

Overeenkomst uitgifte in erfpacht en recht van opstal

De ondergetekenden:

1. De heer Sylvio Thijsen BNT, [REDACTED], directeur, Staatsbosbeheer, gevestigd op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort (postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort) in deze hoedanigheid handelend als gevolmachtigde van het rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam genaamd: **Recreatieschap Voorne Putten**, gevestigd te Schiedam en kantoorhoudende op de Overschiebeweg 310, 3112 NC Schiedam (postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort), hierna te noemen de eigenaar dan wel het Recreatieschap, en als zodanig het Recreatieschap vertegenwoordigende en handelende ter uitvoering van het besluit van het Dagelijks Bestuur van het Recreatieschap de dato ***,

hierna te noemen: 'het Recreatieschap',

en:

2. ***

hierna te noemen: 'de erfpachter'

Het Recreatieschap en de erfpachter hierna gezamenlijk te noemen: 'partijen' en ieder voor zich te noemen: 'partij',

Overwegende dat:

- het Recreatieschap eigenaar is van het perceel gelegen aan de Oud Hoenderhoeksedijk 1 te (3211 LH) Geervliet, kadastraal bekend als gemeente Bernisse, sectie A, nummers 819 en 746, hierna gezamenlijk te noemen: 'het object';
- Aan de erfpachter middels een meervoudige onderhandse aanbesteding de ontwikkeling van de locatie tot *** gegund is;
- De erfpachter en het Recreatieschap hebben overeenstemming bereikt over de vestiging ten behoeve van de erfpachter van een recht van erfpacht en een afhankelijk recht van opstal met betrekking tot het object.

verklaren te zijn overeengekomen:

Artikel 1. Recht van erfpacht en afhankelijk recht van opstal

1. Het Recreatieschap geeft in erfpacht aan erfpachter, die in erfpacht van het Recreatieschap zal aannemen, het perceel grond ter grootte van 0.18.76 hectare (1.876 m²), kadastraal bekend gemeente Bernisse, sectie A, nummers 819 en 746, hierna te noemen: 'de erfpacht' respectievelijk 'de erfpachtzaak'.
2. Gelijktijdig met de genoemde erfpacht verleent het Recreatieschap aan de erfpachter een van de genoemde erfpacht afhankelijk zakelijk recht van opstal tot het in eigendom hebben en verkrijgen van de op de erfpachtzaak nog aan te brengen opstallen, bestaande uit:
 - ***,hierna te noemen: 'het recht van opstal'.
3. De erfpacht en het recht van opstal worden aangegaan voor de tijd van dertig (30) jaren, ingaande *** en mitsdien eindigende ***.

4. De erfpachtzaak en het recht van opstal zijn nader aangegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte kaart.

Artikel 2. Bestemming, gebruik, onderhoud

1. De erfpachter mag de erfpachtzaak en het recht van opstal voor eigen rekening en risico uitsluitend gebruiken voor *** zoals omschreven in bedrijfsplan ***. Een kopie van het bedrijfsplan wordt als **bijlage 2** aan deze overeenkomst gehecht.
2. Het gebruik dient in overeenstemming te zijn met geldende wet- en regelgeving. Het Recreatieschap staat op het perceel geen nevenbedrijven toe. Uitbreidingen verwant aan de gangbare bedrijfsvoering behoeven de goedkeuring van het Recreatieschap.
3. De erfpachter houdt er bij al zijn handelingen rekening mee dat de doelstellingen van het Recreatieschap, zoals opgenomen in de geldende Gemeenschappelijke regeling van het Recreatieschap Voorne Putten.
4. Erfpachter is verplicht de erfpachtzaak en het recht van opstal jaarrond te exploiteren, reguliere openingstijden te hanteren en gedurende openingstijden (deels) toegankelijk te zijn voor recreanten.
5. De erfpachter dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het volledige onderhoud van de erfpachtzaak, mede teneinde dit tegen het einde van het erfpachtrecht aan het Recreatieschap te kunnen opleveren in een goede staat van onderhoud. Onder volledig onderhoud worden begrepen zowel de gewone lasten en herstellingen als de buitengewone lasten en herstellingen zoals vervanging danwel nieuwbouw. Voorafgaand aan het notarieel transport zal een opname ter plaatse plaatsvinden, waarbij door beide partijen foto's gemaakt worden. Met 'opleveren in goede staat van onderhoud' wordt in dit artikel bedoeld: niet een slechtere staat van onderhoud dan op het moment van voornoemde opname het geval is.
6. De erfpachter mag de grond en de eventuele opstallen niet zodanig gebruiken c.q. houden, doen of laten gebruiken, dat hieruit bezwaren van welstand of hygiëne, van het milieu, dan wel gevaar, schade of hinder in welke vorm dan ook ontstaat of kan ontstaan. De erfpachter dient zich te gedragen naar de aanwijzingen die hem ter zake door het Recreatieschap worden verstrekt. Met name moet de erfpachter zorgdragen voor het schoonhouden van de erfpachtzaak alsmede een strook van tien meter rondom de erfpachtzaak voor zover vervuiling samenhangt met het gebruik van de erfpachtzaak of het recht van opstal.
7. De erfpachtzaak en/of het recht van opstal mag niet zonder schriftelijke toestemming van het Recreatieschap worden gebruikt voor reclamedoeleinden die geen verband houden met de reguliere bedrijfsvoering van erfpachter.
9. Zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van het Recreatieschap of zijn rechtsopvolger is het de erfpachter verboden de aard, inrichting of gedaante van de erfpachtzaak en/of het recht van opstal te wijzigen, de wijzigingen om bijgevoegd bedrijfsplan te realiseren uitgezonderd.
10. Jaarlijks zal op initiatief van één van de partijen overleg plaats vinden tussen erfpachter en de boswachter en/of rentmeester van Staatsbosbeheer. Hierbij worden zowel contractuele zaken besproken als praktische ervaringen gedeeld.

