

Datum: 9 september 2026

Vragen conform artikel 42 RvO

Inzake vervroegde canonherziening erfpacht en het Colliers-advies

Geacht college,

Op 31 augustus 2026 heeft op het stadhuis een overleg plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de Vereniging Werkgroep Erfpacht Alkmaar, wethouder Bouchier en betrokken beleidsambtenaren. Tijdens dit overleg heeft de werkgroep het in haar opdracht door Colliers Valuations B.V. opgestelde adviesrapport over de grondwaardebepaling voor particuliere erfpachters aan de gemeente aangeboden.

Colliers adviseert voor grondgebonden woningen buiten het centrum uit te gaan van een grondprijs van €325 per m² exclusief btw, na toepassing van 30% depreciatie. Voor appartementen adviseert Colliers een grondquote van circa 11,86% exclusief btw, eveneens na toepassing van 30% depreciatie. Deze uitkomsten wijken wezenlijk af van de gemeentelijke uitgangspunten van €425 per m² (prijsspeil 2025) voor grondgebonden woningen en een grondquote van 15% van de WOZ-waarde voor appartementen.

Het Colliers-advies betreft een algemeen advies over de grondwaardebepaling en niet de waardering van afzonderlijke objecten. Het te hanteren canonpercentage maakt uitdrukkelijk geen onderdeel uit van dit advies. Juist daarom acht Leefbaar Alkmaar het van belang dat de discussie zuiver wordt gevoerd over de onderliggende grondwaarde, de gebruikte waarderingsmethodiek, de gekozen referenties en de toegepaste correcties.

De urgentie is inmiddels groot. De eerste particuliere erfpachters hebben aanbiedingen voor vervroegde canonherziening ontvangen en moeten binnen een bepaalde termijn een financieel ingrijpende keuze maken. Tegelijkertijd loopt voor een deel van de betrokken erfpachtrechten het huidige erfpachtijdvak vanaf 2027 af. Het gaat om duizenden Alkmaarse huishoudens. Leefbaar Alkmaar vindt dat zij erop moeten kunnen vertrouwen dat de gemeente zorgvuldig, transparant en op basis van een deugdelijk en controleerbaar waarderingskader handelt.

Verzoek om mondelinge beantwoording van de urgente vragen

Leefbaar Alkmaar geeft hierbij aan dat voor de vragen 1 tot en met 6 mondelinge beantwoording wordt verlangd. Gelet op de reeds verzonden aanbiedingen, de lopende beslistermijnen en de mogelijke financiële en juridische gevolgen voor betrokken erfpachters, verzoeken wij deze vragen in de eerstvolgende raadsvergadering van **donderdag 24 september 2026** mondeling te beantwoorden. Voor de vragen 7 tot en met 32 wordt schriftelijke beantwoording binnen de geldende reglementaire termijn verlangd.

Vragen:

A. Urgente vragen - mondelinge beantwoording

1. Op welke datum zal het college uiterlijk een inhoudelijke en puntsgewijze reactie op het Colliers-advies aan de Vereniging Werkgroep Erfpacht Alkmaar en de gemeenteraad toezenden, en welke ambtelijke en/of externe taxatietechnische deskundigen worden bij deze beoordeling betrokken?

2. Is het college, in aansluiting op het verzoek van de Vereniging Werkgroep Erfpacht Alkmaar, alsnog bereid het verzenden van nieuwe aanbiedingen voor vervroegde canonherziening tijdelijk op te schorten totdat het Colliers-advies inhoudelijk is beoordeeld en het college daarover een standpunt heeft ingenomen? Zo nee, waarom acht het college doorgaan met het aanbieden van financieel ingrijpende keuzes in deze fase zorgvuldig?
3. Is het college bereid de beslistermijn bij reeds verzonden aanbiedingen op te schorten of zodanig te verlengen dat ook deze erfpachters hun keuze kunnen maken nadat de inhoudelijke reactie op Colliers bekend is en zij een redelijke termijn hebben gehad om die reactie te beoordelen? Zo nee, waarom niet?
4. Kan het college toezeggen dat erfpachters die vóór afronding van de beoordeling een aanbod accepteren, een erfpachttijdvak afkopen of het bloot eigendom kopen, niet financieel of juridisch worden benadeeld indien de grondprijs en/of grondquote later neerwaarts wordt bijgesteld?
5. Is het college bereid op zeer korte termijn met de Vereniging Werkgroep Erfpacht Alkmaar en, indien de werkgroep dat wenselijk acht, de opsteller van het Colliers-advies een technisch inhoudelijk overleg te voeren waarin beide waarderingsmethodieken en de daaraan ten grondslag liggende gegevens volledig naast elkaar worden gelegd?
6. Is het college bereid, indien na dit overleg een wezenlijk verschil van inzicht blijft bestaan, mee te werken aan een onafhankelijke second opinion door een deskundige of deskundigencommissie, waarbij gemeente en Vereniging Werkgroep Erfpacht Alkmaar gezamenlijk de onderzoeksvraag formuleren en gezamenlijk tot de keuze van de deskundige(n) komen?

