

# Erfpacht in Alkmaar

## Voorstel en visie van Werkgroep Erfpacht Alkmaar

Algemene Bepalingen Erfpacht 2e tijdvak 2025

Aangeboden 17 oktober 2024 aan Wethouder Ruimte Gemeente Alkmaar



Doelstelling van dit document is een handreiking van de Werkgroep Erfpacht Alkmaar naar het College en de gemeenteraadsfracties van Alkmaar om gezamenlijk te komen tot een erfpachtbeleid dat niet alleen inkomsten genereert maar bovenal van respect getuigt naar alle inwoners van Alkmaar

Werkgroep leden :

Support werkgroep :

## **De Werkgroep Erfpacht Alkmaar**

Opgericht in 2022 door bewoners van appartementen Vogelbuurt Alkmaar. Dit naar aanleiding van verontrusting omtrent berichtgeving in de media over erfpacht. Immers het 1e tijdvak van 50 jaar erfpachtrechten loopt af en nieuwe erfpacht bepalingen worden dan opgesteld. De werkgroep had als doel om informatie te verzamelen en te presenteren aan de bewoners om op deze wijze goed voorbereid te zijn op erfpacht na het einde van het 1e tijdvak.

Sinds midden 2024 bestaat de werkgroep uit 5 leden die voornamelijk particulier eigenaar zijn van woningen in de wijken van Alkmaar Noord. De focus van de werkgroep is nu belangenbehartiging van de particuliere woningeigenaar op erfpachtgronden.

### **De wijken met erfpacht**

- Alkmaar Noord
- Oudorp Molen- en Burg buurt
- Overdie Stalpaert- Asselijnstraat

### **De erfpachters**

- 4 Woningcorporaties
- Particuliere eigenaren van grondgebonden woningen en appartementen

### **De erfpachtgrond eigenaar**

- Gemeente Alkmaar

### **Activiteiten 2022- heden**

De werkgroep heeft zich vanaf 2022 vooral beziggehouden om correcte informatie te verstrekken naar de bewoners. Door de wisseling van College Alkmaar en de daarbij veranderende inzichten was dit geen makkelijke taak.

Vanaf eind 2023 heeft het College Alkmaar bekend gemaakt dat er nieuwe Algemene Bepalingen opgesteld gaan worden voor het 2e erfpacht tijdvak ingaande 2025. De werkgroep is dan ook direct gestart om het contact met de gemeentelijke bestuurders te intensiveren. Het doel was vanaf 2023 om beleidspersonen te informeren over de impact van erfpacht op de particuliere eigenaren van woningen op erfpachtgrond. Niet alleen op financieel maar vooral op sociaal gebied, wat natuurlijk samenvalt.

Vanaf juli 2024 is de focus van de werkgroep om aanvaardbare, financieel te dragen erfpachtlasten te bewerkstelligen. Ook dit is geen makkelijke opgave.

Binnen de visie van de gemeente Alkmaar, vastgelegd in het Start document erfpacht 16 januari 2024, is het de mening van de werkgroep dat er goede mogelijkheden zijn om zowel de erfpacht inkomsten verwachting van de gemeente en tevens de erfpacht lasten voor de particuliere erfpachter en woningstichtingen acceptabel te krijgen.

## **Erfpacht cijfers**

In Alkmaar zijn ongeveer 6000 erfpachtgronden in eigendom van de Gemeente Alkmaar. Er zijn 2620 erfpachtgronden waarop 4 woningcorporaties huurwoningen hebben. Tevens 3035 erfpachtgronden waarop particulieren hun woning in eigendom hebben.

Hiervan zijn 50 particuliere woningen op erfpachtgrond in het centrum van Alkmaar. Tevens nog ongeveer 300 erfpachtgronden voor diverse instanties als verenigingen, zendmasten, trafohuisjes, garages etc.

