

BIJLAGE 4

Vergelijking van de Nieuwe Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht met de (Oude) Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht (zoals vastgesteld bij raadsbesluit op 1 november 2007 en gewijzigd bij collegebesluit op 19 november 2013)

Artikel 1 Definities. komt als volgt te luiden (wijzigingen zijn onderstreept/doorgehaald):

Voor de toepassing van deze regeling wordt verstaan onder:

- woningen: grondgebonden woningen inclusief het bijbehorende erf en op dat erf aanwezige opstallen alsmede; woonappartementen inclusief daartoe behorende rechten op bergingen, parkeerplaatsen e.d.;
- garages: garages bestemd voor de stalling van een of twee particuliere motorvoertuigen, die niet bij een recht op een woning behoren, waarvoor ~~dit~~ een zelfstandig erfpachtrecht is gevestigd. Onder garages worden mede de volgende aanhorigheden verstaan: parkeerplaatsen of bergingen, die niet bij een recht op een woning behoren, waarvoor een zelfstandig erfpachtrecht is gevestigd;
- bedrijven: gebouwen die niet onder de voorgaande categorieën zijn onder te brengen;
- behandelingskosten: kosten die de gemeente bij de erfpachter in rekening brengt voor het in behandeling nemen van een aanvraag. Er zijn alleen behandelingskosten verschuldigd als een taxatie nodig is. De behandelingskosten bedragen de helft van de daadwerkelijke taxatiekosten. Een bedrag van vijfhonderd euro (€ 500,-) wordt in alle gevallen als voorschot bij de erfpachter in rekening gebracht en achteraf aan de hand van de daadwerkelijk gemaakte kosten vastgesteld en verrekend. De gemeente stuurt de erfpachter hiervoor (een) factu(u)r(en).
- in het centrum: gelegen binnen de rode lijn zoals aangegeven op de kaart die als BIJLAGE aan deze Nieuwe Uitvoeringsregeling is gehecht;
- erfpachttijdvak: het erfpachttijdvak zoals dat is gedefinieerd in de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978 of de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024; in gevallen dat deze Algemene bepalingen niet van toepassing zijn wordt onder erfpachttijdvak verstaan de duur van de erfpacht;
- ~~gemeentelijke prijsstijging: de jaarlijks bepaalde prijsstijging zoals gehanteerd voor gemeentelijke begrotingsdoeleinden en onder meer neergelegd in de Nota Grondprijzen geldend voor het jaar waarin de offerte wordt uitgebracht;~~

Artikel 2 Werkingssfeer. komt als volgt te luiden (wijzigingen zijn onderstreept/doorgehaald):

- 2.1 Deze regeling is van toepassing op erfpachtrechten waarop de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978 of de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024 van toepassing zijn verklaard. Deze regeling is eveneens van toepassing op erfpachtrechten waarop deze Algemene bepalingen ~~voornoemd~~ niet van toepassing zijn verklaard, indien deze erfpachtrechten zijn gevestigd voor bepaalde tijd (tijdelijke erfpacht).
- 2.2 Deze regeling is ~~echter~~ niet van toepassing op:
 - a. 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.
- ~~2.3 Deze regeling is niet van toepassing op b. erfpachtrechten waarbij vooruitbetaling van de canon is uitgesloten.~~
- ~~2.4 Deze regeling is nietevenmin van toepassing op c. erfpachtrechten op onroerende zaken staande en gelegen in door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen/aangewezen (her)ontwikkelingsgebieden.~~
- 2.35 Op deze regeling kan geen beroep worden gedaan in geval honorering van de aanvraag zou

leiden tot verschillende goederenrechtelijke regimes (bijvoorbeeld erfpacht en eigendom) binnen één gebouw of op één erfpachtperceel. Appartementseigenarengerechtigden dienen desgewenst derhalve een collectief verzoek te doen.

