

# Gemeente Helmond



## **ERFPACHTOVEREENKOMST MET AFHANKELIJK RECHT VAN OPSTAL**

Djuma: \*\*\*

Gemeente Helmond  
Weg op den Heuvel 35  
Postadres: Postbus 950  
5700 AZ HELMOND

Met

\*bedrijf\*

\*straat\*

\*postcode stad\*

Helmond, \*datum\*

## INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL 1.	DOEL EN DEFINITIES .....	4
<b>I.</b>	<b>OVEREENKOMST VERLENING ERFPACHTRECHT EN OPSTALRECHT</b> .....	<b>6</b>
ARTIKEL 2.	UITGIFTE ERFPACHTRECHT EN VESTIGING AFHANKELIJK OPSTALRECHT .....	6
ARTIKEL 3.	CANON / BETALING/ RETRIBUTIE .....	7
ARTIKEL 4.	NOTARIËLE AKTE .....	10
ARTIKEL 5.	KOSTEN EN LASTEN .....	10
ARTIKEL 6.	DUUR .....	11
ARTIKEL 7.	OPZEGGING .....	11
ARTIKEL 8.	OPZEGGING OM REDENEN VAN ALGEMEEN BELANG .....	12
ARTIKEL 9.	SCHADELOOSSTELLING BIJ OPZEGGING IN HET ALGEMEEN BELANG .....	13
ARTIKEL 10.	GEBRUIK .....	13
ARTIKEL 11.	FEITELIJKE LEVERING / RISICO / STAAT VAN AFLEVERING .....	15
ARTIKEL 12.	VERKLARINGEN VAN DE GEMEENTE .....	16
ARTIKEL 13.	MILIEUBEPALING .....	17
ARTIKEL 14.	AANSPRAKELIJKHEID / VRIJWARING .....	18
ARTIKEL 15.	OVERDRACHT, TOEDELING, ONDEROPSTAL EN VERHUUR .....	19
ARTIKEL 16.	VERVREEMDING, HYPOTHEEK .....	20
ARTIKEL 17.	OPLEVERING VAN DE GROND EN WATERTOREN BIJ EINDE ERFPACHT ANNEX OPSTALRECHT .....	20
ARTIKEL 18.	HERNIEUWING NA BEËINDIGING ERFPACHTRECHT ANNEX OPSTALRECHT .....	20
ARTIKEL 19.	OVERIGE BEPALINGEN .....	22
ARTIKEL 20.	KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN / KETTINGBEDINGEN .....	23
<b>II.</b>	<b>PLANOLOGISCHE MAATREGEL</b> .....	<b>24</b>
ARTIKEL 21.	ALGEMENE BEPALINGEN .....	24
ARTIKEL 22.	TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN GEMEENTE .....	24
ARTIKEL 23.	TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN ERFPACHTER .....	25
<b>III.</b>	<b>FINANCIËEL</b> .....	<b>26</b>
ARTIKEL 24.	KOSTENVERHAALBIJDRAGE .....	26
ARTIKEL 25.	NADEELCOMPENSATIE .....	27
ARTIKEL 26.	ZEKERHEID .....	29
<b>IV.</b>	<b>REALISATIE VAN HET PLAN</b> .....	<b>30</b>
ARTIKEL 27.	OMGEVINGSVERGUNNING .....	30
ARTIKEL 28.	AANVRAAG EN VOORTGANG TRANSFORMATIE .....	30
ARTIKEL 29.	SCHADE ALS GEVOLG VAN BOUWACTIVITEITEN .....	31
ARTIKEL 30.	DUUR EN (TUSSENTIJDSE) BEËINDIGING .....	31
ARTIKEL 31.	DIDAM .....	33
<b>V.</b>	<b>OVERIGE BEPALINGEN</b> .....	<b>34</b>
ARTIKEL 32.	INGEBREKESTELLING, ONTBINDING .....	34
ARTIKEL 33.	ONTBINDENDE VOORWAARDE WET BIBOB .....	35
ARTIKEL 34.	WOONPLAATS .....	36
ARTIKEL 35.	GESCHILLENREGELING .....	36
ARTIKEL 36.	SLOTBEPALING .....	37



## ERFPACHTOVEREENKOMST MET AFHANKELIJK RECHT VAN OPSTAL

### De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Helmond, statutair gevestigd en kantoorhoudende te 5701 NV Helmond aan het de Weg op den Heuvel 35, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17272669, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer mr. S.C.C.M. Potters, ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente en als zodanig handelend ter uitvoering van het door Burgemeester en Wethouders op \_\_\_\_\_ 202\* genomen besluit tot vestiging erfpacht- en opstalrecht;

