

Collegevergadering:	01-11-2022
Portefeuillehouder:	R.G. te Beest (Vastgoed en gronden)
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	n.v.t. Klik hier om een portefeuillehouder te selecteren
Status:	Openbaar
Onderwerp:	Voortdurende erfpacht na eerste tijdvak

Voorgesteld besluit

Om de navolgende voorlopige uitgangspunten vast te stellen van het erfpachtbeleid voor voortdurende erfpacht met betrekking tot het nieuwe erfpachttijdvak:

1. het stelsel van voortdurende erfpacht te handhaven;
2. tijdvak te verkorten van 50 jaar naar 25 jaar;
3. vijfjaarlijkse indexering van de canon te handhaven;
4. onderzoek te verrichten naar het instellen van zowel een minimum als maximum canonpercentage;
5. geen ingroeiregeling vast te stellen voor particuliere erfpachters bij een canonpercentage lager dan een nader te bepalen percentage;
6. geen mogelijkheid te bieden voor een vervroegde herziening van de canon;
7. de mogelijkheid voor erfpachters om het bloot eigendom te kopen gewijzigd voort te zetten;
8. de vooruitbetaling van de canon af te schaffen;
9. de algemene erfpachtbepalingen 1978 te actualiseren[
10. de erfpachters na het vaststellen van het collegebesluit per brief te informeren over het voorgenomen erfpachtbeleid voor voortdurende erfpachtrechten.

Inleiding

De gemeente Alkmaar hanteert het stelsel van voortdurende erfpacht, opgeknipt in tijdvakken van 50 jaar. Na elk tijdvak kunnen de erfpachtvoorwaarden (met name de canon) worden aangepast. De eerste tijdvakken lopen af in 2028. Door nu keuzes te maken over de erfpachtvoorwaarden vanaf 2028 biedt de gemeente aan bewoners zekerheid over hun woonsituatie.

Samenvatting

De erfpachtvoorwaarden die van toepassing worden op de nieuwe tijdvakken vanaf 2028 hebben betrekking op verschillende onderwerpen, zoals de berekening van de canon, de mogelijkheid om de canon af te kopen voor het nieuwe tijdvak en de mogelijkheid voor erfpachters om de volle eigendom te verwerven. Vanwege de lange duur van een tijdvak, zal de aanpassing van de canon aanzienlijk zijn. Vooral voor particuliere erfpachters zal de verhoging onverwacht zijn, aangezien in vrijwel de meeste gevallen de canon voor het huidige tijdvak al ten tijde van de uitgifte is afgekocht waardoor zij niet

gewend zijn een canon te betalen voor de erfpacht. De voorstellen voorzien onder andere in een beperking van het effect van een forse canonaanpassing, zoals een ingroeiregeling en een verkorting van het tijdvak naar 25 jaar in plaats van 50 jaar. Bovendien kan een deel van het onverwachte karakter worden beperkt door niet te wachten en de uitgangspunten nu vast te stellen en de erfpachters daar over te informeren.

Na onderzoek en extern ingewonnen advies wordt voorgesteld om voor de nieuwe tijdvakken vanaf 2028 de hierna genoemde uitgangspunten voor de erfpacht vast te stellen.

Dit voorstel staat in relatie tot n.v.t.

Argumenten

1.1 Voortzetten voortdurende erfpacht voorkomt verschillende erfpachtstelsels

Niet alle erfpachttijdvakken lopen gelijktijdig af, waardoor er verschillende erfpachtstelsels naast elkaar gaan gelden. De erfpachtvoorwaarden kunnen namelijk alleen worden gewijzigd bij de aanvang van een nieuw erfpachttijdvak.

1.2 Een nieuw erfpachtstelsel is erg bewerkelijk

Er moet veel onderzoek worden verricht en adviezen worden ingewonnen, want de gevolgen (in alle opzichten) van een ander erfpachtstelsel zijn niet bekend. Daarnaast zijn nieuwe erfpachtvoorwaarden noodzakelijk en kan niet worden volstaand met actualisering van de huidige erfpachtvoorwaarden.

1.3 Zorgt mogelijk voor veel onrust onder de erfpachters

Erfpachters worden mogelijk herinnerd aan andere gemeenten waar recent een nieuw erfpachtstelsel is ingevoerd. Dit is niet geheel vlekkeloos verlopen.