Artikel 3 Aanvraag, kosten, offerte. komt als volgt te luiden (wijzigingen zijn onderstreept/doorgehaald):

(artikel 3.1 blijft ongewijzigd)

3.2 Voor de behandeling van de volgende aanvragen is een taxatie nodig:

- a. bedrijven
- b. de combinatie van bedrijven en woningen
- c. grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en garages in het centrum (niet zijnde sociale huurwoningen van woningcorporaties). ~~is d~~

De gemeente laat deze taxatie uitvoeren. De erfpachter is in deze gevallen
behandelingskosten verschuldigd voor de aanvraag, die op factuur aan de gemeente dienen
te worden voldaan.

3.3 Ingeval de aanvraag leidt tot overdracht van de bloote eigendom, worden de betaalde
behandelingskosten bij het verlijden van de desbetreffende notariële akte op de koopprijs in
mindering gebracht.

~~De behandelingskosten bedragen: –€ 50,- per woning of losse garage. Dit bedrag wordt~~
~~jaarlijks per 1 januari aangepast aan de hand van het verloop van het~~
~~consumentenprijsindexcijfer; de kosten worden evenwel niet naar beneden bijgesteld; – voor~~
~~erfpachten van bedrijven en de combinatie van bedrijven en woningen: de helft van de~~
~~taxatiekosten. Een bedrag van € 500,- wordt bij wijze van voorschot in rekening gebracht en~~
~~achteraf aan de hand van de daadwerkelijk gemaakte kosten vastgesteld en verrekend.~~

3.4 Ingeval de aanvraag niet leidt tot overdracht van de bloot eigendom:

- a. en de aanvraag ziet op (a) bedrijven of (b) de combinatie van bedrijven en woningen,
dan worden de behandelingskosten verhoogd tot de totale taxatiekosten (die in dat
geval dus geheel voor rekening van de erfpachter komen).
- b. en de aanvraag ziet op (c) grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en
garages in het centrum (niet zijnde sociale huurwoningen van woningcorporaties), dan
blijft de erfpachter de behandelingskosten ter hoogte van de helft van de taxatiekosten
verschuldigd.

3.5 De in het eerste lid bedoelde aanvraag voor (a) bedrijven, (b) de combinatie van bedrijven en
woningen en (c) grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en garages in het centrum
(niet zijnde sociale huurwoningen van woningcorporaties), wordt niet in behandeling genomen
voordat de in het tweede lid bedoelde behandelingskosten zijn betaald.

3.6 De door de gemeente uit te brengen offerte heeft een geldigheid van drie maanden ingaande
de dag volgende op de datum waarop de offerte is gedaateerd.

Artikel 4 Waardevaststelling. komt als volgt te luiden (wijzigingen zijn onderstreept/doorgehaald):

De waarde koopsom van de bloote eigendom per categorie wordt als volgt bepaald:

4.1 Woningen en losse garages

~~a. Vaststelling van de actuele waarde van de grond met opstallen.~~

De actuele waarde koopsom van de bloot eigendom is gelijk aan de grondwaarde voor
erfpacht en woningen en losse garages wordt door burgemeester en wethouders als volgt
bepaald op basis van de WOZ-taxatiewaarde;

Met betrekking tot erfpachtrechten die *niet* de bestemming sociale huurwoning van woningcorporaties hebben geldt het volgende:

- a. Voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en garages buiten het centrum: op basis van een vaste prijs per vierkante meter (m²) maal de totale perceeloppervlakte die bij het Kadaster bekend is. De vierkante meter (m²) prijs is voor 2025 vastgesteld op vierhonderdvijfentwintig euro (€ 425,-). Vanaf 2026 wordt de vierkante meter (m²) prijs jaarlijks geïndexeerd met de generieke indexatie van de begroting van de gemeente Alkmaar voor tarieven. Deze geïndexeerde vierkante meter (m²) prijs wordt jaarlijks in de begroting van de gemeente Alkmaar vermeld.
- b. Voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen) en garages in het centrum: op basis van een taxatie waarbij de residuele grondwaardeberekening wordt gehanteerd. Bij deze methode wordt eerst gekeken naar de marktwaarde van de woning vrij van huur en gebruik. Daarnaast worden alle te verwachten kosten in kaart gebracht: bouwkosten, bijkomende kosten (onder andere honoraria, leges, aansluit- en financieringskosten) en eventuele kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Ook wordt rekening gehouden met algemene kosten, winst en risico van een marktpartij. Vervolgens worden de berekende kosten in mindering gebracht op de getaxeerde waarde, vrij van huur en gebruik en resteert de grondwaarde. Daarna wordt er een depreciatie toegepast van dertig procent (30%) omdat de woning of garage erfpacht betreft.
- c. Voor gestapelde woningen en garages (appartementenrechten): op basis van een vaste grondquote van vijftien procent (15%) van de WOZ-waarde.