OF

de heer E.J. Lenders, teammanager Vastgoed & Exploitaties van de Gemeente Helmond, ten deze handelend in zijn hoedanigheid van gemandateerde van de burgemeester krachtens het "Mandaatregister" (II.Vastgoed & Exploitaties.23) en mitsdien uitvoerend de bevoegdheid van de burgemeester tot vertegenwoordiging van de GEMEENTE HELMOND als bedoeld in artikel 171 van de Gemeentewet;

hierna (ook) te noemen "**DE GEMEENTE**";

en

2. De \*: \*, statutair gevestigd te \*, kantoorhoudende te \*\*, postadres: \*, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer \*, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar \*:
  - \*;
  - \*;

hierna (ook) te noemen "**ERFPACHTER**";

De Gemeente en Erfpachter, hierna tezamen (ook) te noemen: "**PARTIJEN**".



**In aanmerking nemende dat:**

- a. blijkt de Openbare registers eigenaar is van het perceel grond, gelegen aan/nabij de Torenstraat in het stadsdeel Centrum te Helmond, ter grootte van ongeveer 7a en 5 ca (705 m2) en kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie E, nummer 2647;
- b. op het onder a. genoemde perceel een gemeentelijk monument, zijnde een Watertoren, is gelegen;
- c. de Gemeente een openbare selectieprocedure heeft uitgeschreven voor het transformeren, onderhouden en exploiteren van de Watertoren waarbij de Watertoren in erfpacht met een afhankelijk recht van opstal wordt uitgegeven;
- d. Erfpachter op d.d. @ daartoe een aanbieding heeft gedaan en als winnaar uit de selectieprocedure is gekomen;
- e. Erfpachter heeft aangegeven voor eigen rekening en risico een plan te willen realiseren, bestaande uit @@@ en de Watertoren te exploiteren;
- f. de voorwaarden waaronder de verlening van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht zal plaatsvinden, zullen worden uitgewerkt in de onderhavige Overeenkomst en Partijen in dat kader zijn overeengekomen ook voor wat betreft deze voorwaarden zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de voorwaarden zoals gesteld in de door de gemeente uitgeschreven selectieprocedure.

**Verklaren overeen te komen als volgt:**

**ARTIKEL 1. DOEL EN DEFINITIES**

1.1 Deze Overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van de voorwaarden waaronder het Erfpachtrecht annex Opstalrecht door de Gemeente aan Erfpachter zal worden uitgegeven.

1.2 In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

<b>AWB:</b>	Algemene wet bestuursrecht;
<b>BIJLAGE:</b>	de bijlage(n) bij deze Overeenkomst;
<b>BOPA:</b>	een buitenplanse omgevingsplanactiviteit inhoudende een activiteit waarvoor in het Omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder Omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het Omgevingsplan, of een andere activiteit die in strijd is met het Omgevingsplan;
<b>CANON:</b>	een jaarlijks terugkerende vergoeding voor het Erfpachtrecht, te voldoen in vier termijnen;
<b>ERFPACHTER:</b>	***
<b>ERFPACHTRECHT:</b>	het zakelijk recht als bedoeld in titel 7, artikel 85 e.v. Boek 5 BW, inhoudende de bevoegdheid om de Grond te houden en te gebruiken,