2.1 Aanpassen tijdvak naar 25 jaar heeft voordelen voor zowel gemeente als de erfpachters

Als gevolg van de structureel sterk stijgende grondprijzen wordt de canon na een tijdvak van 50 jaar soms vervieftvoudigd. Een dergelijke grote sprong in de hoogte van de canon is onwenselijk voor particuliere erfpachters en ook de woningcorporaties kunnen de canonverhoging moeilijk opvangen, omdat zij die niet kunnen doorberekenen in de huurprijs voor de sociale huursector. Een tijdvak van 25 jaar halveert dat effect.

3.1 Voortzetting van de vijfjaarlijkse indexering

Hiermee volgen we de huidige algemene bepalingen die het mogelijk maken om de canon iedere vijf jaar te indexeren. De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt.

3.2 Draagt bij aan een stabiel verloop van de canon

In combinatie met het afschaffen van de mogelijkheid om de canon af te kopen zorgt de indexering voor een stabiel verloop van de canon. Iedere erfpachter betaalt vanaf het nieuwe erfpachttijdvak een jaarlijkse canon. Door de vijfjaarlijkse indexering zal er ten tijde van de canonherziening een minder grote wijziging van de canon zijn.

4.1 Een minimumcanonpercentage voorkomt een te grote daling van de canon

Voorlopige berekeningen laten zien dat het huidige lage canonpercentage van 1% (dat is afgeleid van de momenteel lage rentestand), leidt tot fors lagere erfpachtinkomsten voor de gemeente. Een minimum canonpercentage kan dat deels voorkomen.

5.1 Het huidige canonpercentage geeft geen aanleiding tot een ingroeiregeling

Het huidige canonpercentage is op dit moment zo laag dat de nieuwe canon voor de thans betalende erfpachters lager zou uitvallen dan de huidige canon. Bij een canonpercentage van 3% of hoger wordt de nieuwe canon beduidend hoger.

5.2 Ingroeiregeling heeft effect op de inkomsten van de gemeente zelf

Door het instellen van een ingroeiregeling loopt de gemeente drie jaar lang inkomsten mis.

6.1 Een vervroegde canonherziening leidt mogelijk tot veel ongelijkheid en is bewerkelijk

Een grote canonverhoging zou deels afgevlakt kunnen worden door de canon eerder aan te passen, waardoor de verhoging mogelijk minder groot is dan over bijvoorbeeld 6 jaar (in 2028). Daarvoor is echter van elke afzonderlijke erfpachter en hypotheekhouder toestemming nodig. Dit is onwenselijk omdat het veel extra werk oplevert.

7.1 Erfpachters behouden de mogelijkheid tot het kopen van het bloot eigendom

Hierdoor kunnen zij het volle eigendom verkrijgen.

Erfpacht is in feite een verdeling van de juridische eigendom (bloot eigendom) van de gemeente en het gebruiksrecht van de erfpachter, waarvoor de erfpachter een vergoeding (canon) betaalt. De waarde van het bloot eigendom is daardoor minder dan de waarde van de volle eigendom (zonder erfpacht).

Particuliere erfpachters hebben de mogelijkheid om het bloot eigendom van de gemeente te kopen. Omdat het bloot eigendom en het erfpachtrecht dan in één hand komen, is het erfpachtrecht 'aangegroeid' tot vol eigendom en eindigt het erfpachtrecht door vermenging.

Bij besluit van 1 november 2007 (gewijzigd op 19 november 2013, Nr. 2013-737) is vastgesteld de "Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht". Het aanhouden van de regeling kan op de lange termijn leiden tot het geheel verdwijnen van erfpacht uit de gemeente. Omdat daartegen geen bezwaar bestaat, wordt voorgesteld genoemd besluit gewijzigd te continueren.

8.1 Vooruitbetaling van de canon is financieel niet aantrekkelijk in vergelijking tot het kopen van het bloot eigendom

Erfpachters die in de positie verkeren om de canon voor 50 jaar vooruit te betalen zullen veelal ook in de positie verkeren om het bloot eigendom te kopen, omdat deze bedragen naar verwachting niet ver uit elkaar liggen. In dat geval zullen erfpachters kiezen voor het kopen van het bloot eigendom, omdat die mogelijkheid de meeste zekerheid en het volle eigendom verschaft aan de erfpachter.

8.2 Periodieke indexering van de canon

Dit is alleen mogelijk bij een jaarlijkse canonbetaling en niet wanneer de canon voor vijftig jaar is afgekocht.

