Beëindiging openstaande punten WBB 23/7/15

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. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele andere belanghebbende schriftelijkkennis van het voorstel. 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 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 vindt vervolgens plaats bij exploit, waarna de gemeente een termijn van ten minste één jaar 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.

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.

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 dat 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 lijdt 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 het 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 de gemeente. Dat doet hij binnen twee maanden na ontvangst van het 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.
5. Als de erfpacht op het moment van eindigen met een hypotheek was bezwaard, keert de gemeente de vergoeding aan de erfpachter uit, na aftrek van:
- alles wat de erfpachter op grond van de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen aan de gemeente verschuldigd is in verband met het perceel en de opstallen, en
- het bedrag dat de gemeente aan de hypotheekhouder(s) uitkeert. 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, 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 garanties en/of waarborgsommen die op grond van die gebruiksrechten zijnbepaald. Daarin is de renteaanwas over de waarborgsommen begrepen voor zover de derde 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.