I. HERZIENING CANON IN GEVAL WIJZIGING VAN DE ERFPACHT

HERZIENING CANON IN GEVAL WIJZIGING VAN DE ERFPACHT

Artikel Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik, de bestemming en/of de bebouwing

1. Na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, kunnen de volgende wijzigingen plaatsvinden:
   a. wijziging van de bestemming en/of het gebruik van de erfpacht;
   b. wijziging van de toegestane bebouwing;
   c. wijziging ~~(na sloop)~~ van nieuw te realiseren bebouwing.

2. Door de wijzigingen die in het vorige lid staan, kan het perceel in waarde stijgen. Dat kan een wijziging van de canon met zich meebrengen.

3. De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule:
   A + ((B - C) x 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 op het moment van de herziening toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;
   D het desbetreffende op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.

4. Als een lagere canon volgt uit de berekening die staat in het vorige lid, wordt de canon niet gewijzigd. De erfpachter blijft dan de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang anders vordert. De gemeente bepaalt of hiervan sprake is.

5. Als de erfpachter de canon eeuwigdurend vooruit heeft betaald, vindt wijziging van de canon plaats als gevolg van de wijziging(en) die in lid 1 staat. Dat gebeurt op dezelfde wijze als in de leden 3 en 4 is beschreven.

6. De gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop:
   a .de wijziging van de bestemming en/of het gebruik zal worden gerealiseerd;
   b. de wijziging in de bebouwing zal worden gerealiseerd.

7. Als niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de wijziging als genoemd in het vorige lid plaatsvindt of heeft plaatsgevonden , stelt de gemeente die datum bij benadering vast. De datum staat in het besluit waarin de gemeente toestemming verleent.

8. Wijzigingen in lid 1 worden vastgelegd in een notariële akte. In deze akte staat in ieder geval:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en het adres, voor zover dat bekend is;

b. -de canon, het canonpercentage en de erfpachtgrondwaarde;
c. de ingangsdatum van de wijziging van het erfpachtrecht;
d. de bestemming en het toegestane gebruik;
e. de maximaal toegestane bebouwing.

9. Als de erfpacht zich niet kan vinden in de hoogte van de wijziging van de canon dan kan de erfpachter dit gemotiveerd aangeven bij een door de gemeente in te stellen commissie.

10. Als tussen de gemeente en de erfpachter geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de gewijzigde canon, wordt de toestemming tot wijziging van de erfpacht niet verleend.

11. Het de erfpachter toegestaan het in de akte van vestiging aangegeven gebruiksoppervlakte van een woning te vergroten. De voor een dergelijke vergroting van het gebruiksoppervlakte vereiste vrijstelling van de gemeente als bedoeld in artikel @ wordt geacht hiermee te zijn verleend onder de nadere bepaling, dat aan deze vrijstelling geen herziening van de canon zal zijn verbonden als bedoeld in artikel lid 8.
De verleende vrijstelling en uitsluiting van canonverhoging betreffen nadrukkelijk slechts de vergroting van het gebruiksoppervlak en niet een eventueel gewenste wijziging van het in de akte van vestiging aangegeven woningaantal; het gestelde in @gebruik overeenkomstig bestemming@ blijft van onverkorte toepassing

SPLITSEN EN SAMENVOEGEN

Artikel Splitsen en samenvoegen van de erfpacht

1. De erfpachter is alleen bevoegd tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachten na de voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Voor de toepassing van dit artikel worden met deze handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter:
   a. scheppen van lidmaatschapsrechten van verenigingen of coöperaties, of
   b. verlenen van deelnemingsrechten of participaties .
   Wat is vermeld in a. en b. geldt als in deze rechten zijn begrepen het recht op uitsluitend gebruik of vrijwel uitsluitend gebruik:
   - van het perceel en/of de opstallen, of
   - van een gedeelte daarvan waarbij uit de inrichting blijkt dat deze is bestemd om als afzonderlijk geheel te gebruiken.

2. De gemeente kan voorwaarden verbinden aan het verlenen van de toestemming zoals staat in lid 1. Daaronder valt ook een herziening van de canon zoals bedoeld in art. @herziening canon ingeval van wijziging@.

3. Als de gemeente toestemming verleent tot:
– Splitsing van de erfpacht, stelt zij tevens de verdeling van de canon vast.
– Splitsing in appartementsrechten dan wordt de canonverdeling als volgt vastgesteld: @@@

– Samenvoeging van erfpachten, stelt zij tevens de canon vast van de erfpacht die na samenvoeging ontstaat.

4. Als de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de canon die door één of meer appartementseigenaren verschuldigd is. Wat in dit artikel is bepaald is ook voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

Toelichting:
-Hoofdelijk verbonden: ...

II. ONDERERFPACHT

Artikel @ Ondererfpacht
Het is de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop het erfpachtrecht rust geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven. Uitgezonderd zijn de door de gemeente te bepalen gevallen nadat zij daarvoor schriftelijke toestemming heeft verleend.