Artikel 7. Canon

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

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 uitgifte in eeuwigdurende erfpacht 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 uitgifte is vastgesteld, te vermenigvuldigen met het canonpercentage dat op dat moment geldt voor de indexcanon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt. Bij de vaststelling van dit canonpercentage houdt de gemeenteer rekening mee 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 uitgifte is vastgesteld, te vermenigvuldigen met het canonpercentage dat op dat moment geldt voor de vaste canon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt. Bij de vaststelling van dit canonpercentage houdt de gemeente er rekening mee 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 behoudt de erfpachter het recht om de canon in één keer voor de gehele looptijd af te kopen volgens artikel 8

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 13.

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 indexcanon te vermenigvuldigen met een aanpassingsfactor.

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

Deze formule verstaat onder:

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

$CPI_{\text{juni eervorig jaar}}$.. : 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 artikel 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 8 afkoop 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.

2. De gemeente stelt de afkoopsom 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.

3. De gemeente berekent de afkoopsom volgens een instructie en maakt deze algemeen bekend.

4. Beëindiging van het erfpachtrecht geeft de erfpachter geen recht op terugbetaling van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang

5. De afkoopsom die door de erfpachter wordt voldaan, wordt vastgelegd bij notariële akte. In de akte staat in ieder geval vermeld:

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