Bepalend is de WOZ-waarde zoals vastgesteld bij de beschikking van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de offerte wordt uitgebracht. Deze kent een peildatum van 1 januari van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin deze beschikking is genomen. Voor het vaststellen van de koopsom waarbij gebruik wordt gemaakt van de WOZ-waarde, wordt altijd uitgegaan van de WOZ-waarde met de peildatum van 2 jaar geleden. Dit betekent (als voorbeeld) dat voor de berekening van de koopsom in 2030 de WOZ-waarde met de peildatum 1-1-2028 wordt gebruikt. Dit is de WOZ-waarde die voor de gemeentelijke aanslag van 2029 wordt gebruikt.

Ongeacht welke grondwaardebepaling van toepassing is, geldt: ~~indien~~ in de WOZ-taxatie van (een erfpachtrecht op) een woning, de taxatie is begrepen van (een erfpachtrecht op) een erfpacht garage waarvoor een zelfstandig erfpachtrecht is gevestigd, dan ~~geldt de taxatie voor de beide rechten gezamenlijk en~~ kan de bloote eigendom uitsluitend voor beide rechten gezamenlijk worden verworven. De grondwaarde(n) word(t)(en) bepaald afhankelijk van de situatie, op de hierboven onder a. tot en met c. genoemde wijze(n).

Met betrekking tot erfpachtrechten die *wel* de bestemming sociale huurwoning van woningcorporaties hebben geldt het volgende:

Voor de sociale huurwoningen 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. De betreffende bedragen worden tweejaarlijks vastgesteld in de Nota Grondprijzen van de gemeente Alkmaar.

De voorwaarden voor de verkoop van de bloot eigendom onder deze bedragen zijn dat:

1. de bestemming/het gebruik 'sociale huurwoning' of 'aanhorigheid bij sociale huurwoning' in de betreffende categorie appartementsrecht casu quo grondgebonden en categorie 1 casu quo 2, hetzelfde blijft voor (minimaal) vijftig (50) jaar na overdracht van de bloot eigendom en
2. de woning gedurende deze termijn niet verkocht wordt aan een derde (niet zijnde een woningcorporatie). Indien de sociale huurwoning wordt verkocht aan de huurder ('uitponding') wordt de onder 1. genoemde termijn aangepast naar vijftientwintig (25)

jaar. Dit laatste betekent dat de woningcorporatie na vijftientig (25) jaar de woning mag overdragen aan de huurder zonder dat de gemeente een aanvullende koopsom in rekening kan brengen. Indien de woning binnen vijftientig (25) jaar wordt overgedragen aan de huurder, kan de gemeente wel een aanvullende koopsom in rekening brengen.

Deze voorwaarden dienen in de betreffende notariële akte van levering van de bloot eigendom te worden vastgelegd, onder andere middels een kwalitatieve verplichting. Het op enig moment gedurende de vijftig (50) casu quo vijftientig (25)-jaarstermijn niet (meer) voldoen aan de voorwaarden, geeft de gemeente de mogelijkheid om een aanvullende koopsom in rekening te brengen bij de woningcorporatie (berekend conform de methodiek die zou hebben gegolden voor een reguliere overdracht van de bloot eigendom (niet zijnde een sociale huurwoning van een woningcorporatie)).

b. Vaststelling grondquotum.