Artikel 3. Canon en de vergoeding

1. De canon bedraagt € *** (zegge: ***) per kalenderjaar (van 1 januari tot en met 31 december). De retributie voor het recht van opstal wordt geacht in de canon te zijn inbegrepen.
2. De canon en de vergoeding genoemd in lid 1 en 2 van dit artikel worden jaarlijks, voor het eerst met ingang van 1 januari ***, aangepast aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer, reeks CPI – alle huishoudens, door het Centraal Bureau van de Statistiek vastgesteld op de meest recente tijdsbasis.
3. Mocht het CBS te eniger tijd overgaan tot wijziging van de wijze waarop de in het vorige lid genoemde cijfers worden berekend, dan zal Recreatieschap deze nieuwe reeks hanteren.
4. Een nieuwe reeks cijfers als bedoeld in het vorige lid zal nimmer een verlaging van de canon en de vergoeding tot beneden het niveau van de laatst geldende canon tot gevolg hebben.
5. Op dit moment zijn geen opstallen op de erfpachtzaak aanwezig.

Artikel 4. Periodieke herziening canon

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 3 van deze overeenkomst kan op verzoek van een der partijen de canon telkens na verloop van 10 jaren, voor het eerst met ingang van ***, worden herzien. De herziene canon dient een economisch gelijkwaardige tegenprestatie te zijn voor het genot van de erfpachtzaak voor zover dit niet voor rekening van de ondernemer is gesticht.
2. Indien een der partijen herziening van de canon wenst, moet deze partij dit tenminste een half jaar voor het einde van het tienjarige tijdvak schriftelijk aan de wederpartij te kennen geven.
3. De vaststelling van de nieuwe canon geschiedt zo mogelijk door partijen in onderling overleg. Indien blijkt dat partijen niet tot overeenstemming kunnen komen, zal de hoogte van de canon goed gemotiveerd worden vastgesteld door drie deskundigen, waarvan één te benoemen door de erfpachter, één door het Recreatieschap, terwijl deze beide deskundigen samen een derde deskundige zullen aanwijzen. Deze aanwijzingsprocedure mag niet langer dan 1 maand in beslag nemen.
4. Indien een partij of de beide deskundigen nalatig zijn een deskundige aan te wijzen, of bij overschrijding van bovenvermelde termijn, zal de betrokken deskundige op schriftelijk verzoek van de meest gereede partij worden aangewezen door de rechter van het kanton, waarin de ondererfpachtzaak of het grootste deel ervan is gelegen.
5. Bij de plaatselijke bezichtiging geven de deskundigen beide partijen de gelegenheid tot het uiteenzetten van hun standpunt. Indien de deskundigen het na benoeming binnen één maand onderling over de vaststelling van de waarde niet eens kunnen worden, zal als waarde worden aangenomen het één vierde deel van de som van:
 - a. de schatting van de door de partijen benoemde deskundigen;
 - b. het dubbele van de schatting van de derde deskundige.De drie deskundigen stellen de canon vast, waarbij zij steeds in acht nemen:
 - a. de ligging en de gesteldheid van het erfpachtperceel;
 - b. de bepalingen onder welke de uitgifte in erfpacht is geschied;
 - c. de toe- of afname van de gebruikswaarde van het erfpachtperceel ten gevolge van openbare werken daar buiten;De deskundigen zullen in hun waardering in ieder geval geen acht slaan op:
 - a. door de ondernemer zelf met goedkeuring van het Recreatieschap aangebrachte verbeteringen;
 - b. de bedrijfsvoering door de ondernemer.
6. De kosten verbonden aan de herziening van de canon als bedoeld in lid 1 van dit artikel, daaronder begrepen de kosten van de notariële akte waarin de herziening wordt vastgelegd en de kosten van de benoeming van de derde deskundige, alsmede de aan de vaststelling der canon verbonden kosten, worden gedragen door partijen ieder voor de helft.
7. Op de krachtens lid 1 van dit artikel vastgestelde canon is artikel 3 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de eerstvolgende aanpassing van de canon op basis van indexering niet eerder kan plaatsvinden dan na 1 jaar nadat de canon is herzien conform het bepaalde in het eerste lid van dit artikel.
8. De partij die tot aanwijzing van deskundigen wenst over te gaan, brengt zijn wederpartij hiervan schriftelijk op de hoogte, waarna deze gedurende een maand het recht heeft om voor de beslechting van het geschil de bevoegde rechter te kiezen. Deze keuze geschiedt door een schriftelijke kennisgeving aan zijn wederpartij. Men wordt geacht in te stemmen met de beslechting van het geschil bij bindend advies op de voet van dit artikel wanneer men de termijn van één maand ongebruikt voorbij laat gaan.

