gemeente ALKMAAR

Vereniging Werkgroep Erfpacht Alkmaar
[Optioneel: Naam]
PER E-Mail: vvwea@icloud.com
[Postcode en woonplaats]

Onderwerp
Reactie op adviesrapport Colliers

Uw kenmerk	Ons kenmerk	Bijlagen
[Uw kenmerk]	[Ons kenmerk]	-
Uw brief van	**Behandeld door**	**Datum**
31 augustus 2026	Vastgoed & Gronden	9 oktober 2026

Geachte werkgroep,

Op 31 augustus 2026 heeft het college van u het adviesrapport van Colliers in ontvangst genomen. Wij hebben aangegeven deze te beoordelen met een reactie te zullen komen. Voor een gedegen beoordeling heeft het college zich laten adviseren door KRK Taxaties en Advies.

Na zorgvuldige afweging heeft het college op 7 oktober jl het besluit genomen dat er geen aanleiding is om de vastgestelde grondwaarden te wijzigen. Hieronder lichten wij dat toe.

Per collegebesluit van 27 mei 2025 is onder meer de grondwaarde voor grondgebonden woningen vastgesteld. Het college heeft beoogd een marktconforme en redelijke regeling terzake de canonherziening vast te stellen.

Het proces, uitgangspunten en parameters van dit besluit zijn getoetst door Deloitte Consultative Services B.V. Volgens Deloitte passen de gemaakte keuzes goed bij wat in andere gemeenten en op de markt gebruikelijk is. Met de vastgestelde grondwaarde zit de gemeente aan de lage kant. Voorafgaand aan dit besluit is dit bevestigd door vier door de gemeente geconsulteerde makelaars.

Bij het bepalen van de grondwaarde is de residuele grondwaardemethodiek gevolgd. Dit is een gebruikelijke methode die uitgaat van de vrije verkoopwaarde en daarvan aftrekt de stichtingskosten. Wat dan resteert, is de residuele grondwaarde.

Voor een uitgebreide uitleg van de residuele berekening die de gemeente heeft gemaakt bij de vaststelling van de grondwaarden, wordt verwezen naar bijlage 1.

De door de gemeente vastgestelde gedeprecieerde grondwaarde bedraagt € 425,- (prijspeil 2025). Deze grondwaarde is in een zorgvuldige procedure tot stand gekomen (waarvan blijkt uit de beoordeling van 4 makelaars en het rapport van Deloitte).

Het adviesrapport van Colliers concludeert dat een grondwaarde van € 325,- per m2 passend is. Dit komt neer op een verschil van € 100,- per m2 met de door de gemeente vastgestelde grondwaarde.

In haar advies (zie bijlage 2) zet KRK uiteen hoe dit verschil tot stand komt en beoordeelt KRK het adviesrapport van Colliers inhoudelijk. KRK concludeert dat het rapport van Colliers komt tot lagere grondwaarden dan marktconform.

De belangrijkste (kortweg) bezwaren van KRK tegen het adviesrapport van Colliers zijn:
1. Onjuiste toepassing van de residuele grondwaardemethode: Volgens KRK combineert Colliers bestaande woningprijzen met nieuwbouwkosten en past daarbij ook nog een btw-correctie toe alsof sprake is van nieuwbouw. KRK acht deze combinatie methodisch onjuist. Bij bestaande bouw vindt immers geen btw-afdracht plaats zoals bij nieuwbouw. Het btw-component alleen al maakt een aanzienlijk deel uit van het verschil tussen door de gemeente en door Colliers vastgestelde grondwaarde.
2. Alternatieve berekeningen leiden tot hogere grondwaarden: KRK heeft zelfstandig residuele berekeningen uitgevoerd. Zowel op basis van nieuwbouwprijzen als op basis van bestaande bouw (beide in volle eigendom) zonder btw-correctie komen de grondwaarden substantieel hoger uit dan de door Colliers geadviseerde waarden. Volgens KRK ondersteunen deze berekeningen eerder het gemeentelijke uitgangspunt dan het voorstel van Colliers.

De eindconclusie van KRK is dat het rapport van Colliers uitgaat van te lage opbrengstparameters, een volgens KRK onjuiste toepassing van de residuele grondwaardemethode, onvoldoende onderbouwde referenties en een beperkte marktanalyse. Daardoor komt Colliers tot lagere grondwaarden dan volgens KRK marktconform zijn.

KRK ziet daarom geen aanleiding voor de gemeente Alkmaar om haar eerder vastgestelde grondwaarden of erfpachtuitgangspunten neerwaarts aan te passen.

Als het advies van Colliers wordt gecorrigeerd op de bezwaren die KRK maakt tegen het adviesrapport, dan wordt gekomen tot grondwaarden die gelijk of hoger zijn dan de door de gemeente vastgestelde grondwaarden. Dit bevestigt het beeld waartoe KRK met zijn eigen residuele berekeningen komt.

Zoals gezegd, is er voor de gemeente dus geen aanleiding om de grondwaarden te wijzigen. Wel willen wij u graag uitnodigen om inhoud en beoordeling van het adviesrapport van Colliers te bespreken. Wij nemen daartoe op korte termijn contact met u op.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,

mw. drs. A.M.C.G. (Anja) Schouten, burgemeester



dhr. R.M. (Robert) Reus MPM, gemeentesecretaris



Bijlagen

1. Uitleg residuele grondwaardebepaling
2. Rapport KRK Taxatie & Advies