

**AKTE UITGIFTE TIJDELIJKE RECHTEN VAN (ONDER)ERFPACHT EN (ONDER)OPSTAL
EN VASTLEGGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN KETTINGBEDINGEN
*Golfbaan Naarderbos te Naarden***

Heden, **[datum]** tweeduizend vijftientig, verschijnen voor mij, mr. Anna Mathias Josephina Maria Ploumen, notaris te Amsterdam:

1. **[comparant Van Doorne]**, in deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
gemeente Gooise Meren, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te gemeente Gooise Meren, met adres: 1404 EP Bussum, Brinklaan 35 (postadres: Postbus 6000, 1400 HA Bussum), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 64935345, hierna te noemen: de "**Gemeente**";
en
2. **[comparant Van Doorne]**, in deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
[erfpachter], hierna te noemen: de "**Erfpachter**",
de Gemeente en de Erfpachter hierna tezamen te noemen: "**Partijen**".

De verschenen personen, handelend als vermeld, verklaren het volgende:

DEFINITIES

Hoofdstuk I

- I.1. Naast de hiervoor gedefinieerde begrippen, wordt in deze akte verstaan onder:

Aanbestedingsprocedure:

de aanbestedingsrechtelijke procedure die door de Gemeente is gevolgd voor het, in overeenstemming met de daarvoor geldende wettelijke vereisten, in de markt zetten van de uitgifte van het Samengestelde Erfpachtrecht;

Aanbestedingsstukken:

Alle documenten (waaronder het Programma van Eisen, de aanbestedingsleidraad en bijbehorende nota's van inlichtingen) die in het kader van de Aanbestedingsprocedure zijn verstrekt aan (geselecteerde) gegadigden;

Aanbieding:

de door de Erfpachter als onderdeel van de Aanbestedingsprocedure gedane aanbieding, op basis van welke aanbieding de Gemeente aan de Erfpachter het Samengestelde Erfpachtrecht heeft gegund en welke Aanbieding als Bijlage 1 aan deze akte wordt gehecht;

Afvalzorg:

Afvalzorg Deponie B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Haarlem, met adres: 1566 PB Assendelft, Nauerna 1 (postadres:

Postbus 2, 1566 ZG Assendelft), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 34098746, danwel diens rechtsopvolger;

Akte Vestiging Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I:

de notariële akte van vestiging van het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I, op tien januari tweeduizend acht voor mr. W.W. van 't Hoff, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op elf januari tweeduizend acht in deel 53780 nummer 159 welke akte is verbeterd door middel van de inschrijving in de Openbare Registers op zevenentwintig augustus tweeduizend dertien in register Hypotheken 4, deel 63235, nummer 133, van een afschrift van een akte houdende proces verbaal van verbetering op zesentwintig augustus tweeduizend dertien verleden door een waarnemer van notaris mr. W.W. van 't Hoff, voornoemd;

Akte Vestiging Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente II:

de notariële akte van vestiging van het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I, op dertig mei tweeduizend drie voor notaris mr. W.W. van 't Hoff, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op twee juni tweeduizend drie in deel 18733 nummer 51, zulks mede in verband met de inschrijving in de Openbare Registers (destijds gehouden te Amsterdam) op zeven juni tweeduizend vier in register Hypotheken 4, deel 18964, nummer 76, van een afschrift van een akte (mede houdende) wijziging erfpachtrecht en opstalrecht op achtentwintig mei tweeduizend vier verleden voor notaris mr. W.W. van 't Hoff, voornoemd, en zulks mede in verband met de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig februari tweeduizend acht in register Hypotheken 4, deel 54133, nummer 49, van een afschrift van een akte (mede houdende) wijziging erfpachtrecht en opstalrecht op eenentwintig februari tweeduizend acht verleden voor notaris mr. W.W. van 't Hoff, voornoemd;

Canon:

het bedrag dat de Erfpachter periodiek aan de Gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het Samengestelde Erfpachtrecht, zoals blijkt uit artikel 2;

De Staat:

de Staat der Nederlanden, danwel diens rechtsopvolger;

Eindmeting:

het voor rekening van Erfpachter bij het einde van het Samengestelde Erfpachtrecht uit te voeren verkennend bodemonderzoek met betrekking tot de Percelen zoals omschreven in artikel 20.1;

Erfpachtrecht:

het tijdelijk recht van erfpacht zoals wordt gevestigd (en gedefinieerd) in hoofdstuk IV.2 onder (i);

Gasunie:

Gasunie Transport Services B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Groningen, met adres: 9727 KC Groningen, Concourslaan 17 (postadres: Postbus 181, 9700 AD Groningen), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 02084889;

Golfbaan:

de Golfbaan Naarderbos gelegen op de Percelen Gemeente, de Percelen Afvalzorg en het Perceel De Staat, bestaande uit een achttien (18) holes golfbaan en een negen (9) holes par drie baan met daarbij behorende voorzieningen als een golfclubhuis met ondergeschikte horeca, een afslaggebouw voor de driving range, machineloods, tweehonderdnegenendertig (239) parkeerplaatsen, erf, wegen, paden en waterpartijen een en ander zoals weergegeven op de als Bijlage 2 aan deze akte gehechte kaart en zoals deze wordt hersteld, ontwikkeld, gerealiseerd et cetera overeenkomstig de Aanbieding;

Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I:

het bij de Akte Vestiging Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I ten behoeve van de Gemeente op de Percelen Afvalzorg gevestigde:

1. tijdelijk recht van erfpacht, eindigend op achtentwintig mei tweeduizend vierenvijftig; en
2. tijdelijk zelfstandig recht van opstal, eindigend op achtentwintig mei tweeduizend vierenvijftig, tot het verkrijgen, stellen en in eigendom hebben en houden van de opstallen welke direct of indirect dienstbaar zijn aan de bestemming van de Percelen Afvalzorg, te weten: gebruik als golfbaan met de daarbij behorende opstallen en andere voorzieningen, alsmede voor fiets-ruiter- en wandelpaden en overige (recreatieve) doeleinden,

ten aanzien van welk tijdelijk recht van erfpacht en tijdelijk zelfstandig recht van opstal blijkens de Basisregistratie Kadaster sprake is van de Inschrijving Koopovereenkomst Hyp4 89138/119;

Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente II:

het bij de Akte Vestiging Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente II ten behoeve van de Gemeente op het Perceel De Staat gevestigde:

1. tijdelijk recht van erfpacht, eindigend op achtentwintig mei tweeduizend vierenvijftig; en
2. tijdelijk zelfstandig recht van opstal, eindigend op achtentwintig mei tweeduizend vierenvijftig, tot het stellen en in eigendom hebben en houden van opstallen op het Perceel De Staat, bestaande uit onder meer een multifunctioneel gebouw met restaurant en verblijfsruimten, clubhuizen cum annexis, (dienst-)woningen, machineloodsen, kiosken, overdekte en niet-overdekte afslagplaatsen, schuilhutten, beregeningsinstallatie, drainagesysteem, duikers, bruggen, gas-, water-, elektra- en communicatieleidingen, buizen en rioleringswerken voor de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, trafo's, waterdoorlaten en hekwerken, wegen met afsluitbomen alsmede alle overige werken en opstallen, welke werken en opstallen voor rekening en risico van de zakelijk gerechtigde zijn aangelegd danwel gebouwd,

ten aanzien van welk tijdelijk recht van erfpacht en opstal blijkens de Basisregistratie Kadaster sprake is van de Inschrijving Koopovereenkomst Hyp4 89138/119;

Inschrijving Koopovereenkomst Hyp4 89138/119:

een inschrijving koopovereenkomst met einddatum zeventien januari tweeduizend vijfentwintig (ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op zeventien juli tweeduizend vierentwintig in deel 89138 nummer 119);

Inschrijving Koopovereenkomst Hyp4 88477/92:

een inschrijving koopovereenkomst met einddatum tweeëntwintig augustus tweeduizend vierentwintig, mede in verband met een verklaring van waardeloosheid (respectievelijk ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op drie april tweeduizend vierentwintig in deel 88477 nummer 92 en op tweeëntwintig augustus tweeduizend vierentwintig in deel 89350 nummer 16);

Kwalitatieve Verplichting Hyp4 81779/44:

een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek (ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op éénentwintig juli tweeduizend éénentwintig in deel 81779 nummer 44);

Kwaliteitsrekening:

één van de bijzondere rekeningen van Van Doorne, als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt;

Nulmeting:

het in opdracht van de Gemeente en voor rekening van Erfpachter bij aanvang van het Samengestelde Erfpachtrecht uitgevoerde verkennend bodemonderzoek met betrekking tot de Percelen zoals omschreven in artikel 20.1;

Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg:

het tijdelijk recht van ondererfpacht en het tijdelijk recht van onderopstal zoals wordt gevestigd (en gedefinieerd) in hoofdstuk IV.2 onder (ii);

Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht De Staat:

het tijdelijk recht van ondererfpacht en het tijdelijk recht van onderopstal zoals wordt gevestigd (en gedefinieerd) in hoofdstuk IV.2 onder (iii);

Openbare Registers:

de openbare registers voor registergoederen, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;

Opstallen:

gebouwen, werken en beplantingen die zich bevinden op de Percelen en die onderdeel uitmaken van de Golfbaan;

Perceel De Staat:

het perceel grond, in (bloot) eigendom bij De Staat, plaatselijk niet nader aangeduid, **kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie A, nummer 2453**, groot tweeëntwintig vierkante meter (22 m²), ten aanzien van welk perceel blijkt de Basisregistratie Kadaster sprake is van de Inschrijving Koopovereenkomst Hyp4 88477/92, en welk perceel is belast met het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente II;

Percelen Afvalzorg:

de percelen grond, in (bloot) eigendom bij Afvalzorg:

- (i) plaatselijk bekend 1411 DL Naarden, **kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie A, nummer 2268**, groot éénduizend zeventienhonderdvijftig vierkante meter

(1.750 m2), ten aanzien van welk perceel blijkt de Basisregistratie Kadaster sprake is van:

- een erfdienstbaarheid (ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op negen mei tweeduizend veertien in deel 64315 nummer 183); en
- de Kwalitatieve Verplichting Hyp4 81779/44;

en welk perceel is belast met het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I;

- (ii) plaatselijk bekend 1411 DL Naarden, IJsselmeerweg 115, **kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie A, nummer 2432**, groot negentienduizend zeshonderdnegentig vierkante meter (19.690 m2), ten aanzien van welk perceel blijkt de Basisregistratie Kadaster sprake is van de Kwalitatieve Verplichting Hyp4 81779/44, en welk perceel is belast met:

- het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I; en
- voor wat betreft een gedeelte van het perceel, een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie (ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op vijftieng april negentienhonderdvijfenzeventig in deel 5016 nummer 9);

- (iii) plaatselijk bekend 1411 DL Naarden, IJsselmeerweg 115, **kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie A, nummer 2434**, groot éénhonderdvijfenveertigduizend vierhonderdtwintig vierkante meter (145.420 m2), ten aanzien van welk perceel blijkt de Basisregistratie Kadaster sprake is van:

- een erfdienstbaarheid (ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op drie augustus tweeduizend zestien in deel 68788 nummer 91);
- een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek (ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op drieëntwintig december tweeduizend dertien in deel 63726 nummer 145);
- een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek (ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op zesentwintig maart tweeduizend dertien in deel 62718 nummer 3); en

- de Kwalitatieve Verplichting Hyp4 81779/44,

en welk perceel is belast met:

- het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I;
- voor wat betreft een gedeelte van het perceel, een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie (ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op vijftieng april negentienhonderdvijfenzeventig in deel 5016 nummer 9);

