

Nieuwe Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht

Het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,

overwegende dat:

- het college de 'Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht' bij haar besluit van 19 november 2013 laatstelijk heeft gewijzigd (hierna te noemen: de "**Oude Uitvoeringsregeling**");
- het college op 16 januari 2024 een aanvullende Tijdelijke regeling verkoop bloot eigendom heeft vastgesteld (hierna te noemen: de "**Tijdelijke Regeling**"),

gelet op het bepaalde in:

Artikel 160 lid 1, sub a Gemeentewet,

besluit vast te stellen:

de Nieuwe Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht (hierna te noemen: de "**Nieuwe Uitvoeringsregeling**");

Artikel 1 Definities.

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 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.

Artikel 2 Werkingssfeer.

- 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 niet van toepassing zijn verklaard, indien deze erfpachtrechten zijn gevestigd voor bepaalde tijd (tijdelijke erfpacht).
- 2.2 Deze regeling is 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.
 - b. erfpachtrechten waarbij vooruitbetaling van de canon is uitgesloten.
 - c. erfpachtrechten op onroerende zaken staande en gelegen in door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen/aangewezen (her)ontwikkelingsgebieden.
- 2.3 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. Appartementseigenaren dienen desgewenst derhalve een collectief verzoek te doen.

Artikel 3 Aanvraag, kosten, offerte.

- 3.1 De erfpachter die de volle eigendom van zijn erfpachtperceel wenst te verkrijgen dient daartoe een aanvraag in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. De aanvraag dient te worden gedaan via de desbetreffende module op de website www.alkmaar.nl, dan wel met gebruikmaking van het daartoe ter beschikking gestelde formulier.
- 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)
- 3.3 Ingeval de aanvraag leidt tot overdracht van de bloot eigendom, worden de betaalde behandelingskosten bij het verlijden van de desbetreffende notariële akte op de koopprijs in mindering gebracht.
- 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 gedateerd.

Artikel 4 Waardevaststelling.

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

4.1 Woningen en losse garages

De koopsom van de bloot eigendom is gelijk aan de grondwaarde voor erfpacht en wordt door burgemeester en wethouders als volgt bepaald:

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.

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 erfpacht woning, de taxatie is begrepen van een erfpacht garage waarvoor een zelfstandig erfpachtrecht is gevestigd, dan kan de bloot 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 ('uitpanding') wordt de onder 1. genoemde termijn aangepast naar vijftientwintig (25) jaar. Dit laatste betekent dat de woningcorporatie na vijftientwintig (25) jaar de woning mag overdragen aan de huurder zonder dat de gemeente een aanvullende koopsom in rekening kan brengen. Indien de woning binnen vijftientwintig (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 vijftientwintig (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)).

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

De grondwaarde 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.

Bij aankoop door een erfpachter van de bloot 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.

- 6.1 De canon die nog verschuldigd wordt gedurende het resterende gedeelte van het huidige erfpacht-tijdvak, hoeft niet te worden afgekocht/vooruitbetaald wanneer de bloot eigendom wordt overgedragen aan de erfpachter.
- 6.2 Wanneer de canon voor het gehele eerste erfpacht-tijdvak reeds is afgekocht/vooruitbetaald, vindt hiervoor geen terugbetaling plaats.
- 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.

Artikel 7 Transactiekosten.

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

Artikel 8 Nadere voorwaarden.

De verkoop van de bloot 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 erfpacht-

voorwaarden en waarbij ervan wordt uitgegaan dat de erfpachter de onroerende zaak voldoende kent en in de huidige staat accepteert.

Artikel 9 Hardheidsbepaling.

- 9.1 Het college van burgemeester en wethouders kan besluiten dat in een bijzonder geval 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.

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 2026 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".

Alkmaar, 27 mei 2025

Ondertekend door het college van burgemeester en wethouders

BIJLAGE behorende bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders (27 mei 2025) tot vaststelling van de Nieuwe Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht 2025

