Aan de gemeenteraad van Alkmaar

Onderwerp
Beantwoording raadsvragen Leefbaar Alkmaar (LA)

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

Geachte leden van de raad,

Het lid van de raad de heer Hagens heeft ons op 9 september 2026 de volgende raadsvragen gesteld over canonherziening erfpacht en het Colliers-advies. In deze brief leest u onze reactie, overeenkomstig art. 42 Reglement van Orde voor vergaderingen van de raad.

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?

Antwoord
Deze vraag is op 24 september 2026 als volgt beantwoord:
Het rapport is op 31 augustus jl. door de Vereniging werkgroep erfpacht Alkmaar (hierna ook: “de Werkgroep”) overhandigd en door de gemeente in ontvangst genomen. Het college beoordeelt het rapport en zal het van een reactie voorzien. We willen het adviesrapport van Colliers zorgvuldig bestuderen. Om te komen tot een reactie op het rapport wordt het adviesrapport eerst extern beoordeeld. Wij verwachten met een inhoudelijke reactie te komen in de week van 5 oktober a.s., waarbij wij zowel de Werkgroep als de gemeenteraad van onze reactie in kennis stellen.

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?

Antwoord
Deze vraag is op 24 september 2026 als volgt beantwoord:
Aan de canonherziening die thans wordt geïmplementeerd, is een uitvoerig proces voorafgegaan. Wij verwijzen daarvoor naar de raadsinformatiebrief van 21 september jl..
Mede gezien dit doorlopen proces en het feit dat erfpachters tijdig duidelijkheid dienen te verkrijgen over de financiële gevolgen die de canonherziening voor hen persoonlijk heeft, ziet het college geen aanleiding om het verzenden van nieuwe aanbiedingen tijdelijk op te schorten.

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?

Antwoord
Deze vraag is op 24 september 2026 als volgt beantwoord:
Aan het besluit tot canonherziening is een uitvoerig proces voorafgegaan. Daarnaast hebben erfpachters recht om door een deskundigencommissie hun grondwaarde bindend vast te laten stellen als zij het niet eens zijn met de grondwaarde. Het college ziet hierdoor geen aanleiding om de beslistermijn bij reeds verzonden aanbiedingen op te schorten of te verlengen.

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?

Antwoord
Deze vraag is op 24 september 2026 als volgt beantwoord:
Zoals bij antwoord op vraag 1 is aangegeven wordt op dit moment het adviesrapport extern beoordeeld. Wij verwachten met een inhoudelijke reactie te komen in de week van 5 oktober a.s.

Elke individuele erfpachter kan, wanneer deze het niet eens is met de vastgestelde grondwaarde, een onafhankelijke deskundigencommissie de grondwaarde bindend vast laten stellen.

Als de deskundigencommissie tot een lagere grondwaarde komt, dan is deze lagere grondwaarde van toepassing. De gemeente heeft toegezegd dat het oordeel van de deskundigencommissie niet zal leiden tot een hogere grondwaarde voor de erfpachter.

Wij merken hierbij op dat ook in de canonherziening geldt dat dat gelijke gevallen ook gelijk worden behandeld (gelijkheidsbeginsel).

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?

Antwoord
Deze vraag is op 24 september 2026 als volgt beantwoord:
Het adviesrapport wordt op dit moment extern beoordeeld. We verwachten in de week van 5 oktober met een inhoudelijke reactie te komen. Hierbij wordt tevens het vervolgproces aangegeven.

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?

Antwoord
Deze vraag is op 24 september 2026 als volgt beantwoord:
Zie antwoord op vraag 5.

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?

Antwoord
Er zijn momenteel circa 2167 grondgebonden woningen, niet zijnde sociale huurwoningen bij ons bekend waarvan het tijdvak in de periode 2027-2038 eindigt. Daarnaast zijn er momenteel circa 732 appartementen, niet zijnde sociale huurwoningen van de woningcorporaties in Alkmaar bij ons bekend, waarvan het tijdvak in de periode 2027-2038 eindigt.

Voor het verzamelen van deze informatie wordt gebruik gemaakt van diverse bronnen en bestanden, waaronder de erfpachtadministratie van de gemeente, het Kadaster, de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en de Basisregistratie Personen (BRP).

Hoewel de beschikbare gegevens voortdurend verder worden geactualiseerd en verfijnd, zijn deze niet altijd volledig accuraat. Dit komt met name doordat voor een groot deel van de erfpachtrechten de canon voor het volledige eerste tijdvak is afgekocht. Gedurende deze periode zijn wijzigingen in eigendom niet altijd in beeld gebleven, waardoor de actuele erfpachters niet altijd bekend zijn in de erfpachtadministratie. Door gegevens uit het Kadaster, de BAG en de BRP te combineren, kunnen deze erfpachters alsnog worden geïdentificeerd.

