MOTIE VREEMD aan de orde van de dag

Indiener(s)/politieke partij	LA, SQ
Datum raadsvergadering	24-09-2026
Agendapunt/nummer	22-M-1
Onderwerp	Gezamenlijk deskundigenadvies grondwaarde en grondquote particuliere erfpacht

De gemeenteraad van Alkmaar in vergadering bijeen op 24 september 2026,

Constaterende dat:

- de gemeente voor grondgebonden particuliere erfpachtwoningen buiten het centrum uitgaat van een vaste grondwaarde van €425 per m², prijspeil 2025, welke voor de reguliere canonherziening in 2026 is geïndexeerd naar €437 per m², terwijl voor de vervroegde canonherziening de grondprijs van €425 per m², prijspeil 2025, blijft gelden;
- in de onderliggende gemeentelijke stukken wordt verwezen naar een grondwaarde van circa €600 per m² vóór toepassing van depreciatie en naar een depreciatiefactor van 30%, terwijl het door de Vereniging Werkgroep Erfpacht Alkmaar ingeschakelde Colliers Valuations in haar rapport uitkomt op € 464,- per m² grondwaarde en ná eveneens een depreciatiefactor van 30% uitkomt op €325 per m²;
- de gemeente voor particuliere appartementsrechten op erfpachtgrond uitgaat van een grondquote van 15% van de WOZ-waarde, terwijl Colliers Valuations in haar rapport voor appartementen uitkomt op een grondquote van circa 11,86% na toepassing van 30% depreciatie;
- de gemeentelijke grondwaardebepaling en het rapport van Colliers voor zowel grondgebonden woningen als appartementen op wezenlijke onderdelen verschillen in methodiek, gebruikte gegevens, uitgangspunten en uitkomst;
- hierdoor tussen de gemeente en een groep particuliere erfpachters verschil van inzicht bestaat over zowel de vaste grondprijs per m² voor grondgebonden woningen als de grondquote voor appartementen, die mede bepalend zijn voor de hoogte van de toekomstige canon en, waar van toepassing, de koopsom van het bloot eigendom;
- bij een eerder verschil van inzicht tussen de gemeente en de Alkmaarse woningcorporaties over de grondwaardebepaling is gekozen voor een gezamenlijke deskundigenprocedure, waarbij Fakton Valuation namens de gemeente en Colliers Valuations namens de woningcorporaties ieder een eigen maar gelijkluidende opdracht kregen en gezamenlijk advies hebben uitgebracht.

Overwegende dat:

- het voor het vertrouwen in de grondwaardebepaling van belang is dat de gebruikte gegevens, waarderingsmethoden, aannames en correcties controleerbaar en navolgbaar zijn;
- de discussie niet primair zou moeten gaan over welk bureau door welke partij is ingeschakeld, maar over de inhoudelijke kwaliteit van de gehanteerde waarderingsmethodiek;
- een gezamenlijke deskundigenprocedure ruimte biedt om zowel de gemeentelijke onderbouwing als het rapport van Colliers inhoudelijk en op basis van dezelfde onderzoeksvraag te beoordelen;
- een dergelijke werkwijze eerder in het Alkmaarse erfpachtdossier is toegepast bij het verschil van inzicht tussen gemeente en woningcorporaties;
- het wenselijk is dat beide partijen vooraf overeenstemming bereiken over de onderzoeksvraag, relevante brongegevens, waardepeildatum en uitgangspunten, zonder daarbij de uitkomst van het onderzoek vast te leggen.

Verzoekt het college:

