

COLLEGEVOORSTEL

Collegevergadering:	7 oktober 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

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' wordt conform onderstaande voorgestelde besluiten gewijzigd.

Voorgesteld besluit

1. De gemeenteraad voor te stellen om geen wensen en/of bedenkingen in te dienen over de voorgenomen besluiten A t/m J met betrekking tot de uitwerking van de uitgangspunten erfpacht;
2. De volgende voorgenomen besluiten te nemen.
 - A. De geactualiseerde Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 (de "AB2024") vast te stellen conform BIJLAGE 1A;
 - B. Voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en garages buiten het centrum de grondwaarde door middel van een grondprijs van € 425,- per m² voor 2025 vast te stellen en deze grondprijs vanaf 2026 jaarlijks te indexeren met de generieke indexatie van de begroting van de gemeente Alkmaar;
 - C. Voor gestapelde woningen (appartementen) en garages buiten het centrum de grondwaarde door middel van een grondquote van 15% van de WOZ-waarde vast te stellen;
 - D. Voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en garages in het centrum de grondwaarde door middel van een taxatie vast te stellen;
 - E. Voor gestapelde woningen (appartementen) en garages in het centrum de grondwaarde door middel van een grondquote van 20% van de WOZ-waarde vast te stellen;
 - F. Voor gestapelde woningen (appartementen) en garages in het centrum, zijnde sociale huurwoningen van woningcorporaties, de grondwaarde door middel van een grondquote van 15% van de WOZ-waarde vast te stellen;
 - G. Voor het berekenen van de grondwaarde voor sociale huurwoningen van woningcorporaties een depreciatie van 25% op de grondwaarde toe te passen;
 - H. Een minimum canonpercentage van 1% en een maximum canonpercentage van 3% te hanteren;
 - I. 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%;

- J. Maatwerkoplossingen uit te werken voor erfpachters die door het betalen van een erfpachtcanon in financiële problemen komen;
3. 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);
4. Het voorgenomen besluit openbaar te maken nadat alle erfpachters per brief zijn geïnformeerd.

Samenvatting

Ter voorbereiding op het aflopen van de erfpachttijdvakken en de naderende canonherziening zijn in oktober 2023 de uitgangspunten voor het volgende erfpachttijdvak vastgesteld. Vervolgens heeft het college ter voorbereiding op de erfpachtbijeenkomsten in juni 2024 een conceptbesluit genomen omtrent de uitwerking van de eerder vastgestelde uitgangspunten. Het onderhavige collegevoorstel ziet op de definitieve uitwerking van de uitgangspunten voor het volgende erfpachttijdvak.

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

Argumenten

1.1 De gemeenteraad wordt in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen kenbaar te maken

Gelet op het verzoek van de raad en de maatschappelijke impact van de voorgenomen besluiten, wordt dit voorstel voorgelegd aan de gemeenteraad voor wensen en bedenkingen. Door middel van het onder punt 1 genoemde voorgenomen besluit wordt dit proces in gang gezet. Na ontvangst van eventuele wensen en/of bedenkingen, wordt er vervolgens door het college definitief besloten.

A.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.

B.1 Bij een vaste grondprijs per m² hebben investeringen in de opstal geen invloed op de grondwaarde

Tijdens de erfpachtbijeenkomsten is gebleken dat het gebruik van de WOZ-waarde voor de berekening van de grondwaarde één van de grootste bezwaren was voor de erfpachters. Dit omdat investeringen in de opstal (woning of garage) die vaak zijn gedaan door de erfpachter, leiden tot een hogere WOZ-waarde en daarmee ook tot een hogere grondwaarde en canon. Een vaste grondprijs per m² heeft geen verband met de opstal en eventuele investeringen in de opstal. Met een vaste grondprijs per m² wordt tegemoet gekomen aan de meest uitgesproken wens van de erfpachters. Dit voorstel geldt voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en garages buiten het centrum. Voor de afbakening van de erfpachtrechten 'in het centrum' en 'buiten het centrum' is een kaart toegevoegd als BIJLAGE 2.

C.1 Een vaste grondquote van 15% van de WOZ-waarde voor gestapelde woningen en garages (appartementen) buiten het centrum is eenvoudig en voordeliger ten opzichte van de huidige grondquote

Een vaste grondprijs per m² kan niet eenvoudig worden toegepast bij gestapelde woningen en garages. De grondwaarde voor gestapelde woningen en garages wordt daarom (conform de huidige methode) als percentage (grondquote) van de WOZ-waarde berekend. Voor woningen en garages

buiten het centrum wordt dit percentage 15%. Het bezwaar op het gebruik van de WOZ-waarde voor het bepalen van de grondwaarde (namelijk dat investeringen in de opstal leiden tot een hogere WOZ-waarde en daarmee ook tot een hogere grondwaarde en canon), speelt bij appartementsrechten een minimale rol.

