

Overeenkomst tot vestiging erfpachtrecht

Zonnelint gemeente Ede

De onderhandelingen over deze overeenkomst geschieden van de zijde van de Gemeente onder het voorbehoud dat het college van burgemeester en wethouders tot het aangaan van deze overeenkomst besluit. De overeenkomst zal pas namens de Gemeente worden ondertekend, indien door of in naam van het college van burgemeester en wethouders is besloten de overeenkomst met Erfpachter overeen te komen. Het college kan de overeenkomst afwijzen. In dat geval is de Gemeente geen schadevergoeding verschuldigd.

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	1
Ondergetekenden	3
Definities	3
Overwegingen.....	5
Inhoud overeenkomst	6
Artikel 1. Verklaring regels en vergunningen	6
Artikel 2. Vestiging erfpachtrecht	6
Artikel 3. Notariële akte van vestiging/kosten en belastingen	7
Artikel 4. Risico, baten en lasten	7
Artikel 5. Duur	7
Artikel 6. Geen eenmalige tegenprestatie/vergoeding	8
Artikel 7. Canon, betaling.....	8
Artikel 8. Indexering	9
Artikel 9. Bestemming	10
Artikel 10. Archeologische waarden (Voor zover van toepassing; indien niet, dan verwijderen)	11
Artikel 11. De inrichting en gebruik	11
Artikel 12. Ingebruikgeving	12
Artikel 13. Feitelijke levering, overdracht aanspraken	12
Artikel 14. Aanvaarding rechten en lasten, publiekrechtelijke beperkingen	13
Artikel 15. Overdracht aanspraken	13
Artikel 16. Over- en ondermaat	13
Artikel 17. Verklaringen van de Gemeente	13
Artikel 18. Kabels en (buis)leidingen	15
Artikel 19. Informatieplicht de Gemeente/onderzoeksplicht Erfpachter	15
Artikel 20. Aansprakelijkheid schade	15
Artikel 21. Energie label	16

Artikel 22.	Bodem/asbest.....	16
Artikel 23.	Overdracht, overgang, toedeling, splitsing, vestiging beperkte rechten, ondererfpacht	16
Artikel 24.	Einde recht van Erfpacht/oplevering.....	17
Artikel 25.	Opzeggingsbevoegdheid van de Gemeente op grond van algemeen belang	19
Artikel 26.	Vergoedingsrecht bij einde Erfpachtrecht	19
Artikel 27.	Wegnemingsrecht.....	20
Artikel 28.	Gedoogplicht.....	20
Artikel 29.	Kettingbeding.....	20
Artikel 30.	Toepassing Wet Wet Bibob	21
Artikel 31.	Geschillenregeling	23
Artikel 32.	Totstandkomingsvoorbehoud	23
Artikel 33.	Bijzondere bepalingen	23
Artikel 34.	Slotbepalingen	23
Artikel 35.	Bijlagen	24

ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Ede**, zetelend te Ede, in deze zaak o.g.v. artikel 171 lid 2 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer mr. L.J. Verhulst, namens deze de mw. A. van Voskuilen, afdelingsmanager Ruimtelijke Dienstverlening, aan wie de vertegenwoordiging van de gemeente Ede is opgedragen op grond van het Algemeen mandaatbesluit Ede 2019 en het Mandaatbesluit gemeentesecretaris Ede 2019, handelend ter uitvoering van het besluit van/namens het college van burgemeester en wethouders d.d.; nummer:....., hierna te noemen: 'de Gemeente' en/of 'de Eigenaar';

en

2. *Optie 1: Erfpachter is een particulier:*
De heer/mevrouw (doorhalen wat n.v.t. is) **INVULLEN**, paspoortnummer **INVULLEN**, geboren op **INVULLEN** te **INVULLEN**, wonende te **INVULLEN** aan de **INVULLEN**, hierna te noemen 'Erfpachter';

Optie 2: Erfpachter is een vereniging:

De vereniging **NAAM INVULLEN**, statutair gevestigd te **INVULLEN** aan de **INVULLEN** (postadres: **INVULLEN**), ingeschreven in het Handelsregister onder KvK.nr. **INVULLEN**, in deze zaak rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- **INVULLEN**, in zijn/haar (doorhalen wat n.v.t. is) hoedanigheid van voorzitter;
- **INVULLEN**, in zijn/haar (doorhalen wat n.v.t. is) hoedanigheid van secretaris;
- **INVULLEN**, in zijn/haar (doorhalen wat n.v.t. is) hoedanigheid van penningmeester, welke bestuurders gezamenlijk bevoegd zijn om genoemde vereniging te vertegenwoordigen, handelend ter uitvoering van het besluit van de algemene vergadering d.d. **INVULLEN**, hierna te noemen: 'Erfpachter';

Optie 3: Erfpachter is een stichting:

De stichting **NAAM INVULLEN**, statutair gevestigd te **INVULLEN** (postadres: **INVULLEN**), ingeschreven in het Handelsregister onder KvK.nr. **INVULLEN**, in deze zaak rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- **INVULLEN**, in zijn/haar (doorhalen wat n.v.t. is) hoedanigheid van voorzitter;
- **INVULLEN**, in zijn/haar (doorhalen wat n.v.t. is) hoedanigheid van secretaris;
- **INVULLEN**, in zijn/haar (doorhalen wat n.v.t. is) bevoegdheid van penningmeester, welke bestuurders gezamenlijk bevoegd zijn om genoemde stichting te vertegenwoordigen, hierna te noemen: 'Erfpachter';

Optie 4: Erfpachter is een besloten vennootschap:

De besloten vennootschap **NAAM INVULLEN**, statutair gevestigd te **INVULLEN**, kantoorhoudend aan **INVULLEN** te **INVULLEN**, ingeschreven in het Handelsregister onder KvK-nummer **INVULLEN**, in deze zaak vertegenwoordigd door haar directeur, **NAAM INVULLEN**, die alleen en zelfstandig bevoegd is om genoemde vennootschap te vertegenwoordigen, hierna te noemen: 'Erfpachter',

'de Gemeente' en 'Erfpachter' hierna gezamenlijk ook te noemen: 'Partijen'.

