

## 2. Geldende algemene bepalingen AB 1994 en verschillende ABCD-formules

In verband met de wijziging van de bestemming van vier (4) woningen naar vijf (5) woningen hanteert de afdeling GO een berekeningsmethodiek voor:

- enerzijds een economische meerwaarde van de erfpachtgrond
- anderzijds een verhoging van de jaarlijks te betalen canon middels een canon% gekoppeld aan de economische meerwaarde.

Ingevolge de AB 1994 Artikel 13 lid 2 zal de berekeningswijze voor de (verhoging) van de nieuwe canon gestoeld moeten zijn op de volgende formule:

**2** De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule:

$A + ((B - C) \times D)$ , waarin voorstelt:

- A de op het moment van de herziening geldende canon;
- B de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;
- C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het volgens de akte van vestiging toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;
- D het op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.

In het gemeentelijke “beleid bestemmings- en bebouwingswijziging”, waarmee de gemeente beleid aangeeft over de wijze waarop aanvragen voor bebouwings- en bestemmingswijzigingen moeten worden afgehandeld, wordt ook een ABCD-formule aangegeven. Deze ABCD-formule wijkt echter sterk af van de hierboven overeengekomen ABCD-formule zoals in de AB1994 zoals erfverpachter en erfpachter zijn overeengekomen.

De ABCD-formule in het voornoemde “beleid bestemmings- en bebouwingswijziging” luidt:

### Artikel 7 Berekening van de canon

Na een wijziging van de bestemming en/of bebouwing wordt de canon berekend door toepassing van de formule:

$A + (B - C) \times D$ , waarin voorstelt:

- A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon (eeuwigdurend) is afgekocht, wordt er bij factor A uitgegaan van de canon alsof deze niet is afgekocht;
- B de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het gewijzigde erfpachtrecht;
- C de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het bestaande erfpachtrecht;
- D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het canontype dat op het erfpachtrecht van toepassing is.

In de aanbiedingsbrief van 14 oktober 2020 wordt door afdeling erfpacht echter een geheel andere berekeningswijze aangegeven inzake de ABCD-formule.

Deze formule wijkt sterk af van de contractuele afspraken conform de AB 1994. De gemeente hanteert in de aanbieding een nieuwe ABCD-formule, namelijk:

### 1. Berekening canonverhoging

We berekenen de nieuwe jaarcanon via de formule  $A + ((B-C) \times D)$ , waarbij de letters staan voor:

- A: de huidige jaarcanon;  $\bar{I}$
- B: de erfpachtgrondwaarde van de nieuwe bestemming en bebouwing, berekend op basis van het gemeentelijke grondprijnsbeleid, geldend op de datum van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming voor de bestemmings- en bebouwingwijziging;
- C: de erfpachtgrondwaarde van de huidige bestemming en bebouwing, berekend op basis van het gemeentelijke grondprijnsbeleid, geldend op de datum van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming voor de bestemmings- en bebouwingwijziging;
- D: het canonpercentage, geldend op de datum van de dagtekening van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming voor de bestemmings- en bebouwingwijziging.

### 3. Wijze van aanpak

De hiervoor in de AB 1994 vastgestelde en met de erfpachter overeengekomen methodiek voor de berekening van de nieuwe canon vormt voor ons de leidraad voor het opstellen van de berekeningen. De andere berekeningswijzen zoals hiervoor genoemd bij "Beleid bestemmings- en bebouwingwijziging" alsmede de in de aanbiedingsbrief aangegeven berekeningswijzen zijn irrelevant nu deze niet gelden in de contractuele relatie tussen erfpachter en erfverpachter. Alleen de tussen partijen overeengekomen berekeningswijze is hier van toepassing.

Onderstaand treft u de opbouw en aanpak van deze verkoopopinie aan, waarin wij onze berekeningswijze voor de nieuwe canon verduidelijken:

1. De verwachte verkoopopbrengst in de bestaande situatie, evenals het aandeel grondwaarde in de bestaande situatie (bovenste verdieping) rekening houdende met de publiekrechtelijke bestemming "wonen".
2. De verwachte verkoopopbrengst in de nieuwe situatie, na het op de bovenste verdieping creëren van één (1) zelfstandige woonruimte, evenals het aandeel grondwaarde in de nieuwe situatie, rekening houdende met de publiekrechtelijke bestemming "wonen".
3. De berekening voor de verhoging van de economische meerwaarde van de grond na de wijziging (verschil tussen grondwaarde zoals berekend bij 1 en 2 voornoemd).
4. De depreciatie van de economische meerwaarde i.v.m. erfpachtrechtelijke bepalingen, alsmede beklijfde grond om te komen tot de verhoging van de erfpachtgrondwaarde.
5. De berekening van een marktconforme canonverhoging op basis van de tussen contractpartijen gemaakte afspraken zoals vastgelegd in de erfpachtakte en de toepasselijke AB.