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?

Antwoord
Momenteel hebben circa 72 erfpachters een aanbieding ontvangen. Dit betreft allemaal grondgebonden woningen die dit jaar zijn aangeschreven.

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?

Antwoord
Er zijn totaal 72 aanbiedingen verzonden.
Er hebben 8 erfpachters gekozen voor vervroegde canonherziening.
Er hebben 4 erfpachters gekozen voor afkoop van de canon
Er heeft 1 erfpachter gekozen voor aankoop bloot-eigendom
Er hebben 12 erfpachters waarvan de termijn is verlopen, niet gereageerd.
Er hebben 47 erfpachters waarvan de termijn nog loopt nog geen keuze gemaakt.

Het bovenstaande is een momentopname en omvat de stand van zaken op het moment van beantwoording van deze vraag.

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?

Antwoord
De beslistermijn voor de verschillende aanbiedingen die de gemeente met betrekking tot erfpacht doet, bedraagt drie maanden. Erfpachters kunnen eenmalig schriftelijk een gemotiveerd verzoek doen tot verlenging van de termijn met drie maanden.
Wij merken nog op dat ook in de canonherziening geldt dat gelijke gevallen ook gelijk worden behandeld (gelijkheidsbeginsel).

11. Kan het college per keuzemogelijkheid precies aangeven wanneer voor grondgebonden woningen buiten het centrum wordt gerekend met €425 per m² (prijspeil 2025), wanneer met de geïndexeerde grondprijs voor 2026 en welk prijspeil bij toekomstige aanbiedingen wordt toegepast?

Antwoord
Grondprijs ad € 425,- per m² (prijspeil 2025)
Vaststellen grondwaarde voor het berekenen van de canon voor de vervroegde canonherziening

Geïndexeerde grondprijs ad € 437,- per m² (prijspeil 2026, te weten € 425 + 1 jaar index)
Vaststellen grondwaarde voor het berekenen van de canon voor de reguliere canonherziening die in 2026 wordt opgestart. Dus bij erfpachtrechten waarvan het tijdvak eindigt in 2028.
Vaststellen van de grondwaarde ten behoeve van de verkoop van de bloot-eigendom op basis van de Nieuwe Uitvoeringsregeling en waarvan de aanvraag in 2026 is gedaan.

Geïndexeerde grondprijs toekomstige jaren
Vaststellen grondwaarde voor het berekenen van de canon voor de reguliere canonherzieningen die in 2027 of later worden opgestart.
Vaststellen van de grondwaarde ten behoeve van de verkoop van de bloot-eigendom op basis van de Nieuwe Uitvoeringsregeling en waarvan de aanvraag in 2027 of later wordt gedaan.

12. Kan het college de volledige, reproduceerbare berekening verstrekken waarmee de grondprijs van € 425 per m² is vastgesteld, inclusief het exacte - niet afgeronde - uitgangsbedrag voor de grondwaarde bij volle eigendom en de rekenkundige toepassing van de depreciatie van 30%?

Antwoord
Het waarderingsvraagstuk is gekaderd door regels van taxatieleer. Het is technisch van aard en dient in samenhang te worden beschouwd. De beantwoording van de vraag is dusdanig complex dat het zich niet leent voor een eenvoudige beantwoording.

De totstandkoming van de grondwaarde en de bijbehorende vragen lichten we graag toe tijdens de Raadsinformatiebijeenkomst gepland op 19 oktober a.s. Zo kunnen de antwoorden in een bredere context worden geplaatst en eventuele overige vragen van uw raad direct worden beantwoord.

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

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?

Antwoord
Bij de berekening is Realworks (via desktopinformatie) geraadpleegd. Dit is een uitwisselingssysteem van makelaars waarin de meest recente transacties zichtbaar zijn. Er is geselecteerd op bouwjaar, perceelgrootte en op de diverse wijken waarbinnen de woningen zijn gelegen. De vergelijkingen zijn gedaan op basis van bestaande grondgebonden- en nieuwbouwwoningen gelegen op *eigen grond* omdat dit ook de rekenmethodiek is bij de grondslagwaarde. De woning wordt gewaardeerd vrij van huur en gebruik en zakelijk rechten waaronder het erfpachtrecht. Aan het eind van de berekening wordt de grondwaarde gedeprecieerd.

14. Is de gemeentelijke grondprijs van €425 per m^2 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?

Antwoord
De grondwaarde is door interne deskundigen van de gemeente in eerste instantie in concept bepaald met de residuele grondwaarde methodiek. Vervolgens is deze methodiek en het bedrag van €600 aan de vier makelaars/taxateurs voorgelegd. Op respectievelijk 3 december 2024, 4 december 2024, 2 februari 2025 en 1 april 2025 hebben de makelaars hier via de mail op gereageerd. Uit de reacties van de makelaars heeft de gemeente geconcludeerd dat de methodiek werd ondersteund en de grondwaarde aan de ondergrens zat.