DEFINITIES

In deze overeenkomst wordt – tenzij uitdrukkelijk anders wordt vermeld – verstaan onder:

Aanmelding bij VertiCer B.V.:	De aanmelding van de datum van inbedrijfstelling van de productie-installatie, in dit geval het zonnepark, bij VertiCer B.V. VertiCer B.V. certificeert energie
-------------------------------	---

	die is opgewekt uit duurzame en fossiele bronnen en verstrekt hiervoor Garanties van Oorsprong
Aanvangsperiode:	Periode van vestiging van het Erfpachtrecht tot de start van de Productieperiode
Afbouwperiode:	Een opeenvolgende periode van 6 maanden, welke direct aansluit op de Productieperiode en waarbinnen de fotovoltaïsche panelen uit productie zijn genomen en de Werken worden verwijderd
Beschikking SDE/SCE:	De beschikking tot subsidieverlening, op grond van het Besluit SDE/SCE
Besluit SDE/SCE:	Besluit stimulering duurzame energieproductie/Besluit Subsidieregeling coöperatieve energieopwekking.
College:	het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente Ede
de Gemeente:	de Gemeente Ede
Erfpachter:	de natuurlijke perso(o)n(en) of de rechtsperso(o)n(en) met wie de Gemeente de overeenkomst tot vestiging van het Erfpachtrecht is aangegaan, en diens rechtverkrijgende(n)
Erfpachtrecht:	het zakelijk recht van erfpacht als bedoeld in artikel 5:85 en volgende van het Burgerlijk Wetboek voor de duur van 28 jaar op de Percelen met de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten van Erfpachter op de op de grond aanwezige en/of nog te bouwen Werken.
Gemeente:	de Gemeente Ede
Percelen	de onroerende zaken waarop het Erfpachtrecht wordt gevestigd met alle daarop aanwezige en/of nog te bouwen opstallen, bestaande uit de volgende percelen: - Ede, sectie E, nummer 5600 - Ede, sectie E, nummer 2388 - Ede, sectie E, nummer 2374 - Bennekom, sectie B, nummer 1251 , zoals aangegeven op de als BIJLAGE 1 aan deze overeenkomst gehechte tekening;
Productieperiode:	Opeenvolgende periode van ** (**) jaar, welke direct aansluit op de aanvangsperiode Deze periode vangt aan op het tijdstip zoals omschreven in artikel 3.
Raad:	de gemeenteraad van de Gemeente Ede
Voorovereenkomst:	De overeenkomst ter exploitatie van het Zonnepark tussen de Gemeente en Erfpachter d.d. [...datum Voorovereenkomst...], zoals tot stand gekomen ingevolge de Gunning.
Werken	De op de Percelen te realiseren werken, bestaande uit fotovoltaïsche panelen op (een op fundering verankerde) frame(s), <OPTIONEEL, indien aanwezig, eventueel aanvullen> omvormers, transformatorstation(s), inkoopstation, alsmede kabels, leidingen, schakel-, meet- en netkoppelingsapparatuur voor geleidingen van elektriciteit en/of het transport van energiedragers ten behoeve van de aansluiting op het elektriciteitsnetwerk alsmede voor telecommunicatie en met verdere elementen welke noodzakelijk zijn in het kader van goed functioneren, beveiligen (bijvoorbeeld d.m.v. hekken en beveiligingsapparatuur) en onderhoud, zoals alle andere noodzakelijk funderingen, toegangspaden, bestrating en/of andersoortige verhardingen <OPTIONEEL> en (batterij)opslag.
Zonnepark	Het geheel aan Werken dat Erfpachter uit hoofde van deze overeenkomst in verband met de winning van elektrische energie op de Percelen zal realiseren en installeren.

OVERWEGINGEN

- I. De Gemeente wil in 2050 energieneutraal zijn en hecht daarom waarde aan mogelijkheden om binnen de gemeente duurzaam energie te produceren door middel van wind, zon en biomassa.
- II. De Raad en het College hebben op 6 december 2022 de uitgangspunten voor initiatieven voor wind- en zonne-energie vastgelegd in de “Beleidsregel Wind- en Zonnewijzer Ede” (zaaknummer 334197).
- III. De Gemeente is eigenaar van de onroerende zaken met daarop aanwezige opstallen, bestaande uit de percelen, kadastraal bekend als:
 - a. Ede, sectie E, nummer 5600
 - b. Ede, sectie E, nummer 2388
 - c. Ede, sectie E, nummer 2374
 - d. Bennekom, sectie B, nummer 1251
- IV. het Rijksvastgoedbedrijf (namens de Staat der Nederlanden en verder aan te duiden als: de Staat) en de Gemeente hebben gezamenlijk de mogelijkheden verkend voor het realiseren van een Zonnepark op in totaal acht percelen te Ede, bestaande uit de bermen, taluds, op- en afritten rondom de snelwegen van de rijksweg A30 Ede West, rijksweg A30 Ede Noord en rijksweg A12 ten oosten van knooppunt Maandersbroek. Vier van deze percelen zijn in eigendom van de Staat en de andere vier betreffen de percelen hiervoor onder III genoemd. De Gemeente en de Staat hebben besloten om gezamenlijk een openbare inschrijving (verder: de Tender) te organiseren om zo een gegadigde te selecteren voor de realisatie en exploitatie van het Zonnepark gedurende een periode van 28 jaar. In dit kader is in gezamenlijk overleg een Biedboek opgesteld
- V. de Staat en de Gemeente hebben op [...datum...] vastgesteld dat Erfpachter de meest aanvaardbare bieding heeft uitgebracht en zijn diensgevolge overgegaan tot gunning aan de Erfpachter
- VI. Bij brief van **INVULLEN** heeft de Staat mede namens de Gemeente Erfpachter op de hoogte gesteld van haar voornemen tot voorlopige gunning aan Erfpachter. Gedurende de vervaltermijn zoals opgenomen in de selectievoorwaarden heeft geen andere gegadigde een kort geding procedure gestart om de voorlopige gunning aan te vechten. De Gemeente heeft dan ook bij besluit van **INVULLEN** besloten om met Erfpachter een Voorovereenkomst en deze erfpachtovereenkomst aan te gaan.
- VII. Exploitant heeft de “Voorovereenkomst Ede” ondertekend, waarin - onder meer - is geregeld dat de Percelen ten behoeve van de ontwikkeling van een zonnepark voor Exploitant zullen worden gereserveerd voor de duur van de looptijd van de Voorovereenkomst.

