Voorstel voor de financiële artikelen in de AB2015

<huidig artikel>

Art. 5 Canon.

1. De erfpachter is aan de Gemeente een canon verschuldigd als vergoeding voor het gebruik van de grond
2. De canon wordt bij uitgifte overeengekomen tussen de Gemeente en de erfpachter en is verschuldigd vanaf de datum waarop de erfpacht ingaat.
3. Op het moment van gronduitgifte, dan wel van overstap naar de AB2015, heeft de erfpachter de mogelijkheid om te kiezen tussen een jaarlijks geïndexeerde canon en een vaste canon. Deze keuze ligt vervolgens vast voor de gehele looptijd van het erfpachtrecht.
4. De canon wordt bij uitgifte berekend als een percentage van de erfpachtgrondwaarde; de Gemeente maakt dit percentage periodiek bekend. De Gemeente kan voor de vaste canon een ander percentage hanteren dan voor de jaarlijks geïndexeerde canon.
5. De jaarlijks geïndexeerde canon wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie. ; de aangepaste canon wordt berekend door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt, deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.
6. De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:
   a / b, waarin voorstelt:
   - de letter a: het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;
   de letter b: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar.
   Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid, voorgesteld door de letters *a* en *b*, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de Gemeente bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.
7. De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt door Gemeente vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.
8. Het bepaalde in lid 5, 6 en 7 van dit artikel is niet van toepassing indien de erfpachter heeft gekozen voor een vaste canon.

<eindredactie>

Art. 5 Canon

1. De erfpachter is aan de gemeente periodiek een canon verschuldigd als vergoeding voor het gebruik van het perceel.
2. De gemeente en de erfpachter komen de canon bij vestiging 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 op een door de gemeente te bepalen wijze voldoen.
5. Bij vestiging van het eeuwigdurende erfpachtrecht 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 hierna in de leden 6 tot en met 8 uitgewerkt, en
      - wordt bepaald door de bij vestiging vastgestelde erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage voor de indexcanon; de gemeente stelt dit percentage periodiek vast, waarbij ermee rekening wordt gehouden, dat de canon jaarlijks wordt geïndexeerd; dit percentage wordt door de gemeente periodiek bekendgemaakt.

   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 bij vestiging vastgestelde erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage voor de vaste canon; de gemeente stelt dit percentage periodiek vast, waarbij ermee rekening wordt gehouden, dat de canon niet wordt geïndexeerd; dit percentage wordt door de gemeente periodiek bekendgemaakt.
6. De gemaakte keuze tussen de indexcanon en de vaste canon ligt vast voor de gehele looptijd van het eeuwigdurende erfpachtrecht. Wel heeft de erfpachter het recht om de canon in één keer voor de gehele looptijd vooruit te betalen volgens art.7.
7. Naast het bepaalde in lid 5a en lid 5b van dit artikel, kan de canon worden aangepast als gevolg van wijzigingen in het erfpachtrecht, bedoeld in artikel … .
8. De indexcanon wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie. De inflatie wordt bepaald aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer dat het prijsverloop weergeeft van het pakket goederen en diensten dat gemiddeld wordt aangeschaft door alle huishoudens in Nederland.
   De geïndexeerde canon wordt berekend door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen 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

   De gemeente gebruikt bij de bepaling van de aanpassingsfactor de consumentenprijsindexcijfers die het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) bekendmaakt of, bij afwezigheid daarvan, een ander onafhankelijk instituut.
   Als door enige oorzaak een of beide consumentenprijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, bepaalt de gemeente de aanpassingsfactor. Zij doet dat op een wijze, die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit lid is omschreven.
9. De gemeente stelt de voor een kalenderjaar geldende aanpassingsfactor vast en maakt deze vervolgens algemeen bekend.
10. 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.

