

Aan de erfpachter
adres
postcode_plaats

Onderwerp
Erfpacht

Uw kenmerk n.v.t.	Ons kenmerk n.v.t.	Bijlagen Voorbeeldberekeningen
Uw brief van n.v.t.	Behandeld door Vastgoed, Gronden en Erfgoed	Datum 15 oktober 2024

Beste erfpachter,

U heeft eerder brieven ontvangen over de plannen voor het nieuwe erfpachttijdvak (erfpachtperiode). De gemeente heeft tijdens de erfpachtbijeenkomsten in juni 2024 met erfpachters gesproken over deze plannen. Tijdens deze bijeenkomsten zijn veel waardevolle reacties ontvangen. Daardoor had de gemeente meer tijd nodig om alles te onderzoeken en uit te werken. De plannen zijn toen op enkele onderwerpen aangepast. Deze plannen gelden voor voortdurende erfpacht. Voortdurende erfpacht betekent dat het gaat om erfpacht voor onbepaalde tijd, maar dan opgedeeld in tijdvakken (erfpachtperiodes). De nieuwe tijdvakken duren 25 jaar. Dit was eerst 50 jaar.

De belangrijkste onderwerpen uit het voorstel voor voortdurende erfpacht zijn:

- De grondwaarde wordt anders berekend, dit hangt af van het soort woning en de locatie.
- Er komt een vast canonpercentage van 1,75% voor de vervroegde canonherziening.
- De nieuwe regeling voor het omzetten van erfpacht naar vol eigendom komt in een apart voorstel.

De gewijzigde plannen (het collegevoorstel) zijn op 7 oktober 2024 besproken door het college van burgemeester en wethouders. Het definitieve besluit hierover komt in januari of februari 2025.

De informatie in deze brief gaat verder over de volgende onderwerpen:

1. Resultaat van de erfpachtbijeenkomsten
2. Collegevoorstel en raadsvoorstel
3. Gewijzigde planning
4. Regeling omzetten erfpacht naar vol eigendom (verkoop bloot eigendom)

1. Resultaat van de erfpachtbijeenkomsten

In juni 2024 zijn er 5 erfpachtbijeenkomsten georganiseerd. Tijdens deze erfpachtbijeenkomsten zijn de plannen voor het volgende erfpachttijdvak (erfpachtperiode) gedeeld en besproken.

Tijdens de erfpachtbijeenkomsten zijn ook veel vragen gesteld. Onze antwoorden op deze vragen leest u op de website (<https://www.alkmaar.nl/veelgestelde-vragen-erfpacht/>).

De erfpachtbijeekkomsten hebben er bijvoorbeeld voor gezorgd dat de manier waarop de grondwaarde wordt bepaald, opnieuw is onderzocht. De grondwaarde wordt gebruikt voor het berekenen van de erfpachtcanon (de vergoeding die u ieder jaar voor de erfpacht betaalt) en voor het berekenen van de koopsom (bedrag) bij het omzetten van erfpacht naar vol eigendom. Dit noemen we ook wel het kopen van de bloot eigendom. Over deze onderwerpen leest u verderop in deze brief meer informatie.

2. Collegevoorstel en raadsvoorstel

Het college van burgemeester en wethouders moet nog een definitief besluit nemen over de plannen voor het volgende erfpachttijdvak (erfpachtperiode). Volgens de eerdere planning zouden de plannen op 9 juli 2024 in het college besproken worden. Deze planning is aangepast. Wij hadden meer tijd nodig om alle ideeën en reacties van de erfpachters te onderzoeken en uit te werken.

Inmiddels zijn de gewijzigde plannen besproken, namelijk op 7 oktober 2024.