De betreffende wijken met erfpachtgronden zijn oorspronkelijk eind 70er jaren bebouwd met sociale huurwoningen. De opzet van het College was dat grondbezit in eigendom moest zijn van de gemeente. De keuze voor een erfpacht constructie was dan ook voor de hand liggend. De kosten voor de gebruiker van erfpachtgrond, de zgn. canon, is toentertijd door de woningcorporaties voor 50 jaar afgekocht.

In de loop der jaren hebben de woningcorporaties huurwoningen uit hun bestand verkocht tegen meest redelijke koopprijzen, veelal aan de huurder. De huurder was hierbij geen canon verschuldigd aan de gemeente omdat deze was afgekocht.

## **Kenmerken van de wijken en hun bewoners**

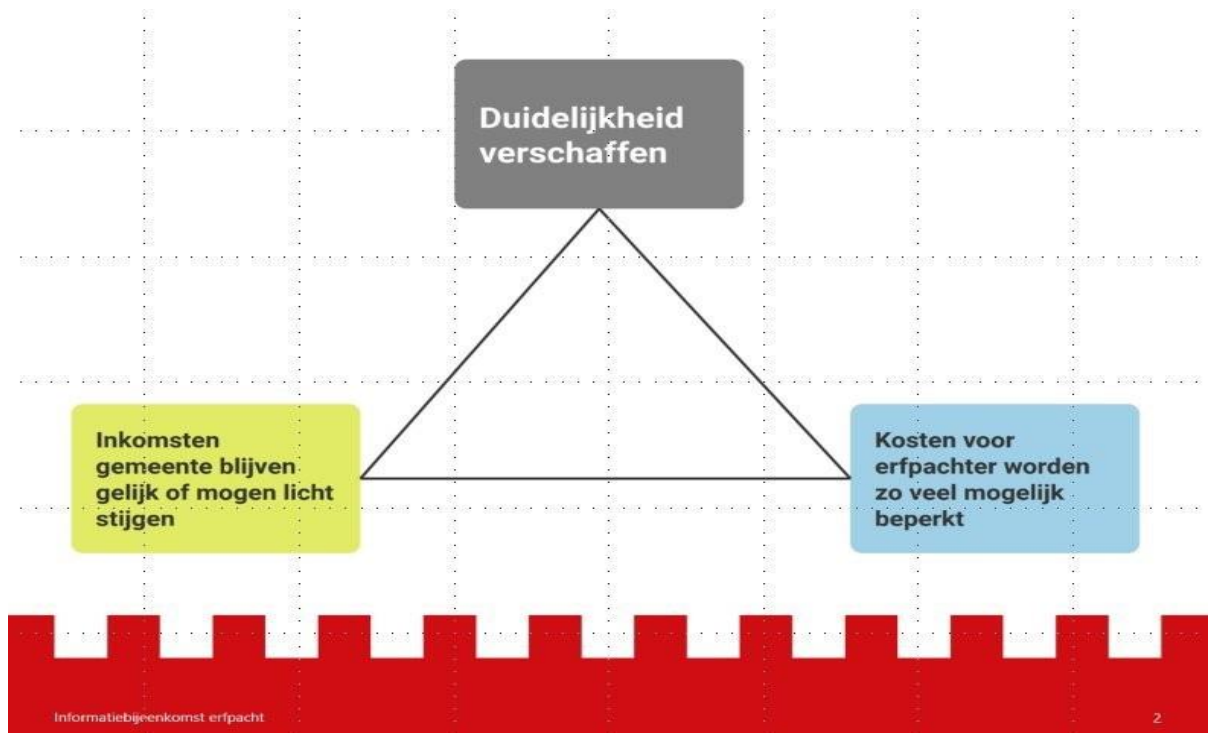
Kenmerkend aan de wijken op erfpachtgrond is dat sociale huurwoningen, koopwoningen en appartementen naast/op/boven elkaar zijn gelegen in dezelfde straat. Meestal is dit herkenbaar door schilderwerk, onderhoud en leefomgeving.

In vergelijking met Daalmeer, ook in Alkmaar Noord, waar geen erfpachtgronden zijn, is de leefomgeving en de staat van de woningen dan ook van een andere orde en daardoor vallen de Daalmeer woningen dan ook in een hogere prijscategorie.

