt dezelfde behandeling. Zo wordt bijvoorbeeld de canon voor alle erfpachtrechten waarop deze AB's van toepassing zijn, vijfjaarlijks geïndexeerd en (vanaf het tweede tijdvak) iedere 25 jaar herzien.
- **Vergelijking AB1978 met AB2024**: de gemeente zal een vergelijking maken tussen de AB1978 en de AB2024 en deze op haar website publiceren.
- **Toestemmingen**: zie hierboven. Artikel 14.1 AB2024 geldt voor alle erfpachters waarop de AB2024 van toepassing zijn.

Commented [5.1.2.e]: Voor de conversiemogelijkheid + beleid van tijdelijke naar voortdurende erfpacht is geen aparte regeling meen ik, komt deze er nog?

Commented [5.1.2.e]: Toelichting in de handreiking: de prijs die de erfpachter voor het erfpachtrecht betaalt, staat op het moment van uitgifte in verhouding tot de waarde van het erfpachtrecht bij uitgifte van het erfpachtrecht en is, tenzij anders overeengekomen, gelijk aan de grondwaarde. De erfpachter koopt immers een beperkt recht. NB ik kan mij voorstellen dat dit ook in redelijkheid dient te worden toegepast bij canonherziening (dus niet alleen bij nieuwe uitgiften)

Commented [5.1.2.e]: Toelichting in de handreiking: het erfpachtrecht geeft op evenwichtige wijze invulling aan de behoeften van de gemeente en de erfpachter. De algemene bepalingen sluiten aan op het doel dat de gemeente nastreeft met erfpacht en het gebruiksrecht van de erfpachter.

Commented [5.1.2.e]: Toelichting in de handreiking: het erfpachtrecht is veilig als de gemiddelde erfpachter begrijpt wat de (financiële) consequenties zijn die het erfpachtrecht heeft en de uitkomsten daarvan evenwichtig en redelijk zijn voor de erfpachter

Commented [5.1.2.e]: To do. Is een suggestie uit de handreiking maar lijkt mij niet bezwaarlijk om dit te doen straks? Kan wellicht ook per brief

- De gemeente houdt zich als contractspartij aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur: Onder andere:

- Evenredigheidsbeginsel

De verplichtingen die aan erfpachters worden opgelegd dienen in redelijke verhouding te staan tot de waarde van het erfpachtoject en de beoogde beleidsdoelen van de gemeente [Voorbeeld]

- Vertrouwensbeginsel

Hierbij moeten erfpachters kunnen vertrouwen op de handelingen en toezeggingen van de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht. De gemeente moet daarbij betrouwbaar zijn en zich houden aan gemaakte afspraken en beloften met betrekking tot bijvoorbeeld herzieningen, verlengingen en toestemmingen. [Voorbeeld]

- Zorgvuldigheidsbeginsel

Vereist niet alleen een grondige voorbereiding maar ook een nauwkeurige afweging van verschillende belangen. [Voorbeeld]

• **Transparantie**

Gaat over de duidelijkheid, toegankelijkheid en beschikbaarheid van informatie over de wijze waarop de gemeente als erverpachter omgaat met (specifieke) erfpachtsituaties;

- Structuur: [Suggestie in de handreiking is om structuur aan te brengen in de AB's. Bijvoorbeeld door een genummerde inhoudsopgave te hanteren. Dit kan vrij makkelijk toegevoegd worden? Er is wel al gewerkt met een (beperkte) definitielijst maar hieraan voorafgaand kan een inhoudsopgave toegevoegd worden.]
- Leesbaarheid, toelichting: In de AB2024 is het taalgebruik aangepast aan de huidige tijd. [Suggestie in de handreiking om een tekstuele toelichting op taalniveau B1 toe te voegen met uitleg over de inhoud van het artikel en welke consequenties het artikel kan hebben. Dit kan toegevoegd worden?]
- Raadpleegbaarheid: Huidige AB1978 zijn ingeschreven bij het kadaster. Sinds juni 2024 zijn zij ook makkelijk raadpleegbaar via de webpagina over erfpacht <https://www.alkmaar.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-en-verbouwen/wonen/erfpacht/>
- Publicatie: Zodra de AB2024 zijn vastgesteld, worden zij (naast dat zij ook raadpleegbaar zijn bij het kadaster en de rechtbank) ook op de website gepubliceerd.
- Communicatie: Een van de doelstellingen van de bestuursopdracht erfpacht van 23 februari 2021 is erpachters tijdelijk duidelijkheid verschaffen over erfpacht. In de startopdracht voor projecterfpacht (d.d. 16 januari 2024 is hieraan toegevoegd om erpachters zo tijdelijk en volledig mogelijk van

Commented [5.1.2.e]: • Alle door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtbepalingen zijn online en openbaar raadpleegbaar.
• De algemene erfpachtbepalingen zijn voor de erfpachter leesbaar en begrijpelijk.
• Het erfpachtrecht moet duidelijk aan de erfpachter worden uitgelegd, onder andere door de gemeente en ketenpartners.

Commented [5.1.2.e]: De AB's zijn daarnaast nog geen 'B1' taalgebruik. Wil de gemeente hierin nog meer tegemoetkomen? Dan kan er bijv. nog een leeswijzer worden gemaakt?
Daarnaast:
Eventuele alternatieve leesvormen:
-voor blinden/slechtzienden
-voor Engelstaligen

informatie te voorzien. Diverse communicatie met de erfpachters heeft plaatsgevonden en zal nog plaatsvinden, onder andere via brieven in oktober 2023 en maart 2024, informatie op de webpagina <https://www.alkmaar.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-en-verbouwen/wonen/erfpacht/> in begrijpelijke taal, correspondentie met medewerkers via erfpacht@alkmaar.nl en telefonisch, informatieavonden. Erfpachters kunnen hun vragen blijven stellen via voormeld email adres en het op de website gepubliceerde telefoonnummer.

- **Inhoudelijk: termijnen:** De algemene erfpachtvoorwaarden bevatten termijnen waarbinnen de gemeente bepaalde beslissingen dient te nemen of kenbaar te maken. Zodat dit ook voorzienbaar is voor erfpachters. Bijvoorbeeld wanneer algemene erfpachtvoorwaarden wijzigen. Dan dient de gemeente de erfpachters hierover minimaal twee jaar voorafgaand te informeren, wanneer deze nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden ingaan bij een nieuw tijdvak (artikel 22.3 AB1978, artikel 23.3 AB2024).

• Participatie

Gaat over actieve deelname door belanghebbenden (zoals potentiële erfpachters, financiers, notarissen en/of makelaars) aan het publieke beleidsvormingsproces voor gemeentelijke erfpacht. Voor participatie is nodig dat betrokkenen in een vroeg stadium al kunnen meespreken over de totstandkoming van het erfpachtstelsel.

- **Experts:** Bij de voorbereidingen voor de uitwerking van de erfpacht uitgangspunten, doelstellingen en visie, heeft overleg plaatsgevonden met experts met een financiële, notariële en makelaars achtergrond.
- **Erfpachters:** Erfpachters zijn ruim voor aanvang van het nieuwe tijdvak per brief geïnformeerd. In de brieven is onder meer aangegeven dat de uitwerking van de uitgangspunten voor het nieuwe erfpachtijdvak is opgestart.
- **Informatieavonden:** Zodra er een voorstel deelbaar was, zijn er informatieavonden voor erfpachters georganiseerd. Hier zijn vragen, opmerkingen en verder input bij de erfpachters opgehaald.

5. Vaststelling nieuwe algemene erfpachtbepalingen

De in de handreiking benoemde procedure met betrekking tot het vaststellen van de nieuwe algemene erfpachtbepalingen wordt gevolgd:

De concept algemene bepalingen worden aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd [naar verwachting datum [x]]. Het college van burgemeester en wethouders geeft de gemeenteraad de kans om een verklaring van wensen en bedenkingen af te geven [naar verwachting datum [x]]. Wanneer er geen wensen of bedenkingen meer zijn, worden de algemene bepalingen door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld in een vaststellingsbesluit [naar verwachting datum [x]].

Commented [5.1.2.e]: De AB's zijn nu juist een onderwerp dat niet inhoudelijk is besproken tijdens de informatieavonden.

Nog een andere wijze van participatie en suggestie in de handreiking is bijv. AB's laten tegenlezen door een leespanel bestaande uit (huidige en/of mogelijk toekomstige) erfpachters. Wil de gemeente hier nog gevolg aan geven? Deze tegenlezing vindt dan plaats vóórdat de AB's worden vastgesteld.

Commented [5.1.2.e]: Het lijkt mij goed om dit te af te stemmen in een stafoverleg.

De algemene bepalingen zullen worden opgenomen in een notariële akte. Een afschrift zal worden ingeschreven bij de registers van het kadaster. Ook zal deze worden gedeponereerd bij de rechtbank. De algemene bepalingen worden daarnaast op de website van de gemeente gepubliceerd.

Commented [5.1.2.e]: Optioneel

De gemeente zal de erfpachter en ketenpartners over de vaststelling van de algemene erfpachtbepalingen informeren en biedt erfpachters dan de mogelijkheid om te converteren naar de nieuwe algemene bepalingen. Zij biedt dit aan als onderdeel van de canonherziening voor voortdurende erfpacht die zal aanvangen in 2025. Erfpachters van tijdelijke erfpachtrechten worden eind 2024 nader geïnformeerd.

Ook zal de gemeente de verschillen tussen de bestaande algemene bepalingen en de nieuw vastgestelde algemene bepalingen inzichtelijk maken en publiceren op de website.

Commented [5.1.2.e]: Te zijner tijd

6. Uitgifte van grond in erfpacht en contractbeheer

In de situatie van de gemeente Alkmaar is deze stap niet overwegend aan de orde (want, geen actief erfpachtbeleid).

BIJLAGE

Handvatten uit het bestuursrecht: Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

- **Evenredigheidsbeginsel**
De verplichtingen die aan erfpachters worden opgelegd dienen in redelijke verhouding te staan tot de waarde van het erfpachtobject en de beoogde beleidsdoelen van de gemeente
[Uitwerken] Zie hierboven
- **Vertrouwensbeginsel**
Hierbij moeten erfpachters kunnen vertrouwen op de handelingen en toezeggingen van de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht. De gemeente moet daarbij betrouwbaar zijn en zich houden aan gemaakte afspraken en beloften met betrekking tot bijvoorbeeld herzieningen, verlengingen en toestemmingen.
[Uitwerken] Zie hierboven
- **Zorgvuldigheidsbeginsel**
Vereist niet alleen een grondige voorbereiding maar ook een nauwkeurige afweging van verschillende belangen.
[Uitwerken] Zie hierboven
- ... beginsel
[Uitwerken]

Handvatten uit andere sectoren: Toetsingskader Autoriteit Financiële Markten (AFM)

'KNVB'-criteria

Door de AFM gebruikt om vast te stellen of financiële producten het resultaat zijn van een evenwichtige belangenafweging en of deze voldoen aan de behoefte van een bepaalde doelgroep

NB erfpacht is geen financieel product in de zin van de Wft, maar mogelijk bieden deze criteria wel handvaten.

- **Kostenefficiënt**
Hiermee wordt bedoeld dat de diensten die worden geleverd in verhouding dienen te staan tot de gevraagde prijs;
[Uitwerken] Zie hierboven
- **Nuttig**
Hiermee wordt bedoeld dat de dienst op passende wijze invulling geeft aan een behoefte van een bepaalde doelgroep;
[Uitwerken] Zie hierboven
- **Veilig**

Hiermee wordt bedoeld dat de dienst in allerlei omstandigheden doet wat het beoogt en de uitkomsten van de dienst acceptabel zijn voor de doelgroep;

Het doel is de hoogte van de jaarlijkse inkomsten van de gemeente gelijk te laten blijven of licht te laten stijgen en daarmee de canoninkomsten op een acceptabel niveau te brengen voor de erfpachters.

- **Begrijpelijk**

Hiermee wordt bedoeld dat de dienst duidelijk aan de klant wordt uitgelegd door (het taalgebruik van) de informatie aan te laten sluiten bij de doelgroep.

De nieuwe AB's (2024) zijn vereenvoudigd ook voor wat betreft taalgebruik die aansluit bij huidig taalgebruik en die aansluit bij de doelgroep en zijn aangepast naar nieuwe wetgeving.

Gemeentelijke motieven – beleidsoverwegingen – Windmill-arrest

- **Financiële motieven**

Inkomsten voor de gemeente, aanspraak op waardeinstijging/daling van de grond (indexering, canonherziening)

- **Ruimtelijke motieven**

Regie op (toekomstig) grondgebruik, stedelijke ontwikkeling

- **Maatschappelijke motieven**

bevorderen van betaalbare huisvesting, tegengaan van grondspeculatie

Besluitenlijst Vertrouwelijk Stafoverleg Sociaal en Bestuur & middelen

Datum 01-07-2024
Tijd 12:30 - 13:35
Locatie Besognekamer
Voorzitter 5.1.2.e

1 **Opening en vaststelling agenda**

12:30

Besluit:

Aanwezig: Anja Schouten, Anjo van de Ven, Christian Schouten, Robert te Beest, Christiaan Peetoom, Jasper Nieuwenhuizen, 5.1.2.e (voorzitter), 5.1.2.e

5.1.2.e (verslag)

Agenda conform vastgesteld.

2 **Vaststelling verslag 17 juni 2024**

12:31

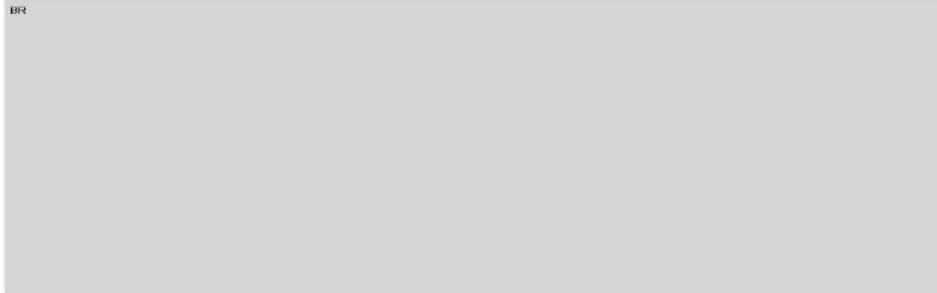
Besluit:

verslag is akkoord

3

12:33





4

12:53

Voortgang project erfpacht (Anjo van de Ven)

Erfpacht keert wekelijks terug om de voortgang te bespreken.

Voorgesteld besluit:

- Is het concept van de geactualiseerde algemene erfpachtbepalingen akkoord of wenst het college nog een nadere uitwerking van de suggesties zoals benoemd in de handreiking erfpacht?
- Is de voorgestelde methode met betrekking tot een vaste grondprijs akkoord zodat deze methode nader uitgewerkt en doorberekend kan worden?

Besluit:

- Is het concept van de geactualiseerde algemene erfpachtbepalingen akkoord of wenst het college nog een nadere uitwerking van de suggesties zoals benoemd in de handreiking erfpacht?
- Is de voorgestelde methode met betrekking tot een vaste grondprijs akkoord zodat deze methode nader uitgewerkt en doorberekend kan worden?

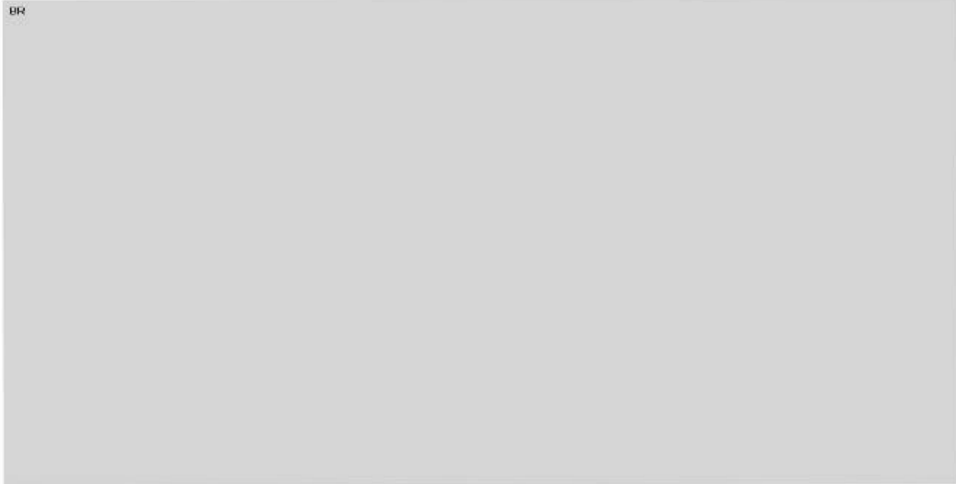
Toelichting:

- akkoord om met de geactualiseerde erfpachtbepalingen door te gaan.
- akkoord om verder te gaan met de berekeningen vast grondprijs. Wel daarbij rekening houden met locatie/wijken. Het voorstel komt terug in de staf. Met een vergelijking met de WOZ-systematiek. En conform de visie erfpacht: duidelijkheid verschaffen, erfpachtinkomsten blijven ongeveer gelijk en de kosten voor de erfpachter worden beperkt.