- een opstalrecht voor nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie (ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op zesentwintig maart tweeduizend dertien in deel 62718 nummer 3); en
 - voor wat betreft een gedeelte van het perceel, een opstalrecht voor nutsvoorzieningen ten behoeve van Liander N.V. (ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op drie augustus tweeduizend zestien in deel 68788 nummer 91);
- (iv) plaatselijk bekend 1411 DL Naarden, IJsselmeerweg 115, **kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie A, nummer 2436**, groot vijfenvijftigduizend éénhonderdeenenvijftig vierkante meter (55.151 m²), ten aanzien van welk perceel blijkt de Basisregistratie Kadaster sprake is van de Kwalitatieve Verplichting Hyp4 81779/44 en welk perceel belast is met het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I;

Percelen Gemeente:

de percelen grond, in eigendom bij de Gemeente, met de eventueel daarop/daarin aanwezige of te bouwen Opstallen:

- (i) plaatselijk niet nader aangeduid, **kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie A, nummer 2275**, groot tweehonderdvierenveertigduizend éénhonderdtien vierkante meter (244.110 m²), ten aanzien van welk perceel blijkt de Basisregistratie Kadaster sprake is van:
- de Inschrijving Koopovereenkomst Hyp4 89138/119; en
 - de Kwalitatieve Verplichting Hyp4 81779/44;
- (ii) plaatselijk niet nader aangeduid, **kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie A, nummer 2458**, groot tweehonderddrieënzestigduizend éénhonderdtweeënvijftig vierkante meter (263.152 m²), ten aanzien van welk perceel blijkt de Basisregistratie Kadaster sprake is van:
- de Inschrijving Koopovereenkomst Hyp4 89138/119; en
 - de Kwalitatieve Verplichting Hyp4 81779/44;
- (iii) plaatselijk niet nader aangeduid, **kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie A, nummer 2459**, groot achttien vierkante meter (18 m²), ten aanzien van welk perceel blijkt de Basisregistratie Kadaster sprake is van:
- de Inschrijving Koopovereenkomst Hyp4 89138/119; en
 - de Kwalitatieve Verplichting Hyp4 81779/44;
- en welk perceel belast is met een opstalrecht ten behoeve van Liander N.V. (ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op één september tweeduizend zestien in deel 68941 nummer 47);
- (iv) plaatselijk niet nader aangeduid, **kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie A, nummer 2535**, groot éénhonderdnegenengentig driehonderddertien vierkante meter (199.313 m²), ten aanzien van welk perceel blijkt de Basisregistratie Kadaster sprake is van:
- de Inschrijving Koopovereenkomst Hyp4 89138/119;
 - de Inschrijving Koopovereenkomst Hyp4 88477/92; en
 - de Kwalitatieve Verplichting Hyp4 81779/44;

Percelen:

de Percelen Afvalzorg, de Percelen Gemeente en het Perceel De Staat tezamen;

Programma van Eisen:

het programma van eisen voor de exploitatie van de Golfbaan zoals opgesteld door de Gemeente, welk programma van eisen aan deze akte wordt gehecht als Bijlage 3;

[Noot VD: eventueel nog andere programma's van eisen toe te voegen aan omschrijving]

Samengestelde Erfpachtrecht:

het Erfpachtrecht, het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg en het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht De Staat zowel tezamen als ieder afzonderlijk;

Van Doorne:

Van Doorne N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Amstelveenseweg 368, 1081 JJ Amsterdam (Postbus 75265, 1070 AG Amsterdam), ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 34199342.

- I.2 Elk van de hiervoor vermelde definities kan in het enkelvoud of meervoud gebruikt worden zonder verlies van de inhoudelijke betekenis.
- I.3 Artikelopschriften zijn slechts toegevoegd voor de overzichtelijkheid en hebben geen invloed op de uitleg van deze akte. Partijen kunnen aan deze artikelopschriften geen rechten ontleen.

CONSIDERANS**Hoofdstuk II**

Partijen overwegen het volgende:

- de Gemeente is gerechtigd tot de Percelen als volgt:
 - (i) de Percelen Gemeente zijn in eigendom bij de Gemeente;
 - (ii) de Gemeente is gerechtigd tot de Percelen Afvalzorg uit hoofde van het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I; en
 - (iii) de Gemeente is gerechtigd tot het Perceel De Staat uit hoofde van het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente II;
- op de Percelen bevindt zich (onder meer) de Golfbaan, een en ander in de actuele staat zoals die blijkt uit het aan deze akte als Bijlage 4 gehechte opnamerapport met foto's gedateerd [●] tweeduizend zesentwintig;
- vanwege omstandigheden is de voormalige exploitatie van de Golfbaan inmiddels beëindigd;
- de Gemeente wil graag dat de Golfbaan hersteld en verder ontwikkeld wordt, welke ontwikkeling dient plaats te vinden met respect voor het oorspronkelijke ontwerp en met inachtneming van de Aanbestedingsstukken (waaronder het Programma van Eisen);
- de Gemeente wenst niet zelf de exploitatie en het beheer en onderhoud van de Golfbaan op zich te nemen;
- gelet op het bovenstaande heeft de Gemeente de Aanbestedingsprocedure gevolgd voor het herstel en verder ontwikkelen alsmede de exploitatie en het beheer en onderhoud van de Golfbaan op basis van het Samengestelde Erfpachtrecht;
- de Erfpachter heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in de exploitatie en het beheer en onderhoud van de Golfbaan conform de Aanbestedingsstukken (waaronder het

Programma van Eisen) en heeft derhalve middels het doen van de Aanbieding deelgenomen aan de Aanbestedingsprocedure;

- uit de Aanbestedingsprocedure is gebleken dat de Erfpachter op basis van de Aanbieding de meest geschikte partij is voor de exploitatie en het beheer en onderhoud van de Golfbaan, derhalve zal het Samengestelde Erfpachtrecht in de Aanbestedingsprocedure aan de Erfpachter worden gegund door middel van uitgifte van het Samengestelde Erfpachtrecht aan de Erfpachter;
- de Gemeente en de Erfpachter wensen in deze akte over te gaan tot die uitgifte in tijdelijke erfpacht van de Percelen Gemeente en in tijdelijke ondererfpacht in combinatie met een tijdelijk onderopstalrecht van de Percelen Afvalzorg en het Perceel De Staat ten behoeve van de exploitatie van de Golfbaan.

VERKRIJGING DOOR GEMEENTE

Hoofdstuk III

De gerechtigdheid tot de Percelen is door de Gemeente verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op tweeëntwintig augustus tweeduizend vierentwintig in deel 89350 nummer 34 van een afschrift van een akte van levering en constatering vermenging, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op éénentwintig augustus tweeduizend vierentwintig voor een toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. M.J.A. Laenen, notaris te Amsterdam, verleden, voor wat betreft de Percelen Gemeente mede in verband met:

- (i) de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op vier januari tweeduizend zestien in deel 66739 nummer 177 van een inschrijving overgang rechten en verplichtingen van de gemeenten Bussum, Muiden en Naarden op de gemeente Gooise Meren, op acht september tweeduizend vijftien namens Gedeputeerde Staten van Noord-Holland ondertekend door algemeen directeur mr. G.E.A. van Craaikamp;
- (ii) (voor zover afkomstig van het thans vervallen perceel met kadastraal nummer 1858) de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op vijftien maart negentienhonderdzesennegentig in deel 13365 nummer 48 van een akte van levering om niet, houdende uitsluiting van ontbinding van de eigendomsoverdracht, op veertien maart negentienhonderdzesennegentig voor mr. J.P. van der Stap, destijds notaris te Rotterdam, verleden;
- (iii) (voor zover afkomstig van het thans vervallen perceel met kadastraal nummer 1184) de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op tweeëntwintig juni negentienhonderdnegenenzeventig in deel 6194 nummer 47 van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding te vorderen op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek (oud), op éénentwintig juni negentienhonderdnegenenzeventig voor D.D. van den Bout, destijds notaris te Naarden, verleden;
- (iv) (voor zover afkomstig van het thans vervallen perceel met kadastraal nummer 1210) de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op elf januari negentienhonderdéénenzeventig in deel 4538 nummer 103 van een akte van levering, houdende afstand van het recht om ontbinding te vorderen

- op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek (oud), op twintig juli negentienhonderdzeventig voor notaris D.D. van den Bout, voornoemd, verleden;
- (v) (voor zover afkomstig van het thans vervallen perceel met kadastraal nummer 1183) de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op tien juni negentienhonderdzesenzeventig in deel 5218 nummer 57 van een vonnis van de arrondissementsrechtbank te Amsterdam, eerste kamer B, tot onteigening, in de zaak met rolnummer 76.1080, gedateerd dertig maart negentienhonderdzesenzeventig;
 - (vi) (voor zover afkomstig van de thans vervallen percelen met kadastrale nummers 1505 en 1445) de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op vier november negentienhonderdvierenzeventig in deel 4957 nummer 54 van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding te vorderen op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek (oud), op één november negentienhonderdvierenzeventig voor notaris D.D. van den Bout, voornoemd, verleden;
 - (vii) (voor zover afkomstig van het thans vervallen perceel met kadastraal nummer 1185) de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op elf december negentienhonderdzevenenvijftig in deel 3867 nummer 74 van een akte van koop en levering en ruiling, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding te vorderen op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek (oud), op tien december negentienhonderdzevenenvijftig voor mr. J. Winkel, destijds notaris te Naarden, verleden;
 - (viii) (voor zover afkomstig van het thans vervallen perceel met kadastraal nummer 1186) de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op achtentwintig december negentienhonderdzesenvijftig in deel 3830 nummer 92 van een akte levering ten titel van ruiling, houdende kwijting voor de betaling van de verschuldigde toegift en afstand van het recht om ontbinding te vorderen op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek (oud), op achtentwintig december negentienhonderdzesenvijftig voor notaris mr. J. Winkel, voornoemd, verleden;
 - (ix) (voor zover afkomstig van het thans vervallen perceel met kadastraal nummer 1187) de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op achttien augustus negentienhonderdvijfenvijftig in deel 3765 nummer 145 van een akte levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding te vorderen op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek (oud), op zeventien augustus negentienhonderdvijfenvijftig voor notaris mr. J. Winkel, voornoemd, verleden;
 - (x) (voor zover afkomstig van het thans vervallen perceel met kadastraal nummer 1182) de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op negenentwintig april negentienhonderdvijftig in deel 3560 nummer 60 van een akte levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding te vorderen op grond van de artikelen 1302 en 1303 van

het Burgerlijk Wetboek (oud), op achtentwintig april negentienhonderdvijftig voor notaris mr. J. Winkel, voornoemd, verleden;

- (xi) (voor zover afkomstig van de thans vervallen percelen met kadastrale nummers 2184, 2185, 2186 en 2187) mede in verband met de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op tweeëntwintig februari tweeduizend acht in deel 54133 nummer 49 van een akte van afstand, herstel en vestiging erfpachtrechten, op éénentwintig februari tweeduizend acht voor mr. W.W. van 't Hoff, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden; en
- (xii) (voor zover afkomstig van de thans vervallen percelen met kadastrale nummers 1953, 1954, 1958 en 2102) tevens mede in verband met de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op twee juni tweeduizend drie in deel 18733 nummer 51 van een akte van uitgifte erfpacht, op dertig mei tweeduizend drie voor notaris mr. W.W. van 't Hoff, voornoemd, verleden.

UITGIFTE IN TIJDELIJKE (ONDER)ERFPACHT EN ONDEROPSTAL

Hoofdstuk IV

IV.1 De Gemeente en de Erfpachter komen hierbij overeen dat:

- (i) de Gemeente de Percelen Gemeente in tijdelijke erfpacht zal uitgeven aan de Erfpachter;
- (ii) de Gemeente de Percelen Afvalzorg in tijdelijke ondererfpacht zal uitgeven aan de Erfpachter en daarop een tijdelijk zelfstandig recht van onderopstal zal vestigen ten behoeve van de Erfpachter; en
- (iii) de Gemeente het Perceel De Staat in tijdelijke ondererfpacht zal uitgeven aan de Erfpachter en daarop een tijdelijk zelfstandig recht van onderopstal zal vestigen ten behoeve van de Erfpachter.