De 2985 erfpachters in Alkmaar Noord, Overdie en Oudorp wonen veelal tot volle tevredenheid in hun geliefde woning. De woonlasten zijn nog op te brengen waar er toch ook zorgen bestaan om rond te kunnen komen. Verduurzaming en groot onderhoud voor deze bijna 50 jaar oude woningen staat er aan te komen. Daken met betonnen dakpannen moeten vervangen worden en kozijnen zijn ook aan vervanging toe. Voegwerk is niet best meer en lekkages aan schoorstenen zijn er meer en meer. Het uitvoeren van groot onderhoud staat in relatie met het inkomen en persoonlijke omstandigheden. Er worden keuzes gemaakt door de eigenaren op basis van financiën. Waar de ene bewoner nog elk jaar vakantie kan vieren in zonnige oorden is een ander al blij met een weekje aan de Zeeuwse kust op een camping. De inkomens van de erfpachters in erfpacht wijken vallen dan ook in de laag/midden inkomensgroep.

De woningen zijn nog steeds geliefd bij zowel de huidige bewoners als bij starters op de koopwoning markt. De erfpachters kunnen de woonlasten nu nog opbrengen waar de koopprijzen voor Alkmaarse starters nog juist bereikbaar zijn met een tophypotheek of spaargeld. Echter bij hoge lasten voor de erfpachtcanon boven op de toch al hoge woonlasten is dit niet meer op te brengen voor de erfpachter en onmogelijk voor starters gezien de lage/midden inkomens van deze categorie.

## Uitgangspunten Gemeente Alkmaar én Werkgroep Erfpacht Alkmaar.



Bovenstaande afbeelding is uit de Erfpacht informatieavonden presentatie van de gemeente Alkmaar. De Werkgroep Erfpacht Alkmaar ondersteunt deze standpunten volledig en heeft de uitgangspunten dan ook als leidraad genomen bij het opstellen van haar visie op toekomstig erfpacht beleid.

In het start document van 16 januari 2024 stelt de wethouder dat de inkomsten uit erfpacht gelijk moeten blijven of licht mogen stijgen. Wat zijn de inkomsten?

De erfpacht inkomsten bedragen momenteel € 0,5 miljoen uit erfpachtcanon van ongeveer 300 instellingen, sport locaties, zendmasten, trafo huisjes, etc. Inclusief een 50tal woningen op erfpachtgrond in het Centrum van Alkmaar.

Er zijn jaarlijks €0,5 miljoen aan inkomsten volgens de wethouder door verkoop van erfpachtgronden. Met de huidige verkoop policy van de gemeente Alkmaar is de verwachting dat er jaarlijks hiermee nog opbrengsten zullen zijn. Een beperkte onttrekking van erfpachtgronden uit gemeentelijk eigendom heeft slechts een minimale invloed op de te ontvangen jaarlijkse canon inkomsten. Met €0,5 miljoen verkoopinkomsten wordt dit reeds gedekt bij grondpercelen van 8 woningen. Op een erfpachtgrondenbestand van 3000 is een aantal van 8 daarmee te verwaarlozen. De werkgroep neemt deze inkomsten dan ook niet mee in hun voorstel.

Erfpacht overeenkomsten afgesloten in 1978 lopen af in 2028 en vanaf dat moment start het 2e tijdvak met nieuwe algemene erfpacht bepalingen. Dat is het moment waarop de erfpachter een jaarlijkse canon moet gaan betalen.

In 2035 zijn alle erfpachtcontracten overgegaan naar het 2e erfpacht tijdvak. De inkomsten in 2035 zijn voor de 5700 erfpachtgronden dan €2,5 miljoen. Daarboven komt dan nog de erfpacht inkomsten van € 0,5 miljoen met indexering over 10 jaar. Totaal in 2035 zijn de inkomsten dan €3.147.905 .

De erfpachtcanon wordt in 2025 vastgesteld door de Wethouder en vanaf dat moment wordt de Canon elke 5 jaar ge-indexeerd met CPI. De geprojecteerde inkomsten voor de gemeente zijn in 2025 dan ook €2 miljoen voor de 5700 woningen.

