Herziening Einde Erfpachttijdvak

Financiële toelichting

Datum	1 mei 2026
Status	Definitief
Kenmerk	34130471

Inhoud

Inleiding: Waarom deze informatie? 3

1 Informatie over erfpacht in Utrecht 4

1.1 Erfpacht in Utrecht 4
1.2 De AB 1974 en AB 1983 in het kort 4
1.3 Relatie tussen de AB 1974 en de AB 1983 4
1.4 Er gaat wat veranderen: het eerste erfpachttijdvak van de AB 1974 loopt af 4
1.5 Op welke datum eindigt het eerste erfpachttijdvak? 5
1.6 Canon 5

2 Eeuwigdurend afkopen canon 6

2.1 De wenselijkheid tot het (eeuwigdurend) afkopen van de canonverplichting 6
2.2 Afkoop canon mogelijk met Conversieregeling Erfpacht 2017 voor erfpachtrechten met de bestemming ‘wonen’ 6
2.3 De mogelijkheid tot afkoop voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan ‘wonen’ 6
2.4 Overbrugging tot inwerkingtreding Herziene AB 1974 (2026) 7
2.5 Afkopen canon na het aflopen van het huidige erfpachttijdvak 7

3 Herziening van de AB 1974 8

3.1 Huidige regeling 8
3.2 De herziening van de AB 1974 8
3.3 Canonherziening aan het einde van het huidige erfpachttijdvak 9
3.3.1 Grondwaarde 9
3.3.2 Canonpercentage 12
3.3.3 Vaststelling van de canon 13
3.3.4 Geen ingroeiregeling 13
3.3.5 Eerdere overstap naar de Herziene AB 1974 (2026) 14
3.3.6 Eerdere overstap van AB 1983 naar de Herziene AB 1974 (2026) 15
3.3.7 Kwijtscheldingsregeling 15
3.4 Financiële uitgangspunten Herziene AB 1974 (2026) 15
3.5 Financiële consequenties voor de erfpachter 16
3.6 Administratieve en praktische gevolgen voor erfpachters 16
3.7 Financiële consequenties voor de gemeente 16
3.8 Externe toetsing 17

Inleiding: Waarom deze informatie?

Deze financiële toelichting gaat over de erfpachtrechten waarop de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974) van toepassing zijn. De AB 1974 gaan uit van tijdvakken van vijftig jaar waarbinnen de vastgestelde voorwaarden gelden. Na het verstrijken van een erfpachttijdvak van vijftig jaar kan de gemeente de erfpachtvoorwaarden actualiseren, zodat deze aansluiten bij de huidige tijd.

Omdat van een deel van de erfpachtrechten het eerste erfpachttijdvak in de komende jaren afloopt, herziet de gemeente de AB 1974. Het resultaat daarvan is de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026), hierna: Herziene AB 1974 (2026). Deze herziene erfpachtvoorwaarden gelden voor bestaande erfpachtrechten waarvan het eerste erfpachttijdvak afloopt en waarvoor de canon aan het einde van dat erfpachttijdvak opnieuw wordt vastgesteld.

Deze toelichting beschrijft de achtergrond, de financiële uitgangspunten en de financiële gevolgen van die herziening. De financiële toelichting ziet uitsluitend op de AB 1974. Voor erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn, heeft deze toelichting geen rechtsgevolgen.

Deze toelichting gaat niet in op de volledige uitvoeringsuitwerking, zoals de juridische verwerking in notariële akten en de gedetailleerde processtappen per individueel erfpachtrecht

Bij een deel van de erfpachtrechten is sprake van appartementsrechten waarbij het appartement en de onderliggende grond niet onder dezelfde erfpachtvoorwaarden vallen. Deze situatie hangt samen met eerdere conversies en valt buiten de reikwijdte van deze financiële toelichting. Deze situaties worden daarom in deze toelichting niet financieel uitgewerkt.

1 Informatie over erfpacht in Utrecht

1.1 Erfpacht in Utrecht

De gemeente heeft in het verleden (en doet dat ook nog steeds) grond in erfpacht uitgegeven. Erfpacht betekent dat de grond in eigendom van de gemeente blijft en dat de erfpachter het gebruiksrecht van de grond krijgt. De afspraken tussen de erfpachter (gebruiker van de grond) en gemeente (eigenaar van de grond) zijn vastgelegd in de erfpachtakte. De waarde van de gebouwen op de grond komt toe aan de erfpachter. Het gebruik van de grond is niet gratis. Voor het gebruik betaalt de erfpachter een (periodieke) vergoeding, de canon. De canon is gebaseerd op de grondwaarde. De grondwaarde wordt bij aanvang van een (nieuw) erfpachttijdvak vastgesteld.

De gemeente heeft door de jaren heen verschillende algemene en bijzondere voorwaarden voor erfpacht vastgesteld. De meest voorkomende algemene voorwaarden zijn de AB 1974, AB 1983 en de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989). De AB 1974 en de AB 1983 kennen een erfpachttijdvak van vijftig jaar. Dit wordt hieronder kort toegelicht. De AV 1989 bevatten erfpachtvoorwaarden zonder erfpachttijdvak, de zogenoemde eeuwigdurende erfpacht, die in het volgende hoofdstuk wordt toegelicht.

1.2 De AB 1974 en AB 1983 in het kort

De AB 1974 en AB 1983 zijn in grote lijnen hetzelfde opgebouwd. Beide gaan uit van erfpachtrechten voor onbepaalde tijd, maar met afspraken voor een erfpachttijdvak. Zowel de AB 1974 als de AB 1983 kennen tijdvakken van vijftig jaar. Dat betekent dat de huidige voorwaarden gelden voor vijftig jaar. Na het verstrijken van een erfpachttijdvak van vijftig jaar kan de gemeente de voorwaarden, inclusief de bijzondere voorwaarden, aanpassen en actualiseren. Deze erfpachtrechten worden aangeduid als voortdurende erfpachtrechten.

