



TEAM ALKMAAR

Startopdracht 'Erfpacht'

Startopdracht

1.1. Naam van de opdracht	Erfpacht
1.2. Bron & datum	<i>Op 23 februari 2021 is de bestuursopdracht 'erfpacht' vastgesteld, ter voorbereiding op de naderende einddata van de eerste erfpachttijdvakken en het onderzoek naar de erfpachtrechten van woningcorporaties. Naar aanleiding van deze bestuursopdracht heeft het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 3 oktober 2023 de uitgangspunten voor het volgende erfpachttijdvak vastgesteld.</i>
1.3. Omschrijving	<i>Ter voorbereiding op de canonherziening heeft het college op 3 oktober 2023 de uitgangspunten voor het volgende erfpachttijdvak vastgesteld.</i> <i>Deze uitgangspunten zijn bedoeld om onder andere het effect van een forse grondwaardestijging te beperken, door het tijdvak te verkorten naar 25 jaar in plaats van 50 jaar. Daarnaast wordt er een minimum- en maximum canonpercentage vastgesteld, wat moet zorgen voor een stabielere canon. Bovendien worden de algemene erfpachtbepalingen geactualiseerd.</i> <i>In het coalitieakkoord 'Vertrouwen in Alkmaar – Verschil mag er zijn' wordt vastgesteld:</i> <i>"Er is nog te veel onduidelijkheid over de gronden met aflopende erfpacht. Het doel is ervoor te zorgen dat er binnen maximaal twee jaar een eenduidig erfpacht beleid is. Dit beleid moet ervoor zorgen dat er meer duidelijkheid komt voor zowel inwoners met een erfpachtrecht, als voor de financiële dienstverleners die de hypotheek verstrekken."</i> <i>De uitwerking van de uitgangspunten voor het volgende erfpachttijdvak vergt een strategische aanpak aangezien de canonherziening gevolgen heeft voor de erfpachters binnen de gemeente.</i>
1.4. Bestuurlijk opdrachtgever	Wethouder A. van de Ven
1.5. Ambtelijk opdrachtgever	C.L.A. Cuppen
1.6. Ambtelijk opdrachtnemer	P. Bleeker-Goodijk

2.1. Visie	<i>De visie is om te komen tot een goede uitwerking van de vastgestelde uitgangspunten voor erfpacht en daarvoor is het volgende nodig:</i> <i>• De erfpachtinkomsten voor de gemeente op gelijkblijvend niveau houden.</i> <i>• De kosten voor de erfpachter zoveel mogelijk beperken.</i> <i>• De erfpachter zo tijdig en volledig mogelijk van informatie voorzien.</i> <i>• Vereenvoudiging van het erfpachtbeleid.</i>
-------------------	--

2.2. Doelstelling

Het uiteindelijke doel is dat de erfpachtaktes van alle erfpachtadressen uiterlijk in 2038 gepasseerd zijn.

Daarnaast krijgen de erfpachters van de tijdelijke erfpachtrechten aan de Asselijnstraat, Stalpaertstraat en Reviusstraat de mogelijkheid om over te stappen naar voortdurende erfpacht.

De overstap naar voortdurende erfpacht alsmede de canonherziening van de voortdurende erfpachtrechten, met van toepassing van verklaring van de nieuwe algemene bepalingen, worden notarieel vastgelegd.

3.1. Resultaat/ te leveren product

- *Omzetten erfpacht in vol eigendom voordeliger maken (Q1 2024)*
- *Werkproces overstap van tijdelijke naar voortdurende erfpacht (Q2 2024)*
- *Werkproces canonherziening (Q3 2024)*
- *Geactualiseerde algemene erfpachtbepalingen (Q3 2024)*
- *Afgerond onderzoek naar en vastgesteld minimum- en maximum canonpercentage (Q3 2024)*
- *Afgerond onderzoek naar grondwaardebepaling van alle soorten erfpachtrechten (Q3 2024)*
- *Afgeronde aanbesteding voor projectnotaris (Q4 2024)*
- *Alle erfpachtgegevens in nieuw vastgoedsysteem (Q4 2024)*
- *Opstarten eerste dossiers canonherziening (Q4 2024)*
- *Gewijzigde uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom Q4 2024)*
- *Participatie en terugkerende informatiebrieven (2023-2027)*

3.2. Randvoorwaarden

De op 3 oktober 2023 door het college vastgestelde uitgangspunten voor erfpacht. Daarnaast gaan wij ook uit van het huidige coalitieakkoord waarin staat opgenomen: "Er is nog te veel onduidelijkheid over de gronden met aflopende erfpacht. Het doel is ervoor te zorgen dat er binnen maximaal twee jaar een eenduidig erfpacht beleid is. Dit beleid moet ervoor zorgen dat er meer duidelijkheid komt voor zowel inwoners met een erfpachtrecht, als voor de financiële dienstverleners die de hypotheken verstrekken."

Deze startopdracht omvat niet de reguliere erfpachtwerkzaamheden en ook niet het eventueel op te stellen erfpachtbeleid voor woonwagenstandplaatsen.

3.3. Technische aspecten

Er wordt gewerkt met de uitgangspunten van D&D, waarvoor wordt verwezen naar BIJLAGE I.

4.1. Organisatie

Binnen dit project zal worden gewerkt met diverse groepen.

