

Gemeente Alkmaar
T.a.v. de heer H. Janssen

per email: [hajnsen@alkmaar.nl](mailto:hajnssen@alkmaar.nl)

KRK Taxaties & Advies B.V.

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
t 075 6126420
www.krk.nl
taxaties@krk.nl

NL73 INGB0008535288
Handelsregister 72998431
BTW NL 8593.14.236.B.01

Onderwerp Schriftelijke opinie adviesrapport Colliers inzake erfpacht particulieren Alkmaar
Datum 2 oktober 2026
Referentie SH / NvdB
E-mail taxaties@krk.nl

1. Inleiding

1.1 Doel en afbakening

Het doel van dit advies is het uitbrengen van een schriftelijke opinie over het Adviesrapport "Erfpacht particulieren Alkmaar" van Colliers Valuations B.V. (kenmerk NL-P2026000706, 11 augustus 2026; hierna: Colliers), uitgebracht aan de Vereniging Werkgroep Erfpacht Alkmaar.

Naast dit rapport hebben wij een algemener opinie over de door de gemeente Alkmaar voorgestelde erfpachtregeling, gericht op de depreciatie en het canonpercentage.

Paragraaf 2 van dit rapport geeft de hoofdlijnen van het voorstel van de gemeente en van het rapport van Colliers weer. Paragraaf 3 bevat onze opinie, paragraaf 4 onze conclusie en paragraaf 5 de gebruikte bronnen.

1.2 Gebruik en publicatie

Deze opinie is uitgebracht aan de gemeente Alkmaar en uitsluitend bestemd voor het in 1.1 genoemde doel. KRK Taxaties & Advies B.V. heeft toestemming gegeven aan de opdrachtgever om dit rapport openbaar te delen. Wel is het rapport alleen bedoeld voor de opdrachtgever en derden kunnen aan deze opinie geen rechten ontleen.

2. Hoofdpijnen rapportage Colliers

Voorstel Gemeente Alkmaar:

De gemeente Alkmaar heeft op 27 mei 2025 een besluit genomen over de canon voor de eerste vijf jaar van het nieuwe erfpachttijdvak. Voor grondgebonden woningen en garages buiten het centrum wordt de grondwaarde bepaald met een grondprijs van € 425,- per m² voor 2025, die vanaf 2026 jaarlijks wordt geïndexeerd met de generieke indexatie uit de gemeentebegroting. Volgens Colliers blijkt uit de rapportage van Deloitte in opdracht van de gemeente (Onderzoek erfpachtbepalingen, p. 61) dat deze grondprijs een depreciatiefactor van 30% bevat en uitgaat van grondprijzen van € 600,- tot € 650,- per m² voor grond in volle eigendom. Voor appartementen en garages buiten het centrum geldt een grondquote van 15% van de WOZ-waarde (WOZ-peildatum 1 januari 2023), waarop geen depreciatie meer wordt toegepast (teruggerekend dus eigenlijk een grondquote van 21,4% indien ook hier 30% korting zou worden geheven).

Het (aanvangs-) canonpercentage wordt begrensd tot een minimum van 1% en een maximum van 3% en zal gedurende de periode oplopen door inflatiecorrectie.

Conclusie c.q. "advies" Colliers:

Colliers beantwoordt de vraag wat een passende grondwaarde per m² is voor woningen van particulieren op erfpachtgrond van de gemeente Alkmaar, buiten het centrum, zo nodig gedifferentieerd naar grondgebonden woningen en appartementen. Colliers adviseert voor grondgebonden woningen uit te gaan van een grondprijs van € 325,- per m² kadastraal oppervlakte exclusief btw (na depreciatie van 30%), bij een gemiddelde kavel van 140 m² en een gemiddelde woonoppervlakte van circa 104 m². Voor appartementen adviseert Colliers een grondquote van circa 11,86% exclusief btw (na depreciatie van 30%), bij een gemiddelde woonoppervlakte van circa 66 m².

Colliers komt hiertoe via haar redenering en methode, alsmede 2 ondersteunende residuele grondwaardeberekeningen. Daarnaast voerde zij 2 grondtransacties op als referenties.

Colliers sloot aan bij de 30% depreciatie zoals voorgesteld door gemeente Alkmaar. Colliers heeft zich verder niet uitgelaten over het door de gemeente Alkmaar gekozen (bandbreedte) canonpercentage, hetgeen "uitdrukkelijk" geen onderdeel uitmaakt van het advies van Colliers.

3. Opinie KRK

3.1 Advies Colliers, geen onafhankelijke taxatie, maar een advies

Colliers kwalificeert het rapport als een advies dat valt onder "specifiek overeengekomen werkzaamheden" van het NRVt en niet als professionele taxatiedienst (Colliers, par. 1.1 en 1.4). Volgens het Reglement Definities NRVt worden specifiek overeengekomen werkzaamheden verricht met meer vrijheid op het beginsel van objectiviteit, en zijn de termen taxatie en taxatierapport voorbehouden aan de professionele taxatiedienst.

Het rapport vermeldt overigens wel het begrip "marktwaarde" als basis van waarde (Colliers, par. 1.1) en definieert grondwaarde als de marktwaarde van de grond (Colliers, Definities).

Volgens de eigen definitie van Colliers is marktwaarde het bedrag op de waardepeildatum. Maar het rapport hanteert geen waardepeildatum maar een periode van 1 januari 2024 tot 1 juli 2026 (Colliers, par. 1.4).

Waarom het adviesbedrag niet aan de definitie van marktwaarde voldoet, komt in 3.2 aan de orde. Het rapport is opgesteld met als doel dat de opdrachtgever het advies aanwendt voor een tegenvoorstel aan de gemeente (Colliers, par. 1.1).

Naar onze opinie is het rapport daarmee een advies voor een inzet van de erfpachters, en daardoor ter onderbouwing van het standpunt van één van de partijen en zeker geen onafhankelijke of objectieve taxatie.

Waardepeildatum en tijdsafhankelijkheid

Colliers werkt niet met één waardepeildatum maar met de feiten en omstandigheden in de periode van 1 januari 2024 tot 1 juli 2026 (Colliers, par. 1.4). Tegelijk kwalificeert Colliers het advies als tijdsafhankelijk, met een waarde die "de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum" reflecteert, en raadt zij aan het advies te actualiseren indien de besluitvorming wezenlijk later plaatsvindt (Colliers, par. 1.4). Het rekenmodel verwijst voor de waardepeildatum naar de rapporttekst, maar deze benoemt er geen.

Als het rapport een taxatie zou zijn, moet de waardepeildatum worden vermeld. Zonder waardepeildatum zou het advies in theorie altijd gelden, ook jaren later.

3.2 Methodiek residuele grondwaarde

Colliers kiest de residuele grondwaardemethode met een comparatieve toets en stelt dat dit overeenkomt met de methodiek van de gemeente Alkmaar (Colliers, par. 1.1). Zij vermeldt dat er geen bijzondere uitgangspunten zijn en merkt "volledigheidshalve" op dat de berekening uitgaat van de fictie volle eigendom, waarop vervolgens depreciatie is toegepast (Colliers, par. 1.3).

De fictie nieuwbouw noemt Colliers in par. 3.1, waar zij ook bedoelt dat de grond waar zij van uitgaat niet onbebouwd zou zijn.

De gekozen methodiek is als volgt opgebouwd: de opbrengst wordt gecorrigeerd voor btw, waarna de stichtingskosten zonder grond en exclusief btw (directe bouwkosten vermeerderd met een opslag voor bijkomende kosten) in mindering worden gebracht. Het saldo is de "grondwaarde bij uitgifte bouwrijp" met fictie volle eigendom (Colliers, par. 3.3 en rekenmodel).

Grondexploitatiekosten zijn niet opgenomen, omdat het gaat om locaties met bestaande bebouwing betreft. Colliers stelt dat deze berekeningswijze overeenkomt met de praktijk van marktpartijen in Nederland (Colliers, par. 3.3).

IVS, EVS, NRV en algemene praktijk over residueel grondwaarderen

Wij hebben in het kader van de gekozen methodiek, waarbij wij het niet geheel eens zijn met Colliers (hierover later meer en uitleg), nog eens onderzocht wat diverse bronnen aangeven.

De hierboven genoemde bronnen (International Valuation Standards, gevolgd door RICS, en European Valuation Standards, gevolgd door Tegova (NVM), alsmede het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs) geven geen scherpe richtlijn of verplichte methodiek hoe wat betreft het berekenen van een residuele grondwaarde.

Maar wij kunnen met een hoge mate van zekerheid wel stellen dat de algemene lijn in de praktijk is dat grondwaarde berekend wordt door nieuwbouwkosten van nieuwbouwprijzen (-opbrengsten) af te trekken om zodoende tot een grondwaardering te kunnen komen. Dat is ook begrijpelijk. Het is niet reëel om nieuwbouwkosten van (doorgaans lagere) bestaande bouw opbrengsten af te trekken. Want bestaande bouw brengt eigenlijk altijd minder op dan nieuwbouw, zeker wat betreft de woningen en appartementen waar het in deze casus (en vooral op deze locatie) om gaat.