Anno 2026 gaat het om circa 290 erfpachtrechten die vallen onder de AB 1974. Daarvan hebben circa 160 erfpachtrechten de bestemming ‘wonen’. De overige erfpachtrechten hebben een andere bestemming dan ‘wonen’, waaronder tuinen, bergingen en garages. Onder de AB 1983 gaat het om circa 1.050 erfpachtrechten. Hiervan hebben circa 900 erfpachtrechten de bestemming ‘wonen’ en circa 150 erfpachtrechten een andere bestemming dan ‘wonen’.

1.3 Relatie tussen de AB 1974 en de AB 1983

De AB 1974 en de AB 1983 zijn inhoudelijk grotendeels gelijk opgebouwd en gaan beide uit van voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar. De herziening die in deze toelichting wordt beschreven, ziet alleen op de AB 1974 en op erfpachtrechten waarvan het eerste erfpachttijdvak binnen afzienbare tijd afloopt. Voor erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn, is herziening nu nog niet aan de orde, omdat het eerste erfpachttijdvak later eindigt. Deze toelichting bevat geen besluiten over de AB 1983 en schept daarvoor geen rechten of verplichtingen.

1.4 Er gaat wat veranderen: het eerste erfpachttijdvak van de AB 1974 loopt af

Van de eerste erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn, eindigt het erfpachttijdvak van vijftig jaar in de komende jaren. Omdat de wetgeving de afgelopen decennia is veranderd, zullen onder meer de bestaande afspraken in overeenstemming worden gebracht met de huidige wetgeving.

Op basis van de huidige AB 1974 kan aan het einde van een erfpachttijdvak de canon worden geactualiseerd aan de hand van de actuele grondwaarde. Ook de overige voorwaarden uit de AB 1974 kunnen na afloop van een erfpachttijdvak worden gewijzigd. De nieuwe voorwaarden moeten wel voldoen aan de wettelijke bepalingen met betrekking tot erfpacht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel. Daarnaast moeten de nieuwe voorwaarden redelijk en billijk zijn.

Dit document beschrijft de aanpassing en actualisatie van de financiële uitgangspunten van de AB 1974. Deze wijzigingen hebben gevolgen voor de hoogte van de canon die erfpachters betalen. De herziening in deze toelichting geldt alleen voor erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn. Andere erfpachtvoorwaarden worden nu niet herzien.

1.5 Op welke datum eindigt het eerste erfpachttijdvak?

De datum waarop het erfpachttijdvak van vijftig jaar eindigt, verschilt per erfpachtrecht. Deze datum is vastgelegd in de akte waarbij de grond in erfpacht is uitgegeven of in eventuele latere akten van wijziging van het erfpachtrecht. Erfpachters kunnen in deze akte(n) terugvinden wanneer het lopende erfpachttijdvak eindigt.

Tot en met 1990 zijn percelen grond in erfpacht uitgegeven onder toepassing van de AB 1974. Van de erfpachtrechten die kort na de vaststelling van de AB 1974 zijn gevestigd, eindigt het eerste erfpachttijdvak rond 2025. Het erfpachttijdvak van de laatst gevestigde erfpachtrechten onder de AB 1974 eindigt rond 2040.

1.6 Canon

De erfpachter betaalt een (periodieke) vergoeding voor het gebruik van de grond, de canon.
De canon wordt bij het begin van een erfpachttijdvak op grond van de AB 1974 vastgesteld op basis van de grondwaarde en een canonpercentage. Op grond van de huidige AB 1974 dan wel op grond van de bijzondere erfpachtvoorwaarden zijn er twee varianten voor het betalen van canon.

- **Betaling van een jaarlijkse canon**. De hoogte van de jaarlijkse canon wordt elke 10 jaar opnieuw vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. Deze tussentijdse herzieningen zijn in de AB 1974 gereguleerd. Tegen het einde van een erfpachttijdvak van vijftig jaar kan de canon voor het nieuwe erfpachttijdvak worden herzien op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. De canon moet door de erfpachter per half jaar bij vooruitbetaling worden voldaan.
- **De canon is afgekocht voor vijftig jaar** en de erfpachter betaalt jaarlijks alleen nog het indertijd voor afkoop uitgezonderde deel van de canon (meestal EUR 11,34 (NLG 25,=)). Tegen het einde van een erfpachttijdvak van vijftig jaar wordt de canon voor het nieuwe erfpachttijdvak opnieuw vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. Na afloop van het huidige erfpachttijdvak (de afgekochte periode van vijftig jaar) is er weer jaarlijks een canon verschuldigd.

2 Eeuwigdurend afkopen canon

2.1 De wenselijkheid tot het (eeuwigdurend) afkopen van de canonverplichting

Bij een deel van de erfpachters bestond de wens om niet periodiek een canon te betalen, maar deze verplichting voor vele jaren af te kopen door het betalen van een afkoopsom. De erfpachtrechten onder de AB 1974 en de AB 1983 voorzien in deze mogelijkheid door de canon voor tien of vijftig jaar af te kunnen kopen. De AV 1989 gaan uit van eeuwigdurende erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend (voor altijd) wordt afgekocht.

Het voordeel van tijdelijk of eeuwigdurend afkoop is dat, zij het tegen betaling van de afkoopsom vooraf, er gedurende de periode van afkoop geen canon meer betaald hoeft te worden en de hoogte van de canon gedurende de periode van afkoop dus ook niet kan wijzigen. De financiële verplichting voor de erfpachter is dan voorspelbaar. Bij de AV 1989 kan de gemeente de erfpachtvoorwaarden bovendien niet periodiek wijzigen, omdat daar geen sprake is van tijdvakken zoals bij de AB 1974 en AB 1983.

Sinds 1989 stimuleert de gemeente erfpachters om hun canonverplichting waar mogelijk eeuwigdurend af te kopen. Dat beleidsuitgangspunt geldt nog steeds. Hieronder worden de bestaande mogelijkheden tot afkoop toegelicht.