9.1 De algemene bepalingen zijn na wijziging weer actueel

De huidige algemene bepalingen dateren van 1978 en zijn dus nog gebaseerd op het oud Burgerlijk Wetboek dat in 1992 is gewijzigd. Bij erfpachtrechten die na die tijd zijn gevestigd wordt in de akte dan ook stevast een lijst met afwijkende bepalingen opgenomen. Ook gaan de algemene bepalingen o.a. nog uit van tijdvakken van 50 jaar, de mogelijkheid om de canon vooruit te betalen en een niet meer actuele berekening van de aanpassingscoëfficiënt.

Om deze redenen wordt voorgesteld te besluiten de algemene bepalingen te actualiseren en aan te passen aan het te nemen besluit. Wijziging van de algemene bepalingen is mogelijk na een besluit van het college van burgemeester en wethouders. De gewijzigde algemene bepalingen treden in werking op de dag dat een nieuw erfpachttijdvak aanvangt. Erpachters worden hiervan tenminste twee jaren vóór afloop van het lopende erfpachttijdvak in kennis gesteld.

10.1 Erpachters weten op korte termijn wat hen te wachten staat

Door nu de voorlopige uitgangspunten vast te stellen en de erpachters daarover te informeren krijgen de erpachters eerder zekerheid over hun woonsituatie na het aflopen van het eerste erfpachttijdvak. Daarnaast moet de kennisgeving van de gewijzigde algemene bepalingen aan erfpachter en hypotheekhouder minstens 2 jaar vóór het einde van het tijdvak plaatsvinden.

Bovendien is het voornemen om erpachters vanaf 2023 ieder jaar te informeren met een voorbeeldberekening van de canon op basis van de op dat moment geldende grondwaarde en canonpercentage. Hiermee kan pas gestart worden wanneer het onderzoek naar een minimum- en maximum canonpercentage is uitgevoerd.

Kanttekeningen en Alternatieven

1.1 Eeuwigdurende erfpacht voorkomt terugkerende canonherzieningen

Het uitsluiten van toekomstige canonherzieningen voorkomt ook dat de gemeente in de toekomst hogere inkomsten uit erfpacht kan genereren wanneer een canonherziening tot een hogere canon leidt.

1.2 Geen mogelijkheid tot het wijzigen van de erfpachtvoorwaarden

Wanneer er wordt besloten om over te gaan op het stelsel van eeuwigdurende erfpacht is er geen mogelijkheid meer om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen. Daarnaast heeft de gemeente minder regie op de gronden.

2.1 Nog wel onzekerheid over de hoogte van de canon vanaf 2028

Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vanaf 2028 gaan de erpachters een nieuwe herziene canon betalen. De hoogte van deze canon kan nu nog niet worden berekend. Dit is afhankelijk van de op dat moment geldende grondwaarde en canonpercentage. Om de onzekerheid toch enigszins weg te nemen bestaat het voornemen om de erpachters jaarlijks te informeren omtrent de berekening van de canon waarbij verschillende opties worden meegenomen in de voorbeeldberekening. Er worden dan berekeningen getoond met verschillende rentepercentages en meerdere WOZ- waarden met de bijbehorende grondquotes.

3.1 De berekening van de aanpassingscoëfficiënt moet worden geactualiseerd.

Conform artikel 21 van de huidige algemene erfpachtbepalingen wordt de aanpassingscoëfficiënt onder andere berekend met de waarde van 'het binnenlands product in constante prijzen'. Echter, is het thans gebruikelijk om de canon (vijfjaarlijks) aan de inflatie aan te passen. De inflatie wordt

bepaald aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks 'Alle huishoudens'.

4.1 Instellen van een maximum canonpercentage

Bij het instellen van een minimum canonpercentage moet daar ook een maximum canonpercentage tegenover staan. In het verleden is gebleken dat een canonpercentage kan oplopen tot wel een 11% met erg hoge canon als gevolg. Door het instellen van zowel een minimum- als maximum canonpercentage moet er meer stabiliteit in de canon komen.

5.1 Ingroeiregeling voorkomt mogelijke financiële problemen van erfpachters

Bij het huidige tijdvak van vijftig jaar, waarbij in de meeste gevallen de canon voor het gehele tijdvak is afgekocht (vooruitbetaald), waardoor veel erfpachters niet gewend zijn om een canon te betalen. Door een ingroeiregeling van 3 jaar in drie gelijke termijnen te introduceren kunnen de erfpachters geleidelijk wennen aan het betalen van een canon.

