Artikel Herziening canon bij verlening 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 zal slechts een gevraagde vrijstelling of toestemming slechts verlenen als:
   a. verlening past binnen de alsdan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen dwingend gemeentelijk belang tegen verlening verzet en
   b. met de erfpachter volledige overeenstemming zal zijn bereikt over de aan de vrijstelling of toestemming te stellen voorwaarden, zulks blijkend 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 in dit artikel bedoelde afwijkingen waarvoor de gemeente bereid is vrijstelling of toestemming te verlenen.

4. Als de afwijking van de in lid 1 bedoelde verplichtingen, verboden en termijnen betrekking heeft op:

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

      A + (B - C) x D, waarin voorstelt:
      - A de op het moment van de herziening geldende canon;
        met dien verstande, dat als de canon eeuwigdurend is @afgekocht / vooruitbetaald@, voor factor A wordt uitgegaan van de dan geldende indexcanoncanon alsof deze niet was @afgekocht / vooruitbetaald@.
      - 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 en
      - D het desbetreffende op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage geldend voor het op het erfpachtrecht van toepassing zijnde canonregime (indexering of vast).

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

      B x D, waarin voorstelt:
      - B de op het moment van de herziening geldende grondwaarde voor de in de akte van vestiging opgenomen toegestane bebouwing en bestemming

- D het desbetreffende op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage geldend voor het op het erfpachtrecht van toepassing zijnde canonregime (indexering of vast).

5. Als een lagere canon volgt uit de berekening die staat in het vorige lid, dan 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 dan kan de erfpachter dit gemotiveerd aangeven bij een door de gemeente in te stellen commissie.
7. De gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de tussen partijen overeen te komen datum waarop:
   a. met de wijziging van de bebouwing, de bestemming en/of het gebruik een begin zal worden gemaakt of
   b. de erfpachter 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;
   b. de canon, het canonpercentage en de erfpachtgrondwaarde;
   c. de bedragen van de canonverhoging en van de aanvullende afkoopsom als de verhoging van de canon eeuwigdurend wordt @afgekocht / vooruitbetaald@
   d. de ingangsdatum van de wijziging van het erfpachtrecht;
   e. de bestemming en het toegestane gebruik;
   f. 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. Dit houdt in dat de erfpachter het perceel en de opstallen:
- in alle opzichten goed moeten onderhouden, en
- tijdig moet vernieuwen als dat in verband met het onderhoud nodig is.

2. Het is de erfpachter niet toegestaan de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen. Ook mag hij het bouwvolume 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 t/m 3. 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 in de akte van vestiging de bestemming 'wonen' is opgenomen, is het de erfpachter toegestaan het in de akte van vestiging opgenomen gebruiksoppervlakte van de woning te vergroten. De voor een vergroting van het bouwvolume vereiste vrijstelling, als bedoeld in lid 5 van dit artikel, wordt geacht hiermee te zijn verleend. Aan het verlenen van deze vrijstelling zal geen herziening van de canon zijn 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 het gebruiksoppervlak en niet een eventueel gewenste wijziging van het in de akte van vestiging aangegeven toegestane aantal woningen.
Het gestelde in het artikel @gebruik overeenkomstig bestemming@ blijft onverkort van 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 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 indien
   in deze rechten zijn begrepen het recht op uitsluitend gebruik 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 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 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: ...

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 die staat in de akte van vestiging;
3. het perceel en de eventuele opstallen in gebruik te nemen. Dat gebruik moet overeenkomen met de bestemming die staat in de akte van vestiging.
4. het perceel op behoorlijke wijze van de aangrenzende percelen en/of 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 4 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 die is 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) P9 - 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. Dit houdt in dat de erfpachter het perceel en de opstallen:
   - in alle opzichten goed moeten onderhouden, en
   - tijdig moet vernieuwen als dat in verband met het onderhoud nodig is.

1. Het is de erfpachter niet toegestaan de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen. Ook mag hij het bouwvolume van de opstallen niet wijzigen.
1. De erfpachter is verplicht de opstallen geheel of gedeeltelijk te herbouwen als deze door welke oorzaak dan ook verloren zijn gegaan.
1. De gemeente kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de verplichtingen en verboden die staan in lid 1 t/m 3. 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) P13 - 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 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:
   a. van het perceel en/of de opstallen, of
   b. van een gedeelte daarvan waarbij uit de inrichting blijkt dat deze is bestemd om als afzonderlijk geheel te gebruiken.
1. 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@.
1. Als de gemeente toestemming verleent tot:
   a. Splitsing van de erfpacht, stelt zij tevens de verdeling van de canon vast.
   a. Splitsing in appartementsrechten dan wordt de canonverdeling als volgt vastgesteld: @@@
   a. Samenvoeging van erfpachten, stelt zij tevens de canon vast van de erfpacht die na samenvoeging ontstaat.
1. 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.

6) P15 - 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.