5

13:23





6

13:33

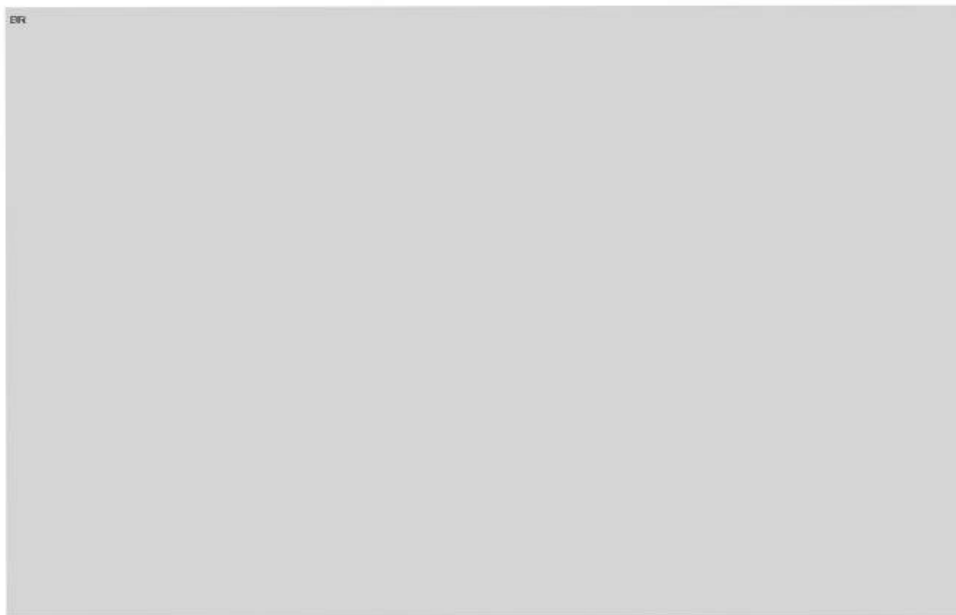
Rondvraag en sluiting

Besluit:

Geen rondvraag

7

13:35



Besluitenlijst Stafoverleg Sociaal en Bestuur & middelen

Datum 08-07-2024
Tijd 12:30 - 13:55
Locatie Besognekamer
Voorzitter 5.1.2.e

1 Opening en vaststelling agenda

12:30

Besluit:

Aanwezig: Arie Epskamp, Anjo van de Ven, Christian Schouten, Jasper Nieuwenhuizen, Anja Schouten, Robert te Beest, 5.1.2.e (voorzitter), 5.1.2.e (verslag)

Toelichting:

Agenda is akkoord

2 Vaststelling verslag 01-07-2024

12:31

Besluit:

Verslag is conform vastgesteld

3

12:33

BR

4

12:48

BR

BR

5

12:58

BR

6

13:28

Voortgang project erfpacht (Anjo van de Ven)

Voortgang van het project erfpacht keert de komende tijd wekelijks terug.

Tijdens dit overleg worden de volgende punten aangedragen:

- De aanvraag voor de begroting van 3 miljoen euro voor het passeren van de notariële akten in het kader van de (vervroegde) canonherziening en het van toepassing verklaren van de nieuwe Algemene Erfpachtbepalingen (AB2024). Hiermee samen hangt het plan van aanpak voor wat betreft de uitvoering van de vervroegde canonherziening/AB2024; worden alle erfpachters in één keer aangeschreven, gebeurt dit gefaseerd, en in het laatste geval, op welke manier, en wat zijn de voor- en nadelen van de opties? Et cetera.
- Het voorstel om de 'reserve afkoopsommen erfpacht' te hernoemen tot de 'reserve erfpacht', de netto verkoopopbrengsten van bloot eigendom te storten in deze reserve

en deze jaarlijks gelijkmatig te onttrekken van 2025 tot 2063 (einde nieuwe erfpachttijdvak).

- Daarnaast volgt de nadere bespreking aan de hand van de handreiking voor het opstellen van erfpachtvoorwaarden; voldoen wij aan de voorwaarden, met name aan alle beginselen van behoorlijk bestuur (evenredigheid, vertrouwensbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel), en welk beleidsdoel heeft de gemeente bij erfpacht (dat ten grondslag ligt hieraan); financieel, ruimtelijk, en/of maatschappelijk?
- Afsluitend ter bespreking: Status en verder aanpak van de input en vragen die tijdens en naar aanleiding van de informatieavonden zijn gesteld/aangeleverd.

Besluit:

Concrete vraag aan het college:

- Hoe wordt de notariële vastlegging van de vervroegde canonherziening uitgevoerd (gefaseerd, ineens, etc.) en welke gevolgen heeft dit voor de begroting (in 2025 en verder)?
- Is het voorstel met betrekking tot het hernoemen van de reserve afkoopsommen erfpacht tot reserve erfpacht en de wijze van storten en onttrekken hieraan voldoende uitgewerkt (voornamelijk vanuit financieel perspectief)?
- Wenst het college nog een nader onderzoek en/of een nadere uitwerking van de suggesties zoals benoemd in de handreiking erfpacht, om (meer) aan alle beginselen van behoorlijk bestuur te voldoen? En welken welk beleidsdoel heeft de gemeente bij erfpacht; financieel, ruimtelijk, en/of maatschappelijk?
- Wanneer en hoe vindt er terugkoppeling plaats aan erfpachter van wat er uiteindelijk is gedaan met hun inbreng en vragen?

Toelichting:

Opmerking vooraf:

- **6.1.2.e** gaat tijdelijke ondersteuning bieden bij het project erfpacht

notariële kosten: wens om te spreiden. Verzoek met de controller te bespreken hoe dit uit te werken.

Handreiking erfpacht:

Anjo van de Ven geeft aan nader te onderzoeken hoe de uitwerking van het erfpachtbeleid zich verhoudt tot de beginselen van behoorlijk bestuur (waarborging van begrippen als rechtsbescherming, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid en transparantie).

7

13:53

Rondvraag en sluiting

Besluit:

geen rondvraag

1. Opening en mededelingen

- Terugkoppeling nav overleg 5.1.2.e

Besproken onder 3.

- Activeren notariskosten

5.1.2.e heeft dit uitgezocht, notariskosten activeren; mag niet.

Is dit dan nu een issue: Overleg met Christian hoe we dit nu gaan doen

Loopt nog mee in proces van de begroting, kanttekening van Christian dat dit heel onwenselijk is. Welke opties blijven er over, wat is voor Christian acceptabeler? 5.1.2.e pakt het op om dit verder af te stemmen met Christian. 5.1.2.e sluit aan.

2. Vervolgoverleg woningcorporaties

Anjo heeft al gereageerd per mail dat het haar op dit moment niet van toegevoegde waarde lijkt om weer bij elkaar te komen, duidelijk. Niets nieuws te melden vanuit corporaties en wij zijn er ook nog niet over uit.

Eindresultaat terugkoppelen. WOZ-waarde + depreciatie of m2 prijs met korting.

Jasper staat achter de plannen zoals besproken, in die zin; 25% korting was al veel.

5.1.2.e Wat is afgesproken de vorige keer?

Wij zouden hun op de hoogte houden over onderzoek m2 prijs. Teruggekoppeld door 5.1.2.e afgelopen week dat daar meer tijd voor nodig is.

Staf uitkomst zou in vertrouwen met hun gedeeld worden.

3. Bespreekpunten stafoverleg / vast te stellen kaders

- Grondwaardebepaling
- Bevestiging dat wordt voldaan aan handreiking

Uitkomst bespreking met 5.1.2.e 5.1.2.e heeft een overzicht gemaakt en licht een aantal punten toe.

Anjo: Plus betalingsregeling

5.1.2.e In het voorstel opnemen, maar later nog nader uitwerken.

Anjo: Geeft te veel onzekerheid.

Volgens mij is mijn voorstel makkelijk uit te zoeken.

5.1.2.e We moeten eerst in kaart brengen of er mensen in problemen komen.

Anjo: We kunnen een clause opnemen voor het geval dat. Dat wil ik uitgezocht hebben. Niet of het kan, maar op welke manier het kan. Mogelijkheid voor mensen die echt in problemen komen, dat moet mee in het stafoverleg.

5.1.2.e Algemene regeling, of specifiek?

5.1.2.e Dit laatste is niet haalbaar.

Anjo: Oke, in B&W voorstel opnemen dat er een regeling wordt uitgewerkt.

5.1.2.e 5.1.2.e heeft gegevens opgevraagd bij CBS over inkomens. Wellicht een overleg inplannen? Hij gaf aan dat er eventueel ook andere mogelijkheden zijn om mensen financieel te ondersteunen.

5.1.2.e / 5.1.2.e nemen contact op.

Handreiking;

5.1.2.e terugkoppelen, liefst mee in de staf komende maandag. 5.1.2.e geeft aan dat ze niet weet of 5.1.2.e dit haalt, dan is er nog maar kort tijd. Er kan evt. uitstel gekregen worden t/m eind deze week voor het aanleveren van aanvullende stukken. 5.1.2.e pakt dit op en bespreekt dit met 5.1.2.e

4. Grondwaardebepaling + gevolgen voor erfpachtinkomsten

- Toelichting door 5.1.2.e en 5.1.2.e

Anjo vindt het een ingewikkeld verhaal.

5.1.2.e informeert wat lastig is om te lezen?

5.1.2.e licht grafieken toe.

Hoe kom je aan de grondwaarde?

Landelijk, verkleind naar NH, naar Alkmaar. Vrij uitgeefbare kavels.

Erfpachtgronden zijn wat minder waard.

Zo is de erfpachtwaarde berekend, 450 eu

Er zijn makelaars die deze benadering willen onderbouwen.

We komen de burgers tegemoet.

Korting van 'erfpachtgrondwaarde' zit in het bedrag van 450eu.

Maar, wij bepalen zelf de korting.

We kunnen evt. nog verder omlaag.

5.1.2.e ; in eerste staf grondquote 15%. 3,3 miljoen aan canoninkomsten, WOZ-waarden 2021 waren basis. Kritiek; 15% veel te weinig. Daarom voorstel 20%. 4,4 miljoen. Eventueel een optie.

ABBB - je hoeft niet de marktwaarde te doen.

Zelf bepalen, wat kunnen wij in redelijkheid hier rekenen.

Appartementen, andere methode, lees ik dat goed?

Dat is ongewenst, verschillende methoden.

Woning, grond, woonhuis. Kritiek, eigen investeringen, uitbouw, WOZ-waarde neemt dit mee.

Bij appartementsrechten speelt dit niet.

Appartementsrechten grondquote evt. bijstellen naar 15%.

Als we nu naar grondwaarde terugrekenen, wordt het onwijs complex. 5.1.2.e licht toe waarom.

Categorie; binnenstad panden. Wijkgericht kijken.

Apart taxatierapport. Tientallen gevallen.

Te specifiek om nu met een grondprijs te rekenen.

Maatwerk.

Verder is de M2 prijs niet per wijk verschillend.

Erfpachtwijken zijn vergelijkbaar.

Woningen zijn vergelijkbaar.

Sociaal is de achtergrond (voormalige sociale huurwoningen).

Dit moet nog in de toelichting voor de staf.

Woningcorporaties. Gef profiteerd van het uitpenden. Zij wisten dat dit ging komen.

Particulieren met modaal inkomen, voelen zich benadeeld.

We kunnen wat situaties doorrekenen.

Eventuele extra korting ook voor de rest van de erfpachters?

5.1.2.e is hier niet voor. Kunnen we dan niet de grondprijs verlagen? Naar het niveau dat we beogen?

Het wordt erg ingewikkeld. Korting voor woningcorporaties is verdedigbaar. Maar als we een prijs berekenen en dan weer een korting wordt het onoverzichtelijk.

Evenredigheidsbeginsel voor mensen die reguliere grond hebben?

Maar is dit niet ook een andere situatie (net als corporaties) waarbij een andere behandeling gerechtvaardigd is?

Grondwaarde ook laten stijgen met 50eu per m2.

Daadwerkelijke stijging, 27%.

Maar dat is iets anders dan indexeren.

Dat doen wij volgens een bepaalde systematiek.

Eventueel bijstellen naar 425.

Angel haal je eruit; dat mensen WOZ als basis onredelijk vinden.

5. Gewijzigde bestuurlijke planning

1 oktober 2024: deadline college- en raadsvoorstel

21 oktober 2024: agendacommissie

12 november 2024: commissie ruimte

28 november 2024: raadsvergadering

Anjo geeft aan dat ze de planning enigszins zorgelijk vindt.

5.1.2.e geeft toelichting op planning.

Einde eerste erfpachttijdvakken mei 2027.

Zo is er ruimte voor een goed voorstel.

Stel, er zijn wensen & bedenken.

College moet daar nog een besluit dan over nemen.

Commissie, of raadsvergadering? Altijd tijdens de raad.

Formele raadsbevoegdheid. Commissies van advies en bijstand aan de raad.

Besluit is aan de raad zelf. Dan is het formeel. Maar je weet dan al ongeveer wat eraan zit te

komen. Liefst dit jaar afronden..

Gewijzigde planning in de staf.

Raadsinformatiebrief?

Participatie

Lezerspanel; tegenlezen algemene bepalingen.

Is het begrijpelijk?

Anjo: Is een mogelijkheid.

5.1.2.e Hoe anders participeren?

Anjo: Prima, over de AB's. Of dat echt moet? Daar maak ik me niet zo'n zorgen over.

5.1.2.e leeswijzer voor bij de algemene bepalingen.

Belangrijk: Terugkoppeling over de input.

Informatiebrief, mini enquête, gewijzigde bestuurlijke planning, ook meedelen aan de raad.

In september.

Terugkoppeling - nog niks op de website? Vraag 5.1.2.e

5.1.2.e voorstel, deel 1, deel 2, deel 3.

Gefaseerd aanbieden.

Aan : het college van burgemeester en wethouders
Van : 5.1.2.e
Datum : 22 juli 2024
Onderwerp : Erfpacht

Afschrift aan 5.1.2.e

Aanleiding

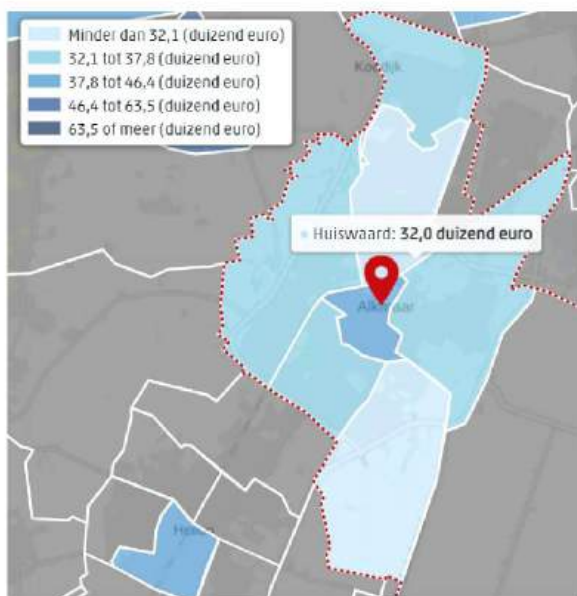
In de staf Bestuur & Middelen van 1 juli 2024 zijn een aantal onderwerpen ter sprake gekomen die nader onderzoek behoeft. Het gaat daarbij om de inkomensgegevens van particuliere erfpachters, dekking voor de notariskosten en eventueel het activeren van deze kosten, een nadere uitwerking van de grondprijs per m², alsmede de Handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen. In deze memo wordt een terugkoppeling gegeven op deze onderwerpen, met uitzondering van de dekking van de notariskosten. De uitwerking van de grondprijs per m² en de dekking van de notariskosten worden in een afzonderlijk memo's toegelicht.

Inkomensgegevens per wijk

De wens om de inkomensgegevens per wijk inzichtelijk te maken komt voort uit het signaal dat veel erfpachters verwachten in de financiële problemen dreigen te komen wanneer zij weer een jaarlijkse canon voor de erfpacht moeten gaan betalen. Voor deze groep erfpachters moet namelijk nagedacht worden over mogelijke regelingen om te voorkomen dat zij in de financiële problemen dreigen te komen.

Om inzichtelijk te krijgen en om te beoordelen hoe realistisch deze verwachting van de financiële problemen is, is onderzoek gedaan naar de gemiddelde inkomens op wijkniveau. Dat is gedaan door raadpleging van de website van het CBS. Het CBS publiceert namelijk de inkomensgegevens op wijkniveau. De relevante wijken met erfpacht zijn: Daalmeer/Koedijk, De Mare, West, Oudorp en Overdie. De meest actuele gegevens die het CBS publiceert zijn van 2022.

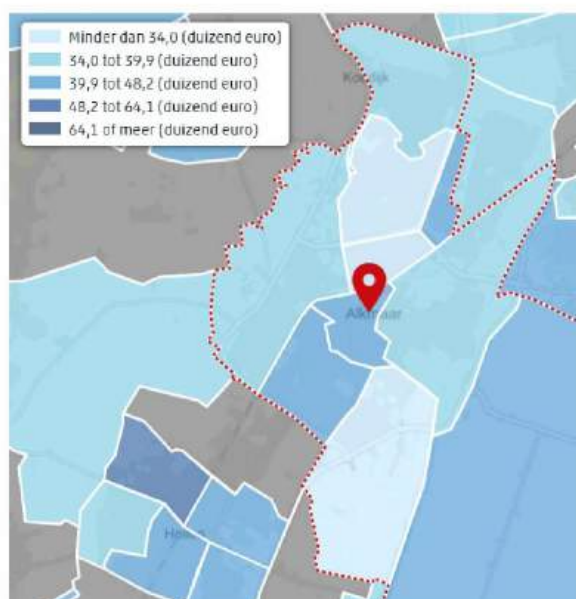
De inkomensgegevens kunnen op persoonsniveau of op huishouden getoond worden. Hieronder wordt het gemiddeld gestandaardiseerd inkomen per huishouden en het gemiddelde per inkomensontvanger uitgelicht. Op de webpagina van het CBS [Cijfers op de kaart | CBS](#) zijn daarnaast ook andere opties te raadplegen waaronder het percentage met hoogste of laagste inkomens of het percentage huishoudens onder of rond het sociaal minimum. Voorts kan men in het thema 'bevolking' ook de leeftijdsgroepen per wijk raadplegen.