5.2 Ingroeiregeling blijft beperkt tot zittende groep bewoners

Als een zittende erfpachter zijn erfpachtrecht verkoopt, vervalt de ingroeiregeling.

5.3 Ingroeiregeling is alleen van toepassing bij woonbestemmingen

De ingroeiregeling zal alleen gelden voor particuliere erfpachters met een woonbestemming. Een redelijk handelend ondernemer wordt namelijk geacht voldoende rekening te houden met gewijzigde vaste lasten, zoals dat ook geldt voor bedrijfsmatige huur. Afgezien daarvan moet worden voorkomen dat de gemeente aan bedrijven juridisch ontoelaatbare steun verstrekt.

6.1 Ongelijkheid tussen erfpachters

Gevaar is bovendien dat binnen wooncomplexen verschillen ontstaan in de hoogte van de canon omdat sommige erfpachters niet willen meewerken aan een vervroeging van de canonherziening. Met name in het geval van gesplitste erfpachtrechten (appartementengebouwen) is dat niet wenselijk.

7.1 Wijziging van Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht

De huidige uitvoeringsregeling heeft mogelijk geen rekening gehouden met de aanvang van een nieuw erfpachtijdvak en gewijzigde erfpachtvoorwaarden. Dit moet goed onderzocht worden. Indien nodig kan de uitvoeringsregeling na (bestuurlijke goedkeuring) vervolgens op een aantal punten gewijzigd worden. Voorts moet er afstemming plaatsvinden voor wat betreft de mogelijkheid van het kopen van het bloot eigendom voor woningcorporaties.

7.2 Koop van het bloot eigendom behoort niet altijd tot de mogelijkheden

Wanneer de erfpachter overgaat tot het kopen van het bloot eigendom wordt de erfpacht omgezet in vol eigendom en houdt het erfpachtrecht op te bestaan. Deze variant biedt voor zowel de erfpachter als de hypotheekverstrekker de meeste zekerheid. Echter, niet iedere erfpachter beschikt over de financiële middelen en niet bij ieder erfpachtrecht kan het bloot eigendom eenvoudig worden gekocht, bijvoorbeeld omdat er sprake is van een splitsing in appartementsrechten. Wanneer in dat geval het bloot eigendom door één afzonderlijke appartementseigenaar wordt gekocht, zal dit leiden tot verschillende juridische regimes op één perceel. In geval van een splitsing in appartementsrechten zullen dan ook alle appartementseigenaren mee moeten werken aan het verkrijgen van het bloot

eigendom. Dit is bepaald in de 'Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht'.

8.1 Woningcorporaties willen mogelijk nog wel gebruik maken van deze mogelijkheid

Daarom nader onderzoeken wat de wensen van de woningcorporaties zijn.

9.1 Erfpachter kan erfpachtrecht beëindigen indien hij zich niet kan verenigen met de voorgenomen wijziging van de algemene bepalingen

De erfpachter heeft de mogelijkheid het erfpachtrecht te beëindigen op het tijdstip van afloop van een tijdvak wanneer hij zich niet kan verenigen met de voorgestelde wijziging van de algemene bepalingen. Bij beëindiging van het erfpachtrecht moet de erfpachter binnen 1 maand na afloop van het lopende tijdvak de in erfpacht uitgegeven grond met opstallen ter vrije beschikking van de gemeente stellen. De gemeente is dan gehouden de schade te vergoeden, welke het gevolg is van het eindigen van het erfpachtrecht. De bepaling van de schadevergoeding geschiedt met inachtneming van de op het moment van de beëindiging van het erfpachtrecht geldende bepalingen van de onteigeningswet. Dit is bepaald in de huidige algemene bepalingen.

De verwachting is dat dit niet snel zal gebeuren omdat erfpachters dan geen woning meer hebben.

9.2 Voor aanpassing van de algemene bepalingen is de inzet van een notaris nodig

De wijziging van de algemene erfpachtbepalingen moet worden vastgelegd in notariële akten.

Het is ook mogelijk om de gewijzigde erfpachtbepalingen vast te leggen in de akte van canonherziening einde tijdvak. De gewijzigde erfpachtbepalingen treden namelijk ook in werking bij aanvang van een nieuw tijdvak.

Conform de huidige algemene erfpachtbepalingen komen de aktekosten voor het wijzigen van deze algemene bepalingen voor rekening van de gemeente en de aktekosten voor de canonherziening voor rekening van de erfpachter.