- VIII. Exploitant zal de realisatie en exploitatie van het Zonnepark geheel voor eigen rekening en risico uitvoeren.
- IX. Partijen zijn bekend met het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778, het Didam-arrest). Gelet op dit arrest is de Gemeente, indien zij het voornemen heeft een aan haar toebehorende zaak in erfpacht uit te geven, gehouden om ruimte te bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze Percelen indien (I) er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van het betreffende erfpachtrecht (II) redelijkerwijze te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Door het doorlopen van een selectieprocedure (Tender) heeft de Gemeente toepassing gegeven aan voormeld arrest.
- X. Partijen hebben volledige overeenstemming bereikt over de voorwaarden en bepalingen waaronder het Erfpachtrecht zal worden gevestigd en wensen de daartoe gemaakte afspraken in onderhavige erfpachtovereenkomst vast te leggen.

INHOUD OVEREENKOMST

Artikel 1. Verklaring regels en vergunningen

Erfpachter verklaart dat hij voldoet aan de regelgeving van de gemeente, provincie, het waterschap en het Rijk en dat hij alle voor de ontwikkeling en exploitatie van het zonnepark van gemeente, provincie, waterschap en Rijk als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet, onherroepelijk heeft verkregen. Verder verklaart Erfpachter zich te houden aan de regels zoals gesteld in het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Omgevingsregeling. Bovengenoemde vergunningen hierna (gezamenlijk) te noemen “**Publiekrechtelijke Vergunning(en)**”

Artikel 2. Vestiging erfpachtrecht

- 2.1 de Gemeente en Erfpachter komen overeen om ten behoeve van Erfpachter te vestigen: het zakelijk recht van erfpacht als bedoeld in artikel 5:85 en volgende van het Burgerlijk Wetboek op de Percelen met daarop gestichte of te stichten opstallen.
- 2.2 Op deze overeenkomst zijn de bepalingen, zoals opgenomen in de artikelen 5:85 tot en met 5:100 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken.

Optie: opnemen indien er op een gedeeltelijk perceel een erfpacht wordt gevestigd

- 2.3 Vóór de vestiging van het Erfpachtrecht als bedoeld in Artikel 2 zal voormeld kadastraal perceel worden gesplitst met voorlopige kadastrale grenzen. De kosten hiervan zijn voor rekening van Erfpachter.

Artikel 3. Notariële akte van vestiging/kosten en belastingen

- 3.1 De voor vestiging van het Erfpachtrecht vereiste notariële akte zal worden verleden ten kantore van **INVULLEN** te **INVULLEN**, uiterlijk op **DATUM INVULLEN**, of zoveel eerder of later als de Gemeente en Erfpachter nader overeenkomen. De datum waarop de notariële akte wordt verleden is de datum waarop het Erfpachtrecht ingaat.
- 3.2 Alle kosten voor de vestiging zijn voor rekening van Erfpachter, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting, de notariële kosten, het kadastraal tarief, bijvoorbeeld voor onderzoek en inschrijving in de openbare registers van het Kadaster, de kosten van onderzoek van de overige (openbare) registers en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting.
- 3.3 De betaling van de kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris, gelijktijdig met de ondertekening van de akte tot vestiging van het Erfpachtrecht.

Artikel 4. Risico, baten en lasten

Het Erfpachtrecht is voor risico van Erfpachter vanaf het tijdstip van ondertekenen van de in 3.1 bedoelde notariële akte. De baten en lasten van de Percelen zijn vanaf dat moment voor rekening van Erfpachter.

Artikel 5. Duur

- 5.1 Het Recht van Erfpacht wordt gevestigd voor de duur van de Aanvangsperiode, de Productieperiode en de Afbouwperiode.
- 5.2 Het Recht van Erfpacht eindigt op [...datum...], zijnde [...duur Productieperiode...] jaar en zes maanden na aanvang van de Productieperiode zoals genoemd in lid 5 van dit artikel **<OPTIONEEL, indien sprake van einddatum in publiekrechtelijke vergunning:** doch uiterlijk op [...datum...]>]. Indien de startdatum van de Productieperiode conform lid 4 van dit artikel wijzigt, wijzigt de einddatum overeenkomstig, mits de einddatum van de Publiekrechtelijke Vergunningen dit toelaten.
- 5.3 De Aanvangsperiode begint te lopen op het moment dat de notariële akte tot vestiging van het Erfpacht wordt verleden, zoals vermeld in Artikel 3. Zij eindigt op het moment dat de Productieperiode aanvangt.

- 5.4 De Productieperiode vangt aan op <KEUZE>:
<OPTIONEEL: indien SDE datum nu bekend en juist of het mogelijk is deze te wijzigen:
[...startdatum SDE-beschikking...] conform de startdatum van de SDE-Beschikking, met dien verstande dat de startdatum van de Productieperiode conform artikel 6 lid 2 van het Besluit SDE gewijzigd kan worden. Indien deze startdatum wijzigt en er geen wijzigingsbeschikking van de RVO aan ten grondslag ligt, dan zal de Productieperiode worden geacht in te gaan op het moment van inschrijving van het Zonnepark bij VertiCer B.V..

Erfpachter is verplicht de Gemeente hiervan schriftelijk op de hoogte stellen door gelijktijdige toezending van de aanmelding bij VertiCer B.V. aan de Gemeente, één en ander op straffe van een boete van € 250,- (ZEGGE: TWEEHONDERD VIJFTIG EURO) per dag tot een maximum van € 10.000,- (ZEGGE TIENDUIZEND EURO). Het bepaalde in artikel 9.4 is op deze boete van overeenkomstige toepassing.

<OPTIONEEL: indien geen SDE of indien nu al blijkt dat SDE datum niet gehaald wordt en er geen wijzigingsbeschikking wordt afgegeven: het moment van inschrijving van het Zonnepark bij VertiCer B.V..

Erfpachter is verplicht de Gemeente schriftelijk op de hoogte te stellen van het moment van inschrijving van het Zonnepark bij VertiCer B.V. of een wijziging van de startdatum van de Productieperiode, door gelijktijdige toezending van de aanmelding bij VertiCer B.V. aan de Gemeente, één en ander op straffe van een boete van € 250,- per dag. Het bepaalde in artikel 9.4 is op deze boete van overeenkomstige toepassing. De Productieperiode eindigt op het moment dat de Afbouwperiode aanvangt.

- 5.5 De Afbouwperiode vangt aan op [...datum...]. De Afbouwperiode duurt [...duur Afbouwperiode...] en eindigt op het moment dat het Recht van Erfpacht eindigt.