4



	conform artikel 10 van Overeenkomst;
<b>GEMEENTE:</b>	de gemeente Helmond;
<b>GEMEENTERAAD:</b>	de raad van de Gemeente als bedoeld in hoofdstuk II van de Gemeentewet;
<b>GROND:</b>	<b>het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Helmond sectie E nummer 2647 (gedeeltelijk), ter grootte van ca. @ m2, zoals met grijze kleur weergegeven op de Situatietekening;</b>
<b>KOSTENVERHAAL- BIJDRAGE:</b>	de kosten die Initiatiefnemer op basis van artikel 13.11 lid 1 Ow juncto artikel 8.13 Ob juncto artikel 8.15 Ob en bijlage IV Ob aan de Gemeente is verschuldigd, voor de ontwikkeling en realisatie van het Plan;
<b>MOTIVERING:</b>	een document waaruit moet blijken of het Plan goed is in te passen in het Plangebied en er geen belemmeringen zijn, waardoor sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving én een goede omgevingskwaliteit, ofwel dat er met de realisatie van het Plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan het Plan;
<b>NADEELCOMPENSATIE:</b>	de (vergoeding van de) schade als bedoeld in titel 4.5 Awb in samenhang met afdeling 15.1 Ow, die voortvloeit uit c.q. verband houdt met de Planologische maatregel;
<b>OMGEVINGS- VERGUNNING:</b>	een vergunning, als bedoeld in afdeling 5.1 Ow, die voor de uitvoering van het Plan nodig is en om de Planologische maatregel in gang te zetten;
<b>OMGEVINGSPLAN</b>	een plan als bedoeld in artikel 2.4 Ow, dat door de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de Gemeente is vastgesteld en waarin regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen;
<b>OPENBARE REGISTERS:</b>	de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 BW jo. artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;
<b>OPSTALRECHT:</b>	het zakelijk recht als bedoeld in titel 8, artikel 101 e.v. Boek 5 BW, inhoudende de bevoegdheid om in, op of boven de Grond gebouwen, werken of beplanting te hebben of te verkrijgen, gedurende en afhankelijk van het bestaan van het Erfpachtrecht;
<b>OPSTALLEN:</b>	de Watertoren en de door Erfpachter op de Grond aan te brengen casu quo aangebrachte overige werken en/of beplanting, staande en gelegen op de Grond;
<b>OVEREENKOMST:</b>	de onderhavige Overeenkomst;
<b>PARTIJEN:</b>	de Gemeente en Erfpachter tezamen;
<b>PLAN:</b>	het plan van Erfpachter tot realisatie, exploitatie en mogelijk

	bouwkundige aanpassingen aan de Watertoren;
<b>PLANOLOGISCHE MAATREGEL:</b>	de maatregel als bedoeld in afdeling 5.1 of artikel 2.4 Ow, in dit geval een wijziging omgevingsplan, dan wel een BOPA, die nodig is om de realisatie van het Bouwplan juridisch planologisch mogelijk te maken;
<b>RETRIBUTIE</b>	een éénmalige vergoeding voor het Opstalrecht;
<b>SITUATIETEKENING:</b>	de tekening met nummer ** van Team Informatiediensten van de afdeling IVA van de gemeente Helmond, de dato**, waarop de Grond is aangegeven, welke tekening uitdrukkelijk <u>niet</u> bestemd is om in te schrijven in de Openbare Registers gehouden door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers ( <b>bijlage I</b> );
<b>VASTGOEDTRANSACTIE:</b>	deze Overeenkomst, meer in het bijzonder het Erfpachtrecht annex Opstalrecht, zijnde een vastgoedtransactie in de zin van artikel 1, lid 1, vastgoedtransactie onder 1 van de Wet Bibob;
<b>WATERTOREN</b>	de aan de Torenstraat te Helmond gelegen Watertoren, staande en gelegen op de Grond;
<b>WET BIBOB:</b>	de Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur.

1.3 De definities kunnen zonder verlies van hun inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

1.4 De aanhef van de artikelen en bijlagen is slechts opgenomen ter vergemakkelijking van het gebruik en heeft geen invloed op de interpretatie daarvan.

## I. OVEREENKOMST VERLENING ERFPACHTRECHT EN OPSTALRECHT

### ARTIKEL 2. UITGIFTE ERFPACHTRECHT EN VESTIGING AFHANKELIJK OPSTALRECHT

2.1 Partijen komen overeen, dat de Gemeente aan Erfpachter zal verlenen, die van de Gemeente zal aanvaarden:

I. het recht van erfpacht als bedoeld in titel 7, artikel 85 e.v. Boek 5 BW, inhoudende de bevoegdheid te houden en te gebruiken:

**het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Helmond sectie E nummer 2647 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend, ter grootte van ca. @ m2, zoals met grijze kleur weergegeven op de Situatietekening (de Grond);**

II. het recht van opstal als bedoeld in titel 8, artikel 101 e.v. Boek 5 BW, inhoudende de bevoegdheid gedurende en afhankelijk van het bestaan van voormeld Erfpachtrecht, strekkende tot het op de Grond in eigendom hebben van de Watertoren, staande en gelegen op de Grond.

2.2 Over- of ondermaat van de Grond zal aan geen van de Partijen het recht verlenen tot het

6



instellen van enigerlei rechtsvordering.

- 2.3 Het Erfpachtrecht annex Opstalrecht omvatten – uit privaatrechtelijk oogpunt – tevens het recht tot het hebben en houden van een watertoren op de Grond, gedurende de looptijd van de onderhavige Overeenkomst.

