

**VOORBEELD AANBIEDINGSBRIEF VERVROEGDE CANONHERZIENING
VOOR GESTAPELDE WONINGEN EN GARAGES (APPARTEMENTSRECHT)
(er kunnen geen rechten aan worden ontleend)**

Erfpachter(s)

Adres Y

Onderwerp

Uitnodiging vervroegde canonherziening Adres Y – reageren binnen drie maanden

Uw kenmerk	Ons kenmerk	Bijlagen
-	-	6
Uw brief van	Behandeld door	Datum
-	Afdeling Erfpacht	-

Beste erfpachter(s),

U ontvangt deze brief (zowel via MijnOverheid als via aangetekende post) omdat u erfpachter bent van het volgende perceel:

Adres	: Adres Y
Bestemming	: Wonen
Kadastraal bekend	: Alkmaar A 1234 A1
WOZ-waarde peildatum 01-01-2023	: € 200.000,00
WOZ-waarde peildatum 01-01-2024	: € 220.000,00

Uw woning en/of garages (appartementsrecht) staat op erfpachtgrond. Op het perceel rust een voortdurend erfpachtrecht. Dat betekent dat de erfpacht geen einddatum heeft en is opgedeeld in periodes van 50 jaar (erfpachttijdvakken of erfpachtperiodes). De regels voor uw erfpacht kunnen per erfpachttijdvak veranderen, zoals de hoogte van uw canon (de vergoeding voor het gebruik van de grond die u aan ons betaalt).

Op dit moment zijn de volgende algemene regels van toepassing: de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978 (AB1978, zie www.alkmaar.nl/AB1978). Deze bepalingen gelden voor alle voortdurende erfpachtrechten in Alkmaar.

Uw erfpachttijdvak loopt af op **31 december 2028**. Voor dit erfpachttijdvak is uw canon volledig betaald (afgekocht).

Uw nieuwe erfpachttijdvak voor 50 jaar, gaat in op **1 januari 2029**. Vanaf dat moment moet u een opnieuw berekende canon betalen (vergoeding voor gebruik van de grond). Het opnieuw berekenen van de canon noemen wij de **canonherziening**. Dit staat in artikel 21.5. sub a van de AB1978. De jaarlijkse canon wordt op de volgende manier berekend: Canon = grondwaarde X canonpercentage.

Wij geven u de mogelijkheid om de canon voor het nieuwe erfpachttijdvak nu al te laten vastleggen, zodat het voor u en eventuele opvolgers (bijvoorbeeld kopers van uw woning) duidelijk is wat u vanaf **1 januari 2029** aan ons moet gaan betalen. Dit noemen wij de **vervroegde canonherziening**.

De keuzemogelijkheden worden hieronder beschreven. Om u te helpen bij het maken van een keuze, vindt u bij deze brief een toelichting op de berekeningen en een beslisboom (www.alkmaar.nl/beslisboom). Hierin staan alle mogelijkheden overzichtelijk uitgelegd.

Keuzemogelijkheden

U heeft de volgende keuzes:

Keuze 1. Vervroegde canonherziening en de canon betalen (canonbetaling per jaar, per kwartaal of per maand)

U heeft de mogelijkheid om de canon voor de grond, voor het nieuwe erfpachttijdvak van 50 jaar, nu al te laten bepalen. De canon die betaald moet worden, is **€ 787,50** per jaar. Deze canon wordt vanaf het moment van bepalen elke 5 jaar geïndexeerd (aangepast aan de inflatie), ook als het nieuwe erfpachttijdvak nog niet is ingegaan. Betaling kan maandelijks of per kwartaal plaatsvinden als u dat wilt.

Keuze 2. Afkoop (canon voor 50 jaar vooruitbetalen)

U kunt ook de canon voor het hele erfpachttijdvak (een periode van 50 jaar) vooruitbetalen (afkopen). Als u de canon voor het hele tweede erfpachttijdvak nu afkoopt, is de afkoopsom **€ 20.870,05**. Over 50 jaar, na het einde van dit erfpachttijdvak, wordt dan voor uw erfpachtrecht weer een nieuwe canon vastgesteld.

Keuze 3. Het kopen van de grond, de bloot eigendom

U kunt er ook voor kiezen om de grond (de bloot eigendom) van ons te kopen. Vanaf dat moment zijn de appartementseigenaren - en niet langer de gemeente - eigenaar van de grond. Het erfpachtrecht stopt dan en u hoeft geen canon meer te betalen. Dit noemen we ook wel het omzetten van erfpacht naar vol eigendom.

Een appartementseigenaar kan de bloot eigendom niet zelfstandig aankopen. Dit is alleen mogelijk als alle appartementseigenaren binnen het complex (de gehele Vereniging van Eigenaars (VvE)) tegelijkertijd deelnemen aan de aankoop van de bloot eigendom. Wanneer hiervoor voldoende belangstelling bestaat, stelt de gemeente voor iedere appartementseigenaar een afzonderlijke koopsom vast.