Artikel 6. Geen eenmalige tegenprestatie/vergoeding

Erfpachter is aan de Gemeente geen eenmalige vergoeding verschuldigd wegens de vestiging van het Erfpachtrecht.

Artikel 7. Canon, betaling

- 7.1 Tijdens de Aanvangsperiode bedraagt de jaarlijkse canon € [...bedrag...] ([...bedrag uitgeschreven...]). De betalingsverplichting van de canon tijdens de Aanvangsperiode geldt vanaf de dag waarop het Erfpachtrecht ingaat (artikel 3.1).

- 7.2 De jaarlijkse canon voor het Recht van Erfpacht bedraagt tijdens de Productieperiode € [...bedrag...] ([...bedrag uitgeschreven...]). Dit bedrag is exclusief verschuldigde omzetbelasting.

- 7.3 Tijdens de Afbouwperiode bedraagt de jaarlijkse canon € [...**bedrag**...] ([...**bedrag** **uitgeschreven**...]). De betalingsverplichting van de canon tijdens de Afbouwperiode vangt voor het eerst aan op de dag zoals aangegeven in artikel 5.5, zijnde **[datum]**.
- 7.4 Indien een periode begint of eindigt voordat het lopende jaar waarover canon is verschuldigd is geëindigd, zal de canon pro rata worden berekend.
- 7.5 Erfpachter dient de canon bij vooruitbetaling per jaar te voldoen op een door de Gemeente aangegeven bankrekening uiterlijk op 31 december van ieder kalenderjaar, met dien verstande dat de betaling van de eerste termijn of, voor zover geen vol kalenderjaar, het gedeelte daarvan zal geschieden bij het verlijden van de akte van vestiging van het Erfpachtrecht, betrekking hebbende op de periode vanaf de datum van uitgifte in erfpacht tot en met 31 december van dat jaar.
of:
Optie 2: bij betaling canon per kwartaal (evt. ombouwen tot betaling per maand)
Erfpachter dient de canon bij vooruitbetaling per kwartaal te voldoen op een door de Gemeente aangegeven bankrekening uiterlijk op de achtste werkdag van elk van de maanden januari, april, juli en oktober, met dien verstande dat de betaling van de eerste termijn of, voor zover geen vol kalenderhalfjaar, het gedeelte daarvan zal geschieden bij het verlijden van de akte van vestiging van het Erfpachtrecht.

Artikel 8. Indexering

- 8.1 Met uitzondering van de Aanvangsperiode wordt de canon telkens na een periode van één (1) jaar, voor het eerst op 1 januari volgende op het eerste volledige jaar vanaf de datum van uitgifte in erfpacht, aangepast aan de hand van de wijziging van het consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (hierna: CPI-jaarcijfer), zoals jaarlijks gepubliceerd wordt door het CBS. Deze aanpassing geschiedt op basis van de formule:

$$C(n) = (A:B) \times C(o).$$

In deze formule is:

- a) C (n): de nieuwe canon;
- b) A: de CPI alle huishoudens van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de canon wordt aangepast;
- c) B: de CPI alle huishoudens van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de canon wordt aangepast;
- d) C (o): de oude, aan te passen canon.

- 8.2 Is het gemiddeld CPI alle huishoudens van het voorgaande jaar nog niet bekend gemaakt, dan zal op overeenkomstige wijze gebruik gemaakt worden van het gemiddelde CPI's alle huishoudens van beide daaraan voorafgaande jaren.
- 8.3 De canon wordt niet gewijzigd indien een indexering van de canon leidt tot een lagere canon dan de laatste geldende. Die laatst geldende canon blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste canonaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die canonwijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden zijn gehanteerd.
- 8.4 De geïndexeerde canon is ook verschuldigd wanneer door de Gemeente geen afzonderlijke schriftelijke mededeling van de aanpassing wordt gedaan aan Erfpachter, doch zal nimmer lager zijn dan de hoogte van de canon bij ingang van de Aanvangs-, Productie- of Afbouwperiode.

Artikel 9. Bestemming

- 9.1 De Erfpachter is verplicht de Percelen/I uitsluitend te gebruiken voor het oprichten, in stand houden, inspecteren, exploiteren, wegnemen, wijzigen, vervangen en onderhouden van de Werken, één en ander overeenkomstig de Publiekrechtelijke Vergunningen.
- 9.2 Het is de Erfpachter slechts toegestaan om wijzigingen aan de Werken aan te brengen of nieuwe fotovoltaïsche panelen te plaatsen die in essentiële mate afwijken van de in deze akte vermelde kenmerken indien dat niet in strijd is met de Publiekrechtelijke Vergunningen <OPTIONEEL, indien SDE-beschikking> en de SDE-beschikking>.
- 9.3 <OPTIONEEL, indien SDE-beschikking> Erfpachter is verplicht om één (1) maand voorafgaand aan het indienen van een ontheffing op basis van artikel 62 lid 3 van het Besluit SDE of het indienen van een wijzigingsverzoek van de Publiekrechtelijke Vergunningen de Gemeente in kennis te stellen van de aan te vragen vertraging, essentiële wijziging of stopzetting van de realisatie of exploitatie van de fotovoltaïsche panelen in afwijking van het plan zoals ingediend bij de subsidieaanvraag d.d. [...datum...] bij RVO.nl of bij de vergunningsaanvraag van de Publiekrechtelijke Vergunningen.
- 9.4 Onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en aanvullende schadevergoeding, dan wel vervangende schadevergoeding te vorderen, verbeurt Erfpachter bij niet-nakoming van de in dit artikel genoemde verplichtingen direct, zonder gerechtelijke tussenkomst, een direct opeisbare boete ten bedrage van tien maal de verschuldigde canon zoals die geldt tijdens de Productieperiode. Tevens wordt bij verzuim van de onder 9.2 genoemde verplichting de wijziging van de canon zoals

bedoeld in Artikel 7 met terugwerkende kracht verrekend tot het moment waarop Erfpachter afweek van de in deze akte en in de Publiekrechtelijke Vergunningen vermelde kenmerken van de Werken.