2.2 Afkoop canon mogelijk met Conversieregeling Erfpacht 2017 voor erfpachtrechten met de bestemming ‘wonen’

De beleidslijn sinds 1989 is gericht op eeuwigdurende erfpacht met een eeuwigdurend afgekochte canon. In dat kader heeft de gemeente meerdere conversieregelingen vastgesteld waarmee erfpachters met een erfpachtrecht onder de AB 1974 of AB 1983 de canon alsnog in één keer konden afkopen. Daarbij wordt het erfpachtrecht geconverteerd naar de AV 1989 en vervalt de canonverplichting.

De meest recente regeling is de Conversieregeling Erfpacht 2017. Deze regeling is van toepassing op erfpachtrechten met de bestemming ‘wonen’, waarbij de erfpachter de woning zelf bewoont. Van deze regeling kan gebruik worden gemaakt tot het einde van het huidige tijdvak.

Naast dat de canon in één keer afgekocht kan worden, is het bij deze regeling ook mogelijk om de grondwaarde op dat moment ‘vast te klikken’ en daarbij een jaarlijkse canon te betalen. Op die manier blijft de afkoopsom in de toekomst gelijk en ook de jaarlijkse canon verandert niet meer. Ruim de helft van de toenmalige erfpachters hebben sinds 2017 van deze conversieregeling gebruik gemaakt.

2.3 De mogelijkheid tot afkoop voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan ‘wonen’

Erfpachters van grond met een andere bestemming dan ‘wonen’ kunnen eveneens een aanvraag doen om hun erfpachtrecht te converteren naar de AV 1989. Hiervoor kunnen zij een aanvraag doen op grond van de beleidsuitgangspunten zoals vastgesteld in 1998. De gemeente laat de erfpachter weten of conversie naar de AV 1989 mogelijk is. Als conversie mogelijk is, wordt de grondwaarde bepaald door middel van een taxatie.

2.4 Overbrugging tot inwerkingtreding Herziene AB 1974 (2026)

De Conversieregeling Erfpacht 2017 blijft van toepassing op erfpachtrechten waarvan het erfpachttijdvak is geëindigd, zolang de Herziene AB 1974 (2026) nog niet van toepassing zijn. Dit geldt tot het moment waarop de kennisgevingstermijn van twee jaar is verstreken en de herziene erfpachtvoorwaarden daadwerkelijk gelden.

Hiermee wordt voorkomen dat erfpachters in de periode tussen het einde erfpachttijdvak en de inwerkingtreding van de Herziene AB 1974 (2026) tijdelijk geen gebruik kunnen maken van een geldende conversieregeling.

Voor erfpachters die in deze periode gebruik willen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017 geldt dat de afkoopsom wordt bepaald op de waarde bij einde erfpachttijdvak. Deze afkoopsom wordt gedurende deze periode jaarlijks geïndexeerd met 5% tot het moment waarop de Herziene AB 1974 (2026) definitief zijn vastgesteld en in werking treden.

Tot zes maanden na de inwerkingtreding van de Herziene AB 1974 (2026) wordt de afkoopsom tevens bepaald op basis van de waarde die gold op 17 juli 2025[1], geïndexeerd met 5% per jaar tot het moment van conversie. Gedurende deze zes maanden wordt uitgegaan van de laagste afkoopsom.

2.5 Afkopen canon na het aflopen van het huidige erfpachttijdvak

Om erfpachters na het huidige erfpachttijdvak de mogelijkheid te bieden om de canonverplichting voor altijd af te kopen, wordt in de Herziene AB 1974 (2026) een afkoopregeling opgenomen. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 3.4.

[1] Op basis van Motie M461 – Bevries de conversieregeling! (III)

3 Herziening van de AB 1974

3.1 Huidige regeling

De AB 1974 zijn bijna vijftig jaar geleden door de gemeenteraad vastgesteld. In de AB 1974 zijn bepalingen opgenomen over de rechten en plichten van de gemeente en de erfpachter. Ook zijn er financiële voorwaarden opgenomen die bepalen hoe de canon tot stand komt.

Op grond van de AB 1974 kan de gemeente de jaarlijkse canon in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende erfpachttijdvak herzien voor de volgende periode van tien jaar. De nieuwe canon wordt bepaald op basis van de werkelijke grondwaarde, maar kan bij een herziening niet hoger worden vastgesteld dan tweemaal het bedrag van de laatst geldende canon en niet lager dan het bedrag waarop de canon bij uitgifte is vastgesteld.

Voor erfpachtrechten met de bestemming ‘wonen’ geldt verder dat de canon bij een (tussentijdse) herziening niet méér mag stijgen dan met het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor woningen in de tien jaar voorafgaand aan de herziening. De gemeenteraad heeft op 7 december 2000 besloten om aan deze bepaling een andere invulling te geven. De canonstijging wordt vanaf 1 januari 2000 gemaximeerd tot de gecumuleerde gemiddelde huurverhoging van woningen van de voorafgaande periode van 10 jaar. Deze huurverhoging wordt jaarlijks gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Naast de tienjaarlijkse herziening van de canon gedurende het erfpachttijdvak kan de canon op grond van de AB 1974 ook tegen het einde van een erfpachttijdvak van vijftig jaar door de gemeente worden herzien. De herziening van de canon zal daarbij plaatsvinden op basis van de werkelijke waarde van de grond. Bij de herziening van de canon tegen het einde erfpachttijdvak zijn de begrenzingen aan de canonstijging die gelden bij de tienjaarlijkse herziening tijdens het erfpachttijdvak niet van toepassing. Bij het herzien van de canon tegen het einde van het huidige erfpachttijdvak stelt de gemeente de canon zorgvuldig vast met inachtneming van de eisen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur

3.2 De herziening van de AB 1974

De AB 1974 waren bij de vaststelling op 15 augustus 1974 een uitgebalanceerde set erfpachtvoorwaarden. Met de herziening van de AB 1974 biedt de gemeente erfpachters opnieuw een evenwichtige set erfpachtvoorwaarden. Daarbij is rekening gehouden met de belangen van erfpachters.