~~Om te bepalen welk aandeel de grondwaarde uitmaakt van de conform het bepaalde onder a. vastgestelde waarde wordt voor woningen en losse garages het dienovereenkomstige grondquotum voor bestaande bouw gehanteerd zoals neergelegd in de Nota Grondprijzen geldend voor het jaar waarin de offerte wordt uitgebracht, met dien verstande dat losse garages in de categorie 1 koop, grondgebonden vallen.~~

c. Reductie.

~~Op de aldus vastgestelde grondwaarde (te weten het product van de WOZ-waarde en het grondquotum) wordt daarna een percentage in mindering gebracht van 1% per jaar van die grondwaarde te rekenen over de periode ingaande het jaar waarin de offerte wordt uitgebracht tot en met het jaar waarin de einddatum ligt van het lopende erfpachttijdvak, een en ander met een maximum van 30%.~~

d. Fictieve eindwaarde.

~~Op basis van de grondwaarde na reductie wordt vervolgens de fictieve eindwaarde van de grond bepaald als volgt. Met ingang van het jaar van uitbrengen van de offerte en gerekend tot en met het jaar waarin het erfpachttijdvak eindigt, wordt de grondwaarde na reductie jaarlijks verhoogd met een percentage van die grondwaarde (c.q. de grondwaarde na de vorige verhoging). Het te hanteren rentepercentage is die van de gemeentelijke prijsstijging vermeerderd met 1%. Een eventueel negatief percentage gemeentelijke prijsstijging wordt niet in aanmerking genomen en op nihil gesteld en vervolgens vermeerderd met 1%.~~

e. Contante waarde, koopsom.

~~De koopsom is gelijk aan de contante waarde van de fictieve eindwaarde. Deze wordt berekend aan de hand van de door burgemeester en wethouders vastgestelde omslagrente, die onder meer is neergelegd in de Nota Grondprijzen geldend voor het jaar waarin de offerte wordt uitgebracht.~~

4.2 Bedrijven, en combinatie van bedrijven en woningen in één gebouw.

~~De grondwaarde bloot eigendom van bedrijven en de combinatie van bedrijven en woningen wordt bepaald door een makelaar/taxateur die daartoe opdracht krijgt van de gemeente. Waardebepaling geschiedt op basis van de residuele grondwaardemethodiek, waarbij rekening dient te worden gehouden met de mogelijkheden die het omgevingsrecht biedt (bestemmingsplan, omgevingsplan etc.). Met de geldende erfpachtverplichtingen mag geen rekening worden gehouden. De koopsom van de bloot eigendom is gelijk aan de grondwaarde.~~

Artikel 5 **Korting bij meer dan twee woningen, garages.** komt als volgt te luiden (wijzigingen zijn onderstreept/doorgehaald):

Bij aankoop door een erfpachter van de bloote eigendom van drie of meer in erfpacht uitgegeven woningen en/of garages op één erfpachtperceel of op aan elkaar grenzende percelen, wordt een korting op de koopprijs verleend van vijfhonderd euro (€ 500,00) per woning of garage, wegens besparing op de administratieve kosten van de afhandeling.

Artikel 6 **Financiële afwikkeling erfpachtcontract.** komt als volgt te luiden (wijzigingen zijn onderstreept/doorgehaald):

6.1 De canon die nog verschuldigd wordt gedurende het resterende gedeelte van het huidige erfpachttijdvak, hoeft niet te worden afgekocht/vooruitbetaald wanneer de bloot eigendom wordt overgedragen aan de erfpachter. Tenzij de erfpachter de canon die nog verschuldigd wordt gedurende het resterende gedeelte van het erfpachttijdvak heeft vooruitbetaald (afgekocht), dient hij naast de conform artikel 2 berekende Koopsom de contante waarde te voldoen van de canons die nog gedurende het lopende erfpachttijdvak zouden verschijnen als het erfpachtrecht niet door verwerving van de blote eigendom zou tenietgaan.

6.2 Wanneer de canon voor het gehele eerste erfpachttijdvak reeds is afgekocht/vooruitbetaald, vindt hiervoor geen terugbetaling plaats. Voor erfpachten waarop de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978 van toepassing zijn, worden vanaf de offertedatum tot het einde van het erfpachttijdvak te verschijnen canons contant gemaakt op de in die Algemene bepalingen bedoelde wijze. Voor erfpachten waarop de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978 niet van toepassing zijn, worden de canons op zoveel mogelijk overeenkomstige wijze contant gemaakt.