Hiervoor moet nog naar een oplossing worden gezocht. Een optie zou kunnen zijn dat de gemeente en erfpachter ieder de helft van de aktekosten dragen.

Bij de gemeente Amsterdam is het bijvoorbeeld gebruikelijk dat de kosten voor de akte van canonherziening voor rekening van de gemeente komt.

Financiële gevolgen

Het vaststellen van de gewijzigde uitgangspunten voor de voortdurende erfpacht vanaf 2028 heeft voor de gemeente financiële gevolgen. In de toekomst zal met name het verkorten van het tijdvak financiële gevolgen hebben voor de gemeente en de canonherziening voor de erfpachter. Hoe die financiële gevolgen eruit zien is op dit moment helaas moeilijk in te schatten.

Aanvang nieuw tijdvak en verkorten naar 25 jaar

Het is nog niet in te schatten wat het vaststellen van de uitgangspunten voor de voortdurende erfpacht vanaf 2028 voor financiële gevolgen heeft. De jaarlijkse canoninkomsten zijn ruim € 0,5 miljoen, de onttrekking uit de reserve afgekochte canons bedraagt ruim € 2 miljoen en is vanaf 2039 € 0,-. Vanaf dat moment zullen de inkomsten alleen nog bestaan uit jaarlijkse canoninkomsten, omdat naar verwachting niemand 25 jaar canon gaat afkopen (vooruit betalen).

Hoewel er in 2039 vanuit alle lopende erfpachtrechten weer canoninkomsten zijn, is het nog maar de vraag of deze inkomsten op hetzelfde niveau zitten als de huidige inkomsten uit erfpacht. Dit is sterk afhankelijk van het canonpercentage zoals uit de voorbeeldberekeningen in bijlage 1 zal blijken.

Voorlopige berekeningen laten zien dat het huidige lage canonpercentage van 1,0% (dat is afgeleid van de momenteel lage rentestand), leidt tot fors lagere erfpachtinkomsten voor de gemeente. De daling van het canonpercentage is sterker dan de stijging van de grondwaarde. Indien de rente en het canonpercentage de komende jaren stijgt, zal dit anders worden. Onderzocht moet worden of een minimum canonpercentage vastgesteld kan worden om een forse inkomstendaling voor de gemeente te voorkomen. Ook een ingroeiregeling kan financiële gevolgen hebben voor de gemeente, omdat er een aantal jaren korting wordt gegeven. Dit leidt tot lagere inkomsten voor de gemeente. De verkoop van bloot eigendom leidt voorts tot incidentele inkomsten, maar de structurele canoninkomsten verdwijnen dan.

Canonherziening

Aan het einde van een erfpachttijdvak vindt een canonherziening plaats. De canon die dan wordt vastgesteld is de canon die erpachters bij aanvang van het nieuwe tijdvak gaan betalen. De hoogte van deze canon kan nu nog niet worden berekend. Die is afhankelijk van de op dat moment geldende grondwaarde en canonpercentage. Daarbij is de grondwaarde een afgeleide van de WOZ-waarde. Het canonpercentage wordt ieder kwartaal vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en betreft de rente, die de gemeente verschuldigd is voor bij de N.V. Bank voor Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage op te nemen geldleningen met een gemiddelde looptijd van tenminste 10 jaar, vermeerderd met 0,25% wegens administratiekosten. Het canonpercentage bedroeg de afgelopen twee jaren rond de 1% en was tot Q3 van dit jaar zelfs 0,75% (inclusief 0,25% administratiekosten), terwijl het canonpercentage ten tijde van de uitgifte in erfpacht vele malen hoger was (variërend van 8% tot 11%). Het canonpercentage heeft derhalve veel invloed op de nieuw vast te stellen canon.

De canonherziening zal ongeveer 2 jaar vóór het einde van het tijdvak starten. De erfpachter moet minstens 6 maanden vóór het einde van het tijdvak in kennis zijn gesteld van de nieuwe canon en grondwaarde.

Vervolg en Communicatie

Na bestuurlijke goedkeuring wordt het collegebesluit gepubliceerd.

Er moet onderzoek worden verricht naar een minimum- en maximum canonpercentage.

De erpachters worden vervolgens per brief geïnformeerd over de uitgangspunten van de erfpacht in het nieuwe tijdvak. De nieuwe uitgangspunten kunnen worden vastgelegd in de Algemene Erfpachtvoorwaarden. Voor het vaststellen daarvan zal nog een separaat raadsbesluit genomen moeten worden.