Een belangrijke afweging bij de herziening is het vergroten van de financiële voorspelbaarheid en het bieden van meer zekerheid over de toekomstige lasten. Dit sluit aan bij de wensen van erfpachters en belangenbehartigers. Daarom is gekozen voor een eeuwigdurend erfpachtrecht in plaats van tijdvakken van vijftig jaar met periodieke herzieningen. Onder de Herziene AB 1974 (2026) wordt de canon niet meer herzien, behalve bij een wijziging van het gebruik, de opstallen of bij een splitsing van het erfpachtrecht. De canon wordt voortaan alleen nog jaarlijks met 2% geïndexeerd (verhoogd). Dit betekent dat de gemeente binnen de Herziene AB 1974 (2026) geen gebruik meer maakt van de mogelijkheid om de erfpachtvoorwaarden en de canon periodiek te herzien.

In de huidige situatie wordt de canon elke tien jaar herzien, wat kan leiden tot sprongsgewijze verhogingen. In de Herziene AB 1974 (2026) wordt de canon nog één keer vastgesteld op basis van de

grondwaarde aan het einde van het huidige erfpachttijdvak. Daarna wordt de canon alleen nog jaarlijks geïndexeerd. Hierdoor stijgt de canon geleidelijk en wordt de financiële lastenontwikkeling voor erfpachters beter voorspelbaar. Als gevolg van de herziening van de AB 1974 is de gemeente ook niet meer bevoegd om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen. Na vaststelling veranderen de erfpachtvoorwaarden niet meer. Alleen de hoogte van de canon kan nog wijzigen, bijvoorbeeld als het gebruik van de grond verandert, als er wordt verbouwd of bij een splitsing.

3.3 Canonherziening aan het einde van het huidige erfpachttijdvak

Bij het herzien van de canon aan het einde van het huidige erfpachttijdvak is de gemeente gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de eisen van redelijkheid en billijkheid. Deze rechtsnormen brengen onder andere met zich mee dat de gemeente bij het vaststellen van een nieuwe canon motiveert en inzichtelijk maakt hoe de nieuwe canon (en de daaraan ten grondslag liggende variabelen, waaronder begrepen het canonpercentage en de grondwaarde) tot stand is gekomen.

De tegen het einde erfpachttijdvak te bepalen canon wordt vastgesteld op basis van een grondwaarde en een canonpercentage.

3.3.1 Grondwaarde

Bij de canonherziening aan het einde erfpachttijdvak stelt de gemeente de grondwaarde zorgvuldig vast. Daarbij geldt als uitgangspunt dat grond altijd een waarde heeft en dat het gebruik van grond niet gratis is.

Grond met de bestemming ‘wonen’
Voor erfpachtrechten met de bestemming ‘wonen’ wordt de grondwaarde vastgesteld op basis van de WOZ-waarde en een grondquote.

De WOZ-waarde bestaat uit de waarde van de woning en de grond samen. Met de grondquote wordt bepaald welk deel van de WOZ-waarde hoort bij de grond. Hiervoor gebruikt de gemeente de grondquotetabel van de Conversieregeling Erfpacht 2017.

De gemeente past bewust geen gewijzigde grondquotes toe. Door vast te houden aan de bestaande grondquotetabel wordt aangesloten bij eerdere conversieregelingen. Dit bevordert de rechtszekerheid en zorgt ervoor dat erfpachters uit het verleden en de toekomst zoveel mogelijk gelijk worden behandeld.

Bij de canonherziening worden twee berekeningen gemaakt.

1. Vaststellen en actualiseren van de grondwaarde
De grondwaarde wordt vastgesteld op basis van de meest recente onherroepelijke WOZ-waarde. Daarbij wordt uitgegaan van de WOZ-waarde zoals vastgesteld bij de beschikking van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de canon wordt herzien. Deze WOZ-waarde heeft een prijspeildatum van 1 januari van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de beschikking is genomen.

Om het grondaandeel te bepalen, wordt de WOZ-waarde vermenigvuldigd met de bijbehorende grondquote. Voor eengezinswoningen en meergezinswoningen worden verschillende grondquotes gehanteerd.

De berekende grondwaarde wordt vervolgens geactualiseerd naar het prijsniveau dat zo dicht mogelijk ligt bij het moment van de canonherziening. Dit gebeurt door indexering vanaf de prijspeildatum van de

WOZ-waarde tot en met de laatste dag van het kwartaal voorafgaand aan de kennisgeving van de nieuwe canon. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de prijsindex bestaande koopwoningen voor de gemeente Utrecht, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het gebruikte indexeringspercentage kan per kwartaal verschillen en zowel positief als negatief zijn.

2. Vaststellen van de fictieve grondwaarde
Voor de canonherziening wordt ook een fictieve grondwaarde vastgesteld[2]. Deze is gebaseerd op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024 en de daarbij behorende grondquote. De fictieve grondwaarde wordt vervolgens jaarlijks met 3% geïndexeerd tot het moment waarop de nieuwe canon wordt vastgesteld. Deze fictieve grondwaarde wordt uitsluitend toegepast op erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn.

De uitkomsten van beide berekeningen worden met elkaar vergeleken. Het laagste bedrag wordt gebruikt als grondslag voor de canonberekening. Hiermee wordt voorkomen dat de grondwaarde onverwacht sterk oploopt en wordt de ontwikkeling van de canon beter voorspelbaar.

Voor grond met niet-wonen functies
Voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan ‘wonen’ is de grondquotemethode niet geschikt om de waarde van de grond vast te stellen. In de erfpachtvoorwaarden van deze erfpachtrechten is vaak een specifieke bestemming met bijbehorende gebruiksmogelijkheden vastgelegd. Daardoor is een specifieke taxatie nodig om de grondwaarde te bepalen. Voor deze erfpachtrechten wordt de grondwaarde daarom vastgesteld door een onafhankelijke, externe en gecertificeerde taxateur.

Specifiek voor erfpachtrechten met de bestemming ‘garagebox’ kan de grondwaarde wel worden vastgesteld op basis van de WOZ-waarde en een grondquote. Hiervoor gebruikt de gemeente de grondquotetabel van de Conversieregeling Erfpacht 2017. In deze gevallen zal gebruik worden gemaakt van de hoogste grondquote onder de categorie eengezinswoningen (EGW) van grondquotetabel van de Conversieregeling Erfpacht 2017. Er wordt vervolgens aangesloten bij “1. Vaststellen en actualiseren van de grondwaarde” zoals hiervoor beschreven.

Voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan ‘wonen’ geldt een minimale grondwaarde als ondergrens. Deze minimale grondwaarde is gelijk aan de grondprijs voor maatschappelijke functies, zoals jaarlijks vastgesteld in de grondprijzenbrief. Gaat het om onbebouwde grond die uitsluitend als tuin bij een woning wordt gebruikt, dan geldt de minimale grondprijs voor snippergroen zoals opgenomen in de grondprijzenbrief. De normkosten als minimale vergoeding voor gemaakte kosten zijn hierbij niet van toepassing.

Als bij de canonherziening aan het einde erfpachttijdvak een minimale grondwaarde van toepassing is, wordt dit vastgelegd in de notariële akte van wijziging van de erfpachtvoorwaarden. In deze akte wordt ook beschreven hoe met deze minimale grondwaarde wordt omgegaan bij een latere herziening van de canon, bijvoorbeeld bij een wijziging van het gebruik, de opstallen of bij een splitsing van het erfpachtrecht.

Taxatie grondwaarde bij wijziging gebruik, wijziging opstallen en/of splitsing erfpachtrecht
Onder de Herziene AB 1974 (2026) wordt de canon niet periodiek herzien. Dit is alleen anders bij een wijziging van het gebruik van de grond, een wijziging van de opstallen of bij een splitsing van het

[2] Op basis van Motie M460 – Voorspelbare erfpachtvoorwaarden

erfpachtrecht. In die gevallen kan de canon uitsluitend worden aangepast voor zover sprake is van een toename van de grondwaarde (economische meerwaarde).

De economische meerwaarde wordt bepaald door de grondwaarde vóór en na de wijziging of splitsing met elkaar te vergelijken. Deze grondwaarden worden vastgesteld door middel van een taxatie door een onafhankelijke, externe en gecertificeerde taxateur, met inachtneming van de bepalingen van de Herziene AB 1974 (2026). Over de vastgestelde economische meerwaarde wordt, op basis van het op dat moment geldende canonpercentage, een aanvullende canon berekend.

Indien bij de canonherziening aan het einde erfpachttijdvak is uitgegaan van een minimale grondwaarde, wordt in de bijzondere erfpachtvoorwaarden vastgelegd op welke wijze bij een latere wijziging of splitsing een eventuele canonaanpassing plaatsvindt. Daarbij wordt rekening gehouden met het geldende erfpachtgebruik en, indien van toepassing, de op dat moment geldende minimale grondprijzen op grond van het gemeentelijk grondprijzenbeleid.

Depreciatie
Depreciatie betekent ‘waardedaling’ of ‘afwaardering’. Sommige deskundigen vinden dat grond in erfpacht minder waard is dan grond in volle eigendom. Bij het berekenen van de canon kan hier rekening mee worden gehouden door uit te gaan van een lagere grondwaarde. Dit kan op twee manieren: via de gebruikte taxatiemethode of door een vast percentage van de grondwaarde af te trekken. Er bestaat geen vast of standaard percentage voor depreciatie. Het percentage hangt af van de beperkingen die in de erfpachtvoorwaarden zijn opgenomen. Als deze beperkingen al zijn meegenomen in de taxatie, kan een extra percentage leiden tot een dubbele verlaging van de grondwaarde.

Depreciatie werd ten tijde van het vaststellen van de AB 1974 en de AB 1983 niet toegepast. In de AB 1974 en AB 1983 wordt de grondwaarde zodanig gedefinieerd dat een generiek percentage voor depreciatie niet aan de orde is. De gemeente kent geen beleid ten aanzien van depreciatie. De gemeente is van oordeel dat depreciatie geen vereiste is om tot een redelijke canon te komen. Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft dat in een recente procedure over de AB 1974 bevestigd en met de uitspraak van de Hoge Raad is de uitspraak van genoemd gerechtshof onherroepelijk geworden. In extern ingewonnen adviezen wordt wisselend geadviseerd over de vraag of de gemeente depreciatie zou moeten toepassen. De adviseurs die adviseren wel depreciatie toe te passen, geven daarbij aan dat door het bestaande erfpachtrecht sprake is van een zekere gebondenheid tussen de gemeente en de erfpachter en dat depreciatie daardoor gerechtvaardigd is. Andere deskundigen stellen dat de gemeente niet zou moeten depreciëren omdat dit bij de oorspronkelijke uitgifte in erfpacht ook niet is gebeurd.

De gemeente is van oordeel dat er geen verplichting bestaat om bij de vaststelling van de canon een depreciatie toe te passen. Van belang is dat wordt gekomen tot een redelijke en marktconforme canon. Dat kan op verschillende manieren worden bereikt. In de participatie is door erfpachters en een belangenbehartiger aandacht gevraagd voor het ontbreken van depreciatie in een eerdere versie van het voorstel. Na zorgvuldige afweging, mede op basis van ingewonnen externe adviezen, heeft de gemeente ervoor gekozen om bij de berekening van de canon aan het einde erfpachttijdvak wel een depreciatie toe te passen. Omdat in de Herziene AB 1974 (2026) wordt gekozen voor eeuwigdurende erfpacht met relatief beperkte beperkende bepalingen, is gekozen voor een depreciatie van 10%. Dit percentage sluit aan bij de extern ingewonnen adviezen en draagt bij aan een evenwichtige en beheersbare canonontwikkeling.

Door toepassing van depreciatie op de grondwaarde bij de berekening van de canon aan het einde van het tijdvak, wordt de stijging van de nieuwe canon ten opzichte van de bestaande canon beperkt.

Hiermee wordt bijgedragen aan de redelijkheid en billijkheid van de Herziene AB 1974 (2026) en aan de juridische houdbaarheid daarvan.

Voor zover depreciatie bij erfpachtrechten met een andere bestemming dan ‘wonen’ leidt tot een berekende grondwaarde die lager is dan de door de gemeente gehanteerde (generieke) minimale grondwaarde, wordt bij de canonherziening uitgegaan van deze minimale grondwaarde. Op de minimale grondwaarde past de gemeente geen depreciatie toe.

