TOELICHTING OP DE BEPALING VAN DE ERFPACHTCANON

Toren (R6)

CPI INDEX incl. 5% CAP		
jun-20	107,51	(start indexatie - 9 maanden)
jun-24	125,10	(ingangsdatum - 9 maanden)
toename	1,163641896	

Dossier E 3019/16 (hoort bij E 3019/10 na verticale splitsing van E 3019/4)
Adres August Vermeylenstraat 5.1.2e
Buurtcode/locatie F77
Erfpachtvoorwaarden AB 1994
Huidige canon 5.1.2b (afkoop)
Huidige erfpachtgrondwaarde
Ingangsdatum hoofdrecht 1-3-1960
Einddatum hoofdrecht 1-3-2063
Miv 1-3-2025
Prijspeil 2024 3e kwartaal (actueel prijspeil)
Canonpercentage AB1994 (index) 3,30%
Kaveloppervlak huidig 4.216 m² kavel
Perceeluitbreiding 1.460 m² kavel
kaveloppervlaknieuw 5.676 m² kavel

Rev	Perceeluitbreiding	Aantal	Meeteenheid	Eenheids-prijs	Btw 21%	Eenheids-prijs excl. btw	Geindexeerde Eenheids-prijs	Deprec. factor	Erfpacht-grondwaarde	Canon	BTW	Grex afdracht
	Meeergezins sociale koopwoningen	80 woningen	4.622 m² gbo	€ 1.447	€ 251,13	€ 1.195,87	€ 1.391,56	1,00				
	Meergezins vs koopwoningen	17 woningen	1.238 m² gbo	€ 1.447	€ 251,13	€ 1.195,87	€ 1.391,56	1,00				
	Commerciële ruimte		663 m² bvo	€ 473	-	-	€ 550,40	1,00				
	Tennis en Padel (binnen en buiten)		2.353 m² bvo	€ 194	-	-	€ 225,75	1,00	5.1.2b			
										5.1.2b		

Rev	Bestemmings-/ bebouwingswijziging	Aantal	Meeteenheid	Eenheids-prijs	Btw 21%	Eenheids-prijs excl. btw	Geindexeerde Eenheids-prijs	Deprec. factor	Geindexeerde erfpacht-grondwaarde	Canon	BTW	Grex afdracht
	Nieuwe bestemming:											
-	Meergezins sociale koopwoningen	53 woningen	3.096 m² gbo	€ 1.447	€ 251,13	€ 1.195,87	€ 1.391,56	0,90	€			
-	Meergezins vs koopwoningen	21 woningen	1.575 m² gbo	€ 1.447	€ 251,13	€ 1.195,87	€ 1.391,56	0,90	€			
-	Commerciële ruimte		458 m² bvo	€ 473	-	-	€ 550,40	0,90	€			
-	Parkeren (4.459m² bvo)	154 pp	154 pp	€ 1.914	-	-	€ 2.227,21	0,90	€			
-	Fietsparkeren tbv wonen	1.695 pp	1.798 m² bvo	-	-	-	-	-				
-	Fietsparkeren tbv bezoekers	405 pp	429 m² bvo	€ 76,56	-	-	€ 89,09	0,90	€			
-	Tennis en Padel (binnen en buiten)		5.664 m² bvo	€ 194	-	-	€ 225,75	0,90	€			
									€ 5.1.2b			
	Oude bestemming:											
-	Tennisbanen, kleedgebouw, rijwielstalling, Horeca (consumptieruimte in kleedgebouw).	4.216 m² bvo	4.216 m² kavel	€ 194,08	-	-	€ 225,84	1,00				
								s.totaal				
								Meerwaarde bsw-bbw	€			
								Meerwaarde totaal	€			
								Canonverhoging bsw-bbw		€		
								Canonverhoging totaal		€ 5.1.2b		
								Huidige canon		€		
								Nieuwe canon		€		
Totaal	Erfpachtgrondwaarde								€ 5.1.2b			
	BTW 21% over de meerwaarde										€ 5.1.2b	
	Grex-afdracht plannummer. 26.516											€ 12.278.317

Opmerkingen:

i.c.m. Afsprakenbrief 2021-10782 d.d.18-11-2021 en de 5e verlenging 2024-57733 d.d.15-5-2024.
i.c.m. GPA kenmerk 2020-6033 d.d. 24-04-2020 en GPA kenmerk 2020-11450 d.d. 28-8-2020
i.c.m. Vaste- en minimalegrondprijzen 2024, grondprijsbepaling erfpachtrechten 2023.
i.c.m. TAG e-mail waardebepaling perceeluitbreidingen en tuin. 5.1.2e d.d.17-4-2024
i.c.m. Aanvraag berekening 5.1.2e1.2e d.d. 19-7-2024
i.c.m. Bijlage 10 van afsprakenbrief. Erfpachtgrondwaardes dienen geindexeerd te worden vanaf prijspeil (1-3-2021) tot ingangsdatum (1-3-2025).
Effectieve indexatie -6 kalendermaanden - 1-9-2020 t/m 1-9-2024. zie bijlage 10 afsprakenbrief.
Index is niet tijdig bekend en wordt deze bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeen komt met bijlage 10 d.d. 10-06-2024
Effectieve indexatie -9 kalendermaanden - 1-6-2020 t/m 1-6-2024.
5% Matiging CPI-index toegepast conform de raadsinformatiebrief ' Aanpassing grondprijsafspraken' d.d. 29-11-2022.
Programma en opgave erfpachter conform proefberekening d.d.16-8-2023.De oude bestemming wordt op kavel afgerekend met een gewogen gemiddelde.
De oude bestemming wordt op kavel afgerekend met een gewogen gemiddelde zie e-mail 5.1.2e d.d.27-8-2024
Toestemming voortijdige sloop, btw belaste levering.
GREX-afdracht vastgesteld a.d.h.v. kenmerk 2024-2307 d.d. 17-4-2024
Tekeningnummer kenmerk 2024-018 d.d. 05-8-2024
Tekeningnummer kenmerk 2024-025 d.d. 22-07-2024.
De commerciële ruimte wordt nog gespecificeerd (Horeca,detailhandel,sportschool, opslag)

Datum 27-8-2024 Berekend: 5.1.2c Datum 28-08-2024 Gecontr 5.1.2e