

Waterschap NOORDERZIJLVEST



**Erfpachtovereenkomst, inclusief
verlening afhankelijk recht van opstal**

Strandpaviljoen te Delfzijl

Groningen, 4 juni 2025

Ondergetekenden:

De **publiekrechtelijke rechtspersoon Waterschap Noorderzijlvest**, gevestigd te 9735 AC Groningen aan het Stedumermaar 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50130994, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 95 Waterschapswet door de heer Roeland van der Schaaf, in zijn hoedanigheid van dijkgraaf, hierna te noemen: Eigenaar;

en

(.....), hierna te noemen: Erfpachter

Eigenaar en Erfpachter hierna samen: partijen

A. Overwegingen

- Eigenaar is eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Delfzijl, sectie M, nummers 3162 en 3305 en Delfzijl, sectie C, nummer 2991 (bijlage 1).
- Op voornoemde percelen wordt een strandpaviljoen ontwikkeld en gebouwd zoals aangegeven in het door Erfpachter ingediende plan (bijlage 2) naar aanleiding van de door de Gemeente Eemsdelta aanbestede Concessieopdracht Strandpaviljoen Strand te Delfzijl op 16 januari 2025.
- De percelen waarop het strandpaviljoen wordt gerealiseerd (kadastraal bekend gemeente Delfzijl, sectie M, nummers 3162 (ged.) en 3305 (ged.) en Delfzijl, sectie C, nummer 2991 (ged.)¹, tezamen groot 500 m².
- Bij de Erfpachter bestaat de wens het toekomstige strandpaviljoen met bijbehorend terras te ontwikkelen, te bouwen en te exploiteren.
- Erfpachter realiseert zich evenwel dat het exploiteren van het strandpaviljoen ook beperkingen en nadelen met zich meebrengt.
- Erfpachter verklaart zich jegens de Eigenaar bereid en gehouden tot medewerking aan de ontwikkeling en de bouw en instandhouding van het strandpaviljoen, alsmede van een daarvan afhankelijk recht van opstal ter zake van door Erfpachter toekomstig aan te brengen bebouwing, door aanvaarding van de verplichting tot gebruik van deze rechten van erfpacht en opstal. Erfpachter en Eigenaar hebben met elkaar een Overeenkomst gesloten nadat Erfpachter een plan heeft ingediend. Dit plan en de nadere uitwerking worden aan deze Overeenkomst gehecht.

B. Vestiging tijdelijk recht van erfpacht

De Eigenaar verklaart ten behoeve van de Erfpachter een recht van erfpacht te zullen vestigen voor de duur van achttien (18) jaren, ingaande op 4 juni 2025 en eindigend op 4 juni 2043 ter zake van de percelen Delfzijl, sectie M, nummers 3162 (ged.) en 3305 (ged.) en Delfzijl, sectie C, nummer 2991 (ged.)² groot tezamen 00.05.00 hectare met daarop het te ontwikkelen en te bouwen strandpaviljoen met bijbehorend terras.

¹ Nadat de exacte locatie bekend is waar het strandpaviljoen wordt gesitueerd, worden voornoemde percelen gesplitst. De percelen zijn tot dan toe bezwaard met een eeuwigdurend recht van opstal ten behoeve van de Gemeente Eemsdelta. Na splitsing van de percelen, komt het recht van opstal toe aan Erfpachter voor de duur van de onderhavige Overeenkomst.

² Zie voetnoot 1.

C. Vestiging tijdelijk en afhankelijk recht van opstal

De Eigenaar verklaart ten behoeve van de Erfpachter een recht van opstal te zullen verlenen dat afhankelijk is van het onder B. genoemde recht van erfpacht ingaande op 4 juni 2025 en eindigend bij het einde van het erfpachtrecht, ter zake van het perceel/de percelen kadastraal bekend gemeente Delfzijl, sectie M, nummers 3162 (ged.) en 3305 (ged.) en Delfzijl, sectie C, nummer 2991 (ged.)³ groot tezamen 00.05.00 hectare met daarop het te ontwikkelen en te bouwen strandpaviljoen met bijbehorend terras, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte situatieschets. Ter zake van de vestiging van het recht van opstal, als gevolg waarvan de Erfpachter voor de duur van het opstalrecht eigenaar wordt van de nog op te richten opstallen op het genoemde percelen grond, is de Erfpachter bij de vestiging van het recht van opstal aan de Eigenaar geen extra vergoeding verschuldigd.

D. Notariële akte van uitgifte erfpacht en verlening opstalrecht

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen verbonden aan Bos Notariaat, gevestigd Meidoornlaan 72, 9301 MA te Roden.