Afbeelding 1: Gemiddeld gestandaardiseerd inkomen van huishouden

Afbeelding 1 laat op wijkniveau het gemiddelde inkomen per huishouden zien. Deze (meest recente) gegevens zien op het jaar 2022. Per huishouden is het gemiddelde inkomen in de wijken met erfpacht als volgt:

Daalmeer/Koedijk:	€ 33,9 duizend euro
De Mare:	€ 31,8 duizend euro
West:	€ 33,5 duizend euro
Oudorp:	€ 35,8 duizend euro
Overdie:	€ 28,6 duizend euro



Afbeelding 2: Gemiddelde per inkomensontvanger

Afbeelding 2 laat op wijkniveau het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger zien. Deze (meest recente) gegevens zien op het jaar 2022. Per persoon is het gemiddelde inkomen in de wijken met erfpacht als volgt:

Daalmeer/Koedijk:	€ 35,0 duizend euro
De Mare:	€ 33,1 duizend euro
West:	€ 37,2 duizend euro
Oudorp:	€ 37,4 duizend euro
Overdie:	€ 29,9 duizend euro

Activeren van notariskosten

In de staf Bestuur & Middelen van 1 juli 2024 werd de vraag gesteld of het mogelijk is om de notariskosten te activeren en vervolgens over de looptijd van het erfpachttijdvak af te schrijven. Uit de 'Nota Investeren en Afschrijven' van de gemeente is gebleken dat het activeren van de notariskosten niet is toegestaan.

Bij de aankoop van een pand of een stuk grond mag men de notariskosten wel activeren, omdat dat dan onderdeel is van de investering, namelijk de aankoop van onroerend goed. Het omzetten van erfpachtaktes is echter geen investering en kan daarom niet geactiveerd worden.

Handreiking 'Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen'

Om de geactualiseerde erfpachtbepalingen, de AB2024, te laten voldoen aan de handreiking is het van belang dat er een leeswijzer wordt geschreven als toelichting op deze AB2024. Daarnaast moet er in het kader van de participatie een lezerspanel (combi intern en extern) gevormd worden die de AB2024 op begrijpelijkheid moeten beoordelen.

Conform de handreiking moet daarnaast worden voldaan aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Deze beginselen zijn niet alleen van belang voor het vaststellen van de AB2024, maar voor het gehele proces dat ziet op de uitwerking van de vastgestelde uitgangspunten voor erfpacht.

Momenteel wordt het gehele proces getoetst aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De uitkomst daarvan wordt naar verwachting na het zomerreces met het college gedeeld.

Aan : het college van burgemeester en wethouders
Van :
Datum : 22 juli 2024
Onderwerp : Vergelijking WOZ-methode versus m2-methode voor bepaling grondwaarde erfpacht
Afschrift aan [Naam / namen]

Aanleiding

In de Staf Ruimte & Alkmaars kanaal van 17 juni 2024, alsmede in de Staf Bestuur & Middelen van 1 juli 2024 is een terugkoppeling gegeven van de onderwerpen die naar voren zijn gebracht door erfpachters tijdens de erfpachtinformatieavonden in juni 2024. Een van de grootste kritiekpunten op het conceptvoorstel erfpacht was het gebruik van de WOZ-waarde voor de berekening van de grondwaarde. Erfpachters gaven tijdens de informatieavonden aan dat ze de WOZ-waarde geen eerlijke grondslag vonden voor de berekening van de grondwaarde omdat investeringen in de opstal leiden tot een hogere WOZ-waarde en daarmee een hogere grondwaarde terwijl er niet is geïnvesteerd in de grond.

Het alternatief voor de bepaling van de grondwaarde dat op de informatieavonden door de erfpachters het meeste ter sprake werd gebracht is een vierkante meter prijs. De Staf Bestuur & Middelen van 1 juli 2024 heeft gevraagd om een uitwerking te maken van de totale canoninkomsten op basis van een vierkante meter prijs en deze te vergelijken met de inkomsten op basis van de WOZ-waarde. In dit memo wordt deze uitwerking toegelicht en de vergelijking met de WOZ-waarde gemaakt.

Bepaling vierkante meter prijs

Met betrekking tot de onderbouwing van de m2 grondprijs in Alkmaar is eerst gekeken naar de beschikbare data die gericht is op de provincie Noord-Holland en waarbij Alkmaar als gemeente is uitgelicht. Hieruit kwam naar voren dat kavelprijzen voor vrijstaande woningen met een ruime bebouwingspercentage een m2 prijs hebben van circa € 740,- per m2. Dit zijn kavels van rond de 600 m2. Voor kavels van circa 150 m2 met een lagere bebouwingspercentage liggen de prijzen rond € 600,- per m2.

Voor woningen op erfpacht geldt een andere marktwaarde per m2. De grond is immers belast met het erfpachtrecht en werkt belastend. De erfpachter is eigenlijk de enige die de grond kan of zou willen kopen. Doordat er geen vrije marktwerking is, dient er een depreciatie te worden toegepast van 30%. De m2 prijs voor erfpachtgronden bedragen dan rond € 400,- en € 450 per m2. (€ 600x70%)

Reden depreciatie (het scheidt evenwicht):

- Duur erfpachtovereenkomst (de overeenkomsten lopen af)
- De incurrantheid van erfpacht t.o.v. eigendom (o.a. door beperkte financieringsmogelijkheden)
- Perceel is bebouwd dus niet meer vrij in te delen
- Rechten die de bloot eigendom houder voor zichzelf houden

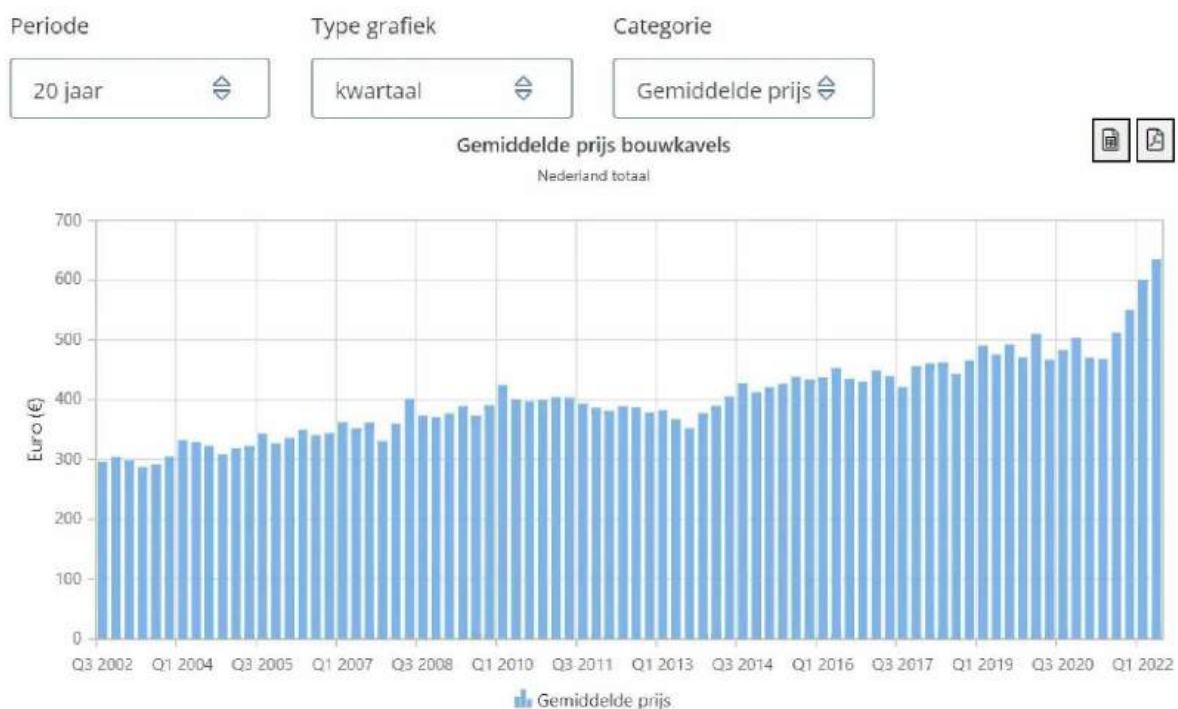
In de markt komen wij een depreciatie percentage tegen tussen 20% en 40% afhankelijk van de looptijd erfpachtperiode. Voor de erfpachtgronden in Alkmaar hebben wij 30% aangehouden. Tevens hebben wij gekeken of de woningen die zijn gelegen in de wijken De Mare/Daalmeer, Oudorp en Overdie onderling verschillen in de m2 prijs. Er kan worden geconcludeerd dat hierin geen verschil is waar te nemen. De gronden die destijds door de gemeente in erfpacht zijn uitgegeven zijn veelal gronden waarop woningcorporaties huurwoningen gerealiseerd hebben. Door de jaren heen hebben er veel uitpodingen plaatsgevonden waardoor een groot deel van de woningen in particulier bezit zijn gekomen. Het doel en de werking van het erfpachtrecht was om betaalbare en sociale huurwoningen in de markt te zetten. De wijken waarin de woningen staan zijn veelal gelijk qua opbouw en ook qua bebouwing. De woningen lijken allemaal veel op elkaar hebben redelijke gelijke

kavels. De woningen zijn veelal gerealiseerd eind jaren zeventig. Grote verschillen in wijkopbouw zie je dan ook niet. Dit is ook de reden dat de grondprijs in deze wijken gelijk is gehouden.

Een uitzondering is de binnenstad, deze woningen zullen gezien hun vaak specifieke karakter individueel moeten worden benaderd. Hiervoor zal een apart taxatierapport dienen te worden opgemaakt om zo de grondwaarde te bepalen. Vaak wordt dit gedaan op basis van de residuele grondwaarde methodiek.

Uiteraard hebben wij bovengenoemde m2 prijzen laten toetsen door twee makelaars uit Alkmaar die de genoemde grondwaarde van € 400,- tot € 450,- per m2 voor erfpachtgronden ondersteunen en delen het inzicht dat er verschil in m2 prijs zit tussen vrij uitgeefbare kavels of de kavels van woningen die op erfpachtgrond staan. Tevens dient nog te worden opgemerkt dat kavels voor sociale woningbouw naar woningcorporaties conform de nota grondprijzen gewaardeerd worden op (categorie 2) € 33.600,-. Uitgaande van kavels van circa 140 m2 is de m2 afgerond € 240,- per m2. Als we de maximale marktwaarde bekijken en de minimale grondwaarde bij sociale woningbouw, is een gedevalueerde grondwaarde van € 400 tot € 450 per m2 te rechtvaardigen voor gronden die in erfpacht zijn uitgegeven.

Het Kadaster houdt al decennia de bouwkaavel prijzen bij. 20 jaar geleden, in 2003, kostte een bouwkaavel gemiddeld zo'n € 300,- per m2 grond. In 2022 moet een particulier gemiddeld meer dan € 600,- per m2 grond betalen. In juli 2022 was de gemiddelde prijs van een bouwkaavel in Nederland € 653,- per m2 grond.



Publicatiedatum: 22-8-2022

WOZ-waarde 2023

Ondertussen hebben we ook de beschikking over de WOZ-waardes met peildatum 1-1-2023. Deze zijn nog niet onherroepelijk (bezwaar is nog mogelijk), maar geven wel een realistisch beeld van de te verwachten canoninkomsten op basis van de WOZ-waarde 2023 indien het college ervoor kiest de berekening van de canon, voor de grondgebonden woningen, op basis van de WOZ-waarde uit te voeren. Eerder in het traject hebben we afgesproken om het effect van de WOZ-waarde 2023 op de berekeningen inzichtelijk te maken, daarom vergelijken we deze in onderstaande kolomgrafieken ook met de uitkomsten op basis van de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2021.

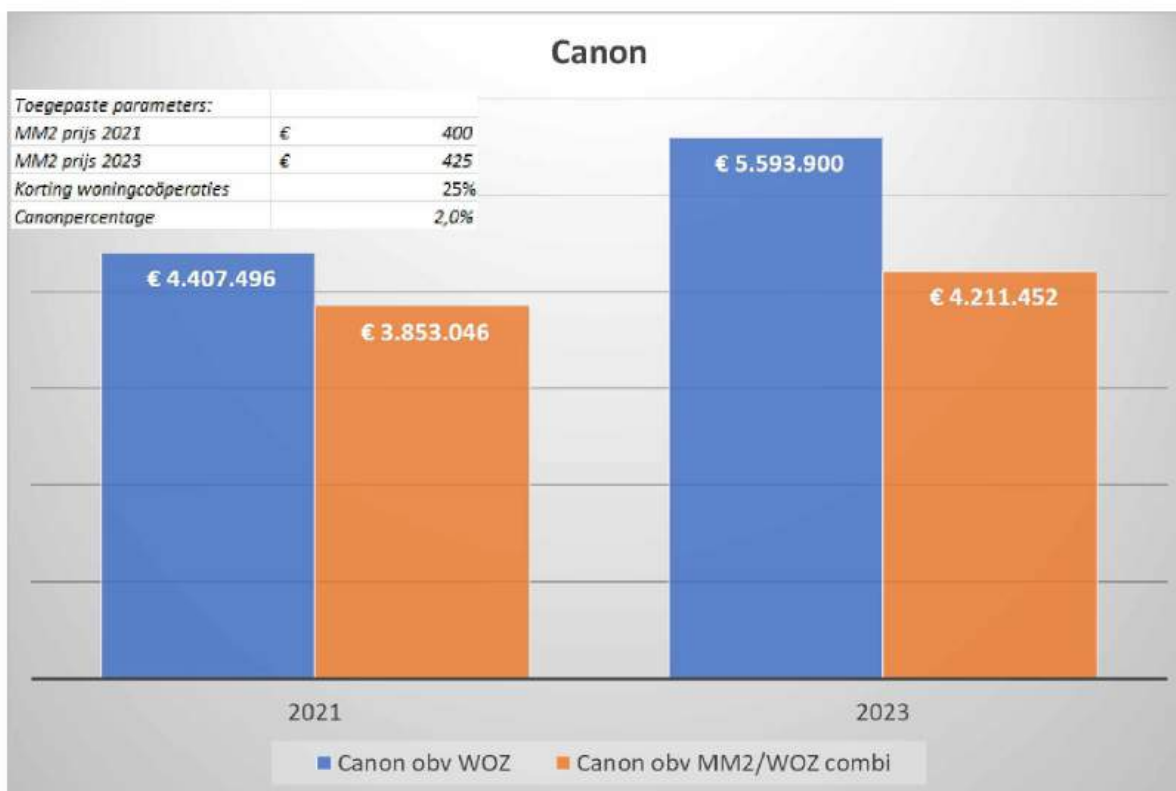
Vergelijking WOZ-methode versus m2-methode: grondwaarde en canoninkomsten

Onderstaande kolomgrafieken laten een vergelijking zien tussen het gebruik van de WOZ-waarde (2021 en 2023) en de vierkante meterprijs (2021 en 2023) voor wat betreft de totale grondwaarde en de totale canoninkomsten.



Grafiek 1: vergelijking grondwaarde

Toelichting grafiek 1: de blauwe kolommen laten de grondwaarde zien op basis van de WOZ-waarden 2021 en 2023, met een grondquote van 20% en een depreciatie van 25% op de WOZ-waarde voor woningcorporaties. De oranje kolommen laten de grondwaarde zien op basis van een vierkante meterprijs van € 400 in 2021 en € 425 in 2023 voor grondgebonden woningen, voor appartementen een grondwaarde op basis van een grondquote van 15% op de WOZ-waarde 2021 en 2023 en een depreciatie van 25% op de vierkante meterprijzen en WOZ-waardes voor woningcorporaties. De grondwaarde op basis van vierkante meters is zowel in 2021 (-13%) als in 2023 (-25%) lager dan de grondwaarde op basis van WOZ-waarden.



Grafiek 2: vergelijking totale canoninkomsten gemeente

Toelichting grafiek 2: de blauwe kolommen laten de jaarlijkse canoninkomsten zien op basis van de WOZ-waarden 2021 en 2023, met een grondquote van 20% en een depreciatie van 25% op de WOZ-waarde voor woningcorporaties. De oranje kolommen laten de canonopbrengsten zien op basis van een vierkante meterprijs van € 400 in 2021 en € 425 in 2023 voor grondgebonden woningen, voor appartementen op basis van een grondquote van 15% op de WOZ-waarde 2021 en 2023 en een depreciatie van 25% op de vierkante meterprijzen en WOZ-waardes voor woningcorporaties. De canoninkomsten op basis van vierkante meters zijn zowel in 2021 (-13%) als in 2023 (-25%) lager dan de canoninkomsten op basis van WOZ-waarden.

Bij het voorgenomen besluit van het college om de WOZ-waarde te hanteren als grondslag voor de grondwaarde met een grondquote van 20% en een depreciatie van 25% voor de woningcorporaties zijn totale jaarlijkse canoninkomsten van € 4,4 miljoen gecalculeerd bij een canonpercentage van 2% (zoals in grafiek 2 gepresenteerd in de blauwe kolom 2021). Als het college zou besluiten om de vierkante meterprijs van € 425 te hanteren voor grondgebonden woningen en een grondquote van 15% op de WOZ-waarde 2023 voor appartementen dan worden de jaarlijkse canoninkomsten gecalculeerd op € 4,2 miljoen (zoals in grafiek 2 gepresenteerd in de oranje kolom 2023) bij een ongewijzigd canonpercentage van 2%. Desgewenst kan dit bedrag worden beïnvloed door aanpassing van het canonpercentage naar een (andere) waarde tussen de 1,0% en 3,0%.

Advies

Gelet op de uitkomst van de erfpacht informatieavonden en bovenstaande uitwerking adviseren wij u om te kiezen voor de m2-prijs methode voor grondgebonden woningen in combinatie met een grondquote van 15% van de WOZ-waarde voor appartementen. Op deze manier zijn investeringen in de opstal niet onbedoeld van invloed op de grondwaarde en komt u tegemoet aan het grootste bezwaar van de deelnemers aan de erfpacht informatieavonden. Ook leidt de toepassing van de m2-prijs methode tot lagere grondwaarden, in lijn met hetgeen eerder dit jaar is gecommuniceerd aan

erfpachters die een offerte hadden opgevraagd voor de aankoop van het bloot eigendom onder de tijdelijke regeling.