Een belangrijk punt hierbij is de fiscaliteit en dan met name de btw. Een nieuwbouwwoning wordt bijna altijd met btw verkocht (en geleverd), terwijl bestaande bouw kosten koper verkocht wordt (2% of soms 0% overdrachtsbelasting voor eigenaar/bewoners). Omdat een ontwikkelaar de btw van de kosten wel kan

verrekenen maar de btw op de opbrengst moet afdragen, wordt een residuele grondwaarde berekening doorgaans als volgt opgebouwd:

Opbrengsten nieuwbouw woningen -/- btw afdracht -/- nieuwbouwkosten ex btw -/- winst&risico voor de ontwikkelaar = residuele grondwaarde.

Echter, Colliers heeft in haar advies gekozen voor bestaande bouwrijzen maar deze wel gecorrigeerd met de btw afdracht, wat naar onze mening niet correct is.

Om hier verder op in te gaan, zou het ook mogelijk zijn om wel te rekenen met bestaande bouwopbrengsten maar dan de nieuwbouwkosten te verlagen met een gekozen/getaxeerd percentage omdat er nu eenmaal al sprake is van een bestaande opstal om zodoende tot een reële grondwaarde te komen.

Recentelijk hebben wij in dit kader een casus gezien van een andere taxateur, die wel rekende met bestaande bouw prijzen, maar de btw niet van deze opbrengst afhaalde (!) Daarbij verlaagde deze taxateur wel de bouwkosten doordat ook in die casus de bestaande bouw nu eenmaal al wat ouder was. Dit leidde in die casus tot juist een veel hogere grondprijs.

Het is in dit kader wel het meest reëel om als er met opbrengsten en kosten gerekend wordt om tot een grondwaarde te komen, deze dan wel vergelijkbaar te houden. Dus of nieuwbouwopbrengsten minus nieuwbouwkosten of bestaande bouw minus "bestaande bouw-kosten", waarbij deze niet anders kunnen dan lager liggen dan de echte nieuwbouwprijs van dit moment. Daarbij is dus ook de btw nogal relevant, waarbij aangetekend dat er op bestaande bouw geen btw afdracht plaats vindt.

Naar onze (KRK) mening is gangbaar het berekenen van de grondwaarde door inderdaad residueel te rekenen, maar dan wel met nieuwbouwprijzen gecorrigeerd met btw afdracht te rekenen welke gecorrigeerd worden door de kosten ex btw inclusief winst af te trekken. Daarbij zou overigens zelfs bepaald moet worden wat er op een kavel maximaal mogelijk is. Dat sluit namelijk aan bij het principe van "Highest And Best Use (HABU)" of optimale aanwendbaarheid van het getaxeerde waar een taxateur voor moet (willen) kiezen.

In deze is de optimale aanwendbaarheid niet onderzocht door Colliers. Er is uitgegaan van metrages van woningen conform BAG, en er is niet onderzocht of er wellicht nog op het perceel bijgebouwd zou kunnen worden. Dat is op zich wel begrijpelijk wat betreft de opdracht aan Colliers: de rapportage zou zeer uitgebreid worden. Daarbij is de gemeente ook zelf met deze methodiek gestart door te rekenen met een grondprijs per m2 perceel

3.3 Gekozen bedragen en parameters

Colliers stelt twee residuele berekeningen op, voor een representatieve eengezinswoning en een representatief appartement (Colliers, par. 3.3). De gekozen parameters staan hieronder.

Parameters	Eengezinswoning Appartement	
GO m2 / BVO m2	104 m ² / 139 m ²	66 m ² / 85 m ²
Kavel	140 m ²	n.v.t.
Opbrengst (transacties bestaande bouw k.k.)	€ 380.000,-	€ 295.000,-
Opbrengst na btw-correctie (21%)	€ 314.050,-	€ 243.802,-
Directe bouwkosten per m ² BVO	€ 1.325,-	€ 1.700,-
Bijkomende kosten in percentage incl. Winst	+ 33,4%	+ 33,7%
Stichtingskosten excl. btw	€ 245.030,-	€ 192.400,-
Residuele grondwaarde (model)	€ 67.457,-	€ 50.189,-
Afgerond door Colliers	€ 65.000,-	€ 50.000,-

De representatieve oppervlakten zijn ontleend aan een BAG-bestand van erfpachtwoningen buiten het centrum (Colliers, par. 3.2). Colliers toetst de BAG-oppervlakten aan een steekproef van 31 woningen (BAG gemiddeld 101,8 m², NVM 101,2 m²) en concludeert dat het BAG het GO m2 weergeeft. Het rapport vermeldt niet op welke periode of inmeting de NVM-gegevens van de steekproef betrekking hebben, zodat de toets niet is te reproduceren. Onze ervaring is dat BAG-oppervlakten soms kleiner zijn dan recente inmetingen. Wij maken geen bezwaar tegen het gebruik van het BAG als bron, want ook wij gebruiken het BAG, maar wijzen erop dat de toets eigenlijk minder exact kan zijn.

3.3.1 Gekozen woningprijzen bestaande bouw en nieuwbouw

Allereerst zijn de opbrengsten bepalend voor de residuele uitkomst.

Colliers ontleent de opbrengsten aan NVM-transacties van bestaande woningen in de postcodegebieden 1825 en 1826, met bouwjaar 1970 tot 1990 en transactiedata van 1 januari 2024 tot 1 juli 2026 (eengezinswoningen: GBO 95 tot 115 m², kavel 130 tot 150 m²; appartementen: GBO 56 tot 76 m²). Zij acht de bedragen van € 380.000 en € 295.000 "redelijk". Het rapport vermeldt niet of het gemiddelden, medianen of een keuze uit de selectie betreft.

Volgens de bijlage "Transactiepreizen" bestaat de selectie uit 62 eengezinswoningen en 44 appartementen.

Voor de eengezinswoningen bedraagt het gemiddelde € 391.350,- (mediaan € 391.500; gemiddeld € 3.727 per m² GBO, mediaan € 3.710); de gehanteerde € 380.000 (€ 3.654 per m² GBO) ligt daar overigens iets (2,9%) onder.

Voor de appartementen bedraagt het gemiddelde € 294.863 (mediaan € 293.168; gemiddeld € 4.510 per m², mediaan € 4.413), wat aansluit bij € 295.000. Als onderbouwing wijst Colliers op de relatief lage huishoudinkomens en WOZ-waarden in Ouddorp, Overdie, De Mare en Daalmeer, en stelt zij dat nieuwbouwwoningen in de omgeving voor de betrokken erfpachters niet haalbaar zijn. Tegelijk stelt Colliers dat nieuwbouwwoningen in de gemeente Alkmaar zich in een hoger segment bevinden, met grondprijzen boven € 1.000 per m² en daarmee boven het niveau van de gemeente. In par. 3.1 vermeldt zij overigens wel dat de parameters mede zijn ontleend aan verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen, hetgeen dus juist niet zo de bedoeling lijkt.

Een belangrijk punt hierbij is dat Colliers bovendien niet vermeldt of de geselecteerde transacties woningen op erfpachtgrond of in volle eigendom betreffen. Om residuele grondwaarde uit te rekenen dient er in ieder geval voor de fictie volle eigendom gekozen te worden. In deze casus betreft de erfpacht afgekochte erfpacht waardoor gesteld zou kunnen worden: is er wel een verschil met eigen grond? Een zakelijke koper zou dit zeker moeten vinden, want de erfpacht loopt tenslotte binnen een aantal jaren af, waardoor kosten hoger worden en dus verdisconteerd in de aankoopprijs van een woning of appartement. Maar gebeurt dit ook? Dit hebben wij onderzocht aan de hand van de NVM database waar ook Colliers gebruik van heeft gemaakt.

Allereerst hebben wij ook naar de periode gekeken van de referentie-transacties. Colliers heeft namelijk een wat ruime marge genomen, waarbij wij gezien hebben dat de woningmarkt de afgelopen jaren gestegen is. Naar wij begrepen hebben, heeft ook de discussie over de erfpacht al even geduurd (?), dus zou het reëel kunnen zijn om naar een ruimere periode te kijken. In ieder geval zien wij het volgende patroon:

Het gemiddelde van de eengezinswoningen stijgt van € 378.994 in 2024 (27 transacties) naar € 401.517 in 2025 (23t) en daalt naar € 399.667 in 2026 (12t). De appartementen stijgen van € 284.092 (18t) naar € 297.565 (20t) en verder door naar € 318.166 (6t), zonder correctie voor de samenstelling van de transacties.

De gehanteerde € 380.000 komt eigenlijk overeen met het gemiddelde van 2024. De gehanteerde € 295.000 voor de appartementen komt overeen met 2025.

Wij hebben ook onderzoek gedaan, zoals gesteld, in dezelfde periode als Colliers waardoor er ook soortgelijke uitkomsten vergeleken kunnen worden. Zie de bijlagen bij dit rapport. Hieruit blijken de volgende uitkomsten per m2 GO:

Eengezinswoningen waardering Colliers gemiddeld:	€ 3.654,-
Eengezinswoningen op eigen grond:	€ 3.922,-
Eengezinswoningen op erfpacht:	€ 3.644,-
Eengezinswoningen op eigen grond alleen 2026:	€ 3.909,-
Eengezinswoningen op erfpacht alleen 2026:	€ 3.750,-
Nieuwbouwwoningen PEN dorp* 2025/26 (eigen g):	€ 4.556,-

Appartementen waardering Colliers gemiddeld:	€ 4.470,-
Appartementen op eigen grond:	€ 4.583,-
Appartementen op erfpacht:	€ 4.460,-
Appartementen op eigen grond alleen 2026:	€ 5.013,-
Appartementen op erfpacht alleen 2026:	€ 4.339,-
Nieuwbouwapp Alkmaar** 2025/26 eigen grond:	€ 5.756,-

*PEN dorp ligt ook aan de noordzijde van Alkmaar en lijkt ons redelijk goed vergelijkbaar met de onderhavige erfpachtlocaties.