Artikel 5. Betaling canon en de vergoeding

1. De canon wordt in *** gelijke termijnen betaald en dient uiterlijk op *** en *** van ieder jaar te worden voldaan.
2. Alle betalingen vinden plaats door storting of overschrijving op een door het Recreatieschap daartoe schriftelijk aangewezen bank- of girorekening.
3. Betalingen ter zake van de erfpacht strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en ten slotte in mindering van de hoofdsom en de lopende rente.

4. Het is aan de erfpachter niet toegestaan hetgeen hij ter zake van de erfpacht is verschuldigd, te verrekenen met vorderingen die hij uit andere hoofde dan de erfpacht op het Recreatieschap mocht hebben.
5. Indien de erfpachter meer dan twee maanden nalatig is in de betaling van de canon en/of de vergoeding verbeurt hij, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een boete van 1% van de achterstallig gebleven som voor iedere ingegane maand verzuim, met een minimum van € 500,= één en ander onverminderd het recht van het Recreatieschap om ter zake nakoming te vorderen.

Artikel 6. Kosten en belastingen

1. De kosten van het vestigen van de erfpacht en het recht van opstal, waaronder begrepen het kadastraal recht en de kosten van de notariële akte, zijn voor rekening van de erfpachter.
2. De erfpachtzaak wordt voorafgaand aan het notarieel transport opnieuw door het Kadaster uitgemeten. De kosten hiervan komen voor rekening van het Recreatieschap.
3. Voor zover omzetbelasting (BTW) en/of overdrachtsbelasting is verschuldigd, is deze niet in de hiervoor vermelde canon en/of de vergoeding inbegrepen en zal deze door de erfpachter worden voldaan.
4. De betaling van de kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
5. De erfpachter is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het passeren van de akte van vestiging door storting op de derdengeldenrekening van de notaris.
6. Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen belastingen en heffingen ten aanzien van de erfpachtzaak en het recht van opstal, komen vanaf de datum van vestiging van de erfpacht voor rekening van de erfpachter, gelijk alle baten de erfpachter vanaf dezelfde datum ten goede komen.
7. Wanneer het Recreatieschap gewone of buitengewone lasten, als in lid 6 van dit artikel bedoeld, mocht hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan de erfpachter, die verplicht is binnen één maand nadien het betaalde bedrag aan het Recreatieschap te vergoeden.

Artikel 7. Notaris en notariële akte

1. De voor de vestiging van de erfpacht en het daarvan afhankelijk recht van opstal vereiste notariële akte zal worden verleden uiterlijk op ***, of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen. Deze akte wordt hierna aangeduid als 'de akte van vestiging'.
2. De akte van vestiging zal worden verleden ten overstaan van een notaris verbonden aan....., kantoor houdende,hierna te noemen 'de notaris'.

