

Datum: 10 september 2026

Aanvullende Vragen conform artikel 42 RvO

Onderbouwing voor grondwaarde €600 per m² bij erfpacht gevraagd

Geacht college,

Op 9 september 2026 heeft Leefbaar Alkmaar Artikel 42-vragen gesteld over de vervroegde canonherziening, het advies van Colliers Valuations B.V. en de gemeentelijke grondwaardebepaling. Nadere bestudering van de onderliggende gemeentelijke stukken geeft aanleiding tot een beperkt aantal aanvullende vragen. **Deze vragen vervangen of wijzigen de eerder ingediende vragen nadrukkelijk niet, maar richten zich specifiek op de totstandkoming van het uitgangsbetrag van circa €600 per m² vóór depreciatie en vóór de externe toetsing daarvan.**

In het gemeentelijke memo 'Vergelijking WOZ-methode versus m²-methode voor bepaling grondwaarde erfpacht' van 22 juli 2024 wordt vermeld dat voor de onderbouwing van de m²-prijs is gekeken naar beschikbare data voor Noord-Holland, waarbij Alkmaar is uitgelicht. Daarbij worden bedragen genoemd van circa €740 per m² voor kavels van ongeveer 600 m² en circa €600 per m² voor kavels van ongeveer 150 m². Vervolgens wordt voor erfpachtgrond een depreciatie van 30% toegepast.

Uit de stukken blijkt tevens dat de aldus gehanteerde grondprijzen vervolgens aan twee Alkmaarse makelaars zijn voorgelegd ter toetsing.

Leefbaar Alkmaar acht het van belang scherp te onderscheiden tussen enerzijds de oorspronkelijke waardebeoordeling door de gemeente en anderzijds de latere toetsing van een reeds gekozen uitgangsbetrag.

Verzoek om mondelinge beantwoording

Voor de vragen 1 tot en met 3 wordt mondelinge beantwoording verlangd tijdens de eerstvolgende raadsvergadering van donderdag 24 september 2026. Gelet op de reeds verzonden aanbiedingen voor vervroegde canonherziening en het belang van een controleerbare grondwaardebepaling acht Leefbaar Alkmaar beantwoording van deze drie kernvragen op korte termijn noodzakelijk. Voor de vragen 4 tot en met 6 wordt schriftelijke beantwoording binnen de geldende reglementaire termijn verlangd.

A. Kernvragen – mondelinge beantwoording

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 tevens 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?
2. Is voorafgaand aan de keuze voor circa €600 per m² 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 m² als uitgangspunt werd gekozen, inclusief de gebruikte invoerparameters en bronnen? Zo nee, op welke waarderingstechnische grondslag is dan vastgesteld dat circa €600 per m² een passende marktwaarde van de grond in volle eigendom vertegenwoordigt?
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 m² 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 tevens aangeven welk zelfstandig waarderingsonderzoek beide makelaars zelf hebben uitgevoerd?

B. Aanvullende vragen – schriftelijke beantwoording

4. Welke concrete transacties en marktgegevens liggen rechtstreeks ten grondslag aan de keuze voor circa €600 per m²? 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?
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? Indien een dergelijke, vóór de keuze voor circa €600 opgestelde berekening niet bestaat, hoe verklaart het college dan deze kwalificatie in het Deloitte-rapport?
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?

Leefbaar Alkmaar ziet de beantwoording van deze aanvullende vragen met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

John Hagens

Fractievoorzitter Leefbaar Alkmaar