

---

**Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde**

Bezoekadres: Achterzeedijk 1, 2991 SB Barendrecht

Postadres: Postbus 341, 3100 AH Schiedam

Contactpersoon: Jeroen van de Merwe

Contactgegevens: 06-55449690, j.vandemerwe@staatsbosbeheer.nl

Planeenheid: IJsselmonde

Object: Johannapolder

Relatienummer: IJM 074

Overeenkomstnummer: 17-4310

Versienummer: Z05.01.ov.17.1

---

## Overeenkomst (her)uitgifte in erfpacht en recht van opstal en verkoop opstallen

### De ondergetekenden:

1. De heer Sylvio Thijsen BNT, geboren op 12 maart 1959 te Ommen, paspoortnummer NMFDBLC01, directeur Staatsbosbeheer, gevestigd op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort (postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort) in deze hoedanigheid handelend namens als gevolmachtigde van het rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam genaamd: **Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde**, gevestigd te 's Gravenhage en kantoorhoudende op de Overschieeweg 204, 3112 NB Schiedam (postadres: Postbus 341, 3100 AH Schiedam), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53215370, hierna te noemen de eigenaar dan wel het Recreatieschap, en als zodanig het Recreatieschap vertegenwoordigende en handelende ter uitvoering van de besluiten van het Dagelijks Bestuur van het Recreatieschap de dato 11 april 2018,

hierna te noemen: 'het Recreatieschap',

en:

2. **Gemeente Albrandswaard**, statutair gevestigd te Rhoon en kantoorhoudende op de Hoefhoek 5, 3176 PD Poortugaal (postadres: Postbus 1000, 3160 GA Rhoon), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50875825, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer H.C. Wagner,

hierna te noemen: 'de erfpachter'

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

### overwegende:

- het Recreatieschap eigenaar is van het perceel met het zich daarop bevindende gebouw gelegen aan de Albrandswaardsedijk 188 (3172 XB) te Poortugaal, kadastraal bekend als gemeente Poortugaal sectie C nummer 1614 gedeeltelijk, ter grootte van 1.373 vierkante meter, hierna gezamenlijk te noemen: 'het object', welk object thans wordt gebruikt als Binnenzwembad Albrandswaard;
- het Recreatieschap en Gemeente Albrandswaard op 5 juli 2013 een huurovereenkomst (kenmerk 131397) zijn aangegaan voor Binnenzwembad Albrandswaard voor een termijn van 5 jaar, waarin partijen onder andere zijn overeengekomen dat de verplichting om onderhoud uit te voeren (zowel regulier als groot onderhoud) bij

huurder ligt en dat alle structurele en incidentele lasten die betrekking hebben op onderhoud en exploitatie van het overdekte zwembad voor rekening en risico van huurder zijn;