Artikel 8. Verklaringen erfpachter

1. De erfpachter verklaart uitdrukkelijk dat hij door het Recreatieschap genoegzaam in staat is gesteld om onderzoek uit te voeren ten aanzien van de erfpachtzaak.
2. Het Recreatieschap geeft erfpachter geen enkele garantie voor de kwaliteit en deugdelijkheid van het recht van erfpacht en recht van opstal. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van de erfpachter komen.

Artikel 9. Risico-overgang

1. De feitelijke levering van de erfpachtzaak en het recht van opstal vindt plaats ten tijde van het passeren van de akte van vestiging, geheel leeg en ontruimd, vrij van huur, pacht en gebruik.
2. De erfpachtzaak en de opstallen zijn met ingang van het moment van het passeren van de akte van vestiging voor risico van de erfpachter, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de erfpachter.

Artikel 10. Bodemverontreiniging

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de erfpachtzaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten, gelet op de wettelijke normen die gelden in relatie tot de bestemming of het (voorgenomen)

gebruik van de erfpachtzaak, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

2. Er is verkennend onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging conform NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in één of meer rapportage(s) die onderdeel uitmaken van de erfpachtovereenkomst en waarvan gewaarmerkte exemplaren als **bijlage 3** aan de overeenkomst zijn gehecht. Partijen verklaren in het bezit te zijn van genoemde rapportage(s), daarvan kennis te hebben genomen en deze te onderschrijven.
3. Het Recreatieschap verwijst naar de in lid 2 genoemde rapportage(s) voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de erfpachtzaak. Het Recreatieschap is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die er op wijzen of kunnen wijzen dat de erfpachtzaak enige verontreiniging bevat, dan zoals vermeld in de onderzoeksrapportage(s).
4. Partijen gaan ervan uit dat de resultaten blijken uit de in lid 2 genoemde rapportage(s) geen belemmering vormt voor ingebruikneming voor de beoogde functie van de erfpachtzaak.
5. De erfpachter verplicht zich om al het mogelijke te doen om bodemverontreiniging in de erfpachtzaak te voorkomen. Wanneer niettemin de bodem van de erfpachtzaak verontreinigd raakt zal de erfpachter daarvan het Recreatieschap terstond op de hoogte stellen. De erfpachter is jegens het Recreatieschap aansprakelijk voor tijdens de erfpacht periode door zijn toedoen ontstane bodemverontreiniging. Wanneer bij het einde van de erfpachtperiode blijkt dat de bodem verontreinigd is, anders dan voortvloeit uit het tweede lid, wordt deze bodemverontreiniging, behoudens tegenbewijs, vermoed tijdens de erfpachtperiode te zijn ontstaan door toedoen van de erfpachter.
6. De erfpachter kan het Recreatieschap niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de erfpachtzaak, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging. Deze verplichting van erfpachter geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het erfpachtrecht zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de erfpachtzaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Artikel 11. Aansprakelijkheid

1. De erfpachter is met zijn gehele vermogen aansprakelijk voor de betaling van de canon, en voor de voldoening van alle andere uit deze overeenkomst jegens het Recreatieschap voortvloeiende verplichtingen.
2. De erfpachter doet afstand van alle aanspraken, welke hij tegenover het Recreatieschap zou kunnen doen gelden wegens schade bij de uitoefening van de erfpacht door welke oorzaak ook ontstaan tenzij deze schade is ontstaan door grove schuld aan de zijde van het Recreatieschap.
3. De erfpachter vrijwaart het Recreatieschap tegen alle aanspraken van derden op vergoeding wegens schade, hoe ook genaamd, bodemverontreiniging daaronder begrepen, voor zover die schade door of vanwege de erfpachter is ontstaan.
4. Alle werken of eigendommen van het Recreatieschap, welke ten gevolge van de uitoefening van de erfpacht en/of het recht van opstal mochten worden beschadigd, moeten door en op kosten van de erfpachter op de eerste aanschrijving van het Recreatieschap, binnen de daarbij te bepalen termijn, tot diens genoegen worden hersteld.
5. De erfpachter is tegenover het Recreatieschap aansprakelijk voor de schade die het gevolg is van elke aantasting van de erfpachtzaak en/of het recht van opstal door handelen of nalaten van de erfpachter, dan wel degene(n) die zich met zijn toestemming en/of door zijn toedoen en/of nalaten op de erfpachtzaak hebben bevonden, ontstaan, tenzij de erfpachter aannemelijk maakt dat bedoelde aantasting niet aan hem, dan wel degene(n) die zich met zijn toestemming en/of door zijn toedoen en/of nalaten op de ondererfpachtzaak hebben bevonden, kan worden toegerekend.

