HERZIENING CANON IN GEVAL VAN WIJZIGING GEBRUIK OF BESTEMMING

Artikel @ Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik of de bestemming

1. Met voorafgaande toestemming van de gemeente kunnen de volgende wijzigingen plaatsvinden:
   a wijziging van de bestemming en het gebruik van de erfpacht;
   b wijziging van de toegestane bebouwing of wel nieuw te stichten bebouwing;

2. De wijzigingen genoemd in het vorige lid kunnen een wijziging van de canon met zich meebrengen in verband met de door deze wijziging tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel.

3. De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van een formule waarin wordt berekend wat de erfpachtgrondwaarde is met inachtneming van de wijziging van de bestemming en/of bebouwing. Deze formule houdt in dat @globale omschrijving van de formule, afhankelijk van advies GWC@

4. Indien de berekening, bedoeld in het vorige lid, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet gewijzigd en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang anders vordert, te bepalen door de gemeente.

5. Wijziging van de canon op als gevolg van een wijziging in de bestemming en/of bebouwing vindt plaats op dezelfde wijze, indien de canon bij vooruitbetaling is voldaan.

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

7. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de wijziging als genoemd in het vorige lid onder a en b zal plaats vinden, stelt de gemeente die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend.

8. Wijzigingen in de bestemming en/of bebouwing van de erfpacht worden vastgelegd bij notariële akte; in de akte wordt 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 en de ingangsdatum;
   c de bestemming en het toegestane gebruik;
   d de maximaal toegestane bebouwing.

SPLITSEN EN SAMENVOEGEN

Artikel @ Splitsen en samenvoegen van de erfpacht

1. De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter scheppen van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemingen of participaties indien in die rechten is begrepen het recht op uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van het perceel en/of de opstallen of van een

gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

2. De gemeente kan aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. @herziening canon ingeval van wijziging@.

3. Indien de gemeente toestemming verleent tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens de verdeling van de canon vast.

4. Indien de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de door één of meer appartementseigenaren verschuldigde canon en is het in dit artikel bepaalde voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

ONDERERFPACHT

Artikel @ Ondererfpacht

Het is de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop het erfpachtrecht rust geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven, behoudens in door de gemeente te bepalen gevallen.

TEKST VOOR OPLEGGER

1) Bestemmings- en bebouwingswijziging

De huidige berekeningsmethodiek voor bestemmings- en bebouwingswijziging is de A + ((B-C) x D)-formule, 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 gewijzigde bebouwing;
C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog 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;

Deze formule is vastgelegd in de AB 1994 en de AB 2000. In alle Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van vóór 1994 is opgenomen dat bij gewijzigd gebruik en/of bebouwing de canon verhoogd kan worden. De berekeningsmethodiek is bij die AB's opgenomen in het aanvullend beleid. Hierin is op dit moment bijvoorbeeld vastgelegd, dat er ingeval van een bebouwingswijziging, waarbij het woonoppervlak wordt uitgebreid tot 100%, geen verhoogde canon in rekening wordt gebracht.

Voorgesteld wordt de berekeningsmethodiek voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen op hoofdlijnen op te nemen in de AB 2015. De nadere uitwerking zal worden geregeld in aanvullende beleid. Op deze manier wordt de erfpachter wel een bepaalde mate van zekerheid geboden, maar behoudt de gemeente enige mogelijkheid om de formule aan te passen aan economische, maatschappelijke en politieke ontwikkelingen zodat de canon in verhouding is met het genot. Dit is in het voordeel van zowel de erfpachter als de gemeente.

2) Splitsen van de erfpacht

In het BT van maart is besloten om bij een verzoek van de erfpachter tot splitsing in appartementsrechten de voorwaarde te stellen dat de juridische situatie wordt omgekeerd (beëindiging van de erfpacht, splitsing in appartementsrechten door de gemeente en vestiging van erfpachtrechten op alle appartementsrechten afzonderlijk), waardoor alle appartementsrechten tevens zelfstandige erfpachtrechten worden. Dit is ook onderwerp van gesprek geweest tijdens de expertsessie met de notarissen en zij vonden dit ook een goede oplossing.

Deze voorwaarde wordt opgenomen in het aanvullende beleid en is niet opgenomen in de AB 2015.

@) Ondererfpacht