- de Gemeente Albrandswaard medio 2017 het Recreatieschap heeft verzocht de exploitatie van het zwembad te mogen voortzetten en de opstallen te mogen renoveren;
- het Recreatieschap op 26 september 2017 de Gemeente Albrandswaard een aanbieding (kenmerk 17-4310) heeft gedaan om het perceel van Binnenzwembad Albrandswaard in erfpacht te nemen voor een termijn van 30 jaar, de opstallen op het perceel in huidige staat over te nemen voor een koopsom van € 1,-, voor de opstallen een erfpachtafhankelijk recht van opstal te vestigen, een beheerbijdrage te betalen voor 30 parkeerplaatsen op de naast de erfpachtzaak gelegen openbare parkeerplaats en het publiekrechtelijk vereiste aantal parkeerplaatsen voor de exploitatie schriftelijk te duiden voor de notariële vestiging van de erfpacht;
- de Gemeente Albrandswaard op 14 maart 2018 per Collegebesluit (kenmerk 1318587) heeft ingestemd met voornoemde aanbieding, heeft toegezegd dat het Binnenzwembad Albrandswaard binnen 3 jaar na ingang van de erfpacht voldoet aan het beeldkwaliteitsplan "Johannapolder", de exploitatie van het Binnenzwembad Albrandswaard heeft gegund aan de kandidaat "Burger coöperatie i.o." in een nader te bepalen contractvorm (verhuur danwel ondererfpacht) en het Recreatieschap heeft verzocht de erfpachttermijn te stellen op 20 jaar met ingangsdatum 1 juli 2018;
- het Dagelijks Bestuur van het Recreatieschap op 11 april 2018 heeft ingestemd met en volmacht heeft verleend voor het vestigen van voornoemde erfpacht, het erfpachtafhankelijke recht van opstal en de verkoop van de opstallen;
- partijen op 31 augustus 2018, ter voorbereiding op de kadastrale inmeting van de kavel, op locatie doelmatige beheergrenzen hebben aangewezen, als gevolg waarvan de kavel voor erfpacht indicatief 3.700 m2 zal beslaan;
- tijdens voornoemd locatiebezoek het Recreatieschap geconstateerd heeft dat de erfpachter zonder toestemming een luchtbehandelingsinstallatie van 15 m2 BVO ten zuidwesten van de huidige opstallen heeft gerealiseerd, waarna het Recreatieschap de beoogd erfpachter heeft gevraagd de publiekrechtelijke status van dit opstal schriftelijk te duiden voor de notariële vestiging van de erfpacht en de erfpachter heeft geïnformeerd de canonvergoeding naar rato te zullen verhogen;
- in verband hiermee hebben partijen overeenstemming bereikt over het met wederzijds goedvinden beëindigen van het bestaande recht van huur en de vestiging ten behoeve van de erfpachter van een recht van erfpacht en een afhankelijk recht van opstal met betrekking tot het object. In welk verband partijen