IV.2 Ter uitvoering van het bepaalde in hoofdstuk IV.1:

- (i) geeft de Gemeente bij deze uit aan de Erfpachter, die bij deze verklaart te aanvaarden de Percelen Gemeente in tijdelijke erfpacht ("**Erfpachtrecht**");
- (ii) geeft de Gemeente bij deze uit aan de Erfpachter, die bij deze verklaart te aanvaarden de Percelen Afvalzorg in tijdelijke ondererfpacht en vestigt de Gemeente bij deze op de Percelen Afvalzorg ten behoeve van de Erfpachter die bij deze verklaart van de Gemeente te aanvaarden een tijdelijk zelfstandig recht van onderopstal ("**Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg**"); en
- (iii) geeft de Gemeente bij deze uit aan de Erfpachter, die bij deze verklaart te aanvaarden het Perceel De Staat in tijdelijke ondererfpacht en vestigt de Gemeente bij deze op het Perceel De Staat ten behoeve van de Erfpachter die bij deze verklaart van de Gemeente te aanvaarden een tijdelijk zelfstandig recht van onderopstal ("**Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht De Staat**").

ERFPACHTBEPALINGEN

Hoofdstuk V

De volgende bepalingen zijn op het Samengestelde Erfpachtrecht van toepassing:

Looptijd

Artikel 1A

Het Samengestelde Erfpachtrecht wordt uitgegeven als volgt:

1A.1 Erfpachtrecht

Het Erfpachtrecht betreft een recht van erfpacht voor bepaalde tijd met een looptijd van vijftig (50) jaar. Het Erfpachtrecht wordt geacht te zijn ingegaan op [datum] en eindigt van rechtswege op [datum].

1A.2 Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg

Voor wat betreft het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg geldt het volgende:

- a. het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg betreft een recht van ondererfpacht en een zelfstandig recht van onderopstal voor bepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op [datum];
- b. het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I loopt af op achtentwintig mei tweeduizend vierenvijftig;
- c. de initiële looptijd van het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg is gelijk aan de looptijd van het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I en loopt derhalve af op achtentwintig mei tweeduizend vierenvijftig.

1A.3 Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht De Staat

Voor wat betreft het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht De Staat geldt het volgende:

- a. het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht De Staat betreft een zelfstandig recht van onderopstal voor bepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op [datum];
- b. het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente II loopt af op achtentwintig mei tweeduizend vierenvijftig;
- c. de initiële looptijd van het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht De Staat is gelijk aan de looptijd van het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente II en loopt derhalve af op achtentwintig mei tweeduizend vierenvijftig.

Verlenging

Artikel 1B

1B.1 Na afloop van het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I op achtentwintig mei tweeduizend vierenvijftig zal het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I worden verlengd met vijftig (50) jaar, tenzij het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I tijdig wordt opgezegd overeenkomstig het bepaalde in de Akte Vestiging Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I.

1B.2 Indien het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I verlengd wordt overeenkomstig het bepaalde in de Akte Vestiging Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I, zal het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg bij afloop eveneens worden verlengd met vijftig (50) jaar, tenzij de Gemeente aan de Erfpachter kenbaar maakt geen gebruik te willen maken van deze verlenging, een en ander met inachtneming van het hierna bepaalde in artikel 1B.5.

1B.3 Ingeval het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I en het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg bij afloop op achtentwintig mei tweeduizend vierenvijftig verlengd worden met vijftig (50) jaar, zal het Erfpachtrecht na verloop van de

overeengekomen duur van het Erfpachtrecht worden verlengd met een termijn van [●] jaar, zodat de looptijd van het verlengde Erfpachtrecht gelijk loopt aan de looptijd van het verlengde Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg, namelijk tot achtentwintig mei tweeduizend éénhonderdvier, tenzij de Gemeente aan de Erfpachter kenbaar maakt geen gebruik te willen maken van deze verlenging, een en ander met inachtneming van het bepaalde in 1B.6.

- 1B.4 Blijkens de Akte Vestiging Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I zijn de Gemeente en Afvalzorg bij de verlenging van het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I gerechtigd om de erfpachtvoorwaarden en de canon van het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I opnieuw vast te stellen. Bij zowel de verlenging van het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg als de verlenging van het Erfpachtrecht is de Gemeente eveneens gerechtigd om de daarvoor geldende erfpachtvoorwaarden en canon opnieuw vast te stellen, een en ander met inachtneming van het hierna bepaalde in artikel 1B.7 en artikel 1B.8.
- 1B.5 Minimaal drie (3) jaar voor afloop van de initiële looptijd van het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I en het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg zullen ~~Afvalzorg~~, de Gemeente en de Erfpachter met elkaar in overleg treden over het al dan niet verlengen van het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I en het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg en de voor het verlengde Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I en het verlengde Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg geldende erfpachtvoorwaarden en canon. Indien de Gemeente na afloop van dit overleg, doch uiterlijk één (1) jaar voor afloop van de looptijd, schriftelijk aan de Erfpachter mededeelt van verlenging af te zien, zal het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg niet worden verlengd en derhalve eindigen.
- 1B.6 Minimaal drie (3) jaar voor afloop van de initiële looptijd van het Erfpachtrecht zullen de Gemeente en de Erfpachter met elkaar in overleg treden over het al dan niet verlengen van het Erfpachtrecht en de voor het verlengde Erfpachtrecht geldende erfpachtvoorwaarden en canon. Indien de Gemeente na afloop van dit overleg, doch uiterlijk één (1) jaar voor afloop van de looptijd, schriftelijk aan de Erfpachter mededeelt van verlenging af te zien, zal het Erfpachtrecht niet worden verlengd en derhalve eindigen.
- 1B.7 Bij verlenging van het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg en/of het Erfpachtrecht wordt de canon bepaald door Partijen in onderling overleg en bij gebreke daarvan door drie (3) deskundigen waarbij ieder van partijen een deskundige aanwijst en de twee deskundigen gezamenlijk de derde deskundige aanwijzen. Bij de waardebeoordeling moet worden uitgegaan van de bestemming van het terrein op dat moment. Bij de waardering van de opstallen zullen alle omstandigheden van het geval in acht genomen moeten worden, rekening houdende met de (toekomstige) bestemming van de grond.
- 1B.8 Voor het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente II geldt blijkens de Akte Vestiging Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente II dat indien het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente II niet wordt opgezegd overeenkomstig

de daarvoor geldende bepalingen, het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente II verlengd wordt met vijftig (50) jaar onder dezelfde voorwaarden en bedingen. Indien dit zich voordoet, zal het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht De Staat eveneens worden verlengd met vijftig (50) jaar onder dezelfde voorwaarden en bedingen, tenzij de Gemeente minimaal zes (6) jaar voor afloop van de initiële looptijd van het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht De Staat schriftelijk aan de Erfpachter kenbaar maakt geen gebruik te willen maken van deze verlenging.

Canon

Artikel 2

- 2.1 De Canon bedraagt jaarlijks in totaal [bedrag] euro (EUR [●]) en is verdeeld als volgt:
- (i) [bedrag] euro (EUR [●]) voor wat betreft het Erfpachtrecht;
 - (ii) [bedrag] euro (EUR [●]) voor wat betreft het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg; en
 - (iv) [bedrag] euro (EUR [●]) voor wat betreft het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht De Staat.

[Noot VD: de hoogte van de Canon is afhankelijk van de inschrijving en zal derhalve op een later moment worden toegevoegd. Het bedrag van de Canon wordt verdeeld over de vierkante meters van de drie (onder)erfpachtrechten.]

- 2.2 De Canon wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het meest recente consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, zoals dit cijfer wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevestigd te Voorburg, 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 herziening (Y) en de noemer door het indexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van de laatste herziening van de canon (of bij de eerste herziening: van de aanvangscanon) (Z). Aldus: $Y \text{ gedeeld door } Z \text{ maal } X$ is de nieuwe canon. De aangepaste canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van 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 Gemeente bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die hiervoor is omschreven.
- 2.3 De Canon is verschuldigd vanaf één jaar gelegen na de datum waarop het Samengestelde Erfpachtrecht ingaat. In het eerste jaar waarin canon verschuldigd wordt – en derhalve het tweede jaar van de looptijd van het Samengestelde Erfpachtrecht – bedraagt de verschuldigde canon slechts vijftig procent (50%) van het hiervoor in artikel 2.1 vermelde bedrag. Vanaf het derde jaar van de looptijd van het Samengestelde Erfpachtrecht bedraagt de verschuldigde canon steeds honderd procent (100%) van het hiervoor in artikel 2.1 vermelde bedrag. Vorenstaande komt erop neer dat in het eerste jaar van de looptijd van het Samengestelde Erfpachtrecht nul euro (EUR 0,00) canon verschuldigd zal zijn, in het tweede jaar [●] euro (EUR [●]) en vanaf het derde jaar jaarlijks [●] euro (EUR [●]), een en ander met inachtneming (en toepassing) van de hiervoor in artikel 2.2 vermelde indexatie.

- 2.4 De data waarop de betalingstermijnen van de Canon van het Samengestelde Erfpachtrecht moeten zijn voldaan, zijn één maart en één september van ieder jaar.
- 2.5 De Canon kan worden herzien als gevolg van wijzigingen in het Samengestelde Erfpachtrecht zoals bedoeld in artikel 16.
- 2.6 Voor de betaling van de Canon geldt het bepaalde in artikel 21.

Bestemming en gebruiksverplichting

Artikel 3

De Percelen zijn bestemd en dienen te worden gebruikt voor het herstel en verder ontwikkelen alsmede de exploitatie en het beheer en onderhoud, een en ander conform het Programma van Eisen en de Aanbieding, van de Golfbaan Naarderbos bestaande uit een achttien (18) holes golfbaan en een negen (9) holes par drie baan met daarbij behorende voorzieningen als een golfclubhuis met ondergeschikte horeca, een afslaggebouw voor de driving range, machineloods, tweehonderdnegenendertig (239) parkeerplaatsen, erf, wegen, paden en waterpartijen (zoals hiervoor reeds gedefinieerd als: de "**Golfbaan**").

Voor wat betreft de openingstijden van de (verschillende onderdelen van de) Golfbaan (en de daaraan gerelateerde horeca) dienen de volgende openingstijden in acht te worden genomen (Nederlandse tijd):

- golfbaan : van zeven uur en dertig minuten (07:30 uur) in de ochtend tot zonsondergang;
- driving range (met verlichting): van zeven uur (07:00 uur) in de ochtend tot tweeëntwintig uur (22:00 uur) in de avond;
- receptie: van acht uur en dertig minuten (08:30 uur) in de ochtend tot zeventien uur (17:00 uur) in de avond;
- horeca: van negen uur (09:00 uur) in de ochtend tot twintig uur (20:00 uur) in de avond.

Leveringsverplichtingen Gemeente. As is.

Artikel 4

4.1 De Gemeente is verplicht om de Erfpachter erfpachtrechten te leveren die:

- onvoorwaardelijk zijn en niet onderhevig zijn aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook, onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en de wet is bepaald;
- niet zijn bezwaard met beslagen, hypotheek of inschrijvingen daarvan.