E. Voorwaarden met betrekking tot de vestiging van het recht van erfpacht en het recht van opstal

Op het recht van erfpacht en het recht van opstal zijn gedurende de gehele duur van de betrokken rechten de artikelen 5:85 BW tot en met 5:100 BW van toepassing, tenzij hier in de onderhavige Overeenkomst uitdrukkelijk van wordt afgeweken.

Algemeen

Artikel 1

1. De percelen waarop het toekomstige strandpaviljoen met bijbehorend terras wordt ontwikkeld en gebouwd zoals aangegeven in het plan van Erfpachter, wordt verder aangeduid als het Erfpachtgoed. Deze voorwaarden zijn gelijkelijk van toepassing op het recht van erfpacht en het recht van opstal, tenzij er in deze Overeenkomst uitdrukkelijk andere voorwaarden zijn opgenomen ter zake het recht van opstal. Waar gesproken wordt van Erfpachter en recht van erfpacht, dient daaronder mede Opstalhouder en recht van opstal begrepen te worden.

Feitelijke staat van het Erfpachtgoed

Artikel 2

1. De Erfpachter is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en bouw van het Erfpachtgoed zoals aangegeven in het plan.
2. De Eigenaar heeft geen kennis van eventuele bodemverontreiniging van de ondergrond van het Erfpachtgoed. De Erfpachter vrijwaart de Eigenaar tegen alle aanspraken van derden ter zake van bodemverontreiniging.
3. De Eigenaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele zichtbare of onzichtbare gebreken in of aan het Erfpachtgoed ook niet voor zover het betreft omstandigheden of gebreken als bedoeld in lid 2 van dit artikel.
4. Erfpachter draagt zorg om het gewenste gebruik in overeenstemming te brengen met het Omgevingsplan. Eigenaar aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid in deze.
5. Het verschil tussen de werkelijke en de in de aanhef genoemde opgegeven grootte van het Erfpachtgoed zal aan geen der partijen aanleiding geven tot verrekening en/of het instellen van enigerlei actie.

³ Zie voetnoot 1.

Juridische staat van het Erfpachtgoed

Artikel 3

1. Het recht van erfpacht wordt gevestigd met alle tot het Erfpachtgoed behorende bekende of onbekende lasten en beperkingen, evenwel vrij van huur en/of andere gebruiksrechten, pacht, pandrechten, beslagen, hypotheken en Inschrijvingen daarvan.
 - a. De Eigenaar heeft aan de Erfpachter kennisgegeven van alle hem met betrekking tot het Erfpachtgoed bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend of heersend erf van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - b. de (laatste) akte(n) van levering
 - c. andere akten, waarbij genoemde rechten werden gevestigd. De Erfpachter aanvaardt de niet uit openbare registers blijkende lasten en beperkingen die door verjaring verkregen mochten zijn.
2. De Erfpachter is verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten van de Eigenaar op het Erfpachtgoed te waken, mede ter voorkoming van het verlies van rechten door verjaring en is verplicht de Eigenaar van iedere inbreuk ter zake door derden onverwijld schriftelijk kennis te geven.

Toepasselijke bepalingen

Artikel 4

Bepalingen die betrekking hebben op de verschuldigdheid van de canon ter zake van het recht van erfpacht zijn evenzeer van toepassing op het recht van opstal, aangezien voor het recht van opstal geen afzonderlijke jaarlijkse canon (retributie) verschuldigd is.

Vergoedingen

Artikel 5

1. De Erfpachter is gedurende de looptijd van het recht van erfpacht voor het recht van erfpacht een jaarlijkse canon verschuldigd aan de Eigenaar. De jaarlijkse canon bedraagt € 3.000,00, bij vooruitbetaling te voldoen in 4 gelijke termijnen vóór de eerste van elk kwartaal van het jaar (betaaldata), voor het eerst te betalen vóór 4 juni 2025. De verschuldigde canon vanaf het moment van juridische verkrijging tot 1 januari 2026, zal bij het passeren van de akte worden verrekend.

De betalingen dienen plaats te vinden door storting of overschrijving op een door de Eigenaar daartoe schriftelijk aangewezen bankrekening.
2. De canon zal telkens na verloop van twee (2) jaren, zonder nader overleg, voor het eerst per 4 juni 2027 worden geïndexeerd aan de hand van de consumentenprijsindex alle huishoudens (CPI), op basis van 2015 = 100 zoals dit cijfer wordt gepubliceerd door het CBS, en wel door vermenigvuldiging van de laatst geldende canon (X) met een breuk waarvan de teller wordt gevormd door het indexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan de datum van de canonherziening (Y) en de noemer door het indexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van de laatste herziening van de canon (Z). Aldus: $Y \text{ gedeeld door } Z \text{ maal } X = \text{nieuwe canon}$.