**verklaren te zijn overeengekomen:**

#### **Artikel 1. Recht van erfpacht en afhankelijk recht van opstal**

1. Partijen komen overeen dat het bestaande recht van huur met ingang van 1 juli 2018 met wederzijds goedvinden wordt beëindigd, zonder dat het Recreatieschap enige vergoeding aan de huurder is verschuldigd voor de waarde van de op het perceel aanwezige opstallen en andere daarop aangebrachte voorzieningen.
2. Het Recreatieschap geeft in erfpacht aan erfpachter, die in erfpacht van het Recreatieschap zal aannemen, het perceel grond in het deelgebied Johannapolder te Rhoon (gemeente Albrandswaard) ter grootte van 0,37 hectare (3.700 vierkante meter), kadastraal bekend gemeente Poortugaal sectie C nummer 1614 gedeeltelijk, inclusief, hierna te noemen: 'de erfpacht' respectievelijk 'de erfpachtzaak'. Verzoek gemeente: doelmatige kavelgrens op 3m1 van opstalgrens.
3. 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 aanwezige opstallen, bestaande uit een binnenzwembad en een luchtbehandelingsinstallatie, hierna te noemen: 'het recht van opstal'.
4. De erfpacht en het recht van opstal wordt aangegaan voor de tijd van twintig (20) jaren, ingaande 1 juli 2018 en mitsdien eindigende 30 juni 2037.
5. 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 de maatschappelijke exploitatie van een binnenzwembad zoals omschreven in het “Onderhoudsplan binnenzwembad Albrandswaard 2017-2036” (kenmerk 16HBO150-00, datum 9 november 2016). Een kopie van het plan wordt als **bijlage 2** aan deze overeenkomst gehecht.
2. Het gebruik dient in overeenstemming te zijn met geldende wet- en regelgeving, het vigerende bestemmingsplan “Johannapolder” (gemeente Albrandswaard, vastgesteld 7 juli 2015). De luchtbehandelingsinstallatie dient te voldoen aan de Omgevingsvergunning A180307880 (gemeente Albrandswaard, 12 juli 2018). De erfpachter heeft een inspanningsverplichting om binnen 3 jaar na het vestigen van de erfpacht een kwaliteitsimpuls te realiseren waarmee het binnenzwembad voldoet aan het beeldkwaliteitsplan “Johannapolder” (gemeente Albrandswaard, vastgesteld 7 juli 2015).
3. Het Recreatieschap staat op het perceel geen nevenbedrijven toe. De geplande verhuur danwel ondererfpacht van de exploitatie aan de “Burger coöperatie i.o.” per 1 juli 2019 behoeft de goedkeuring van het Recreatieschap. Aan deze toestemming kan het Recreatieschap (financiële) voorwaarden verbinden.
4. 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 Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde en de geldende Algemene Verordening in het Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde, niet worden geschaad.
5. Erfpachter is verplicht het de erfpachtzaak en het recht van opstal jaarrond te exploiteren, reguliere openingstijden te hanteren en gedurende openingstijden toegankelijk te zijn voor recreanten.
6. 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.
7. 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 is verplicht 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 reclamedoelinden die geen verband houden met de reguliere bedrijfsvoering van erfpachter.
8. Erfpachter dient er voor zorg te dragen dat de erfpachtzaak en/of het recht van opstal bereikbaar en toegankelijk zijn voor mindervaliden en dient minimaal twee toiletten gedurende openingstijden van het bedrijf beschikbaar te stellen voor recreanten.
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.
10. De parkeerplaats grenzend aan de erfpachtzaak behoort tot de volledig openbaar toegankelijke voorzieningen van het openbare recreatieterrein van het Recreatieschap.
11. Eigenaar heeft recht van overpad voor een wandelpad van 1 meter breed over de zuidzijde van het bij deze overeenkomst in erfpacht uitgegeven gedeelte van perceel gemeente Poortugaal sectie C nummer 1614 om te gaan en komen van en naar het bij eigenaar in volle eigendom blijvende gedeelte van voornoemd perceel. Een en ander zoals aangegeven in **bijlage 3**. Het openbare wandelpad is onderdeel van de padenstructuur “De Groene Loper”.
12. Eigenaar heeft recht van overpad voor een onderhoudsweg van 5 meter breed over de zuidzijde van het bij deze overeenkomst in erfpacht uitgegeven gedeelte van perceel gemeente Poortugaal sectie C nummer 1614 om te gaan en komen van en naar het bij eigenaar in volle eigendom blijvende gedeelte van voornoemd perceel. Een en ander zoals aangegeven in **bijlage 3**. De onderhoudsweg is voor het onderhoud en het beheer van het voormalige buitenzwembad in openbaar recreatiegebied “Johannapolder”.

### Artikel 3. Canon en de vergoeding

1. De canon en de vergoeding bedragen samen in totaal € 6.311,= (zegge: zesduizend driehonderdenelf euro) per kalenderjaar (prijsspeil 2018). Over 2018 is een evenredig deel verschuldigd. De retributie voor het recht van opstal wordt geacht in de canon te zijn inbegrepen.  
De **canon** is als volgt opgebouwd:
  - A. Binnenzwembad en luchtbehandelingsinstallatie bebouwd: 1.215 m2 BVO a € 4,06 canon per m2 per jaar = € 4.933,= ;
  - B. Binnenzwembad onbebouwd (wegen, paden, groen, ligweiden): 2.485 m2 a € 0,41 canon per m2 per jaar = € 1.019,= .
2. Erfpachter betaalt tevens een beheerbijdrage van € 355,= per kalenderjaar aan het Recreatieschap voor de kosten van regulier onderhoud, groot onderhoud en vervangingsinvesteringen van de publiekrechtelijk vereiste 35 parkeerplaatsen a 25 vierkante meter op de naast de erfpachtzaak gelegen openbare parkeerplaats, hierna te noemen: “**de vergoeding**”.
3. De canon en de vergoeding worden jaarlijks, voor het eerst met ingang van 1 januari 2019, aangepast aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer, reeks CPI – alle huishoudens, van de maand september door het Centraal Bureau van de Statistiek vastgesteld op de meest recente tijdsbasis.
4. 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.
5. 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 en vergoeding tot gevolg hebben.
6. De canonvergoeding is gebaseerd op de tarieven “Sociaal-maatschappelijke en non-profit voorzieningen”, conform de vigerende Nota Grondbeleid van het Recreatieschap. Commerciële exploitatie door erfpachter vergt toestemming van bloot eigenaar, aan deze toestemming kan bloot eigenaar (financiële) voorwaarden verbinden.
7. De kavel en de opstallen worden voorafgaand aan de notariële afwikkeling kadastraal ingemeten. De canonvergoeding zal naar rato worden bijgesteld indien de oppervlakten van de kavel en/of de opstallen 5% of meer afwijken van de maten zoals genoemd in lid 1 van dit artikel.