Tegelijkertijd leidt de m2-prijs methode tot voldoende inkomsten voor de gemeente om te kunnen voldoen aan het uitgangspunt over minimaal gelijke inkomsten voor de gemeente. Door het canonpercentage bij te stellen kunt u de totale canoninkomsten voor de gemeente desgewenst verder beïnvloeden.

Gevraagd besluit

De staf wordt gevraagd om een besluit te nemen:

1. Over de te hanteren berekeningsmethode voor de canon door te kiezen tussen (uitsluitend) de WOZ-waarde methode en de m2-prijs methode voor grondgebonden woningen gecombineerd met een WOZ-waarde methode voor appartementsrechten.

Aan : het college van burgemeester en wethouders

Van : Anjo van de Ven, Christian Schouten, 5.1.2e

Datum : 22 juli 2024

Onderwerp : Erfpacht

Afschrift aan [Naam / namen]

Aanleiding

Een van de uitgangspunten van de actualisatie van het erfpachtstelsel is dat de erfpachters zo snel mogelijk duidelijkheid krijgen over de financiële gevolgen van de actualisatie.

Dit willen we bereiken door erfpachters de mogelijkheid aan te bieden van vervroegde canonherziening in de jaren 2025 tot en met 2027. In die jaren krijgen alle erfpachters (die dat aanvragen) vervroegd een nieuwe erfpachtovereenkomst aangeboden, welke vervolgens bij de notaris wordt vastgelegd. De notariskosten schatten we in op totaal circa € 3.000.000 (€ 500 per overeenkomst maal 6.000 erfpachtpercelen) en de kosten komen voor rekening van de gemeente, zoals bepaald in de algemene voorwaarden erfpacht.

Dekkingsvoorstel

Er is op dit moment geen financiële ruimte in de gemeentelijke exploitatiebegroting om deze kosten op te vangen in de jaren 2025 tot en met 2027. Er bestaat wel een reserve Afkoopsommen erfpacht welke een stand heeft van circa € 24 miljoen per 31-12-2023. In deze reserve zijn alle afgekochte erfpachtcanons gestort, welke jaarlijks (op dit moment) voor ruim € 2 miljoen per jaar uit de reserve vrijvallen en als inkomsten in de exploitatiebegroting van de gemeente zijn verwerkt.

Het voorstel is om de notariskosten van in totaal € 3,0 miljoen in de jaren 2025 tot en met 2027 in eerste instantie te dekken door onttrekkingen aan de reserve Afkoopsommen erfpacht. Vervolgens in de jaren 2030 tot en met 2035 de reserve weer aan te vullen met totaal € 3,0 miljoen vanuit de hogere canoninkomsten welke in die jaren gerealiseerd gaan worden vanuit de nieuwe erfpachtcontracten.

Deze reserve is niet bedoeld voor de dekking van de vervroegde canonherziening en moet daarom wel aangezuiverd worden voor de in 2025 tot en met 2027 te onttrekken bedragen.

Omdat de reserve niet bedoeld is voor dit doel, zal de gemeenteraad in het besluitvormingstraject wel gevraagd moeten worden om in te stemmen met deze dekking.

Besluitenlijst Stafoverleg Ruimte & Alkmaars kanaal

Datum 22-07-2024
Tijd 10:30 - 12:00
Locatie Besognekamer
Voorzitter 5.1.2.e

1 Opening en vaststelling agenda

10:30

Besluit:

Aanwezig: Christian Schouten, Anjo van de Ven, Arie Epskamp, Jasper Nieuwenhuizen, Christiaan Peetoom, 5.1.2.e (voorzitter), 5.1.2.e (verslag)

Toelichting:

Agenda conform vastgesteld

2 Vaststelling verslag 15-07-2024

10:32

Besluit:

verslag is akkoord

3

10:33



4 Voortgang project erfpacht (A. van de Ven) (5.1.2.e)

10:38

De voortgang van het project erfpacht wordt regelmatig besproken in het stafoverleg.

Besluit:

- Stemt het college in met een grondprijs van € 425,- per m² voor het berekenen van de grondwaarde van grondgebonden woningen?
- Stemt het college in met de WOZ-waarde i.c.m. een grondquote van 15% als uitgangspunt voor het berekenen van de grondwaarde bij gestapelde woningen

(appartementen)?

- Stemt het college in met een depreciatie van 25% op de grondprijs per m² en op de WOZ-waardes voor woningcorporaties?
- Stemt het college in met onderstaande (bijgestelde) bestuurlijke planning?
- 1 oktober 2024: deadline college- en raadsvoorstel
- 21 oktober 2024: agendacommissie
- 12 november 2024: commissie ruimte
- 28 november 2024: raadsvergadering

Toelichting:

Een vergelijking tussen wat erfpachters nu en straks (op basis van de voorstellen) gaan betalen wordt tijdens het overleg getoond. In de getoonde voorbeelden gaan erfpachters er aanzienlijk op vooruit. Er wordt gevraagd om een memo op te stellen om hier meer duidelijkheid aan te geven. Hoe groot is deze groep, hoeveel mensen betreft het? Welke onderbouwing hoort hierbij?

Bestuurders kunnen zich vinden in voorgestelde richtingen, wel dus nog de behoefte aan een memo met duidingsvraag.

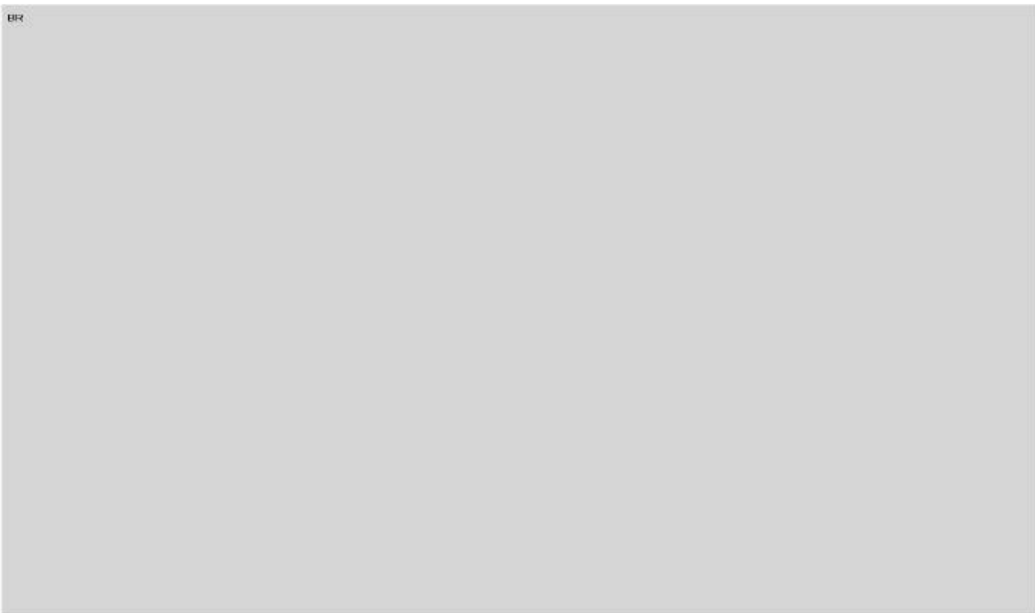
Overige opmerkingen:

- Woningcorporaties willen graag met Anjo van de Ven in gesprek over erfpacht.
- Voor erfpachters die de canon niet kunnen betalen: zorgvuldig formuleren hoe hiermee om te gaan.
- na de zomer wordt een digitale enquête (ongeveer 3 vragen) onder de erfpachters uitgezet om te peilen hoe er tegen de aanpassingen uitwerking uitgangspunten erfpacht wordt aangekeken.

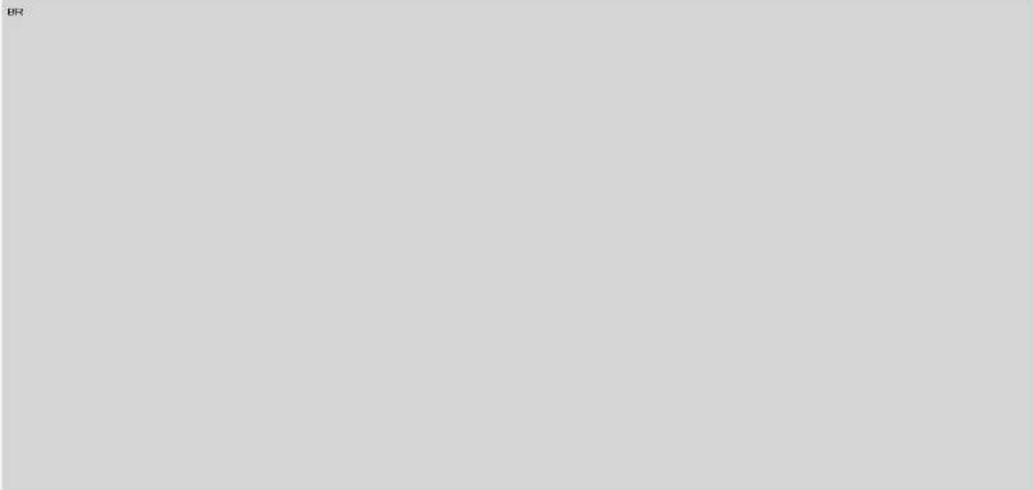
Na het reces komt het onderwerp nog een keer terug in de staf. Met o.a. het gevraagde memo.

5

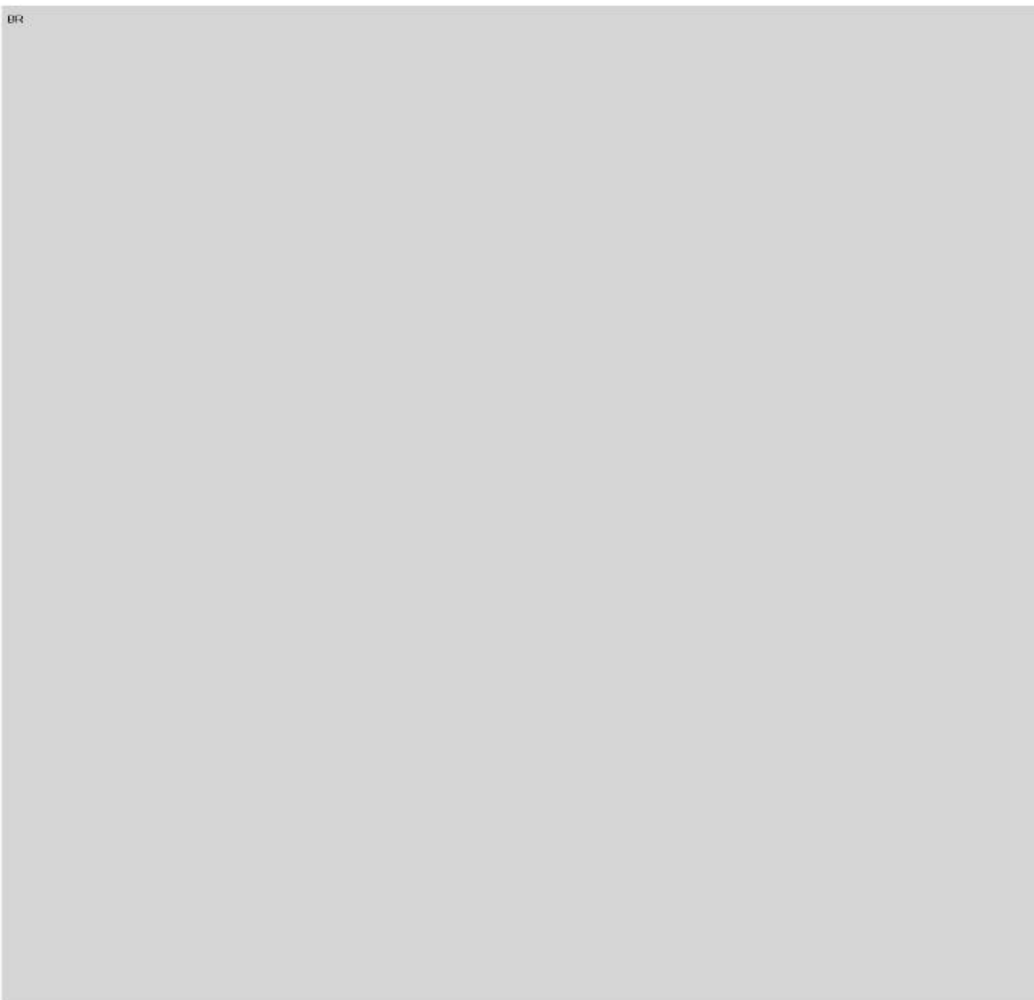
11:08



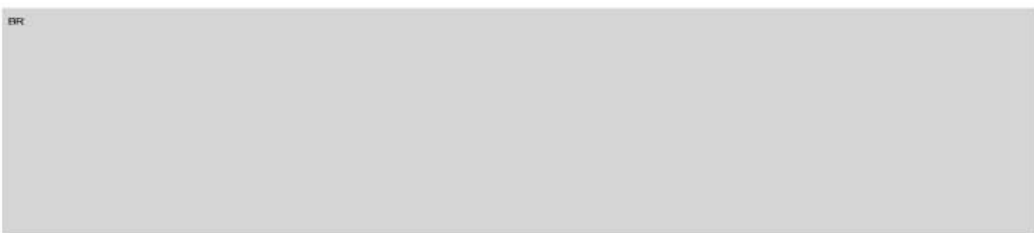
Toelichting:



6
11:38



7
11:43



BR

8

Rondvraag en sluiting

11:58

Besluit:

geen rondvraag

From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 5 Aug 2024 10:15:43 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Subject: erfpacht

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Ik heb het erfpachtdossier bestudeerd en zoals ik al verwachtte geen voorstellen gevonden die me onredelijk, onjuist of strijdig met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur lijken. Integendeel eigenlijk: bij alle keuzes die tot nu toe gemaakt zijn is gekozen voor het belang van de erfpachter, eenvoud, rechtszekerheid en transparantie. Juridisch door geen nieuw stelstel te ontwerpen maar om de Algemene bepalingen aan te passen en dat alleen als dat juridisch noodzakelijk is i.v.m. gewijzigde regelgeving, maar ook financieel. Neem het canonpercentage, vergeleken met andere steden wordt dat erg laag gehouden (b.v. in Amsterdam varieert dat op dit moment van 2.49 % tot maar liefst 4.13 %).

De controversiële vraagstukken zijn meer politiek van aard dan juridisch, zoals de vraag hoe de grondwaarde wordt bepaald. Zolang er voor iedereen een objectief bepaalbare, redelijke en gelijke maatstaf wordt gehanteerd is dit in orde. Daarbij onderscheid maken tussen woningcorporaties en particulieren is gerechtvaardigd vanwege de volkshuisvestelijke taak van de corporaties, het feit dat woningcorporaties geen winstoogmerk hebben enz. Er is inmiddels overgestapt van de WOZ als maatstaf naar vierkante meters. Dit leidt wellicht voor mensen die nooit iets aan hun woning hebben gedaan (en dat misschien wel wegens geldgebrek) en dus een lage WOZ-waarde hadden tot een hogere canon.

Wat wel opvalt is het gegeven dat er in totaal +/- drie miljoen opgebracht moet worden. Het gaat om 6000 erfpachtadressen, dan zou 500 canon per adres toch voldoende moeten zijn? Daarnaast worden hierdoor de particulieren en woningcorporaties als communicerende vaten gepresenteerd, wat de ene groep minder betaalt moet worden opgebracht door de andere groep. Uitgaan van de opbrengst is geruststellend bedoeld ("de gemeente hoeft er niet méér aan te gaan verdienen") maar werkt misschien niet zo.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Team bestuursadviseurs gemeente Alkmaar

06 5.1.2.e

Aanwezig:
Anjo van de Ven
5.1.2.e (digitaal)
5.1.2.e

1. Opening en mededelingen

5.1.2.e

2. Financieel:

a. Excel met canon vergelijkingen (n.a.v. verzoek in stafoverleg) – bijlage 1

Grondgebonden woningen:

- i. Er zijn **geen** grondgebonden woningen **buiten het centrum** waarvoor wij nu een canonvergelijking kunnen maken omdat er geen grondgebonden woningen zijn buiten het centrum die nu canon betalen.
- ii. Er zijn **21** canon-betalende woningen **in het centrum (0,35% van de portefeuille)**, waarvoor de canon herzien zal worden op basis van een getaxeerde grondwaarde. Omdat we deze taxatiewaarde nu nog niet weten, kan er ook geen vergelijking worden gemaakt met de huidige canon

Appartementsrechten:

- iii. Er zijn **geen** appartementen **buiten het centrum** waarvoor wij nu een canonvergelijking kunnen maken omdat er geen appartementen zijn met voortdurende erfpacht die canon betalen
- iv. Er zijn **29** canon-betalende appartementen met voortdurende erfpacht **in het centrum (0,5% van de portefeuille)** waarvoor een vergelijking van de canon gemaakt kan worden.
 1. Met uitzondering van één adres (5.1.2.e) gaan deze erf-pachters allemaal minder betalen als gerekend wordt met een grondwaarde van 15% van de WOZ-waarde en 2% canonpercentage.
 2. Er zou daarom voor gekozen kunnen worden, om voor de appartementsrechten in het centrum een andere grondquote te nemen (bijvoorbeeld 20 of 25%, beiden doorgerekend in de excel).
 3. Dit past ook bij de benadering om voor grondgebondenwoningen in het centrum een andere berekenmethode te gebruiken (namelijk een taxatie); alle woningen in het centrum (grondgebonden of appartement) hebben dan een aparte systematiek.