## Erfpacht beleid en jaarlijkse canon

In onderstaande tabel zijn de meest belangrijke uitgangspunten van de gemeente en de Werkgroep Erfpacht Alkmaar naast elkaar gezet. De 2 belangrijkste uitgangspunten in de tabel zijn de te realiseren inkomsten voor de gemeente en de vaststelling van een acceptabele canon voor de erfpachter. Met de doorrekening van Werkgroep Erfpacht Alkmaar zijn beide uitgangspunten te realiseren en redelijk te noemen. Onder de tabel wordt nog nader ingegaan op enkele andere uitgangspunten waar de visie van Werkgroep Erfpacht Alkmaar afwijkt.

<b>Gemeente Alkmaar</b>	<b>Werkgroep Erfpacht Alkmaar</b>
Inkomsten gemeente blijven gelijk of mogen licht stijgen	Inkomsten gemeente blijven gelijk (€2.000.000) of stijgen max 10%
2e erfpacht tijdvak 25 jaar	2e erfpacht tijdvak 50 jaar
Grondwaarde bepaling ?	Grondwaarde vlgs grondnota 2024-2025 voor nieuwbouw sociale huurwoningen. €33.600 voor gg woningen 127 m2 €23.300 voor appartementen 67 m2
Erfpachtcanon 1-3% van grondwaarde op basis van rentestand BNG leningen	1,1886% van grondwaarde vlgs grondnota 2024-2025 op basis van m2/object. Het canonpercentage is berekend uit inkomsten gemeente en grondwaarde vlgs. nota grondprijzen 2024-2025
Administratiekosten 0,25% van grondwaarde	Werkelijke administratiekosten of €25 pj
5 Jaarlijkse indexering canon vlgs CPI	5 Jaarlijkse indexering canon vlgs CPI
	Overweging eeuwigdurende erfpacht

De werkgroep heeft, met de ervaring van de afgelopen 3 jaar, moeten constateren, dat er een hoge mate van verontrusting heeft plaatsgevonden onder de erfpachters. Enkele erfpachters konden de druk niet meer aan in de aanloop naar nieuwe erfpacht bepalingen 2e tijdvak. Huizen werden verkocht of offertes voor aankoop erfpachtgronden werden massaal aangevraagd. Deze onrust moet voorkomen worden. Daarom is de werkgroep van mening dat het 2e tijdvak een looptijd moet hebben van 50 jaar om de erfpachter en de woningmarkt stabiel te houden. Het argument van de gemeente dat de grondwaarde sterk op kan lopen in 25 jaar is niet relevant. Het uitgangspunt is namelijk dat erfpacht inkomsten in lijn blijven door de 5-jaarlijkse canon indexering met CPI en daardoor ook de grondwaarde. Overigens wordt er door een tijdvak van 50 jaar ook €3,5 miljoen bespaart aan notaris en project kosten. Er is dan geen noodzaak om na 25 jaar opnieuw nieuwe algemene bepalingen vast te stellen.

De **grondwaarde bepaling** is voor de werkgroep slechts het vaststellen van een getal. De canon wordt dan ook bepaald door de minimaal gewenste gemeente inkomsten uit erfpacht! Het vaststellen van de **jaarlijkse canon** is voor de individuele erfpachter waar het uiteindelijk om gaat.

Gezien het voorgaande is toepassing van WOZ waarde en het 3 jaarlijks gemiddelde rentestand Bank Nederlandse Gemeente (oktober 2024 3%) voor langlopende leningen dan ook niet nodig en niet wenselijk. Wat dus overblijft is een relatief eenvoudig rekenmodel voor het vaststellen van de jaarlijkse canon per erfpachter. Dit wordt verder gedetailleerd uiteengezet op pagina 9

De administratiekosten dienen reëel vastgesteld te worden en komen als zodanig ten laste van de erfpachter. Elke erfpachter betaald een vast bedrag voor de administratie, hoeveel grond of woningwaarde men ook heeft. De administratieve handeling is voor eenieder gelijk dus betaald iedereen ook hetzelfde.

