

VOORBEELD BIJLAGE BIJ AANBIEDINGSBRIEF VERVROEGDE CANONHERZIENING VOOR GESTAPELDE WONINGEN EN GARAGES (APPARTEMENTSRECHT)

(er kunnen geen rechten aan worden ontleend)

BIJLAGE: BEREKENINGEN EN TOELICHTING

In deze bijlage vindt u de berekeningen en de uitleg achter de berekeningen die genoemd worden in de keuzemogelijkheden in de aanbiedingsbrief.

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

De grondwaarde en canon worden berekend op basis van de afspraken (uitgangspunten) voor erfpacht die zijn ontwikkeld en vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders (het College) bij het besluit van 27 mei 2025.

Voor alle appartementen (gestapelde woningen) en garages, zowel in als buiten het centrum van Alkmaar, wordt de grondwaarde berekend met een grondquote van 15% van de WOZ-waarde (peildatum 01-01-2023). Deze grondwaarde gaat keer het vaste canonpercentage van 1,75%. Dit zijn de vaste elementen voor het berekenen van de canon voor de vervroegde canonherziening.

Voor de vervroegde canonherziening van een appartement ziet een berekening van de jaarlijkse canon er dus zo uit:

Grondwaarde: WOZ-waarde (peildatum 01-01-2023) x 15%

Erfpachtcanon (per jaar): grondwaarde x 1,75%

Voor de **Adres Y** betekent dit:

Grondwaarde: **€ 200.000,00 x 15% = € 30.000,00 (prijspeil 2025)**

Erfpachtcanon (per jaar): **€ 30.000,00 x 1,75% = € 525,00**

Als u voor Keuze 1 kiest, wordt hiervoor een overeenkomst gemaakt. Deze overeenkomst wordt daarna vastgelegd in een akte bij de notaris. De gemeente betaalt de kosten voor deze akte bij de notaris. Pas als de akte bij de notaris is ondertekend, staat overeenkomst, en dus de nieuwe canon, vast.

Dit betekent niet dat u 50 jaar lang ieder jaar ditzelfde bedrag (de canon) gaat betalen. De canon wordt elke vijf jaar geïndexeerd (aangepast aan de inflatie, het stijgen van prijzen van producten en diensten), ook wanneer u kiest voor vervroegde canonherziening en uw huidige erfpachttijdvak nog meer dan vijf jaar doorloopt.

Voor de indexering van de canon gebruiken wij een bepaald getal. Dat heet de aanpassingscoëfficiënt. Dat is een ander getal dan het canonpercentage. In artikel 21.1. en verder van de AB1978 en artikel 22.1. en verder van de AB2024 leest u een uitleg hierover.

U kunt, indien u voor Keuze 1 kiest, aangeven of u de canon per jaar (u krijgt dan ieder jaar een factuur voor het gehele bedrag), per kwartaal (u krijgt dan iedere drie maanden een factuur van 1/4e van het jaarbedrag) of per maand (u krijgt dan iedere maand een factuur van 1/12e van het jaarbedrag) wilt betalen.

Keuze 2. Afkoop (canon voor 50 jaar vooruitbetalen)

Bij afkopen bestaat de berekening van het bedrag uit 3 stappen:

Stap 1: Berekening canon

De canon wordt berekend zoals bij Keuze 1 wordt omschreven.

Stap 2: Berekening eindwaarde

Alle 50 jaarlijkse canonbetalingen worden opgeteld en vermeerderd met het rentevoordeel dat elke individuele canonbetaling voor de gemeente tot gevolg heeft, tegen het actuele canonpercentage (met een minimum van 1% en maximum van 3%). We noemen dit de **eindwaarde**.

Stap 3: Berekening afkoopsom

Aan de hand van het actuele canonpercentage (met een minimum van 1% en maximum van 3%) wordt vervolgens de contante waarde van de eindwaarde bepaald. Dit betekent dat wordt berekend welk bedrag u nu in één keer zou moeten betalen om uiteindelijk op diezelfde eindwaarde na 50 jaar uit te komen. Dit bedrag is de **afkoopsom**.

Als u kiest voor Keuze 2 (afkoop van de canon voor 50 jaar) dan worden deze gegevens in een overeenkomst gezet en vervolgens in een akte bij de notaris. De gemeente betaalt de kosten voor deze akte bij de notaris. U betaalt het bedrag voor het afkopen van de canon in één keer op het moment dat u de akte ondertekent bij de notaris.

Voor het erfpachttijdvak dat nu nog loopt is de canon ooit afgekocht. Als u kiest voor het afkopen van de canon voor het nieuwe erfpachttijdvak hoeft u tot en met **31 december 2078** geen canon meer te betalen. Vanaf **1 januari 2079** moet u dan wel weer opnieuw canon gaan betalen.

Als u nu niet kiest voor het afkopen van de canon, kunt u hier later alsnog voor kiezen en ons dit laten weten. De berekening voor het afkopen wordt dan gemaakt met de gegevens die op dat moment gelden. De getallen en bedragen die in deze aanbieding worden genoemd, gelden dus alleen voor dit moment. U moet dan wel zelf de kosten voor deze akte bij de notaris betalen.