5.1.2.e en 5.1.2.e lichten de excel toe. Grondgebonden woningen; duidelijk. Appartementsrechten: 5.1.2.e en 5.1.2.e hebben nog voor besproken. Alternatief voor appartementsrechten (i.p.v. afwijkende grondquote) in het centrum is taxeren (net als bij de grondgebonden woningen in het centrum). Dan houd je één lijn aan met de grondgebonden woningen (vereenvoudiging van het beleid). Komen wel extra kosten bij kijken. Deze 29 appartementen betreft alleen de canon betalende. Zijn er ook nog appartementsrechten in het centrum die hebben afgekocht? Dit kan evt. nog gecheckt worden (want dan: meer taxatiekosten). Dit is wel duidelijker dan weer met een ander percentage werken. Taxatie komt waarschijnlijk neer op grondquote van ongeveer 20%, schatting. In de meeste gevallen komt de canon dan nog iets lager uit dan nu (hoge canon nu hangt samen met het hoge canon percentage destijds). Maar, betreft maar heel klein percentage van het geheel (zie hierboven). Dit inbrengen in het stafoverleg.

Daarnaast tabblad met tijdelijke erfpachtrechten (appartementen) (voornamelijk van woningcorporaties) die nu canon betalen. Vaak bouwbloksgewijs en niet per adres. Na omzetting naar voortdurende erfpacht wel ver xvoudiging van de canon. Maar, daar komt wel een voortdurend recht voor terug. De huidige canon is lang geleden vastgesteld en nooit geïndexeerd, niet representatief meer. Er werd besproken wat er gebeurt als iemand niet meegaat in de omzetting. In principe eindigt het recht dan (want; tijdelijk met einddatum). Maar, de gemeente gaat deze huurders niet op straat zetten.

- b. Optioneel (afhankelijk van aanwezigheid 5.1.2.e): Toelichting reserve en onttrekking

5.1.2.e licht toe. Reserve is tot stand gekomen door afkoopsommen. Niet alle erfpachtrechten zijn op hetzelfde moment afgekocht. Ook hebben verschillende erfpachtrechten verschillende tijdvakken en einddata. Per recht wordt er ieder jaar bekeken wat uit de reserve wordt onttrokken. Door deze verschillen, verschilt ook dit bedrag ieder jaar.

- c. Erfpachtrechten met andere bestemming dan wonen en garage – bijlage 2

- i. Aantallen (zie bijgaande excel)
 - ii. Berekenmethodiek canon (nota grondprijzen)
- In verband met vragen over de inkomsten (ongeveer 3 miljoen), en toelichting waarom erfpachters veelal meer gaan betalen dan $3.000.000/6.000=500$, verzocht in kaart te brengen hoeveel 'andere perceeltjes' er in deze portefeuille zitten. Bijv. voor trafo's, kiosken, etc., die relatief weinig canon betalen.
 - Nog bezig met precieze uitzoeken (want; paadjes, tuintjes, etc. moeten nog in kaart worden gebracht), maar voor het overig (trafo's, scholen, sport, maatschappelijk/medisch) gebeurd en betreft ongeveer 300 objecten. Hier zitten dan wel ook weer bedrijfsobjecten bij, die relatief veel canon betalen (betreft vaak ook grote percelen).
 - 5.1.2.e vult de excel nog aan en 5.1.2.e zoekt e.e.a. verder uit. Wordt vervolgd bij een volgende vergadering. Om dit voor ons zelf helder te krijgen.

3. Verkoop bloot eigendom

- a. Vergoedingsregeling

- Voorbeeld twee dossiers waarbij de koopovereenkomst al was ondertekend, maar geadviseerd te wachten met afnemen totdat er meer duidelijkheid is over de nieuwe regeling. Dit laat nog even op zich wachten. Naar verwachten wel eind dit jaar voorstellen openbaar, op basis daarvan al mogelijk een keuze maken. Maar, neemt niet weg dat sommige mensen nu al kosten hebben gemaakt. Bijv. taxaties. Deze zijn maar 3 maanden gelden en moeten dan ook opnieuw. Deze kosten worden vergoed. Dit is al voor de informatie/erfpachtbijeentkomsten in het voorlopige collegevoorstel opgenomen. Uitgangspunt is wel dat de koop wordt uitgesteld (en niet afgesteld). Facturen afstemmen met 5.1.2.e
- Koopovereenkomst ontbinden? Als erfpachter nu toch niet wil afnemen, of gaan wij erfpachter hieraan houden en moet deze dan een boete betalen. Nee, geen boete, ontbinden kan als de erfpachter dit wil.
- Tot hoeverre vergoeden; ook bijv. extra rente door nieuwe aanvraag? Dit is opvolgende / gevolg kosten/schade, deze wordt niet vergoed. Wel de directe extra kosten, zoals bijv. de extra taxatie, extra uur van de notaris, hypotheekadviseur.

4. Woningcorporaties – brieven en gesprekken – timing

Vragen ook met 5.1.2.e bespreken; grote financiële component.

*Wanneer beantwoording? Eventueel uitstellen? Er is wellicht meer tijd nodig (vakanties).
Uitstel aanvragen.*

Ook wenselijk om de erfpachters niet achter te stellen met informatievoorziening.

Besproken werd wanneer de brief aan de erfpachters werd verzonden.

5.1.2.8 dacht dat dit in oktober zou gebeuren, na het concept collegevoorstel.

Planning niet meer scherp in beeld. Het is wellicht niet nodig om zo lang te wachten, wellicht geeft de staf al meer comfort en kan deze brief naar erfpachters naar voren gehaald worden.

Dit wordt nog even teruggezocht.

Agenda voortgangsoverleg erfpacht xx september 2024 (kamer Anjo)

1. Opening en mededelingen

- Samenstelling ambtelijke ondersteuning bestuurlijk overleg woningcorporaties

2. Financiële onderwerpen

- Grondwaardebepaling; toch een alternatieve grondquote voor appartementsrechten in het centrum i.p.v. een taxatie?
 - Grondquote appartementen in centrum 20%
 - Sociale huurwoningen in centrum 15%
 - Alternatief grondquote 15%

3. Voorbereiding stafoverleg 9 september

- Memo (bijlage) ter bespreking
- planning toevoegen

4. Beantwoording raadvragen woningcorporaties

- Concept versie (bijlage) ter bespreking

5. Communicatie erfpachters

- Update – Q&A deel 2 verzonden en gepubliceerd op de website
- ...

6. ...

7. Rondvraag

From: "5.1.2.e"
Sent: Tue, 3 Sep 2024 11:16:55 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Subject: vaststellen grondprijs/grondprijzen erfpacht
Categories: erfpacht

Hoi 5.1.2.e

Jij vroeg mij wie bevoegd is de grondprijs/grondprijzen vast te stellen voor erfpacht (raad of college).

Het college is op grond van artikel 160 lid 1 onder d Gemeentewet bevoegd te besluiten tot het aangaan van een privaatrechtelijke rechtshandeling. Het vaststellen van grondprijzen is een voorbereidende handeling voor het aangaan van de privaatrechtelijke rechtshandeling tot grondverkoop/gronduitgifte etc. en behoort daarom ook tot de bevoegdheid van het college.

Via de mogelijkheid van de raad om de financiële kaders te stellen kan de raad wel invloed uitoefenen op de vaststelling van de grondprijzen.

In artikel 169 Gemeentewet staan verschillende inlichtingenplichten van het college aan de raad. Allereerst moet het college de raad alle inlichtingen geven die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft (artikel 169 lid 2). Daarnaast verstrekt het college inlichtingen als raadsleden daarom vragen, tenzij het verstrekken van die inlichtingen in strijd is met het openbaar belang (artikel 169 lid 3). Artikel 169 lid 4 Gemeentewet regelt de informatieplicht bij privaatrechtelijke rechtshandelingen. Bij het sluiten van een overeenkomst moet het college in twee gevallen vooraf aan de raad inlichtingen verstrekken:

1. Als de raad daarom vraagt
2. Als de overeenkomst ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat geval neemt het college pas een besluit nadat het de raad in de gelegenheid heeft gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten.

Vooraf artikel 169 lid 4 Gemeentewet geeft de raad dus mogelijkheden om invloed uit te oefenen op de overeenkomsten die het college wil sluiten. Het college moet namelijk iedere overeenkomst die het wil sluiten en die ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente vooraf melden aan de raad. Wat ingrijpende gevolgen precies zijn, is door de wetgever niet verder ingevuld en kan voor iedere gemeente anders zijn. De raad kan hierover in gesprek gaan met het college.

Bij bijvoorbeeld het vaststellen van de grondprijzennota gemeente Alkmaar neemt het college het besluit om in te stemmen met de nota grondprijzen conform bijgevoegde nota en neemt college ook het besluit om de nota grondprijzen ter informatie aan te bieden aan de raad.

Groet,

5.1.2.e

5.1.2.e juridische zaken

Gemeente Alkmaar

T 06 5.1.2.e

aanwezig op: 5.1.2.e

Agenda B&W vergadering

Datum	03-09-2024
Tijd	10:00 - 14:00
Locatie	B&W-kamer
Voorzitter	Anja Schouten
Aanwezigen	Anja Schouten, Christian Schouten, Anjo van de Ven, Jasper Nieuwenhuizen, Christiaan Peetoom, Robert te Beest, Arie Epskamp, Robert Reus, 5.1.2e

1 **Opening**

1.1 **Vaststelling agenda**

2.1 **Nota Grondprijzen 2024 - 2025 (Anjo van de Ven)**

2.2

2.3

2.4

2.5

3 **Raadsinformatie**

3.1

3.2

3.3

3.4

3.5

3.6

3.7

3.8 **Raadsinformatiebrief Project Erfpacht**

4 **Raadsinformatie ter informatie aan college - reeds verzonden aan de raad**

5 Ingekomen stukken

5.1

BR

5.2

5.3

5.4

6 Overzicht Toezeggingen aan de Raad



Memo

Aan : het college van burgemeester en wethouders
Van : 5.1.2.e & 5.1.2.e
Datum : 9 september 2024
Onderwerp : Erfpacht: Nadere toelichting grondwaardebepaling canonherziening – vergelijkingen

Aanleiding

In de Staf Ruimte & Alkmaars kanaal van 22 juli 2024 is een nieuwe methode gepresenteerd voor de berekening van de grondwaarde en canon bij erfpacht. Deze methode houdt in dat de grondwaarde als volgt wordt berekend:

- voor grondgebonden woningen, door middel van een vaste grondprijs per m² (deze grondprijs wordt dan vermenigvuldigd met de totale oppervlakte van het perceel);
- voor appartementen (gestapelde woningen), door middel van een vaste grondquote van 15% van de WOZ-waarde;
- voor grondgebonden woningen in het centrum, door middel van een taxatie
- voor appartementen (gestapelde woningen) in het centrum, door middel van een vaste grondquote van 20% van de WOZ-waarde; en
- voor appartementen (gestapelde woningen) in het centrum zijnde sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties, door middel van een vaste grondquote van 15% van de WOZ-waarde.

Tijdens het stafoverleg van 22 juli 2024 is ter toelichting een aantal voorbeelden getoond van erfpachters die nu canon betalen. Hierbij is de huidige jaarlijkse canon vergeleken met de canon die de erfpachter zou gaan betalen in het volgende erfpachttijdvak onder de nieuwe methode. Een aantal van deze voorbeelden liet zien dat erfpachters in het centrum een veel lagere canon zouden gaan betalen. Naar aanleiding hiervan heeft de staf gevraagd om in kaart te brengen om hoeveel procent van de totale erfpacht portefeuille dit gaat, en of de voorbeelden representatief waren.

Uitwerking

Voorop geldt dat canon betalende erfpachtrechten in Alkmaar op dit moment de uitzondering zijn. Voor bijna alle erfpachtrechten geldt dat de canon voor het huidige tijdvak is afgekocht (voortuitbetaald).

Er zijn dus maar enkele adressen, waarvoor een vergelijking kan worden gemaakt. Deze adressen bevinden zich in het centrum. In de Excel tabbladen die als Bijlage 1A en 1B aan dit memo zijn gehecht, is in kaart gebracht hoeveel erfpachters nu canon betalen. Een toelichting op deze Excel:

Grondgebonden woningen:

- Er zijn **geen** grondgebonden woningen **buiten het centrum** waarvoor er nu een canonvergelijking gemaakt kan worden, omdat er geen grondgebonden woningen met voortdurende erfpacht buiten het centrum zijn die nu canon betalen.
- Er zijn **21** canon-betalende grondgebonden woningen **in het centrum (afgerond 0,37% van de erfpacht portefeuille woningen + garages (totaal 5700))**, waarvoor de canon herzien zal worden op basis van een getaxeerde grondwaarde. Omdat we deze taxatiewaarde nu nog niet weten, kan er ook voor deze rechten nu geen canonvergelijking gemaakt worden.

Erfpacht: Nadere toelichting grondwaardebepaling canonherziening – vergelijkingen

Commented [5.1.2.e]: Dit is het gewijzigde voorstel. In vorige stafoverleg grondquote van 15% besproken.



Zie Bijlage 1 - Excel tabblad 1 – Grondgebonden woningen

Appartementsrechten:

- iii. Er zijn **geen** appartementen **buiten het centrum** waarvoor wij nu een canonvergelijking kunnen maken omdat er buiten het centrum geen appartementen zijn met voortdurende erfpacht die canon betalen.
 - iv. Er zijn **29** canon-betalende appartementen met voortdurende erfpacht **in het centrum (afgerond 0,51% van de erfpacht portefeuille woningen + garages (totaal 5700))** waarvoor een vergelijking van de canon gemaakt kan worden. Zie Bijlage 1 - Excel tabblad 2 – Appartementsrechten.
 - o kolom F geeft aan wat de canon per 2024 (op dit moment) bedraagt
 - o kolom J geeft aan wat de canon na herziening zou bedragen met een grondquote van 15%, toegepast op de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 en een canonpercentage van 1,75%
 - o kolom K geeft aan wat de canon na herziening zou bedragen met een grondquote van 20%, toegepast op de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 en een canonpercentage van 1,75%
1. Met uitzondering van één adres (s.1.2.a) gaan deze erfpachters allemaal minder betalen als gerekend wordt met een grondwaarde van 15 of 20% van de WOZ-waarde peildatum 1-1-2023 en een canonpercentage van 1,75%. In sommige gevallen gaat dit om honderden euro's per jaar.
 2. De hoogte van de huidige canon heeft er voornamelijk mee te maken dat het canonpercentage ten tijde van uitgifte voor deze erfpachtrechten heel hoog was en de canon vervolgens iedere vijf jaar is geïndexeerd (en dus hoog is gebleven).
 3. Voor wat betreft de appartementen is het echter maar een klein percentage van de erfpachtportefeuille wonen/garages (afgerond 0,51%).
 4. Volgend hierop is het voorstel om voor de appartementen (gestapelde woningen) in het centrum de grondwaarde te bepalen op basis van een grondquote van 20% van de WOZ-waarde en voor de sociale huurwoningen in het bezit van woningcorporaties op basis van een grondquote van 15% van de WOZ-waarde.
 5. Het totaal aantal erfpachters van zowel grondgebonden woningen als appartementen (gestapelde woningen) dat mogelijk een lagere canon gaat betalen op basis van het voorstel om de grondwaarde te berekenen met een taxatie voor de grondgebonden woningen dan wel een grondquote van 15 of 20% van de WOZ-waarde voor appartementen, bedraagt minder dan 1% van de totale erfpachtportefeuille. Derhalve kan gesteld worden dat het om een te verwaarlozen percentage gaat.
 6. Om discussies te voorkomen welke woningen 'in het centrum' zijn gelegen en waarvoor de grondwaarde dus getaxeerd wordt, kan er een kaartje opgesteld en vastgesteld worden waarop kan worden teruggevallen. Dit biedt ook transparantie naar erfpachters.



Gevraagd besluit

De staf wordt gevraagd om een besluit te nemen:

1. Over de te hanteren berekeningsmethode voor de grondwaarde en canon:
 - de grondprijs per m² voor grondgebonden woningen buiten het centrum;
 - voor appartementen (gestapelde woningen) buiten het centrum de WOZ-methodiek i.c.m. een grondquote van 15%;
 - voor appartementen (gestapelde woningen) in het centrum de WOZ-methodiek i.c.m. een grondquote van 20%;
 - voor appartementen (gestapelde woningen) in het centrum, zijnde sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties, de WOZ-methodiek i.c.m. een grondquote van 15%
 - een taxatie om de grondwaarde van grondgebonden woningen in het centrum vast te stellen.

Bijlagen:

- Bijlage 1A - Excel tabblad 1 - Grondgebonden woningen - vergelijking betalende erfpachters 2024 vs nieuw tijdvak
- Bijlage 1B - Excel tabblad 2 - Appartementsrechten - vergelijking betalende erfpachters 2024 vs nieuw tijdvak

Aan : het college van burgemeester en wethouders
Van :
Datum : 9 september 2024
Onderwerp : Geactualiseerde data en concept voorstel voor canonpercentage 1,75%
Afschrift aan [Naam / namen]

Aanleiding

In de Staf Ruimte & Alkmaars Kanaal van 22 juli 2024 is een voorstel besproken over de te hanteren berekeningsmethode voor de canonbepaling. De staf heeft het voorstel goedgekeurd om te kiezen de m²-prijs methode voor grondgebonden woningen, gecombineerd met een WOZ-waarde methode voor appartementsrechten. De daarbij horende parameters die zijn goedgekeurd betreffen:

- Een grondprijs van € 425 per m² voor grondgebonden woningen;
- Een grondquote van 15% voor appartementen;
- De daaruit resulterende totale canoninkomsten van € 4,2 miljoen per jaar.

Eerder dit jaar heeft de staf akkoord gegeven op een flexibel canonpercentage tussen de 1,0% en 3,0% met de bedoeling om bij veranderende omstandigheden met het canonpercentage de uitkomst (totale jaarlijkse canoninkomsten) te kunnen bijsturen. Tot en met de stafbehandeling van 22 juli hebben we steeds gewerkt met een canonpercentage van 2,0%, het midden houdend tussen het afgesproken minimum en maximum percentage. Dit zijn de kaders waarmee wij de afgelopen weken verder hebben gewerkt aan de voorbereiding van de canonvaststelling.