De aangepaste canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de Erfpachter. Te late kennisgeving ontslaat Erfpachter niet van zijn verplichting tot bijbetaling. Indien door enige oorzaak één of meer prijsindexcijfer(s) niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de Eigenaar bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt

met de wijze van berekening die hiervoor is omschreven. Door de indexering van de canon zal deze nimmer kunnen dalen onder het bedrag van de laatst geldende canon.

3. Bij verloop van twaalf (12) jaren, te rekenen vanaf de datum van de vestiging van het erfpachtrecht, voor het eerst op 4 juni 2037 kan zes maanden voor dit verloop, door ieder der partijen een verzoek tot herziening van de canon worden gedaan. Deze herziening kan tot een hogere of tot een lagere canon leiden dan de laatst geldende canon. Het verzoek tot herziening dient te worden gedaan bij aangetekende brief.
De canon dient alsdan te worden vastgesteld op grond van de dan voor de bepaling van de hoogte van de canon van belang zijnde omstandigheden. Op de aldus gewijzigde canon is vervolgens lid 2 van dit artikel van toepassing. De opnieuw vastgestelde canon wordt geacht de laatst geldende canon te zijn. Indien ten aanzien van deze herziening binnen drie (3) maanden na de dagtekening van dit herzieningsverzoek geen overeenstemming is bereikt, zal de canon worden vastgesteld door drie (3) deskundigen aan te wijzen zoals aangegeven in lid 4 van dit artikel.
4. Indien partijen in het kader van de herziening zoals bedoeld in het vorige lid, geen overeenstemming bereiken over de canon, zal deze op verzoek van de meest gerede partij worden vastgesteld door drie (3) deskundigen: één (1) aan te wijzen door de Eigenaar, één (1) aan te wijzen door de Erfpachter en één (1) aan te wijzen door de eerstbedoelde twee deskundigen tezamen. De kosten hieraan verbonden zullen worden gedragen door de Eigenaar en de Erfpachter, elke voor een gelijk deel. Indien partijen er niet in slagen bedoelde deskundigen aan te (laten) wijzen binnen één (1) maand nadat duidelijk is geworden dat zij geen overeenstemming bereiken over de herziening van de canon, zullen de drie (3) deskundigen op verzoek van de meest gerede partij worden aangewezen door de daartoe bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Nederland te Groningen. De vaststelling van de canon dient plaats te vinden binnen uiterlijk drie (3) maanden nadat de deskundigen zijn aangewezen.
5. Ter zake van alle verschuldigde bedragen wordt door de Erfpachter een beroep op verrekening en/of opschorting van betaling uitgesloten.
6. Indien het recht van erfpacht aan meer dan één (1) persoon komt toe te behoren, zal ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de verplichtingen, welke op de Erfpachter krachtens deze Overeenkomst of de wet rusten.

Gebruik, bouw en onderhoud van het Erfpachtgoed

Artikel 6

1. De Erfpachter is verplicht het Erfpachtgoed uitsluitend te gebruiken⁴ en dit op zijn kosten in goede staat te houden, te onderhouden en gebreken te herstellen.
2. Zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de Eigenaar is het de Erfpachter verboden gebouwen, (bouw)werken, getimmerten of constructies op te richten, aan te brengen, te wijzigen die afwijken van het door Erfpachter ingediende plan.
3. Een door de Eigenaar toegestane wijziging of herziening als hiervoor bedoeld kan, naar keuze van de Eigenaar, op kosten van de Erfpachter worden vastgelegd bij notariële akte.
4. Eigenaar heeft het recht om het Erfpachtgoed tenminste twee keer per jaar te betreden. Erfpachter is gehouden om hier medewerking aan te verlenen.
5. Het is de Erfpachter verboden de waarde van het Erfpachtgoed te verminderen door daaraan veranderingen aan te brengen die tot een waardevermindering kunnen leiden. Reclame-uitingen mogen niet zonder schriftelijke goedkeuring van de Eigenaar worden aangebracht.

⁴ plan Erfpachter (zie onder A. en bijlage 2).

6. De Erfpachter mag het Erfpachtgoed niet zodanig gebruiken, doen of laten gebruiken, dat hieruit naar het oordeel van de Eigenaar bezwaren van welstand, waterhuishouding, of hygiëne van het milieu, dan wel waardevermindering, gevaar, schade of hinder in welke vorm dan ook ontstaan of kunnen ontstaan. De Erfpachter dient alle werkzaamheden op het gebied van een goede waterhuishouding dan wel ter zake de waterveiligheid te gedogen.
7. De Erfpachter is verplicht zich te gedragen naar de aanwijzingen, die hem ter zake het voorgaande door de Eigenaar worden verstrekt.
8. Erfpachter dient zich te houden aan de technische eisen zoals opgenomen in het Beschrijvend document Openbare Europese aanbesteding concessieopdracht Strandpaviljoen Strand te Delfzijl (zie ook bijlage 3).
9. Erfpachter verplicht zich ertoe om de benodigde vergunningen en toestemming aan te vragen bij de bevoegde gezagen.
10. Het is de Erfpachter verboden om op de tot het Erfpachtgoed behorende grond goederen of afval op te slaan, anders dan in de bij het Erfpachtgoed behorende opstallen en op zodanige wijze dat iedere aantasting van de landschappelijke waarden voorkomen wordt. Opslag van afval is, met inachtneming van het voorgaande, enkel geoorloofd als het afval betreft dat naar soort en hoeveelheid normaal in huishoudens gebruikelijk is. Het is de Erfpachter niet toegestaan in of boven de grond opslagruimtes aan te brengen