6.3 Wanneer de canon voor het gehele tweede tijdvak reeds is afgekocht/vooruitbetaald, vindt er een verrekening naar rato plaats. De erfpachter heeft recht op terugbetaling van een evenredig gedeelte van het vooruitbetaalde bedrag voor het tweede tijdvak, dat zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als die voor het bepalen de afkoopsom golden op grond van artikel 10.3 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2024. Deze terugbetaling vindt plaats door het te verrekenen bedrag van de conform artikel 4 van deze Nieuwe Uitvoeringsregeling bepaalde koopsom af te trekken. Reeds tot het einde van het erfpachttijdvak vooruitbetaalde canon wordt niet terugbetaald.

Artikel 7 **Transactiekosten.** komt als volgt te luiden (wijzigingen zijn onderstreept/doorgehaald):

Alle kosten met betrekking tot de verkoop en levering van de bloote eigendom, waaronder de notariële kosten, overdrachtsbelasting, en kadastrale kosten komen voor rekening van de erfpachter.

Artikel 8 **Nadere voorwaarden.** komt als volgt te luiden (wijzigingen zijn onderstreept/doorgehaald):

De verkoop van de bloote eigendom vindt plaats op nader door of namens het college van burgemeester en wethouders vast te stellen voorwaarden, die zoveel als mogelijk zullen aansluiten bij de erfpachtvoorwaarden en waarbij ervan wordt uitgegaan dat de erfpachter de onroerende zaak voldoende kent en in de huidige staat accepteert.

Artikel 9 **SlotHardheidsbepalingen.**

- 9.1 Het college van burgemeester en wethouders kan besluiten dat in een bijzonder geval ~~gelet op de strekking van het raadsbesluit~~ deze regeling niet of niet onverkort van toepassing is, c.q. daarvan zal worden afgeweken.
- 9.2 Het college van burgemeester en wethouders beslist in gevallen waarin deze regeling niet voorziet.
- 9.3 ~~Deze regeling treedt in werking op een nader door het college van burgemeester en wethouders te bepalen en bekend te maken tijdstip.~~

Artikel 10 Slotbepaling en overgangsrecht

- 10.1 Deze Nieuwe Uitvoeringsregeling komt ter vervanging van de Oude Uitvoeringsregeling en de Tijdelijke Regeling.
- 10.2 Tot en met 30 juni 2026 kunnen erfpachters een indicatie voor de koopsom van de bloot eigendom onder zowel de Nieuwe Uitvoeringsregeling als de Tijdelijke Regeling opvragen. De Tijdelijke Regeling geeft alleen aan welk prijspeil gebruikt wordt. De bijbehorende koopsom berekening staat in de Oude Uitvoeringsregeling.
- 10.3 Als de koopsom onder de Tijdelijke Regeling lager is dan onder de Nieuwe Uitvoeringsregeling, mag de erfpachter de aankoop onder de Tijdelijke Regeling afronden, als de erfpachter uiterlijk 30 juni 2026 hiervoor een getekende offerte heeft ingediend bij de gemeente.
- 10.4 De Oude Uitvoeringsregeling en de Tijdelijke Regeling blijven gelden totdat de overdrachten onder de Tijdelijke regeling, waarvoor uiterlijk op 30 juni 2025 een offerte is ondertekend, zijn afgerond. De Oude Uitvoeringsregeling en Tijdelijke Regeling worden daarna ingetrokken.
- 10.5 De Nieuwe Uitvoeringsregeling treedt in werking op de dag na bekendmaking daarvan.
- 10.6 Deze regeling kan worden aangehaald als de “Nieuwe Uitvoeringsregeling verkoop bloot eigendom 2025” of (verkort) de “Nieuwe Uitvoeringsregeling”.

BIJLAGE behorende bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders (datum) tot vaststelling van de **Nieuwe Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht 2025**