De erfpachter is bovendien aansprakelijk voor elke aantasting die is ontstaan door gebeurtenissen, die op grond van de wet of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening dan wel risico komen.

Onder aantasting van de ondererfpachtzaak wordt in ieder geval begrepen de aantasting van natuurlijke waarden bijvoorbeeld door verontreiniging van de bodem en/of het water.

6. De erfpachter is verplicht zich te verzekeren tegen wettelijke aansprakelijkheid samenhangend met het gebruik van het de erfpachtzaak en het recht van opstal, erfpachter zal desgevraagd verzekeringsbewijzen overleggen aan Recreatieschap.

Artikel 12. Toerekenbare tekortkoming

1. Een partij is in verzuim indien een van de partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van deze overeenkomst, met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 5, 12 en 13 lid 13 van deze overeenkomst, en de nakoming daarvan na schriftelijke ingebrekestelling, waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld, achterwege blijft.
2. Indien een partij in verzuim is, heeft de andere partij het recht hetzij nakoming te vorderen, hetzij deze overeenkomst door middel van een schriftelijke verklaring, zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden.
3. Na het verstrijken van de in lid 1 bedoelde termijn verbeurt de partij die in verzuim is ten behoeve van de wederpartij, zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een terstond opeisbare boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro), onverminderd het recht om schadevergoeding te vorderen.
4. Indien de partij die in verzuim is, na in gebreke te zijn gesteld, binnen de in lid 1 bedoelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 13. Aanvullende bijzondere voorwaarden

1. Voor zover aan het Recreatieschap bekend, zijn de erfpachtzaak en het recht van opstal:
 - a) niet betrokken in een ruilverkavelings-, land- of herinrichtingsplan en niet ter onteigening aangewezen;
 - b) niet in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing bedoeld in artikel 3 van de Erfgoedwet;
 - c) niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
2. De erfpacht is onvoorwaardelijk gevestigd op de zaak die:
 - a. niet bezwaard is met beslagen of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - b. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in lid 3 vermeld;
 - c. niet bezwaard is met beperkte rechten, anders dan in lid 3 vermeld.
3. Het Recreatieschap heeft bij de uitgifte in erfpacht en opstal aan de erfpachter kennis gegeven van alle aan het Recreatieschap bekende lasten en beperkingen uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in art. 3:16 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit nagemelde akte(n) en/of bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet Bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke het Recreatieschap verplicht is aan de erfpachter op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de erfpachter aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door het Recreatieschap voor die derden aangenomen. De erfpachter aanvaardt voormelde lasten en beperkingen uitdrukkelijk.
4. De vermelding in de akte van oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van de erfpachtzaak en het recht van opstal zijn slechts als aanduiding bedoeld, zonder dat de erfpachtzaak hieraan behoeft te beantwoorden. De erfpachter heeft mitsdien nimmer enige aanspraak op ontbinding van deze overeenkomst, op vermindering van de canon of op enige schadevergoeding, indien de gedane opgave van oppervlakte, belendingen, vorm, aard, bestemming of ligging van de erfpachtzaak en/of het recht van opstal niet met de werkelijkheid blijkt overeen te komen.
5. Het Recreatieschap is niet aansprakelijk voor eventuele gebreken die de erfpachtzaak na de vestiging van de erfpacht blijkt te hebben en die het Recreatieschap op het moment van vestiging daadwerkelijk niet kende of die het Recreatieschap naar op het moment van de vestiging gangbare opvattingen niet behoefde te kennen.