Het college heeft toen over een aantal onderwerpen een 'voorgenomen besluit' genomen. Een 'voorgenomen besluit' is een voorlopige beslissing van het college. Die beslissing wordt pas definitief nadat de gemeenteraad de kans heeft gehad om wensen en bedenkingen (ideeën en voorstellen) te delen met het college. De onderwerpen waarover een voorgenomen besluit genomen is, zijn:

- a. Bepaling van de grondwaarde (grondwaardebepaling) voor woningen en garages
 - b. Bepaling van het minimum- en maximum canonpercentage
 - c. Bepaling van een vast canonpercentage voor de vervroegde canonherziening van woningen en garages
 - d. De geactualiseerde (gewijzigde, up to date) algemene erfpachtbepalingen 2024 (de "AB2024")
- Hieronder wordt elk onderwerp uitgelegd.

a. Grondwaardebepaling woningen en garages

Tijdens de erfpachtbijeekkomsten is het plan over de berekening van de grondwaarde (grondwaardebepaling) gepresenteerd. Het eerdere plan was om de grondwaarde van alle woningen en garages te berekenen door een percentage van de WOZ-waarde te nemen. Dit percentage heet ook wel een grondquote. Het plan was om een grondquote van 20% van de WOZ-waarde te gebruiken. Tijdens de erfpachtbijeekkomsten zijn hierop veel reacties gekomen. Daarom hebben wij andere manieren van berekenen van de grondwaarde onderzocht.

Dit zijn de nieuwe plannen:

- Voor **grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en garages buiten het centrum**, wordt de grondwaarde berekend door een **vaste grondprijs van € 425,- per m²** (prijsspeil 2025) te gebruiken. Er wordt dan gerekend met de perceeloppervlakte die in het systeem van het Kadaster staat.
- Voor **gestapelde woningen (appartementen) en garages buiten het centrum** wordt de grondwaarde berekend door een **percentage (grondquote) van 15% van de WOZ-waarde te nemen**.
- Voor **grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en garages binnen het centrum** wordt de grondwaarde bepaald door een **taxatie** (het inschatten van de waarde van de grond door een professional) per adres.

- Voor **gestapelde woningen (appartementen) en garages binnen het centrum** wordt de grondwaarde berekend door een **percentage (grondquote) van 20% van de WOZ-waarde te nemen**.
- Voor **gestapelde sociale huurwoningen (appartementen) van woningcorporaties binnen het centrum** wordt de grondwaarde berekend door een **percentage (grondquote) van 15% van de WOZ-waarde te nemen**. Woningcorporaties (sociale woningbouworganisaties) krijgen voor alle sociale huurwoningen een **depreciatie (korting) van 25% op de grondwaarde**.

b. Minimum- en maximum canonpercentage

Om de inkomsten voor de gemeente minimaal op hetzelfde niveau te houden, is het voorstel om een minimum canonpercentage van 1% te gebruiken. Daarnaast is het voorstel een maximum canonpercentage van 3% te gebruiken. Dit maximum canonpercentage moet ervoor zorgen dat de kosten voor de erfpachter niet hoger worden dan een bepaald bedrag. Het canonpercentage wordt gebruikt om de canon (de jaarlijkse vergoeding die u voor erfpacht betaalt) te berekenen. De canon wordt berekend door de grondwaarde van een woning te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Het minimum- en maximum canonpercentage geldt bij de vestiging van nieuwe erfpachtrechten, voor de normale canonherziening (dit geldt voor de erfpachters met erfpachtrechten die geen gebruik kunnen of willen maken van de vervroegde canonherziening) en voor het berekenen van de afkoopsom bij het vooruitbetalen van de canon voor het hele erfpachttijdvak (erfpachtperiode). Dit is iets anders dan het kopen van de bloot eigendom. Dit plan over het minimum- en maximum canonpercentage is nog hetzelfde als in de eerdere plannen.

c. Vast canonpercentage van 1,75% voor de vervroegde canonherziening van woningen en garages

De canon wordt berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage (canon = grondwaarde x canonpercentage). Het plan is om de canon vervroegd te herzien met een vast canonpercentage van 1,75%. Voor de vervroegde canonherziening wordt de grondwaarde voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en garages buiten het centrum berekend op basis van een vierkante meter prijs van € 425,- en in het centrum op basis van een taxatie per adres. Bij gestapelde woningen en garages (appartementen) wordt een percentage van de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 gebruikt. In de bijlage vindt u een aantal voorbeeldberekeningen.

