COLLEGEVOORSTEL

Collegevergadering: 7 oktober 2026

Portefeuillehouder: Tineke Bouchier

Status: openbaar

Onderwerp: reactie op rapport Colliers inzake grondwaarden erfpacht

Voorgesteld besluit

1. kennis te nemen van het advies van KRK Taxaties & Advies over het rapport van Colliers Valuations;
2. mede op basis van dit advies geen aanleiding te zien de bij collegebesluit van 27 mei 2025 vastgestelde grondwaarden en overige uitgangspunten voor de canonherziening te wijzigen;
3. de vereniging Werkgroep Erfpacht Alkmaar hierover schriftelijk te informeren overeenkomstig de bijgevoegde brief;
4. de raad hierover te informeren met de bijgevoegde raadsinformatiebrief;

Samenvatting

Alkmaar kent ongeveer 6.000 erfpachtrechten, grotendeels voortdurende erfpachtrechten (erfpacht voor onbepaalde tijd) opgedeeld in tijdvakken van 50 jaar. Het einde van dit erfpachttijdvak ligt voor het merendeel van de erfpachtrechten tussen 2027 en 2038.

Voor het nieuwe tijdvak zijn de uitgangspunten vastgesteld bij raadsbesluit (wensen en bedenkingen) van 28 november 2024 en collegebesluit (definitieve uitwerking) van 27 mei 2025.

De vereniging Werkgroep erfpacht Alkmaar (hierna: "de Werkgroep") heeft Colliers Valuations (hierna: Colliers") 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 rapport 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.

In het 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.

Dit besluit is zorgvuldig tot stand gekomen. Het proces, uitgangspunten en parameters zijn getoetst door Deloitte Consultative Services B.V. (hierna: Deloitte). 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 voormeld 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 kortweg uitgaat van de vrije verkoopwaarde (vrij op naam) 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 2.

De door de gemeente vastgestelde grondwaarde bedraagt € 600,- per m2 (prijspeil 2025). Hierop wordt een depreciatie van 30% (afwaardering omdat er sprake is van erfpacht) toegepast hetgeen resulteert in een grondwaarde van € 425,-.

Het adviesrapport van Colliers concludeert dat een (gedeprecieerde) grondwaarde van € 325,- per m2 passend is. Dit komt neer op een verschil van € 100,- per m2 ten opzichte van 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 een marktconforme grondwaarde.

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 die 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.

Dit voorstel staat in relatie tot anders:
Raadsbesluit *Wensen en bedenkingen* van 28 november 2024
Collegebesluit *Definitieve uitwerking uitgangspunten erfpacht* van 27 mei 2025.

Argumenten

1. Zowel ambtelijk als door de externe adviseur KRK wordt geconstateerd dat het adviesrapport onjuiste uitgangspunten hanteert (te lage opbrengstparameters, onjuiste toepassing van de residuele grondwaardemethode, onvoldoende onderbouwde referenties en beperkte marktanalyse). Deze leiden tot een te lage vaststelling en niet marktconforme grondwaarden.

2. Het adviesrapport is – naar eigen zeggen – bedoeld voor de Werkgroep om te komen tot een tegenvoorstel en daarmee ook qua doel en strekking niet geschikt om objectief de grondwaarde te bepalen.

3. De diverse besluitpunten van het besluit van 27 mei 2025 dienen in onderling samenhangend verband te worden beschouwd. Zo vormen grondwaarden en canonpercentage tezamen de basis voor berekening van de canon. Zij kunnen dus niet los van elkaar worden gezien.

4. Een eventuele neerwaartse bijstelling van de grondwaarden heeft structureel negatieve gevolgen voor de inkomsten van de gemeente. Het collegebesluit van 27 mei 2025 heeft als uitgangspunt dat de canonherziening geen (of hoogstens op termijn een beperkte) stijging van de erfpachtinkomsten tot gevolg heeft.