4.2 De aflevering (feitelijke oplevering) van de Percelen vindt heden plaats in de toestand waarin de Percelen zich op heden bevinden ("*as is and where is*") en zal door de Erfpachter geheel en in alle opzichten "*as is*" worden aanvaard, waaronder onder meer bedoeld de feitelijke, bouwkundige, technische, milieukundige, fiscale, juridische en commerciële toestand waarin de Percelen zich bevinden op de ingangsdatum van het Samengestelde Erfpachtrecht en Erfpachter heeft ter zake van deze staat geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens de Gemeente. Erfpachter verklaart in dat verband te erkennen dat de Gemeente niet instaat voor de afwezigheid van (eventueel) in en/of op de Percelen aanwezige (verborgen) gebreken. Ten aanzien van de vorenbedoelde toestand van de Percelen verklaart Erfpachter die staat te aanvaarden en de gemeente in dat verband volledig te vrijwaren voor iedere aanmaning of aanspraak ter zake.

Bebouwing, inrichting en ingebruikname van de Percelen

Artikel 5

- 5.1 De Erfpachter is verplicht om voor eigen rekening en risico:
- de Golfbaan op de Percelen te herstellen en verder te ontwikkelen met respect voor het oorspronkelijke ontwerp;
 - de Percelen in gebruik te nemen en in gebruik te houden. Dat gebruik moet overeenkomen met het Programma van Eisen en de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in deze akte;
 - de Golfbaan te onderhouden met in achtneming van het bepaalde in dit artikel, deze akte en meer in het bijzonder artikel 9, in goede staat te houden en – voor zover nodig – te vervangen en te vernieuwen; en
 - de Percelen op behoorlijke wijze van de openbare weg en/of de aangrenzende percelen af te scheiden en afgescheiden te houden,
- een en ander met inachtneming van het Programma van Eisen en de Aanbieding.
- Terzake het bepaalde onder a. geldt dat wijzigingen aan de Golfbaan die van golf technische aard zijn, enkel kunnen plaatsvinden en doorgevoerd worden indien deze wijzigingen zijn overlegd met een golfbaan architect die is geaccrediteerd door het *European Institute Of Golf Course Architects* (EIGCA).
- Terzake het bepaalde onder c. geldt dat onder onderhouden tevens wordt verstaan: onderhoud aan alle groenvoorzieningen waaronder het verwijderen van overhangende takken, vallende takken, het baggeren van de sloten/watergangen en het verwijderen van overlast veroorzakende beplanting zoals onder andere de Japanse Duizendknoop, (Reuzen)Berenklauw en/of insecten en/of (on)gedierte zoals de eikenprocessierups, wespennesten en mollen- en/of bevergangen alsmede het onderhoud dat voortvloeit uit het (op enig moment luidende en van tijd tot gewijzigde) ecologisch beheerplan (voor wat betreft dit laatste zal het onderhoud plaatsvinden in overleg en in afstemming met de betrokken afdeling van de Gemeente). Het maaisel van de sloten dient door Erfpachter afgevoerd te worden.
- 5.2 De Gemeente kan op schriftelijk verzoek van de Erfpachter vrijstelling geven voor één of meer van de in lid 1 genoemde verplichtingen. Voor eventuele vrijstellingen geldt hetgeen is bepaald in artikel 16.

Gebruik overeenkomstig de bestemming

Artikel 6

- 6.1 De Erfpachter is verplicht de Percelen te gebruiken overeenkomstig de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in deze akte.
- 6.2 Het is de Erfpachter in ieder geval niet toegestaan:
- de Percelen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of bijna niet te gebruiken;
 - op of aan de Percelen werkzaamheden of handelingen uit te voeren, na te laten of een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade, hinder of aantasting van de omgeving, de volksgezondheid en/of het milieu ontstaat.
- 6.3 Als de Erfpachter in strijd handelt met lid 1 en/of lid 2, is de Gemeente bevoegd om van de Erfpachter te vorderen:
- onmiddellijke opheffing van de overtreding, en
 - ongedaanmaking van de daardoor ontstane schade.

- 6.4 Alle schade die direct of indirect ontstaat door handelen of nalaten van de Erfpachter in strijd met lid 1 en/of lid 2, komt voor rekening van de Erfpachter.
- 6.5 De Gemeente kan op schriftelijk verzoek van de Erfpachter vrijstelling geven voor één of meer van de in lid 1 en lid 2 genoemde verplichtingen en verboden. Voor eventuele vrijstellingen geldt hetgeen is bepaald in artikel 16.

In stand houden en/of realiseren van de Opstallen [Sloop-/bouwplicht], (start) exploitatie, personeel

Artikel 7

- 7.1 De Erfpachter is verplicht de Percelen en de Opstallen in een zodanige staat te brengen en te houden dat deze geschikt zijn voor de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in deze akte, een en ander met inachtneming van het Programma van Eisen en de Aanbieding.
- 7.2 De Erfpachter heeft het recht en de plicht de Golfbaan te realiseren/ontwikkelen, exploiteren, beheren en onderhouden, in overeenstemming met hetgeen bepaald is in deze Akte en de Aanbestedingsstukken.
- 7.3 De Erfpachter dient de exploitatie van de Golfbaan te starten als volgt:
- a. de achttien (18) holes golfbaan: binnen een termijn van achttien (18) maanden na heden;
 - b. de negen (9) holes par drie baan: binnen een termijn van twaalf (12) maanden na heden;
 - c. het afslaggebouw voor de driving range en de driving range: twaalf (12) maanden na heden.
- 7.4 Erfpachter dient de Golfbaan te exploiteren als een goed concessiehouder; nauwgezet en met een niet aflatend streven naar verbetering. Erfpachter verplicht zich hiermee tot het bieden van een kwalitatief goede exploitatie met kwalitatief goede (bijbehorende) dienstverlening.
- 7.5 Het exploitatierisico ligt volledig bij Erfpachter. Erfpachter draagt alle financiële risico's verbonden aan het ontwikkelen, exploiteren, beheren en onderhouden van de Golfbaan, waaronder, maar niet beperkt tot, risico's betreffende (tegenvallende) opbrengsten, operationele kosten, onderhoud, personeel en onvoorziene omstandigheden.
- 7.6 De Gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele tekorten in de exploitatie van de Golfbaan en niet gehouden tot betaling van enige aanvullende vergoeding(en), van welke aard dan ook, behoudens het nadrukkelijk bepaalde in deze Akte.
- 7.7 Het is de Erfpachter toegestaan de Opstallen te slopen, indien dat nodig is om de Golfbaan in die staat te brengen zoals deze is opgenomen in het Programma van Eisen en de Aanbieding. De Erfpachter is verplicht de Opstallen geheel of gedeeltelijk te herbouwen als deze op enig moment door welke oorzaak dan ook teniet zijn gegaan.
- 7.8 De Gemeente kan op schriftelijk verzoek van de Erfpachter vrijstelling geven voor één of meer van de in lid 1 tot en met lid 4 en lid 7 genoemde verplichtingen en verboden. Voor eventuele vrijstellingen geldt hetgeen is bepaald in artikel 16.
- 7.9 Erfpachter draagt ervoor zorg dat al het personeel waarvan hij zich bij de uitvoering van zijn verplichtingen uit hoofde van de onderhavige akte bedient voldoende geschoold is

en over voldoende ervaring beschikt om de uit deze akte voortvloeiende werkzaamheden, naar behoren uit te voeren. Erfpachter draagt er zorg voor dat het personeel zich ter plaatse gedraagt naar de — in redelijkheid gestelde — regels van de Gemeente, waaronder huisregels. De Gemeente is gerechtigd een vervanging van een personeelslid van Erfpachter te eisen, waarna Erfpachter deze zal vervangen door een kwalitatief gelijkwaardig personeelslid.

[Noot VD: deze bepaling dient wellicht (verder) aangepast te worden, afhankelijk van wat het plan van de erfpachter is met de golfbaan. Eventueel dient hier juist een verplichting tot sloop en een bouwplicht te worden opgenomen.]

Overdracht, splitsing en samenvoeging van het Samengestelde Erfpachtrecht, overdracht exploitatie

Artikel 8

- 8.1 De Erfpachter is met betrekking tot het Samengestelde Erfpachtrecht niet bevoegd:
- a. tot gehele of gedeeltelijke overdracht of toedeling van het Samengestelde Erfpachtrecht danwel overeenkomsten daartoe te sluiten, danwel rechtshandelingen te verrichten die met een vervreemding gelijk kunnen worden gesteld;
 - b. tot splitsing in erfpachtrechten;
 - c. tot splitsing in appartementsrechten;
 - d. tot samenvoeging met een ander erfpachtrecht of opstalrecht;
 - e. tot vestiging van een beperkt recht op de Percelen of het Samengestelde Erfpachtrecht (daaronder mede begrepen een erfdienstbaarheid, alsmede het betrekken in een mandeligheid in de zin van artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek);
 - f. tot het aangaan van een kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Samengestelde Erfpachtrecht;
 - g. tot het aangaan van verbintenissen van persoonlijke aard met betrekking tot de Percelen of het Samengestelde Erfpachtrecht, onder de verplichting om die verbintenissen op te leggen aan rechtsopvolgers of gebruikers van de Percelen of het Samengestelde Erfpachtrecht;
 - h. de zaak waarop het Samengestelde Erfpachtrecht rust geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven of daarop een recht van onderopstal te vestigen;
 - i. tot het scheppen van lidmaatschapsrechten van verenigingen of coöperaties;
 - j. tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of participaties; of
 - k. de zaak waarop het Samengestelde Erfpachtrecht rust te verhuren of anderszins aan een derde in gebruik te geven.

Onder overdracht als in dit artikel vermeld wordt tevens verstaan het door overdracht of andere overgang van aandelen, danwel door overgang van stemrecht op aandelen, door het nemen van aandelen of het anderszins direct of indirect verkrijgen van zeggenschap over de activiteiten van Erfpachter door één of meer anderen.

- 8.2 De Erfpachter is niet bevoegd tot het overdragen van de exploitatie van (een gedeelte van) de Golfbaan aan een derde.
- 8.3 De Gemeente kan op schriftelijk verzoek van de Erfpachter toestemming geven voor één of meer van de in lid 1 genoemde handelingen. Aan de toestemming van de

Gemeente voor het verrichten van handelingen zoals genoemd in lid 1 is in ieder geval de voorwaarde verbonden dat alle bepalingen uit de onderhavige akte en de daarin vervatte overeenkomst, inclusief de overige bepalingen uit hoofdstuk VI, aan een beoogde rechtsopvolger/verkrijger worden opgelegd en door deze rechtsopvolger/verkrijger worden aangenomen. Voorts geldt voor eventuele toestemming hetgeen is bepaald in artikel 16.

Gedoepplichten en onderhoudsplichten

Artikel 9

- 9.1 De Erfpachter is verplicht om voor eigen rekening en risico de Golfbaan te onderhouden.
- 9.2 De Erfpachter is verplicht om op, in, aan of boven de Percelen te gedogen en toe te laten:
- a. de aanwezigheid van inrichtingen en voorzieningen voor openbare en/of communicatiedoeleinden zoals openbare verlichting, rioleringen en leidingen/netwerken voor het transport van gas, water, warmte/koude, elektriciteit, telefonie, kabeltelevisie, data en dergelijke;
 - b. dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd als de Gemeente dit gelast.

Het gaat hierbij om inrichtingen en voorzieningen die door de Gemeente, namens de Gemeente of door haar aangewezen derden zijn of worden aangebracht.