De werkgroep is verder van mening dat de gemeente ook moet overwegen om de erfpachter de mogelijkheid te geven om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dit zou opgenomen moeten worden in de nieuwe algemene bepalingen 2e tijdvak.

## **Onderbouwing uitgangspunten en visie Werkgroep Erfpacht Alkmaar voor het vaststellen van de Nieuwe Algemene Bepalingen Erfpacht 2e tijdvak.**

### **Belangen van de particuliere erfpachters:**

#### **1. Betaalbaarheid en rechtszekerheid:**

De erfpacht methodiek, gebaseerd op WOZ-waardes, leidt tot hoge, verschillen en onverwachte financiële lasten voor particuliere erfpachters. De werkgroep pleit voor een vaste grondprijs, vergelijkbaar met de regeling voor nieuwbouw sociale huur volgens grondnota 2024- 2025, om woonlasten voorspelbaar te houden.

Dit sluit aan bij de noodzaak van rechtszekerheid, zoals aangegeven in de handreiking, waarbij erfpachters duidelijkheid moeten hebben over hun verplichtingen, zonder verrassingen door jaarlijkse fluctuaties. Zie ook Handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particulier woonbestemmingen (overheid.nl)

#### **2. Rechtvaardige behandeling en sociale gelijkheid:**

Net zoals sociale huurders een bescherming krijgen tegen stijgende grondwaarden, zouden particuliere erfpachters met lage en middeninkomens dezelfde behandeling moeten krijgen. Dit waarborgt rechtsgelijkheid en voorkomt willekeurige verschillen in lasten tussen vergelijkbare groepen.

Ons voorstel voor een vaste canon op basis van grondwaarde en een vast canonpercentage op basis van gegarandeerde minimum gemeente-inkomsten, voorkomt dat erfpachters door plotselinge canonverhogingen financieel in de problemen komen.

#### **3. Transparantie en participatie:**

Erfpachters vragen de gemeente om een helder, toegankelijk en transparant erfpachtbeleid te hanteren. De "handreiking" benadrukt het belang van duidelijke communicatie over erfpachtvoorwaarden, zodat erfpachters precies weten waar ze aan toe zijn.

Actieve participatie van erfpachters bij de beleidsvorming is daarom essentieel. De werkgroep wil betrokken zijn bij de besluitvorming over wijzigingen in het erfpachtbeleid. Dit om te waarborgen dat erfpachter belangen voldoende onderkend en vertegenwoordigd worden.

#### **4. Voorkomen van grondspeculatie en bevorderen van betaalbare woningen:**

Erfpachtbeleid moet gericht zijn op het bevorderen van betaalbare woonruimte voor starters en jonge gezinnen. Dit sluit aan bij de maatschappelijke doelen van de gemeente. Door erfpacht betaalbaar en voorspelbaar te houden, draagt de gemeente bij aan een stabiele woningmarkt en wordt voldaan aan de visie van de gemeente op doorstroming en woonzekerheid.

#### **5. Voorstel voor rechtsbescherming en geschillenbeslechting:**

De werkgroep stelt voor dat de gemeente een laagdrempelige, betaalbare geschillenregeling instelt, zoals aanbevolen in de handreiking. Hiermee kunnen erfpachters bij onenigheid over canonverhogingen of andere erfpachtkwesties snel en eerlijk behandeld worden.

**6. Garantie van erfpachtinkomsten voor de gemeente:**

Ons voorstel zorgt ervoor dat de erfpachtinkomsten voor de gemeente minimaal gelijk blijven of licht stijgen, zoals aangegeven in de raadsinformatiebrief en Start document. Een vaste canon biedt stabiliteit voor zowel de gemeente als de erfpachters.

**7. Langere tijdvakken voor erfpacht:**

De verkorting van het erfpacht tijdvak van 50 naar 25 jaar creëert onzekerheid en hogere lasten voor erfpachters. Erfpachters pleiten voor een tijdvak van 50 jaar of eeuwigdurend zodat zij meer zekerheid hebben.