3.3.2 Canonpercentage

De vaststelling van het canonpercentage vindt plaats op basis van de volgende onderdelen:

A. De basisgrondslag: het gemiddelde over de afgelopen 25 jaar van de langjarige rente die representatief is voor gemeentelijke financiering, zoals gepubliceerd door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG).
B. Een opslag voor kosten en risico.
C. Een inflatiecorrectie (aftrek).

A. Basisgrondslag: langjarige rente (BNG)

Als basisgrondslag voor het canonpercentage wordt uitgegaan van een langjarige rente die representatief is voor de financiering van gemeenten, zoals gepubliceerd door de BNG. Deze rente sluit aan bij de voorwaarden waaronder gemeenten zich op de langere termijn financieren. Voor de basisgrondslag voor het canonpercentage werd de rente gehanteerd die de BNG toepast voor 25-jarige annuïtaire leningen (zonder tussentijdse renteaanpassing). Doordat deze reeks niet langer beschikbaar is, wordt voor de basisgrondslag aangesloten bij de rente gehanteerd die de BNG toepast voor 25-jarige lineaire leningen[3].

Bij het bepalen van de nieuwe canon aan het einde van het eerste erfpachttijdvak gaat de gemeente uit van het gemiddelde rentepercentage van de 25 jaar (100 kwartalen) voorafgaand aan de schriftelijke aankondiging van de nieuwe canon aan de erfpachter in plaats van het actuele rentepercentage. Op die manier wordt voorkomen dat er tijdelijke ‘uitschieters’ (zowel naar boven als naar beneden) in het canonpercentage kunnen ontstaan. Door gebruik te maken van een langjarig gemiddeld rentepercentage zal het canonpercentage minder schommelingen kennen dan bij gebruik van een actueel rentepercentage. Dit biedt de erfpachter op voorhand meer duidelijkheid en meer voorspelbaarheid over de hoogte van het canonpercentage en is minder bepalend op welke datum het betreffende erfpachttijdvak toevallig afloopt. Hiermee kan voor zowel de gemeente als de erfpachter een redelijk canonpercentage worden vastgesteld. Vanwege het gebruik van het langjarige gemiddelde rentepercentage is een aanvullende begrenzing in de vorm van een minimaal en een maximaal canonpercentage ten behoeve van het vaststellen van een redelijk canonpercentage niet nodig.

B. Opslag voor kosten en risico

Bij het vaststellen van het canonpercentage is het gebruikelijk om een opslag voor risico (debiteurenrisico) en een opslag voor kosten (beheer van de erfpachtcontracten) te hanteren. Daarbij is in dit geval gekozen voor een (vast) opslagpercentage van 1,1% ter dekking van zowel de kosten als het risico. Dit percentage ligt in lijn met de gemiddelde opslagpercentages die door andere gemeenten bij het bepalen van het canonpercentage worden gehanteerd. Dit percentage

[3] Als BNG op enig moment stopt met de publicatie van voormelde rentepercentages, zal worden aangesloten bij een rentepercentage dat daarmee vergelijkbaar is, zulks ter bepaling van de gemeente.

is beoordeeld door externe deskundigen en daarbij is geconcludeerd dat een opslagpercentage van 1,1% redelijk en naar verwachting juridisch houdbaar is.

C. Inflatiecorrectie

De door de BNG gehanteerde rentepercentages zijn nominale rentes. Dit betekent dat in het rentepercentage een opslag is verwerkt ten behoeve van de verwachte inflatie gedurende de looptijd van de lening. Wordt deze inflatieverwachting van de nominale rente afgetrokken dan resteert de reële rente.

In de Herziene AB 1974 (2026) wordt de canon jaarlijks aangepast aan de inflatie (= jaarlijks geïndexeerd). Om te voorkomen dat de erfpachter zowel via het rentepercentage als via de indexering van de canon een inflatiecorrectie betaalt, wordt de canon vastgesteld op basis van de reële rente in plaats van de nominale rente.

Het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland bedraagt circa 2%. Dit percentage komt ook overeen met de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de langere termijn. Voor het bepalen van het canonpercentage wordt daarom een inflatiecorrectie (aftrek) van 2% gehanteerd op het te hanteren rentepercentage.

Gebruik van grond is niet gratis. De berekende basisgrondslag kan na aftrek van de inflatiecorrectie daarom nooit lager zijn dan nul. In de praktijk komt dit vrijwel niet voor. Het vaste percentage voor kosten en risico geldt altijd. Het canonpercentage is daardoor minimaal gelijk aan de opslag voor kosten en risico.

3.3.3 Vaststelling van de canon

De canon die geldt na afloop van het huidige erfpachttijdvak wordt vastgesteld op basis van de grondwaarde en het canonpercentage zoals beschreven in paragraaf 3.3.1 en 3.3.2. De aanvangscanon ontstaat door de vastgestelde grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage en geldt vanaf de eerste dag van het nieuwe erfpachttijdvak.

De nieuwe canon wordt vastgesteld in verband met het einde van het lopende erfpachttijdvak. De gemeente stelt erfpachters hierover vooraf schriftelijk in kennis. Als deze kennisgeving later plaatsvindt dan beoogd, blijft het einde erfpachttijdvak leidend voor de vaststelling van de nieuwe canon. De vraag vanaf welk moment deze canon daadwerkelijk ingaat, hangt samen met het moment van kennisgeving en het moment waarop de Herziene AB 1974 (2026) van toepassing worden.

Na vaststelling wordt de canon niet meer periodiek herzien, maar alleen nog jaarlijks geïndexeerd met het vaste percentage dat is opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). De canon kan daarna uitsluitend worden aangepast in de gevallen die in de Herziene AB 1974 (2026) zijn genoemd, zoals bij een wijziging van het gebruik van de grond, een wijziging van de opstallen of bij een splitsing van het erfpachtrecht. In de kennisgeving van de herziene canon licht de gemeente toe hoe de canon is berekend en hoe daarbij de grondwaarde en het canonpercentage zijn toegepast.