Het plan van de vervroegde canonherziening voor woningen en garages is al tijdens de erfpachtbijeenkomsten gepresenteerd. Dit betekent dat wij voor woningen en garages de canon (de vergoeding die u ieder jaar voor de erfpacht betaalt) voor het volgende erfpachttijdvak (erfpachtperiode) eerder kunnen berekenen (vaststellen). Dit noemen wij een vervroegde canonherziening. Normaal gesproken proberen wij uw canon voor het volgende erfpachttijdvak ongeveer 2 jaar voordat uw erfpachttijdvak afloopt, opnieuw te berekenen. Met de vervroegde canonherziening kan dat voor alle voortdurende erfpachtrechten van woningen en garages al vanaf 2025 (ook als uw nieuwe tijdvak bijvoorbeeld pas over 8 jaar ingaat). Zo weet u ook al eerder wat u moet gaan betalen in het nieuwe erfpachttijdvak.

De canon die vervroegd wordt vastgesteld, wordt na 5 jaar nog geïndexeerd (aangepast aan de inflatie) als uw nieuwe erfpachttijdvak dan nog niet is ingegaan. Bijvoorbeeld, de canon wordt vervroegd herzien in 2025 en uw huidige tijdvak loopt af in 2033, dan wordt uw canon in 2030 geïndexeerd. U gaat dan in 2033 de vervroegd vastgestelde canon plus de indexatie betalen.

Alle erfpachters van woningen en garages worden door ons geïnformeerd en in verschillende fases benaderd. Dat gebeurt zodra het proces voor de vervroegde canonherziening is ingericht. Wij verwachten dat dit in de loop van 2025 is. U bent niet verplicht om van de vervroegde canonherziening gebruik te maken. U heeft daarin een keuze. Maar, de grondprijs van € 425,- per m², de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 en het vaste canonpercentage van 1,75% gelden alleen voor de vervroegde canonherziening.

d. Geactualiseerde algemene erfpachtbepalingen (de "AB2024")

Op uw voortdurende erfpachtrecht zijn de algemene voorwaarden van toepassing. Dit worden de algemene bepalingen genoemd. Op dit moment zijn dit nog de 'Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978' (de "AB1978"). Deze AB1978 zijn inmiddels verouderd. De wetgeving voor erfpacht is namelijk veranderd. Daarom is besloten de AB1978 te updaten (actualiseren). De AB1978 zijn als basis gebruikt en aangepast aan de huidige wetten, actueel taalgebruik en de uitgangspunten voor erfpacht die in 2023 door ons zijn vastgesteld. Deze geactualiseerde algemene erfpachtbepalingen noemen wij de AB2024. Zodra de AB2024 door ons zijn vastgesteld, zullen wij deze op onze website plaatsen. Hierbij plaatsen wij ook een leeswijzer, die het begrijpen van de AB2024 makkelijker moet maken.

Bij de canonherziening gaan de AB2024 op uw erfpachtrecht gelden. Deze gaan dan voor u gelden in het nieuwe erfpachttijdvak (erfpachtperiode). Dit wordt allemaal bij de notaris vastgelegd. U krijgt dan ook een kopie van de AB2024 toegestuurd. De AB2024 worden ook ingeschreven bij het kadaster zodat u deze daar altijd terug kunt vinden.

3. Gewijzigde planning

Het beantwoorden van de vragen, de terugkoppeling op de reacties en de onderzoeken die naar aanleiding van de erfpachtbijeenkomsten zijn gedaan, hebben ervoor gezorgd dat wij de eerdere planning hebben aangepast:

- 12 november 2024: commissie ruimte (vooroverleg van de raadsvergadering. Online te volgen op <https://alkmaar.raadsinformatie.nl/>)
- 28 november 2024: raadsvergadering (Online te volgen op <https://alkmaar.raadsinformatie.nl/>)

Hierna wordt een definitief collegebesluit genomen. Dit definitieve besluit wordt verwacht in januari of februari 2025.

4. Regeling omzetten erfpacht naar vol eigendom (verkoop bloot eigendom)

De erfpachtbijeenkomsten hebben ervoor gezorgd dat de manier waarop de grondwaarde wordt bepaald, opnieuw is onderzocht. Het nieuwe plan voor het omzetten van erfpacht naar vol eigendom door het kopen van de 'bloot eigendom', past bij het nieuwe plan voor de grondwaardebepaling (lees meer hierover onder 2.a.)

De nieuwe regeling voor het omzetten van erfpacht naar vol eigendom, als opvolger van de tijdelijke regeling, zit niet in het collegevoorstel dat hierboven is genoemd. Het college van burgemeester en wethouders zal in januari of februari 2025 een apart besluit nemen over deze nieuwe regeling. Dit besluit wordt dan tegelijk bekend met het definitieve besluit over de plannen die in deze brief beschreven zijn. In de tijd dat er nog geen besluit is over de nieuwe regeling, geldt de tijdelijke regeling.