Aansprakelijkheden, vrijwaring, verzekering en lasten

Artikel 7

1. De Erfpachter is met zijn gehele vermogen aansprakelijk voor de voldoening van alle uit deze Overeenkomst en uit de Wet jegens de Eigenaar voortvloeiende verplichtingen.
2. De Erfpachter vrijwaart de Eigenaar tegen alle aanspraken op vergoeding wegens schade. Tevens vrijwaart de Erfpachter de Eigenaar tegen alle aanspraken op grond van artikel 6:174 BW.
3. De Erfpachter zal gedurende de gehele duur van de erfpacht de opstallen op uitgebreide voorwaarden verzekeren en verzekerd houden tegen elk van buiten komend onheil. De polis(sen) zullen zodanig worden afgesloten dat, met de bij calamiteiten uit te keren bedragen, herbouw in de oude staat mogelijk is.
4. Bij het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van de opstallen alsmede bij schade aan de opstallen dient de Erfpachter binnen een redelijke termijn voor herbouw, respectievelijk herstel zorg te dragen.
5. Herbouw respectievelijk herstel dient te geschieden in overleg en met goedkeuring van Eigenaar en met inachtneming van het bepaalde in Artikel 6.
6. Herbouw respectievelijk herstel zal in ieder geval niet mogen leiden tot vergroting of ingrijpende wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de opstallen, tenzij eigenaar hier uitdrukkelijk toestemming voor verleend
7. Alle belastingen, rechten en lasten die, onder welke benaming dan ook, ter zake het in erfpacht uitgegeven en/of ter zake de zich daarop bevindende opstallen, werken en overige aanwezige voorzieningen en beplantingen worden of zullen worden geheven, komen ten laste van de Erfpachter, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld, voor zover deze betrekking hebben op de tijd dat het erfpachtrecht geldt.
8. Wanneer de Eigenaar premies, belastingen of lasten als hiervoor onder lid 3 en lid 7 bedoeld, heeft betaald, zal daarvan schriftelijk kennis worden gegeven aan de Erfpachter, die verplicht is deze binnen dertig (30) dagen na dagtekening van deze kennisgeving aan de Eigenaar te voldoen.

Toerekenbare tekortkomingen, opzegging

Artikel 8

1. Indien de Erfpachter nalatig is in de nakoming van enige voor hem uit deze Overeenkomst of uit de Wet voortvloeiende geldelijke verplichting, is hij het wettelijke rentepercentage vermeerderd met drie (3) procent verschuldigd over de achterstallige som.
2. De Eigenaar heeft, indien de Erfpachter in verzuim is de canon over twee (2) achtereenvolgende kwartalen te betalen of indien Erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, het recht tot opzegging van het recht van erfpacht bij exploitatie en met inachtneming van de wettelijke opzegtermijn van één (1) maand. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Na het einde van de erfpacht door een opzegging als in dit artikellid bedoeld zal de Eigenaar de waarde die de erfpacht dan heeft aan de Erfpachter vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht en uit hoofde van de Wet van de Erfpachter te vorderen heeft, kosten daaronder begrepen.
3. Opzegging door de Erfpachter is uitsluitend mogelijk na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de eventuele hypotheekhouder(s).
4. De Eigenaar kan te allen tijde vorderen dat de Erfpachter zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar aangebrachte toevoegingen en/of wijzigingen aan en in het erfpachtgoed voor diens rekening wegneemt en de oude situatie herstelt. De Eigenaar kan er ook voor kiezen het erfpachtgoed zelf op kosten en voor rekening van de Erfpachter terug te (doen) brengen in de oorspronkelijke staat.
5. De Erfpachter heeft geen enkel recht tot wegneming bij het einde van het recht van erfpacht, behoudens door hemzelf aangebrachte opstallen waarop het opstalrecht is gevestigd.
6. In geval van opzegging door de Erfpachter heeft noch de Erfpachter zelf noch de hypotheekhouder aanspraak op enige vergoeding. Erfpachter dient het Erfpachtgoed op eigen kosten te verwijderen en het terrein in oorspronkelijke staat te herstellen en op te leveren.
7. Wanneer het recht van erfpacht krachtens opzegging zal zijn geëindigd, is de Eigenaar bevoegd daarvan aantekening te laten stellen in de openbare registers en dient de Erfpachter het Erfpachtgoed te ontruimen op kosten van Erfpachter.
8. Bij niet-nakoming van enige bepaling van deze Overeenkomst zal de Erfpachter in verzuim zijn door het enkel verloop van de gestelde termijn of door de enkele daad van nalatigheid of het blote feit van de overtreding, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of andere formaliteit is vereist, tenzij anders in deze Overeenkomst bepaald.
9. Indien de Erfpachter zijn in deze Overeenkomst opgenomen verplichtingen niet nakomt, en de Eigenaar daartegen niet of niet onmiddellijk opkomt, verwerkt de Eigenaar daarmee niet zijn recht om alsnog of opnieuw volledige nakoming en naleving van de betreffende bepalingen te verlangen, een en ander onverminderd zijn overige rechten ter zake de betreffende tekortkoming. Het uitblijven van handhavend optreden van de zijde van de Eigenaar kan nimmer opgevat worden als stilzwijgende instemming met de tekortkoming.

