Artikel Canon

1. De erfpachter is aan de gemeente periodiek een canon verschuldigd als vergoeding voor het gebruik van het perceel.

2. De gemeente en de erfpachter komen de canon bij vestiging van het erfpachtrecht overeen. De canon wordt berekend als een percentage van de erfpachtgrondwaarde die geldt op het moment van uitgifte.

3. De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop het erfpachtrecht ingaat.

4. De erfpachter moet de canon voldoen op een wijze die de gemeente bepaalt.

5. Bij vestiging van het eeuwigdurende erfpachtrecht heeft de erfpachter eenmalig de mogelijkheid om te kiezen voor een indexcanon of een vaste canon. Hierbij wordt verstaan onder:
   a. de indexcanon , een canon die:
   - jaarlijks wordt aangepast (geïndexeerd) aan de inflatie zoals in de leden 6 tot en met 8 is bepaald;
   - wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde die bij vestiging is vastgesteld, te vermenigvuldigen met het canonpercentage dat dan geldt voor de indexcanon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt. Bij de vaststelling houdt zij ermee rekening dat de canon jaarlijks wordt geïndexeerd.

   b. de vaste canon, een canon die:
   - tijdens de looptijd van het eeuwigdurende erfpachtrecht niet wordt aangepast aan de inflatie, en
   - wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde die bij vestiging is vastgesteld, te vermenigvuldigen met het canonpercentage dat dan geldt voor de vaste canon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt. Bij de vaststelling houdt zij ermee rekening dat de canon niet wordt geïndexeerd.

6. De keuze van de erfpachter voor de indexcanon of de vaste canon ligt vast voor de gehele looptijd van het eeuwigdurende erfpachtrecht. Wel heeft de erfpachter het recht om de canon in één keer voor de gehele looptijd vooruit te betalen volgens art.7.

7. Nadat de canon is vastgesteld op basis van lid 5a of 5b van dit artikel, kan de canon worden aangepast als gevolg van wijzigingen in het erfpachtrecht, zoals bedoeld in artikel ….

8. De indexcanon wordt jaarlijks aan de inflatie aangepast. De inflatie wordt bepaald aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer. Dit cijfer geeft het prijsverloop weer van het pakket goederen en diensten dat alle huishoudens in Nederland gemiddeld aanschaffen. De geïndexeerde canon berekent de gemeente door de geldende canon te vermenigvuldigen met een aanpassingsfactor.

$$\text{Aanpassingsfactor} = \frac{\text{CPI}_{\text{juni vorig jaar}}}{\text{CPI}_{\text{juni eervorig jaar}}}$$

Deze formule verstaat onder:

$CPI_{juni\ vorig\ jaar.....}$: het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het eerste jaar vóór indexering
$CPI_{juni\ eervorig\ jaar..}$: het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het tweede jaar vóór indexering

9. De gemeente stelt de aanpassingsfactor jaarlijks vast. Deze geldt voor één kalenderjaar en maakt de gemeente ieder jaar algemeen bekend.

10. Bij het bepalen van de aanpassingsfactor gebruikt de gemeente consumentenprijsindexcijfers. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) maakt deze cijfers bekend of, bij afwezigheid daarvan, een ander onafhankelijk instituut.

11. Als door enige oorzaak een of beide consumentenprijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, bepaalt de gemeente de aanpassingsfactor op een wijze, die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit lid is omschreven. De gemeente stelt de erfpachter zo spoedig mogelijk in kennis van de aangepaste indexcanon. Te late kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot bijbetaling en doet ook niet zijn recht op terugbetaling teniet.

Artikel Betalingen

1. Alle betalingen door de erfpachter vinden plaats op een wijze die de gemeente aangeeft.

2. Als de gemeente een betaling heeft voldaan die volgens de artikelen @ van de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen voor rekening van de erfpachter is, moet de erfpachter deze aan de gemeente vergoeden.

3. De erfpachter is niet bevoegd tot opschorting van een betaling.

4. Korting of verrekening van betalingen die de erfpachter moet voldoen, is uitsluitend toegestaan als het om onbetwiste vorderingen op de gemeente gaat die direct verband hebben met de erfpacht.

5. Als de erfpachter niet of niet tijdig betaalt, is hij vanaf de vervaldag een vertragingsrente verschuldigd. Deze vertragingsrente bedraagt 6% per jaar over het openstaande bedrag. Als het tarief van de wettelijke rente hoger is dan 6%, is de vertragingsrente gelijk aan dit hogere tarief. Na afloop van ieder jaar wordt het bedrag waarover de vertragingsrente wordt berekend, vermeerderd met de verschuldigde vertragingsrente over afgelopen jaar (samengestelde rente).

6. Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde:
- **a.** boete(s) verschuldigd volgens art.@....@??;
- **b.** rente(n) verschuldigd volgens lid 4 van dit artikel;
- **c.** andere dan de hiervoor onder *a* en *b* en hierna onder *d* vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van de erfpacht heeft;
- **d.** de canon of de afkoopsom.

Artikel Vooruitbetaling van de canon

1. De gemeente kan met de erfpachter overeenkomen dat de erfpachter alle nog niet vervallen toekomstige canon voor de looptijd van het eeuwigdurende erfpachtrecht voldoet door betaling van een @afkoopsom / vooruitbetaling@

2. De gemeente stelt de @afkoopsom / vooruitbetaling@ vast op een zodanig niveau als naar haar oordeel nodig is om de gemeente te compenseren voor het niet meer ontvangen van de toekomstige canon.
   De gemeente berekent de @afkoopsom / vooruitbetaling@ volgens een instructie en maakt deze algemeen bekend.

3. Beëindiging van het erfpachtrecht geeft de erfpachter geen recht op terugbetaling van de @afkoopsom / vooruitbetaling@.

4. De vooruitbetaling door de erfpachter wordt vastgelegd bij notariële akte. In de akte staat in ieder geval vermeld:

a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b. het bedrag van de canon;
c. het bedrag van de @afkoopsom / vooruitbetaling@;
d. de datum waarop de @afkoopsom / vooruitbetaling@ aan de gemeente is voldaan;
e. de kwijting die de gemeente aan de erfpachter heeft verleend voor betaling van de afkoopsom.