Artikel 10. Geen beëindiging door erfpachter
Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen.

Artikel 11. Beëindiging door tekortkoming erfpachter

1.
De gemeente kan de erfpacht beëindigen als de erfpachter:
-ernstig tekortschiet in de nakoming van enige verplichting die volgt uit de Algemene Bepalingen en/of de bijzondere bepalingen, en
- in de gelegenheid is gesteld om zijn verplichtingen te voldoen

2.
Uitgezonderd het geval als bedoeld in art. @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 door haar gemaakte kosten, inclusief rente en geleden schade.

Toelichting
Daartoe strekkend besluit:
Te vorderen:

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

Toelichting
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.
- Derde/ andere belanghebbenden:

5.
In het besluit tot beëindiging van de erfpacht staat de dag waarop de gemeenteraad de erfpacht opzegt. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit, waarna de gemeente een termijn van ten minste zes maanden in acht neemt. Nadat het besluit is

genomen moet deze opzegging 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: een officieel document waarin de deurwaarder
- Op straffe van nietigheid: Indien het exploit nietbinnen de gestelde termijn is uitgebracht is deze niet rechtsgeldig.
- 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 de beperkt gerechtigde 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 het erfpacht en de opzegging aan de erfpachter hebben geen rechtsgevolgen als:
- vóór de dag waarop de erfpacht eindigt de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen, én
- vóór die dag alle onder lid 2 genoemde kosten, rente en schade 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: Dit zijn rechten die de gerechtigde het genot of gebruik verschaffen van een goed dat aan een ander toebehoort.
-Retentierecht: In dit geval wordt onder retentierecht verstaan dat de erfpachter het recht om te wachten met het overdragen van de grond en gebouwen aan de gemeente totdat de vergoeding is betaald die nog aan hem is verschuldigd.

Artikel 12. 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 vindt plaats door opzegging nadat de gemeente een daartoe strekkend besluit hebben genomen. De gemeente heeft dan ook het recht om van de erfpachter de vergoeding te vorderen van de door haar gemaakte kosten, inclusief rente en geleden schade.

3
De gemeente geeft de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele andere belanghebbenden schriftelijk kennis van het voornemen tot beëindiging. Ook maken zij het voornemen algemeen bekend.

Toelichting:
- Belanghebbenden:

4.
De gemeente bepaalt de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Dat is ten minste twee maanden na de schriftelijke kennisgeving van het voornemen tot beëindiging, zoals bedoeld in lid 2. Opzegging vindt plaats bij exploit, waarna de gemeente een termijn van ten minste drie maanden in acht neemt. Nadat het besluit is genomen moet deze opzegging 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.
Dat 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: Dat wat is bepaald in de genoemde leden is ook van toepassing op dit artikel.

Artikel 13. Gevolgen van de beëindiging door tekortkoming en/of wanbetaling

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

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

2.
Vanaf de datum waarop de erfpacht als gevolg van @artikel Beëindiging door tekortkoming door erfpachter@ en/of @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 kan in het openbaar plaatsvinden, in aanwezigheid van een bevoegde notaris en onder de dan gebruikelijke veilingvoorwaarden. Of de verkoop vindt onderhands plaats 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 andere afspraken met de erfpachter en hypotheekhouder(s) heeft gemaakt.

Toelichting:
-Onderhandse verkoop
- Gebruiksrechten
- Rechtmatig verkregen

<Variant 1: eindredactie 4 en 5>
De gemeente keert de opbrengst van de verkoop aan de erfpachter uit, 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.

Als de erfpacht op het moment van eindigen met een hypotheek is bezwaard wordt ook het bedrag dat de gemeente aan de hypotheekhouder(s) uitkeert nog van de opbrengst van de verkoop afgetrokken. De gemeente is dan op grond van deze Algemene Bepalingen gemachtigd een bedrag uit te keren aan de hypotheekhouder(s). Dat is het bedrag dat hypotheekhouder(s) zou(den) ontvangen als er sprake zou zijn van een verdeling van de koopprijs bij openbare verkoop van de erfpacht. Burgemeester en wethouders stellen dit bedrag vast.

<Variant 2: terug naar 2 artikelen>

4. De gemeente keert de opbrengst van de verkoop aan de erfpachter uit, 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.

5. Als de erfpacht op het moment van eindigen met een hypotheek is bezwaard keert de gemeente de opbrengst van de verkoop aan de erfpachter uit, 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) uitkeert. De gemeente is op grond van deze Algemene Bepalingen daartoe gemachtigd. Het gaat om het bedrag dat hypotheekhouder(s) zou(den) ontvangen als er sprake zou zijn van een verdeling van de koopprijs bij openbare verkoop van de erfpacht. Burgemeester en wethouders stellen dit bedrag vast.

6.

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

7.

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

8.

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.