### Artikel 4 Periodieke herziening canon

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 3 van deze overeenkomst kan op verzoek van één der partijen de canon en de vergoeding telkens na verloop van 10 jaren, voor het eerst met ingang van 1 juli 2028, 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 één der partijen herziening van de canon en de vergoeding wenst, moet deze partij dit tenminste een half jaar voor het einde van het vijfjarige tijdvak schriftelijk aan de wederpartij te kennen geven.
3. De vaststelling van de nieuwe canon en de nieuwe vergoeding geschiedt zo mogelijk door partijen in onderling overleg. Indien blijkt dat partijen niet tot overeenstemming kunnen komen, zal de hoogte van de canon helder 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. De hoogte van de vergoeding is gelijk aan de feitelijke beheerlasten die het Recreatieschap heeft voor het publiekrechtelijk vereiste aantal parkeerplaatsen voor de exploitatie van de erfpachter (de “kostprijs”).
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 deskundigen, 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 en de vergoeding dienen uiterlijk op 1 februari 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. De erfpachter is niet bevoegd 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 één maand 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 opnieuw door het Kadaster uitgemeten. De kosten hiervan komen voor rekening van de erfpachter.
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. Conform het met wederzijds goedvinden beëindigen van het bestaande recht van huur verklaart het Recreatieschap dat de erfpachter geen achterstallige betalingen aan huur heeft openstaan per datum vestiging van het recht van erfpacht en recht van opstal.
5. De betaling van de kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
6. De erfpachter is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het passeren van de akte van vestiging door storting op de derdengeldenrekening van de notaris.

7. 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.
8. Wanneer het Recreatieschap gewone of buitengewone lasten, als in lid 7 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 15 december 2018, 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 Lint Notarissen, kantoor houdende aan de Parallelstraat 1 te (3161 BD) Rhoon, 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 en de opstallen.
2. De erfpachter verklaart ermee bekend te zijn dat de opstallen oud zijn, hetgeen betekent dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere opstallen. (Voor zover aanwezig) staat het Recreatieschap niet in voor een goede (bouw)kwaliteit van funderingen, daken, muren, gevels, vloeren, plafonds, schoorstenen, goten, houtwerk van kozijnen en deuren, de beglazing, sanitair en keukens, leidingen van elektriciteit, water en gas, (CV-)installaties, riolering, afvoeren, en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht en/of ongedierte en schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.). Eventuele (bouwkundige) kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 2 van deze overeenkomst omschreven gebruik. Erfpachter accepteert de opstallen in de staat zoals omschreven in "Bouwkundig- en installatietechnisch statusrapport Zwembad Albrandswaard" (kenmerk 17RPR187-00, datum 23 oktober 2017) (zie **bijlage 4**).
4. De erfpachter verklaart ermee bekend te zijn dat het Recreatieschap de opstallen niet (recent) zelf heeft gebruikt en dat het Recreatieschap de erfpachter derhalve niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan de opstal/opstallen waarvan het Recreatieschap op de hoogte zou zijn geweest als het Recreatieschap de opstal/opstallen zelf feitelijk had gebruikt. 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.
5. Door erfpachter is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest in de erfpachtzaak en de opstallen is, de huidige staat is omschreven in **bijlage 4**. De erfpachter kan het Recreatieschap niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot verwijdering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van asbest in de erfpachtzaak en het recht van opstal, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van aanwezigheid van asbest in de erfpachtzaak en het recht van opstal. Erfpachter vrijwaart het Recreatieschap voor enige aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest in de erfpachtzaak en het recht van opstal kan voortvloeien.
6. De in lid 5 bedoelde verplichting van de erfpachter geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die de erfpachtzaak en het recht van opstal zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de erfpachtzaak en het recht van opstal zullen krijgen zullen eveneens aan deze verplichting worden gebonden.