Vervreemding, splitsing, verhuur, verpachting

Artikel 9

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar, aan welke toestemming voorwaarden, waaronder financiële, kunnen worden verbonden, is het de Erfpachter niet toegestaan:
 - a. het recht op erfpacht of enig gedeelte daarvan over te dragen of in te brengen in een rechtspersoon of een niet rechtspersoonlijkheid bezittend samenwerkingsverband;

- b. het recht op erfpacht geheel of ten delen in ondererfpacht te geven;
- c. een onverdeeldheid, waarin het recht op erfpacht wordt gehouden, op te heffen;
- d. het erfpachtgoed, onder welke titel ook geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven;
- e. het recht van erfpacht te bezwaren met dien verstande dat het de Erfpachter toegestaan is om het recht van erfpacht met hypotheek te bezwaren, voor zover de te lenen gelden ten gunste zullen komen van de financiering, het onderhoud of de verbetering van het erfpachtgoed, zulks ter beoordeling van de Eigenaar;
- f. het recht van erfpacht te splitsen in (onder) appartementsrechten;
- g. overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.

Het vorenstaande staat aan een executie door schuldeisers van de Erfpachter niet in de weg.

2. Indien de Erfpachter het recht van erfpacht wenst over te dragen en de Eigenaar de daarvoor vereiste toestemming wenst te verlenen, is de Erfpachter gehouden om het recht van erfpacht eerst schriftelijk te koop aan te bieden aan de Eigenaar. De Eigenaar dient binnen twee (2) maanden na de dagtekening het schriftelijke aanbod van de Erfpachter schriftelijk kenbaar te maken of hij van zijn recht tot koop gebruik wenst te maken. In het kader van de uitwerking van de onderhavige aanbiedingsplicht wordt voor de vaststelling van de koopprijs de waarde van het erfpachtrecht op nihil gesteld. De waarde van het recht van opstal wordt vastgesteld aan de hand van de waarde van de opstallen (de toekomstige bebouwing), voor zover aanwezig met toestemming van de Eigenaar. Indien de Eigenaar tot aankoop wenst over te gaan maar partijen het, binnen drie (3) maanden na dagtekening van de schriftelijke acceptatie van het aanbod door de Eigenaar, niet eens worden over de koopprijs, zal de koopprijs worden bepaald door drie (3) deskundigen: één (1) aan te wijzen door de Erfpachter, één (1) aan te wijzen door de Eigenaar en één (1) aan te wijzen door eerstbedoelde twee (2) deskundigen tezamen. De kosten hieraan verbonden zullen worden gedragen door de Eigenaar en de Erfpachter, elk voor een gelijk deel. Indien partijen er niet in slagen bedoelde deskundigen aan te (laten) wijzen binnen één (1) maand nadat is duidelijk geworden dat zij geen overeenstemming bereiken over de koopprijs, zullen de drie (3) deskundigen op verzoek van de meest gereede partij worden aangewezen door de daartoe bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Nederland te Groningen. De vaststelling van de koopprijs dient plaats te vinden uiterlijk drie (3) maanden nadat de deskundigen zijn aangewezen. Indien de Eigenaar niet tot aankoop wenst over te gaan, is de Erfpachter gedurende één (1) jaar nadat de Eigenaar dit schriftelijk kenbaar heeft gemaakt aan Erfpachter dan wel nadat de hiervoor genoemde termijn van twee (2) maanden is verstreken zonder dat de Eigenaar ter zake een beslissing heeft genomen, bevoegd tot verkoop en levering aan een derde, na de, ook met het oog op de persoon van deze derde, vereiste definitieve schriftelijke toestemming verkregen te hebben van de Eigenaar. De Erfpachter is tot verkoop en levering aan een derde gerechtigd voor zover hij daarbij geen gunstiger voorwaarden hanteert dan hij heeft gehanteerd bij zijn aanbieding aan de Eigenaar. De door de derde te betalen prijs voor de erfpacht inclusief de opstallen, gronden met bijbehorende beplantingen mag derhalve niet lager zijn dan de door de Eigenaar te betalen prijs voor de opstallen, gronden met bijbehorende beplantingen. Ook de overige voorwaarden mogen niet gunstiger zijn. Indien de Erfpachter hiermee in strijd handelt, herleeft de aanbiedingsplicht aan de Eigenaar. Indien de verkoop en levering binnen één (1) jaar uitblijft, herleeft de aanbiedingsplicht aan de Eigenaar eveneens.
3. De Eigenaar en de Erfpachter beogen aan de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden derden werking, ook wel zakelijke werking genoemd, te verlenen. De Erfpachter is evenwel verplicht bij gehele of gedeeltelijke overdracht van het recht van erfpacht, bij het vestigen van beperkte rechten daarop – met uitzondering van hypotheek – bij splitsing van het recht van