In de periode sinds de laatste stafbehandeling hebben zich twee zaken voorgedaan:

- We hebben een betrouwbaarder methode (BAG-methode) toegepast om uit de data vast te stellen of er een grondgebonden woning of appartement op een erfpachtperceel staat;
- We hebben een omissie vastgesteld in de gebruikte data/cijfers die we in de staf van 22 juli. Per abuis is de depreciatie van 25% niet alleen toegepast voor woningcorporaties, maar ook voor particulieren.

Advies

Wanneer we de data en cijfers bijwerken voor beide hierboven omschreven ontwikkelingen dan leidt dit bij een canonpercentage van 2,0% tot totale jaarlijkse canoninkomsten van € 4,9 miljoen. Dit is meer dan de kader stellende € 4,2 miljoen die op 22 juli is goedgekeurd door de staf. Daarom stellen we voor om het canonpercentage in het concept B&W-voorstel te verlagen naar 1,75%. Daardoor worden de totale canoninkomsten teruggebracht tot circa € 4,2 miljoen, binnen de eerder goedgekeurde kaders.

Aan : het college van burgemeester en wethouders
Van : S.1.2.e
Datum : 9 september 2024
Onderwerp : Voortgang beslispunten inzake project erfpacht

Afschrift aan Anjo van de Ven

Door de portefeuillehouder grondzaken is verzocht om een overzicht op te stellen waaruit blijkt welke beslispunten/onderwerpen nog aan de staf moeten worden voorgelegd en over welke punten daarvan inmiddels overeenstemming is bereikt. Het overzicht vermeldt als eerst de onderwerpen die nog besproken moeten worden in de staf. Daarna volgt een overzicht met onderwerpen waarover reeds overeenstemming is bereikt.

Te bespreken onderwerpen in staf d.d. 9 september 2024

- De grondwaarde van gestapelde woningen (appartementen) in het centrum te bepalen aan de hand van de WOZ-waarde i.c.m. een grondquote van 20%.
- De grondwaarde van gestapelde sociale huurwoningen (appartementen) in het centrum die in het bezit zijn van woningcorporaties te bepalen aan de hand van de WOZ-waarde i.c.m. een grondquote van 15%.
- 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%.

Onderwerpen waarover overeenstemming is bereikt

1. Beslispunten t.b.v. collegevoorstel voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht
 - Vaststellen van geactualiseerde Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024 (de AB2024).
 - Concept AB2024 akkoord in staf Bestuur & Middelen d.d. 1 juli 2024
 - Voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen) buiten het centrum een grondprijs van € 425,- per m² vast te stellen.
 - Grondprijs akkoord in staf Ruimte d.d. 22 juli 2024
 - Voor gestapelde woningen (appartementen) een grondquote van 15% vast te stellen.
 - Grondquote van 15% akkoord in staf Ruimte d.d. 22 juli 2024
 - De grondwaarde van grondgebonden woningen (eengezinswoningen) in het centrum door middel van een taxatie vast te stellen.
 - Akkoord in staf Ruimte d.d. 22 juli 2024
 - Voor het berekenen van de grondwaarde voor sociale huurwoningen van woningcorporaties een depreciatie van 25% op de grondprijs per m² of de WOZ-waarde toe te passen.
 - Akkoord in staf Ruimte d.d. 22 juli 2024
 - Een minimum canonpercentage van 1% en een maximum canonpercentage van 3% te hanteren.
 - Akkoord in collegebesluit d.d. 5 juni 2024

- Maatwerkoplossingen te bedenken voor erfpachters die door het betalen van een erfpachtcanon in de financiële problemen komen.
 - Akkoord in staf d.d. 22 juli 2024
- Aan de gemeenteraad voor te stellen de 'reserve afkoopsommen erfpacht' te hernoemen tot de 'reserve erfpacht' en de netto verkoopopbrengsten van de bloot eigendom te storten in deze reserve en deze jaarlijks gelijkmatig te onttrekken van 2025 tot 2063 (einde nieuwe erfpachttijdvak)
 - Akkoord in staf Ruimte d.d. 13 mei 2024
- 2. Beslispunten t.b.v. collegevoorstel nieuwe (gewijzigde) Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom
 - Koopsom is gelijk aan grondwaarde
 - Akkoord in staf Ruimte d.d. 22 juli 2024
 - Overgangsregeling
 - Akkoord in collegebesluit d.d. 5 juni 2024
 - Vergoeding van boetes en/of aantoonbare extra kosten
 - Akkoord in collegebesluit d.d. 5 juni 2024
- 3. Overig (behandeling begroting)
 - Dekking notariskosten. Het voorstel is om de notariskosten van in totaal € 3,0 miljoen in de jaren 2025 tot en met 2027 in eerste instantie te dekken door onttrekkingen aan de reserve Afkoopsommen erfpacht. Vervolgens in de jaren 2030 tot en met 2035 de reserve weer aan te vullen met totaal € 3,0 miljoen vanuit de hogere canoninkomsten welke in die jaren gerealiseerd gaan worden vanuit de nieuwe erfpachtcontracten.
 - Akkoord bevonden in staf ruimte d.d. 22 juli 2024

	A	B	C	E	F	G	H
1	VA nummer	kadastraalnummer	adres	m2	canon/jaar 2024	canon/jaar nieuw erfpacht tijdvak	einde erfpachttijdvak
2	(percelen horend bij) grondgebonden woningen Binnenstad					canon wordt bepaald obv taxatie	
3	13906185	Alkmaar B 2373	5.1.2.e		€ 2.200,00		25-6-2035
4	13906187	Alkmaar A 4739	5.1.2.e		€ 1.295,00		27-3-2036
5	13906207	Alkmaar B 5171	5.1.2.e		€ 1.583,00		12-2-2033
6	13906190	Alkmaar B 5283	Grond achter 5.1.2.e		€ 87,00		12-2-2031
7	13906192	Alkmaar B 5297	5.1.2.e		€ 276,00		24-9-2034
8	13906205	Alkmaar B 5287	5.1.2.e		€ 3.333,00		14-12-2032
9	13906208	Alkmaar B 1818	5.1.2.e		€ 1.711,00		28-7-2036
10	13906217	Alkmaar B 3940	5.1.2.e		€ 1.251,00		16-9-2036
11	13906221	Alkmaar B 5344	5.1.2.e		€ 1.249,00		26-1-2038
12	13906229	Alkmaar B 2809	5.1.2.e		€ 311,00		21-10-2037
13	13906230	Alkmaar B 5679	5.1.2.e		€ 2.061,00		30-9-2033
14	13906251	Alkmaar B 2794	5.1.2.e		€ 902,00		28-11-2033
15	13906252	Alkmaar B 5723	5.1.2.e		€ 4.238,08		5-3-2028
16	13906272	Alkmaar A 2801	5.1.2.e		€ 1.523,00		20-11-2035
17	13906300	Alkmaar B 6273	5.1.2.e achter		€ 255,00		25-9-2034
18	13906166	Alkmaar A 4707	5.1.2.e		€ 2.002,00		14-12-2031
19	13906166	Alkmaar A 4768	5.1.2.e		€ 2.002,00		14-12-2031
20	13906277	Alkmaar A 4916	5.1.2.e		€ 1.371,00		7-7-2036
21	13906277	Alkmaar A 4915	5.1.2.e		€ 1.257,00		7-7-2036
22	13906277	Alkmaar A 4913	5.1.2.e		€ 1.371,00		7-7-2036
23	13906277	Alkmaar A 4912	5.1.2.e		€ 1.371,00		7-7-2036
24	totaal aantal		21				

Besluitenlijst Vertrouwelijk Stafoverleg Ruimte & Alkmaars kanaal

Datum	09-09-2024
Tijd	10:30 - 11:10
Locatie	Besognekamer
Voorzitter	R.M. Reus

1 **Opening en vaststelling agenda**

10:30

Besluit:

De vergadering wordt geopend.

2 **Vaststelling verslag 02-09-2024**

10:32

Besluit:

Het verslag wordt vastgesteld.

3 **Voortgang project erfpacht - Anjo van de Ven (5.1.2e)**

10:33

Bespreking voortgang project erfpacht

Voorgesteld besluit:

- In te stemmen met canonpercentage van 1,75% voor de vervroegde canonherziening voor woningen en garages;
- In te stemmen met voorgestelde grondwaardebepaling voor grondgebonden woningen in centrum;
- In te stemmen met voorgestelde grondwaardebepaling voor appartementen in centrum;
- In te stemmen met voorgestelde grondwaardebepaling voor appartementen in centrum, zijnde sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties.

Besluit:

- In te stemmen met canonpercentage van 1,75% voor de vervroegde canonherziening voor woningen en garages;
- In te stemmen met voorgestelde grondwaardebepaling voor grondgebonden woningen in centrum;
- In te stemmen met voorgestelde grondwaardebepaling voor appartementen in centrum;

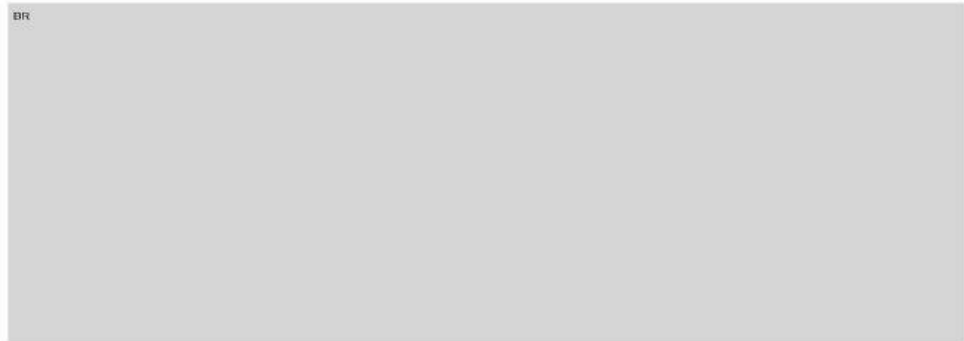
- In te stemmen met voorgestelde grondwaardebepaling voor appartementen in centrum, zijnde sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties.

Er wordt ingestemd met de voorliggende beslispunten.

In de week van 16/9 vindt een gesprek met de corporaties plaats. De uitkomst wordt teruggekoppeld in de staf.

4

11:03



5

11:08

Rondvraag en sluiting

Aan : het college van burgemeester en wethouders
Van : § 1.2.e & § 1.2.e
Datum : 23 september 2024
Onderwerp : Erfpacht woningcorporaties

Afschrift aan [Naam / namen]

Aanleiding

Op 4 september j.l. heeft er een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de 3 woningcorporaties Woonwaard, Van Alckmaer en Kennemer Wonen.

Tijdens dat overleg hebben wij getracht elkaars argumenten voor de grondwaardebepaling te verhelderen en te begrijpen. Na afloop van het bestuurlijk overleg is afgesproken om data met elkaar te delen. Het delen van data (erfpachtadressen woningcorporaties met berekening grondwaarde op basis van de voorgestelde methode) had als doel te toetsen of elkaars berekeningswijzen goed begrepen werden. Daarnaast had het delen van de data als doel om de verschillen in grondwaardebepaling inzichtelijk te maken.

Op 17 september j.l. heeft vervolgens een ambtelijk overleg plaatsgevonden.

Tijdens dat overleg zijn zowel de gemeente als de woningcorporaties wederom met elkaar in gesprek geweest. Voorafgaand aan het overleg heeft de gemeente haar bestand met erfpachtadressen van de desbetreffende woningcorporaties met hen gedeeld. Aan deze adressen is ook de grondwaarde gekoppeld, welke grondwaarde is berekend conform de voorgestelde regeling met betrekking tot de grondwaardebepaling. Voorts is de grondwaarde op basis van verschillende canonpercentages doorberekend naar een jaarlijkse canon.

Omdat de gemeente niet inzichtelijk heeft welke woningen conform de Nota Grondprijzen in categorie 1 of 2 vallen, heeft de gemeente aan de woningcorporaties verzocht deze gegevens met de gemeente te delen, zodat er een vergelijking gemaakt kan worden.

De woningcorporaties hebben daarom op haar beurt een overzicht met ons gedeeld waaruit blijkt welke woningen op basis van de huurprijs in categorie 1 of 2 vallen conform de Nota Grondprijzen. Voor het berekenen van de canon zijn de woningcorporaties voorts uitgegaan van een canonpercentage van 2%.

Alle gegevens zijn per woningcorporaties samengevoegd in één bestand, waardoor er een vergelijking van de data kon worden gemaakt. De tabellen in dit memo geven weer wat de grondwaarde en jaarlijkse canon wordt per woningcorporatie, uitgaande van de uitgangspunten van de corporatie versus de gemeente.

Bevindingen

Uitgangspunten woningcorporaties

De woningcorporaties zijn voor het berekenen van de grondwaarde (als basis voor de erfpachtcanon) uitgegaan van de grondprijzen uit de Nota Grondprijzen. Zij stellen zich op het standpunt dat de grond onder sociale woningbouw een lagere waarde heeft. De woningen op deze grond bevinden zich in verhuurde staat voor een gemaximaliseerde (lage) huurprijs. Voor nieuwbouw is daarom een aangepaste grondprijs vastgesteld. De woningcorporaties stellen dat deze grondprijs ook moet worden gehanteerd bij het vaststellen van canon van reeds gebouwde woningen.

De Nota Grondprijzen hanteert 2 categorieën, afhankelijk van de hoogte van de huurprijs.

De huurgrenzen voor de categorie 1 en 2 huurwoningen zijn gebaseerd op de Wet op de Huurtoeslag.

Categorie 1 (zelfstandige woning met een huur onder de 1^e aftoppingsgrens voor huurtoeslag van € 650,43 per maand)

€ 12.000,- per gestapelde woning

€ 15.500,- per grondgebonden woning

Categorie 2 (zelfstandige woning met een huur tussen de 1^e aftoppingsgrens voor huurtoeslag van € 650,43 per maand en de maximumgrens voor huurtoeslag van € 879,66 per maand)

€ 23.300,- per gestapelde woning

€ 33.600,- per grondgebonden woning

Gebleken is dat de meeste woningen van de woningcorporaties in categorie 1 vallen, oftewel een grondprijs van € 15.500,- voor grondgebonden woningen of € 12.000,- voor gestapelde woningen. Dit is het gevolg van de prestatieafspraken waarin in staat dat minimaal 60% van het woningaanbod van de woningcorporaties onder de 1^e aftoppingsgrens moet zitten.

In de rekenvoorbeelden hieronder rekenen we het voorstel van de woningcorporaties door met een canonpercentage van 2% omdat we dit in de gesprekken met de woningcorporaties hebben aangehouden.

Uitgangspunten gemeente

De gemeente hanteert als uitgangspunt voor het berekenen van de grondwaarde het voorstel om de grondwaarde voor grondgebonden te berekenen als vaste prijs per m². In tegenstelling tot de woningcorporaties stelt de gemeente dat voor reeds bestaande woningen geen sociale grondprijs hoeft te worden berekend. De sociale grondprijzen zijn in het verleden geïntroduceerd in verband met de hoge bouwkosten en het feit dat er naast de nieuwbouw van woningen nog bovenwijkse voorzieningen moeten worden gerealiseerd. Bij herziening van de canon is er echter geen sprake meer van nieuwbouw en zijn ook alle (bovenwijkse) voorzieningen gerealiseerd. Om die reden is de gemeente van mening dat de reguliere grondprijs gehanteerd moet worden in combinatie met een depreciatie. De depreciatie op de grondwaarde moet ertoe leiden dat de woningcorporaties de prestatieafspraken, die onder andere betrekking hebben op het realiseren en verduurzamen van sociale huurwoningen, beter kunnen nakomen.

Voor de gestapelde woningen is het voorstel om de grondwaarde als percentage (grondquote) van 15% van de WOZ-waarde te berekenen. Op de ontstane grondwaarde wordt vervolgens een depreciatie van 25% toegepast conform het voorstel.

De gemeente stelt voor om voor de vervroegde canonherziening een canonpercentage van 1,75% te hanteren. Dit percentage is daarom gebruikt in de doorrekening van het voorstel van de gemeente.

Op basis van de beschreven uitgangspunten van zowel de woningcorporaties als die van de gemeente zijn vergelijkingen gemaakt van de grondwaarden per adres.

De vergelijkingen op corporatieniveau zijn zichtbaar in onderstaande tabellen.

Daarbij ziet de "**Grondwaarde na korting. Voorstel gemeente**" op de berekening van de grondwaarde conform het door de gemeente voorgestelde uitgangspunten voor de grondwaardebepaling zoals hierboven beschreven.

De "**Grondwaarde sociale woningbouw. Voorstel woningcorporaties**" ziet op de berekening van de grondwaarde conform het door de woningcorporaties gehanteerde uitgangspunt, i.c. de Nota Grondprijzen.¹

¹ Het rekenvoorbeeld is indicatief. Doel is de relatieve verschillen door de rekenmethoden weer te geven. Omdat in de aangeleverde dat bij enkele woningen nog gegevens ontbreken is de uitkomst van de totalen nog onvolledig.