B. Omvang, voortgang en rechtspositie van erfpachters

7. Hoeveel particuliere erfpachtrechten voor woningen telt de gemeente Alkmaar momenteel, uitgesplitst naar grondgebonden woningen en appartementen en, voor beide categorieën, naar het jaar waarin het huidige erfpachttijdvak eindigt in de periode 2027-2038? Kan het college daarbij tevens verklaren waarom in verschillende beschikbare bronnen uiteenlopende totaalaantallen worden genoemd?
8. Hoeveel particuliere erfpachters hebben inmiddels een definitieve aanbieding voor vervroegde canonherziening ontvangen, uitgesplitst naar grondgebonden woningen en appartementen en naar het jaar waarin de aanbieding is verzonden?
9. Hoeveel erfpachters hebben inmiddels een keuze gemaakt, uitgesplitst naar: voortzetting tegen de aangeboden canon, afkoop van het nieuwe erfpachttijdvak en aankoop van het bloot eigendom? Hoeveel aanbiedingen zijn nog in behandeling of ingetrokken?
10. Welke exacte beslistermijn geldt voor de verschillende aanbiedingen? Klopt het dat in voorkomende gevallen een termijn van drie maanden wordt gehanteerd, en welke juridische gevolgen heeft acceptatie voor de mogelijkheid van een erfpachter om zich later nog te beroepen op een neerwaartse bijstelling van de grondwaarde of grondquote?

C. Grondgebonden woningen - onderbouwing van €425 per m²

11. Kan het college per keuzemogelijkheid precies aangeven wanneer voor grondgebonden woningen buiten het centrum wordt gerekend met €425 per m² (prijsspeil 2025), wanneer met de geïndexeerde grondprijs voor 2026 en welk prijspeil bij toekomstige aanbiedingen wordt toegepast?
12. Kan het college de volledige, reproduceerbare berekening verstrekken waarmee de grondprijs van €425 per m² is vastgesteld, inclusief het exacte - niet afgeronde - uitgangsbetrag voor de grondwaarde bij volle eigendom en de rekenkundige toepassing van de depreciatie van 30%?
13. Op welke concrete transacties, marktgegevens en databronnen - waaronder gegevens uit Kadaster, Realworks of andere bronnen - is de gemeentelijke grondwaardebepaling gebaseerd, uit welke periode stammen deze gegevens en op welke wijken, buurten of andere delen van Alkmaar hebben zij betrekking?

14. Is de gemeentelijke grondprijs van €425 per m² vóór de definitieve besluitvorming extern en onafhankelijk getaxeerd of gevalideerd? Zo ja, door wie, op welke datum en in welk rapport? Zo nee, waarom is bij een besluit met grote financiële gevolgen voor duizenden particuliere erfpachters niet vooraf voor onafhankelijke externe validatie gekozen?
15. Op welke wijze heeft het college onderzocht en onderbouwd dat één uniforme vierkantemeterprijs representatief en marktconform is voor de betrokken grondgebonden woningen buiten het centrum, en hoe zijn verschillen in ligging, woningwaarde, marktsegment en kavelkenmerken daarin gewogen?
16. Colliers concludeert dat de onderzochte groep woningen voldoende homogeen is om met een representatieve berekening te werken. Deelt het college die conclusie? Zo ja, waardoor ontstaat dan het verschil tussen €325 per m² volgens Colliers en €425 per m² volgens de gemeente? Zo nee, hoe rechtvaardigt het college dan het hanteren van één uniforme gemeentelijke vierkantemeterprijs?
17. Kan het college per waarderingscomponent inzichtelijk maken waar het verschil van circa €100 per m² met Colliers ontstaat, in ieder geval ten aanzien van de gehanteerde woning-/opbrengstwaarde, bouwkosten, bijkomende kosten, residuele grondwaarde, referentietransacties en depreciatie?
18. Is het college bereid de gemeentelijke waarderingsmethodiek en de methodiek van Colliers in één openbare technische vergelijking naast elkaar te zetten, op hetzelfde prijspeil en dezelfde btw-basis, zodat voor raad en erfpachters controleerbaar wordt waar de verschillen precies ontstaan?

