Artikel Herziening canon bij verlening van vrijstelling of toestemming

1. Zoals bepaald in de artikelen:
   1) Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel,
   2) Overdracht voor ingebruikneming,
   3) Instandhouden van de opstallen,
   4) Gebruik volgens de bestemming,
   5) Splitsen en samenvoegen van de erfpacht ,en
   6) Ondererfpacht ,

   is voor afwijking van de in die artikelen bedoelde verplichtingen, verboden en termijnen de voorafgaande schriftelijke vrijstelling of toestemming van de gemeente vereist.
   In deze artikelen is ook bepaald dat de gemeente aan het verlenen van die vrijstelling of toestemming voorwaarden kan verbinden. Onder deze voorwaarden valt ook herziening van de canon als bedoeld in dit artikel.

2. De gemeente verleent alleen een gevraagde vrijstelling of toestemming als:
   a. verlening past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verlening verzet,en
   b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de aan de vrijstelling of toestemming te stellen voorwaarden. Deze overeenstemming moet dan blijken uit een onvoorwaardelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde vrijstelling of toestemming.

3. De gemeente kan de canon herzien als de waarde van het erfpachtrecht verandert ten gevolge van de vrijstelling of toestemming die de gemeente op grond van dit artikel verleent.

4. Als de afwijking van de in lid 1 bedoelde verplichtingen, verboden en termijnen betrekking heeft op:
   a. [7]een gevraagde vrijstelling met het oog op wijziging van de bebouwing, bestemming of het gebruik, wordt de herziene canon berekend door toepassing van de formule:
      A + (B - C) x D, waarin voorstelt:
      - A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon eeuwigdurend is @afgekocht / vooruitbetaald@, dan wordt er bij factor A uitgegaan van de dan geldende indexcanon alsof deze niet is @afgekocht / vooruitbetaald@.
      - B de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de gewijzigde bebouwing en/of de gewijzigde bestemming en/of het gewijzigde gebruik;
      - C de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de toegestane bebouwing respectievelijk de toegestane bestemming en/of het toegestane gebruik
      - D het canonpercentage, dat op het moment van de herziening geldt voor het op het erfpachtrecht van toepassing zijnde canontype (indexering of vast).
   b. een gevraagde vrijstelling of toestemming anders dan hiervoor onder a van dit lid bedoeld, wordt de nieuwe canon berekend door toepassing van de formule:
      X x Y, waarin voorstelt:
      - X de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de toegestane bebouwing, bestemming en gebruik;
      - Y het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het op het erfpachtrecht van toepassing zijnde canontype (indexering of vast).

5. 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.
6. Als de erfpachter zich niet kan vinden in de hoogte van de wijziging van de canon, kan hij dit gemotiveerd aangeven bij een commissie die de gemeente instelt.
7. De gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de tussen partijen overeen te komen datum waarop de erfpachter:
   a. met de wijziging van de bebouwing, de bestemming en/of het gebruik start, of
   b. van de verleende vrijstelling of toestemming gebruik kan maken.
8. Wijzigingen van de bebouwing, de bestemming, het gebruik en/of de canon 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; de bedragen van de canonverhoging en van de aanvullende afkoopsom als de verhoging van de canon eeuwigdurend wordt @afgekocht / vooruitbetaald@;
   b. de canon na herziening;

   de ingangsdatum van de wijziging van het erfpachtrecht;
   d. de bestemming en het gebruik;
   e. de maximaal toegestane bebouwing.

Artikel Instandhouden van de opstallen

1. De erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen in een zodanige staat te houden dat deze geschikt is voor de bestemming en het gebruik die staan in de akte van vestiging.
2. Het is de erfpachter niet toegestaan de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen. Ook mag hij de vloeroppervlakte van de opstallen niet wijzigen.
3. De erfpachter is verplicht de opstallen geheel of gedeeltelijk te herbouwen als deze door welke oorzaak dan ook verloren zijn gegaan.
4. De gemeente kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de verplichtingen en verboden die staan in lid 1 tot en met 3 van dit artikel. Als de gemeente vrijstelling verleent kan zij daaraan voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden. Daaronder valt ook een wijziging van de canon zoals staat in art. @bestemmings- en bebouwingswijziging@.
5. Uitsluitend met betrekking tot erfpachtrechten waarbij de bestemming 'wonen' in de akte van vestiging is opgenomen, is het de erfpachter toegestaan de in deze akte opgenomen vloeroppervlakte van de woning te vergroten. De voor een vergroting van de vloeroppervlakte vereiste vrijstelling, als bedoeld in lid 5 van dit artikel, wordt geacht hiermee te zijn verleend. Aan het verlenen van deze vrijstelling wordt geen herziening van de canon verbonden als bedoeld in artikel @herziening canon bij verlenen toestemming of vrijstelling@.
   De verleende vrijstelling en uitsluiting van de canonverhoging betreffen nadrukkelijk slechts de vergroting van de vloeroppervlakte en niet een eventueel gewenste wijziging van het in de akte van vestiging aangegeven toegestane aantal woningen.
   Wat is bepaald in artikel @gebruik overeenkomstig bestemming@ blijft onverminderd van toepassing.