#### **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**

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de erfpachtzaak komen de erfpachter en het Recreatieschap, voor zover nodig in afwijking van andere bepalingen in deze overeenkomst, het navolgende overeen:

1. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem en/of het water van de erfpachtzaak hogere concentraties schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten, gelet op de streefwaarden vastgelegd in de circulaire van 4 februari 2000 (kenmerk DBO/1999226863) behorende bij de Wet Bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Mede namens het Recreatieschap is de "Quickscan Johannapolder" (Kuiper Compagnons, 11 oktober 2012) opgesteld, onderdeel van het vigerende bestemmingsplan "Johannapolder". Paragraaf 3.4 van dit rapport omschrijft de bodemkwaliteit van het plangebied. Het Recreatieschap heeft sindsdien geen bodemonderzoek op de erfpachtzaak verricht. Voor de opstallen op het erfpachtperceel heeft het Recreatieschap geen onderzoek naar de aanwezigheid van verontreiniging gedaan. In het kader van het project "Groene Loper" heeft het Recreatieschap de erfpachtzaak deels ingericht en opgehoogd met zand en grond. De erfpachter is geïnformeerd over dit materiaal middels "Certificaat geleverd zand Johannapolder 1 juli 2014" (zie **bijlage 5**), "Partijkeuring gronddepot Johannapolder 16 september 2015" (zie **bijlage 6**) en "Partijkeuring gronddepot Johannapolder 30 januari 2017" (zie **bijlage 7**). Partijen verklaren dat de nul-situatie voor het in erfpacht geven van deze nieuwe percelen hiermee is vastgelegd.
3. 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.
4. 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, 13 lid 12 tot en met 14 en 15 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 € 100.000,- (zegge: honderdduizend 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.
5. De notaris wordt bij door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
  - a. indien de erfpachter in gebreke blijft, het bedrag van de door de erfpachter verbeurde boete uit de bij deze notaris bedoelde waarborgsom of uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de garantie aan het Recreatieschap te betalen;
  - b. indien het Recreatieschap in gebreke blijft, de door de erfpachter bij deze notaris gestorte waarborgsom aan de erfpachter terug te betalen of de aan de notaris ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden.

#### **Artikel 13. Aanvullende bijzondere voorwaarden**

1. Voor zover aan het Recreatieschap bekend, is 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, 4 of 6 van de Monumentenwet;
  - 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 hypotheken 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.
  9. Het Recreatieschap verleent erfpachter toestemming voor de geplande kwaliteitsimpuls van de huidige opstallen op de erfpachtzaak en het realiseren van een luchtbehandelingsinstallatie zoals omschreven in artikel 2.
  10. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Recreatieschap is het erfpachter niet toegestaan anders dan onder lid 9 van dit artikel genoemde gebouwen, (bouw)werken, getimmerten of constructies op te richten, aan te brengen of reeds aanwezige opstallen weg te nemen of te wijzigen.
  11. Bij het aanvragen van de toestemming als bedoeld in lid 9 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 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;
  - 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.
14. Het is de erfpachter verboden afstand te doen van de erfpacht, dan wel deze op te zeggen.