- 9.3 Schade die een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van werkzaamheden zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel, wordt na overleg met de Erfpachter hersteld of aan hem vergoed door de Gemeente of de derde. Dat geldt ook voor schade die het gevolg is van de aanwezigheid van inrichtingen en voorzieningen die na de uitgifte zijn aangebracht. Herstel vindt plaats door de Gemeente of door een derde in opdracht van de Gemeente. De kosten van dit herstel komen voor rekening van de Gemeente of deze derde. Als de Gemeente en de Erfpachter het niet eens worden over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, wordt deze vastgesteld door deskundigen.
- 9.4 De Erfpachter is voorts verplicht om te gedogen en toe te laten dat de Gemeente, de provincie Noord-Holland en het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht de Percelen betreden indien dit nodig zal zijn voor de uitvoering van hun wettelijke taken.
- 9.5 De Golfbaan is voor wat betreft de Percelen Afvalzorg en de Percelen Gemeente deels gelegen op gesloten ~~storten~~~~stortplaatsen~~.
- De Erfpachter is ermee bekend dat [voorafgaand aan het roeren van de grond van de Percelen Afvalzorg afstemming – en daarop volgend wellicht ook toestemming - benodigd is met Afvalzorg om te bepalen of dit schade kan berokkenen aan de gesloten stortplaats, een en ander zoals ook blijkt uit de voorwaarden opgenomen in de Akte Vestiging Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I. De Erfpachter is er voorts mee bekend dat](#) voor wat betreft de Percelen Afvalzorg op enig moment ~~onderhoud~~[nazorgwerkzaamheden](#) aan de daarin, daarop en daaronder aanwezige ~~stortlocatie~~[nazorgvoorzieningen](#) noodzakelijk zal zijn en verplicht zich om de ~~onderhoudswerkzaamheden~~[nazorgwerkzaamheden](#) die door Afvalzorg worden uitgevoerd danwel bevolen op de Percelen Afvalzorg te dulden danwel uit te voeren,

één en ander zoals opgenomen in de Akte Vestiging Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I. Voor wat betreft de werkzaamheden met betrekking tot de nazorg luiden deze bepalingen (onder meer) woordelijk:

“Artikel 6

Nazorg en aansprakelijkheid stortlocatie

Het is de Erfpachter bekend dat de stortlocatie gelegen op het Erfpachtterrein door of namens Erfverpachter en de Provincie Noord-Holland onderhouden en gemonitord dient te worden in het kader van de nazorgverplichtingen van de stortlocatie. Erfpachter zal te allen tijde verplicht zijn haar volledige medewerking daartoe te verlenen en de controlerende instantie toegang tot het terrein te verschaffen.

A. Nazorgwerkzaamheden

- 1. Erfverpachter is verantwoordelijk voor de onderhouds- en monitoringsverplichtingen van de locatie, overeenkomstig een door de Provincie Noord-Holland vastgesteld “Nazorgplan” (hierna te noemen: nazorgwerkzaamheden). Nadat de sluitingsverklaring overeenkomstig de Wet Milieubeheer door bevoegd gezag is verleend gaat de verplichting tot uitvoering van de nazorgwerkzaamheden van rechtswege over op de provincie Noord-Holland.*
 - 2. De Erfpachter dient zich te houden aan de voorwaarden, richtlijnen en aanwijzingen van de provincie Noord-Holland en Erfverpachter in het kader van de uitvoering van de nazorgwerkzaamheden.*
 - 3. Erfpachter verplicht zich jegens Erfverpachter en de provincie Noord-Holland haar volledige medewerking te verlenen aan de nazorgwerkzaamheden alsmede toestemming te verlenen voor het aanbrengen van de aanvullende voorzieningen ten behoeve van de nazorgwerkzaamheden, zulks op de minst bezwarende wijze.*
 - 4. Erfpachter verplicht zich jegens Erfverpachter en de provincie Noord-Holland om personen aan wie de nazorgwerkzaamheden zijn opgedragen te allen tijde toegang tot het terrein te verlenen en zich te houden aan aanwijzingen en richtlijnen van deze personen. Erfpachter staat er voorin dat de voornoemde personen ongestoord hun werkzaamheden kunnen verrichten.*
 - 5. Aan deze akte is gehecht een niet limitatieve opsomming van de nazorgwerkzaamheden zoals opgenomen in het Nazorgplan dat periodiek wordt geactualiseerd. (bijlage 4)*
- [Noot VD: graag ontvangen wij deze bijlage, maar ook de andere relevante bijlagen bij de Akte Vestiging Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I.]**
- 6. Het is de Erfpachter bekend dat de bovenafdichting in de toekomst vervangen moet worden, waardoor gedurende een tijdsbestek van ongeveer twee jaren de golfbaan voor zover aangelegd op het registergoed niet gebruikt kan worden. Volgens aan Erfverpachter verstrekte informatie is de verachte levensduur van de bovenafdichting vijfenzeventig tot honderd jaar.*
 - 7. Erfverpachter zal zich inspannen de nazorgwerkzaamheden zo min mogelijk belastend te (laten) zijn voor de exploitatie van de golfbaan.*

8. *Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade ontstaan als gevolg van verontreiniging van lucht water of bodem, met na de feitelijke levering van het registergoed daarop gestorte stoffen. De aansprakelijkheid voor schade ligt uitsluitend bij de Erfpachter of een derde die daarvoor aansprakelijk is ingevolge het bepaalde in de Wet bodembescherming en de Wet Milieubeheer.”.*

Erfpachter is ermee bekend dat de verplichting tot uitvoering van de nazorgwerkzaamheden van rechtswege overgaat op de provincie Noord-Holland nadat de sluitingsverklaring overeenkomstig de Wet Milieubeheer door het bevoegd gezag is verleend, en dat op dat moment zakelijke rechten gevestigd zullen moeten worden op de Percelen Afvalzorg ten behoeve van de provincie Noord-Holland.

Indien de onderhoudswerkzaamheden in verband met de nazorg moeten worden verricht in de periode tot aan het aflopen van de initiële looptijd van het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg op achtentwintig mei tweeduizend vierenvijftig, is voor wat betreft de aansprakelijkheid voor schade in verband met de nazorg voorts hetgeen daaromtrent is opgenomen in de Akte Vestiging Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I van toepassing, woordelijk luidend:

“B. Schade

1. *Erfverpachter aanvaardt wettelijke verplichtingen tot schadevergoeding ter zake de exploitatie van een golfbaan op een stortlocatie slechts voor zover dat uit dit artikel blijkt en voor zover deze aansprakelijkheid uiterlijk op of voor acht en twintig mei tweeduizend vier en vijftig ontstaan.*
2. *Onder aansprakelijkheid bedoeld in dit artikel valt uitsluitend de situatie dat gedurende bepaalde tijd het door Erfverpachter aan Erfpachter verpachte deel van de golfbaan onbespeelbaar is als gevolg van nazorgwerkzaamheden.*
3. *Onder bepaalde tijd wordt verstaan meer dan drie dagen.*
4. *Onder onbespeelbaar wordt uitsluitend verstaan:*
 - (i) *meer dan één hole is buiten gebruik als direct gevolg van de nazorgwerkzaamheden;*
 - (ii) *meer dan twee greens buiten gebruik zijn als direct gevolg van de nazorgwerkzaamheden;*
5. *Holes worden slechts geacht buiten gebruik te zijn in het geval een belangrijk deel van de fairway als gevolg van de nazorgwerkzaamheden open ligt en als gevolg daarvan onbespeelbaar is. Greens worden slechts geacht buiten gebruik te zijn in het geval een green als gevolg van de nazorgwerkzaamheden open ligt en als gevolg daarvan onbespeelbaar is.*
6. *Greens en fairways zijn aangegeven op de als bijlage 5 aangehechte tekening.*
7. *Erfpachter dient zich naar beste kunnen in te spannen om de schade zoveel mogelijk te voorkomen, waaronder maar niet beperkt tot het in overleg met Erfverpachter aanleggen van tijdelijke holes en greens of overige in redelijkheid te bepalen veranderingen in en aan de golfbaan.*
8. *De totale aansprakelijkheid van Erfverpachter wegens toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de erfpachtovereenkomst is beperkt tot vergoeding van directe schade.*

9. *Onder directe schade wordt uitsluitend verstaan:*
- *De redelijke kosten die noodzakelijk zijn om het door Erfverpachter aan Erfpachter verpachte deel van de golfbaan in de oude staat te herstellen;*
 - *het aantoonbare omzetverlies als gevolg van het onbespeelbaar zijn van de golfbaan;*
 - *redelijke kosten, gemaakt ter voorkoming of beperking van schade, voor zover Erfpachter aantoont dat deze kosten hebben geleid tot beperking van directe schade in de zin van deze erfpachtovereenkomst. Onder aantoonbaar omzetverlies vallen uitsluitend annuleringen, kortingen op arrangementen en greenfees en geannuleerde horecaomzet als direct gevolg van de nazorgwerkzaamheden. Voor zover deze schade per kwartaal niet meer dan vijf duizend euro komt deze niet voor vergoeding in aanmerking.*
10. *Aansprakelijkheid van Erfverpachter voor indirecte schade is uitgesloten.*
11. *Buiten de in dit artikel genoemde gevallen rust op Erfverpachter geen enkele aansprakelijkheid voor schadevergoeding, ongeacht de grond waarop een vordering tot schadevergoeding zou worden gebaseerd.*
12. *De aansprakelijkheid van Erfverpachter wegens toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de erfpachtovereenkomst ontstaat slechts indien Erfpachter Erfverpachter onverwijld en deugdelijk schriftelijk op de hoogte stelt van een onbespeelbare golfbaansituatie als bedoeld in dit artikel. De ingebrekestelling dient een zo gedetailleerd mogelijke omschrijving van de onbespeelbaarheid en de schade te bevatten, zodat Erfverpachter in staat is adequaat te reageren.*
13. *Voorwaarde voor het ontstaan van enig recht op schadevergoeding is steeds dat Erfpachter de schade zo spoedig mogelijk na het ontdekken daarvan schriftelijk bij Erfverpachter meldt.*
14. *Uitdrukkelijk wordt vastgesteld dat de Erfverpachter uitsluitend aansprakelijk is voor de in artikel 6.B.1 bedoelde schade. Schade als gevolg van onspeelbaarheid wegens iedere andere oorzaak, zoals onteigening en de aanleg van wegen- alsmede de voorbereiding daartoe- leidt niet tot een schadevergoeding van Erfverpachter aan de Erfpachter.”.*
- 9.6 De percelen grenzen aan water van De Staat. De Erfpachter is bekend met en verplicht zich om de onderhoudswerkzaamheden die door De Staat worden bevolen op de Percelen uit te voeren. De Erfpachter is verplicht om mee te werken aan verzoeken van De Staat om de Percelen te betreden om noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren.
- 9.7 In het gebied waarin de Golfbaan zich bevindt, ligt een gasleiding van Gasunie. De Erfpachter is bekend met en verplicht zich om de onderhoudswerkzaamheden die door Gasunie worden bevolen op de Percelen uit te voeren. De Erfpachter is verplicht om mee te werken aan verzoeken van Gasunie om de Percelen te betreden om noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren.
- 9.8 Door het gebied waarin de Golfbaan zich bevindt lopen openbare wandelpaden, een ruiterspad en onderhoudspaden aan de oost- en westzijde. De Erfpachter is verplicht om

de onderhoudswerkzaamheden die door de Gemeente worden bevolen op de Percelen uit te voeren.

9.9 Erfpachter is bekend met de concept grondgebruiksverklaring inzake het grazen van schapen op bepaalde gedeelten van de Golfbaan, welk concept als Bijlage 7 aan deze akte is gehecht. Erfpachter verplicht zich deze grondgebruiksverklaring mede te ondertekenen.

~~9.10 De Gemeente is op [datum] met Afvalzorg en op [datum] met De Staat overeengekomen dat Erfpachter terzake het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I respectievelijk het Hoofderfpachtrecht en opstalrecht Gemeente II aansprakelijk is voor schade en kosten van en/of jegens de Gemeente en/of Afvalzorg en/of De Staat en/of derden, en verder voor al hetgeen daarmee verband houdt of daaruit voortvloeit. Afvalzorg en De Staat zullen derhalve niet de Gemeente, maar de Erfpachter aansprakelijk stellen voor deze eventuele schade. De Erfpachter erkent en aanvaardt hierbij voormelde doorlegging van aansprakelijkheid en verplicht zich om toe te treden tot voormelde overeenkomst(en) en de Gemeente te vrijwaren voor voormelde aanspraken, schade en kosten.~~

~~[Noot VD: in afwachting en onder voorbehoud van een formele reactie van Afvalzorg op de in dit kader door de Gemeente met Afvalzorg gedeelde brief.]~~

Lasten en belastingen

Artikel 10

Alle lasten en belastingen met betrekking tot de Percelen zijn met ingang van de datum waarop deze akte is verleden voor rekening van de Erfpachter.