Tenslotte heeft Deloitte een beoordeling gedaan volgens haar rapport van 15 mei 2025. Deloitte concludeert in haar rapport de gemaakte keuzes — zoals de vaste grondwaarde per vierkante meter, een grondquote van 15% (voor appartementen) en een depreciatiefactor van 30% (voor grondgebonden woningen) — goed passen bij wat in andere gemeenten en op de markt gebruikelijk is.

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?

Antwoord
Onderzocht is of er tussen verschillende wijken, zoals De Mare, Daalmeer, Oudorp en Overdie verschillen bestaan in de grondwaarde per m². Daarvan is niet gebleken. De betreffende erfpachtgronden zijn destijds (oorspronkelijk) grotendeels uitgegeven voor woningbouw door woningcorporaties.

Door uitponding zijn veel woningen inmiddels in particulier eigendom gekomen, maar de woningtypen, bouwperioden, kavelgroottes en stedenbouwkundige opzet van deze wijken vertonen grote overeenkomsten. De woningen zijn overwegend gerealiseerd eind jaren zeventig en begin jaren tachtig en kennen een vergelijkbaar karakter.

Er zijn geen relevante verschillen in kwaliteit of marktpositie vastgesteld op grond waarvan is besloten voor deze wijken dezelfde grondprijs per m² te hanteren.

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?

Antwoord
Voor de beantwoording van deze vraag verwijzen wij naar onze reactie op het rapport van Colliers.

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?

Antwoord
Zie ons antwoord op vraag 16.

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?

Antwoord
Zie ons antwoord op vraag 16.

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?

Antwoord
Dat is juist.
Voor 2025 is de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2023 de meest actuele onherroepelijk vastgestelde WOZ-waarde. Depreciatie is in de grondquote van 15% verdisconteerd.

20. Op welke Alkmaar-specifieke taxaties, transacties en berekeningen berust de keuze voor precies 15%? Als 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?

Antwoord
De grondquote is afgeleid van interne berekeningen waaruit blijkt dat een percentage van 20% tot 23% gebruikelijke/ marktconforme percentages zijn. De vaststelling van de grondquote van 15% is een tegemoetkoming geweest naar de erfpachter in verband met depreciatie van de grondwaarde bij grondgebonden woningen. De grondquote van 15% is onder andere afgeleid van de staffel met grondquotes die de gemeente hanteerde voor het berekenen van de koopsom voor de bloot-eigendom. In het besluit van 27 mei 2025 is de grondquote van 20% teruggebracht naar 15%.

Voor het overige verwijzen wij voor de beantwoording van deze vraag naar de door het college aangeboden Raadsinformatiebijeenkomst waar uitgebreide toelichting en de waardevaststelling in een bredere context kan worden geplaatst en naar de bijgaande toelichting.

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 taxatie technisch onderbouwd?

Antwoord
Bij appartementen is de depreciatie verdisconteerd in de grondquote van 15%. Voor het overige verwijzen wij voor de beantwoording van deze vraag naar de door het college aangeboden Raadsinformatiebijeenkomst en naar de bijgaande toelichting.

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?

Antwoord
Zie ons antwoord op vraag 16.

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?

Antwoord
Zie ons antwoord op vraag 16.

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?

Antwoord
De gemeente heeft zich laten adviseren door de navolgende deskundigen:
- G.M. Thomassen MSc MRICS RT (Fakton) – deskundige namens gemeente Alkmaar
- P.C.J.P. Nelisse PhD FRICS RT (Colliers) – deskundige namens erfpachters

Een grondwaardevaststelling die recht deed aan enerzijds de marktwaarde van bouwgrond ten behoeve van woningen en anderzijds de bedrijfseconomische beperkingen in de exploitatie waarmee woningbouwcorporaties uit de aard van hun werkzaamheden nu eenmaal hebben (beperkte huuropbrengsten/ het sociale karakter) is complex.

Het college heeft daarom uiteindelijk een afweging gemaakt in haar besluit van 27 mei 2025 en de beleidskeuze gemaakt aan te sluiten bij de Nota Grondprijzen (grondgebonden woningen en appartementen in categorie 1 en 2).

Overigens is met de woningbouwcorporaties overeengekomen dat een grondwaardestijging als gevolg van een eventuele bestemmingswijziging, zoals onttrekking aan de sociale woningvoorraad, aan de gemeente zal toekomen (wordt verrekend).

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?

Antwoord
De lasten- of waardeverhouding van 100/75 is geen uitgangspunt dat door de gemeente is gebruikt.

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?