SPLITSEN EN SAMENVOEGEN

Artikel Splitsen en samenvoegen van de erfpacht

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

3. Als de gemeente toestemming verleent tot:
   – Splitsing van het erfpachtrecht in erfpachtrechten, stelt zij ook de verdeling van de canon over de te vormen erfpachtrechten vast.
   – Splitsing van het erfpachtrecht in appartementsrechten, stelt zij ook de verdeling van de canonaandelen over de te vormen appartementsrechten vast. @@@

4. Als het erfpachtrecht 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: ...

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.

---

1) P6 - 3.3. Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel

A. De erfpachter is verplicht om, onder de voorwaarden en binnen de termijnen die staan in de akte van vestiging:
   1. het perceel te bebouwen volgens het bouwplan dat de gemeente heeft goedgekeurd;
   2. het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze in te richten en ingericht te houden volgens de bestemming en het gebruik die staan in de akte van vestiging;
   3. het perceel en de eventuele opstallen in gebruik te nemen. Dat gebruik moet overeenkomen met de bestemming en het gebruik die staan in de akte van vestiging.
   4. het perceel op behoorlijke wijze van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;

B. De gemeente en wethouders kunnen op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor een of meer van de in lid A sub 1 tot en met 3 genoemde verplichtingen. Dat geldt ook voor de gestelde voorwaarden en termijnen in de akte van vestiging. De gemeente en wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een termijn verbinden. Daaronder valt ook de herziening van de canon als bedoeld in artikel [..].

2) P6 - Artikel # Overdracht voor ingebruikneming

1. Zonder toestemming van de gemeente en wethouders, is de erfpachter niet bevoegd zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of te verdelen. Dat geldt ook als hij een beperkt recht wil vestigen waardoor derden het gebruik krijgen van het perceel. Daarvoor moet hij eerst zijn verplichtingen nakomen die staan in artikel 3, lid 6 onder A.
2. Als de gemeente en wethouders toestemming geven, kunnen zij daaraan voorwaarden en/of een termijn verbinden. Daaronder valt ook de herziening van de canon als bedoeld in artikel[..].

3) P8 Artikel # Gebruik volgens de bestemming

1. De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen te gebruiken volgens de bestemming en het gebruik die zijn aangegeven in de akte van vestiging.
2. Het is de erfpachter in ieder geval niet toegestaan:
   a. het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of bijna niet te gebruiken;
   b. handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel;
   c. op of aan het perceel en/of de opstallen werkzaamheden of handelingen uit te voeren, na te laten of een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade, hinder of aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu ontstaat.
3. Als de erfpachter in strijd handelt met lid 1 en/of lid 2, is de gemeente bevoegd om van de erfpachter te vorderen:
   a. onmiddellijke opheffing van de overtreding, en
   b. dat hij de daardoor ontstane schade ongedaan maakt.
4. Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met lid 1 en 2 (in)direct ontstaat door de erfpachter komt voor zijn rekening.
5. De gemeente kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de verplichtingen en verboden die in de leden 1 en 2 staan. Als de gemeente vrijstelling verleent kan zij daaraan voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden. Daaronder valt ook een wijziging van de canon zoals staat in art. @bestemmings en bebouwingswijziging@.

4) Artikel # Instandhouden van de opstallen (zie blz. 2 in deze notitie)

5) Artikel # Splitsen en samenvoegen van het erfpachtrecht (zie blz. 3 in deze notitie)

6) Artikel # ondererfpacht (zie blz. 3 in deze notitie)

7) als meer tekst in formule bijdraagt aan leesbaarheid:

a. een gevraagde vrijstelling met het oog op wijziging van de bebouwing, bestemming of het gebruik, wordt de herziene canon berekend door toepassing van de formule:

$$Canon_{herzien} = Canon_{geldend} + (Grw_{actueel\ herzien} - Grw_{actueel\ geldend}) \times Canon_{\%\ actueel},$$

waarin voorstelt:

- $Canon_{herzien}$ ..... : de canon na herziening, die geldt voor de gewijzigde bebouwing en/of de gewijzigde bestemming en/of het gewijzigde gebruik
- $Canon_{geldend}$ .....: de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon eeuwigdurend is @afgekocht / vooruitbetaald@, dan wordt er bij factor A uitgegaan van de dan geldende indexcanon alsof deze niet is @afgekocht / vooruitbetaald@
- $Grw_{actueel\ herzien}$.....: de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de gewijzigde bebouwing en/of de gewijzigde bestemming en/of het gewijzigde gebruik;
- $Grw_{actueel\ geldend}$..... : de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de toegestane bebouwing respectievelijk de toegestane bestemming en/of het toegestane gebruik

- $Canon_{\%\ actueel}$ ..... : het canonpercentage, dat op het moment van de herziening geldt voor het op het erfpachtrecht van toepassing zijnde canontype (indexering of vast).

a. een gevraagde vrijstelling of toestemming anders dan hiervoor onder a van dit lid bedoeld, wordt de nieuwe canon berekend door toepassing van de formule:

$$Canon_{herzien} = Grw_{actueel\ geldend} \times Canon_{\%\ actueel},$$

waarin voorstelt:

- $Canon_{herzien}$ ..... : de canon na herziening
- $Grw_{actueel\ geldend}$ ..... : de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de toegestane bebouwing respectievelijk de toegestane bestemming en/of het toegestane gebruik
- $Canon_{\%\ actueel}$ ..... : het canonpercentage, dat op het moment van de herziening geldt voor het op het erfpachtrecht van toepassing zijnde canontype (indexering of vast).