Let op. Het afkopen van de canon is iets anders dan het kopen van de grond (het kopen van de bloot eigendom/ het omzetten van de erfpacht naar vol eigendom, zie hierna onder Keuze 3). Bij het afkopen van de canon blijft het erfpachtrecht bestaan. U moet dan weer opnieuw canon betalen als er een nieuw erfpachttijdvak start. Bij het kopen van de grond (het omzetten van erfpacht naar vol eigendom) stopt het erfpachtrecht en hoeft u nooit meer canon te betalen.

Keuze 3. Het kopen van de grond (kopen van de bloot eigendom)

Voor sommige erfpachtrechten is het niet mogelijk om de grond (de bloot eigendom) te kopen. Dit is bijvoorbeeld niet mogelijk voor scholen, sportcomplexen, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen met maatschappelijke doeleinden en grond met opstal in de openbare ruimte (bijvoorbeeld kiosken). Het kopen van de grond is ook niet mogelijk als afkoop van de canon is uitgesloten of als het gaat om een (her)ontwikkelingsgebied.

Op 27 mei 2025 is de 'Nieuwe Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht' (hierna: Uitvoeringsregeling) vastgesteld. Voor alle appartementen (gestapelde woningen) en garages, zowel in als buiten het centrum van Alkmaar, wordt voor elke appartementseigenaar de grondwaarde met een percentage (de grondquote) van 15% van de WOZ-waarde (peildatum 01-01-2024) van zijn appartementsrecht berekend.

Voor appartementsrechten doen wij geen aanbieding voor verkoop bloot eigendom. In de aanbiedingsbrief hebben toegelicht dat appartementen zelden aan de voorwaarden voldoen, omdat hiervoor alle appartementseigenaren tegelijkertijd de grond dienen te kopen.

Mocht u aan de voorwaarden voldoen en samen met de andere appartementseigenaren kiezen voor Keuze 3, dan sluit u (en de overige appartementseigenaren) een koopovereenkomst met de gemeente en ondertekent u daarna een akte van levering bij de notaris. U betaalt de kosten voor deze akte. Op het moment dat u de akte bij de notaris ondertekent, betaalt u de koopsom.

Keuze 4. Niets doen en de reguliere canonherziening afwachten

Kiest u voor Keuze 4? Dan hoeft u niets te doen. U doet dan mee met de 'reguliere' canonherziening (in plaats van de 'vervroegde'). Dat betekent dat wij u ongeveer 2 jaar voordat uw erfpachttijdvak eindigt een brief sturen waarin wij u laten weten dat wij de reguliere canonherziening gaan opstarten. Wij informeren u dan ongeveer 2 jaar voor het einde van uw erfpachttijdvak over de nieuwe canon die u per **1 januari 2029** moet gaan betalen.

De regels (uitgangspunten) voor erfpacht die zijn vastgesteld en uitgewerkt door het College bij het besluit van 27 mei 2025 voor de vervroegde canonherziening (zoals de grondprijs van € 425,00 per vierkante meter en het vaste canonpercentage van 1,75%) gelden dan niet meer.

Als u nu niets doet, wordt bij het einde van uw erfpachttijdvak de canon berekend door de grondwaarde van dat moment te vermenigvuldigen met het canonpercentage van dat moment (tussen de 1 en 3%).

De bepaling van de grondwaarde gaat als volgt:

- Ligt uw eengezinswoning (grondgebonden woning)/garage in het centrum, dan wordt de grondwaarde opnieuw bepaald op basis van een taxatiewaarde (peiljaar 2025) die jaarlijks wordt geïndexeerd (verminderd met 30% depreciatie).
- Ligt uw eengezinswoning (grondgebonden woning)/garage buiten het centrum, dan wordt de grondwaarde berekend door de (geïndexeerde) grondprijs van dat jaar voor erfpachtwoningen en

- garages, te vermenigvuldigen met de oppervlakte van uw perceel zoals deze bij het Kadaster bekend is. De grondprijs is gebaseerd op de vierkante meter prijs van € 425,00, die vanaf 2026 ieder jaar wordt geïndexeerd (aangepast aan de inflatie: het stijgen van de prijzen van producten en diensten).
- Heeft u een appartement (in het centrum of daarbuiten), dan wordt de grondwaarde bepaald door 15% te nemen van de WOZ-waarde van dat moment (peiljaar kalenderjaar van twee jaar eerder). U kunt alleen samen met alle andere appartementseigenaren in het complex de bloot eigendom kopen.

Bij de toelichting bij Keuze 1 vindt u meer informatie.

Ook deze gegevens worden beschreven in een overeenkomst en daarna in een notariële akte opgenomen bij de notaris. De gemeente betaalt de kosten voor deze akte bij de notaris.

Let op: ook hier geldt dat de canon *tijdens* het tweede erfpachttijdvak iedere 5 jaar geïndexeerd wordt. Bij indexering wordt de canon aangepast aan de inflatie. Inflatie is het stijgen van prijzen van producten en diensten. Voor de indexering van de canon gebruiken wij een bepaald getal. Dat getal is de aanpassingscoëfficiënt. Dat is een ander getal dan het canonpercentage. In artikel 21.1 en verder van de AB1978 en 22.1 en verder van de AB2024 leest u een uitleg hierover.

U kunt, indien u voor Keuze 4 kiest, tegen die tijd aangeven of u de canon per jaar (u krijgt dan ieder jaar een factuur voor het gehele bedrag), per kwartaal (u krijgt dan iedere drie maanden een factuur van 1/4e van het jaarbedrag) of per maand (u krijgt dan iedere maand een factuur van 1/12e van het jaarbedrag) wilt betalen.