Na het besluit over de nieuwe regeling komt er een overgangperiode van 3 maanden. Tijdens deze overgangperiode kunt u met de tijdelijke regeling en ook met de nieuwe regeling een offerte (berekening van de koopsom) opvragen. Zo kunt u bekijken welke regeling voor u het beste past.

In april van dit jaar hebben wij alle erfpachters met een lopende aanvraag, het advies gegeven om te wachten met het omzetten van de erfpacht naar vol eigendom. De nieuwe regeling kan in sommige gevallen namelijk beter uitpakken voor de erfpachter. De aantoonbare extra kosten die deze erfpachters maken door het uitstellen van de aankoop van de bloot eigendom, wil de gemeente (onder voorwaarden) vergoeden. Deze voorwaarden zullen staan in het collegebesluit over de nieuwe regeling voor het omzetten van erfpacht naar vol eigendom. Deze voorwaarden worden dus bekend in januari of februari 2025. Het plan is om deze kosten -bij het overdragen van de bloot eigendom- te verrekenen. Dat betekent dat de aantoonbare extra kosten worden afgetrokken van het bedrag wat de erfpachter (de koopsom) moet betalen voor de bloot eigendom.

De regels voor erfpachters die geen woning of garage op erfpachtgrond hebben, maar bijvoorbeeld een bedrijf of kantoor, blijven hetzelfde als wat er in de huidige 'Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht' staat. Dit geldt ook voor erfpachters in door de gemeente aangewezen (her)ontwikkelingsgebieden. Dit zijn geen gebieden met woningen, maar bijvoorbeeld bedrijventerreinen.

In dat document staat ook dat niet alle soorten erfpachtrechten gebruik kunnen maken van de regeling. Dit betekent dat sommige erfpachtrechten niet kunnen worden omgezet naar vol eigendom (het kopen van de bloot eigendom). Dat blijft dus zo.

Tijdelijke erfpacht

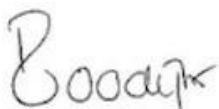
Bent u erfpachter van een tijdelijk erfpachtrecht? Dan ontvangt u hierover eind dit jaar nog een aparte brief. Woont u aan de Asselijnstraat, de Reviusstraat of de Stalpaertstraat, dan krijgt u de mogelijkheid om uw tijdelijke erfpachtrecht om te zetten naar voortdurende erfpacht (erfpacht voor onbepaalde tijd, maar dan opgedeeld in tijdvakken/erfpachtperiodes). Alle informatie in deze brief is daarom ook belangrijk voor u.

Vragen en meer informatie

Meer informatie en antwoorden op veel gestelde vragen vindt u op de website onder <https://www.alkmaar.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-en-verbouwen/wonen/erfpacht/>. Daarnaast zijn wij voor vragen bereikbaar op het e-mailadres erfpacht@alkmaar.nl of via het Klantcontactcenter op telefoonnummer **14072**.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,
Unitmanager van de Unit Vastgoed, Gronden en Erfgoed,
i.o.



drs. ing. C.L.A. Cuppen

Bijlage – Voorbeeldberekeningen grondwaardebepaling en canon bij vervroegde canonherziening

Grondgebonden woningen buiten het centrum

Bij grondgebonden woningen (eengezinswoningen) buiten het centrum wordt de grondwaarde berekend door middel van een vaste grondprijs van € 425,- per m² (prijsspeil 2025).

Hiervoor wordt de perceeloppervlakte van de grond met erfpacht die bij het Kadaster in het systeem staat gebruikt.

Berekening grondwaarde

Perceeloppervlakte volgens Kadaster: 125 m²

Grondprijs: € 425,- per m²

Grondwaarde: 125 x € 425,- = € 53.125,-

Berekening canon

Grondwaarde: € 53.125,-

Vast canonpercentage voor vervroegde canonherziening: 1,75%

Canon: 1,75% x € 53.125,- = (afgerond) € 930,- per jaar

Gestapelde woningen buiten het centrum

Bij gestapelde woningen (appartementen) buiten het centrum wordt de grondwaarde berekend als percentage (grondquote) van de WOZ-waarde. De vaste grondquote bedraagt 15%.