Risico bij verslechterde staat van de Percelen

Artikel 11

Als de staat van de Percelen is verslechterd, komt dit voor risico van de Erfpachter als dit na de ingangsdatum van het Samengestelde Erfpachtrecht is veroorzaakt door:

- a. verontreiniging; of
- b. een andere oorzaak,

die niet aan de Gemeente is toe te rekenen.

Aansprakelijkheid en bijstaan in een geding

Artikel 12

12.1 De Erfpachter is na de ingangsdatum van het Samengestelde Erfpachtrecht aansprakelijk voor schade van derden die is ontstaan door of direct samenhangt met:

- a. bodemverontreiniging; of
- b. een andere oorzaak.

Dit geldt alleen als de bodemverontreiniging of andere oorzaak voor risico van de Erfpachter is. Het maakt daarbij niet uit of de Erfpachter of de Gemeente daarvoor wordt aangesproken.

12.2 Als de Erfpachter op grond van lid 1 aansprakelijk is en de Gemeente in rechte wordt aangesproken, is de Erfpachter verplicht in het geding te komen om de belangen van de Gemeente te verdedigen.

Jaarlijkse rapportage. Niet nakomen van verplichtingen door de Erfpachter

Artikel 13

- 13.1 De Erfpachter is verplicht om jaarlijks voor rekening van de Erfpachter ten behoeve van de Gemeente een rapport op te laten stellen door een onafhankelijke deskundige, uit welk rapport in ieder geval dient te volgen in hoeverre en op welke wijze de exploitatie van de Golfbaan voldoet aan (i) het Programma van Eisen, (ii) de Aanbieding en (iii) de voorwaarden uit de onderhavige akte.
- 13.2 Het bepaalde in artikel 22 is niet van toepassing op de deskundige als bedoeld in dit artikel 13. De keuze voor een onafhankelijke deskundige geschiedt door de Erfpachter. Echter, alvorens een onafhankelijke deskundige wordt gecontracteerd door de Erfpachter, dient de Erfpachter de onafhankelijke deskundige ter goedkeuring voor te leggen aan de Gemeente.
- 13.3 Als uit de rapportage volgt of anderszins blijkt dat de Erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de Gemeente gebruikmaken van haar bevoegdheden uit hoofde van de akte. De Gemeente behoudt haar bevoegdheden op grond van de wet onverminderd hetgeen in deze akte is bepaald.
- 13.4 Voor zover de Erfpachter niet van rechtswege in verzuim is, stelt de Gemeente de Erfpachter schriftelijk in gebreke voordat zij gebruik maakt van één van de bevoegdheden die staan in de wet of deze akte. Daarbij stelt zij de Erfpachter een termijn om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.
- 13.5 In verband met het handhaven van hetgeen is opgenomen in deze akte, heeft de Gemeente te allen tijde het recht om de Percelen (met apparatuur) te betreden en zowel in- als uitwendig te inspecteren. De bedrijfsvoering van de Erfpachter wordt daarbij zo min mogelijk gehinderd. De Gemeente stelt de Erfpachter van haar voornemen tot inspectie op de hoogte. De Gemeente biedt daarbij de Erfpachter de mogelijkheid tot overleg.
- 13.6 Als de Erfpachter niet aan zijn betalingsverplichting voldoet, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de Erfpachter.

Boete

Artikel 14

- 14.1 De Gemeente kan de Erfpachter een boete opleggen als de Erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit hoofde van de erfpachtbepalingen. De boete bedraagt ten hoogste tienmaal het bedrag van de Canon. De Erfpachter moet de boete betalen binnen een maand nadat de boete is opgelegd.
- 14.2 Naast de boete zoals bedoeld in lid 1, kan de Gemeente een boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting voortduurt. Deze dagboete bedraagt ten hoogste drie procent (3%) van de Canon.
- 14.3 De Gemeente kan een boete geheel of gedeeltelijk kwijtschelden of terugbetalen als zij meent dat daarvoor een reden is.
- 14.4 De kosten van het innen van de boete zijn voor rekening van de Erfpachter.

Herstel door de Gemeente

Artikel 15

- 15.1 Als de Erfpachter enige verplichting die volgt uit deze akte, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de Gemeente deze verplichting op kosten van de Erfpachter

laten uitvoeren en is de Gemeente daartoe uitdrukkelijk gemachtigd. Ook is zij gemachtigd op kosten van de Erfpachter alles ongedaan te maken wat de Erfpachter in strijd met één van de verplichtingen heeft uitgevoerd.

- 15.2 De Gemeente geeft de Erfpachter schriftelijk kennis van haar voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid zoals bedoeld in lid 1. De Erfpachter krijgt daarbij alsnog een termijn waarin hij aan zijn verplichtingen kan voldoen. De Gemeente voegt bij deze kennisgeving een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.
- 15.3 De Gemeente zal niet tot herstel zoals bedoeld in lid 1 overgaan als de Erfpachter zich tot de rechter heeft gewend over de toepassing van dit artikel. De Gemeente zal de uitvoering van het herstel dan opschorten tot de rechter uitspraak in het geding heeft gewezen.
- 15.4 De Erfpachter is verplicht de kosten die gemoeid zijn met de uitvoering van het herstel te voldoen op eerste aanzegging van de Gemeente. De Gemeente voegt bij deze aanzegging een gespecificeerde opgave van de kosten.
- 15.5 Als de Erfpachter het niet eens is met de hoogte van de kostenopgave, geeft hij daarvan binnen twee (2) maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan de Gemeente. Als geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, stellen deskundigen dit vast.

Voorwaarden bij het verlenen van vrijstelling of toestemming

Artikel 16

- 16.1 De Erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke vrijstelling of toestemming van de Gemeente nodig om af te wijken van verplichtingen, verboden en termijnen die staan in de volgende artikelen:

- artikel 5 (Bebouwing, inrichting en ingebruikname van de Percelen);
- artikel 6 (Gebruik overeenkomstig de bestemming);
- artikel 7 (In stand houden en/of realiseren van de Opstallen [Sloop-/bouwplicht], (start) exploitatie, personeel); en
- artikel 8 (Overdracht, splitsing en samenvoeging van het Samengestelde Erfpachtrecht, overdracht exploitatie).

De Gemeente kan aan het verlenen van deze vrijstelling of toestemming voorwaarden en/of een termijn verbinden. Onder deze voorwaarden valt ook herziening van de Canon zoals bedoeld in dit artikel.

- 16.2 De Gemeente geeft alleen een gevraagde vrijstelling of toestemming als:
- a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet;
 - b. met de Erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de vrijstelling of toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde vrijstelling of toestemming; en
 - c. in geval van overdracht van het Samengestelde Erfpachtrecht of de exploitatie van de Golfbaan aan een derde, de Gemeente de benodigde documentatie

- ontvangt voor een onderzoek naar de gegoedheid en de naam en faam van deze derde, waaronder in ieder geval valt de uitvoering van een Bibob toets.
- Het wel of niet verlenen van een vrijstelling of toestemming is een discretionaire bevoegdheid van de Gemeente en kan derhalve niet worden afgedwongen door de Erfpachter.
- 16.3 De Gemeente kan de Canon herzien als de waarde van het Samengestelde Erfpachtrecht verandert als gevolg van de wijziging waarvoor de Erfpachter op grond van deze akte vrijstelling of toestemming verzoekt.
- 16.4 De gewijzigde Canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop:
- met de wijziging van de bebouwing, de bestemming en/of het gebruik is gestart; of
 - van de verleende vrijstelling of toestemming gebruik kan worden gemaakt.
- 16.5 Een overdracht of vervreemding van het Samengestelde Erfpachtrecht die plaatsvindt zonder toestemming van de Gemeente is nietig.

Geen beëindiging door de Erfpachter

Artikel 17

Het is de Erfpachter niet toegestaan het Samengestelde Erfpachtrecht op te zeggen.

Beëindiging wegens tekortkoming Erfpachter en/of wanbetaling Canon

Artikel 18

- 18.1 De Gemeente kan het Samengestelde Erfpachtrecht beëindigen als de Erfpachter:
- ernstig tekortschiet in de nakoming van enige verplichting die volgt uit de erfpachtbepalingen, en in de gelegenheid is gesteld om aan zijn verplichtingen te voldoen; of
 - in verzuim is de Canon twee jaar achter elkaar te betalen.
- 18.2 De beëindiging vindt plaats door opzegging van het Samengestelde Erfpachtrecht nadat de Gemeente een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De Gemeente heeft in dat geval ook het recht om van de Erfpachter vergoeding te vorderen van de kosten, (eventuele) boetes, rente en schade.
- 18.3 De Gemeente geeft de Erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Samengestelde Erfpachtrecht in de Openbare Registers staan ingeschreven, schriftelijk kennis van het voornemen tot beëindiging. In dit voornemen licht de Gemeente de redenen voor beëindiging toe. Ook maakt de Gemeente het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.
- 18.4 De Gemeente neemt het besluit tot beëindiging van het Samengestelde Erfpachtrecht niet eerder dan ten minste twee maanden na de schriftelijke kennisgeving zoals bedoeld in lid 3.
- 18.5 Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit, waarbij de Gemeente een termijn van ten minste zes maanden in acht neemt. Nadat het exploit is uitgebracht aan de Erfpachter moet de opzegging binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Samengestelde Erfpachtrecht in de Openbare Registers staan ingeschreven. De Gemeente laat de opzegging in de Openbare Registers inschrijven.

- 18.6 Het besluit van de Gemeente tot beëindiging van het Samengestelde Erfpachtrecht en de opzegging aan de Erfpachter hebben geen rechtsgevolgen als:
- a. vóór de dag waarop het Samengestelde Erfpachtrecht eindigt de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen, en
 - b. vóór die dag alle onder lid 2 genoemde kosten, boetes, rente en schade worden vergoed aan de Gemeente.
- 18.7 Als op de dag waarop het Samengestelde Erfpachtrecht eindigt, de Percelen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling voor rekening van de Erfpachter ontruiming in gang zetten, met inachtneming van de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de Erfpachter.

Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming Erfpachter en/of wanbetaling Canon

Artikel 19

- 19.1 Als het Samengestelde Erfpachtrecht eindigt op de wijze zoals bedoeld in artikel 18, kan de Erfpachter van de Gemeente uitsluitend een vergoeding van de waarde van het Samengestelde Erfpachtrecht vorderen op grond van hetgeen in dit artikel is bepaald.
- 19.2 Vanaf de datum waarop het Samengestelde Erfpachtrecht is geëindigd op de wijze zoals bedoeld in artikel 18, heeft de Gemeente het recht op alle opbrengsten en het gebruik van de Percelen. Ook zijn alle gewone en buitengewone lasten dan voor rekening van de Gemeente. Onder deze lasten vallen onder andere de belastingen en heffingen die betrekking hebben op de Percelen.
- 19.3 De vergoeding van de waarde van het Samengestelde Erfpachtrecht wordt vastgesteld door deskundigen. De uitkering vindt plaats overeenkomstig lid 4 en lid 5 en met inachtneming van lid 6.
- 19.4 De Gemeente keert het bedrag dat is vastgesteld door deskundigen aan de Erfpachter uit na aftrek van:
- a. al datgene wat de Erfpachter op grond van de erfpachtbepalingen nog aan de Gemeente is verschuldigd,
 - b. de kosten die de Gemeente heeft gemaakt in verband met het vorderen van de nakoming van de verplichtingen/betalingen van de Erfpachter,
 - c. de kosten die de Gemeente heeft gemaakt in verband met het herstel van wat in strijd met de erfpachtbepalingen tot stand is gebracht, en
 - d. de kosten die de Gemeente heeft gemaakt in verband met de ontruiming van de Percelen.
- 19.5 Als het Samengestelde Erfpachtrecht op het moment van eindigen met een hypotheek is bezwaard, is de Gemeente gemachtigd om in afwijking van lid 4 aan de hypotheekhouder(s) uit te keren de vergoeding aan de Erfpachter verminderd met al datgene wat de Erfpachter met betrekking tot het Samengestelde Erfpachtrecht nog aan de Gemeente is verschuldigd.
- Het door de Gemeente op deze basis te bepalen bedrag, is ten hoogste gelijk aan het bedrag dat de hypotheekhouder(s) zou(den) ontvangen als er sprake zou zijn van een verdeling van de koopprijs bij executoriale verkoop van het Samengestelde Erfpachtrecht.