In de praktijk komt het niet vaak voor dat alle appartementseigenaren tegelijkertijd voor aankoop kiezen. Daarom doen wij in deze brief geen aanbod voor de aankoop van de bloot eigendom. Heeft u hier toch interesse in, dan kunt u via onze website een indicatie (schatting) of offerte aanvragen. Meer informatie vindt u op www.alkmaar.nl/erfpacht onder '1. Direct regelen'. Hiervoor logt u in met uw DigiD of eHerkenning.

Keuze 4. Niets doen en de reguliere canonherziening afwachten

U kunt er ook voor kiezen om nu niets te doen. U doet dan mee met de 'reguliere' canonherziening (in plaats van de 'vervroegde' canonherziening, zoals bedoeld bij keuzes 1 en 2). Dat betekent dat wij u ongeveer 2 jaar voordat uw erfpachttijdvak afloopt, een brief sturen waarin wij u laten weten dat wij de reguliere canonherziening gaan opstarten. Wij informeren u dan tegen het einde van uw erfpachttijdvak over de hoogte van uw nieuwe canon die u per **1 januari 2029** moet gaan betalen.

Bij het maken van de berekeningen is uitgegaan van de bestemming **wonen**. Mocht uw feitelijke bestemming anders zijn (de manier waarop u uw erfpachtrecht nu gebruikt) of mochten er andere gegevens niet kloppen (of niet compleet zijn), dan vragen wij u dit door te geven aan de gemeente door te reageren op deze brief (per e-mail: erfpacht@alkmaar.nl). U krijgt dan een nieuwe aanbieding.

Uw keuze doorgeven

U kunt uw keuze doorgeven in MijnAlkmaar via <https://www.alkmaar.nl/mijnalkmaar> waar u kunt inloggen met uw DigiD of met eHerkenning. U kunt uw keuze ook doorgeven via de e-mail door te mailen naar erfpacht@alkmaar.nl. Zet in deze mail het kenmerk van deze brief, uw volledige naam, uw adres en de door u gemaakte keuze. Wij starten uw dossier dan verder op.

Indien u beperkt of geen toegang heeft tot een computer, dan kunt u ons ook een brief sturen waarin u uw keuze aangeeft. De brief kunt u sturen naar het adres dat onderaan de eerste bladzijde vermeld staat, ter attentie van 'Team erfpacht'. Vermeld in de brief het kenmerk van deze brief, uw volledige naam, uw adres en de door u gemaakte keuze.

Hoe lang de aanbieding geldig is

Dit aanbod is geldig tot drie maanden na de datum bovenaan deze brief. Als u vóór deze datum geen keuze aan ons heeft doorgegeven, gaan wij ervan uit dat u voor optie 4 kiest (niets doen). U krijgt dan ongeveer twee jaar voor het einde van uw erfpachttijdvak definitief bericht van de vaststelling van de canon.

Vervolgstappen

Nadat u uw keuze aan ons heeft laten weten, ontvangt u een overeenkomst van ons waarin deze afspraak staat beschreven. Nadat u deze overeenkomst heeft ondertekend, stuurt u deze (digitaal) naar ons terug. Wij voeren dan nog enkele (juridische) controles uit en als vervolgens alles in orde is wordt de overeenkomst ook door ons ondertekend en is deze geldig.

De gemeente werkt voor het uitvoeren van uw keuzes met twee Alkmaarse projectnotarissen. Dit zijn Erkamp Boot Willemsen Notarissen en De Pagter Oostermeyer Notarissen. Wij sturen de overeenkomst met een instructie aan één van deze notarissen. Eén van deze kantoren zal dan contact met u opnemen. Daarna moet de akte binnen 4 maanden worden ondertekend bij de notaris. De akte wordt ingeschreven in de openbare registers (van het Kadaster), zodat voor iedereen duidelijk is welke afspraken er gelden voor uw erfpachtrecht.

Appartementsrechten

Voor appartementen geldt een speciale regeling. Volgens de wet moeten alle appartementseigenaren in een complex tegelijk meedoen aan de canonherziening. In de praktijk lukt dat niet altijd, omdat niet iedereen wil meewerken. Hierdoor kan een individuele appartementseigenaar niet altijd zelf een keuze maken.

Daarom biedt de gemeente de appartementseigenaren een **individuele regeling** aan om over te gaan naar de nieuwe canon en erfpachtvoorwaarden (dit geldt dus niet voor de aankoop van bloot eigendom). De appartementseigenaar sluit hiervoor een contractuele overeenkomst met de gemeente, die bij de notaris in een notariële akte wordt vastgelegd. Ook toekomstige kopers zijn hieraan gebonden.