**ARTIKEL 3. CANON / BETALING / RETRIBUTIE**

- 3.1 Partijen zijn een jaarlijkse Canon overeengekomen van €\*\*.\*\*\*\*, (zegge: @@ euro) per jaar, exclusief BTW ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst. **MOGELIJKE GEVOLGEN VOOR DE BTW ZIJN VERMELD VANAF ARTIKEL 3.12**

Erfpachter is deze jaarlijkse Canon in vier kwartaaltermijnen van, ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst, elk € \*\*\*\*\*, exclusief BTW aan de Gemeente verschuldigd en zal dit met het betreffende kwartaal corrponderende gedeelte van de jaarlijkse Canon telkens vóór de eerste dag van het kwartaal waarop de betaling betrekking heeft voldoen, derhalve steeds vóór 1 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober, zonder recht op aftrek of verrekening van een vordering die Erfpachter op de Gemeente heeft of meent te hebben, door overmaking van dat bedrag naar IBAN-nummer **NL85 BNGH 0285 0037 39** ten name van de gemeente Helmond en onder vermelding van "Canon Erfpacht Watertoren (het kwartaal waarop de betaling betrekking heeft)", tenzij de betreffende factuur een ander IBAN en/of andere omschrijving aangeeft (in combinatie met een ondertekend begeleidend schrijven waarin dit is aangegeven), in welk geval het IBAN en/of de omschrijving als aangegeven op de factuur moet worden gebruikt.

De eerste termijn van de Canon zal door Erfpachter worden voldaan op de datum van de notariële akte waarmee het Erfpachtrecht annex Opstalrecht worden gevestigd. Deze eerste termijn wordt berekend naar rato van het aantal dagen van de datum van vestiging van het Erfpachtrecht tot de datum van het eerstvolgende kwartaal.

- 3.2 De Canon wordt jaarlijks, voor het eerst op 1 januari van het jaar volgende op het jaar van de ingangsdatum, aangepast overeenkomstig het consumentenprijsindexcijfer, met dien verstande dat de Canon in enige periode nooit lager kan zijn dan in de voorafgaande periode. In dat geval blijft de laatst geldende Canon ongewijzigd tot het eerstvolgende consumentenprijsindexcijfer dat tot een hogere Canon leidt.
- 3.3 Onder het consumentenprijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens (reeks op basis van 2015 = 100). Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek te eniger tijd overgaan tot publicatie van het consumentenprijsindexcijfer op een meer recente tijdbasis of volgens andere normen, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks of normering in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande

reeksen of normeringen. De wijze van koppeling zal geschieden op een door het Centraal Bureau voor de Statistiek aan te geven wijze.

- 3.4 De jaarlijkse prijsaanpassing van de Canon geschiedt door vermenigvuldiging van de laatst geldende vergoeding (X) met een breuk waarvan de teller is het prijsindexcijfer van de maand oktober voorafgaande aan het jaar van aanpassing (Y) en de noemer gelijk is aan het prijsindexcijfer van de maand oktober twee jaar voorafgaande aan het jaar van aanpassing (Z). Aldus:  $(Y/Z) \times (X)$  = nieuwe vergoeding.
- 3.5 Erfpachter zal bij niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 3.1 steeds door enkel tijdsverloop in verzuim zijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.
- 3.6 Erfpachter zal bij niet tijdige betaling van de Canon vergoeding, over de achterstallige bedragen de wettelijke rente verschuldigd zijn over elke gehele of gedeeltelijke maand van verzuim.
- 3.7 Het bij deze Overeenkomst in Erfpacht c.q. Opstalrecht gegeven onroerende zaaksgedeelte, dus de Grond en Watertoren is al in artikel 2.1 omschreven, zodat hierbij naar die omschrijving wordt verwezen.
- 3.8 Het boekjaar van Erfpachter loopt van 1 januari tot en met 31 december.
- 3.9 Partijen zijn een éénmalige Retributie overeengekomen van € 1,- (zegge: één euro) exclusief BTW, welk bedrag dient te worden voldaan op de datum van de notariële akte waarmee het Erfpachtrecht annex Opstalrecht worden gevestigd.
- 3.10 Indien de Erfpachter niet of niet tijdig voldoet aan zijn betalingsverplichting is hij in verzuim zonder dat daarvoor een ingebrekestelling of andere waarschuwing nodig is en is hij vanaf dat moment verplicht tot betaling van de wettelijke handelsrente over het verschuldigde bedrag.
- 3.11 Het is Erfpachter niet toegestaan om de bedragen die hij op grond van deze Overeenkomst verschuldigd is, te verrekenen, te compenseren of te korten met/op vorderingen die hij uit welke hoofde dan ook heeft op de Gemeente. Ook heeft Erfpachter niet het recht om zijn betalingsverplichtingen om welke reden dan ook op te schorten.