- 19.6 Zolang de Percelen niet ter vrije beschikking aan de Gemeente zijn gesteld, behoudens gebruiksrechten die door derden rechtmatig zijn verkregen en het eventuele retentierecht van de Erfpachter, is de Gemeente bevoegd betaling van de vergoeding op te schorten.
- 19.7 Als derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, zorgt de Erfpachter ervoor dat de Gemeente onmiddellijk de beschikking krijgt over garanties en/of gestorte waarborgsommen (inclusief rentes) die op grond van die gebruiksrechten zijn gesteld/gestort.
- 19.8 Zolang de Percelen na het einde van het Samengestelde Erfpachtrecht niet aan de Gemeente ter beschikking zijn gesteld, blijft alles wat in artikel 12 is bepaald onverminderd van kracht.

Bodemonderzoek en Oplevering

Artikel 20

- 20.1 Bij aanvang van het Samengestelde Erfpachtrecht is door de Gemeente voor rekening van Erfpachter opdracht gegeven tot het uit laten voeren van een verkennend bodemonderzoek met betrekking tot de Percelen, zijnde de Nulmeting. Bij het einde van het Samengestelde Erfpachtrecht zal voor rekening van Erfpachter wederom opdracht worden gegeven tot het uit laten voeren van een verkennend bodemonderzoek met betrekking tot de Percelen, zijnde de Eindmeting.
- 20.2 Bij het einde van het Samengestelde Erfpachtrecht danwel een gedeelte daarvan zal de Erfpachter de Percelen aan de Gemeente opleveren in de staat waarin de Percelen zich op dat moment bevinden, met dien verstande dat de Percelen naar behoren en ten genoegen van de Gemeente ter vrije beschikking worden opgeleverd aan de Gemeente, dus vrij van gebruiksrechten en beperkte rechten uitgezonderd die waarvoor de Gemeente toestemming heeft verleend, en de bodem van de Percelen, inclusief de grond en het grondwater, niet in een slechtere staat wordt opgeleverd dan de staat waarin de bodem zich bij aanvang van het Samengestelde Erfpachtrecht bevond. Indien uit de Eindmeting blijkt dat er sprake is of kan zijn van meer of andere bodemverontreiniging ten opzichte van de Nulmeting en de Percelen gesaneerd dienen te worden, zal dit voor rekening en risico van Erfpachter plaatsvinden. Partijen zullen bij het einde van het Samengestelde Erfpachtrecht een gezamenlijke inspectie van de Percelen uitvoeren en zullen hiervan een proces-verbaal van oplevering opmaken.
- 20.3 Eén jaar voorafgaand aan het einde van het Samengestelde Erfpachtrecht danwel een gedeelte daarvan zullen de Gemeente en Erfpachter nader met elkaar in overleg treden over de oplevering van de Percelen waarbij de Gemeente en Erfpachter nadere afspraken kunnen maken over het al dan niet voor rekening en risico van Erfpachter verwijderen van de door Erfpachter onverplicht aangebrachte opstallen. Indien en voor zover de Erfpachter nalaat om de door de Gemeente aangewezen opstallen te verwijderen, kan de Gemeente naar eigen inzicht en zonder daarvoor op enigerlei wijze aansprakelijk te zijn op kosten van de Erfpachter alle zaken verwijderen en vernietigen waarvan de Erfpachter kennelijk afstand heeft gedaan. De Erfpachter wordt in ieder geval geacht afstand te hebben gedaan van die zaken die in, op of boven de Percelen zijn achtergelaten bij het daadwerkelijk verlaten van de Percelen. De

Gemeente heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken op kosten van de Erfpachter te laten vernietigen, danwel zich deze zaken toe te eigenen zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn en, indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te houden.

- 20.4 Bij het einde van het Samengestelde Erfpachtrecht danwel een gedeelte daarvan, anders dan beëindiging van het Samengestelde Erfpachtrecht op de wijze als bedoeld in artikel 18, heeft de Erfpachter geen recht op een vergoeding.
- 20.5 Indien bij het einde van het Samengestelde Erfpachtrecht danwel een gedeelte daarvan de (desbetreffende) Percelen niet, niet tijdig of niet behoorlijk zijn opgeleverd overeenkomstig artikel 20.2, is de Erfpachter een vergoeding verschuldigd gelijk aan de Canon, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van kosten, boetes, schaden en rente.
- 20.6 De Erfpachter dient tijdig contact op te nemen met de Gemeente om een afspraak te maken over de eindoplevering van de Percelen, zodat de Gemeente bij de eindoplevering kan constateren dat wordt voldaan aan artikel 20.2. Partijen zullen bij de eindoplevering een door de Gemeente aan te leveren proces-verbaal van oplevering paraferen en ondertekenen, waarin een beschrijving van de staat van de Percelen wordt gegeven, eventueel aangevuld met door Partijen geparafeerde foto's.

Betalingen

Artikel 21

- 21.1 Alle betalingen door de Erfpachter vinden plaats op een wijze die de Gemeente aangeeft.
- 21.2 Als de Gemeente een betaling heeft voldaan die volgens de erfpachtbepalingen voor rekening van de Erfpachter is, moet de Erfpachter deze aan de Gemeente vergoeden.
- 21.3 Korting of verrekening van betalingen die de Erfpachter moet voldoen, is uitsluitend toegestaan als het om vorderingen op de Gemeente gaat die direct verband houden met het Samengestelde Erfpachtrecht.
- 21.4 Als de Erfpachter niet of niet tijdig betaalt, is hij vanaf de vervaldag een vertragingsrente verschuldigd. Deze vertragingsrente wordt berekend op de voet van artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek.
- Na afloop van ieder jaar wordt het bedrag waarover de vertragingsrente wordt berekend, vermeerderd met de verschuldigde vertragingsrente over het afgelopen jaar (samengestelde rente).
- 21.5 Ongeacht de omschrijving die de Erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de Gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde:
- boete(s) verschuldigd uit hoofde van de erfpachtbepalingen;
 - rente(n) verschuldigd uit hoofde van de erfpachtbepalingen;
 - andere dan de hiervoor onder a en b en hierna onder d vermelde schulden die de Erfpachter als gevolg van het Samengestelde Erfpachtrecht heeft;
 - de Canon.

Deskundigen

Artikel 22

- 22.1 Als in deze erfpachtbepalingen sprake is van deskundigen, gaat het om een aantal van drie (3) als volgt aan te wijzen onafhankelijke deskundigen:
- (i) één deskundige wordt binnen tien (10) werkdagen nadat een verzoek door een partij tot benoeming is gedaan, aangewezen door de Gemeente;
 - (ii) één deskundige wordt binnen tien (10) werkdagen nadat een verzoek door een partij tot benoeming is gedaan, aangewezen door de Erfpachter; en
 - (iii) de door de Gemeente aangewezen deskundige overeenkomstig het bepaalde onder (i) en de door de Erfpachter aangewezen deskundige overeenkomstig het bepaalde onder (ii) benoemen gezamenlijk binnen tien (10) werkdagen na hun aanwijzing de derde deskundige.
- 22.2 Als de Gemeente of de Erfpachter het voornemen heeft om:
- a. de schadeloosstelling zoals bedoeld in artikel 9.4;
 - b. de hoogte van het bedrag zoals bedoeld in artikel 15.5; of
 - c. de hoogte van de vergoeding, zoals bedoeld in artikel 19.3,
- voor te leggen aan deskundigen, stelt deze de ander daarvan schriftelijk op de hoogte.
- 22.3 Als het Samengestelde Erfpachtrecht eindigt op de wijze zoals bedoeld in artikel 18 en deskundigen de vergoeding vaststellen overeenkomstig artikel 19 vindt de uitkering plaats overeenkomstig lid 4 en lid 5 en met inachtneming van lid 6 van artikel 19. Lid 1 en lid 5 tot en met lid 7 van dit artikel zijn op deze waardebepaling van toepassing.
- 22.4 De deskundigen geven beide Partijen de gelegenheid te worden gehoord. Ook krijgen Partijen de gelegenheid om gehoord te worden over het conceptadvies. Desgewenst kunnen zij zich laten vertegenwoordigen door een gemachtigde.
- 22.5 De deskundigen stellen vervolgens hun advies vast met inachtneming van de erfpachtbepalingen.
- 22.6 De deskundigen stellen de Partijen gemotiveerd en schriftelijk in kennis van hun advies binnen zes maanden nadat zij zijn aangewezen. Het advies van de deskundigen is bindend.
- 22.7 a. De Gemeente en de Erfpachter betalen ieder de helft van de kosten voor het advies van deskundigen.
- b. In afwijking van lid 7 onder a betaalt de Gemeente de volledige kosten van deskundigen in geval van beëindiging om redenen van het algemeen belang.
- c. In afwijking van lid 7 onder a betaalt de Erfpachter de volledige kosten van deskundigen in geval van beëindiging wegens tekortkoming van de Erfpachter en/of wanbetaling van de Canon.

Derdenwerking, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

Artikel 23

- 23.1 Partijen streven nadrukkelijk derdenwerking na met betrekking tot hun rechten en verplichtingen op grond van deze erfpachtbepalingen. Om deze derdenwerking te versterken zijn de bepalingen opgesteld in lid 2 en lid 3 van dit artikel.
- 23.2 Alle verplichtingen van een Partij die in de overeengekomen erfpachtbepalingen staan om iets te dulden of niet te doen en die geen zakelijke werking hebben, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd. Deze verplichtingen gaan daarmee over op

opvolgende erfpachters. Zij gelden ook voor degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende.

- 23.3 Verplichtingen van de Erfpachter die op grond van de overeengekomen voorwaarden geen zakelijke werking hebben en waarvoor ook geen kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel zijn gevestigd, zal de Erfpachter ten behoeve van de Gemeente door middel van een kettingbeding opleggen en laten aannemen door zijn rechtsopvolger of de beperkt gerechtigde, bij gebreke of niet-nakoming waarvan de Erfpachter en/of zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n), zonder voorafgaande ingebrekestelling, een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de Canon verschuldigd is/zijn aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen. De Erfpachter past dit kettingbeding toe bij:
- a. overdracht van het Samengestelde Erfpachtrecht of een gedeelte daarvan, of
 - b. bezwaring van het Samengestelde Erfpachtrecht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht.

Mededelingen

Artikel 24

Tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken, worden alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen op grond van het Samengestelde Erfpachtrecht schriftelijk gedaan. Ook worden alle vorderingen schriftelijk ingesteld.

Algemene Termijnenwet

Artikel 25

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen die staan in deze erfpachtbepalingen van overeenkomstige toepassing.

Erfpacht en Opstal

Artikel 26

Waar in deze akte wordt gesproken over de erfpachter, het recht van erfpacht en canon, dient daarvoor – voor zover toepasselijk – tevens te worden gelezen opstaller, het recht van onderopstal en retributie.

