Artikel Geen beëindiging door erfpachter
Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen.

Artikel Beëindiging door tekortkoming erfpachter

1. De gemeente kan de erfpacht beëindigen als de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van een van zijn verplichtingen. Deze verplichtingen volgen uit de Algemene Bepalingen en/of de bijzondere bepalingen. Voordat de gemeente overgaat tot beëindiging van de erfpacht, geeft zij de erfpachter de gelegenheid om aan zijn verplichtingen te voldoen.

2. Uitgezonderd artikel @beëindiging wegens wanbetaling@, wordt de erfpacht beëindigd door opzegging nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De gemeente heeft in dat geval ook het recht om van de erfpachter een vergoeding te vorderen van de kosten, schade en rente.

3. Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de gemeenteraad. In dit voorstel lichten zij de redenen van de beëindiging van de erfpacht toe. Burgemeester en wethouders stellen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele andere belanghebbenden daarvan schriftelijk op de hoogte. Ook maken burgemeester en wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

4. De gemeenteraad neemt niet eerder een besluit over het voorstel tot beëindiging van de erfpacht nadat ten minste twee maanden na dagtekening van het in lid 3 bedoelde schrijven voorbij zijn. De erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele andere belanghebbenden kunnen tijdens deze termijn bezwaren tegen het voorstel inbrengen bij burgemeester en wethouders. De gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het voorstel tot beëindiging.

Toelichting
- Dagtekening: de datum die op de brief staat vermeld.

5. In het besluit tot beëindiging van de erfpacht staat de dag waarop de gemeente de erfpacht opzegt. Opzegging gebeurt vervolgens bij exploit. Daarbij neemt de gemeente een termijn van ten minste zes maanden in acht. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die in de openbare registers zijn ingeschreven. Daarbij gaat het om beperkt gerechtigden of beslaglegger(s) op de erfpacht. De gemeente schrijft de opzegging in de openbare registers in.

Toelichting:
- Exploit op straffe van nietigheid: een officieel document waarin de deurwaarder de datum van beëindiging aankondigt. Dit geschrift is alleen rechtsgeldig als deze binnen acht dagen na het besluit van beëindiging persoonlijk bezorgd is op het goede adres. Of binnen die termijn persoonlijk is afgegeven.
- Beperkt gerechtigde: De erfpachter is de beperkt gerechtigde. Dat wil zeggen dat hij niet het volledige recht heeft op een goed, maar op slechts een deel ervan. De rechten van de beperkt gerechtigde zijn afgeleid van de rechten van de eigenaar (in dit geval de gemeente). De beperkt gerechtigde mag dus niet alles met het goed doen. Het beperkte recht (in dit geval het erfpachtrecht) bepaalt wat hij wel en niet met het goed mag doen.

- De opzegging van de erfpacht betekenen: het beëindigen van de erfpacht met een aangetekende brief.

6. Het gemeenteraadbesluit tot beëindiging van de erfpacht en de opzegging aan de erfpachter hebben geen verdere rechtsgevolgen als:
   - vóór de dag waarop de erfpacht eindigt de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen, en
   - vóór die dag alle onder lid 2 genoemde kosten, schade en rente worden vergoed aan de gemeente.

Toelichting:
- Rechtsgevolgen: Het gevolg dat door het recht aan bepaalde feiten of handelingen wordt verbonden.

7. Op de dag waarop de erfpacht eindigt, moeten het perceel en de opstallen zijn ontruimd. Als dat niet is gebeurd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling de ontruiming laten uitvoeren. De gemeente neemt daarbij de gebruiksrechten in acht die rechtmatig door derden zijn verkregen. Dat geldt ook voor het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Toelichting:
- Nadere ingebrekestelling:
- Gebruiksrechten: verschaffen de gerechtigde het genot of gebruik van een goed dat aan een ander toebehoort.
-Retentierecht: De erfpachter heeft in het recht om te wachten met het overdragen van de grond en gebouwen totdat de vergoeding is betaald die nog aan hem is verschuldigd. Dat kan bijvoorbeeld een schuld zijn van een voorgaande erfpachter.

Artikel Beëindiging door wanbetaling van de canon

1. Als de erfpachter in verzuim is om twee jaar achter elkaar de canon te betalen, kan de gemeente de erfpacht beëindigen.

2. Beëindiging gebeurt in dit geval door opzegging nadat burgemeester en wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen. De gemeente heeft dan ook het recht om van de erfpachter de vergoeding te vorderen van de kosten, schade en rente.
3. Burgemeester en wethouders stellen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele andere belanghebbenden schriftelijk op de hoogte van het voornemen tot beëindiging. Ook maken burgemeester en wethouders het voornemen algemeen bekend.