3.3.4 Geen ingroeiregeling

Er is onderzocht of een ingroeiregeling nodig is. Met een ingroeiregeling zouden erfpachters in enkele jaren kunnen toegroeien naar de nieuwe canon, waarbij in de eerste jaren een lagere canon geldt. Een ingroeiregeling is vooral bedoeld voor situaties waarin de canon onverwacht snel of sterk stijgt.

Voor het merendeel van de erfpachters onder de AB 1974 is hiervan geen sprake. Deze erfpachters betalen jaarlijks canon en ook zonder de herziening van de AB 1974 zou de canon na tien jaar opnieuw zijn herzien. De canonverhoging aan het einde erfpachttijdvak is, in vergelijking met een reguliere tienjaarlijkse herziening, niet zodanig dat een ingroeiregeling nodig is. Daarnaast is in de AB 1974 vastgelegd dat de canon aan het einde erfpachttijdvak kan worden herzien op basis van de werkelijke grondwaarde. Erfpachters zijn hierover tijdig geïnformeerd en hebben vooraf inzicht gekregen in de mogelijke gevolgen, onder meer door middel van informatiebrieven en rekenvoorbeelden. Van een juridisch onvoorzienbare canonstijging is naar het oordeel van de gemeente geen sprake. Wel kan de stijging in individuele gevallen als fors worden ervaren.

Voor erfpachters die de canon in het verleden voor vijftig jaar hebben afgekocht, geldt dat zij na afloop van het huidige erfpachttijdvak opnieuw een marktconforme periodieke canon gaan betalen. Een relatief grote stijging van de canon is in deze gevallen het gevolg van de eerdere keuze voor afkoop en daarmee voorzienbaar. Bovendien worden deze erfpachtrechten grotendeels pas vanaf 2034 herzien, waardoor erfpachters tijd hebben om zich hierop voor te bereiden.

Om deze redenen is niet gekozen voor een generieke ingroeiregeling. Door het toepassen van depreciatie wordt de canonstijging al structureel beperkt. Voor erfpachters die desondanks moeite hebben om de canon te betalen, blijft de kwijtscheldingsregeling van toepassing.

3.3.5 Eerdere overstap naar de Herziene AB 1974 (2026)

De mogelijkheid wordt geboden om, op verzoek, eerder over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Met deze eerdere overstap kan een erfpachter eerder zekerheid krijgen over de grondwaarde en de canon.

Een verzoek tot een eerdere overstap kan door de erfpachter worden ingediend. Indien een appartementsgebouw is gevestigd op één erfpachtrecht, is een eerdere overstap uitsluitend mogelijk wanneer alle appartementseigenaren gelijktijdig instemmen met de overstap en deze gezamenlijk laten vastleggen, aangezien een gedeeltelijke overstap binnen één erfpachtrecht niet mogelijk is.

Bij een eerdere overstap worden de grondwaarde en de canon vastgesteld op de datum waarop de aanvraag is ontvangen, met toepassing van het op dat moment geldende canonpercentage. Voor niet-woningen geldt dit moment als peildatum voor de taxatie. Indien bij een appartementsgebouw een eerdere overstap plaatsvindt, geldt de toepassing van de Herziene AB 1974 (2026) voor het gehele complex. Voor de appartementsrechten die nog niet eerder zijn geconverteerd, worden daarbij tevens de nieuwe grondwaarde en de bijbehorende canon vastgesteld.

Vanaf het moment waarop de Herziene AB 1974 (2026) via een notariële akte van toepassing zijn verklaard, worden de vastgestelde grondwaarde en de canon jaarlijks met 2% geïndexeerd. Tot het einde van het lopende erfpachttijdvak blijft de bestaande canon van toepassing. Vanaf het einde erfpachttijdvak is de op dat moment geldende, geïndexeerde canon verschuldigd. Indien de bij een eerdere overstap vastgestelde canon lager is dan de bestaande canon, kan de nieuwe canon eerder ingaan.

Tot het einde van het eerste erfpachttijdvak kan een erfpachter die daarvoor in aanmerking komt gebruikmaken van de Conversieregeling Erfpacht 2017. Na een eerdere overstap is dit niet meer mogelijk. Wel kan na een eerdere overstap gebruik worden gemaakt van de conversiemogelijkheid die is opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026).

Indien tijdens het eerste erfpachttijdvak sprake was van een voor vijftig jaar afgekochte canon, kan bij conversie rekening worden gehouden met een resterende afgekochte periode. Dit betreft het deel van de afkoopperiode dat op het moment van conversie nog niet is verstreken. De mate waarin hiermee rekening wordt gehouden, is afhankelijk van het moment waarop het verzoek tot conversie wordt ingediend. Als geen resterende afgekochte periode meer aanwezig is, vindt geen verrekening plaats.

3.3.6 Eerdere overstap van AB 1983 naar de Herziene AB 1974 (2026)

Deze financiële toelichting ziet primair op de herziening van de AB 1974 en de toepassing daarvan bij het einde erfpachttijdvak. Voor erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn, eindigt het eerste erfpachttijdvak op een later moment en is herziening op dit moment nog niet aan de orde. Een erfpachter met een erfpachtrecht onder de AB 1983 kan op verzoek en op vrijwillige basis overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026).

Bij een overstap van een erfpachtrecht onder de AB 1983 naar de Herziene AB 1974 (2026) wordt geen rekening gehouden met de fictieve grondwaarde zoals aangegeven onder 3.3.1.

3.3.7 Kwijtscheldingsregeling

Het kan voorkomen dat erfpachters door de herziening van de canon te maken krijgen met een stijging van de jaarlijkse lasten die zij niet (volledig) kunnen dragen. Om in dergelijke situaties maatwerk te kunnen bieden, heeft de gemeente een beleidsregel opgesteld voor (gedeeltelijke) kwijtschelding van de canonverhoging.

Deze regeling is bedoeld voor erfpachters met een erfpachtrecht met de bestemming ‘wonen’, die de woning zelf bewonen en die als gevolg van de canonherziening in financiële knel komen. De regeling richt zich uitsluitend op de verhoging van de canon en niet op de volledige canonverplichting.