**Afhankelijk van de hoogte van de overeengekomen tegenprestatie (canon, retributie, overige betalingen) is bij de vestiging van erfpacht- en/of opstalrechten sprake van een dienst (btw-verhuur) of een levering.**

In geval er sprake is van een dienst worden de volgende bepalingen in de overeenkomst opgenomen:

- 3.12 Partijen stellen zich op het standpunt dat de **tegenprestatie lager is dan de waarde economisch verkeer** van de onroerende zaak waar het zakelijk recht betrekking op heeft, zodat sprake is van een verhuur dienst. Onder verwijzing naar artikel 11, lid 1, onderdeel b, onder 5° van de Wet Omzetbelasting 1968 en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking behorende bij de Wet Omzetbelasting 1968, wordt hierbij door Erfpachter en de Gemeente uitdrukkelijk verklaard en vermeld, dat het Erfpachtrecht annex Opstalrecht belast is met omzetbelasting en dat de ingangsdatum van deze belaste (ver)huur is de datum waar van juridische levering van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht aan Erfpachter.
- 3.13 Door de ondertekening van deze Overeenkomst verklaart Erfpachter uitdrukkelijk dat hij het Erfpachtrecht annex Opstalrecht blijvend zal gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig (ten minste 90%) recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
- 3.14 Indien Erfpachter niet (meer) voldoet c.q. achteraf gezien niet voldaan blijkt te hebben aan de eis van gebruik van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig (ten minste 90%) recht op aftrek van omzetbelasting op voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat, dan wordt, voor zover in verband daarmee in beginsel op de Gemeente een verplichting tot terugbetaling van door Erfpachter betaalde omzetbelasting mocht komen te rusten, die betaalde omzetbelasting in de verhouding tussen Erfpachter en de Gemeente alsnog en met terugwerkende kracht aangemerkt als een door Erfpachter aan de Gemeente boven de Canon verschuldigd bedrag, overeenkomende met het desbetreffende omzetbelastingbedrag, en wordt bovendien, voor zover in verband daarmee in beginsel door Erfpachter aan de Gemeente geen omzetbelasting meer voldaan zou behoeven te worden, Erfpachter aan de Gemeente boven de Canon een bedrag verschuldigd, dat overeenkomt met het bedrag van de dan niet meer als zodanig verschuldigde omzetbelasting.

In geval er sprake is van een levering worden de volgende bepalingen in de overeenkomst opgenomen:

- 3.12 Partijen stellen zich op het standpunt dat de **tegenprestatie gelijk is aan of hoger is dan de waarde economisch verkeer** van de onroerende zaak waar het zakelijk recht

betrekking op heeft, zodat partijen het standpunt innemen dat de vestiging van het recht van Erfpacht annex Opstal op grond van artikel 3 lid 2 Wet op de omzetbelasting 1968 kwalificeert als een levering en niet als een dienst.

- 3.13 De levering van onroerende zaken en rechten waaraan deze zijn onderworpen zijn in beginsel vrijgesteld van omzetbelasting en belast met overdrachtsbelasting, tenzij sprake is van een levering vóór, op of uiterlijk twee jaar na het tijdstip van eerste ingebruikneming óf als sprake is van een bouwterrein ingevolge artikel 11, eerste lid, aanheft, letter a, ten 1<sup>ste</sup> Wet op de omzetbelasting 1968.
- 3.14 Partijen stellen zich op het standpunt dat de onderhavige levering vrijgesteld is van omzetbelasting en belast is met overdrachtsbelasting. Een situatie als bedoeld in artikel 11, eerste lid, aanheft, letter a, ten 1<sup>ste</sup> Wet op de omzetbelasting 1968 is niet van toepassing.

#### **ARTIKEL 4. NOTARIËLE AKTE**

- 4.1 Vestiging van dit Erfpachtrecht annex Opstalrecht geschiedt bij akte, te verlijden ten overstaan van een van de notarissen van \*\*\*\*\*.
- 4.2 De notariële akte zal worden verleden uiterlijk **twee (2) maanden** na de datum van het onherroepelijk worden van de Planologische maatregel, waarvan sprake is:
- indien binnen de beroepstermijn geen beroep is ingesteld tegen de Planologische maatregel of voorlopige voorziening is ingediend, dan wel;
  - zodra de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State eventueel door een of meer belanghebbende(n) ingesteld(e) beroep(en) tegen de Planologische maatregel ongegrond heeft verklaard.

