RAADSINFORMATIEBRIEF

Datum : 7 oktober 2026
Onderwerp : Reactie op adviesrapport Colliers inzake grondwaarde erfpacht
Van : Het college van Burgemeester & Wethouders

Geachte leden van de raad,

De vereniging Werkgroep erfpacht Alkmaar (hierna: "de Werkgroep") heeft Colliers Valuations gevraagd om met een tegenvoorstel te komen met betrekking tot de grondwaarden (bepalend voor de erfpachtbijdrage/canon). Op 31 augustus jl. is het adviesrapport van Colliers door het college in ontvangst genomen.

De Werkgroep is van mening dat de grondwaarde te hoog is vastgesteld en ziet zich daarin gesteund door het adviesrapport van Colliers (zie bijlage 1).

De gemeente heeft te kennen gegeven het adviesrapport zorgvuldig te bestuderen en daarbij ook advies in te winnen bij een externe deskundige. De gemeente heeft KRK Taxaties & Advies (hierna: KRK) om advies gevraagd.

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 totale 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 de bijlage bij collegebesluit van 7 oktober 2026 (zie bijlage 2).

De door de gemeente vastgestelde grondwaarde bedraagt € 600,- per m2 (prijspeil 2025). Hierop wordt een depreciatie van 30% toegepast hetgeen resulteert in een grondwaarde van € 425,-. 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 3) 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 alternatieve 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.

Na inhoudelijke beoordeling van het adviesrapport van Colliers en het advies van KRK heeft het college op 7 oktober jl. besloten dat het adviesrapport van Colliers geen aanleiding vormt om de grondwaarden, zoals die tot stand zijn gekomen bij raadsbesluit van 28 november 2024 en collegebesluit van 27 mei 2025, te wijzigen.

In de geplande raadsinformatieavond van 19 oktober 2026 wordt een nadere toelichting gegeven op de totstandkoming van de grondwaarde en kunt u uw vragen stellen.

Bijlagen

1. Adviesrapport Colliers;
2. Uitleg residuele grondwaardeberekening;
3. Advies KRK Taxatie en Advies.