   Het zou bovendien potentieel aanzienlijke financiële risico's voor de gemeente met zich meebrengen in de vorm van (incidentele/tijdelijke) derving van erfpachtinkomsten doordat de canonherziening wordt uitgesteld maar ook en aansprakelijkheid voor schade als gevolg van de onzekerheid (onverkoopbaarheid / niet financierbaarheid van erfpachtrechten) die op de woningmarkt kan worden ervaren.

5. Aanpassing van de grondwaarden verstoort het lopende proces van canonherziening en kan bovendien leiden tot onzekerheid voor erfpachters.

6. Een eventuele neerwaartse bijstelling van de grondwaarden zou mogelijk een zakelijke grondslag missen. Dit kan verwachtingen scheppen bij andere inwoners (niet erfpachters) van Alkmaar die ook een voordeel zullen willen genieten.

7. Erfpachters die het niet eens zijn met de door de gemeente vastgestelde grondwaarde vinden rechtsbescherming in de huidige Algemene Bepalingen. Deze biedt elke erfpachter de mogelijkheid om de grondwaarde bindende vast te laten stellen door een Deskundigencommissie.

Kanttekeningen en alternatieven

Bij de vaststelling van de grondwaarden heeft de gemeente een zorgvuldig proces gevolgd. De gemeente heeft – binnen de grenzen van de Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978 die op het erfpachtrecht van toepassing zijn en de Algemene Beginselen van behoorlijk Bestuur – bovendien beleidsvrijheid. Eventueel juridisch verzet is daardoor betrekkelijk weinig kansrijk.

De gemeente heeft in het verleden met de Werkgroep gesproken over de grondwaarde en de uitgangspunten die daarbij zijn gekozen. Dit heeft niet tot overeenstemming geleid. Aan de Werkgroep is toen ruimte geboden via een deskundigenprocedure. Voor een adres kon desgewenst de canonherzieningsaanbieding naar voren worden gehaald waarmee een moment zou worden gecreëerd waarop een deskundigenprocedure kan worden gestart. Een eventuele deskundigenprocedure zou dan wel tot kosten leiden bij de erfpachter.

In een deskundigenprocedure wordt de hoogte van de grondwaarde (niet het canonpercentage) bindend vastgesteld. De commissie bestaat uit 3 deskundigen. De gemeente en de erfpachter benoemen ieder een deskundige. De derde deskundige (voorzitter) wordt door deze twee deskundigen benoemd.

De commissie stelt de grondwaarde tussen partijen bindend vast. De gemeente heeft toegezegd dat als de commissie tot een hogere grondwaarde komt, de gemeente de oorspronkelijke (lagere) grondwaarde zal hanteren. Het oordeel van de commissie heeft alleen betrekking op het erfpachtrecht dat onderwerp is van de deskundigenprocedure en heeft dus geen algemeen verbindende werking.

De Werkgroep heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een vervroegde deskundigenprocedure te voeren. In plaats daarvan koos de Werkgroep ervoor om Colliers het advies uit te laten brengen.

Het aanbod om een dergelijke deskundigenprocedure te starten, is overigens blijven staan. De Werkgroep kan er nog steeds voor kiezen om een vervroegde deskundigenprocedure te starten. Dit is aan de Werkgroep.

Het college kan overwegen om de mogelijkheid van een vervroegde deskundigenprocedure nogmaals onder de aandacht te brengen bij de Werkgroep.

Financiële aspecten

Dit besluit leidt niet tot een begrotingswijziging / budgetwijziging.

Vervolg en communicatie

1. Zowel de raad als de Werkroep worden in kennis gesteld van de door de gemeente getrokken conclusie. Voor de raad gebeurt dit middels een raadsinformatiebrief.
2. De raad wordt met de bijgevoegde raadsinformatiebrief geïnformeerd over het besluit en de beoordeling van het rapport van Colliers. De Werkgroep wordt afzonderlijk geïnformeerd over de conclusie van het college.

Bijlagen

1. Adviesrapport Colliers
2. Uitleg residuele grondwaardebepaling
3. Rapport KRK Taxatie & Advies
4. Reactie aan werkgroep