Artikel 10. Archeologische waarden (Voor zover van toepassing; indien niet, dan verwijderen)

- 10.1 Binnen de Percelen is een deelperceel gelegen met archeologische waarde. De ligging is op de aan deze akte als bijlage gehechte tekening in dubbele streeparcering aangegeven. Erfpachter verleent aan de Gemeente, dan wel een onderzoeksbureau die namens de Gemeente met onderzoek en conservering van archeologische vondsten is belast, het recht om op het deelperceel te allen tijde werkzaamheden te verrichten ten behoeve van onderzoek aan, dan wel conservering en berging van archeologische vondsten.
- 10.2 Om het deelperceel te kunnen bereiken verleent Erfpachter aan de Gemeente, dan wel het onderzoeksbureau als bedoeld in het eerste lid, het recht van overpad over de/het Percelen/Perceel, om vanaf het deelperceel de openbare weg te kunnen bereiken. Erfpachter kan geen aanspraak maken op enige compensatie of (schade)vergoeding voor dit recht van overpad.
- 10.3 Erfpachter onthoudt zich van het beroeren van de archeologische vondsten. Erfpachter zal op deelperceel geen gras scheuren, diepgewortelde beplanting aanbrengen en geen grondbewerkingen uitvoeren dan na overleg met de provinciaal archeoloog. Onder diepe grondbewerking wordt onder meer verstaan: diepploegen, egaliseren, woelen en het uitvoeren van grondwerkzaamheden.

Artikel 11. De inrichting en gebruik

- 11.1 Erfpachter dient de Percelen te onderhouden en in goede staat te houden. Erfpachter moet voor zijn rekening zorg dragen voor het volledige onderhoud, zo nodig de vernieuwing en een behoorlijk aanzien van de Percelen en de daarop aanwezig opstallen. de Gemeente is niet tot het doen van gewone- of buitengewone herstellingen verplicht. Het risico van de Percelen en de daarop gestichte of te stichten opstallen berust geheel bij Erfpachter.
- 11.2 Het is Erfpachter niet toegestaan de Percelen zodanig te gebruiken dat dit uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert.
- 11.3 Het is Erfpachter niet toegestaan zonder toestemming van de Gemeente de zich op de Percelen bevindende opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen/verwijderen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, ook niet als die door voor zijn eigen rekening of rechtsvoorganger zijn gesticht.
- 11.4 Het is Erfpachter niet toegestaan om in, op of aan de Percelen en de daarop aanwezige opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten waardoor gevaar, schade of hinder,

dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of van het milieu -waaronder die van de bodem- kan worden veroorzaakt. Alle schade die ontstaat door handelen of nalaten door of vanwege Erfpachter of door of vanwege degenen die aan Erfpachter een recht van gebruik met betrekking tot de Percelen ontleen, is voor rekening van Erfpachter, kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering daaronder begrepen.

- 11.5 Erfpachter is verplicht de Gemeente of de door deze aangewezen personen vrije toegang tot de zaak te verlenen, voor zover zulks nodig wordt geoordeeld door de Gemeente voor het toezicht op de naleving van de bepalingen in deze overeenkomst.

Artikel 12. Ingebruikgeving

- 12.1 Erfpachter is zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van De Gemeente niet bevoegd de zaak, de daarvan deel uitmakende opstallen of enig gedeelte daarvan aan derden te verhuren, te verpachten of onder andere titel in gebruik te geven.
- 12.2 De Gemeente kan de in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren. De Gemeente kan aan de verlening van zijn toestemming voorwaarden verbinden, echter niet herziening van de canon of een andere wijziging van de erfpachtvoorwaarden.
- 12.3 De Gemeente kan van Erfpachter en/of van de beoogde gebruiker waarborgen verlangen voor de nakoming door Erfpachter en/of van de beoogde gebruiker van de voorwaarden die de Gemeente stelt en/of van de bepalingen waaronder het recht van erfpacht is gevestigd.
- 12.4 Bij einde van het recht van erfpacht is artikel 5:94 Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Artikel 13. Feitelijke levering, overdracht aanspraken

- 13.1 De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats bij de vestiging van het Erfpachtrecht. De Gemeente verplicht zich voor de Percelen zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de feitelijke levering.
- 13.2 Voor zover uit het vorige lid niet anders voortvloeit staat de Gemeente er voor in, dat de Percelen bij de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij is van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd is; de Percelen is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.

Artikel 14. Aanvaarding rechten en lasten, publiekrechtelijke beperkingen

- 14.1 Het Erfpachtrecht wordt geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 14.2 Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers, zoals bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek. Daarnaast aanvaardt Erfpachter uitdrukkelijk die lasten en beperkingen, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 15. Overdracht aanspraken

- 15.1 Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van de Percelen kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de Percelen toegebrachte schade, zonder dat de Gemeente tot vrijwaring verplicht is, gaan per het tijdstip van vestiging van het Erfpachtrecht in erfpacht op de voet van artikel 6:251 BW over op Erfpachter en worden overgedragen indien en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op Erfpachter. De Gemeente verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan Erfpachter te verstrekken en machtigt Erfpachter voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van Erfpachter aan de desbetreffende derde(n) te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.
- 15.2 De Gemeente is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot de Percelen mochten bestaan aan Erfpachter te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze – zo nodig – ten name van Erfpachter te doen stellen.

Artikel 16. Over- en ondermaat

Indien de werkelijke oppervlakte van de Percelen afwijkt van de kadastrale oppervlakte, geeft dat aan geen van Partijen het recht de onderhavige overeenkomst te ontbinden, vermeerdering of vermindering van de canon of prijs te vragen dan wel het Erfpachtrecht te beëindigen.

Artikel 17. Verklaringen van de Gemeente

- 17.1 De Gemeente verklaart, onverminderd het bepaalde in Artikel 13 en Artikel 14, het volgende:
- a) dat hij bevoegd is tot uitgifte en vestiging van het Erfpachtrecht en dat de Percelen vrij is van retentierecht, hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan;

- b) dat hij niet bekend is met feiten die erop wijzen dat de Percelen enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door Erfpachter zoals genoemd in artikel Artikel 9 of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
- c) dat het hem niet bekend is dat in de bodem tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn;
- d) dat aan hem van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende de Percelen zijn voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet of Huisvestingswet), welke nog niet zijn uitgevoerd;
- e) dat aan hem betreffende de Percelen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend is:
 - (i) als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet
 - (ii) als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan.
 - (iii) als rijk beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet respectievelijk artikel 2.34 lid 4 Omgevingswet;
 - (iv) als beschermd stads- en dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan.
 - (v) dat aan hem niet bekend is dat de Percelen is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet;
 - (vi) dat de Percelen niet is betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en niet is gevorderd of in een onteigeningsprocedure is betrokken;
 - (vii) ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan;
 - (viii) dat op de Percelen geen andere dan de gebruikelijke zakelijke belastingen rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
 - (ix) dat aan hem geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend zijn;
 - (x) dat hem niet bekend is dat ten aanzien van bodem van de Percelen aanwijzingen in de zin van artikel 2, eerste lid van het Aanwijzingsbesluit Wet Kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen zijn genomen;

- (xi) dat met betrekking tot de Percelen geen gerechtelijke procedures aanhangig zijn, waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies.