#### **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 prijs in onderling overleg, gebaseerd op de waarde in het economisch verkeer, te bepalen, mits het voornemen daartoe kenbaar wordt gemaakt binnen één maand na vorenbedoelde kennisgeving.
3. Indien partijen omtrent de bepaling van de in het vorige lid bedoelde waarde niet tot overeenstemming kunnen komen, zal deze waarde worden vastgesteld door een commissie van deskundigen.  
Ten aanzien van deze deskundigen is het bepaalde in artikel 4, eerste lid en vierde, van overeenkomstige toepassing met uitzondering van het bepaalde in de laatste volledige zin van dat eerste lid.
4. De kosten van de taxatie worden door partijen ieder voor de helft betaald, met dien verstande, dat die kosten geheel door het Recreatieschap worden gedragen indien hij van zijn recht tot koop geen gebruik maakt, waaromtrent hij, binnen twee maanden nadat de waarde op de voorgeschreven wijze is vastgesteld, zijn beslissing aan de erfpachter schriftelijk kenbaar moet maken.
5. Indien partijen binnen 6 maanden na het in artikel 14 lid 1 bedoelde verzoek van erfpachter geen overeenstemming bereiken over voornoemde punten, dan vervalt het voorkeursrecht van het Recreatieschap.
6. 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 voor de door deze gestelde opstallen, werken en beplantingen geen vergoeding betalen. Voorts bestaat geen recht op vergoeding voor die opstallen, werken en beplantingen, waarvoor het Recreatieschap geen voorafgaande schriftelijke toestemming werd verleend.
3. 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.

4. 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 door erfpachter aangebrachte opstallen, werken en beplantingen geen vergoeding verschuldigd zijn.
5. 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 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.
6. 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.

#### **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 Schap 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 beheergebied Johannapolder. Het Recreatieschap zal erfpachter binnen een redelijke termijn informeren.
3. Het Schap zal geen gebruik maken van haar bevoegdheid om aan derden toestemming te verlenen tot het betreden van de erfpachtzaak voor de uitoefening van de hengelsport.

#### **Artikel 18. Toelating personeel**

1. 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, bij voorkeur na voorafgaande melding, te allen tijde vrije toegang tot de erfpachtzaak.

#### **Artikel 19. Boete**

Bij overtreding c.q. niet nakoming van het bepaalde in de artikelen 13 lid 12 tot en met 14 en artikel 15 verbeurt de erfpachter, zonder dat enige ingebrekestelling noodzakelijk is, een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van vijftientwintig keer het bedrag van de op dat moment geldende erfpachtcanon, onverminderd het recht van het Recreatieschap om ter zake nakoming c.q. ontbinding en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

#### **Artikel 20. 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 21. 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 22. Afbakening grenzen recht van erfpacht**

De grenzen van het recht van erfpacht moeten door en voor rekening van de erfpachter duidelijk zichtbaar tot genoegen van het Recreatieschap of zijn rechtsopvolger worden afgebakend.

#### **Artikel 23. 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 24. Faillissement en beslag**

Wanneer de toekomstige 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 25. 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 erfpachtaak of het recht van opstal of een gedeelte daarvan een aanwijzing op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeente is geschied.
2. De partij die de ontbinding inroept geeft daarvan terstond per aangetekende brief kennis aan de wederpartij.

#### **Artikel 26. 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.

8. 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	plaats
_____	_____
datum	datum
_____	_____
handtekening Recreatieschap	handtekening erfpachter

De volgende bijlagen zijn aan deze overeenkomst gehecht en maken onderdeel uit van deze overeenkomst:

1. Plattegrond erfpachtzaak
2. Onderhoudsplan binnenzwembad Albrandswaard 2017-2036
3. Plattegrond openbaar wandelpad en onderhoudsweg
4. Bouwkundig- en installatietechnisch statusrapport Zwembad Albrandswaard 23-10-2017
5. Certificaat geleverd zand Johannapolder 1 juli 2014
6. Partijkeuring gronddepot Johannapolder 16 september 2015
7. Partijkeuring gronddepot Johannapolder 30 januari 2017