~~Erfpachtvoorwaarden Afvalzorg en De Staat~~ [Uitsluiting aansprakelijkheid Gemeente jegens Erfpachter](#)

Artikel 27

- 27.1 Het bepaalde in de Akte Vestiging Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I respectievelijk de Akte Vestiging Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente II is van overeenkomstige toepassing op het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg respectievelijk het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht De Staat. De Gemeente legt hierbij – voor zover nodig – alle verplichtingen voor de Gemeente uit hoofde van de Akte Vestiging Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I en de Akte Vestiging Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente II (nogmaals) door aan de Erfpachter. De Gemeente is nimmer aansprakelijk [jegens Erfpachter](#) voor, noch gehouden tot vergoeding van, kosten die voortvloeien uit niet-naleving van het bepaalde in de Akte Vestiging Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I en de Akte Vestiging Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente II.

27.2 In verband met het bepaalde in lid 1 van dit artikel verbindt Erfpachter zich om instructies, verzoeken en/of sommaties van Afvalzorg en De Staat (al dan niet ontvangen via de Gemeente) tijdig op te volgen ter voorkoming van het verschuldigd worden van boetes, kosten en dergelijke door Erfpachter.

OVERIGE BEPALINGEN

Hoofdstuk VI

Rangorde

Artikel 1

De volgende documenten omschrijven in onderlinge samenhang de rechten en verplichtingen die voor Partijen uit de in de onderhavige akte vervatte overeenkomst voortvloeien. Indien deze documenten onderling tegenstrijdig zijn, geldt de volgende rangorde, in die zin dat de inhoud van een eerder genoemd document prevaleert boven een daarna casu quo daaronder genoemd document:

- i. dwingendrechtelijke regels van overheidswege;
- ii. de in de onderhavige akte vervatte overeenkomst;
- iii. alle overige contractdocumenten, in de volgende volgorde;
 - a. de nota's van inlichtingen in het kader van de Aanbestedingsprocedure (Bijlage 8);
 - b. het Programma van Eisen, inclusief de bijbehorende stukken (Bijlage 3);
 - c. de aanbestedingsleidraad (Bijlage 9);
 - d. de Aanbieding (Bijlage 1);

[+overige (Aanbestedings)stukken]

Artikel 2

Indien de kwaliteit van het aangeboden in de Aanbieding van Erfpachter uitgaat boven de in de Aanbestedingsstukken geëiste kwaliteit (of indien Erfpachter in de Aanbieding aanbiedt deadlines op een eerder tijdstip te halen dan in de Aanbestedingsstukken is geëist), prevaleert de Aanbieding op deze punten boven alle andere Aanbestedingsstukken.

Onvoorziene omstandigheden

Artikel 3

Ten aanzien van het zich voordoen van onvoorziene omstandigheden stellen Partijen vast dat zij willens en wetens de in de onderhavige akte vervatte overeenkomst met de overeengekomen looptijd aangaan en dat de mechanismen die zijn opgenomen in deze akte de gevolgen van zich eventueel voordoende (on)voorziene omstandigheden al bedoelen te ondervangen.

Algemene voorwaarden

Artikel 4

De algemene (levering- en betalings)voorwaarden dan wel andere algemene of bijzondere voorwaarden van Erfpachter zijn niet van toepassing op deze akte en de daarin vervatte overeenkomst en worden op voorhand uitdrukkelijk van de hand gewezen, ook wanneer deze in de Aanbieding van Erfpachter worden genoemd.

Wettelijke bepalingen

Artikel 5

Met betrekking tot de onderwerpen, waarvoor deze akte en de daarin vervatte overeenkomst

een (aanvullende) regeling geven, zijn de wettelijke bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, voor zover de toepasselijkheid daarvan niet is uitgesloten.

BELASTINGEN

Hoofdstuk VII

Erfpachtrecht

De vestiging van het Erfpachtrecht kwalificeert als [levering van een onroerende zaak als bedoeld in artikel 11, lid 1, onder a van de Wet op de omzetbelasting 1968.] *OF [verhuurdienst als bedoeld in artikel 11, lid 1, onder b van de Wet op de omzetbelasting 1968.] Mitsdien is de vestiging van het Erfpachtrecht van rechtswege vrijgesteld van omzetbelasting.

Wegens de vestiging van het Erfpachtrecht is overdrachtsbelasting verschuldigd door Erfpachter. Op grond van artikel 11 lid 1 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt de overdrachtsbelasting berekend over de waarde van het Erfpachtrecht vermeerderd met de gekapitaliseerde canon. Omdat de waarde van het Erfpachtrecht onderdeel is van de canon, wordt hier géén afzonderlijke waarde aan toegekend, zodat de grondslag wordt gevormd door de gekapitaliseerde canon, zijnde [●] euro (€ [●]). Over deze grondslag wordt overdrachtsbelasting geheven tegen het toepasselijke tarief van tien en vier tiende procent (10,4%). Derhalve is wegens de vestiging van het Erfpachtrecht aan overdrachtsbelasting verschuldigd (afgerond) [●] (€ [●]).

Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg

De vestiging van het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg kwalificeert als verhuurdienst als bedoeld in artikel 11, lid 1, onder b van de Wet op de omzetbelasting 1968. Mitsdien is de vestiging van het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg van rechtswege vrijgesteld van omzetbelasting.

Wegens de vestiging van het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg is overdrachtsbelasting verschuldigd door Erfpachter. Op grond van artikel 11 lid 1 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt de overdrachtsbelasting berekend over de waarde van het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg vermeerderd met de gekapitaliseerde canon. Omdat de waarde van het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg onderdeel is van de canon, wordt hier géén afzonderlijke waarde aan toegekend, zodat de grondslag wordt gevormd door de gekapitaliseerde canon, zijnde [●] euro (€ [●]). Over deze grondslag wordt overdrachtsbelasting geheven tegen het toepasselijke tarief van tien en vier tiende procent (10,4%). Derhalve is wegens de vestiging van het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg aan overdrachtsbelasting verschuldigd (afgerond) [●] (€ [●]).

Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht De Staat

De vestiging van het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht De Staat kwalificeert als verhuurdienst als bedoeld in artikel 11, lid 1, onder b van de Wet op de omzetbelasting 1968. Mitsdien is de vestiging van het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht De Staat van rechtswege vrijgesteld van omzetbelasting.

Wegens de vestiging van het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht De Staat is overdrachtsbelasting verschuldigd door Erfpachter. Op grond van artikel 11 lid 1 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt de overdrachtsbelasting berekend over de waarde van het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht De Staat vermeerderd met de

gekapitaliseerde canon. Omdat de waarde van het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht De Staat onderdeel is van de canon, wordt hier géén afzonderlijke waarde aan toegekend, zodat de grondslag wordt gevormd door de gekapitaliseerde canon, zijnde [●] euro (€ [●]). Over deze grondslag wordt overdrachtsbelasting geheven tegen het toepasselijke tarief van tien en vier tiende procent (10,4%). Derhalve is wegens de vestiging van het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht De Staat aan overdrachtsbelasting verschuldigd (afgerond) [●] (€ [●]).

[Noot VD: de btw-kwalificatie van de vestiging van het Erfpachtrecht, het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg en het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht De Staat is afhankelijk van de nog vast te stellen canon op grond van artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Uitgangspunt is dat de vestiging wordt aangemerkt als levering, tenzij vergoeding (i.e. de waarde van de gekapitaliseerde canon) lager is dan de kostprijs inclusief omzetbelasting van de onroerende zaak zelf, zoals die zou ontstaan bij de voortbrenging door een onafhankelijke derde op het tijdstip van de vestiging. In dat laatste geval kwalificeert de vestiging verhuurdienst. Vanwege de korte(re) looptijd van het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg en het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht zal dit naar verwachting lager zijn dan de kostprijs van de onroerende zaak, zodat we nu als uitgangspunt hebben gehanteerd dat de vestiging kwalificeert als verhuurdienst. Dit dient bij de daadwerkelijke vestiging nog te worden vastgesteld.]

KOSTEN

Hoofdstuk VIII

De kosten met betrekking tot de onderhavige uitgifte in erfpacht, bestaande uit kadaster- en handelsregisterkosten, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de Erfpachter.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Hoofdstuk IX

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen die op de Percelen, het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente I en het Hoofderfpachtrecht en Opstalrecht Gemeente II betrekking hebben wordt te dezen verwezen naar de als Bijlage 10 aan deze akte te hechten en aldus bij deze akte behorende en tevens tezamen met een afschrift van deze akte in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 in te schrijven "**Bijlage lasten en beperkingen**".

In die Bijlage lasten en beperkingen wordt verwezen naar en zijn alle betreffende akten vermeld waarin bepalingen met betrekking tot vorenbedoelde bijzondere lasten en beperkingen, bijzondere verplichtingen, beperkte rechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en kettingbedingen en dergelijke voorkomen en zijn al die bepalingen voor zover relevant woordelijk opgenomen (geciteerd).

Op grond van het vorenstaande maakt die Bijlage lasten en beperkingen aldus integrerend onderdeel uit van deze akte en worden alle daarin vermelde verwijzingen en citaten geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.

WOONPLAATSKEUZE

Hoofdstuk X

Ter zake van de uitvoering van de in deze akte vervatte overeenkomst kiezen Partijen ieder

woonplaats op hun in de comparitie vermelde adres, behoudens voor zover het de fiscale gevolgen betreft. Voor de fiscale gevolgen van de in deze akte vervatte overeenkomst kiezen Partijen woonplaats ten kantore van de notaris, bewaarder van deze (minuut)akte.

TOESTEMMINGEN AFVALZORG EN DE STAAT

Hoofdstuk XI

1. Van de toestemming van Afvalzorg voor de vestiging van het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht Afvalzorg op de Percelen Afvalzorg blijkt uit een [●] gedateerd [●], waarvan een kopie als Bijlage 11 aan deze akte is gehecht.
2. Van de toestemming van De Staat voor de vestiging van het Ondererfpachtrecht en Onderopstalrecht De Staat op het Perceel De Staat blijkt uit een [●] gedateerd [●], waarvan een kopie als Bijlage 11 aan deze akte is gehecht.

BIJLAGEN EN VOLMACHTEN

Hoofdstuk XII

Aan deze akte worden gehecht:

- de Aanbieding (Bijlage 1);
- de kaart waarop de Golfbaan is weergegeven (Bijlage 2);
- het Programma van Eisen (Bijlage 3);
- het opnamerapport met foto's van de Golfbaan van [●] tweeduizend zesentwintig (Bijlage 4);
- Overeenkomst/brief Afvalzorg & Gemeente (Bijlage 5);
- Overeenkomst/brief De Staat & Gemeente (Bijlage 6)
- de concept grondgebruiksverklaring (Bijlage 7);
- Nota's van inlichtingen in het kader van de Aanbestedingsprocedure (Bijlage 8);
- Aanbestedingsleidraad (Bijlage 9);
- de Bijlage lasten en beperkingen (Bijlage 10);
- de toestemmingen van Afvalzorg en De Staat (Bijlage 11);
- een (kopie van een) onderhandse akte van volmacht aan de verschenen persoon onder 1. (Bijlage 12); en
- een (kopie van een) onderhandse akte van volmacht aan de verschenen persoon onder 2. (Bijlage 13).

SLOT

De verschenen personen, handelend als voormeld, zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum vermeld in de aanhef van deze akte. De zakelijke inhoud van deze akte is door mij, notaris, aan de verschenen personen meegedeeld en toegelicht, waarbij ik, notaris, de verschenen personen heb gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen personen hebben ten slotte verklaard tijdig van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en met die inhoud en de beperkte voorlezing van de akte in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van ten minste die gedeelten van de akte waarvan de wet voorlezing voorschrijft, is de akte door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om