1. in overleg met een representatieve vertegenwoordiging van de particuliere erfpachters, waaronder de Vereniging Werkgroep Erfpacht Alkmaar, een gezamenlijke deskundigenprocedure in te richten naar analogie van de eerder gevolgde procedure met de Alkmaarse woningcorporaties;
2. één gekwalificeerde deskundige te laten aanwijzen door de gemeente en één gekwalificeerde deskundige door de vertegenwoordiging van de particuliere erfpachters, waarbij beide deskundigen ieder een eigen maar gelijkluidende opdracht krijgen;
3. in die opdracht in ieder geval op te nemen:
   a. de reconstructie en beoordeling van de oorspronkelijke totstandkoming van de door de gemeente gehanteerde uitgangswaarde van circa €600 per m² vóór depreciatie;
   b. de beoordeling van de door de gemeente vastgestelde grondprijs van €425 per m², prijspeil 2025, en de wijze waarop deze zich verhoudt tot de gehanteerde uitgangswaarde, bandbreedte en depreciatie;
   c. de beoordeling van het rapport van Colliers Valuations;
   d. de beoordeling van de gemeentelijke grondquote van 15% en de door Colliers berekende grondquote van circa 11,86%;
   e. de beoordeling of de groep grondgebonden particuliere erfpachtwoningen buiten het centrum, gelet op onder meer woningtype, bouwjaar, kwaliteit, perceeloppervlakte, woonoppervlakte en ligging, voldoende homogeen is om toepassing van één uniforme grondprijs per m² te rechtvaardigen;
   f. de toetsing van de gebruikte marktgegevens, referenties, residuele en comparatieve berekeningen, correcties en depreciatie;
   g. het vooraf vaststellen van een gezamenlijk te hanteren waardepeildatum dan wel onderzoeksperiode en prijspeil, zodat de uitkomsten onderling zuiver vergelijkbaar zijn;
4. de deskundigen te verzoeken op basis daarvan gezamenlijk te adviseren over een passende grondwaarde of bandbreedte voor grondgebonden woningen en een passende grondquote of bandbreedte voor appartementen en, indien zij niet volledig tot overeenstemming komen, expliciet inzichtelijk te maken waarover wel en geen overeenstemming bestaat en zo nodig gezamenlijk een derde deskundige aan te wijzen;
5. beide deskundigen, voor zover juridisch toegestaan en waar nodig in geanonimiseerde vorm, toegang te geven tot dezelfde relevante gemeentelijke gegevens;
6. het gezamenlijke deskundigenrapport, inclusief eventuele afzonderlijke standpunten op onderdelen waarover geen overeenstemming is bereikt, integraal aan de gemeenteraad beschikbaar te stellen en de raad vooraf te informeren over de definitieve opdracht, de deskundigen, financiering en planning;
7. na ontvangst van het deskundigenrapport met de vertegenwoordiging van de particuliere erfpachters in overleg te treden over de opvolging daarvan en de gemeenteraad over de uitkomst van dat overleg te informeren.

En gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekend door:

J. Hagens
Leefbaar Alkmaar

D. Zwierenberg
Status Quo

In te vullen door de raadsgriffier Deze motie is aangenomen / ingetrokken / verworpen	*Raadsgriffier*	*Voorzitter*
Stemverhouding **Voor**:……. stemmen **Partijen**: GL-PvdA, D66, BAS, VVD, OPA, FVD, CDA, LA, PvdD, SPA, SQ, SP		

Tegen:…… stemmen **Partijen:** GL-PvdA, D66, BAS, VVD, OPA, FVD, CDA, LA, PvdD, SPA, SQ, SP

Toelichting:

Deze motie vraagt de gemeenteraad niet om zelf te bepalen welke grondwaarde of grondquote de juiste is. Het is niet aan de gemeenteraad om zelf een taxatietechnische uitkomst vast te stellen.
De kern van de motie is dat daarover door twee gekwalificeerde deskundigen op basis van een gelijkluidende opdracht een gezamenlijk en navolgbaar deskundigenadvies wordt uitgebracht.
Voor grondgebonden particuliere erfpachtwoningen buiten het centrum is de gemeentelijke grondprijs vastgesteld op €425 per m², prijspeil 2025. Voor de reguliere canonherziening is deze grondprijs voor 2026 geïndexeerd naar €437 per m². Voor de vervroegde canonherziening blijft €425 per m², prijspeil 2025, gelden.
Het door de Vereniging Werkgroep Erfpacht Alkmaar ingeschakelde Colliers Valuations komt na onderzoek uit op €325 per m².
Daarbij dient tevens te worden vastgesteld of de groep grondgebonden particuliere erfpachtwoningen buiten het centrum daadwerkelijk voldoende homogeen is om één uniforme grondprijs per vierkante meter toe te kunnen passen.
Voor appartementen bestaat eveneens een verschil: de gemeente rekent met een grondquote van 15% van de WOZ-waarde, terwijl Colliers in haar rapport op circa 11,86% uitkomt. Colliers heeft daarbij voor beide woningtypen een depreciatie van 30% toegepast.

Een verschil van deze omvang heeft gevolgen voor de canon die particuliere erfpachters in het nieuwe tijdvak moeten betalen en kan ook gevolgen hebben voor de prijs bij aankoop van het bloot eigendom.

De motie kiest nadrukkelijk niet vooraf voor de berekening van de gemeente of die van Colliers. Zij stelt voor dezelfde werkwijze te volgen die eerder is toegepast toen de gemeente en de Alkmaarse woningcorporaties van mening verschilden over de grondwaarde.
Toen wees de gemeente een deskundige aan en wezen de erfpachters een deskundige aan. Beide deskundigen kregen een gelijkluidende opdracht en kwamen gezamenlijk tot één advies.
Met deze motie wordt gevraagd die werkwijze ook toe te passen op het verschil van inzicht met de particuliere erfpachters.
De deskundigen krijgen toegang tot dezelfde gegevens en onderzoeken gezamenlijk de gebruikte berekeningen, referenties, aannames, depreciatie en waarderingsmethoden. Het doel is te komen tot een zo objectief, controleerbaar en navolgbaar mogelijk advies over zowel de grondwaarde van grondgebonden woningen als de grondquote voor appartementen.