**Nieuwbouwappartementen zijn er inderdaad niet in het betreffende gebied zoals al door Colliers gesteld. Daarom hebben wij prijzen van heel Alkmaar onderzocht wat betreft afgemelde transacties.

Uit deze data blijken de volgende punten:

1. Er wordt voor eigen grond woningen (volle eigendom) meer betaald dan voor de erfpachtwoningen en dus ook meer dan het gemiddelde waar Colliers mee gerekend heeft. Gesteld zou kunnen worden dat Colliers met te lage opbrengstgegevens rekent.
2. Indien wij alleen 2026 zouden gebruiken als referentieperiode (in verband met de discussie per heden en dan dus ook een waardepeildatum per heden) dan zijn prijzen gestegen ten opzichte van de voorliggende periode. Het is ons eigenlijk niet duidelijk geworden waarom Colliers de transactieperiode heeft uitgebreid tot en met 2024. Indien dit niet gebeurt, ontstaan er hogere prijzen.
3. Er wordt aanzienlijk meer betaald voor nieuwbouw. Indien Colliers de goede (of in ieder geval: de vergelijkbare) methodiek zou gebruiken (nieuwbouwprijzen - /- btw -/- bouwkosten (en bijkomende kosten) dan zou de residuele grondwaarde veel hoger uitkomen.

In sommige gevallen zijn er relatief weinig transacties geweest zijn om goed te kunnen vergelijken als het gaat om een totaal onderzoek. Echter, het hierboven geschetste beeld past in een reëel verwachtingspatroon en beschouwen wij als bewijsvoering.

3.3.2 Gekozen bouwkosten volgens Bouwkostenkompas

Colliers bepaalt de directe bouwkosten met de Bouwkostenkompas (prijspeildatum 1 april 2026, exclusief btw, gemeente Alkmaar).

Voor de eengezinswoning gaat zij uit van het gemiddelde van de Typen "Sociale huurwoning" (basis € 1.368 per m² BVO) en "Seriematig 3 laags, schuin dak" (basis € 1.358). Voor het appartement gaat zij uit van "Appartementenblok (tot 3 lagen)" (basis € 1.883) en "Portiekwoning (tot 4 lagen)" (basis € 1.638).

Zij hanteert de variant "basis" en indexeert de bedragen terug naar medio 2025, en rondt af wat leidt tot € 1.325 en € 1.700 per m² BVO (Colliers, par. 3.3). Het rapport motiveert de keuze voor de variant "basis" niet, wel achten wij de keuzes reëel. Als Colliers alleen met 2026 zou rekenen, zouden bouwkosten weer hoger uitpakken.

Wel kan gesteld worden dat de afwaardering van heden naar 1 jaar terug eerder op 5% ligt (bron: Bouwkostenindex & markt) dan de door Colliers gekozen 3% voor de eengezinswoningen en 3,5% voor de appartementen. Het is duidelijk dat hoe hoger de bouwkosten, hoe lager de grondwaarde, wellicht hebben de keuzes hiervoor een oorzaak.

Wij achten de door Colliers gehanteerde bouwkosten van € 1.325 per m² BVO voor de eengezinswoning en € 1.700 per m² BVO voor het appartement net wat hoog, maar wel binnen een reële bandbreedte.

3.3.3 Gekozen bijkomende kosten (inclusief winst en risico)

Colliers noemt in de rapporttekst alleen een opslag voor bijkomende kosten en stelt dat de berekeningswijze overeenkomt met de praktijk van marktpartijen (Colliers, par. 3.3). De samenstelling staat uitsluitend in het rekenmodel. De bijkomende kosten, inclusief winst en risico, planontwikkeling, honoraria, leges, algemene bedrijfskosten, aansluit-, verkoop- en makelaarskosten, onvoorzien en renteverlies, bedragen daarin circa 33% van de directe bouwkosten (33,4% bij de woning: € 61.297 op € 183.733; 33,7% bij het appartement: € 48.554 op € 143.846).

Op de opbrengst is daarnaast 0,5% verwervingskosten in mindering gebracht.

Kosten voor grondexploitatie (sloop, bouwrijp en woonrijp maken, sanering) zijn op nul gesteld, hoewel het model daarvoor tarieven bevat, omdat het locaties met bestaande bebouwing betreft (Colliers, par. 3.3). Het rapport onderbouwt het percentage niet met bronnen.

Bouwkostenkompas dat een veel gebruikte bron (en autoriteit) is, geeft bijkomende kosten op tussen 14% en 48%, wat dus een nogal ruime marge betekent. De door Colliers gekozen liggen iets boven het gemiddelde van 14% en 48% dat neerkomt op 31%.

De vraag is wel of de fictieve ontwikkeling op de percelen (want daar is sprake van in het rekenmodel dat de belangrijkste bron is voor de uitkomsten) een ontwikkeling moet zijn door een ontwikkelaar. Dit is een wat theoretische discussie maar gesteld zou ook kunnen worden dat een erfpachter – als het ware – de woning weer opnieuw bouwt om tot een grondwaardeberekening te kunnen komen. Dat zou dan betekenen dat het bedrag voor winst % risico lager zou kunnen, waardoor de grondwaarde juist weer hoger wordt. Anderzijds kan gesteld worden dat Colliers al gerekend heeft met bescheiden bedragen.

Al met al achten wij de uitkomst van 33% reëel, als er een ontwikkelaarswinst gerekend zou worden. Zelf zouden wij in deze fictieve situatie eerder rekenen met 20% tot 30%.

3.4 Opinie over de referenties in het Colliers-rapport

Colliers toetst de uitkomsten van de residuele berekeningen aan twee grondtransacties in Heerhugowaard, overigens 2 nieuwbouwtransacties, waarvan Colliers kennelijk vindt dat de markten met elkaar goed vergelijkbaar zijn. Daar is wel wat voor te zeggen, anderzijds denken wij dat Alkmaar gemiddeld wat hoger ligt dan Heerhugowaard, maar dat de verschillen in de marge zitten, wat dan wel weer een verschil kan maken doordat de uitkomst van een residuele grondwaarde berekening nogal gevoelig is voor de gekozen input.

3.4.1 Aantal referenties

Het aantal referenties bedraagt 2, terwijl het NRVt in principe uitgaat van minimaal drie. Het is wellicht een minder belangrijk punt, maar Colliers verklaart zelf dat het advies is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van onder meer het NRVt.

3.4.2 Maansteen 7, Heerhugowaard

Colliers vermeldt de levering van de grond voor een appartement aan de Maansteen 7 op 24 juli 2025 voor € 33.651,- exclusief btw, waarover volgens haar geen nadere informatie beschikbaar is. Maansteen 7 hebben wij opgezocht en is volgens BAG een appartement van 48 m² GO, terwijl de appartementen waar het in het rapport over gaat gemiddeld 66 m² zijn.

Kleiner is duurder bouwen. Bij lineaire extrapolatie komt de referentie op $66/48 \times € 33.651 = € 46.270$ grondwaarde. Doordat kleiner bouwen duurder is (er is relatief meer dure gevel in het appartement en de kosten voor keuken, toilet en badkamer en installaties, moeten verdeeld worden over minder m², ligt de grondwaarde voor een appartement van gemiddeld 66 m² naar onze inschatting hoger dan die lineaire extrapolatie, ergens tussen circa € 50.000 en circa € 66.000 (ongeveer € 1.000 per m² GO), en daarmee op of boven de € 50.000 van Colliers.

Een ander punt is dat de particuliere in kwestie € 33.651,- ex btw heeft betaald, maar dus daadwerkelijk € 40.717,71, want btw verrekenen kan een particulier niet. In deze casus, waar het gaat om verlenging erfpacht, waar in principe geen btw of overdrachtsbelasting hoeft te worden betaald, is een vergelijking met € 40.717,71 dus veel meer reëel. Als wij dit bedrag extrapoleren en gezien de hogere kosten met slechts 10% rekenen, dan komen wij op een vergelijk van € 61.585,- voor deze referentie.

3.4.3 Zomertalingstraat, Heerhugowaard

Colliers vermeldt de levering op 24 april 2026 van drie percelen (2.275 m²) voor de bouw van 22 eengezinswoningen tegen een koopsom van € 767.499,- exclusief btw, gemiddeld € 337,- per m² kadastraal.

Verkoper (aldus de akte) is gemeente Dijk en Waard. Voor de grond is grotendeels de grondprijs voor sociale koopwoningen van toepassing. Na correctie daarvoor komt Colliers op € 438 per m² voor de vrije sector, tegenover € 464 per m² volgens haar residuele berekening. Volgens de akte betreft het meerdere percelen bouwterrein, bestemd voor vier rijwoningen, twee meetwoningen en zestien rug-aan-rugwoningen. Het gaat dus met name om rug-aan-rugwoningen, waardoor het begrijpelijker is dat de waarde erg laag uitkomt. Daarbij geldt voor deze te bouwen woningen een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding (akte).