Grondprijzen en jaarlijkse canon per corporatie

Van Alckmeear voor Wonen

Soort woning	Grondwaarde na korting. Voorstel gemeente	Grondwaarde sociale woningbouw. Voorstel woningcorporaties	Canon volgens voorstel gemeente (1,75%)	Canon volgens voorstel woningcorporaties(2%)	Aantal adressen
Grondgebonden	€ 6.987.249	€ 4.726.300	€ 122.274	€ 94.526	208
Categorie 1	€ 4.330.624	€ 1.937.500	€ 75.786	€ 38.750	125
Categorie 2	€ 2.656.625	€ 2.788.800	€ 46.488	€ 55.776	83
Niet grondgebonden	€ 3.848.430	€ 1.867.100	€ 67.347	€ 37.342	149
Categorie 1	€ 3.639.853	€ 1.704.000	€ 63.697	€ 34.080	142
Categorie 2	€ 208.577	€ 163.100	€ 3.650	€ 3.262	7
Eindtotaal	€ 10.835.679	€ 6.593.400	€ 189.621	€ 131.868	357

Kennemer Wonen

Soort woning	Grondwaarde na korting. Voorstel gemeente	Grondwaarde sociale woningbouw. Voorstel woningcorporaties	Canon volgens voorstel gemeente (1,75%)	Canon volgens voorstel woningcorporaties(2%)	Aantal adressen
Grondgebonden	€ 11.242.214	€ 4.829.300	€ 196.745	€ 96.586	238
Categorie 1	€ 8.251.906	€ 2.712.500	€ 144.413	€ 54.250	175
Categorie 2	€ 2.990.308	€ 2.116.800	€ 52.332	€ 42.336	63
Niet grondgebonden	€ 3.098.964	€ 1.560.000	€ 54.227	€ 31.200	130
Categorie 1	€ 3.098.964	€ 1.560.000	€ 54.227	€ 31.200	130
Eindtotaal	€ 14.341.178	€ 6.389.300	€ 250.972	€ 127.786	368

Stichting Woonwaard Noord

Kennemerland

Soort woning	Grondwaarde na korting. Voorstel gemeente	Grondwaarde sociale woningbouw. Voorstel woningcorporaties	Canon volgens voorstel gemeente (1,75%)	Canon volgens voorstel woningcorporaties(2%)	Aantal adressen
Grondgebonden	€ 30.854.196	€ 16.669.300	€ 539.951	€ 333.386	780
Categorie 1	€ 20.800.656	€ 8.168.500	€ 364.013	€ 163.370	527
Categorie 2	€ 10.053.538	€ 8.500.800	€ 175.938	€ 170.016	253
Niet grondgebonden	€ 24.316.174	€ 12.814.300	€ 425.633	€ 252.288	1022
Categorie 1	€ 23.455.989	€ 11.892.000	€ 410.577	€ 237.840	991
Categorie 2	€ 860.185	€ 722.300	€ 15.056	€ 14.446	31
Eindtotaal	€ 55.170.370	€ 29.283.600	€ 965.584	€ 585.672	1802

Conclusie

Met betrekking tot de einduitkomst van de jaarlijkse canon voor de woningcorporaties worden de verschillen hoofdzakelijk veroorzaakt door de benadering van de grondwaarde conform de Nota Grondprijzen. Omdat de woningcorporaties bijna 60% aan grondgeboden woningen en appartementen in categorie 1 in bezit hebben worden hierdoor de verschillen extra versterkt. Hetgeen niet wil zeggen dat onze benaderwijzen incorrect is, dit blijft een meer dan redelijke grondprijs. Alleen doordat veel woningen in categorie 1 vallen is het verschil groter dan aanvankelijk werd gedacht.

Besluitenlijst Vertrouwelijk Stafoverleg Ruimte & Alkmaars kanaal

Datum 23-09-2024
Tijd 10:30 - 11:55
Locatie Besognekamer
Voorzitter 5.1.2.e

1 **Opening en vaststelling agenda**

10:30

Besluit:

Aanwezig: Christiaan Peetoom, Christian Schouten, Jasper Nieuwenhuizen, Anjo van de Ven, Robert te Beest, Arie Epskamp, 5.1.2.e (voorzitter), 5.1.2.e
5.1.2.e (verslag)

Toelichting:

Agenda conform vastgesteld

2 **Vaststelling verslag 16 september 2024**

10:32

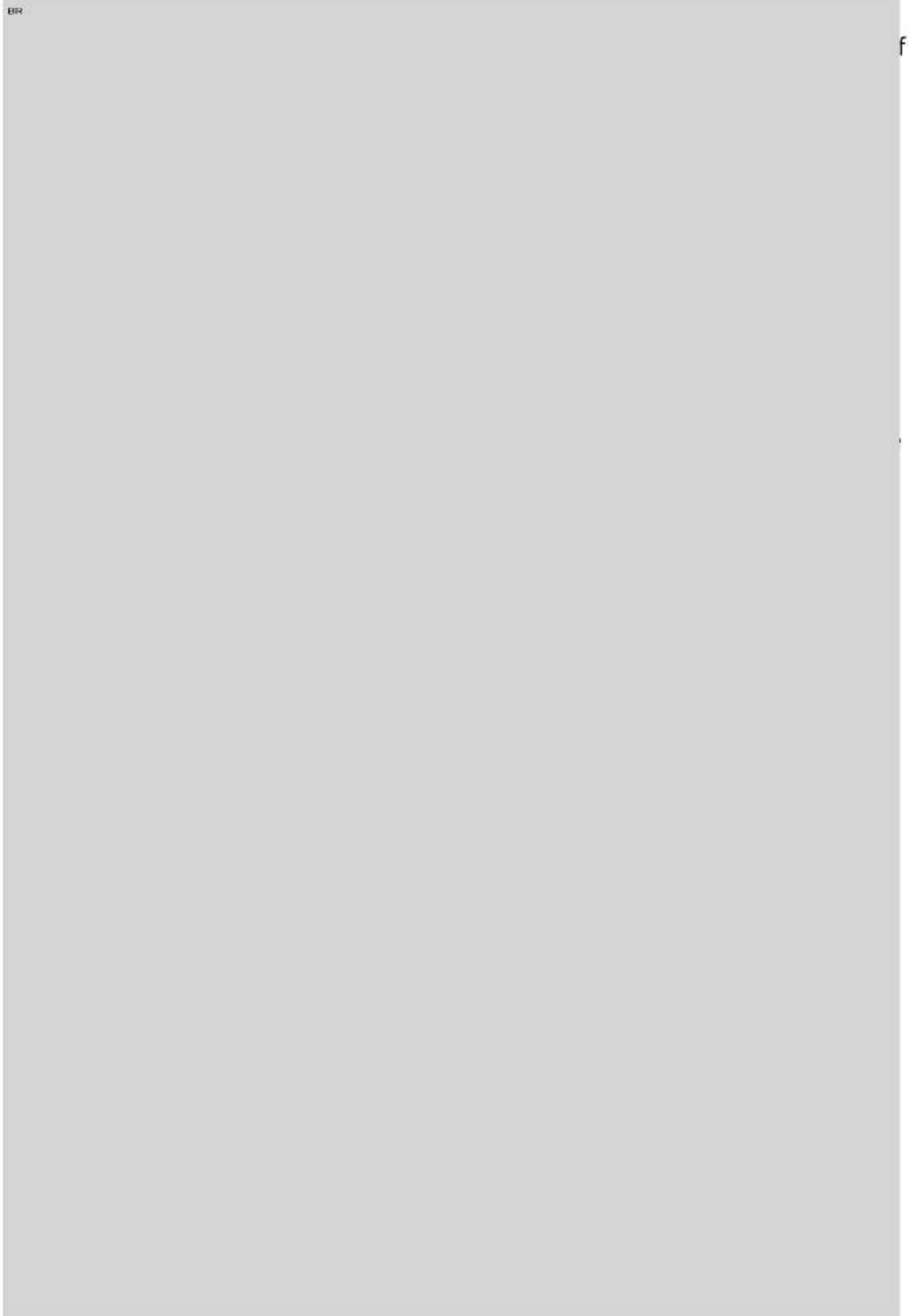
Besluit:

verslag is akkoord

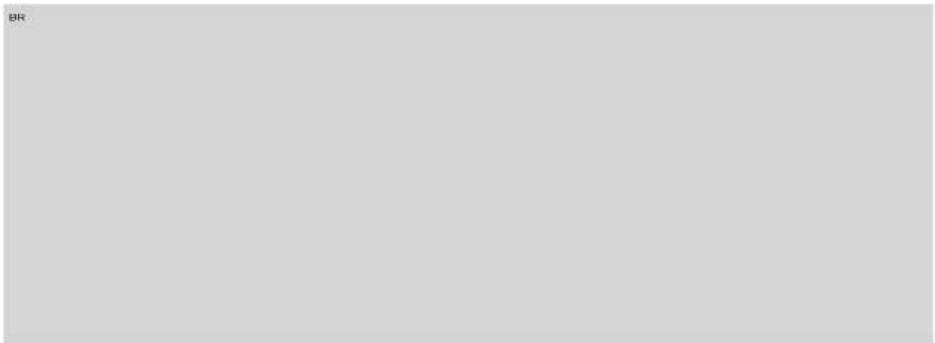
3

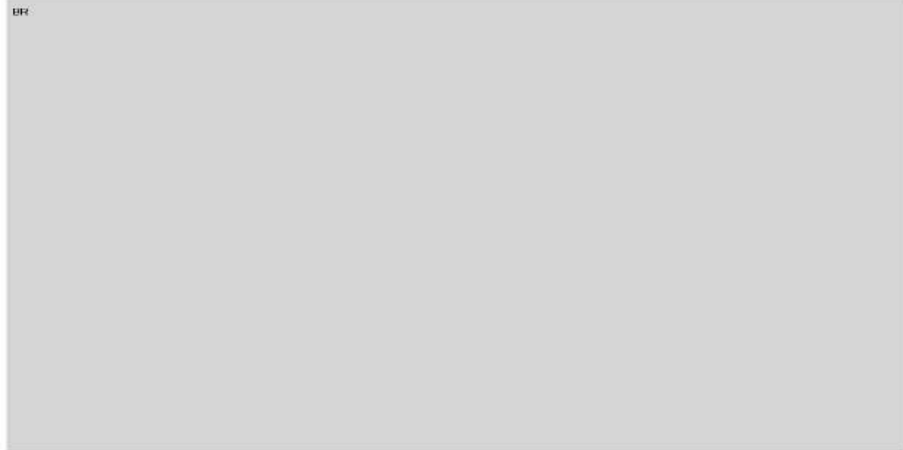
10:33

BR



4
11:03





5

11:23

Terugkoppeling ambtelijk overleg woningcorporaties - Anjo van de Ven

(5.1.2e)

De staf informeren en bijpraten naar aanleiding van het ambtelijk overleg over erfpacht dat met de woningcorporaties heeft plaatsgevonden.

Besluit:

Informeren en bijpraten naar aanleiding van het ambtelijk overleg dat met de woningcorporaties heeft plaatsgevonden.

Toelichting:

Er is overeenstemming om door te gaan met de huidige systematiek, zoals besproken in recente staven.

Opmerking:

- er is behoefte aan inzicht in het bestand categorie 1 en 2 woningen van woningcorporaties. Een onderbouwing van de categorie 1 en 2 woningen. Met voorbeelden. En of er verschillen zijn per corporaties.
- Na definitieve besluitvorming over erfpacht, op een passend moment, een overleg met college en wooncorporaties plannen.

6

11:53

Rondvraag en sluiting

Besluit:

Geen rondvraag

MEMO

Aan : het college van burgemeester en wethouders
 Van : [REDACTED]
 Datum : 30 september 2024
 Onderwerp : Erfpacht inkomsten per woningcorporatie
 Afschrift aan Anjo van de Ven

Kennemer Wonen 175 Categorie 1 grondgebonden woningen en 63 in Categorie 2


Gem. perceel	148,01	€ 8.251.906	€ 144.413	€ 2.712.500
				€ 54.250
				2,6%

Woonwaard 523 Categorie 1 grondgebonden woningen en 230 in Categorie 2

Gem. perceel	124,79	€ 20.800.658	€ 364.013	Erfpacht cat. 1 op 2%	€ 8.106.500	€ 162.130
						2,2%

Alckmaer voor Wonen 125 Categorie 1 grondgebonden woningen en 83 in Categorie 2

Gem. perceel	108,76	€ 4.330.624	€ 75.786	Erfpacht cat. 1 op 2%	€ 1.937.500	€ 38.750
					2%	1,9%

 Erfpachtinkomsten Categorie 1 woningen. Hoge waarde op basis van € 425 m2 lage waarde op basis van de nota grondprijzen

 Totale grondopbrengst Categorie 1 woningen. Hoge waarde op basis van € 425 m2 lage waarde op basis van de nota grondprijzen

 Factor verschil in erfpachtinkomsten

Kennemer Wonen Totaal

Grondgebonden 1	Grondgebonden 2	Appartementen 1	Appartementen 2	Totaal
175	63	130	0	368

Woonwaard Totaal

Grondgebonden 1	Grondgebonden 2	Appartementen 1	Appartementen 2	Totaal
523	230	991	31	1775

Alckmaer voor Wonen

Grondgebonden 1	Grondgebonden 2	Appartementen 1	Appartementen 2	Totaal
125	83	142	7	357

Samenvatting voor Grondgebonden woningen Categorie 1 per Woningcorporatie

Woningcorporatie	Grondopbrengst m ² Cat 1	Grondopbrengst NGP erfpacht Cat.1	Inkomsten erfpacht m ² Cat.1	Inkomsten erfpacht NGP Cat.1	Factor verschil erfpacht
Woonwaard 523 stuks	€ 20.800.658	€ 8.106.500	€ 364.013	€ 162.130	2,25
Kennemer Wonen 175 stuks	€ 8.251.906	€ 2.712.500	€ 144.413	€ 54.250	2,66
Alckmaer voor Wonen 125 stuks	€ 4.330.624	€ 1.937.500	€ 75.786	€ 38.750	1,95
Totaal	€ 33.383.188	€ 12.756.500	€ 584.212	€ 255.130	2,28

Besluitenlijst Vertrouwelijk Stafoverleg Ruimte & Alkmaars kanaal

Datum 30-09-2024
Tijd 10:30 - 12:00
Locatie Besognekamer
Voorzitter R.M. Reus

1 **Opening en vaststelling agenda**

10:30

Besluit:

De vergadering wordt geopend.

2 **Vaststelling verslag d.d. 23 september 2024**

10:32

Besluit:

Het verslag wordt vastgesteld.

3

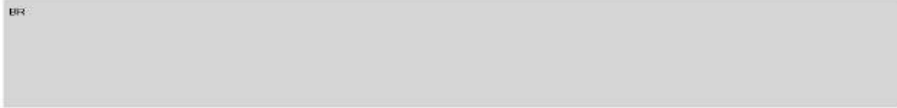
10:33

BR

4

10:43

BR



5
10:53

**Terugkoppeling n.a.v. vorige staf d.d. 23-09-24 iz. ambtelijk overleg
woningcorporaties - Jasper Nieuwenhuizen (5.1.2.e)**

Terugkoppeling van de vragen die in het vorige stafoverleg van 23 september zijn gesteld naar aanleiding van het agendapunt over het ambtelijk overleg dat met de woningcorporaties heeft plaatsgevonden.

Besluit:

Wordt betrokken bij agendapunt 6.

6
10:58

**Voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht - Anjo van de Ven
(5.1.2.e)**

Volgend op het door het college genomen conceptbesluit d.d. 5 juni 2024 met betrekking tot 'de voorgenomen uitwerking uitgangspunten erfpacht ten behoeve van de informatieavonden erfpacht', is naar aanleiding van de input die tijdens de erfpachtbijeenkomsten is opgehaald, een aangepast collegevoorstel opgesteld.

Het streven is om dit collegevoorstel te agenderen voor de collegevergadering van 15 oktober. Vervolgens wordt de gemeenteraad om wensen en bedenkingen gevraagd. Ook worden de erfpachters geïnformeerd per brief na het besluit van 15 oktober met de voorgenomen uitwerking.

Besluit:

Collegevoorstel/raadsvoorstel:

* Graag nog kritisch naar de beslispunten van het Collegevoorstel kijken.

* Tekst over bloot eigendom beter duiden. Wellicht hoe je dit oppakt bij het vervolg.

Informatiebrief voor de erfpachters:

De brief beginnen met een samenvatting.

Corporaties:

Jasper en Anjo lichten het besluit toe aan de directeuren van de corporaties.

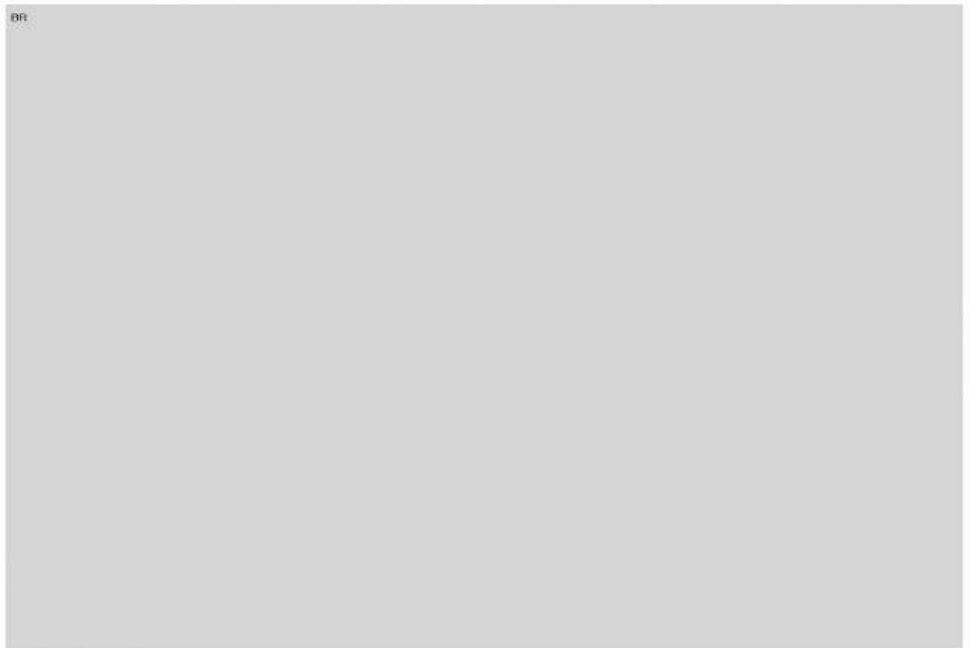
7
11:08





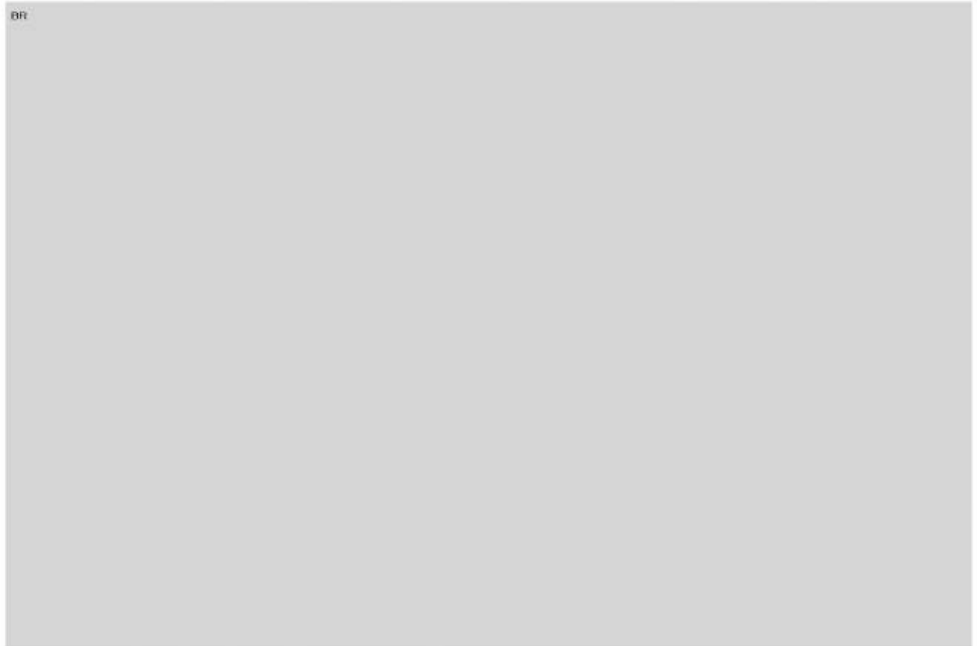
8

11:18



9

11:28



10

11:58

Rondvraag en sluiting*Besluit:*

De vergadering wordt gesloten.