6. De erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen indien hij - door welke omstandigheden ook - geen of slechts een beperkt genot van de erfpacht heeft.
7. De erfpachter moet gedogen, dat op, in, aan of boven de erfpachtzaak en/of het recht van opstal, palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van de openbare voorzieningen. Erfpachter wordt door Recreatieschap voorafgaand aan werkzaamheden tijdig geïnformeerd (indicatief 8 weken).
8. Het Recreatieschap is ter zake van het in zojuist bedoelde lid 7 van dit artikel gedogen niet tot enige vergoeding gehouden, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waarde van de onroerende zaak.
9. Het Recreatieschap verleent erfpachter toestemming voor het aanbrengen van opstallen op de erfpachtzaak en zoals omschreven in bedrijfsplan *** (bijlage 2).
10. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Recreatieschap is het erfpachter niet toegestaan anders dan onder artikel 1 lid 3 genoemde gebouwen, (bouw)werken, getimmerten of constructies op te richten, aan te brengen.
11. Bij het aanvragen van de toestemming als bedoeld in lid 10 van dit artikel dient ten minste een tekening en alle benodigde publiekrechtelijke instemmingen en vergunningen, hoe ook genaamd, voor de voorgenomen bouw, aanleg, wegneming of wijziging te worden meegezonden. Het Recreatieschap kan aan deze toestemming (financiële) voorwaarden verbinden. Het Recreatieschap zal binnen een redelijke termijn reageren op verzoeken van erfpachter.
12. Het is de erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Recreatieschap niet toegestaan om:
 - a. de erfpacht en/of het recht van opstal of enig deel daarvan over te dragen aan, toe te bedelen aan c.q. in te brengen in een rechtspersoon, dan wel over te dragen of toe te bedelen aan een natuurlijk persoon; Onder overdragen aan dan wel inbrengen in een rechtspersoon wordt tevens begrepen die handelingen waardoor de zeggenschap in de algemene vergadering van aandeelhouders en/of in het bestuur van de rechtspersoon die erfpachter is in andere handen komt;
 - b. de erfpacht en/of het recht van opstal of enig deel daarvan te splitsen, te splitsen in appartementsrechten dan wel erfpachten samen te voegen, waarbij onder splitsing tevens wordt verstaan het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van het perceel en/of opstallen;
 - c. de erfpacht alsmede het recht van opstal dan wel de daartoe behorende zaken, te verhuren, te verpachten of onder welke titel ook geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik of genot af te staan, waaronder begrepen het inscharen van vee;
 - d. de erfpachtzaak en/of het recht van opstal geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven;
 - e. op de erfpacht en/of het recht van opstal alsmede op de erfpachtzaak dan wel op de daartoe behorende zaken (beperkte) zakelijke rechten te vestigen, uitgezonderd het recht van hypotheek.
13. Binnen 2 maanden na dagtekening van de akte, waarbij de in lid 12 van dit artikel genoemde rechtshandelingen zijn vastgelegd, moet de erfpachter een gewaarmerkt afschrift aan het Recreatieschap doen toekomen.

Artikel 14. Overdracht van de erfpacht en het recht van opstal, voorkeursrecht en kettingbeding

1. Indien de erfpachter de erfpacht en/of het recht van opstal geheel of gedeeltelijk wil overdragen dan wel met betrekking tot de erfpacht enige andere rechtshandeling genoemd in art. 13 lid 12 wil verrichten, dient hij zich ten einde daarvoor toestemming te kunnen verkrijgen tot het Recreatieschap te wenden bij aangetekend schrijven.
2. Het Recreatieschap is in dat geval gerechtigd de erfpacht en/of het recht van opstal over te nemen tegen een vergoeding gelijk aan de dan geldende marktwaarde van de opstallen, welke waarde wordt getaxeerd door een door partijen samen aan te wijzen erkend taxateur, mits het voornemen daartoe kenbaar wordt gemaakt binnen één maand na vorenbedoelde kennisgeving.
3. Voor zover de hierboven omschreven verplichting niet reeds van rechtswege overgaat op de nieuwe erfpachter, ondererfpachter, beperkt gerechtigde of persoonlijk gerechtigde, is de erfpachter verplicht en verbindt zich jegens het Recreatieschap, die dit voor zich aanvaardt, de hierboven in lid 2 omschreven verplichting, bij

overdracht van de erfpacht alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe erfpachter, ondererfpachter, of beperkt of persoonlijk gerechtigde ten behoeve van het Recreatieschap op te leggen en die ten behoeve van het Recreatieschap aan te nemen, alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding/vestiging ordelijk te doen opnemen.