Stuurgroep 1 x per 6 weken

- *Bestuurlijk opdrachtgever*
- *Ambtelijk opdrachtgever*
- *Bestuursadviseur*
- *Projectleider*
- *Communicatieadviseur*
- *Financiën*
 - *Besluiten omtrent regelingen, beleid, budget en ontwerpen procesvoortgang worden aan de Stuurgroep voorgelegd op basis van voorafgaande raadpleging van de projectgroep.*

Projectgroep 1 x per 4 weken

- *Projectleider*
- *Financiën (Bauke Steenstra en Fiona Neeskens)*
- *Privaatrechtjuristen (Marjon Mulder en Annemiek van Turnhout van Dam)*
- *Communicatieadviseur (Ashley Heijkoop)*
- *Projectmedewerker (Yvette Huissen)*
- *Informatiemanager (Sanne Leeuwenkamp)*
 - *Neemt door de stuurgroep gedelegeerde besluiten of legt besluiten voor een gemeentelijk akkoord ter goedkeuring voor aan de stuurgroep.*

De opdrachtgevers worden via de stuurgroep op de hoogte gehouden en waar nodig tussentijds. Wanneer de resultaten niet (meer) binnen de randvoorwaarden opgeleverd kunnen worden, wordt via de opdrachtgevers of stuurgroep geëscaleerd.

4.2. Begroting

In de Programmabegroting 2024 is een bedrag van € 121.000 per jaar opgenomen.

Daarnaast moeten de aktekosten voor de 6.000 te passeren erfpachtaktes in de begroting van 2025 en opvolgende jaren meegenomen worden. Voor deze kosten wordt een aanbestedingsprocedure gestart.

4.3. Planning

*Startdatum: 3 oktober 2023 (datum collegebesluit)
De deadlines voor de op te leveren resultaten/producten zijn als volgt:*

Omzetten erfpacht in vol eigendom voordeliger maken (Q1)
Vanwege de snel oplopende koopsommen voor het bloot eigendom en de ongunstige waardes voor 2024 moet er op korte termijn actie ondernomen worden om het omzetten van erfpacht in vol eigendom aantrekkelijker en betaalbaarder te maken.

Werkproces overstap tijdelijke naar voortdurende erfpacht (Q2 2024)
Dit werkproces omvat een zaaktype in het Zaaksysteem, alsmede een instructie voor zowel medewerkers als de erfpachters.

Werkproces canonherziening (Q3 2024)
Dit werkproces omvat een zaaktype in het Zaaksysteem, alsmede een instructie voor zowel medewerkers als erfpachters.

Geactualiseerde algemene bepalingen (Q3 2024)

Voordat geactualiseerde algemene bepalingen worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders kunnen wensen en bedenkingen opgehaald worden bij de gemeenteraad. Dit kan gelijktijdig met het canonpercentage en een eventuele gewijzigde grondwaardebepaling.

Afgerond onderzoek naar én vastgesteld minimum- en maximum canonpercentage (Q3 2024)

Voordat het minimum- en maximum canonpercentage door het college van burgemeester en wethouders wordt vastgesteld, worden wensen en bedenkingen opgehaald bij de gemeenteraad. Dit kan gelijktijdig met het vaststellen van de geactualiseerde algemene bepalingen en een eventuele gewijzigde grondwaardebepaling.

Afgerond onderzoek naar grondwaardebepaling (Q3 2024)

Dit onderzoek ziet op de grondwaardebepaling voor zowel woonbestemmingen (particulier en sociale huur) als overige bestemmingen. Gelijktijdig met ophalen van wensen en bedenkingen voor het vaststellen van een minimum- en maximum canonpercentage, ook wensen en bedenkingen ophalen voor de geactualiseerde algemene bepalingen en een eventuele gewijzigde grondwaardebepaling.

Alle erfpachtgegevens in nieuw vastgoedsysteem (Q4 2024)

Onderdeel van project aanbesteding nieuw vastgoedsysteem.

Gewijzigde uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom (Q4 2024)

De gewijzigde uitvoeringsregeling wordt op dusdanige wijze ingericht zodat deze geschikt is voor de toepassing op een nieuw erfpachttijdvak. Daarnaast moet een eventuele gewijzigde berekeningsmethodiek in de gewijzigde uitvoeringsregeling zijn opgenomen.

Afgeronde aanbesteding projectnotaris (Q4 2024)

Het traject voor de aanbesteding wordt opgestart met de afdeling Inkoop. De (verwachte) kosten voor de projectnotaris worden in de begroting voor 2025 en opvolgende jaren opgenomen.

Opstarten eerste dossiers overstap en canonherziening (Q4 2024)

De dossiers van de erfpachtrechten waarvan het tijdvak in 2027 afloopt, kunnen eind 2024 opgestart worden.

Participatie en terugkerende informatiebrieven (2023-2027)

Diverse informatiebrieven en bijbehorende informatieavonden na belangrijke beslissingen omtrent vastgestelde uitgangspunten.

Nadat de voorbereidende werkzaamheden conform 3.1 zijn uitgevoerd en de uitvoeringsfase is gestart, kan het project vanaf 2026 gefaseerd afgeschaald worden.

5. Communicatie

Er is een communicatie aanpak opgesteld in samenwerking met de communicatieadviseur. Een aantal onderdelen daarvan zijn reeds uitgevoerd.

- Persmoment en persbericht

- *Eerste informatiebrief met rekenvoorbeelden en een flyer met algemene informatie over erfpacht n.a.v. collegebesluit.*
- *Raadsinformatiebijeenkomst en eventuele informatiebijeenkomsten voor erfpachters.*
- *Aanpassing erfpachtpagina op website + Q&A*
- *Script voor KCC*
- *E-mailadres erfpacht*
- *Terugkerende infobrieven na beslissingen omtrent uitgangspunten*

6. Akkoordverklaring

Naam

Handtekening

6.1 Bestuurlijke opdrachtgever

A. van de Ven

6.2 Ambtelijke opdrachtgever

C. Cuppen

6.3 Ambtelijke opdrachtnemer

P. Bleeker-Goodijk