erfpacht of bij splitsing van het recht van erfpacht in (onder)appartementsrechten (alles na verkregen toestemming als in lid 1 en lid 2 bedoeld), ten behoeve van de Eigenaar deze Overeenkomst woordelijk in de akte van vervreemding, vestiging of splitsing te doen overnemen, dan wel de tekst daarvan aan die akte te hechten onder verwijzing daarnaar in die akte, en al die bedingen aan zijn wederpartij op te leggen en door deze te doen aannemen. De Eigenaar dient door de Erfpachter in de gelegenheid te worden gesteld zich bij het verlijden van die akte te laten vertegenwoordigen ter aanneming van die bedingen.

4. De in lid 1 en lid 2 bedoelde toestemming geldt alleen als verleend nadat de Eigenaar het concept van de akte van levering, van de akte van vestiging van enig beperkt recht, van andere voorkomende aktes en van eventuele overeenkomsten, voor gezien en goedgekeurd heeft ondertekend. Daarbij zal de Eigenaar onder meer controleren of aan het bepaalde in lid 3 hiervoor is voldaan. De alsdan te maken definitieve akte of overeenkomst zal overeenkomstig het voor 'gezien en goedgekeurde' concept worden verleden respectievelijk gesloten. Een afschrift van de akte respectievelijk overeenkomst dient binnen één (1) maand na haar dagtekening voor zorg en op kosten van de Erfpachter aan de Eigenaar ter hand worden gesteld.
5. Het vorenstaande laat onverlet alle verplichtingen welke voortvloeien uit (administratieve) wetgeving welke eventueel van toepassing mocht zijn.

Verdeling en rechtsovergang

Artikel 10

1. Indien het recht van erfpacht ten gevolge van overlijden of ten gevolge van het einde van een huwelijk dan wel geregistreerd partnerschap onder algemene titel overgaat op één (1) of meerdere rechtsopvolgers dan wel gaat behoren tot een goederengemeenschap van een ontbonden huwelijk respectievelijk geregistreerd partnerschap, zijn de rechthebbenden gehouden om daarvan schriftelijk melding te doen aan Eigenaar binnen drie (3) maanden na de betreffende overgang of ontbinding, onder opgave van alle rechthebbenden.
2. De rechthebbenden zijn bovendien gehouden om te bevorderen dat binnen één (1) jaar na de betreffende overgang of ontbinding overgegaan wordt tot verdeling als bedoeld in artikel 3:182 BW van het recht van erfpacht, en tot levering als bedoeld in artikel 3:186 BW, zulks onverminderd het in artikel 9 bepaalde.
3. Indien de onverdeeldheid langer dan één (1) jaar voortduurt, zijn de rechthebbenden gehouden telkens binnen één (1) maand na afloop van de termijn van één (1) jaar hiervan schriftelijk opgave te doen aan de Eigenaar, onder vermelding van de redenen die aan de verdeling en levering in de weg staan.

Verdeling erfpacht, kosten

Artikel 11

1. Alle kosten van de in artikel 6 lid 3 bedoelde notariële akte, komen voor rekening van Erfpachter.
2. Op het moment dat deze Overeenkomst van rechtswege eindigt of zoveel eerder dient Erfpachter het Erfpachtgoed op eigen kosten te verwijderen en het terrein in oorspronkelijke staat te herstellen en op te leveren.

Toestemming

Artikel 12

1. In alle gevallen waarin schriftelijke voorafgaande toestemming van de Eigenaar is vereist, kunnen aan deze toestemming door de Eigenaar voorwaarden worden verbonden.

