<huidige tekst + eindredactie>
Artikel 10. Geen beëindiging door erfpachter
Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen.

<huidige tekst>
Artikel 11. Beëindiging wegens tekortkoming erfpachter

<eindredactie>
Artikel 11. Beëindiging door tekortkoming erfpachter

1.
<huidige tekst>
Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiend uit de algemene of de bijzondere bepalingen, en ook de redelijke termijn die is gesteld door de gemeente om de tekortkoming ongedaan te maken is verstreken, kan de gemeente de erfpacht beëindigen.

<eindredactie variant 2>
De gemeente kan de erfpacht beëindigen als de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van een van de verplichtingen. Deze verplichtingen volgen uit de Algemene Bepalingen en/of de bijzondere bepalingen. Als voorwaarde geldt dat eerst de redelijke termijn is verstreken die door de gemeente is ingesteld om de tekortkoming ongedaan te maken.

2.
<huidige tekst>
Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens het geval bedoeld in art. @wanbetaling@, nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

<eindredactie>
Uitgezonderd art. @wanbetaling, wordt het erfpacht beëindigd 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 gemaakte kosten, schade en rente.

3.
<huidige tekst>
Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele andere kenbare belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.

<eindredactie>

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 mogelijke andere kenbare belanghebbenden daarvan schriftelijk op de hoogte. Ook maken burgemeester en wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

Toelichting:
Kenbare belanghebbenden: derde partijen die in het openbaar register (het kadaster) voor onroerende zaken zijn ingeschreven.

4. <huidige tekst>
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 3 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 3 bedoelde voorstel.

<eindredactie>
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 mogelijke andere kenbare belanghebbenden kunnen tijdens deze termijn bezwaren tegen het voorstel inbrengen bij burgemeester en wethouders. De gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening over het in lid 3 bedoelde voorstel.

Toelichting
- Dagtekening: de datum waarop de brief geschreven is
- Kenbare belanghebbenden: <zie hierboven>

5. <huidige tekst>
Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht wordt opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden. 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.

<eindredactie>
In het besluit tot beëindiging van de erfpacht staat de dag van opzegging. Opzegging gebeurt vervolgens bij deurwaardersexploit. 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 gerechtigde

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

Toelichting:
- Deurwaardersexploit 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.

6. **<huidige tekst>**
Indien vóór de dag waarop de erfpacht eindigt, de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de Gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in lid 2, zijn aan het besluit tot opzegging van de Gemeenteraad en aan de aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.

<eindredactie>
De opzegging vervalt als vóór de dag waarop de erfpacht eindigt de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen. Ook moet vóór die dag alle onder lid 2 genoemde kosten, schade en rente worden vergoed aan de gemeente. Het gemeenteraadbesluit tot beëindiging van het erfpacht en de opzegging aan de erfpachter hebben dan geen rechtsgevolgen.

7. <huidige tekst>
Indien op de dag waarop 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, variant 1>
Op de dag waarop de erfpacht eindigt, moeten het perceel en de opstallen zijn ontruimd. Als dat niet is gebeurd, kan de gemeente zonder schriftelijke waarschuwing de ontruiming laten uitvoeren. De gemeente neemt daarbij de gebruiksrechten in acht die rechtmatig aan derden zijn toegewezen. Dat geldt ook voor het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Toelichting:
- Gebruiksrechten

-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.

<huidige tekst>
Artikel 12. Beëindiging wegens wanbetaling door erfpachter

<eindredactie>
Artikel 12. Beëindiging door wanbetaling erfpachter

<huidige tekst>
1. Indien de erfpachter in verzuim is, de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren, kan de Gemeente de erfpacht beëindigen

<eindredactie, variant 1>
Als de erfpachter verzuimt om twee jaar achter elkaar de canon te betalen, kan de gemeente de erfpacht beëindigen.

2. <huidige tekst>
Beëindiging geschiedt door opzegging en nadat Burgemeester en Wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

<eindredactie, variant>
Beëindiging gebeurt door opzegging nadat burgemeester en wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen. De gemeente heeft in dat geval ook het recht om van de erfpachter de vergoeding te vorderen van de gemaakte kosten, schade en rente.

3.<huidige tekst>

Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele andere kenbare belanghebbenden schriftelijk kennis van het voornemen tot beëindiging. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.

<eindredactie>
Burgemeester en wethouders stellen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele andere kenbare belanghebbenden schriftelijk op de hoogte van het voornemen tot beëindiging. Ook maken burgemeester en wethouders het voornemen algemeen bekend.

4.<huidige tekst>
Burgemeester en Wethouders bepalen de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit niet eerder dan nadat ten minste twee maanden zijn verstreken na de kennisgeving, bedoeld in het

vorige lid, en met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. 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.