17.2 De in het vorige lid opgenomen verklaringen van de Gemeente hebben tevens betrekking op het moment van vestiging van het Erfpachtrecht, tenzij het redelijkerwijs voor Erfpachter ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen van bovengenoemde feiten en omstandigheden zouden kunnen voordoen.

Artikel 18. Kabels en (buis)leidingen

- 18.1 De Gemeente staat ervoor in, dat hij aan Erfpachter al die inlichtingen heeft verschaft die bekend waren bij de Gemeente met betrekking tot de ligging van kabels, leidingen en straalpaden in, op en/of boven de Percelen. Inlichtingen en feiten welke aan Erfpachter bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Erfpachter verlangd mag worden, hoeven door de Gemeente niet te worden verstrekt.
- 18.2 Indien dit ten behoeve van de realisatie van de Werken noodzakelijk is, zal Erfpachter op zijn kosten in overleg met en ten genoegen van de desbetreffende eigenaar, de kabels en/of buisleidingen verleggen.

Artikel 19. Informatieplicht de Gemeente/onderzoeksplicht Erfpachter

- 19.1 Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de Gemeente ervoor in aan Erfpachter met betrekking tot de Percelen die informatie te hebben gegeven, die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Erfpachter dient te worden gebracht.
- 19.2 Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden, die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

Artikel 20. Aansprakelijkheid schade

- 20.1 Erfpachter is tegenover de Gemeente aansprakelijk voor schade die ná vestiging van het recht van erfpacht aan de Percelen is ontstaan door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen en/of werken op of in de Percelen, door het gebruik daarvan, of door verontreiniging van de Percelen, hetzij door Erfpachter of zijn rechtsvoorganger met betrekking tot het recht van erfpacht, hetzij door derden die daarop door Erfpachter of zijn rechtsvoorganger zijn toegelaten.

- 20.2 Erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die ná de vestiging van het recht van erfpacht door die derden mocht worden geleden als gevolg van oorzaken bedoeld in lid 1 van dit artikel.
- 20.3 Erfpachter is tevens gehouden eventuele (vervolg)schaden, welke een causaal verband hebben met de realisatie, exploitatie en/of verwijdering van de Werken, ontstaan bij grondgebruikers van de Staat grenzend aan de Percelen rechtstreeks te vergoeden aan deze gebruikers.

Artikel 21. Energielabel

Op grond van het Besluit energieprestatie gebouwen is voor de Percelen geen energielabel vereist, omdat op de Percelen geen gebouwen als bedoeld in artikel 1, eerste lid van de Woningwet aanwezig zijn.

Artikel 22. Bodem/asbest

- 22.1 De milieu hygiënische kwaliteit van bodem en grond van de Percelen is niet onderzocht. Het historisch gebruik van de Percelen geeft geen aanleiding om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden, die in de weg staan aan het voorgenomen gebruik.
- 22.2 Het is Erfpachter niet toegestaan om op of in de grond en in of aan de opstellen werkzaamheden te (doen) verrichten die het karakter van het in erfpacht uitgegeven perceel of de hygiëne van het milieu aantasten.

Artikel 23. Overdracht, overgang, toedeling, splitsing, vestiging beperkte rechten, ondererfpacht

- 23.1 Het Erfpachtrecht kan niet zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente:
- a) worden belast met een recht van hypotheek
 - b) worden gesplitst door overdracht of toedeling van het Erfpachtrecht op een gedeelte van de zaak of worden samengevoegd met een ander recht van erfpacht;
 - c) in appartementsrechten worden gesplitst, waaronder begrepen het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van (een gedeelte van) de zaak;
 - d) worden bezwaard met recht van ondererfpacht of met enig ander beperkt zakenrechtelijk recht.
- 23.2 De Gemeente kan de in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren. De Gemeente kan aan de verlening van toestemming voorwaarden verbinden.

- 23.3 Als de zaak waarop het Erfpachtrecht rust met toestemming van de Gemeente wordt gesplitst, ontstaan evenzoveel afzonderlijke rechten van erfpacht met betrekking tot elk gedeelte waarin de zaak is opgesplitst, elk onder afzonderlijke toepassing van de erfpachtbepalingen zoals die bij of op grond van deze akte gelden. Van de verdeling van de dan geldende canon over die afzonderlijke erfpachtrechten moet blijken uit een daartoe in de openbare registers van het kadaster ingeschreven notariële akte.
- 23.4 Erpachter geeft binnen een maand nadat een rechtshandeling zoals in lid 1 van dit artikel bedoeld heeft plaatsgevonden, daarvan schriftelijk kennis aan de Gemeente, onder overlegging van een afschrift van de daarvan opgemaakte akte. Bij splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten is het in de vorige zin bepaalde van overeenkomstige toepassing op elke rechthebbende met betrekking tot het betreffende appartementsrecht.
- 23.5 Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in het recht van erfpacht, zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.
- 23.6 Als met betrekking tot het Erfpachtrecht een rechtshandeling wordt verricht als bedoeld in lid 1 of enig persoonlijk gebruiksrecht door Erpachter met betrekking tot de zaak is verleend, verplicht(en) Erpachter en zijn rechtverkrijgenden (onder bijzonder of algemene titel) zich alle bepalingen (erfpachtvoorwaarden) uit deze akte aan die rechtverkrijgenden in de desbetreffende akte op te leggen voor zover deze niet al van rechtswege vanwege hun zakelijke karakter of op grond van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek op die rechtverkrijgenden overgaan. In deze akte kan deze oplegging ook namens de Gemeente worden aangenomen.

Artikel 24. Einde recht van Erfpacht/oplevering

- 24.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 5 eindigt het Erfpachtrecht:
- a) door opzegging door de Gemeente en/of Erpachter, voor zover dat in deze overeenkomst is bepaald;
 - b) door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
 - c) door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 van het Burgerlijk Wetboek;
 - d) op andere in de wet omschreven gronden.
- 24.2 Erpachter is niet bevoegd het Erfpachtrecht op te zeggen.

