Aan de gemeenteraad van Alkmaar

Onderwerp
Beantwoording aanvullende raadsvragen LA over onderbouwing voor grondwaarde € 600 per m2 bij erfpacht

Uw brief van	Behandeld door	Datum
10 september 2026	Team Erfpacht	7 oktober 2026

Geachte leden van de raad,

Het lid van de raad J. Hagens heeft ons op 10 september 2026 de volgende aanvullende raadsvragen gesteld over onderbouwing voor grondwaarde € 600 per m2 bij erfpacht. In deze brief leest u onze reactie, overeenkomstig art. 42 Reglement van Orde voor vergaderingen van de raad.

1. Kan het college exact aangeven uit welke berekening, analyse of waarderingsrapportage de door de gemeente oorspronkelijk gehanteerde grondwaarde van circa €600 per m² voor grondgebonden woningen buiten het centrum voortkomt, dus vóór toepassing van de depreciatiefactor van 30% en vóór de latere toetsing door de twee geraadpleegde makelaars? Kan het college daarbij ook aangeven op welke datum dit bedrag van circa €600 voor het eerst als waarderingsuitkomst is vastgesteld en in welk document deze oorspronkelijke vaststelling is vastgelegd?

   Antwoord
   Deze vraag is op 24 september 2026 als volgt beantwoord:
   In de raadsinformatiebrief van 21 september jl. hebben wij op hoofdlijnen geschetst hoe de grondwaarde tot stand is gekomen. Er is vanuit de residuele grondwaarde methodiek een grondwaarde vastgesteld. De exacte wijze van berekenen is technisch van aard.

   De waarderingsuitkomst van € 600 per m² is tot stand gekomen nadat de makelaars/taxateurs, die door de gemeente zijn gevraagd een oordeel te geven over de voorgenomen vaststelling van de grondwaarde, zich hadden uitgesproken.

   Het waarderingsvraagstuk is gekaderd door regels van de taxatieleer. Het is technisch van aard en dient in samenhang te worden beschouwd. Beantwoording van de vraag is dusdanig complex dat het zich niet leent een eenvoudige beantwoording. Daarom lichten we de totstandkoming van de grondwaarde en de bijbehorende vragen graag toe tijdens een raadsinformatiebijeenkomst. Zo

kunnen we de antwoorden in een bredere context plaatsen en direct eventuele overige vragen van uw raad beantwoorden.

Ter voorbereiding op de raadsbijeenkomst verwijzen wij nog naar de bijgaande toelichting.

2. Is voorafgaand aan de keuze voor circa €600 per m^2 voor de particuliere erfpachtwoningen daadwerkelijk een volledige residuele grondwaardeberekening uitgevoerd, waarin onder meer woning-/opbrengstwaarde, bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten, winst en risico en kaveloppervlakte zijn verwerkt? Zo ja, kan het college de berekening verstrekken zoals deze bestond op het moment waarop circa €600 per m^2 als uitgangspunt werd gekozen, inclusief de gebruikte invoerparameters en bronnen? Zo nee, op welke waardering technische grondslag is dan vastgesteld dat circa €600 per m^2 een passende marktwaarde van de grond in volle eigendom vertegenwoordigt?

   Antwoord
   Deze vraag is op 24 september 2026 als volgt beantwoord:
   Voor de beantwoording van deze vraag verwijst het college naar het antwoord op de aanvullende vraag 1.

3. Klopt het dat de twee geraadpleegde makelaars niet de open opdracht hebben gekregen om zelfstandig de marktwaarde van de betreffende grond vast te stellen, maar dat hen een reeds door de gemeente gehanteerde waarde van circa €600 per m^2 is voorgelegd met de vraag of deze bij benadering juist of plausibel was? Zo nee, kan het college de oorspronkelijke, onverkorte opdrachtformulering, vraagstelling en relevante correspondentie met beide makelaars verstrekken? Kan het college ook aangeven welk zelfstandig waarderingsonderzoek beide makelaars zelf hebben uitgevoerd?

   Antwoord
   Deze vraag is op 24 september 2026 als volgt beantwoord:
   In de stukken die in het verleden zijn opgesteld is abusievelijk vermeld dat het om twee makelaars/taxateurs gaat. Er is aan totaal vier makelaars/taxateurs gevraagd een oordeel te vormen over de door de gemeente vastgestelde grondwaarde.

   De betreffende makelaars/taxateurs zijn mondeling de navolgende vragen gesteld:
   - In hoeverre is de door de gemeente gebruikte residuele grondwaarde methodiek de juiste methodiek?
   - In hoeverre sluit de door de gemeente voorlopig berekende grondwaarde van € 600 per vierkante meter voor grondgebonden woningen buiten het centrum aan bij de markt?

4. Welke concrete transacties en marktgegevens liggen rechtstreeks ten grondslag aan de keuze voor circa €600 per m^2? Kan het college deze gegevens inzichtelijk maken met ten minste

transactiedatum, locatie, kaveloppervlakte, woningtype, bouw- of gebruikssituatie, eventuele bebouwingsmogelijkheden en prijs per m² zodat controleerbaar is in hoeverre deze objecten daadwerkelijk vergelijkbaar zijn met de bestaande particuliere erfpachtwoningen waarop de regeling betrekking heeft?

Antwoord
Voor de beantwoording van deze vraag verwijst het college naar het antwoord op de aanvullende vraag 1.

5. Deloitte vermeldt in zijn onderzoek dat bij de gemeentelijke grondwaardebepaling gebruik is gemaakt van onder meer de residuele en comparatieve waarderingsmethodiek. Kan het college aangeven op welke concrete residuele berekening deze constatering voor de circa €600 per m² is gebaseerd en deze berekening verstrekken? Als een dergelijke, vóór de keuze voor circa €600 opgestelde berekening niet bestaat, hoe verklaart het college dan deze kwalificatie in het Deloitte-rapport?

Antwoord
Voor de beantwoording van deze vraag verwijst het college naar het antwoord op de aanvullende vraag 1.

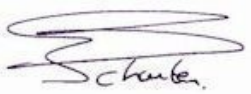
6. Kan het college exact uitleggen hoe uit een uitgangsbedrag van circa €600 per m² na toepassing van een depreciatiefactor van 30%, uiteindelijk de vastgestelde grondprijs van €425 per m² is afgeleid? €600 × 70% bedraagt rekenkundig €420 per m². Is bij de vaststelling van €425 sprake geweest van afronding, van een ander niet-afgerond uitgangsbedrag dan €600 of van een beleidsmatige keuze? Kan het college deze rekenstap volledig en controleerbaar reconstrueren?

Antwoord
Voor de beantwoording van deze vraag verwijst het college naar het antwoord op de aanvullende vraag 1.

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