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

D.1 Een aparte methode (taxatie) voor de grondwaardebepaling van grondgebonden woningen en garages in het centrum past bij de locatie en het vaak specifieke karakter

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

E.1 Een vaste grondquote van 20% van de WOZ-waarde voor gestapelde woningen en garages in het centrum past bij de locatie en het vaak specifieke karakter

Een vaste grondprijs per m² kan niet eenvoudig worden toegepast bij gestapelde woningen en garages (zie argument 5.1). De grondwaarde voor gestapelde woningen en garages wordt daarom (conform de huidige methode) als percentage (grondquote) van de WOZ-waarde berekend. Omdat de gemiddelde grondwaarde in het centrum hoger is dan de grondwaarde buiten het centrum, wordt de grondwaarde van de gestapelde woningen en garages in het centrum bepaald door een vaste grondquote van 20% van de WOZ-waarde.

F.1 Een vaste grondquote van 15% van de WOZ-waarde voor gestapelde woningen en garages in het centrum, zijnde sociale huurwoningen van woningcorporaties houdt rekening met de prestatieafspraken

De gestapelde woningen en garages in het centrum, zijnde sociale huurwoningen van woningcorporaties, vormen een uitzondering op het voorgenomen besluit 7. Voor deze categorie woningen wordt de grondwaarde bepaald door een vaste grondquote van 15% van de WOZ-waarde. Deze lagere grondquote moet ervoor zorgen dat de woningcorporaties beter in staat zijn om de gemaakte prestatieafspraken na te komen.

G.1 Depreciatie op grondwaarde houdt rekening met de prestatieafspraken

Door op de grondwaarde van woningen en garages van woningcorporaties in de sociale huursector een depreciatie van 25% toe te passen, kunnen de woningcorporaties de prestatieafspraken, die onder andere betrekking hebben op het realiseren en verduurzamen van sociale huurwoningen, beter nakomen.

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

H.1 Een minimum en maximum canonpercentage werkt in meerdere opzichten voordelig

De grondwaarde en het canonpercentage zijn de twee variabelen waarmee de gemeente sturing kan geven aan de erfpachtinkomsten voor de gemeente en de erfpachtcanon voor de erfpachter. Een minimum canonpercentage zorgt ervoor dat de erfpachtinkomsten voor de gemeente minimaal op hetzelfde niveau blijven. Anderzijds zorgt een maximum canonpercentage ervoor dat de kosten voor de erfpachter worden gemaximeerd.

I.1 Er kan op korte termijn een concrete berekening van de erfpachtkosten (voor de erfpachter) worden gemaakt

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

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

I.2 Een vast canonpercentage van 1,75% voor de vervroegde canonherziening zorgt voor de gewenste sturing aan de erfpachtinkomsten voor de gemeente en de kosten voor de erfpachter

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

J.1 Maatwerkoplossingen moeten financiële problemen bij erfpachters voorkomen

Een aantal erfpachters vreest dat het betalen van een jaarlijkse canon tot financiële problemen zal leiden. De meeste erfpachters zijn nu niet gewend om een jaarlijkse canon te betalen, omdat de canon voor de meeste erfpachtrechten voor het eerste tijdvak 50 jaar is vooruitbetaald (afgekocht). De gemeente zal waar dit tot financiële problemen leidt - samen met de erfpachter - zoeken naar een passende acceptabele oplossing.

Kanttekeningen en alternatieven

G.1 Geen depreciatie (korting) op de grondwaarde voor woningcorporaties

Een alternatief is dat de woningcorporaties voor sociale huurwoningen geen depreciatie op de grondwaarde krijgen. De grondwaarde wordt dan op dezelfde wijze als voor andere erfpachters berekend.