- 24.3 de Gemeente is enkel bevoegd het Erfpachtrecht op te zeggen, met een opzegtermijn van 3 maanden:
- a) indien Erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen
 - b) indien Erfpachter in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, waaronder Partijen in ieder geval de situatie verstaan dat Erfpachter de Percelen gedurende meer dan zes maanden niet meer gebruikt conform de in Artikel 9 bedoelde bestemming, waaronder in dit verband ook het bedoelde gebruik in de Aanvangsperiode en de Afbouwperiode wordt bedoeld.
- 24.4 De opzegging vindt plaats bij exploit, ten minste één jaar voor het tijdstip waartegen opzegging plaatsvindt. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven. De Gemeente stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond met de opstallen te zijner vrije beschikking moeten worden gesteld. Indien vóór de door de Gemeente vastgestelde dag van eindiging van het Erfpachtrecht, de oorzaak van de opzeggingsbevoegdheid naar het oordeel van de Gemeente is weggenomen en vóór die dag bovendien aan de Gemeente vergoed zijn de kosten van de bovenbedoelde kennisgeving(en), zal de opzegging niet in werking treden en mitsdien het Erfpachtrecht ongewijzigd blijven voortbestaan. Is die termijn ongebruikt voorbijgegaan, dan is het Erfpachtrecht geëindigd op de daarvoor vastgestelde dag.
- 24.5 Na het eindigen van het Erfpachtrecht zal de Erfpachter de Percelen aan de Gemeente in oorspronkelijke staat opleveren, tenzij anders schriftelijk overeengekomen. Erfpachter zal aan de Gemeente een volledige en duidelijk gespecificeerde overzichtstekening van de plaats, op basis van Global Positioning System (gps)coördinaten, waar ondergrondse werken en kabels van Erfpachter zich bevinden toezenden. Erfpachter zal de aanwijzingen van de Staat met betrekking tot de verwijdering van deze ondergrondse werken en kabels strikt naleven, evenwel met inachtneming van de uitgangspunten afkomstig uit de toepasselijke Publiekrechtelijke Vergunningen. De Staat kan verlangen dat één of meer van deze ondergrondse werken en of kabels worden achtergelaten zonder dat Erfpachter daarvoor op enigerlei vergoeding aanspraak kan maken.

Afstand

- 24.6 De Gemeente en Erfpachter kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het Erfpachtrecht.

Doorhaling Erfpachtrecht

- 24.7 Indien het Erfpachtrecht om welke reden ook eindigt, verleent Erfpachter door ondertekening van deze overeenkomst onherroepelijke volmacht aan de Gemeente om het Erfpachtrecht in de registers te laten doorhalen.

Artikel 25. Opzeggingsbevoegdheid van de Gemeente op grond van algemeen belang

- 25.1 De Gemeente is bevoegd het Erfpachtrecht op te zeggen om redenen van algemeen belang. Opzegging vindt plaats met inachtneming van de termijn en op de wijze zoals bepaald in het Burgerlijk Wetboek bepaald.
- 25.2 Indien het Erfpachtrecht eindigt door opzegging als bedoeld in het eerste lid, heeft Erfpachter recht op schadevergoeding.
- 25.3 De in het tweede lid bedoelde vergoeding wordt door Partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de vergoeding worden vastgesteld door de bevoegde rechter.
- 25.4 De omvang van de in het tweede lid bedoelde vergoeding wordt bepaald op het bedrag dat de Gemeente aan Erfpachter zou moeten betalen, indien het Erfpachtrecht per de dag waarop het recht op grond van het bepaalde in het eerste lid eindigt, zou zijn onteigend.
- 25.5 De waarde van in strijd met de voorwaarden aangebrachte opstallen en beplantingen wordt niet vergoed, noch de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die op de Percelen of in de opstallen in strijd met de voorwaarden wordt uitgeoefend, tenzij de Gemeente daarvoor schriftelijk toestemming heeft verleend.
- 25.6 De Gemeente is bevoegd op de door hem verschuldigde schadevergoeding in mindering te brengen hetgeen hij uit hoofde van het Erfpachtrecht heeft te vorderen van Erfpachter. De vergoeding wordt niet betaald zolang de Percelen niet geheel ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld.

Artikel 26. Vergoedingsrecht bij einde Erfpachtrecht

Erfpachter heeft geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige opstallen ten tijde van de beëindiging. Erfpachter heeft tot het moment van beëindiging wel een wegnemingsrecht, zoals hierna in Artikel 26 omschreven.

Artikel 27. Wegnemingsrecht

Erfpachter heeft bij het einde van het Erfpachtrecht de bevoegdheid de Werken die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de Gemeente tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij de Percelen in de oude toestand terugbrengt.

Artikel 28. Gedoogplicht

- 28.1 Erfpachter is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het Erfpachtgoed is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het Erfpachtgoed zal worden aangebracht en onderhouden.
- 28.2 Erfpachter is verplicht al hetgeen ingevolge het vorige lid is aangebracht in stand te laten. De Gemeente is niet gehouden tot enige vergoeding ter zake van het gedogen.
- 28.3 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in dit artikel bedoelde zaken, zal door de Gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien Erfpachter dat wenst, aan Erfpachter worden vergoed.
- 28.4 Erfpachter is verplicht, voor zover dat in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in dit artikel bedoelde zaken, welke de Gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk acht(en).
- 28.5 Erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor schade, welke door zijn toedoen of nalaten aan de in dit artikel bedoelde zaken wordt toegebracht.
- 28.6 De in lid 1 en lid 2 genoemde verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, in de akte van vestiging van het Erfpachtrecht worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

Artikel 29. Kettingbeding¹

- 29.1 Indien en voor zover de in deze overeenkomst, op het Erfpachtrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als erfpachtbepalingen, waaronder nadrukkelijk begrepen Artikel 28 (Gedoogplicht) en Artikel 30 (toepassing Wet Bibob), komen Erfpachter en de Gemeente overeen dat deze zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Erfpachtrecht casu quo de Percelen, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de

¹ Bij toevoegen extra bepalingen; check of deze ook derdenwerking moeten hebben.

huurder(s)/gebruiker(s) van het Erfpachtrecht casu quo de Percelen. Partijen komen overeen dat deze kwalitatieve verplichting zal worden gevestigd in de akte van vestiging van het Erfpachtrecht.