Colliers vergelijkt bovendien een transactie tussen een projectontwikkelaar en de gemeente Dijk en Waard met de grond onder de betreffende erfpachtwoningen. Dat vinden wij niet reëel. Een projectontwikkelaar betaalt natuurlijk wel een grondprijs, maar dat doet een consument daarna zelf ook. De ontwikkelaar gaat met zo'n transactie een verplichting aan welke gekwantificeerd zou moeten worden (lees: er hoort meer winst en kosten bij).

De doorverkooptransacties van deze ontwikkelaar in kwestie aan de consument kwamen uit op afgerond € 1.000 per m² vrij op naam (dat is inclusief btw) en als wij dat zouden omrekenen naar een kavel van 140 m², komen wij uit op € 140.000,-.

Echter, de realiteit is dat in de doorverkooprijzen ook meteen winst en risico voor de ontwikkelaar en andere kosten voor de ontwikkeling zitten (of anders gezegd: een consument betaalt niet alleen grond maar betaalt ook vaak meteen de winst en allerlei kosten in deze grond).

Als deze kosten ongeveer de helft zouden zijn van geschatte c.q. berekende van de bijkomende kosten circa € 60.000 tot € 65.000 per woning, dus € 30.000 tot € 35.000, dan blijft van € 140.000 nog circa € 105.000 tot € 110.000 over als referentie.

Dat is niet € 65.000 of lager, waar Colliers met deze referentie op duidt.

Concluderend voor wat betreft de referenties:

Deze zijn naar onze mening onvoldoende om te gelden als onderbouwing bij een onafhankelijke waardering conform regelgeving NRVt, waarbij deze regelgeving gericht is op het taxeren van marktwaarden.

3.5 Alternatieve residuele uitkomsten

De gemeente heeft ons gevraagd ook te rekenen aan alternatieve uitkomsten.

Er is veel mogelijk om over (of mee) te rekenen, maar wij hebben eigenlijk 2 alternatieven bekeken en dat zijn een residuele berekening op basis van nieuwbouwprijzen en een residuele berekening met de door Colliers gehanteerde (in onze ogen te lage) bestaande bouwprijzen. Te laag, doordat er niet is gerekend met woningen op eigen grond (volle eigendom) maar er ook gerekend is met erfpachtwoningen, wat niet aansluit bij de methodiek.

Wij zien dan de volgende uitkomsten:

Residuele grondwaarde bij nieuwbouw eengezinswoningen:

Opbrengst € 4.500,- per m2 vrij op naam (€ 468.000,- v.o.n.)

Residueel € 140.000,- = € 1000,- per m2 perceel

Na depreciatie: € 700,- per m2 perceel

Residuele grondwaarde bij nieuwbouw appartementen

Opbrengst € 5.000,- per m2 vrij op naam (€ 330.000,- v.o.n.)

Residueel € 79.000,- = 24% van de waarde v.o.n.

Na depreciatie: 16,8%

Residuele grondwaarde bij bestaande bouw zonder btw-afwaardering

Opbrengst € 380.000,- k.k.

Residueel € 133.000,- = € 950,- per m2 perceel

Na depreciatie: € 665,- per m2 perceel

Residuele grondwaarde bij bestaande bouw appartementen zonder btw-afwaardering

Opbrengst € 295.000,- k.k.

€ 100.000,- = 34% van de waarde k.k.

Na depreciatie: 23,8%

3.6 Depreciatie

Alkmaar: 30%

De gemeente Alkmaar stelt op haar website dat in de marktwaarde van de grond "een korting (depreciatie) van ongeveer 30% verdisconteerd is omdat het om erfpachtgrond gaat". Volgens Colliers blijkt uit de rapportage van Deloitte dat de grondprijs van € 425 per m² gebaseerd is op grondprijzen van € 600 tot € 650 per m² voor grond in volle eigendom.

Indien wij €425,- na depreciatie terugrekenen naar voor depreciatie komt de grondwaardering uit op € 607,- per m² perceel.

Voor appartementen past de gemeente volgens Colliers op de grondquote van 15% van de WOZ-waarde geen depreciatie meer toe.

Colliers: geen mening.

Colliers adviseert "aan te sluiten bij het percentage dat de gemeente Alkmaar zelf hanteert, namelijk 30%" en vormt daarmee geen eigen oordeel over de hoogte. In par. 3.1 zegt Colliers dat zij in haar advies heeft uitgelegd wat de argumenten voor de depreciatie zijn, maar par. 3.4 bevat alleen de genoemde zin. Het enige argument is dat in stap 2 de fictie nieuwbouw wordt gehanteerd terwijl de grond feitelijk bebouwd is (Colliers, par. 3.1). Colliers gaat niet in op de vraag of 30% het maximum is of meer dan het maximum. Bovendien past zij de 30% toe op haar eigen grondwaarde van € 464 per m², terwijl de gemeente uitgaat van € 600 tot € 650 per m² vóór depreciatie.

Referenties bij andere gemeenten.

Wij hebben enig onderzoek gedaan naar andere gemeenten om een mening te vormen of gemeente Alkmaar eigenlijk wel een redelijke korting hanteert. Dit is verzoek van de gemeente zelf.

Gemeente	Depreciatie	Toepassing en grondslag
Amsterdam	10%/25%	Bij canonherziening aan het einde van het tijdvak en overstap naar eeuwigdurende erfpacht; grondwaarde wonen = WOZ-waarde × buurtstraatquote.
Zaandam	1% per jaar, maximaal 40%; 40% bij beëindiging door het verstrijken van de uitgifteduur en het nieuw vestigen van het recht	Parameters voor omzetting van erfpacht naar vol eigendom; grondwaarde na depreciatie begrensd op € 350 tot € 750 per m ² (parameters 2025)

Gemeente	Depreciatie	Toepassing en grondslag
Den Haag	45% (55%-regel)	Bij heruitgifte is de grondwaarde van bebouwde grond nooit hoger dan 55% van de waarde van een onbebouwd stuk grond
Velsen	uitgesloten	Grondwaarde via taxatie met de fictie van onbebouwde bouwrijpe grond in volledig eigendom; depreciatie is uitgesloten (Kadernota grondprijzen 2025)
Vlaardingen	maximaal 30% (1% per jaar; voorheen maximaal 40%)	Na afloop van een tijdvak wordt de grondwaarde opnieuw getaxeerd en wordt standaard de maximale depreciatie toegepast (Nota Erfpacht 2023)

De percentages lopen uiteen van 0% (Velsen) tot 45% (Den Haag) en zijn aan verschillende situaties en grondslagen gekoppeld. Bij het einde van een tijdvak en het nieuw vestigen van het recht hanteert Zaanstad 40%, Vlaardingen standaard het maximum van 30% en Amsterdam 10% tot 25% (waarbij in sommige gevallen de deskundigen dit moeten bepalen). Het door Alkmaar gehanteerde percentage van 30% ligt binnen de redelijke bandbreedte, alhoewel een gemiddelde op 25% gesteld zou kunnen worden.

3.7 Canonpercentage

Alkmaar.

De canon is het product van grondwaarde en canonpercentage. Volgens de gemeente stelt het college het canonpercentage elk kwartaal vast op basis van de rente die de gemeente betaalt voor leningen bij de BNG met een looptijd van ten minste tien jaar, vermeerderd met 0,25% voor risico en administratie. Er geldt een minimum van 1% en een maximum van 3%.

Het actuele percentage bedraagt met ingang van het eerste kwartaal van 2026 3,75% (collegebesluit van 16 december 2025) en wordt daardoor begrensd tot 3%.

Bij de vervroegde canonherziening geldt een vast percentage van 1,75% over het gehele erfpachttijdvak, waarna de canon alleen wordt geïndexeerd met de aanpassingscoëfficiënt die de gemeente jaarlijks vaststelt (voor de vijfjaarlijkse wijzigingen in 2026: 1,26). Bij de reguliere herziening gelden het percentage en de grondprijs van het moment van herziening.

Colliers: geen opinie over de voorgestelde canonrente

Colliers sluit het canonpercentage uitdrukkelijk uit haar advies (Colliers, paragraaf 2). Een percentage van 1% tot 3% is naar onze opinie laag. Als de gemeente een hoger percentage had voorgesteld, bijvoorbeeld 5%, dan zou hier waarschijnlijk wel een discussie met argumentatie (door aangedragen referenties) over gevoerd zijn, bijvoorbeeld van andere gemeenten of toch: een vergelijk met hypotheekrente, hoewel deze nu eerder rond 4% ligt.

Hieronder enkele andere gemeenten.

