

Woo-verzoek 1166339

Registratiedatum zaak: 09-05-2025

Onderwerp	
Omvang verzoek	Verzocht wordt om openbaarmaking van de volgende informatie: 1. Beleidsmatige en juridische onderbouwing van het erfpachtbeleid voor niet-grondgebonden woningen • Beleidsdocumenten, interne memo's, notities, (juridische) adviezen en collegebesluiten waarin: - o de keuze voor de WOZ-waarde als grondslag voor grondwaardebepaling bij appartementen/VvE's wordt toegelicht; - o de totstandkoming van de gehanteerde percentages (15% buiten centrum, 20% binnen centrum) is onderbouwd; - o alternatieven (zoals m²-grondprijzen, vaste grondquotes of integrale taxaties) zijn besproken of afgewezen; - o het onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden erfpachters wordt gerechtvaardigd; - o beleidsopties zijn overwogen voor individuele of collectieve omzetting naar vol eigendom voor VvE's; - o de juridische houdbaarheid of risicoanalyse van ongelijkheid binnen het erfpachtstelsel wordt behandeld. 2. Rekenmodellen en uitgangspunten • De gehanteerde modellen of formats voor herberekening van de canon bij heruitgifte aan appartementen binnen VvE's; • Excel- of andere rekenmodellen die zijn gebruikt voor bepaling van de erfpachtpercentages; • Grondquotes, indexeringsformules en uitgangswaarden, toegepast op appartementserfpacht; • Indien aanwezig: een overzicht van objecten waarvoor heruitgifte gepland staat in 2024–2030, met straat- of wijknamen, aantal woningen per VvE, en herzieningsdatum (geanonimiseerd). 3. Participatie en inspraak • Alle documenten waarin de gemeente invulling heeft gegeven aan participatie over het erfpachtbeleid sinds 1 januari 2022, waaronder: - o uitnodigingen, agenda's en verslagen van bewonersbijeenkomsten, werkgroepen of inspraakmomenten; - o interne notities en beleidsreacties op ingebrachte zienswijzen of participatie-input; - o verslagen opgesteld in het kader van participatiebeleid of de Omgevingswet; - o evaluaties van de gevolgde participatieaanpak. 4. Correspondentie en besluitvorming • Correspondentie tussen gemeentelijke beleidsafdelingen, juridische diensten, het college van B&W, en/of externe adviesbureaus waarin bovengenoemde onderwerpen worden besproken (per mail, memo of brief), voor zover betrekking hebbend op niet-grondgebonden erfpachters; • Eventuele correspondentie met belangenorganisaties, VvE's of individuele burgers waarin deze beleidspunten of participatie aan bod komen;

	• Ambtelijke overleggen of interne nota's over de consequenties van het erfpachtbeleid voor verduurzaming van VvE's of woningwaarde. 5. Effectanalyses en precedentonderzoek • Eventuele maatschappelijke of financiële effectentoetsen van het beleid (zoals inkomenseffect, eigendomsvormeffect, of duurzaamheidseffect); • Onderzoek of benchmarking waarin beleid van andere gemeenten (zoals Amsterdam, Utrecht, Den Haag) is vergeleken met het Alkmaarse beleid; • Interne verkenningen van juridische precedentwerking of risico's m.b.t. ongelijke behandeling tussen erfpachters binnen of buiten een VvE.
Toelichting	Op grond van de Wet open overheid (Woo) verzoek ik u hierbij om openbaarmaking van documenten, gegevens en correspondentie met betrekking tot het gemeentelijk erfpachtbeleid voor niet-grondgebonden woningen, zoals appartementen binnen een Vereniging van Eigenaren (VvE), in de gemeente Alkmaar. Dit verzoek is bedoeld om transparantie te verkrijgen over het beleid dat op deze categorie erfpachters wordt toegepast, en om te kunnen nagaan in hoeverre dit beleid juridisch, beleidsmatig en participatief zorgvuldig tot stand is gekomen. Het verzoek is geformuleerd in lijn met de Woo, en betreft géén persoonsgegevens of privacygevoelige informatie. Dit verzoek is zo gespecificeerd mogelijk geformuleerd om onevenredige belasting van het bestuursorgaan te voorkomen. Informatie wordt uitsluitend gevraagd voor de periode januari 2019 t/m heden, tenzij anders vermeld. Indien (delen van) dit verzoek volgens u buiten de reikwijdte van de Woo valt, verzoek ik u om toepassing van de splitsingsplicht en welwillende beoordeling van gedeeltelijke toewijsbaarheid. Ik verzoek u vriendelijk dit verzoek in behandeling te nemen binnen de wettelijke termijn. Met vriendelijke groet, Gwen Bruges