**8. Administratie kosten:**

De erfpachter betaald de werkelijke administratiekosten voor het betalingsverkeer en het innen van de canon.

**Conclusie: Samenwerking en rechtvaardigheid**

De Werkgroep Erfpacht Alkmaar is bereid samen te werken met de gemeente om een eerlijke en rechtvaardige oplossing te vinden die aansluit bij hun eigen doelen:

- Betaalbaarheid

- Rechtszekerheid

- Stabiliteit voor de particuliere erfpachters

- Stabiele erfpacht inkomsten voor de gemeente

De voorstellen en visie van de Werkgroep Erfpacht Alkmaar in dit document worden ondersteunt door, en sluiten aan bij, de Handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particulier woonbestemmingen.

[Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen](#) Hugo de Jonge April 2024 MinBiZa



## Het vaststellen van de grondwaarde, canonpercentage, met als grondslag de gemeentelijke inkomsten van € 2.000.000 voor 5700 woningen

	gg woningen	appart.	grondwaarde	Admin/jr	Canon/jr inkomsten
Woonwaard	807	1054	€51.673.400	€46.525	€660.717
3 wooncorp.	468	291	€22.505.100	€18.975	€286.471
garages	?	?			
Part. Erfpacht	2269	766	€94.086.200	€75.875	€1.194.187
Totaal	3544	2111	€168.264.700	€141.375	€2.141.375

In bovenstaande tabel zijn het aantal en type woningen weergegeven voor de particuliere erfpachters en de woningcorporaties. De grondwaarde is bepaald met de gegevens uit de gemeentelijke Grondnota 2024-2025. Voor een appartement is de grondwaarde voor nieuwbouw sociale huur €23.300 en voor gg woningen €33.600. Let wel: de grondwaarde is alleen van belang om een rekenmethode toe te passen voor het vaststellen van de canon per woning en onderscheid te maken tussen appartementen en gg woningen. Dus de grondwaarde in deze berekening is niet de werkelijke waarde bij aankoop van de grond in bloot-eigendom!

Het canonpercentage is dan:  $2.000.000 / (168.264.700 / 100) = 1,1886\%$

Het bedrag van €2.000.000 in bovenstaande berekening zijn de gewenste geprojecteerde inkomsten van de gemeente Alkmaar indien de erfpachtcanon 2e tijdvak voor alle woningen in zou gaan in 2025.

De canon per jaar te betalen door de erfpachter wordt dan:

- gg woning €33.600 x 1,1886% = €399 + € 25 adminkosten = €424 p/jr

- appartement €23.300 x 1,1886% = €277 + €25 adminkosten = €302 p/jr

Let wel dit is een gemiddelde canon/jr voor een gg woning met een gemiddeld grondoppervlak van 127m<sup>2</sup> en voor appartementen geldt een gemiddeld vloer oppervlak van 67,3 m<sup>2</sup>. En indien de erfpacht in zou gaan in 2025!

Woningen met meer of minder m<sup>2</sup> oppervlak betalen een canon vastgesteld met de berekening: gg woning  $33,600 \times 1,1886\% \times \text{grond opp}/127 + 25 =$   
Appartementen  $23.300 \times 1,1886 \times \text{vloer opp}/67,3 + 25 =$

De gemiddelde m<sup>2</sup> zijn bepaald met gegevens van 1700 woningen op erfpachtgrond. Een definitieve vaststelling van het canon percentage dient de gemeente te berekenen uit de gegevens van het WOZ waardeloket of BAG van de 5700 woningen.

Het is aan de erfpachter om het WOZ waardeloket of de BAG website te controleren of de woning correct geregistreerd staat ten aanzien van grond/vloer oppervlak.

## Toelichting Tabel pagina 11

De tabel van pg 10 is het verzamelblad van gegevens gebruikt voor het bepalen van de inkomsten van de Gemeente Alkmaar en de lasten voor de erfpachter voor koop en huurwoningen.

