

TOELICHTING OP DE BEPALING VAN DE ERFPACHTCANON  
Toren (R6)

CPI INDEX incl. 5% CAP		
Jul-20	108,89	(start indexatie - 8 maanden)
Jul-24	126,94	(ingangsdatum - 8 maanden)
toename	1,167931433	

Dossier E 3019/16 (hoort bij E 3019/10 na verticale splitsing van E 3019/4 )  
 Adres August Vermeyenstraat 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 2023 4e kwartaal (kwartaal volledige aanvraag)  
 Canonpercentage AB1994 (index) 3,00%  
 Kaveloppervlak huidig 4.262 m² kavel  
 Perceeluitbreiding 1.460 m² kavel  
 kaveloppervlakknieuw 5.722 m² kavel

Rev	Perceeluitbreiding	Aantal	Meeteenheid	Eenheids-prijs	Btw 21%	Eenheids-prijs excl. btw	Geïndexeerde Eenheids-prijs	Deprec. factor	Erfpacht-grondwaarde	Canon	BTW	Grex afdracht (26.516)
	Meeergezins sociale koopwoningen	80 woningen	4.622 m² gbo	€ 1.447	€ 251,13	€ 1.195,87	€ 1.396,69	1,00	5.1.2b			
	Meergezins vs koopwoningen	17 woningen	1.238 m² gbo	€ 1.447	€ 251,13	€ 1.195,87	€ 1.396,69	1,00				
	Commerciële ruimte		663 m² bvo	€ 473	-	-	€ 552,43	1,00				
	Tennis en Padel (binnen en buiten)		2.353 m² bvo	€ 194	-	-	€ 226,58	1,00				
									5.1.2b			
Rev	Bestemmings-/ bebouwingswijziging	Aantal	Meeteenheid	Eenheids-prijs	Btw 21%	Eenheids-prijs excl. btw	Geïndexeerde Eenheids-prijs	Deprec. factor	Geïndexeerde erfpacht-grondwaarde	Canon	BTW	Grex afdracht
	<b>Nieuwe bestemming:</b>								5.1.2b			
-	Meergezins sociale koopwoningen	53 woningen	3.096 m² gbo	€ 1.447	€ 251,13	€ 1.195,87	€ 1.396,69	0,90				
-	Meergezins vs koopwoningen	21 woningen	1.575 m² gbo	€ 1.447	€ 251,13	€ 1.195,87	€ 1.396,69	0,90				
-	Commerciële ruimte		457 m² bvo	€ 473	-	-	€ 552,43	0,90				
-	Parkeren (4.459m² bvo)	154 pp	154 pp	€ 1.914	-	-	€ 2.235,42	0,90				
-	Fietsparkeerterreinen tbv wonen	1.695 pp	1.798 m² bvo	-	-	-	-	-				
-	Fietsparkeerterreinen tbv bezoekers	405 pp	429 m² bvo	€ 76,56	-	-	€ 89,42	0,90				
-	Tennis en Padel (binnen en buiten)		5.664 m² bvo	€ 194	-	-	€ 226,58	0,90				
	<b>Oude bestemming:</b>											
-	Tennisbanen, kleedgebouw, rijwielstalling, Horeca (consumptieruimte in kleedgebouw).	4.262 m² bvo	4.262 m² kavel	€ 194,08	-	-	€ 226,67	1,00				
									s.totaal			
									Meerwaarde bsw-bbw			
									Meerwaarde totaal			
									Canonverhoging bsw-bbw			
									Canonverhoging totaal	5.1.2b		
									Huidige canon			
									Nieuwe canon			
<b>Totaal</b>	<b>Erfpachtgrondwaarde</b>								5.1.2b			
	<b>BTW 21% over de meerwaarde</b>										5.1.2b	
	<b>Grex-afdracht plannummer. 26.516</b>											€ 11.388.675

**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 waardebeoordeling perceeluitbreidingen en tuin. 5.1.2e d.d. 17-4-2024  
 i.c.m. aanvraag berekening 5.1.2e d.d. 19-7-2024 aangepast d.d. 16-9-2024.  
 i.c.m. Bijlage 10 van afsprakenbrief. Erfpachtgrondwaardes dienen geïndexeerd 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 -8 kalendermaanden - 1-7-2020 t/m 1-7-2024.  
 5% Matiging CPI-index toegepast conform de raadsinformatiebrief 'Aanpassing grondprijsafspraken' d.d. 29-11-2022.  
 Programma en opgave erfachtter conform proefberekening d.d. 16-8-2023. De oude bestemming wordt op kavel afgeerekend met een gewogen gemiddelde.  
 De oude bestemming wordt op kavel afgeerekend 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. 16-9-2024  
 Tekeningnummer kenmerk 2024-025 d.d. 22-07-2024.  
 De commerciële ruimte wordt nog gespecificeerd (Horeca, detailhandel, sportschool, opslag)

Datum 17-9-2024 Berekend: 5.1.2e

Datum 24-09-2024

Gecont: 5.1.2e