Antwoord
De grondwaardevaststelling voor particuliere woningen is van een andere aard dan die van woningen bestemd voor sociale huur. Sociale huur kent in de exploitatie beperkingen in de vorm van beperkte (huur)opbrengsten die gewoon particuliere eigendom niet heeft.

De diversiteit en variabelen van en voor woningen in het centrum is dermate groot dat voor die categorie is gekozen voor taxaties als wijze van grondwaardebepaling. De woningen buiten het centrum lenen zich goed voor een generieke grondwaardebepaling omdat deze woningen vergelijkbare perceelgrootte kennen, gebouwd zijn in een vergelijkbare periode en de wijkopbouw waarin deze woningen liggen gelijksoortig is.

Een en ander is bevestigd door de vier makelaars die de grondwaarde hebben getoetst en door het rapport van Deloitte.

Wij benadrukken dat elke erfpachter het recht heeft om een deskundigenprocedure te beginnen, mocht deze het niet eens zijn met de vastgestelde grondwaarde.

Met het bovenstaande zijn de beginselen van zorgvuldigheid, evenredigheid en gelijke behandeling gewaarborgd.

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?

Antwoord
Zoals in het collegebesluit van 27 mei 2025 opgenomen is er bij het voorbereiden van een nieuwe manier van het berekenen van de canon er rekening mee gehouden dat een grote toename van de erfpachtinkomsten die het gevolg zou zijn van een canonrente die niet aan

een maximum van 3% zou zijn gebonden voor de gemeente zou leiden tot onevenredig hoge kosten voor erfpachters en daarmee strijdig is met het eerder vastgestelde uitgangspunt.

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?

Antwoord
Beantwoording van deze vraag is afhankelijk van de oppervlakten respectievelijk de WOZ-waarden van circa 1.600 erfpachtrechten waarvan het tijdvak in de gevraagde periode eindigt. De gemeentelijke systemen voorzien niet in de ontsluiting van de benodigde informatie en wij kunnen daarom geen antwoord geven op deze vraag.

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?

Antwoord
Uitgangspunt is dat de erfpachter een jaarlijkse canon betaalt. Het vooruitbetalen van de canon (afkoop) of het omzetten van erfpacht naar vol eigendom (aankoop bloot-eigendom) zijn opties die de gemeente aanbiedt. Hierin hebben erfpachters een keuzemogelijkheid. Met de bandbreedte voor het canonpercentage (minimaal 1% en maximaal 3%) en een grondwaarde die aan de ondergrens zit, heeft de gemeente zich maximaal ingezet om de betaalbaarheid, verkoopbaarheid en financierbaarheid van de erfpachtrechten te borgen.

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?

Antwoord
Conform het besluit van 27 mei 2025 kan het college een maatwerkoplossing aanbieden.

Erfpachters krijgen in ieder geval de mogelijkheid om jaarlijks, per kwartaal of maandelijks de canon te betalen.

Bij het toepassen van maatwerkoplossingen mag er geen sprake zijn van ongelijke behandeling van gelijke gevallen. De voorwaarden en criteria voor het in aanmerking komen van een maatwerkoplossing moeten tevens objectief bepaalbaar zijn.

Met de betreffende erfpachter kan een van de onderstaande maatwerkoplossingen worden onderzocht.

Bijzondere bijstand
Bijzondere bijstand is een bestaande regeling voor de vergoeding van noodzakelijke kosten, zoals woonlasten. Dit zijn kosten die men moet maken, maar die men door bijzondere omstandigheden niet van hun salaris of uitkering kunnen betalen.

Aan de hand van onder andere een draagkrachttoets en vermogenstoets zal Zaffier dan beoordelen of men in aanmerking komt voor bijzondere bijstand.

Afrekenen bij verkoop woning
Met deze maatwerkoplossing betalen erfpachters geen canon zolang zij erfpachter zijn van de betreffende woning. Erfpachters bouwen een canonschuld op en rekenen deze schuld vermeerderd met eventuele rente af wanneer de woning overgedragen wordt aan de volgende erfpachter. De notariskosten kunnen bij de schuld worden opgeteld (voorgeschoten door de gemeente), zodat men ook deze kosten pas hoeft af te rekenen bij verkoop van de woning.

Voor de totstandkoming van de maatwerkoplossing wordt met de individuele erfpachter een schriftelijke maatwerkovereenkomst gesloten waarbij de inkomenseisen en overige voorwaarden (afhankelijk van de omstandigheden van het specifieke geval) nauwkeurig worden omschreven.

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?

Antwoord
Zie antwoord op vraag 16.

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

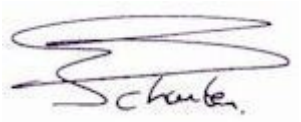
gemeenteraad vóór definitieve besluiten over handhaving of aanpassing van de uitgangspunten te informeren?

Antwoord
Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar onze reactie op het adviesrapport van Colliers.

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