Voortzetting stelsel van voortdurende erfpacht

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

Wijzigingen ten opzichte van conceptbesluit d.d. 5 juni 2024

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

Verandering van lasten voor erfpachters

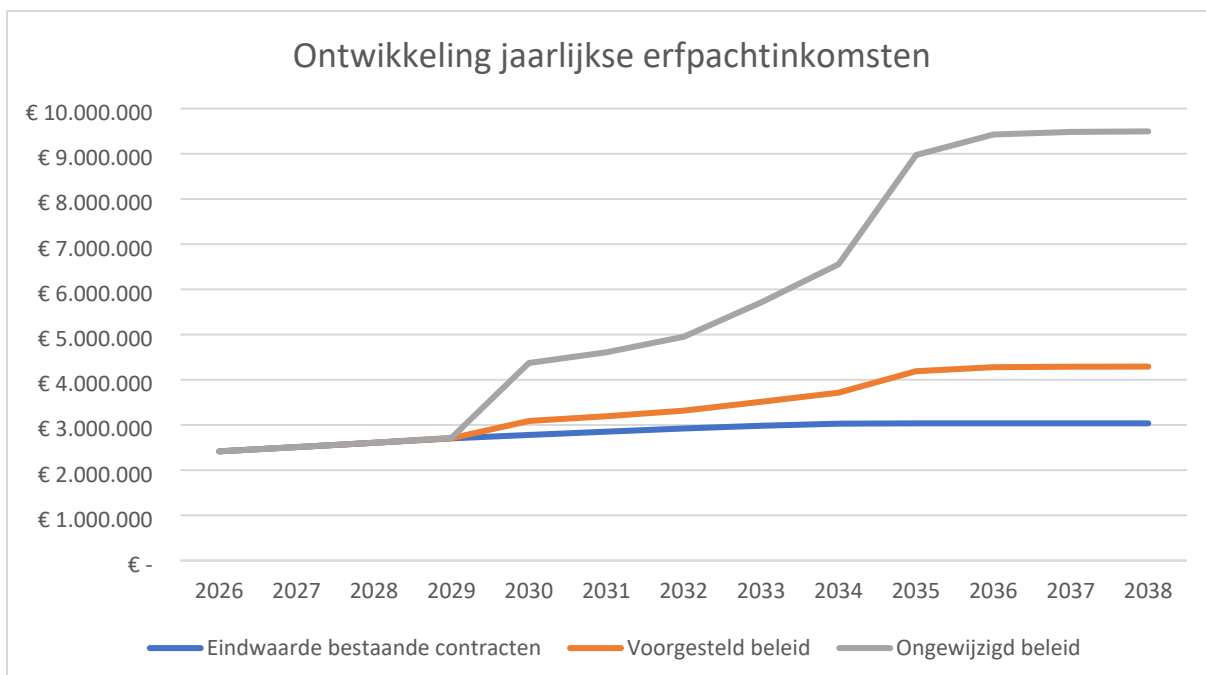
De canonherziening en de start van een nieuw erfpachttijdvak brengt voor veel erfpachters een wijziging met zich mee, omdat erfpachters met ingang van een nieuw tijdvak weer een jaarlijkse canon verschuldigd zijn. Ongeacht de hoogte van de canon zal dit voor de meeste erfpachters een verandering van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

Financiële aspecten

In de jaren 2027 tot en met 2038 lopen er jaarlijks erfpachttijdvakken voor woningen en garages af en moet een nieuwe canon worden bepaald. Uitgangspunt daarbij is dat de totale jaarlijkse erfpachtinkomsten van de gemeente minimaal gelijk moeten blijven of beperkt mogen stijgen in de loop van de jaren. De totale jaarlijkse erfpachtinkomsten bestaan uit de eindwaarde van alle erfpachtcontracten van het bestaande tijdvak. De eindwaarde is de opbrengst van het contract in het laatste jaar van het tijdvak. In totaal bedraagt deze eindwaarde van alle bestaande contracten die betrekking hebben op woningen en garages € 3.035.795. Dit staat gelijk aan de jaarlijkse inkomsten die minimaal gerealiseerd dienen te worden. Als de gemeente geen wijzigingen aanbrengt in de methode van canonbepaling dan zullen de jaarlijkse inkomsten van de gemeente op termijn (2038) toenemen tot circa € 9,5 miljoen en de kosten voor de erfpachters zullen in dezelfde verhouding toenemen.

Bij het voorbereiden van een nieuwe manier van het berekenen van de canon is er rekening mee gehouden dat een dergelijk grote toename van de erfpachtinkomsten voor de gemeente zou leiden tot onevenredig hoge kosten voor erfpachters en daarmee strijdig is met het eerder vastgestelde uitgangspunt.

De voorgestelde nieuwe methode van canonbepaling leidt op termijn, wanneer alle bestaande erfpachtcontracten voor woningen en garages zijn afgelopen (2038), tot jaarlijkse inkomsten voor de gemeente van € 4,3 miljoen, uitgaande van een canonpercentage van 1,75%. In onderstaande grafiek zijn deze verschillende situaties weergegeven, exclusief vijfjaarlijkse indexatie van de canons:



Dit besluit leidt in de jaren tot en met 2027 niet tot een budgetwijziging. De financiële effecten voor de jaren daarna worden verwerkt in toekomstige (meerjaren)begrotingen.

Bedragen x € 1.000

Programma	Thema	Product nr.	Omschrijving	L/B	N/V	2024	2025	2026	2027
Leefbaarheid	4.3 Ruimtelijke ontwikkeling	39	Mutatie erfpachtbaten	B		0	0	0	0
			Resultaat voor bestemming			0	0	0	0
			Resultaat na bestemming			0	0	0	0

Vervolg en communicatie

Na het voorgenomen besluit van het college wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Vervolgens neemt het college een definitief besluit. Het college zal tegelijk met het nemen van een definitief besluit een separaat besluit nemen met betrekking tot de nieuwe regeling voor het omzetten van erfpacht naar vol eigendom door het kopen van het zogenaamde 'bloot eigendom'. Het besluit over deze nieuwe regeling is een logische uitwerking van het onderhavige collegevoorstel.

Voorts worden alle erfpachters na het voorgenomen besluit per brief geïnformeerd.

Bijlagen

1A. Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024

1B. Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024 (met wijzigingen toegelicht in opmerkingen)

1C. Leeswijzer, behorende bij Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 2024

2. Kaart afbakening erfpacht 'in het centrum'

3. Voorbeeldberekeningen grondwaardebepaling en canonherziening

4. Informatiebrief erfpachters