Op het moment dat alle appartementseigenaren akkoord gaan met de canonherziening, volgt een definitieve aanpassing van het erfpachtrecht via de notaris in een notariële akte. De gemeente vergoedt slechts eenmaal de notariële kosten. Meer informatie hierover treft u bijgaand in de 'Toelichting canonherziening en appartementsrechten' (www.alkmaar.nl/appartementsrechten).

De algemene regels: de AB2024

Bij de keuzes 1, 2 en 4 wordt de nieuwe canon (en/of afkoopsom) in de akte bij de notaris vastgelegd. Dit heet juridisch een wijziging van het erfpachtrecht. Op uw erfpachtrecht zijn dan de nieuwe (geactualiseerde) algemene voorwaarden van toepassing voor het nieuwe erfpachttydvlak (de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, de AB2024), zie bijgaand bij deze brief of te raadplegen via www.alkmaar.nl/AB2024. De AB2024 is een juridisch document. Om het begrijpen hiervan makkelijker te maken, hebben wij een Leeswijzer geschreven (zie ook bijgaand bij deze brief of te raadplegen via www.alkmaar.nl/AB2024/Leeswijzer). Deze documenten zijn ook te vinden via onze website www.alkmaar.nl/erfpacht via het kopje 'Links'.

Niet eens met de grondwaarde?

Bent u het niet eens met de grondwaarde die wij gebruiken voor het berekenen van de canon, dan heeft u het recht om de grondwaarde te laten bepalen door onafhankelijke deskundigen. U stuurt binnen drie maanden na de datum die bovenaan deze brief staat, een aangetekende brief aan het college van burgemeester en wethouders (het College). In deze aangetekende brief geeft u aan gebruik te willen maken van de deskundigenprocedure. Na drie maanden kunt u voor deze aanbieding geen beroep meer doen op de deskundigenprocedure.

De deskundigenprocedure wordt in artikel 7 van de AB1978 uitgelegd. U kiest een deskundige (taxateur) en de gemeente kiest een deskundige (taxateur). Deze twee deskundigen kiezen allebei een derde deskundige. Samen stellen zij de grondwaarde vast. Dit is een bindend advies.

Deze grondwaarde kan lager, hoger of hetzelfde zijn dan de grondwaarde in deze brief. Als de commissie de grondwaarde hoger vaststelt, gebruikt de gemeente de oorspronkelijke (lagere) grondwaarde. De deskundigen bepalen ook wie de kosten voor de deskundigen betaalt. Dit kan de gemeente, u als erfpachter, of kunnen de gemeente en de erfpachter samen zijn. Zie de bijgevoegde verdere toelichting op de deskundigenprocedure (www.alkmaar.nl/deskundigenprocedure).

Hypotheekrecht

Als u een hypotheek heeft voor uw erfpachtrecht, dan moet de bank meestal toestemming geven (voor zowel optie 1, 2, 3 als 4). De notaris kan deze toestemming in opdracht van u aanvragen bij uw bank. Als uw bank een nieuw hypotheekrecht wil verkrijgen, dan zijn deze kosten voor uw eigen rekening.

Financiële vragen

Als u vragen heeft over welke optie het beste bij uw situatie past, dan kunt u hiervoor op eigen initiatief en kosten een financieel adviseur raadplegen. Wij kunnen u hierover niet adviseren, omdat wij hierin niet gespecialiseerd zijn en iedere persoonlijke situatie weer anders is.

Als de vier verschillende keuzes voor financiële problemen zorgen, vragen wij u dit te laten weten door te mailen naar erfpacht@alkmaar.nl. Beschrijf in deze mail wat uw situatie is, wij gaan dan graag met u in gesprek.

Verkoop van uw woning vóór ondertekening notariële akte

Mocht u uw woning of garage willen verkopen voordat u naar de notaris bent geweest voor uw erfpachtrecht, dan staan de nieuwe voorwaarden en regels voor het nieuwe erfpachttdvak nog niet vast. Deze voorwaarden en regels gelden dan niet voor de koper(s). Ook niet als u al een overeenkomst met ons had gesloten voor optie 1, 2, 3 of 4. Wij verzoeken u en de koper in dat geval vriendelijk om contact met ons op te nemen.

Vragen?

Heeft u nog vragen? Dan kunt u via MijnAlkmaar.nl op deze brief reageren of u kunt een e-mail sturen naar erfpacht@alkmaar.nl. Voor telefonisch contact kunt u bellen naar het nummer 14 072. Algemene informatie over erfpacht vindt u ook op onze websitepagina www.alkmaar.nl/erfpacht.

Met vriendelijke groet,

Afdeling Erfpacht
Unit Vastgoed, Gronden & Erfgoed
Gemeente Alkmaar