Toelichting:

- erfpachtgrondwaarde: de waarde voor het gebruik van de grond zoals dat in de erfpacht akte is omschreven.
- consumentenprijsindexcijfer (CPI): Indexcijfer dat het prijsverloop weergeeft van een pakket goederen en diensten zoals dit gemiddeld wordt aangeschaft door alle huishoudens in Nederland. Tot het pakket goederen en diensten behoren onder andere voedingsmiddelen, duurzame goederen zoals huishoudelijke apparaten en auto's, energie en woningdiensten (huren), en een aantal overheidsdiensten. Ook consumptiegebonden belastingen, waaronder motorrijtuigenbelasting en gemeentelijke heffingen zoals rioolrecht, maken deel uit van het CPI. De basisverzekering voor medische zorg maakt geen onderdeel uit van het bereik van het CPI, maar de aanvullende verzekeringen voor ziektekosten zijn wel opgenomen in het CPI.
  Uitgangspunt bij de berekening van de CPI zijn de uitgaven die huishoudens doen. De uitgaven van huishoudens kunnen in de loop van de tijd veranderen, bijvoorbeeld doordat er nieuwe producten op de markt komen of omdat de samenstelling van de bevolking anders wordt. Ook een verandering in het welvaartsniveau kan een ander aankooppatroon tot gevolg hebben. Om deze veranderingen zo goed mogelijk te volgen, wordt het wegingsschema van CPI jaarlijks aangepast.
  Deze aankopen worden gedaan uit het netto besteedbaar inkomen, d.w.z. uit het bruto-inkomen minus verplichte afdrachten plus onttrekkingen uit besparingen. Tot de verplichte afdrachten behoren directe belastingen, premies voor de sociale verzekeringen en de basisverzekering voor ziektekosten. De CPI houdt wel rekening met de prijsontwikkeling van overheidsdiensten en met consumptiegebonden belastingen, zoals onroerende zaakbelasting en motorrijtuigenbelasting.
  (bron: Centraal Bureau voor de Statistiek - http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/methoden/begrippen)

<huidig artikel>

Art. 6 Betalingen.

1. De canon dient op een door de Gemeente te bepalen wijze te worden voldaan.
2. Alle betalingen door de erfpachter zullen plaatsvinden op een door de Gemeente aangegeven wijze. Een verschuldigd bedrag zal op hele euro's worden afgerond en wel tot 50 cent naar beneden en vanaf 50 cent naar boven.
3. Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de algemene bepalingen of de bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, dient de erfpachter deze aan de Gemeente te vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek.
4. De erfpachter is niet bevoegd tot opschorting van enige betaling.
5. Korting of verrekening van door de erfpachter te verrichten betalingen is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de Gemeente betreft welke direct verband houden met de erfpacht.
6. Indien de erfpachter niet tijdig betaalt, is hij een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van 6% per jaar of van de wettelijke rente, indien deze hoger is dan 6%, over het openstaande bedrag, te rekenen vanaf de vervaldag.
7. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
8. Iedere betaling door de erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die hij hieraan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan de gemeente in de volgorde waarin deze hierna worden aangegeven:
   a) boete(s) verschuldigd ingevolge art. 29;
   b) rente(n) verschuldigd ingevolge de leden 6 en 7 van dit artikel;

c) andere dan de hiervoor onder *a* en *b* en hierna onder *d* vermelde schulden die de erfpachter ingevolge de erfpacht heeft;
d) de canon casu quo de afkoopsom.