Gemeente	Canonpercentage	Vaststelling
Amsterdam	2,39% (AB 2016, 2026); 3,51% tot 4,51% (AB 2000, 2e kwartaal 2026); 3,27% en 4,09% (oudere voorwaarden, 2026)	Rendement op staatsleningen (AB 2016)
Den Haag	3,3% (2025, AB 2008); 2,1% (2025 volgens AB 2024)	Gemiddelde van twee rente-verhoudingspercentages; onder AB 2024 middeling over de voorafgaande 10 jaar
Velsen	Rentepercentage uit de gemeentebegroting + 1,80% (5 jaar), 2,10% (10 jaar) of 2,30% (30 jaar)	Opslag voor administratiekosten en het risico van rentefluctuaties, afhankelijk van de periode waarvoor de canon is vastgesteld
Hoorn	$(d - i) / (1 + d)$, met d = rendement 10-jaars staatslening + 2% risico- opslag en i = inflatieverwachting	Jaarlijks, met correctie voor inflatie (Nota Grondprijsbeleid 2024, bijlage I)
Zaandijk	BNG-rentepercentage + 0,5%	BNG-rente per kwartaal + 0,5% administratiekosten
Vlaardingen	Rekenrente + 1% risico + 0,5% administratie	Nota Erfpacht 2023, sinds 1 april 2023
Rotterdam	3,81% (2026, voorbeeld op rotterdam.nl); woningen die een nieuw tijdvak starten krijgen sinds 1 januari 2026 25% vermindering	Bij uitgifte gelijk aan de gemeentelijke omslagrente; bij bestaande rechten jaarlijkse aanpassing voor inflatie (Beleidsregel 2025)

Datum 2 oktober 2026
Referentie pagina 17
Adres Advies erfpacht buiten centrum Alkmaar

De gemeenten leiden het percentage af van een markttrente (staatsleningen, BNG-rente of gemeentelijke omslagrente), meestal met een opslag voor risico en administratie van 0,5% tot 2%. Het vaste percentage van 1,75% dat Alkmaar bij de vervroegde herziening voorstelt ligt onder de nominale percentages van Amsterdam, Den Haag en Rotterdam.

4. Concluderend

Naar aanleiding van wat wij hebben onderzocht komen wij tot de volgende bevindingen.

1. Procedureel: Het rapport van Colliers is een advies ter onderbouwing van het standpunt van één partij en geen taxatie. Het vermeldt wel marktwaarde als basis van waarde, maar hanteert geen waardepeildatum terwijl het zichzelf tijdsafhankelijk noemt.
2. Methodiek: Colliers rekent residueel met de fictie nieuwbouw en volle eigendom. De opbrengst is niet nieuwbouw, maar de transactieprijs van bestaande bouw uit 1970 tot 1990, van zowel erfpachtwoningen als van nieuwbouw, waarop (toch) de btw-correctie voor nieuwbouw is toegepast.
3. Bouw- en bijkomende kosten: De bouwkosten achten wij enigszins te hoog maar binnen de bandbreedte.
4. Alternatieve uitkomsten met andere methodiek, liggen behoorlijk veel hoger dan de uitkomst van Colliers en ook het voorstel van de gemeente zelf.
5. Referenties ter onderbouwing door Colliers: Slechts 2 referenties, welke bij nader en diepgaander onderzoek ook heel anders kunnen (moeten) worden geïnterpreteerd, met direct een veel hogere uitkomst.
6. Depreciatie: Alkmaar hanteert 30%, Colliers heeft daar geen eigen mening over en past het percentage toe op een lagere residueel berekende grondwaarde dan de gemeente. Het percentage zoals de gemeente hanteert, ligt wel binnen de bandbreedte van de door ons bekeken gemeenten.
7. Canonpercentage: Colliers heeft over het canonpercentage geen mening. Het door de gemeente voorgestelde bandbreedte is gezien andere gemeenten, maar ook de huidige hogere (hypotheek-) rente alleszins redelijk.

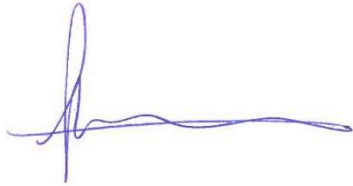
Slotconclusie

8. Al met al weerleggen wij hiermee het advies van Colliers om tot een tegenvoorstel te komen. Wij zien geen aanleiding, zowel niet in de rapportage van Colliers, als met een wat onafhankelijke deskundige kijk op de casus, om tot een lager voorstel door de gemeente Alkmaar te komen, dan dat zij reeds uitgebracht heeft.

Datum 2 oktober 2026
Referentie pagina 19
Adres Advies erfpacht buiten centrum Alkmaar

Wij vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd, zijn graag bereid tot nadere toelichting en verwijzen verder naar de bijlagen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. Heidinga', written over a light blue horizontal line.

mr. S. Heidinga MRICS REV RT gz

Bijlagen

Woningprijzen bestaand en nieuwbouw Alkmaar

Vergelijking transactiepreizen grondgebonden woningen gelgen op erfpachtgrond en eigen grond

Verkooptransacties Alkmaar, postcode 1825 en 1826
Bestaande bouw periode 1970 - 1990
Transactie datum 01 januari 2024 - 01 juli 2026
Woonoppervlakte tussen 95 m² en 115 m²
Percelen tussen 130 m² en 150 m²

Straat	Huisnr.	Plaats	Transactie prijs	Transactieprijs per m² Erfpacht	Transactieprijs per m² Eigendom	Transactiedatum	GO m²	Perceel oppervlak	Bouwjaar / Periode
Vliestroom	47	ALKMAAR	€ 316.500,00	€ 2.826		01-07-2024	112	137	1979
Paletstraat	34	Alkmaar	€ 325.034,00	€ 2.955		16-08-2024	110	148	1982
Wielingenweg	230	Alkmaar	€ 372.230,00	€ 3.837		24-02-2025	97	140	1979
Haringvliet	11	Alkmaar	€ 330.000,00	€ 3.474		10-03-2025	95	141	1980
Gaffelstraat	40	Alkmaar	€ 310.000,00	€ 3.069		06-07-2026	101	138	1982
Weverij	21	ALKMAAR	€ 364.555,00	€ 3.439		01-08-2024	106	140	1982
Vogelweg	153	ALKMAAR	€ 338.000,00		€ 3.314	27-05-2024	102	148	1981
Laan van Brussel	106	Alkmaar	€ 368.500,00		€ 3.476	16-12-2024	106	140	1981
Ploegstraat	23	Alkmaar	€ 352.000,00	€ 3.451		12-12-2024	102	133	1981
Graveurstraat	13	ALKMAAR	€ 352.500,00		€ 3.422	02-05-2024	103	130	1982
Paletstraat	11	Alkmaar	€ 360.000,00	€ 3.529		06-03-2025	102	141	1982
Kajakstraat	7	Alkmaar	€ 392.000,00	€ 3.469		23-06-2025	113	147	1979
Spadestraat	33	ALKMAAR	€ 364.000,00	€ 3.339		06-06-2024	109	135	1982
Weverstraat	23	ALKMAAR	€ 350.000,00	€ 3.097		10-04-2024	113	131	1981
Steenhouwerstraat	1	Alkmaar	€ 340.000,00	€ 3.333		10-10-2024	102	135	1981
Elgerweg	76	Alkmaar	€ 389.000,00	€ 4.052		09-09-2024	96	135	1982
Stempelmakerstraa	1	Alkmaar	€ 342.000,00	€ 3.109		15-01-2025	110	133	1981
Klompennakerstra	21	ALKMAAR	€ 347.500,00	€ 3.441		01-03-2024	101	150	1981
Weverij	18	Alkmaar	€ 385.000,00	€ 3.812		14-03-2025	101	141	1982
Wielingenweg	248	Alkmaar	€ 400.248,00	€ 3.606		02-06-2025	111	143	1979
Spilstraat	131	Alkmaar	€ 388.000,00	€ 3.695		21-09-2025	105	134	1983
Slijperij	19	Alkmaar	€ 355.750,00	€ 3.388		22-08-2025	105	144	1982
Elgerweg	90	Alkmaar	€ 362.318,00	€ 3.235		14-11-2025	112	144	1981
Sloestraat	1	Alkmaar	€ 373.000,00	€ 3.621		16-12-2025	103	132	1980
Grevelingen	146	Alkmaar	€ 370.000,00	€ 3.304		10-03-2026	112	130	1979
Grevelingen	86	Alkmaar	€ 375.000,00	€ 3.348		31-07-2026	112	139	1979
Takelstraat	1	ALKMAAR	€ 402.500,00	€ 3.797		28-06-2024	106	147	1982
Goereestraat	26	ALKMAAR	€ 405.000,00		€ 3.932	04-09-2024	103	131	1983
Zeepziederstraat	27	Alkmaar	€ 375.000,00	€ 3.750		16-12-2024	100	143	1982
Goereestraat	19	Alkmaar	€ 391.000,00			11-08-2025	105	139	1983
Imkerstraat	5	Alkmaar	€ 400.000,00	€ 4.211		30-10-2025	95	150	1981
Jonksstraat	49	Alkmaar	€ 395.000,00	€ 3.496		11-06-2026	113	150	1979
Eggestraat	9	Alkmaar	€ 403.500,00	€ 3.880		13-02-2026	104	139	1982
Turfstekerstraat	11	Alkmaar	€ 412.500,00	€ 4.084		25-04-2025	101	132	1982
Grevelingen	142	Alkmaar	€ 435.000,00		€ 3.783	29-08-2024	115	130	1979
Kompasweg	68	Alkmaar	€ 444.000,00		€ 4.229	03-12-2024	105	146	1983
Vijzelstraat	2	Alkmaar	€ 377.500,00	€ 3.665		08-01-2025	103	135	1982
Schouwstraat	9	Alkmaar	€ 375.000,00		€ 3.827	01-01-2026	98	131	1979
Schoffelstraat	11	Alkmaar	€ 390.000,00	€ 3.645		12-06-2025	107	139	1982
Walserij	6	Alkmaar	€ 420.000,00	€ 4.078		01-12-2025	103	142	1982
Houtdraaierstraat	35	Alkmaar	€ 410.072,00	€ 4.020		26-11-2025	102	147	1983
Faktorij	14	Alkmaar	€ 390.000,00	€ 3.482		19-05-2026	112	133	1982
Bakkerstraat	33	Alkmaar	€ 415.000,00	€ 4.368		02-07-2026	95	130	1981
Grevelingen	116	Alkmaar	€ 385.000,00	€ 3.407		12-06-2026	113	133	1979
Slijperij	20	Alkmaar	€ 409.000,00	€ 3.895		10-12-2025	105	148	1982
Trellerstraat	11	Alkmaar	€ 407.500,00		€ 3.671	27-02-2026	111	141	1979
Kolgansstraat	12	Alkmaar	€ 411.000,00		€ 3.806	18-11-2024	108	143	1981
Zeepziederstraat	3	Alkmaar	€ 400.000,00	€ 3.922		19-12-2025	102	133	1982
Goereestraat	5	Alkmaar	€ 430.000,00		€ 4.135	04-10-2024	104	142	1983
Elgerweg	46	Alkmaar	€ 415.000,00	€ 3.915		14-09-2026	106	148	1982
Zeepziederstraat	5	Alkmaar	€ 410.000,00	€ 4.059		15-12-2025	101	134	1982
Houtsniplaan	13	Alkmaar	€ 400.000,00	€ 3.478		06-06-2025	115	130	1981
Koevoetstraat	61	Alkmaar	€ 415.000,00	€ 3.990	€ 3.990	27-01-2026	104	140	1986
Gaffelstraat	38	Alkmaar	€ 415.000,00	€ 3.990		23-07-2026	104	138	1982
Arendsweg	68	Alkmaar	€ 395.000,00		€ 3.465	01-07-2026	114	139	1981
Olieslagerstraat	13	Alkmaar	€ 486.000,00	€ 4.765		05-10-2026	102	148	1982
Bevelandstraat	7	Alkmaar	€ 425.000,00		€ 3.935	28-02-2025	108	144	1984
Graveurstraat	1	Alkmaar	€ 445.000,00		€ 4.198	31-07-2026	106	150	1982
Bevelandstraat	20	Alkmaar	€ 465.000,00	€ 4.604		15-09-2025	101	139	1983
Postlionsstraat	44	Alkmaar	€ 450.000,00	€ 4.369		17-11-2025	103	149	1983
Pruikenmakerstraat	6	Alkmaar	€ 450.000,00	€ 4.018		23-05-2025	112	144	1981
Drevelstraat	12	Alkmaar	€ 486.012,00		€ 4.860	03-02-2025	100	136	1983
Transactieprijs per m² Erfpacht resp. volle eigendom				€ 3.644	€ 3.922				

