Legt rapport een bom onder het Alkmaarse erfpachtbeleid? Erfpachters lieten zelf de grondwaarde onderzoeken, die komt een stuk lager uit.

Connie Vertegaal NH dagblad 15-09-2026



Frank Claes en Elmar van der Park bij de huizen in Oudorp waarvan de bewoners een nieuw erfpachtcontract hebben gekregen. @jjfoto / Loed Veth

Alkmaar Legt een rapport van Colliers Valuations een bom onder het Alkmaarse erfpachtbeleid? De Vereniging Werkgroep Erfpacht Alkmaar (VWEA) hoopt van wel. In ieder geval wordt erfpacht deze maand weer onderwerp van gesprek in de gemeenteraad, op verzoek van Leefbaar Alkmaar.

In de jaren 80 zijn in Alkmaar veel woningen op erfpachtgrond gebouwd, vooral in de wijken Alkmaar Noord, Overdie en Oudorp. De grond onder de woningen is van de gemeente en de huiseigenaren moeten hiervoor huur (oftewel canon) betalen. Omdat de canon bij de bouw doorgaans voor vijftig jaar is afgekocht, krijgen de huidige eigenaren er de komende jaren voor het eerst mee te maken. Gemiddeld moeten ze zo'n 100 euro per maand gaan betalen, dit bedrag wordt elke 5 jaar geïndexeerd.

Appartementen

De canon is bij woningen gebaseerd op de grondprijs en bij appartementen op de WOZ-waarde. En daar draait het nu om. De gemeente gaat uit van een grondwaarde van 425 euro per vierkante meter, voor de erfpachtwoningen buiten het centrum. Bureau Colliers komt uit op 325 euro. En bij appartementen rekent de gemeente met 15 procent WOZ-waarde en komt Colliers uit op 11,86 procent.

“Met die lagere prijs zou de gemiddelde canon ongeveer 80 euro per maand worden”, zegt Frank Claes van de Vereniging Erfpacht Alkmaar. Erfpachters kunnen de grond ook aankopen of de canon voor vijftig jaar afkopen. Dat wordt uiteraard ook goedkoper bij een lagere grondprijs.

De gemeenteraad heeft in mei 2025 positief advies gegeven over het erfpachtbeleid. En de eigenaren van de eerste 80 woningen (een buurt in Oudorp) hebben het aanbod voor het nieuwe erfpachttijdvak al binnen. Ze moeten binnen drie maanden reageren.

Rijdende trein

Kan deze rijdende trein nog van koers veranderen? Wel als het aan Leefbaar Alkmaar ligt. Die fractie wil het erfpachtbeleid opnieuw aan de orde stellen. ,,Voor de erfpachters zal ik blijven knokken, want ik kan niet goed tegen onrecht”, zegt fractie voorzitter John Hagens, „natuurlijk kunnen we dit nog aanpassen”.

Hagens vindt de grondwaarde waar Colliers op uitkomt “100 procent duidelijker en inzichtelijker” dan die van de gemeente. Die is wat hem betreft op drijfzand gebaseerd. „Er is geen duidelijke onderbouwing van hoe ze op dat bedrag zijn uitgekomen.” Hagens wil dat de aanbiedingen voor het nieuwe erfpachttijdvak die de woningeigenaren in Oudorp hebben gekregen, stop worden gezet. ,,Je kunt mensen geen financieel contract voor vijftig jaar aanbieden met een bedrag dat op drijfzand is gebaseerd.”

”

Het College moet reageren, ze kunnen dit niet naast zich neerleggen

Frank Claes

Vereniging Werkgroep Erfpacht Alkmaar

Leefbaar Alkmaar en GroenLinks-PvdA, de partij van de huidige erfpachtwethouder Tineke Bouchier, waren in de gemeenteraad altijd de kritische stemmen over erfpacht. Vorig jaar pleitte Bouchier nog voor een onafhankelijke waardebepaling van de grond.

Dat gebeurde niet. Nu hebben de erfpachters dit dus zelf gedaan. De vereniging heeft het rapport van Colliers op 31 augustus aangeboden aan Bouchier. De vereniging wacht nu nog op een reactie van haar. „Het College moet reageren. Ze kunnen dit niet naast zich neerleggen", stelt Frank Claes.

Het onderzoek van Colliers is volgens Frank Claes via een gestandaardiseerde methode uitgevoerd. „Het is niet zo dat het bureau met een voor ons gunstige grondprijs komt, omdat wij hun opdrachtgever zijn." Het onderzoek kostte 8.000 euro; dat harken de ongeveer tweehonderd leden van de vereniging bij elkaar.

Rupsjes Nooitgenoeg

Erfpachters werden vorig jaar door OPA-raadslid Jan Hoekzema nog 'Rupsjes Nooitgenoeg' genoemd. Nu denken ze met het rapport van Colliers sterk te staan als het op rechtszaken aankomt. Daar zal het op uitdraaien als Alkmaar niet gaat bewegen. ,,Dat kan via een massaclaim; die hebben we al voorbereid. En individuele erfpachters kunnen ook een zogenoemd drie-deskundigen-onderzoek laten uitvoeren naar de grondwaarde van hun woning", zegt Frank Claes. „Mensen kunnen via een eenvoudige tool uitrekenen of hun grondwaarde te hoog is. Als dat zo is, ben je gek als je niet zo'n deskundigenonderzoek doet. Dat gaat de gemeente veel geld kosten".

De vereniging hoopt dat het niet zover hoeft te komen en dat Alkmaar nu toch gaat bewegen op het erfpachtdossier.