<eindredactie>

Art. 6 Betalingen

1. Alle betalingen door de erfpachter vinden plaats op een door de Gemeente aangegeven wijze.
2. Als de gemeente een betaling heeft voldaan die volgens de artikelen @ van de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen voor rekening van de erfpachter is, moet de erfpachter deze aan de gemeente vergoeden.
3. De erfpachter is niet bevoegd tot opschorting van een betaling.
4. Korting of verrekening van door de erfpachter te verrichten betalingen is uitsluitend toegestaan als het om onbetwiste vorderingen op de gemeente gaat die direct verband hebben met de erfpacht.
5. Als de erfpachter niet tijdig betaalt, is hij vanaf de vervaldag een vertragingsrente verschuldigd. Deze vertragingsrente bedraagt 6% per jaar over het openstaande bedrag, wanneer het tarief van de wettelijke rente 6% of lager is. Wanneer het tarief van de wettelijke rente hoger dan 6% is, is de vertragingsrente gelijk aan dit tarief. Na afloop van ieder jaar wordt het bedrag waarover de vertragingsrente wordt berekend, vermeerderd met de over afgelopen dat jaar verschuldigde vertragingsrente (samengestelde rente).
6. Iedere betaling die de erfpachter doet , strekt ter voldoening van zijn schulden aan de gemeente in de volgorde:
   a) boete(s) verschuldigd volgens art.@....@??;
   b) rente(n) verschuldigd volgens lid 4 van dit artikel;
   c) andere dan de hiervoor onder *a* en *b* en hierna onder *d* vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van de erfpacht heeft;
   d) de canon of de afkoopsom,

   zulks ongeacht de bestemming, die de erfpachter aan zijn betaling geeft

Toelichting:
- canon
- een vertragingsrente: de rente verschuldigd wegens vertraging in het voldoen van een betaling
- wettelijke rente: Het tarief van de wettelijke rente voor consumenten transacties (artikel 119 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek) wordt vastgesteld bij Algemene Maatregel van Bestuur en gepubliceerd in het Staatsblad. Handelstransacties (artikel 119a boek 6 van het Burgerlijk Wetboek) bestaan uit de marginale toewijzigingsrente die de Europese Centrale Bank (ECB) heeft toegepast op de meest recente basis-herfinancieringstransactie die heeft plaatsgevonden vóór 1 januari dan wel vóór 1 juli van elk jaar, vermeerderd met 8 procentpunten (tot 16-3-2013 was dit 7 procentpunten).
- afkoopsom

<huidig artikel>

Art. 7 Vooruitbetaling van de canon

1. De Gemeente kan met de erfpachter overeenkomen dat de nog niet vervallen toekomstige canon door betaling van een @afkoopsom / vooruitbetaling@ voor de gehele looptijd van het erfpachtrecht wordt voldaan.

2. De Gemeente stelt de @afkoopsom / vooruitbetaling@ vast op een zodanig niveau als naar het oordeel van de Gemeente nodig is om de gemeente te compenseren voor de vervallen canoninkomsten.
3. De @afkoopsom / vooruitbetaling@ wordt berekend volgens een door de Gemeente vast te stellen instructie, welke in het Gemeenteblad wordt bekend gemaakt.
4. Beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van de @afkoopsom / vooruitbetaling@.
5. De vooruitbetaling door de erfpachter wordt geconstateerd bij notariële akte dan wel notariële verklaring; in de akte worden daaromtrent 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;
   c het bedrag van de voldane @afkoopsom / vooruitbetaling@;
   d de datum waarop de @afkoopsom / vooruitbetaling@ aan de gemeente is voldaan;
   e de periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft.

<eindredactie>

Art. 7 Vooruitbetaling 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 / vooruitbetaling@
2. De gemeente stelt de @afkoopsom / vooruitbetaling@ vast op een zodanig niveau als naar haar oordeel nodig is om de gemeente te compenseren voor het niet meer ontvangen van de toekomstige canons.
   De gemeente berekent de @afkoopsom / vooruitbetaling@ volgens een ~~vast te stellen~~ instructie en maakt deze in het Gemeenteblad bekend.
3. Beëindiging van het erfpachtrecht geeft de erfpachter geen recht op terugbetaling van de @afkoopsom / vooruitbetaling@.
4. De vooruitbetaling door de erfpachter wordt vastgelegd bij notariële akte. In de akte staat 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;
   c) het bedrag van de @afkoopsom / vooruitbetaling@;
   d) de datum waarop de @afkoopsom / vooruitbetaling@ aan de gemeente is voldaan;
   e) de door de gemeente aan de erfpachter verleende kwijting voor betaling van de afkoopsom.

Toelichting:
- afkoopsom/vooruitbetaling:
- notariële akte
- kadastrale aanduiding
- canon