Vergelijking transactiepreizen appartementen gelegen op erfpachtgrond en eigen grond

Verkooptransacties Alkmaar, postcode 1825 en 1826
Bestaande bouw periode 1970 - 1990
Transactie datum 01 januari 2024 - 01 juli 2026
Woonoppervlakte tussen 56 m² en 76 m²

Straat	Huisnr.	Plaats	Transactie prijs	Transactieprijs per m² Erfpacht	Transactieprijs per m² Eigendom	Transactiedatum	GO m2	Bouwjaar / Periode
Eggestraat	14	Alkmaar	€ 285.556,00	€ 4.327		02-05-2025	66	1982
Koolmeesstraat	30	Alkmaar	€ 275.000,00	€ 3.716		11-09-2024	74	1981
Wielingenweg	336	ALKMAAR	€ 292.336,00	€ 4.568		01-05-2024	64	1979
Eggestraat	44	ALKMAAR	€ 290.000,00	€ 4.394		24-01-2024	66	1981
Boelerstraat	28	Alkmaar	€ 281.500,00	€ 4.398		31-05-2024	64	1979
Arkplein	81	Alkmaar	€ 273.000,00	€ 4.266		14-06-2024	64	1979
Wielingenweg	276	ALKMAAR	€ 265.200,00	€ 4.144		04-01-2024	64	1979
Ransuilstraat	14	ALKMAAR	€ 247.500,00	€ 3.438		20-02-2024	72	1979
Amelandstraat	72	Alkmaar	€ 267.000,00		€ 4.377	12-09-2024	61	1983
Amelandstraat	22	Alkmaar	€ 262.459,00		€ 4.303	31-10-2024	61	1983
Faktorij	112	Alkmaar	€ 300.000,00	€ 4.412		26-05-2025	68	1981
Faktorij	65	Alkmaar	€ 285.000,00	€ 5.000		06-08-2025	57	1981
Faktorij	102	ALKMAAR	€ 255.000,00	€ 3.750		12-02-2024	68	1981
Amelandstraat	106	Alkmaar	€ 250.000,00		€ 4.098	17-06-2025	61	1983
Amelandstraat	78	Alkmaar	€ 275.000,00		€ 4.365	23-05-2025	63	1983
Amelandstraat	76	Alkmaar	€ 291.000,00		€ 4.694	27-03-2026	62	1983
Arkplein	83	Alkmaar	€ 275.000,00	€ 4.435		18-12-2024	62	1979
Amelandstraat	116	ALKMAAR	€ 267.058,00		€ 4.307	11-04-2024	62	1983
Amelandstraat	50	Alkmaar	€ 300.000,00		€ 4.918	29-10-2024	61	1983
Wielingenweg	334	Alkmaar	€ 276.000,00	€ 4.525		31-01-2025	61	1979
Boelerstraat	25	Alkmaar	€ 315.000,00	€ 4.922		10-09-2025	64	1979
Amelandstraat	14	Alkmaar	€ 297.250,00		€ 4.794	11-07-2025	62	1983
Amelandstraat	18	Alkmaar	€ 281.000,00		€ 4.391	19-11-2025	64	1983
Boelerstraat	31	Alkmaar	€ 285.000,00	€ 4.453		22-12-2025	64	1979
Boelerstraat	27	Alkmaar	€ 305.500,00	€ 4.849		17-05-2025	63	1979
Vesterij	12	Alkmaar	€ 300.112,00	€ 4.413		23-12-2024	68	1981
Faktorij	35	Alkmaar	€ 316.000,00	€ 5.544		07-07-2025	57	1981
Faktorij	110	Alkmaar	€ 291.000,00	€ 4.217		10-07-2025	69	1981
Amelandstraat	66	Alkmaar	€ 305.000,00		€ 4.919	28-08-2025	62	1983
Vogelweg	20	Alkmaar	€ 300.000,00		€ 4.286	03-11-2025	70	1981
Amelandstraat	38	Alkmaar	€ 294.000,00		€ 4.820	22-04-2025	61	1983
Wielingenweg	286	Alkmaar	€ 300.000,00	€ 4.839		02-07-2024	62	1979
Arkplein	87	Alkmaar	€ 295.000,00	€ 4.609		01-03-2026	64	1979
Pimpelmeesstraat	1	Alkmaar	€ 287.500,00	€ 3.885		15-04-2026	74	1981
Gieterij	11	Alkmaar	€ 315.001,00	€ 4.632		30-04-2025	68	1981
Amelandstraat	84	Alkmaar	€ 295.000,00		€ 4.758	23-11-2025	62	1983
Ransuilstraat	14	Alkmaar	€ 312.500,00	€ 4.223		29-05-2026	74	1981
Oudiestaete	66	ALKMAAR	€ 315.000,00		€ 4.257	08-03-2024	74	1986
Oudiestaete	108	ALKMAAR	€ 317.500,00		€ 4.410	12-01-2024	72	1986
Oudiestaete	74	Alkmaar	€ 330.000,00		€ 4.400	18-07-2024	75	1986
Vesterij	12	Alkmaar	€ 340.000,00	€ 5.000		20-11-2025	68	1981
Vesterij	12	Alkmaar	€ 340.000,00	€ 5.000		20-12-2025	68	1981
Oudiestaete	110	Alkmaar	€ 377.999,00		€ 5.400	27-04-2026	70	1986
Vogelweg	128	Alkmaar	€ 345.000,00		€ 5.000	13-04-2026	69	1981
Transactieprijs per m² erfpacht resp. volle eigendom				€ 4.460	€ 4.583			

Vergelijking transactiepreizen grondgebonden woningen gelgen op erfpachtgrond en eigen grond (2026)