- De reserves van de jaren 2024-2028 komen uit de begroting 2024 van de Gemeente Alkmaar
- De toegepaste 5-jaarlijkse indexering is berekend op 2,3% zijnde het gemiddelde van 2000-2024
- De start datum voor 2e tijdvak erfpachtcanon is opgesteld uit gegevens van 1700 gg woningen en appartementen voor Alkmaar Noord. Extrapolatie is toegepast voor 5700 woningen. De start datum ligt daarvoor tussen 2028 en 2037.
- De project en notaris kosten in de jaren 2025-2028 komen uit de begroting 2024 van de Gemeente Alkmaar

### Kolommen tabel:

**Reserves:** In deze kolom wordt het saldo aangegeven van de reserve.

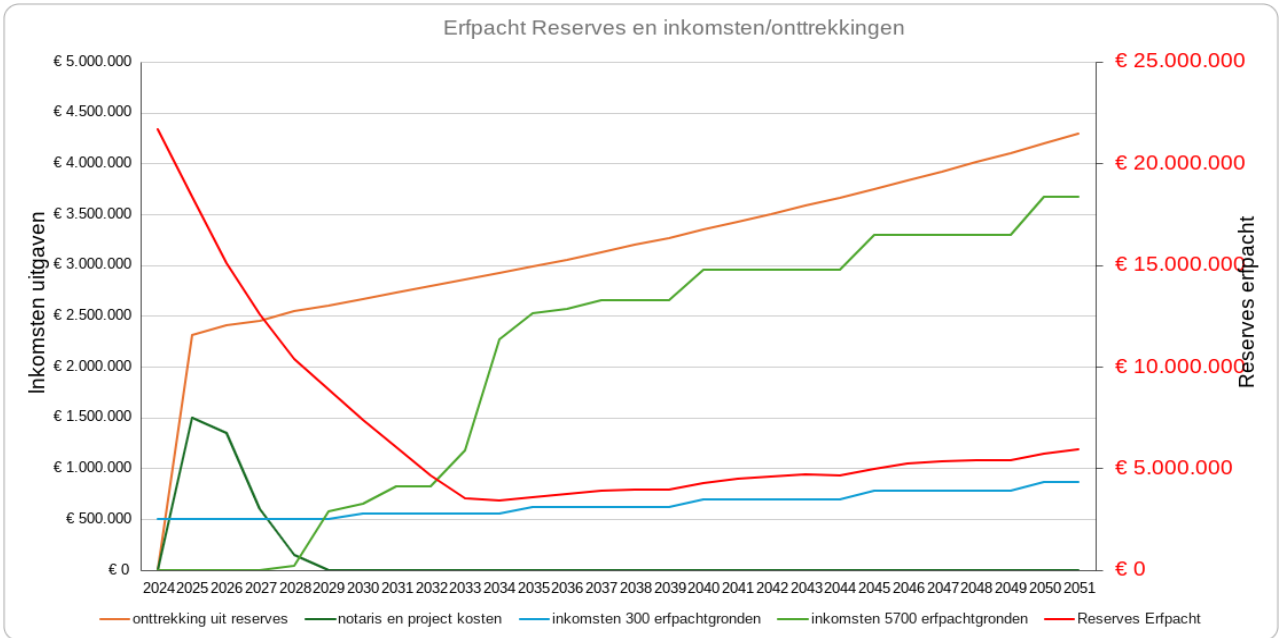
**Onttrekking:** Jaarlijks wordt er geld uit de reserves gehaald om algemene uitgaven van de gemeente te bekostigen. Deze uitgaven zijn niet per definitie kosten voor erfpacht. De onttrekking uit reserves wordt jaarlijks bijgesteld met de CPI.

**Notaris-Project:** Dit zijn kosten die gebudgetteerd staan voor het project om te komen tot de nieuwe Algemene bepalingen erfpacht 2e tijdvak. Daarin zitten oa kosten voor het opzetten van een erfpacht administratie systeem, notariskosten van €3 miljoen om alle 5700 erfpachtcontracten opnieuw vast te leggen.