D. Appartementen - grondquote van 15%

19. Kan het college bevestigen dat voor appartementsrechten bij de vervroegde canonherziening wordt gerekend met een grondquote van 15% van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2023 en dat op deze grondquote geen afzonderlijke depreciatie van 30% meer wordt toegepast?
20. Op welke Alkmaar-specifieke taxaties, transacties en berekeningen berust de keuze voor precies 15%? Indien dit percentage geheel of gedeeltelijk is gebaseerd op beleidsmatige keuzes of benchmarks met andere gemeenten, kan het college die bronnen en afwegingen volledig inzichtelijk maken?
21. Waarom wordt bij grondgebonden woningen wel expliciet met een depreciatiefactor van 30% gerekend, terwijl bij de gemeentelijke grondquote voor appartementen geen afzonderlijke depreciatie wordt toegepast? Hoe is deze verschillende behandeling taxatietechnisch onderbouwd?
22. Colliers adviseert voor appartementen een grondquote van circa 11,86% na toepassing van 30% depreciatie. Kan het college inhoudelijk en cijfermatig uiteenzetten welke verschillen in uitgangspunten en rekenstappen het verschil met de gemeentelijke 15% verklaren?
23. Is het college bereid ook de grondquote voor appartementen onafhankelijk te laten toetsen en, indien uit die toets een lagere marktconforme grondquote volgt, het percentage van 15% te heroverwegen?

E. Vergelijking met woningcorporaties en gelijke behandeling

24. Kan het college uiteenzetten welke waarderingsprocedure bij de herziening van de erfpachtgrondwaarden voor woningcorporaties is gevolgd, welke onafhankelijke deskundigen daarbij zijn betrokken, welke grondwaardebasis uiteindelijk is gehanteerd en hoe deze uitkomst zich verhoudt tot de waardering voor particuliere erfpachters?
25. De Vereniging Werkgroep Erfpacht Alkmaar geeft aan dat eerder is uitgegaan van een lasten- of waardeverhouding van 100/75 tussen particuliere erfpachters en woningcorporaties. Kan het college bevestigen of dit uitgangspunt heeft bestaan? Zo ja, wanneer en om welke reden is daarvan afgeweken en wat is thans de feitelijke verhouding?

- 26.** Welke objectieve en inhoudelijke redenen rechtvaardigen dat bij woningcorporaties wel een onafhankelijke deskundigenprocedure is gevolgd en bij particuliere erfpachters voorafgaand aan de vaststelling van de gemeentelijke grondprijs en grondquote niet? Hoe heeft het college daarbij de beginselen van zorgvuldigheid, evenredigheid en gelijke behandeling gewaarborgd?

F. Financiële gevolgen, betaalbaarheid en herstel

- 27.** Welke rol heeft de gemeentelijke doelstelling om de inkomsten uit erfpacht gelijk te houden of licht te laten stijgen gespeeld bij de vaststelling van de grondprijs en grondquote? Is eerst een marktconforme grondwaarde vastgesteld en zijn daarna de financiële gevolgen berekend, of heeft de gewenste gemeentelijke opbrengst mede invloed gehad op de gekozen waarderingsparameters? Kan het college de onderliggende berekeningen en besluitvorming verstrekken?
- 28.** Kan het college voor de periode 2027-2038 inzichtelijk maken wat het geraamde financiële verschil voor de gemeente is tussen toepassing van de huidige gemeentelijke grondprijs en grondquote enerzijds en toepassing van €325 per m² respectievelijk 11,86% grondquote volgens Colliers anderzijds?
- 29.** Heeft het college onderzocht wat de nieuwe erfpachtlasten betekenen voor de betaalbaarheid, verkoopbaarheid en financierbaarheid van de betrokken particuliere woningen, waaronder de mogelijkheden voor hypotheekfinanciering bij afkoop of aankoop van het bloot eigendom? Zo ja, kan dit onderzoek worden verstrekt? Zo nee, is het college bereid dit alsnog te laten uitvoeren?
- 30.** Welke concrete maatwerkregelingen bestaan voor erfpachters die de nieuwe canon, de afkoopsom of de aankoop van het bloot eigendom niet kunnen dragen, welke criteria gelden daarvoor en hoeveel huishoudens verwacht het college dat hiervan gebruik zullen moeten maken?
- 31.** Indien naar aanleiding van het Colliers-advies, het technisch overleg of een onafhankelijke second opinion wordt besloten de grondprijs en/of grondquote neerwaarts bij te stellen, op welke wijze zal het college reeds gemaakte keuzes corrigeren? Is het college bereid in voorkomende gevallen te herberekenen, te restitueren en - waar juridisch mogelijk - erfpachters de gelegenheid te geven hun eerder gemaakte keuze te heroverwegen?
- 32.** Is het college bereid alle relevante onderliggende waarderingsstukken, berekeningen, vergelijkingen en de inhoudelijke reactie op Colliers openbaar te maken voor zover wettelijke of zwaarwegende commerciële vertrouwelijkheid zich daar niet tegen verzet, gedurende dit proces periodiek met de Vereniging Werkgroep Erfpacht Alkmaar in overleg te blijven en de gemeenteraad vóór definitieve besluiten over handhaving of aanpassing van de uitgangspunten te informeren?

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

Met vriendelijke groet,
John Hagens
Fractievoorzitter Leefbaar Alkmaar