Verkooptransacties Alkmaar, postcode 1825 en 1826

Bestaande bouw periode 1970 - 1990

Transactie datum 01 januari 2026 - 23 september 2026

Woonoppervlakte tussen 95 m² en 115 m²

Percelen tussen 130 m² en 150 m²

Straat	Huisnr.	Plaats	Transactie prijs	Transactieprijs per m² Erfpacht	Transactieprijs per m² Eigendom	Transactiedatum	GO m²	Perceel oppervlak	Bouwjaar / Periode
Gaffelstraat	40	Alkmaar	€ 310.000,00	€ 3.069,31		29-05-2026	101	138	1982
Grevelingen	146	Alkmaar	€ 370.000,00	€ 3.303,57		02-02-2026	112	130	1979
Grevelingen	86	Alkmaar	€ 375.000,00	€ 3.348,21		10-06-2026	112	139	1979
Jonkstraat	49	Alkmaar	€ 395.000,00	€ 3.495,58		04-04-2026	113	150	1979
Faktorij	14	Alkmaar	€ 390.000,00	€ 3.482,14		03-04-2026	112	133	1982
Bakkerstraat	33	Alkmaar	€ 415.000,00	€ 4.368,42		04-04-2026	95	130	1981
Grevelingen	116	Alkmaar	€ 385.000,00	€ 3.407,08		30-04-2026	113	133	1979
Zeepziederstraat	23	Alkmaar	€ 426.500,00	€ 4.100,96		13-07-2026	104	137	1982
Elgerweg	46	Alkmaar	€ 415.000,00	€ 3.915,09		18-05-2026	106	148	1982
Gaffelstraat	38	Alkmaar	€ 415.000,00	€ 3.990,38		18-03-2026	104	138	1982
Arendsweg	68	Alkmaar	€ 395.000,00		€ 3.464,91	30-04-2026	114	139	1981
Olieslagerstraat	13	Alkmaar	€ 486.000,00	€ 4.764,71		16-06-2026	102	148	1982
Graveurstraat	1	Alkmaar	€ 445.000,00		€ 4.198,11	19-03-2026	106	150	1982
Buizerdweg	97	Alkmaar	€ 444.000,00		€ 4.000,00	03-09-2026	111	147	1981
Bevelandstraat	24	Alkmaar	€ 425.000,00		€ 3.971,96	07-07-2026	107	139	1983
Transactieprijs per m² Erfpacht resp. volle eigndom				€ 3.749,59	€ 3.908,75				

Vergelijking transactieprijzen appartementen gelgen op erfpachtgrond en eigen grond (2026)

Verkooptransacties Alkmaar, postcode 1825 en 1826
 Bestaande bouw periode 1970 - 1990
 Transactie datum 01 januari 2026 - 23 september 2026
 Woonoppervlakte tussen 56 m² en 76 m²

Straat	Huisnr.	Plaats	Transactie prijs	Transactieprij per m2 Erfpacht	Transactieprij per m2 Eigendom	Transactiedatum	GO m²	Bouwjaar / Periode
Amelandstraat	76	Alkmaar	€ 291.000,00		€ 4.693,55	27-03-2026	62	1983
Arkplein	87	Alkmaar	€ 295.000,00	€ 4.609,38		01-03-2026	64	1979
Pimpelmeesstraat	1	Alkmaar	€ 287.500,00	€ 3.885,14		15-04-2026	74	1981
Ransuilstraat	14	Alkmaar	€ 312.500,00	€ 4.222,97		29-05-2026	74	1981
Gieterij	12	Alkmaar	€ 315.315,00	€ 4.636,99		06-07-2026	68	1981
Oudiestaete	110	Alkmaar	€ 377.999,00		€ 5.399,99	27-04-2026	70	1986
Vogelweg	128	Alkmaar	€ 345.000,00		€ 5.000,00	13-04-2026	69	1981
Transactieprij per m² Erfpacht resp. volle eigndom				€ 4.338,62	€ 5.031,18			

Transactieprizen nieuwbouw woningen

Verkooptransacties Alkmaar
Nieuwbouw
Transactedatum 2025 - 2026
Woonoppervlakte tussen 91 m² en 132 m² (gemiddeld circa 120

Straat	Huisnr.	Plaats	Koop conditie	Transactie prijs	Transactieprijs per m2	Transactedatum	GO m²	Perceel oppervlakt	Bouwjaar / Periode
Woonhofje 1 Bouwnummer	13	Alkmaar	Vrij op naam	€ 415.000,00	€ 4.560,44	10-06-2025	91	0	2026
Woonhofje 4 - Bouwnummer	62	Alkmaar	Vrij op naam	€ 510.000,00	€ 4.473,68	06-02-2026	114	57	2026
Woonhofje 2 Bouwnummer	32	Alkmaar	Vrij op naam	€ 515.000,00	€ 4.439,66	20-08-2025	116	0	2026
Woonhofje 2 Bouwnummer	16	Alkmaar	Vrij op naam	€ 520.000,00	€ 4.482,76	26-08-2025	116	0	2026
Woonhofje 2 Bouwnummer	19	Alkmaar	Vrij op naam	€ 520.000,00	€ 4.482,76	14-06-2025	116	0	2026
Woonhofje 2 Bouwnummer	20	Alkmaar	Vrij op naam	€ 520.000,00	€ 4.482,76	09-07-2025	116	0	2026
Woonhofje 2 Bouwnummer	21	Alkmaar	Vrij op naam	€ 520.000,00	€ 4.482,76	18-06-2025	116	0	2026
Woonhofje 2 Bouwnummer	22	Alkmaar	Vrij op naam	€ 520.000,00	€ 4.482,76	13-06-2025	116	0	2026
Woonhofje 2 Bouwnummer	23	Alkmaar	Vrij op naam	€ 520.000,00	€ 4.482,76	21-07-2025	116	0	2026
Woonhofje 2 Bouwnummer	24	Alkmaar	Vrij op naam	€ 520.000,00	€ 4.482,76	13-06-2025	116	0	2026
Woonhofje 2 Bouwnummer	25	Alkmaar	Vrij op naam	€ 520.000,00	€ 4.482,76	19-08-2025	116	0	2026
Woonhofje 2 Bouwnummer	26	Alkmaar	Vrij op naam	€ 520.000,00	€ 4.482,76	17-06-2025	116	0	2026
Woonhofje 2 Bouwnummer	29	Alkmaar	Vrij op naam	€ 520.000,00	€ 4.482,76	16-06-2025	116	0	2026
Woonhofje 1 Bouwnummer	11	Alkmaar	Vrij op naam	€ 520.000,00	€ 4.406,78	05-07-2025	118	0	2026
Woonhofje 1 Bouwnummer	12	Alkmaar	Vrij op naam	€ 520.000,00	€ 4.406,78	16-06-2025	118	0	2026
Woonhofje 2 Bouwnummer	31	Alkmaar	Vrij op naam	€ 525.000,00	€ 4.525,86	19-06-2025	116	0	2026
Woonhofje 2 Bouwnummer	33	Alkmaar	Vrij op naam	€ 525.000,00	€ 4.525,86	17-07-2025	116	0	2026
Woonhofje 2 Bouwnummer	17	Alkmaar	Vrij op naam	€ 530.000,00	€ 4.568,97	17-06-2025	116	0	2026
Woonhofje 2 Bouwnummer	28	Alkmaar	Vrij op naam	€ 530.000,00	€ 4.568,97	13-06-2025	116	0	2026
Woonhofje 2 Bouwnummer	30	Alkmaar	Vrij op naam	€ 535.000,00	€ 4.612,07	13-06-2025	116	0	2026
Woonhofje 4 - Bouwnummer	49	Alkmaar	Vrij op naam	€ 535.000,00	€ 4.280,00	16-04-2026	125	26	2026
Woonhofje 4 - Bouwnummer	63	Alkmaar	Vrij op naam	€ 537.500,00	€ 4.714,91	17-12-2025	114	57	2026
Woonhofje 2 Bouwnummer	15	Alkmaar	Vrij op naam	€ 539.000,00	€ 4.646,55	13-06-2025	116	153	2026
Woonhofje 2 Bouwnummer	18	Alkmaar	Vrij op naam	€ 539.000,00	€ 4.646,55	18-06-2025	116	0	2026
Woonhofje 2 Bouwnummer	27	Alkmaar	Vrij op naam	€ 539.000,00	€ 4.646,55	14-08-2025	116	0	2026
Woonhofje 1 Bouwnummer	10	Alkmaar	Vrij op naam	€ 539.000,00	€ 4.567,80	02-07-2025	118	0	2026
Woonhofje 1 Bouwnummer	14	Alkmaar	Vrij op naam	€ 539.000,00	€ 4.567,80	26-06-2025	118	0	2026
Woonhofje 4 - Bouwnummer	59	Alkmaar	Vrij op naam	€ 540.000,00	€ 4.320,00	12-12-2025	125	27	2026
Woonhofje 4 - Bouwnummer	55	Alkmaar	Vrij op naam	€ 545.000,00	€ 4.780,70	09-06-2026	114	57	2026
Woonhofje 4 - Bouwnummer	56	Alkmaar	Vrij op naam	€ 545.000,00	€ 4.780,70	07-05-2026	114	57	2026
Woonhofje 4 - Bouwnummer	57	Alkmaar	Vrij op naam	€ 545.000,00	€ 4.780,70	15-12-2025	114	57	2026
Woonhofje 4 - Bouwnummer	71	Alkmaar	Vrij op naam	€ 545.000,00	€ 4.780,70	06-03-2026	114	57	2026
Woonhofje 4 - Bouwnummer	73	Alkmaar	Vrij op naam	€ 545.000,00	€ 4.780,70	22-12-2025	114	57	2026
Woonhofje 1 Bouwnummer	9	Alkmaar	Vrij op naam	€ 562.000,00	€ 4.569,11	17-06-2025	123	0	2026
Woonhofje 3 - Bouwnummer	35	Alkmaar	Vrij op naam	€ 565.000,00	€ 4.593,50	04-03-2026	123	121	2026
Woonhofje 4 - Bouwnummer	52	Alkmaar	Vrij op naam	€ 565.000,00	€ 4.593,50	30-06-2026	123	131	2026
Woonhofje 4 - Bouwnummer	61	Alkmaar	Vrij op naam	€ 565.000,00	€ 4.593,50	10-12-2025	123	131	2026
Woonhofje 4 - Bouwnummer	67	Alkmaar	Vrij op naam	€ 565.000,00	€ 4.593,50	15-12-2025	123	131	2026
Woonhofje 3 - Bouwnummer	44	Alkmaar	Vrij op naam	€ 570.000,00	€ 4.318,18	12-12-2025	132	102	2026
Woonhofje 3 - Bouwnummer	46	Alkmaar	Vrij op naam	€ 570.000,00	€ 4.318,18	06-01-2026	132	101	2026
Woonhofje 1 Bouwnummer	2	Alkmaar	Vrij op naam	€ 573.000,00	€ 4.658,54	13-06-2025	123	0	2026
Woonhofje 1 Bouwnummer	3	Alkmaar	Vrij op naam	€ 573.000,00	€ 4.658,54	30-06-2025	123	0	2026
Woonhofje 1 Bouwnummer	4	Alkmaar	Vrij op naam	€ 573.000,00	€ 4.658,54	17-06-2025	123	0	2026
Woonhofje 1 Bouwnummer	5	Alkmaar	Vrij op naam	€ 573.000,00	€ 4.658,54	10-06-2025	123	0	2026
Woonhofje 1 Bouwnummer	6	Alkmaar	Vrij op naam	€ 573.000,00	€ 4.658,54	22-08-2025	123	0	2026
Woonhofje 1 Bouwnummer	7	Alkmaar	Vrij op naam	€ 573.000,00	€ 4.658,54	02-07-2025	123	0	2026
Woonhofje 1 Bouwnummer	8	Alkmaar	Vrij op naam	€ 573.000,00	€ 4.658,54	13-06-2025	123	0	2026
Woonhofje 3 - Bouwnummer	47	Alkmaar	Vrij op naam	€ 575.000,00	€ 4.356,06	17-12-2025	132	110	2026
Woonhofje 3 - Bouwnummer	36	Alkmaar	Vrij op naam	€ 580.000,00	€ 4.393,94	07-03-2026	132	95	2026
Woonhofje 3 - Bouwnummer	48	Alkmaar	Vrij op naam	€ 580.000,00	€ 4.715,45	03-01-2026	123	121	2026
Woonhofje 4 - Bouwnummer	76	Alkmaar	Vrij op naam	€ 580.000,00	€ 4.715,45	13-01-2026	123	131	2026
Woonhofje 3 - Bouwnummer	37	Alkmaar	Vrij op naam	€ 585.000,00	€ 4.431,82	05-01-2026	132	99	2026
Woonhofje 3 - Bouwnummer	38	Alkmaar	Vrij op naam	€ 585.000,00	€ 4.431,82	02-01-2026	132	99	2026
Woonhofje 3 - Bouwnummer	39	Alkmaar	Vrij op naam	€ 585.000,00	€ 4.431,82	26-01-2026	132	100	2026
Woonhofje 3 - Bouwnummer	41	Alkmaar	Vrij op naam	€ 585.000,00	€ 4.431,82	19-12-2025	132	96	2026
Woonhofje 1 Bouwnummer	1	Alkmaar	Vrij op naam	€ 597.000,00	€ 4.853,66	26-06-2025	123	75	2026
Transactieprijs per m² grondgebonden nieuwbouwwoningen					€ 4.556,45				