2. Het verleend zijn van toestemming in de zin van het eerste lid van dit artikel laat onverlet de op grond van wet- en regelgeving of uit anderen hoofde bestaande verplichtingen van de Erfpachter om vergunning en/of toestemming te vragen en te verkrijgen.
3. Een éénmaal verleende toestemming ontslaat de Erfpachter niet van zijn verplichting om andermaal toestemming te vragen indien zulks redelijkerwijs nodig te achten is, en verplicht de Eigenaar 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 de Eigenaar door het verlenen van toestemming geen enkele aansprakelijkheid heeft aanvaardt.

Boetebeding

Artikel 13

Bij iedere overtreding respectievelijk niet nakoming van het bepaalde in de artikelen 6 en 9 verbeurt de Erfpachter, na ingebrekestelling per aangetekend schrijven door de Eigenaar en nadat Erfpachter twee (2) weken de tijd heeft gekregen om te herstellen, onverminderd het recht tot het vorderen van schadevergoeding en tot het opzeggen van de erfpacht, een onmiddellijke opeisbare boete ter grootte van achttien (18) keer het bedrag van de op dat moment geldende jaarlijkse erfpachtcanon. De Eigenaar kan in voorkomende gevallen, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Eigenaar, het boetebedrag matigen.

Toepasselijk recht/bevoegde rechter

Artikel 14

Op de onderhavige Overeenkomst is het Nederlandse recht van toepassing. Alle geschillen tussen partijen voortvloeiende uit deze Overeenkomst of daarmee rechtstreeks of zijdelings verband staande, zullen worden berecht door een daartoe bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Nederland te Groningen.

Kosten en belastingen

Artikel 15

Alle kosten op de onderhavige vestiging van erfpacht vallende, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, de kosten van de notariële akte en de kosten van inschrijving daarvan ten kantore van het kadaster en de openbare registers, komen voor rekening van de Erfpachter.

Overmaat, ondermaat

Artikel 16

Iedere vordering wegens onder- of overmaat wordt uitgesloten.

Informatieplicht Eigenaar, onderzoeksplicht Erfpachter

Artikel 17

Eigenaar staat ervoor in aan Erfpachter, met betrekking tot het Erfpachtgoed die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Erfpachter behoort te worden gebracht. Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk:

- a. de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren en voor zijn risico komen (voor zover aan Eigenaar thans niet bekend zijn);
- b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Risico-overgang, beschadiging en verzekering

Artikel 18

1. Het Erfpachtgoed komt eerst voor risico van Erfpachter, zodra de notariële akte van verkrijging is ondertekend, tenzij de feitelijke ingebruikname levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op de Erfpachter. De Erfpachter is verplicht het Erfpachtgoed ten genoegen van erfpachter tot de feitelijke ingebruikname naar herbouwwaarde casu quo nieuwwaarde verzekerd te houden.
2. Partijen verklaren zich ervan bewust te zijn dat een eerdere feitelijke ingebruikname kan worden aangemerkt als een economische verkrijging van het opstalrecht, met alle fiscale gevolgen van dien.
3. Indien het Erfpachtgoed vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van Erfpachter, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Erfpachter verplicht Eigenaar daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze Overeenkomst van rechtswege ontbonden, Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het Erfpachtgoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze Overeenkomst doch het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van Erfpachter, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Artikel 19

1. Indien één der partijen, na bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de Overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van vermelde termijn van acht dagen voor elke sindsdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 300,00 per dag dat de overtreding voortduurt; of
 - b. de Overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijke opeisbare boete te vorderen van viermaal de jaarlijkse canon.Van verzuim kan overigens, zonder ingebrekestelling, reeds sprake zijn, in de gevallen als vermeld in de wet (artikel 6:83 BW).
2. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 20

- a. Deze overeenkomst zal, mits met inachtneming van het volgende, ontbonden (kunnen) worden in het volgende geval:

Als Erfpachter niet voor aanstaande een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het verkochte tot een totale hoofdsom van tenminste € ... onder de bij de grote geldverstrekkende instellingen gebruikelijke bepalingen.
- b. Op vervulling van de in lid 1 vermelde voorwaarde kan slechts Erfpachter zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris. Deze

mededeling dient schriftelijk en gedocumenteerd uiterlijk op de eerste werkdag na de voor de desbetreffende voorwaarde in lid 1 vermelde datum in het bezit van de notaris te zijn.