Unit : Vastgoed, Gronden en Duurzaamheid

Steller : P. Bleeker-Goodijk

Voorbeeldberekening canonherziening

De canon wordt berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

De grondwaarde wordt gevonden door de grondquote te nemen van de WOZ- waarde.

Conform de Nota Grondprijzen 2022-2023 wordt gebruik gemaakt van de volgende grondquotes:

Categorie 1 Grondgebonden WOZ < € 210.900,- 25%

Categorie 2 Grondgebonden WOZ < € 255.000,- 30%

Categorie 3 Grondgebonden WOZ > € 255.000,- 35%

Het canonpercentage wordt ieder kwartaal door het college van B&W vastgesteld zoals hierboven onder 'canonherziening' beschreven.

Voor een woning met een WOZ- waarde van € 200.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ- waarde ad € 200.000,- x grondquote ad 25% = grondwaarde ad € 50.000,-

Berekening canon:

- Canonpercentage 1%: € 50.000,- x 1% = € 500,- per jaar
- Canonpercentage 2%: € 50.000,- x 2% = € 1.000,- per jaar
- Canonpercentage 3%: € 50.000,- x 3% = € 1.500,- per jaar

Voor een woning met een WOZ- waarde van € 250.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ- waarde ad € 250.000,- x grondquote ad 30% = grondwaarde ad € 75.000,-

Berekening canon:

- Canonpercentage 1%: € 75.000,- x 1% = € 750,- per jaar
- Canonpercentage 2%: € 75.000,- x 2% = € 1.500,- per jaar
- Canonpercentage 3%: € 75.000,- x 3% = € 2.250,- per jaar

Voor een woning met een WOZ- waarde van € 300.000,- zien de opties met een canonpercentage van 1, 2 en 3% er als volgt uit:

Berekening grondwaarde:

WOZ- waarde € 300.000,- x grondquote ad 35% = grondwaarde ad € 105.000,-

Berekening canon:

- Canonpercentage 1% € 105.000,- x 1% = € 1.050,- per jaar
- Canonpercentage 2% € 105.000,- x 2% = € 2.100,- per jaar
- Canonpercentage 3% € 105.000,- x 3% = € 3.150,- per jaar

Vergelijking huidige canon van niet afgekocht recht en nieuwe canon (berekend op basis van thans geldende grondwaarde en canonpercentage ad 1%). Voorbeelden:

Zevenhuizen 20 te Alkmaar

Huidige canon: € 1.215,- per jaar

Nieuwe grondwaarde: € 52.500,- (WOZ- waarde (peildatum 2020) € 210.000,- x grondquote ad 25%)
Nieuwe canon: € 525,- per jaar (€ 52.500 x 1%)

St. Jorisstraat 13 te Alkmaar

Huidige canon: € 1.371,- per jaar
Nieuwe grondwaarde: € 95.550,- (WOZ- waarde (peildatum 2020) € 273.000,- x grondquote ad 35%)
Nieuwe canon: € 955,50 per jaar (€ 95.550,- x 1%)

Luttik Oudorp 27 te Alkmaar

Huidige canon: € 3.030,- per jaar
Nieuwe grondwaarde: € 151.900,- (WOZ- waarde (peildatum 2020) € 434.00,- x grondquote ad 35%)
Nieuwe canon: € 1.519,- per jaar (€ 151.900,- x 1%)

Geest 37 te Alkmaar

Huidige canon: € 2.002,- per jaar
Nieuwe grondwaarde: € 108.150,- (WOZ- waarde (peildatum 2020) € 309.000,- x grondquote ad 35%)
Nieuwe canon: € 1081,50 per jaar (€ 108.150,- x 1%)

Oosterburgstraat 21 te Alkmaar

Huidige canon: € 805,- per jaar
Nieuwe grondwaarde: € 69.300,- (WOZ-waarde (peildatum 2020) € 231.000,- x grondquote ad 30%)
Nieuwe canon: € 693,- per jaar (€ 69.300,- x 1%)

Opvallend is dat de nieuwe canon lager uitvalt dan de huidige canon. Dit is het gevolg van het lage canonpercentage van 1%. Zelfs een verdubbeling van het canonpercentage, wat een reële verwachting is, leidt niet in alle gevallen tot een hogere canon dan de huidige canon.