- 29.2 Indien en voor zover de in deze overeenkomst op het Erfpachtrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt erfpachtbepalingen en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Erfpachter en de Gemeente hierbij overeen dat Erfpachter casu quo de Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het Erfpachtrecht casu quo de Percelen) jegens de Gemeente casu quo Erfpachter (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Percelen casu quo het Erfpachter) verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Erfpachtrecht casu quo van de Percelen als kettingbeding op te leggen aan opvolgende Erfpachter(s) casu quo de Gemeente(s) en deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de Gemeente casu quo Erfpachter (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Percelen casu quo het Erfpachter) voortvloeiende rechten namens de Gemeente casu quo Erfpachter (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Percelen casu quo het Erfpachter) aan te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete als bedoeld in artikel 9.4.

Artikel 30. Toepassing Wet Wet Bibob

- 30.1 Op deze overeenkomst is de 'Beleidslijn voor de toepassing van de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur' van toepassing, die door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld op 13 december 2016 (zaaknummer 49751). Erfpachter is bekend met de inhoud van de beleidslijn. Erfpachter aanvaardt het risico van mogelijke toepassing van de beleidslijn, zoals geregeld in lid 2 tot en met lid 6 van dit artikel.
- 30.2 De Gemeente kan Erfpachter onderwerpen aan een Bibob-onderzoek, indien het college van burgemeester en wethouders gerede twijfel heeft over de uitvoering van deze overeenkomst in verband met aanwijzingen dat er gevaar bestaat dat:
- a) de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b) in of met de Percelen waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd, of;
 - c) er feiten en omstandigheden zijn, die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of behoud van een vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.
- 30.3 Gedurende het Bibob-onderzoek kan de Gemeente de nakoming van haar verplichtingen jegens Erfpachter opschorten.

- 30.4 Het Bibob-onderzoek behelst in eerste instantie dat Erfpachter een Bibob-vragenlijst volledig moet invullen. De Gemeente maakt daarbij gebruik van het vragenformulier met betrekking tot vastgoedtransacties, zoals bedoeld in artikel 7a lid 5 van de Wet Bibob.
- 30.5 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob om advies vragen, met het oog op de taak van het Landelijk Bureau Bibob, zoals genoemd in artikel 9 lid 3 van de Wet Bibob.
- 30.6 De Gemeente kan de nakoming van haar verplichtingen jegens Erfpachter opschorten of deze overeenkomst door middel van een aan Erfpachter gerichte schriftelijke verklaring beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien uit eigen onderzoek of uit het advies van het Landelijk Bureau Bibob naar het oordeel van de Gemeente blijkt dat er sprake is van:
- a) een ernstig gevaar of tenminste een mindere mate van gevaar dat deze vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b) een ernstig gevaar of tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de Percelen waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd, of;
 - c) feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of behoud van een vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.
- 30.7 De Gemeente kan de nakoming van haar verplichtingen jegens Erfpachter opschorten of deze overeenkomst door middel van een aan Erfpachter gerichte schriftelijke verklaring ontbinden of beëindigen, indien
- a) Erfpachter heeft nagelaten de vragen, die door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
 - b) Erfpachter heeft nagelaten de vragen, die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12 lid 3 van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- 30.8 De begrippen 'ernstig gevaar' of: 'mindere mate van gevaar', 'strafbare feiten' en 'feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in dit artikel de betekenis, die daaraan in de Wet Bibob is toegekend.
- 30.9 De Gemeente sluit jegens Erfpachter iedere aansprakelijkheid uit voor schade als gevolg van opschorting van de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente jegens Erfpachter of beëindiging van deze overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel. In geval van opschorting of beëindiging op grond van het bepaalde in dit artikel zal Erfpachter geen aanspraak maken op schadevergoeding en zal Erfpachter de Gemeente vrijwaren voor aanspraken, die derden in verband met de opschorting of beëindiging jegens de Gemeente doen gelden.

Artikel 31. Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Arnhem.

Artikel 32. Totstandkomingsvoorbehoud

Deze overeenkomst komt pas tot stand (artikel 6:217 BW) nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente overeenkomstig artikel 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet een besluit tot het aangaan van deze overeenkomst heeft genomen.

Artikel 33. Bijzondere bepalingen

*2

Artikel 34. Slotbepalingen

Rechtskeuze

34.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Exclusiviteit

34.2 Deze overeenkomst bevat alle thans nog relevante afspraken tussen Partijen met betrekking tot de vestiging van het Erfpachtrecht en Opstalrecht. Met de ondertekening van deze overeenkomst vervallen alle eerdere mondelinge en schriftelijke afspraken dienaangaande.

Onverbindende bepaling(en)

34.3 Indien een bepaling van deze overeenkomst onverbindend blijkt te zijn, blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich jegens elkaar in dat geval de niet verbindende bepaling te vervangen door een bepaling die wel verbindend is en, gezien het doel en de strekking van deze overeenkomst, zo min mogelijk afwijkt van de niet verbindende bepaling.

Verplichtingen krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen

34.4 Het gestelde in deze overeenkomst laat de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de Gemeente rustende verplichtingen en de in verband daarmee door de Gemeente uit te oefenen bevoegdheden onverlet. Het handelen van de Gemeente of het nalaten van handelen

² Denk hier bijvoorbeeld aan de vestiging van erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen in het kader van bereikbaarheid van het opstal.

door de Gemeente krachtens publiekrecht kan niet worden uitgelegd als een tekortkoming van de Gemeente in de nakoming van deze overeenkomst.

Wijzigingen

34.5 Wijzigingen van of aanvullingen op deze overeenkomst of de bijlagen gelden slechts indien en voor zover deze schriftelijk door Partijen zijn vastgelegd.

Verklaringen en/of mededelingen

34.6 Onverminderd de wettelijke bepalingen ter zake dienen verklaringen of mededelingen aan partijen, die verband houden met deze overeenkomst, te worden gedaan aan de hieronder genoemde adressen:

a) indien gericht aan de Gemeente:

Gemeente Ede, t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Bergstraat 4,
6711 DD Ede

b) indien gericht aan Erfpachter:

INVULLEN

Termijnen

34.7 Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Artikel 35. Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst:

- (i) Tekening van de Percelen, met kenmerk **INVULLEN** d.d. **INVULLEN**;
- (ii) *

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

Ede,

.....

de Gemeente/de Gemeente
INVULLEN

Erfpachter
INVULLEN³

³ Indien Erfpachter een rechtspersoon is dan hier de naam en functie van de ondertekenaar(s) noemen.