Toelichting:
- Belanghebbenden:
4. Burgemeester en wethouders bepalen de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Dat is ten minste twee maanden na de schriftelijke bekendmaking van het voornemen tot beëindiging, zoals bedoeld in lid 2. Opzegging gebeurt bij exploit. Daarbij neemt de gemeente een termijn van ten minste drie maanden in acht. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die in de openbare registers zijn ingeschreven. Daarbij gaat het om

beperkt gerechtigden of beslaglegger(s) op de erfpacht. De gemeente schrijft de opzegging in de openbare registers in.

Toelichting:
-exploit op straffe van nietigheid: een officieel document waarin de deurwaarder de datum van beëindiging aankondigt. Dit geschrift is alleen rechtsgeldig als deze binnen acht dagen na het besluit van beëindiging persoonlijk bezorgd is op het goede adres. Of binnen die termijn persoonlijk is afgegeven.
- Beperkt gerechtigde: De erfpachter is de beperkt gerechtigde. Dat wil zeggen dat hij niet het volledige recht heeft op een goed, maar op slechts een deel ervan. De rechten van de beperkt gerechtigde zijn afgeleid van de rechten van de eigenaar (in dit geval de gemeente). De beperkt gerechtigde mag dus niet alles met het goed doen. Het beperkte recht (in dit geval het erfpachtrecht) bepaalt wat hij wel en niet met het goed mag doen.
- De opzegging van de erfpacht betekenen: het beëindigen van de erfpacht met een aangetekende brief.

5.Wat bepaald is in de leden 6 en 7 van art. @ Beëindiging wegens tekortkoming door erfpachter is lid 5 en 6 huidig artikel 31AB 2000@ is van overeenkomstige toepassing.

Toelichting
Van overeenkomstige toepassing: Het lid waarnaar wordt verwezen kan niet geheel letterlijk worden toegepast, maar misverstand over de toe te passen tekst is uitgesloten.

Artikel 13. Gevolgen van de beëindiging door tekortkoming en wanbetaling

1. De erfpachter kan op basis van dit artikel uitsluitend vergoeding van de gemeente vorderen van de waarde van de erfpacht. De opstallen zijn daarin begrepen.

Toelichting:
- Vorderen: het recht om de teruggave van een bedrag te eisen

2. Vanaf de datum waarop de erfpacht als gevolg van @artikel Beëindiging door tekortkoming door erfpachter@ en @artikel beëindiging door wanbetaling @ is geëindigd, heeft de gemeente het recht op alle opbrengsten en het gebruik van het perceel. Ook zijn alle lasten dan voor rekening van de gemeente, inclusief de belastingen die op het perceel en de opstallen worden geheven.

3. De gemeente is verplicht om binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht eindigt een op het perceel en de opstallen te vestigen erfpacht te verkopen. De verkoop vindt in het openbaar plaats, in aanwezigheid van een bevoegde notaris en onder de dan gebruikelijke veilingvoorwaarden. Of de verkoop gebeurt onderhands en volgens art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek. De erfpacht wordt gevestigd onder de Algemene Bepalingen, bijzondere bepalingen en canon die golden voor de opgezegde erfpacht. Daarbij worden de gebruiksrechten die derden rechtmatig hebben verkregen in acht genomen. Dit lid geldt niet als de gemeente daarover ander afspraken met de erfpachter en hypotheekhouder(s) heeft gemaakt.

Toelichting:
-Onderhandse verkoop

- Gebruiksrechten
- Rechtmatig verkregen

4. De gemeente zal de opbrengst van de verkoop aan de erfpachter uitkeren, na aftrek van:
- het bedrag dat aan de gemeente is verschuldigd over de erfpacht, en
- de kosten die de gemeente heeft gemaakt voor de openbare verkoop, en
- het bedrag dat de gemeente aan de hypotheekhouder(s) zal uitkeren als de erfpacht op het moment van eindigen met een hypotheek is bezwaard. De gemeente is dan op grond van deze Algemene Bepalingen gemachtigd een bedrag uit te keren. Dat is het bedrag dat hypotheekhouder(s) zou(den) ontvangen als er sprake zou zijn van een verdeling van de koopprijs bij executoriale verkoop van de erfpacht. Burgemeester en Wethouders stellen dit bedrag vast.

5.Zolang het perceel en de opstallen niet vrij beschikbaar zijn gesteld aan de gemeente, vindt geen enkele uitkering op grond van dit artikel plaats. Dit is alleen anders als er sprake is van gebruiksrechten die door derden rechtmatig zijn verkregen en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

6. Als bij de openbare verkoop geen bod wordt gedaan, stellen deskundigen de vergoeding vast. De uitkering gebeurt volgens de leden 4, 5 en 6.

<eindredactie>
Als de deskundigen oordelen dat het erfpachtrecht een negatieve waarde heeft, moet de erfpachter deze negatieve waarde aan de gemeente vergoeden. Dit bedrag wordt verhoogd met het bedrag dat nog verschuldigd is aan de gemeente over de erfpacht en de kosten die ze heeft gemaakt voor de openbare verkoop.