Artikel 15. Oplevering bij einde van het recht van erfpacht en opstal

1. De erfpachter zal bij het eindigen van het recht van erfpacht en/of het recht van opstal de opstallen, werken en beplantingen niet mogen afbreken of wegnemen. De erfpachter verbindt zich om, zodra het recht van erfpacht en/of het recht van opstal is geëindigd, de grond, opstallen, werken en beplantingen onmiddellijk te ontruimen en vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten ter vrije beschikking van het Recreatieschap te stellen.
2. Indien het recht van erfpacht en/of het recht van opstal eindigt door tijdsverloop en het Recreatieschap wenst het recht van erfpacht en/of het recht van opstal niet voort te zetten of indien het recht van erfpacht en/of het recht van opstal tussentijds eindigt in het kader van het algemeen belang, zal het Recreatieschap aan de erfpachter een vergoeding betalen gelijk aan de dan geldende marktwaarde van de opstallen, welke waarde wordt getaxeerd door een door partijen samen aan te wijzen erkend taxateur. Voorts bestaat geen recht op vergoeding voor die opstallen, werken en beplantingen, waarvoor het Recreatieschap geen voorafgaande schriftelijke toestemming werd verleend.
3. De door het Recreatieschap aan de erfpachter voor bedoelde opstallen, werken en beplantingen te betalen vergoeding dient te worden voldaan op het moment dat erfpachter het terrein vrij van gebruik oplevert.
4. Indien zou blijken dat de oplevering door de erfpachter aan het Recreatieschap niet tijdig dan wel in strijd met erfpachters verplichtingen niet vrij van huur, pacht of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten of niet leeg en ontruimd is geschied, is het Recreatieschap bevoegd het betalen van de vergoeding renteloos op te schorten totdat de oplevering vrij van huur, pacht en gebruik, leeg en ontruimd is geschied. Het Recreatieschap is bovendien bevoegd het gehele bedrag van de vergoeding dan wel een deel daarvan – in mindering op de aanspraken van de erfpachter – aan te wenden tot het huurvrij maken/doen ontruimen van bedoelde opstallen, werken en beplantingen. Voorts zullen ook de nog achterstallige canons aan het Recreatieschap en/of andere achterstallige lasten en belastingen in mindering mogen worden gebracht op de vergoeding.
5. Indien de erfpacht eindigt door tijdsverloop en de erfpachter wenst het recht van erfpacht en/of het recht van opstal niet voort te zetten, dan zal het Recreatieschap voor de reeds aanwezige en de door erfpachter aangebrachte opstallen, werken en beplantingen geen vergoeding verschuldigd zijn.
6. Indien het recht van erfpacht en/of het recht van opstal tussentijds eindigt omdat de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of ernstige mate tekort schiet in de nakoming van andere verplichtingen, dan zal het Recreatieschap conform artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek de waarde die het recht van erfpacht en/of het recht van opstal dan heeft aan de erfpachter vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van het recht van erfpacht en/of het recht van opstal van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.
7. Indien de juiste uitoefening van de aan het Recreatieschap opgedragen beheerstaken zich niet tegen een verlenging van het gebruik verzet, zal de erfpachter, bij voldoening door hem aan al zijn verplichtingen uit deze overeenkomst en de wet voortvloeiende, uiterlijk in het tiende jaar voor het einde van het recht van erfpacht, in de gelegenheid worden gesteld het gebruik voort te zetten onder alsdan vast te stellen voorwaarden en een dan te bepalen canon. Het Recreatieschap zal desgevraagd uiterlijk in het tiende jaar voor het einde van het recht van erfpacht aan de erfpachter kenbaar maken of en zo ja, onder welke alsdan nader overeen te komen voorwaarden het recht van erfpacht kan worden voortgezet. In geval van voortzetting van het recht van erfpacht, zal dit telkens verlengd worden met eenzelfde periode als waarvoor het recht van erfpacht in eerste instantie is aangegaan.

Artikel 16. Toestemming

1. In alle gevallen waarin schriftelijk voorafgaande toestemming van het Recreatieschap is vereist, kunnen aan een toestemming voorwaarden worden verbonden.

2. Het verleend zijn van een toestemming in de zin van lid 1 laat onverlet de op grond van wet- en regelgeving of andere overeenkomsten bestaande verplichtingen van de erfpachter om vergunning en/of toestemming te vragen.
3. Een eenmaal verleende toestemming ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting om andermaal toestemming te vragen indien en zodra dit nodig is, en verplicht het Recreatieschap niet tot het verlenen van toestemming in zodanig geval.
4. Het verlenen van toestemming ontslaat de erfpachter niet van een juiste nakoming van de voor hem uit de erfpacht voortvloeiende verplichtingen, terwijl het Recreatieschap door het verlenen van toestemming geen enkele aansprakelijkheid aanvaardt.