<eindredactie>
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, op basis van lid 2, toegestaan. Opzegging gebeurt daarna bij deurwaardersexploit, met een termijn van ten minste drie maanden. 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 gemeente schrijft de opzegging in de openbare registers in.

Toelichting:
- Deurwaardersexploit 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.

5.<huidige tekst + eindredactie met toelichting>
Het bepaalde in de leden 6 en 7 van art. @ Beëindiging wegens tekortkoming door erfpachter@ 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.

<huidige tekst>
Artikel 13. Gevolgens wegens de beëindiging door tekortkoming en wanbetaling

<eindredactie>
Artikel 13. Gevolgen van de beëindiging door tekortkoming en wanbetaling

1.<huidige tekst>

De erfpachter kan uitsluitend van de Gemeente vergoeding van de waarde van de erfpacht, waarin begrepen de opstallen, vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.

<eindredactie>
De erfpachter kan uitsluitend op basis van dit artikel vergoeding van de gemeente vorderen van de waarde van de erfpacht, inclusief de opstallen.

2.<huidige tekst>
Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in @artikel Beëindiging wegens tekortkoming door erfpachter@ en @artikel Beëindiging wegens wanbetaling door erfpachter @ is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.

<eindredactie, variant 1>
Vanaf de datum waarop de erfpacht als gevolg van @artikel Beëindiging door tekortkoming door erfpachter@ en @artikel Gevolgen van de beëindiging door tekortkoming en 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.<huidige tekst>
Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de Gemeente verplicht, binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëindigd, in het openbaar, ten overstaan van een bevoegde notaris en onder de alsdan gebruikelijke veilingvoorwaarden, dan wel onderhands op de wijze als voorzien in art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, te verkopen een op het perceel en de opstallen te vestigen erfpacht. De erfpacht zal worden gevestigd onder de algemene en bijzondere bepalingen en tegen een canon die voor de opgezegde erfpacht heeft gegolden, zulks met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

<eindredactie>
De gemeente is verplicht om binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht eindigt een nieuw erfpacht te vestigen op het perceel en de opstallen. Deze termijn geldt niet als de gemeente daarover andere afspraken met de erfpachter en hypotheekhouder(s) heeft gemaakt. De verkoop kan in het openbaar plaatsvinden, in aanwezigheid van een bevoegde notaris en onder de dan gebruikelijke veilingvoorwaarden. Of de verkoop gebeurt onderhands volgens art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek. De erfpacht wordt gevestigd onder de Algemene Bepalingen, bijzondere bepalingen en canon die gold voor de opgezegde erfpacht. Daarbij neemt de gemeente de gebruiksrechten in acht die derden rechtmatig hebben verkregen.

Toelichting:

- Onderhandse verkoop

4 .<huidige tekst>

De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping.

<eindredactie>
Van de opbrengst van de verkoop trekt de gemeente het bedrag af dat aan haar is verschuldigd over de erfpacht. Ook de kosten die ze heeft gemaakt voor de openbare verkoop trekt ze daarvan af. Het overblijvend bedrag keert de gemeente uit aan de erfpachter.

5 .<huidige tekst>
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 opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht, het perceel en de opstallen nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping 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 opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

<eindredactie>
Als er tijdens de beëindiging een hypotheek rust op de erfpacht, trekt de gemeente van de opbrengst van de verkoop eerst het bedrag af dat aan haar is verschuldigd over de erfpacht, het perceel en de opstallen. Ook de kosten die de gemeente heeft gemaakt voor de openbare verkoop gaan van de opbrengst af. In afwijking van lid 4 is de gemeente volgens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om vervolgens de opbrengst uit te keren aan de hypotheekhouder(s). Dat gebeurt op basis van een bedrag dat de burgemeester en wethouders vaststellen. Dit bedrag is gelijk aan het bedrag dat de hypotheekhouder(s) zou(den) ontvangen als er sprake zou zijn van een verdeling van de koopprijs bij openbare verkoop van de erfpacht. Het bedrag dat daarna van de opbrengst overblijft, keert de gemeente uit aan de erfpachter.

6 .<huidige tekst>
Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, 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.

<eindredactie>
Zolang het perceel en de opstallen niet vrij beschikbaar zijn gesteld aan de gemeente, is geen enkele uitkering op grond van dit artikel toegestaan. Gebruiksrechten die door

derden rechtmatig zijn verkregen en het eventuele retentierecht van de erfpachter zijn hiervan uitgezonderd.

7 .<huidige tekst>
Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen.

<eindredactie>
Als bij de openbare verkoop geen bod wordt gedaan, stellen deskundigen de vergoeding vast.

8 .<huidige tekst>
Indien de deskundigen van oordeel zijn dat het erfpachtrecht een negatieve waarde heeft, dient de erfpachter aan de gemeente deze negatieve waarde te vergoeden inclusief al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is en de overige kosten verband houdende met de openbare verkoop.

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