Bij de beoordeling of een erfpachter in aanmerking komt voor (gedeeltelijke) kwijtschelding wordt gekeken naar de persoonlijke en financiële situatie. Daarbij wordt onder meer rekening gehouden met het inkomen, het vermogen en de mogelijkheden om de lasten op andere wijze op te vangen.

Kwijtschelding wordt toegekend voor de duur van één jaar. Daarna kan opnieuw worden beoordeeld of de erfpachter in aanmerking komt voor (gedeeltelijke) kwijtschelding, op basis van de dan geldende omstandigheden en criteria.

De kwijtscheldingsregeling is vormgegeven als een individuele beoordeling, waarbij per geval wordt bepaald of en in welke mate kwijtschelding passend is. Hierbij wordt uitgegaan van vaste criteria, met ruimte voor maatwerk in bijzondere situaties.

Met deze regeling wordt beoogd om te voorkomen dat erfpachters als gevolg van de canonherziening in onaanvaardbare financiële problemen komen, terwijl tegelijkertijd wordt aangesloten bij het uitgangspunt dat het gebruik van grond niet kosteloos is.

3.4 Financiële uitgangspunten Herziene AB 1974 (2026)

De financiële uitgangspunten van de Herziene AB 1974 (2026) houden in essentie het volgende in:

- Eeuwigdurende erfpacht (geen tijdvakken van vijftig jaar meer).
- De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%. Dit betreft de genormeerde inflatie gebaseerd op de gemiddelde inflatie over de afgelopen 25 jaar. De canon wordt niet meer herzien (behalve in

het geval van een wijziging van het gebruik, wijziging van de opstallen en/of splitsing van het erfpachtrecht).

- Voor erfpachters is in de Herziene AB 1974 (2026) een (nieuwe) afkoopregeling met voorwaarden voor conversie opgenomen. Op grond van deze afkoopregeling is de afkoopsom bij conversie gelijk aan de grondwaarde die is vastgesteld bij de canonherziening tegen het einde van het huidige erfpachttijdvak. Vanaf de datum van het einde van het huidige erfpachttijdvak wordt de afkoopsom vervolgens geïndexeerd met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend. De afkoopsom wordt vermeerderd met een eventuele (geïndexeerde) economische meerwaarde bij wijziging en/of splitsing van het erfpachtrecht. Afkopen en conversie naar de AV 1989 (of toekomstige meer recentere voorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht) is niet verplicht, maar is voor de erfpachter een vrijwillige keuze.

3.5 Financiële consequenties voor de erfpachter

Toekomstige ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, monetaire ontwikkelingen en inflatie bepalen in hoeverre de Herziene AB 1974 (2026) gunstiger of ongunstiger uitpakken voor de erfpachter ten opzichte van de huidige AB 1974. In de herziening van de AB 1974 wordt de canon elk jaar met een vast percentage van 2% geïndexeerd. Hiervoor is bewust gekozen en niet voor een variabele inflatie-index, omdat dit erfpachters vooraf meer duidelijkheid en voorspelbaarheid biedt over de ontwikkeling van de canon.

3.6 Administratieve en praktische gevolgen voor erfpachters

Tegen het einde van het huidige erfpachttijdvak ontvangt de erfpachter een schriftelijke kennisgeving waarin de nieuwe canon wordt aangezegd. Hierin staat wat de nieuwe canon is en vanaf welke datum deze geldt. De canon wordt vastgesteld voor onbepaalde tijd en wordt daarna niet meer herzien. Dit is alleen anders in de gevallen die in de Herziene AB 1974 (2026) zijn genoemd, zoals bij een wijziging van het gebruik van de grond, een wijziging van de opstallen of bij een splitsing van het erfpachtrecht. De canon wordt elk jaar verhoogd met een vast percentage van 2%. Voor deze jaarlijkse indexering wordt geen nieuw herzieningsbesluit genomen. De canon wordt bij vooruitbetaling voldaan. Erfpachters kunnen er ook voor kiezen om de canon af te kopen en converteren naar een regeling waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht. Hiervoor gelden aparte procedures.

Bij erfpachtrechten die zijn gesplitst in appartementsrechten kan de toepassing van de Herziene AB 1974 (2026) extra complex zijn, omdat medewerking van alle appartementseigenaren vereist is. In de praktijk kan dit leiden tot vertraging in de uitvoering.

3.7 Financiële consequenties voor de gemeente

De opbrengsten uit de ontvangen canon maken onderdeel uit van de jaarlijkse inkomsten van de gemeente en hebben als zodanig een plaats in de jaarlijkse financiële verantwoording. De bestaande erfpachtrechten vormen de basis voor de raming van het meerjarenbeeld. De gemeente verwacht over het geheel en gemiddeld genomen een redelijke ontwikkeling van de nieuwe canon. Door de herzieningen over de komende jaren zullen de canoninkomsten in die komende jaren een stijgende trend tonen als gevolg van aangepaste erfpachtvoorwaarden, maar zijn te onzeker om al op begroot te worden.

3.8 Externe toetsing

De financiële uitgangspunten zijn extern getoetst door Colliers Valuations B.V. (hierna te noemen ‘Colliers’) en door advocatenkantoor Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. (hierna te noemen ‘Pels Rijcken’). Colliers heeft met name met een financiële invalshoek en Pels Rijcken met een juridische invalshoek naar de financiële uitgangspunten gekeken en hierover advies uitgebracht.

Colliers is van mening dat zowel de wijze waarop de canon wordt vastgesteld als de variabelen die hierbij worden gebruikt (basisgrondslag/rentepercentage, opslag voor kosten en risico en inflatiecorrectie) redelijk zijn. Ook de financiële uitgangspunten voor de wijziging van de AB 1974 zijn volgens Colliers redelijk.

De gemeente heeft volgens Pels Rijcken uitgebreid toegelicht hoe de nieuwe canon wordt berekend en heeft op heldere wijze inzichtelijk gemaakt op welke grondslag en aan de hand van welke parameters de canon wordt vastgesteld.