Artikel 17. Voorbehoud jacht en visserij

1. Het Recreatieschap behoudt zich het genot van de jacht en van de visserij voor.
2. De erfpachter verleent hierbij aan het Recreatieschap de in artikel 3.23 Wet Natuurbescherming bedoelde toestemming en moet daarom gedogen dat de jacht wordt uitgeoefend door het Recreatieschap. Het Recreatieschap zal hiervan alleen gebruik maken indien het Recreatieschap dit nodig acht bij het uitoefenen van haar beheer-, onderhouds- en toezichttaken in het Rottemeren gebied. Het Recreatieschap zal erfpachter binnen een redelijke termijn informeren.
3. Het Recreatieschap zal geen gebruik maken van zijn bevoegdheid om aan derden toestemming te verlenen tot het betreden van de erfpachtzaak voor de uitoefening van de hengelsport.

Artikel 18. Toelating personeel

Het Recreatieschap of degene die hem vertegenwoordigt alsmede zij, die in opdracht van het Recreatieschap werkzaamheden verrichten, hebben ten behoeve van de hun opgedragen taak te allen tijde vrije toegang tot de erfpachtzaak.

Artikel 19. Gevolgen jurisprudentie

1. Wanneer de jurisprudentie omtrent het BW consequenties heeft voor de inhoud en/of uitvoering van de rechten en verplichtingen van partijen dan zal bij de bepaling van hetgeen partijen jegens elkaar verplicht en gerechtigd zijn zo dicht mogelijk worden aangesloten bij de bedoeling van hetgeen in deze overeenkomst en in de akte van vestiging is neergelegd.
2. Indien één der partijen dit in verband met de in het vorige lid bedoelde consequenties noodzakelijk acht, zullen partijen dienaangaande nadere afspraken met elkaar maken, waarbij hetgeen in het vorige lid is bepaald wordt nagestreefd.

Artikel 20. Aantekening in de openbare registers

Wanneer het blijkt deze akte verleende recht van erfpacht en/of recht van opstal door welke oorzaak ook, zal zijn geëindigd, is het Recreatieschap bevoegd daarvan aantekening te laten doen in de openbare registers.

Artikel 21. Buitengerechtelijke kosten

Indien de erfpachter of het Recreatieschap in enigerlei verplichting tekort schiet, waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 6:96 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, dan moet de partij die tekort schiet deze schade vergoeden.

Artikel 22. Faillissement en beslag

Wanneer de erfpachter voor de datum van ondertekening van de akte van vestiging in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling heeft verkregen of de schuldsaneringsregeling op hem van toepassing is, dan wel voor die datum beslag op zijn goederen is gelegd, is Recreatieschap bevoegd om reeds gesloten overeenkomsten ten aanzien van de nog in erfpacht uit te geven zaak te ontbinden door middel van een aangetekende brief, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn en zonder dat Recreatieschap tot vergoeding van eventuele schade gehouden zal zijn.

Artikel 23. Ontbindende en opschortende voorwaarden

1. Deze overeenkomst kan door het Recreatieschap worden ontbonden, indien na het ondertekenen van deze overeenkomst en vóór het moment waarop de akte van vestiging wordt verleden, ten aanzien van het de erfpachtzaak of het recht van opstal of een gedeelte daarvan een aanwijzing op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeente is geschied.
2. Deze overeenkomst kan door erfpachter worden ontbonden indien zij niet vóór *** een vergunning of bestemmingsplan wijziging heeft verkregen voor het realiseren van de plannen, zoals uitgewerkt in het aan deze overeenkomst gehechte bedrijfsplan.
5. De partij die de ontbinding inroept geeft daarvan terstond per aangetekende brief kennis aan de wederpartij.

Artikel 24. Slotbepalingen

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. Het Recreatieschap verklaart onherroepelijk last en volmacht te geven aan alle kandidaat-notarissen en/of medewerkers werkzaam bij het kantoor van de notaris om met recht van substitutie voor en namens het Recreatieschap de op grond van deze overeenkomst te verlijden akte van vestiging te ondertekenen en verder alles te verrichten wat ter zake voorgeschreven mocht nodig zijn, nadat het Recreatieschap het ontwerp van die akte van vestiging heeft goedgekeurd.
4. De erfpachter verklaart onherroepelijk last en volmacht te geven aan alle kandidaat-notarissen en/of medewerkers werkzaam bij het kantoor van de notaris om met recht van substitutie voor en namens de erfpachter het bestaande recht van erfpacht door te halen in de daartoe bestemde openbare registers en verder alles te verrichten wat ter zake voorgeschreven nodig mocht zijn.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en ondertekend:

plaats

datum

handtekening S. Thijsen

plaats

datum

Handtekening erfpachter