BEEINDIGING OMTRENT ALGEMEEN BELANG MET OPMERKINGEN VAN 5.1.2e

<huidige tekst>

Artikel Beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang

1. De Gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van de erfpacht nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.

2. Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteen gezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

3. Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.

4. Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

5. Indien op de dag dat de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

<eindredactie>

Artikel Beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang

1. De gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging vindt plaats door opzegging van de erfpacht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.

2. 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 in het algemeen belang rechtvaardigen. De gemeente stelt de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele andere belanghebbende daarvan schriftelijk op de hoogte. Ook maken burgemeester en wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

3.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 2 bedoelde schrijven aan de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele andere belanghebbenden 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.

4.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 één jaar in acht na het uitbrengen van het exploit. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen nadat het besluit is genomen 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.

5.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.

<huidig artikel>

Artikel Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

1.Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in art. 23, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.

2.Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het
beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte tot vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht op het perceel en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

1. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door deskundigen.

2. De Gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft.

5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de vergoeding, na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de algemene en bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft, aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders
vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding
wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

6 De Gemeente is bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

7 Indien derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, draagt de erfpachter er zorg voor dat de Gemeente onverwijld de beschikking krijgt over uit hoofde van die gebruiksrechten gestorte waarborgsommen en/of garanties, rente daarbij inbegrepen.
8 Zolang het perceel na het einde van de erfpacht niet aan de Gemeente is afgeleverd, blijft het bepaalde in art. 20 onverminderd van kracht.

<eindredactie> MET OPMERKINGEN 5.1.2e

Artikel Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

1. Als de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in art@ beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang@, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.

2. Aan de erfpachter wordt niet vergoed:
- de waarde van datgene wat is gerealiseerd in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte van wijziging van de erfpacht;
- de schade die de erfpachter leidt als gevolg van het beëindigen van een activiteit die is uitgeoefend in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte van wijziging van de erfpacht.

3. De gemeente doet op basis van de in de leden 1 en 2 genoemde uitgangspunt een schriftelijk aanbod aan de erfpachter . Als de erfpachter zich niet kan vinden in de vergoeding die de gemeente aanbiedt, meldt hij dit schriftelijk aan burgemeester en wethouders. Dat doet hij binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke aanbod van de vergoeding. Als de gemeente en erfpachter geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door deskundigen.

4.De gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit, na aftrek van:
- alles wat de erfpachter aan de gemeente verschuldigd is in verband met het perceel en de opstallen, en
- als de erfpacht op het moment van eindigen met hypotheek was bezwaard: het bedrag dat de gemeente aan de hypotheekhouder(s) zal uitkeren. 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 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, is zij bevoegd om de betaling van de vergoeding aan de erfpachter en eventuele hypotheekhouder(s) op te schorten. 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 derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, zorgt de erfpachter ervoor dat de gemeente onmiddellijk de beschikking krijgt over de garanties en/of waarborgsommen die op grond van die gebruiksrechten zijn gesteld/gestort, inclusief de renteaanwas over de waarborgsommen voor zover de derden daarop aanspraak kan maken.

8 Zolang het perceel na het einde van de erfpacht niet aan de gemeente is afgeleverd, blijft dat wat in art. @aansprakelijkheid en bijstaan in geding@ staat onverminderd van kracht.