Berekening grondwaarde

WOZ-waarde peildatum 1-1-2023: € 300.000,-

Grondquote: 15%

Grondwaarde: € 300.000,- x 15% = € 45.000,-

Berekening canon

Grondwaarde: € 45.000,-

Vast canonpercentage voor vervroegde canonherziening: 1,75%

Canon: 1,75% x € 45.000,- = (afgerond) € 788,- per jaar

Grondgebonden woningen in het centrum

Bij grondgebonden woningen (eengezinswoningen) in het centrum wordt de grondwaarde bepaald door een taxatie per adres.

Berekening canon

Getaxeerde grondwaarde: € 60.000,-

Vast canonpercentage voor de vervroegde canonherziening: 1,75%

Canon: $1,75\% \times € 60.000,- = € 1.050,-$ per jaar

Gestapelde woningen in het centrum

Bij gestapelde woningen (appartementen) in het centrum wordt de grondwaarde berekend als percentage (grondquote) van de WOZ-waarde. De vaste grondquote bedraagt 20%.

Berekening grondwaarde

WOZ-waarde peildatum 1-1-2023: € 350.000,-

Grondquote: 20%

Grondwaarde: $€ 350.000,- \times 20\% = € 70.000,-$

Berekening canon

Grondwaarde: € 70.000,-

Vast canonpercentage voor de vervroegde canonherziening: 1,75%

Canon: $1,75\% \times € 70.000,- = € 1.225,-$ per jaar

Grondgebonden woningen buiten het centrum, zijnde sociale huurwoningen van woningcorporaties

Bij grondgebonden sociale huurwoningen (eengezinswoningen) van woningcorporaties buiten het centrum, wordt de grondwaarde berekend door middel van een vaste grondprijs van € 425,- per m² (prijspeil 2025).

Hiervoor wordt de perceeloppervlakte van de grond met erfpacht die bij het Kadaster in het systeem staat gebruikt.

Op de hoogte van de grondwaarde wordt een depreciatie (korting) van 25% toegepast.

Berekening grondwaarde

Perceeloppervlakte volgens Kadaster: 125 m²

Grondprijs: € 425,- per m²

Grondwaarde: $125 \times € 425,- = € 53.125,-$

Depreciatie (korting): 25%

Gecorrigeerde grondwaarde: $€ 53.125,- \times 0,75 =$ (afgerond) € 39.844,-

Berekening canon

Gecorrigeerde grondwaarde: € 39.844,-

Vast canonpercentage voor de vervroegde canonherziening: 1,75%

Canon: $1,75\% \times € 39.844,- =$ (afgerond) € 697,- per jaar

Grondgebonden woningen in het centrum, zijnde sociale huurwoningen van woningcorporaties

Bij grondgebonden sociale huurwoningen van woningcorporaties (eengezinswoningen) in het centrum, wordt de grondwaarde bepaald door een taxatie per adres.

Berekening grondwaarde

Getaxeerde grondwaarde: € 60.000,-

Depreciatie (korting): 25%

Gecorrigeerde grondwaarde: € 60.000,- x 0,75 = € 45.000,-

Berekening canon

Gecorrigeerde grondwaarde: € 45.000,-

Vast canonpercentage voor de vervroegde canonherziening: 1,75%

Canon: 1,75% x € 45.000,- = (afgerond) € 788,- per jaar

Gestapelde woningen zijnde sociale huurwoningen van woningcorporaties

Bij gestapelde sociale huurwoningen van woningcorporaties (appartementen), wordt de grondwaarde berekend als percentage (grondquote) van de WOZ-waarde. De vaste grondquote is daarvoor 15%, voor in en buiten het centrum.

Berekening grondwaarde

WOZ-waarde peildatum 1-1-2023: € 250.000,-

Grondquote: 15%

Grondwaarde: € 250.000,- x 15% = € 37.500,-

Depreciatie (korting): 25%

Gecorrigeerde grondwaarde: € 37.500,- x 0,75 = € 28.125,-

Berekening canon

Gecorrigeerde grondwaarde: € 28.125,-

Vast canonpercentage voor de vervroegde canonherziening: 1,75%

Canon: 1,75% x € 28.125,- = (afgerond) € 492,- per jaar