**300 erfpachters:** Dit zijn inkomsten uit erfpachtgronden met verschillend grondgebruik. Bijvoorbeeld: sport verenigingen, instellingen, bedrijven, trafo huisjes, zendmasten etc. Tevens vallen hier ook 50 woningen op erfpachtgrond voornamelijk in het centrum. Deze opbrengsten worden elke 5 jaar ge-indexeerd met de CPI

**5700 erfpachters:** Dit zijn de inkomsten van woningen met 3000 particuliere eigenaren en 2700 woningen van 4 woningcorporaties. In 2028 komen de eerste inkomsten voor het 2e tijdvak binnen. Omdat de erfpachtgronden niet allemaal tegelijk zijn overgedragen in de jaren 70-80 lopen de inkomsten niet lineair van 2028-2037. In 2035 zijn de jaarlijkse inkomsten €2,5 miljoen voor 95% van de erfpachtgronden. De 5-jaarlijkse CPI wordt al vanaf 2025 toegepast op de vastgestelde canon in 2025 ook als voor de erfpachtgrond nog geen canon verschuldigd is voor het 2e tijdvak.

	reserves	Onttrekking notaris project		300 erfpachters	5700 erfpachters
2024	€ 21.663.000			€ 500.000	
2025	€ 18.349.000	€ 2.314.000	€ 1.500.000	€ 500.000	
2026	€ 15.095.000	€ 2.404.000	€ 1.350.000	€ 500.000	
2027	€ 12.546.000	€ 2.449.000	€ 600.000	€ 500.000	
2028	€ 10.384.525	€ 2.545.000	€ 150.000	€ 500.000	€ 33.525
2029	€ 8.858.531	€ 2.603.535		€ 500.000	€ 577.540
2030	€ 7.396.572	€ 2.663.416		€ 557.500	€ 643.957
2031	€ 6.044.779	€ 2.724.675		€ 557.500	€ 815.382
2032	€ 4.630.319	€ 2.787.342		€ 557.500	€ 815.382
2033	€ 3.513.840	€ 2.851.451		€ 557.500	€ 1.177.472
2034	€ 3.420.039	€ 2.917.035		€ 557.500	€ 2.265.733
2035	€ 3.583.817	€ 2.984.126		€ 621.613	€ 2.526.292
2036	€ 3.718.845	€ 3.052.761		€ 621.613	€ 2.566.177
2037	€ 3.864.827	€ 3.122.975		€ 621.613	€ 2.647.344
2038	€ 3.938.980	€ 3.194.803		€ 621.613	€ 2.647.344
2039	€ 3.939.653	€ 3.268.284		€ 621.613	€ 2.647.344
2040	€ 4.241.085	€ 3.343.454		€ 693.098	€ 2.951.788
2041	€ 4.465.617	€ 3.420.354		€ 693.098	€ 2.951.788
2042	€ 4.611.482	€ 3.499.022		€ 693.098	€ 2.951.788
2043	€ 4.676.869	€ 3.579.499		€ 693.098	€ 2.951.788
2044	€ 4.659.927	€ 3.661.828		€ 693.098	€ 2.951.788
2045	€ 4.977.925	€ 3.746.050		€ 772.804	€ 3.291.244
2046	€ 5.209.764	€ 3.832.209		€ 772.804	€ 3.291.244
2047	€ 5.353.463	€ 3.920.350		€ 772.804	€ 3.291.244
2048	€ 5.406.993	€ 4.010.518		€ 772.804	€ 3.291.244
2049	€ 5.368.282	€ 4.102.760		€ 772.804	€ 3.291.244
2050	€ 5.702.572	€ 4.197.123		€ 861.677	€ 3.669.737



Grafiek inkomsten en onttrekkingen van erfpacht reserves

De grafiek toont aan dat de onttrekkingen (oranje lijn) uit de reserves erfpacht gelijk loopt met de inkomsten uit erfpacht (blauwe + groene lijn). De rode lijn geeft het saldo weer van de erfpacht reserves met het saldo op de secundaire Y-as rechts (in rood).