Twee of meer Eigenaren/Erfpachters

Artikel 21

Ingeval twee of meer personen Erfpachter zijn, geldt het volgende:

- a. Erfpachters kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Erfpachters elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
- b. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Koppeling Concessieopdracht met Erfpachtovereenkomst

Artikel 22

Het Beschrijvend document Openbare Europese aanbesteding concessieopdracht Strandpaviljoen Strand te Delfzijl (bijlage 3) maakt onlosmakelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst. Hieruit volgt:

1. Indien ondertekening van de Erfpachtovereenkomst later plaatsvindt binnen twee weken na de Opdrachtdatum door omstandigheden die de Erfpachter zijn toe te rekenen, heeft Eigenaar het recht om Erfpachtovereenkomst onmiddellijk, dus zonder nadere ingebrekestelling, voortijdig te beëindigen. Indien door het Eigenaar wordt aanvaardt dat de Erfpachtovereenkomst later wordt ondertekend, geeft dit de Erfpachter geen aanspraak op verschuiving van de ingangsdatum van de overeenkomst: 4 juni 2025 en eindigend op 4 juni 2043.
2. Binnen 2,5 jaar na ingangsdatum van de Erfpachtovereenkomst dient het Erfpachtgoed te zijn gerealiseerd. De termijn van 2,5 jaar is een fatale termijn. Indien en zodra deze termijn niet wordt gehaald heeft Eigenaar het recht de Erfpachtovereenkomst onmiddellijk, dus zonder (nadere) ingebrekestelling, voortijdig te beëindigen. Indien deze termijn, ondanks aantoonbare uiterste inspanningen van Erfpachter om deze te halen, niet is gehaald door omstandigheden die niet aan Erfpachter zijn toe te rekenen, kan hierover het gesprek worden aangegaan met Eigenaar en kan worden besloten de termijn (in beperkte) mate te verlengen. De Eigenaar is hiertoe niet gehouden en zal hun besluit laten afhangen van de vraag of de prestaties van Erfpachter nog haalbaar zijn als een beperkte verlenging wordt toegestaan. Een verlenging van een of beide termijnen brengt geen verlenging mee van de Looptijd van de Erfpachtovereenkomst c.q. doet de datum van beëindiging van de Erfpachtovereenkomst (4 juni 2043) niet verschuiven.
3. Indien de Erfpachtovereenkomst voortijdig eindigt of wordt aangetast, ongeacht of dit aan de Erfpachter is toe te rekenen, is Eigenaar gerechtigd de Erfpachtovereenkomst onmiddellijk, dus zonder nadere ingebrekestelling te beëindigen.

Kosten onderzoek notaris

Artikel 23

Ingeval van ontbinding van deze Overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze Overeenkomst verrichte werkzaamheden voor rekening van Erfpachter.

Ingeval van ontbinding van deze Overeenkomst op grond van een tekortkoming van één van partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Termijnen

Artikel 24

1. Op de in deze Overeenkomst gemelde termijn is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
2. Alle genoemde data met betrekking tot de erfpacht en het opstalrecht behoudens de betaalddata, zijn gebaseerd op de juridische levering van de erfpacht met een beperkt recht van opstal per 4 juni 2025. Mocht de juridische levering (notariële akte van levering) eerder of later dan 4 juni 2025 plaatsvinden, dan zullen genoemde data (behoudens de betaalddata) overeenkomstig wijzigen.

Inschrijving in de openbare registers

Artikel 25

1. Eigenaar draagt er zorg voor dat deze Overeenkomst onder berusting van de notaris wordt gesteld en dat een afschrift van deze akte, samen met de door beide partijen gewaarmerkte bijlagen, aan Erfpachter ter hand wordt gesteld.
2. Erfpachter heeft het wettelijk recht onderhavige Overeenkomst in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst van het Kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift of uittreksel van deze Overeenkomst aan de bewaarder van het betreffende kantoor van vermelde Dienst.
Erfpachter geeft bij deze wel/geen* opdracht aan de notaris om onderhavige Overeenkomst in te schrijven. *doorhalen wat niet van toepassing is.

Woonplaats

Artikel 26

Deze Overeenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake deze overeenkomst woonplaats kiezen (Bos Notariaat, gevestigd Meidoornlaan 72, 9301 MA te Roden).

Exclusiviteitsbepaling

Artikel 27

Met de ondertekening van deze Overeenkomst vervallen alle (eventuele) eerder tussen partijen mondeling of schriftelijk gemaakte afspraken ter zake van de in deze Overeenkomst vastgestelde vestiging van het recht van erfpacht met een afhankelijk recht van opstal.

Aanhechting stukken

Aan deze Overeenkomst worden gehecht:

- Bijlage 1: Kadastrale overzichtskaart
- Bijlage 2: Plan Erfpachter
- Bijlage 3: Beschrijvend document Openbare Europese aanbesteding concessieopdracht Strandpaviljoen Strand te Delfzijl van 16 januari 2025.

Partijen aanvaarden de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

Ondertekening

Deze Overeenkomst is in drievoud getekend door:

Erfpachter

Eigenaar

te

te Groningen

d.d.

d.d.

Namens waterschap Noorderzijlvest

(naam Erfpachter)

Roeland van der Schaaf, dijkgraaf