Transactieprizen nieuwbouw appartementen

Verkooptransacties Alkmaar, postcode 1825 en 1826
Nieuwbouw
Transactiedatum 2025 - 2026
Woonoppervlakte tussen 56 m² en 76 m²

Straat	Huisnr.	Toev.	Plaats	Koop conditie	Transactie prijs	Transactieprijs per m2	Transactiedatum	GO m2	Bouwjaar / Periode
Startersappartement - De Boei	309		Alkmaar	Vrij op naam	€ 290.200	€ 5.091	24-09-2025	57	2026
Startersappartement - De Boei	314		Alkmaar	Vrij op naam	€ 290.200	€ 5.091	14-09-2025	57	2026
Startersappartement - De Boei	315		Alkmaar	Vrij op naam	€ 290.200	€ 5.091	16-09-2025	57	2026
Startersappartement - De Vaart	409		Alkmaar	Vrij op naam	€ 290.200	€ 5.091	02-06-2026	57	2026
Startersappartement - De Vaart	414		Alkmaar	Vrij op naam	€ 290.200	€ 5.091	16-09-2025	57	2026
Startersappartement - De Vaart	415		Alkmaar	Vrij op naam	€ 290.200	€ 5.091	12-11-2025	57	2026
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 029	29		Alkmaar	Vrij op naam	€ 332.000	€ 5.533	24-04-2025	60	2024
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 031	31		Alkmaar	Vrij op naam	€ 342.000	€ 5.344	24-04-2025	64	2024
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 039	39		Alkmaar	Vrij op naam	€ 347.000	€ 5.422	24-04-2025	64	2024
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 026	26		Alkmaar	Vrij op naam	€ 347.000	€ 5.338	24-04-2025	65	2024
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 047	47		Alkmaar	Vrij op naam	€ 349.500	€ 5.461	24-04-2025	64	2024
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 028	28		Alkmaar	Vrij op naam	€ 354.500	€ 5.371	24-04-2025	66	2024
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 063	63		Alkmaar	Vrij op naam	€ 357.000	€ 5.578	24-04-2025	64	2024
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 071	71		Alkmaar	Vrij op naam	€ 362.000	€ 5.656	24-04-2025	64	2024
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 064	64		Alkmaar	Vrij op naam	€ 364.500	€ 5.440	24-04-2025	67	2024
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 032	32		Alkmaar	Vrij op naam	€ 364.500	€ 5.440	24-04-2025	67	2024
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 040	40		Alkmaar	Vrij op naam	€ 369.500	€ 5.515	24-04-2025	67	2024
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 051	51		Alkmaar	Vrij op naam	€ 369.500	€ 5.773	24-04-2025	64	2024
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 075	75		Alkmaar	Vrij op naam	€ 369.500	€ 5.773	24-04-2025	64	2024
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 078	78		Alkmaar	Vrij op naam	€ 369.500	€ 5.598	24-04-2025	66	2024
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 048	48		Alkmaar	Vrij op naam	€ 372.000	€ 5.552	24-04-2025	67	2024
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 059	59		Alkmaar	Vrij op naam	€ 372.000	€ 5.813	24-04-2025	64	2024
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 056	56		Alkmaar	Vrij op naam	€ 374.500	€ 5.590	24-04-2025	67	2024
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 067	67		Alkmaar	Vrij op naam	€ 377.000	€ 5.891	24-04-2025	64	2024
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 082	82		Alkmaar	Vrij op naam	€ 382.000	€ 5.788	24-04-2025	66	2024
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 074	74		Alkmaar	Vrij op naam	€ 389.500	€ 5.813	24-04-2025	67	2024
Kanaaldijk	296	B4	Alkmaar	Kosten koper	€ 389.500	€ 6.086	09-06-2026	64	2025
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 080	80		Alkmaar	Vrij op naam	€ 392.000	€ 6.125	24-04-2025	64	2024
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 081	81		Alkmaar	Vrij op naam	€ 394.500	€ 5.977	24-04-2025	66	2024
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 084	84		Alkmaar	Vrij op naam	€ 402.000	€ 6.281	24-04-2025	64	2024
Dubbellaagse benedenwoning - De Boei	306		Alkmaar	Vrij op naam	€ 409.500	€ 5.850	12-10-2025	70	2026
Dubbellaagse benedenwoning - De Boei	307		Alkmaar	Vrij op naam	€ 409.500	€ 5.850	22-09-2025	70	2026
Dubbellaagse benedenwoning - De Vaart	405		Alkmaar	Vrij op naam	€ 409.500	€ 5.850	22-09-2025	70	2026
Dubbellaagse benedenwoning - De Vaart	406		Alkmaar	Vrij op naam	€ 409.500	€ 5.850	25-09-2025	70	2026
Buitenvaart fase 1 - Bouwnummer 018	18		Alkmaar	Vrij op naam	€ 417.000	€ 6.415	24-04-2025	65	2024
Appartement M - De Boei	319		Alkmaar	Vrij op naam	€ 418.500	€ 6.154	07-10-2025	68	2026
Appartement M - De Vaart	419		Alkmaar	Vrij op naam	€ 429.000	€ 6.309	16-01-2026	68	2026
Appartement M - De Baak	506		Alkmaar	Vrij op naam	€ 434.500	€ 6.685	04-12-2025	65	2026
Appartement M - De Baak	511		Alkmaar	Vrij op naam	€ 437.500	€ 6.731	19-09-2025	65	2026
Appartement M - De Baak	516		Alkmaar	Vrij op naam	€ 440.500	€ 6.777	03-10-2025	65	2026
Appartement M - De Baak	521		Alkmaar	Vrij op naam	€ 443.500	€ 6.823	07-10-2025	65	2026
Transactieprijs nieuwbouw appartementen per m2					€	5.756			