Beëindigingsartikelen (muv beëindiging om redenen van algemeen belang) met aanpassingen 5.1.2e 13-8-2015

Artikel 10. Geen beëindiging door erfpachter

Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen.

Artikel 11. Beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/ of wanbetaling van de canon

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 aan zijn verplichtingen te voldoen; en/of
- in verzuim is om twee jaar achter elkaar de canon te betalen.

2.

Beëindiging vindt plaats door opzegging nadat de gemeente 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, (eventuele) boeten, rente en schade.

3.

De gemeente geeft de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigden of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven schriftelijk kennis van het voornemen tot beëindiging.
In dit voornemen licht de gemeente de redenen toe die de beëindiging rechtvaardigen.
Ook maakt de gemeente het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

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 3.
Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit, waarna de gemeente een termijn van ten minste zes maanden in acht neemt. Nadat het exploit – inhoudende de opzegging – is uitgebracht aan de erfpachter moet deze opzegging op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigden of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.. De gemeente schrijft de opzegging in de openbare registers in.

6.

Het besluit van de gemeente 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, boetes en schade worden vergoed aan de gemeente.

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.

Artikel 13. Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/ of wanbetaling van de canon

1.
De erfpachter kan uitsluitend van de gemeente vergoeding van de waarde van de erfpacht, inclusief de opstallen , vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde .

2.
Vanaf de datum waarop de erfpacht als gevolg van @artikel **Beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/ of wanbetaling van de canon** @ 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 vindt onderhands plaats volgens art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek. Dit geldt niet als de gemeente daarover andere afspraken met de erfpachter en hypotheekhouder(s) heeft gemaakt. 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.
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,
- de kosten die de gemeente heeft gemaakt in verband met vorderen van de nakoming van de verplichtingen/ betalingen van de erfpachter; en
- de kosten die de ten last van de gemeente komen in verband met 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. De gemeente stelt dit bedrag vast.

6.
Zolang het perceel en de opstallen niet vrij beschikbaar zijn gesteld aan de gemeente, met uitzondering van gebruiksrechten die door derden rechtmatig zijn verkregen en

het eventuele retentierecht van de erfpachter, vindt geen enkele uitkering op grond van dit artikel plaats.

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;
- de kosten die de gemeente heeft gemaakt in verband met vorderen van de nakoming van de verplichtingen/ betalingen van de erfpachter; en
- de kosten die ten laste van de gemeente komen in verband met de openbare verkoop.