Agenda B&W vergadering

Datum 01-10-2024
Tijd 10:00 - 14:00
Locatie B&W-kamer
Voorzitter Anja Schouten

1 **Opening**

1.1 **Vaststelling agenda**

2 **Bespreekpunten**

2.1 **Vaststelling canonpercentage erfpacht vierde kwartaal 2024 (Christian Schouten)**

2.2 **Aanpassingscoëfficiënt canonwijzigingen (Anjo van de Ven)**

2.3

2.4

2.5

2.6

2.7

2.8

2.9

3 **Raadsinformatie**

3.1

3.2

3.3

3.4

3.5

BRK

3.6

3.7

4 **Raadsinformatie ter informatie aan college - reeds verzonden aan de raad**

5 **Ingekomen stukken**

5.1

BRK

5.2

5.3

5.4

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 5 Dec 2024 12:54:22 +0100
To: "Raadsgriffie" <Raadsgriffie@alkmaar.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>; "Anjo van de Ven" <5.1.2.e@alkmaar.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@alkmaar.nl>
Subject: RE: Technische vraag - GL - Erfpacht
Attachments: 04B Onderbouwing grondwaarde.pdf

Beste 5.1.2.e

Hierbij de beantwoording van de vraag met bijlage.
De namen in de beantwoording mogen openbaar gemaakt worden.

Met betrekking tot de vraag van mevrouw Bouchier treft u in de bijlage aan de onderschrijven van de grondwaarde per m2 door een drietal makelaars/taxateurs.

Op 9 juli jl. hebben wij met een tweetal makelaars overlegd over de grondprijs per m2 die als grondslag dient bij het bepalen van de erfpachtcanon. In beide verklaringen van Zicht makelaar (5.1.2.e) en Stefan de Vries makelaar (5.1.2.e), onderschrijven zij de grondwaarde per m2. Wij hebben ook nog een derde makelaar geconsulteerd, 5.1.2.e van Magneet Makelaar. Zijn verklaring treft u ook aan in deze bijlage. Ik wil u erop attenderen dat in de raadsinformatiebrief wordt vermeld dat gegevens over de grondprijzen zijn ingewonnen via de website van het Kadaster. Deze grondprijs met de daarop toegepaste depreciatie is getoetst door een tweetal makelaars/taxateurs. Er is dus niet gesproken over rapporten van taxateurs.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 06 5.1.2.e

Afwezig:

5.1.2.e

[Erfpacht - Gemeente Alkmaar](#)



Van: Raadsgriffie <Raadsgriffie@alkmaar.nl>

Verzonden: donderdag 5 december 2024 09:19

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>

Onderwerp: RE: Technische vraag - GL - Erfpacht

Goedemorgen 5.1.2.e

Dinsdag gaf je aan dat we de beantwoording toch 'morgen (woensdag)' konden verwachten. Gisteren heb ik geen mail van 5.1.2.e ontvangen, denk je dat de beantwoording vandaag komt? Anders zou ik toch graag het raadslid informeren over de reden van latere beantwoording.

Alvast bedankt voor je reactie.

Groet 5.1.2.e

5.1.2.e

Telefoon: 06 5.1.2.e

Telefoon griffie: 06 5.1.2.i

E-mail: 5.1.2.e [@alkmaar.nl](mailto:5.1.2.e@alkmaar.nl)

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e [@alkmaar.nl](mailto:5.1.2.e@alkmaar.nl)>

Verzonden: dinsdag 3 december 2024 17:07

Aan: Raadsgriffie <Raadsgriffie@alkmaar.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e [@alkmaar.nl](mailto:5.1.2.e@alkmaar.nl)>

Onderwerp: RE: Technische vraag - GL - Erfpacht

Beste 5.1.2.e

Van 5.1.2.e begreep ik zojuist dat het naar verwachting toch wel gaat lukken om de vraag morgen te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 06 5.1.2.e

Afwezig:

5.1.2.e

[Erfpacht - Gemeente Alkmaar](#)



Van: Raadsgriffie <Raadsgriffie@alkmaar.nl>

Verzonden: dinsdag 3 december 2024 13:22

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e [@alkmaar.nl](mailto:5.1.2.e@alkmaar.nl)>

Onderwerp: RE: Technische vraag - GL - Erfpacht

Beste 5.1.2.e

Voordat ik hierover contact heb met het raadslid, zou ik graag willen weten wat de reden is dat de beantwoording iets langer op zich laat wachten.

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Telefoon: 06 5.1.2.e

Telefoon griffie: 06 5.1.2.i

E-mail: 5.1.2.e [@alkmaar.nl](mailto:5.1.2.e@alkmaar.nl)

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>

Verzonden: dinsdag 3 december 2024 12:33

Aan: Raadsgriffie <Raadsgriffie@alkmaar.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>

Onderwerp: RE: Technische vraag - GL - Erfpacht

Hi 5.1.2.e

Mijn collega 5.1.2.e zal deze vraag beantwoorden, maar zou graag uitstel willen t/m vrijdag. Kun je aan 5.1.2.e bevestigen dat dit akkoord is?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed

M: 06 5.1.2.e

Afwezig:

5.1.2.e

[Erfpacht - Gemeente Alkmaar](#)



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>

Verzonden: maandag 2 december 2024 09:00

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@alkmaar.nl>; Raadsgriffie <Raadsgriffie@alkmaar.nl>; .BA <5.1.2.i@alkmaar.nl>; Agendakamer <5.1.2.i@alkmaar.nl>

Onderwerp: Technische vraag - GL - Erfpacht

Beste 5.1.2.e

Hierbij sturen wij de technische vragen van de fractie GL, met onderwerp: Erfpacht. De beantwoording ontvangen wij graag binnen 2 dagen via raadsgriffie@alkmaar.nl.

Wanneer deze vragen niet door jou beantwoord kunnen worden, dan ontvangen wij hierover graag direct bericht zodat er geen vertraging in het proces ontstaat.

In toegevoegde bijlage vind je het Protocol Technische vragen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Telefoon: 06 5.1.2.e

Telefoon griffie: 06 5.1.2.i

E-mail: 5.1.2.e [@alkmaar.nl](mailto:5.1.2.e@alkmaar.nl)



Op de hoogte blijven van de Alkmaarse gemeenteraad?

[Kijk op \[alkmaar.raadsinformatie.nl\]\(http://alkmaar.raadsinformatie.nl\)](http://alkmaar.raadsinformatie.nl)

Of volg de gemeenteraad via:



Van: tineke bouchier

Verzonden: zaterdag 30 november 2024 17:48

Aan: Raadsgriffie <Raadsgriffie@alkmaar.nl>

Onderwerp: Technische vraag

Beste Raadsgriffie,

In de RIB grondprijns erfpacht wordt verwezen naar 2 rapporten van taxateurs.

Zou ik deze mogen ontvangen?

En ik neem aan dat ze ook beschikbaar zijn voor de werkgroep erfpacht?

Met dank!

Groet,

Tineke Bouchier

Aan:

5.12.e

Onderwerp:

Grondwaarde erfpacht Alkmaar

Beste 5.12.e

Conform ons gesprek van dinsdag 9 juli jl. vat ik het volgende samen m.b.t. de waarde per m2 van grondgebonden woningen in de gemeente Alkmaar.

De toegepaste methode voor het bepalen van de grondwaarde is hieronder uiteengezet.

De residuele grondwaardeberekening is de meest gebruikte methode om tot marktconforme grondprijzen te komen. Bij deze methode wordt eerst gekeken naar de te verwachten opbrengsten/marktwaarde van het woningprogramma. Daarnaast worden alle te verwachten kosten in kaart gebracht: bouwkosten, bijkomende kosten (o.a. honoraria, leges, aansluitkosten en financieringskosten) en eventuele kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Ook wordt rekening gehouden met algemene kosten en winst & risico van een marktpartij. Vervolgens worden de berekende kosten in mindering gebracht op de verwachte opbrengsten en resteert het bedrag dat voor de grond betaald kan worden.

Bij het berekenen van de grondwaarde per m2 in de gemeente Alkmaar bij grondgebonden nieuwbouwwoningen, maar ook bij bestaande bouw wordt gerekend met de residuele grondwaardeberekening. Als we landelijk kijken en dit terugbrengen naar de gemeente Alkmaar kan de grondprijs per m2 gesteld worden tussen de € 650,- en € 800,- per m2. De bandbreedte zit hem o.a. in de bebouwingsmogelijkheden van de kavels. Op de kavels tot circa 200 m2, dit zijn vaak rijwoningen zit de grondprijs per m2 rond € 650,- en voor vrij uitgeefbare kavels kan dit oplopen tot circa € 800,- per m2. We praten hier dan over prijzen exclusief BTW

Voor erfpachtgronden kijken wij dus ook naar de werkelijke waarde (hier gaan we uit van residuele kengetallen) van de grond. Voor de gemeente Alkmaar is gerekend met een bedrag van € 600,- per m2 (hetgeen aan de onderkant van de markt zit) vervolgens is er een depreciatie toegepast van 30% omdat de grond met het recht van erfpacht is belast en er daardoor een lagere m2 mag (niet verplicht) worden toegekend. Dat er een verschil zit in m2 prijs tussen vrij uitgeefbare kavels en de kavels van woningen die op erfpachtgronden zijn gelegen, is geen vast gegeven. Per gemeente kan een depreciatie factor worden toegepast. De gemeente Alkmaar hanteert een factor van 30% en komt de m2 prijs na depreciatie op € 425,- per m2.

Resumé:

Wij kunnen stellen dat de genoemde m2 prijs van € 600,- per m2 die de gemeente Alkmaar hanteert meer dan acceptabel is en zit zelfs aan de onderkant van de marktwaarde. Met een depreciatie van 30% is een prijs voor € 425,- per m2 een zéér schappelijk grondprijs.

Vertrouwend je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,
Zicht Makelaars

5.1.2.e

T: 0727112740

@: hallo@zicht-makelaars.nl



Adres: Geestersingel 68, 1815 BB Alkmaar

Aan:

5.1.2.e

Onderwerp:

Grondwaarde erfpachtgronden gemeente Alkmaar

STEFAN DE VRIES MAKELAAR



Geachte 5.1.2.e

Beste 5.1.2.e

Zoals dinsdag 9 juli 2024 besproken, onderschrijf ik de onderstaande tekst voor het vaststellen van de m2-prijs voor grondgebonden woningen in de gemeente Alkmaar.

De toegepaste methode voor het bepalen van de grondwaarde is hieronder uiteengezet::

De residuele grondwaardeberekening is de meest gebruikte methode om tot marktconforme grondprijzen te komen. Bij deze methode wordt eerst gekeken naar de te verwachten opbrengsten/marktwaarde van het woningprogramma. Daarnaast worden alle te verwachten kosten in kaart gebracht: bouwkosten, bijkomende kosten (o.a. honoraria, leges, aansluitkosten en financieringskosten) en eventuele kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Ook wordt rekening gehouden met algemene kosten en winst & risico van een marktpartij. Vervolgens worden de berekende kosten in mindering gebracht op de verwachte opbrengsten en resteert een bedrag dat voor de grond betaald kan worden.

Bij het berekenen van de grondwaarde per m2 in de gemeente Alkmaar bij grondgebonden nieuwbouwwoningen, maar ook bij bestaande bouw wordt gerekend met de residuele grondwaardeberekening. Als we landelijk kijken en dit terugbrengen naar de gemeente Alkmaar kan de grondprijs per m2 gesteld worden tussen de € 650,- en € 800,- per m2. De bandbreedte zit hem o.a. in de bebouwingsmogelijkheden van de kavels. Op de kavels tot circa 200 m2, dit zijn vaak rijwoningen zit de grondprijs per m2 rond € 650,- en voor vrij uitgeefbare kavels kan dit oplopen tot circa € 800,- per m2. We praten hier dus over prijzen exclusief BTW

Voor erfpachtgronden kijken wij dus ook naar de werkelijke waarde (hier gaan we dus uit van residuele kengetallen) van de grond. Voor de gemeente Alkmaar is gerekend met een bedrag € 600,- per m2 (hetgeen aan de onderkant van de markt zit) vervolgens is er een depreciatie toegepast van 30% omdat de grond met het recht van erfpacht is belast en er daardoor een lagere m2 mag (hoeft dus niet) worden toegekend. Dat er een verschil zit in m2 prijs tussen vrij uitgeefbare kavels en de kavels van woningen die op erfpachtgronden zijn gelegen, is geen vast gegeven. Per gemeente kan een depreciatie factor worden toegepast. De gemeente Alkmaar hanteert een factor van 30% en komt de m2 prijs na depreciatie op € 425,- per m2.

Resumé:

Wij kunnen stellen dat de genoemde m2 prijs van € 600,- per m2 die de gemeente Alkmaar hanteert meer dan acceptabel is en zit zelfs aan de onderkant van de marktwaarde. Met een depreciatie van 30% is een prijs voor € 425,- per m2 een zéér schappelijk grondprijs.

Met vriendelijke groet,

STEFAN DE VRIES MAKELAAR

5.12.e

5.12.e

STEFAN DE VRIES MAKELAAR

5.12.e

5.12.e ALKMAAR

Telefoon: 072 - 5.12.e

Mobiel: 06 - 5.12.e

E-mail: 5.12.e

Aan:

5.1.2.e

Onderwerp:

Grondwaarde Alkmaar

Beste 5.1.2.e

Naar aanleiding van jouw vraagstelling bericht ik je als volgt.

Je hebt aangegeven dat je bezig bent met het bepalen dan de grondwaarde onder een in het kader van het nieuwe erfpachtbeleid. Uit de analyses volgt een gemiddelde kaveloppervlakte van circa 135 m² en een grondwaarde van € 600,- per m² wat resulteert in een grondprijs per woning van gemiddeld € 81.000,-.

Hierop passen jullie ene depreciatie toe van 30% waardoor de grondprijs wordt gereduceerd naar € 425,- per m².

Jouw vraagstelling aan mij is of de genoemde prijs van € 600,- per m² bij benadering juist is, of dat deze naar mijn mening hoger of lager zou moeten zijn.

Ik ben van mening dat de prijs per m² hoger ligt dan de door jou genoemde € 600,- per m².

Op dit moment zien we in de nieuwbouw namelijk al koopsommen voor de grond van meer dan € 1.000,- per m² grond. Recente hebben we nieuwbouw eengezinswoning verkocht in de regio waarbij de koopsom is gesplitst in de aanneemsom en de grondsom, waarbij de grondsom al uitkwam op € 1.100 tot 1.250 per m² grond (inclusief BTW en vrij op naam). Nu kan je nieuwbouw niet 1 op 1 vergelijken met bestaande bouw, maar dit verschil met jouw € 600,- per m² is echt heel groot.

Met de genoemde € 600,- per m² zit je mijns inziens dus gemiddeld aan de lage kant.

Het vervolgens toepassen van een depreciatiefactor is een vaak toegepaste methode in de erfpachtmethodiek. De gemeente kiest hier voor 30%, wat een aanzienlijke depreciatie is. De uitkomst van € 425,- is naar mijn mening dan ook een zeer acceptabele waarde per m².

We kunnen dus beredeneren dat de grondprijs aan de lage kant is. Ik heb ook begrip voor de eigenaren van een woning op erfpacht. Door de druk op de woningmarkt hebben we gezien dat in de overspannen markt deze kopers een koopsom hebben betaald die gelijk of nagenoeg gelijk is aan die van een woning op eigen grond. Nu moeten deze kopers alsnog een keer betalen voor de grond. Dat is pijnlijk, maar staat los van het waardeoordeel zoals hierboven beschreven.

Kan jij hiermee verder?

Met vriendelijke groet,
Magneet Makelaars BV

5.1.2.e

5.1.2.e



T: [072-5096070](tel:072-5096070)

E: info@magneetmakelaars.nl

Geesterweg 1 M 1815CR Alkmaar

www.magneetmakelaars.nl