#### **ARTIKEL 5. KOSTEN EN LASTEN**

- 5.1 De notariële kosten wegens de vestiging van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht, de kadastrale kosten, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de terzake de verkrijging door Erfpachter van het Erfpachtrecht en Opstalrecht, eventueel verschuldigde belastingen zijn voor rekening van Erfpachter.
- 5.2 De notariële kosten wegens doorhaling van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht, indien het Erfpachtrecht en het daarvan afhankelijke Opstalrecht eindigen, zijn eveneens voor rekening van Erfpachter. Partijen zullen over en weer hun medewerking verlenen aan de doorhaling van deze rechten in de Openbare Registers gehouden door de Dienst van het Kadaster.
- 5.3 Alle lasten (waaronder begrepen onroerende zaakbelasting en waterschapslasten), verband houdende met het Erfpachtrecht annex Opstalrecht, komen voor rekening van Erfpachter.



**ARTIKEL 6. DUUR**

- 6.1 Het Erfpachtrecht en het daarvan afhankelijke Opstalrecht worden aangegaan voor een periode van **twintig (20) jaar** ingaande op de datum van de notariële akte waarmee het Erfpachtrecht annex Opstalrecht worden gevestigd, behoudens de mogelijkheid tot opzegging als bedoeld in de artikelen 7 en 8 en de mogelijkheden tot hernieuwing als bedoeld in artikel 18.

**ARTIKEL 7. OPZEGGING**

- 7.1 Indien de Erfpachter in verzuim is de Canon over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, een en ander zoals bedoeld in artikel 5:87 lid 2 BW, kan het Erfpachtrecht annex Opstalrecht door de Gemeente conform artikel 5:88 lid 1 BW met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste een maand worden opgezegd, onverminderd de verschuldigheid van de achterstallige Canon. Ingeval het Erfpachtrecht annex Opstalrecht is bezwaard met een beperkt recht ten gunste van een derde, hoeft de Gemeente rekening te houden met de in artikel 5:87 lid 2 BW neergelegde eis dat de betekening van de opzegging aan die beperkt gerechtigde binnen acht dagen dient te geschieden.
- 7.2 De Erfpachter kan het Erfpachtrecht annex Opstalrecht opzeggen zoals is vermeld in artikel 5:87 BW
- 7.3 Iedere opzegging geschiedt bij deurwaardersexploot en geschiedt tenminste één (1) jaar voor de datum waartegen wordt opgezegd, met uitzondering van de gevallen zoals bedoeld in titel 7, artikel 87 lid 2 en artikel 88 lid 1 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek en in artikel 7.2 en artikel 7.4 van de onderhavige Overeenkomst. De opzegging dient tenminste te vermelden, de reden voor de opzegging en de datum waartegen wordt opgezegd.
- 7.4 Het Erfpachtrecht annex Opstalrecht kunnen voorts door de Gemeente tussentijds worden opgezegd, in de volgende gevallen:
- a. bij gebruik van de Grond en Watertoren in strijd met de onderhavige Overeenkomst, nadat Erfpachter in gebreke is gesteld en hij de in die ingebrekestelling genoemde redelijke termijn laat verlopen zonder na te komen;
  - b. indien aan Erfpachter surseance van betaling is verleend;
  - c. indien diens faillissement is aangevraagd;
  - d. indien Erfpachter anderszins beperkt wordt in diens bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten; en/of
- Partijen komen overeen dat de Gemeente in al deze gevallen een opzegtermijn van tenminste één maand kan hanteren.



- 7.5 Ingeval van beëindiging van deze Overeenkomst, in welke vorm en om wat voor reden dan ook, zal geen restitutie plaatsvinden van eventueel vooruitbetaalde canon. Het bepaalde in dit artikellid lijdt uitzondering ingeval van opzegging om redenen van algemeen belang als bedoeld in artikel 8.

**ARTIKEL 8. OPZEGGING OM REDENEN VAN ALGEMEEN BELANG**

- 8.1 Het Erfpachtrecht annex Opstalrecht kunnen naast de in artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek genoemde gevallen door de Gemeente worden opgezegd om redenen van algemeen belang en in overeenstemming met de wet. Deze opzegging vindt plaats nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
- 8.2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot opzegging van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de gronden zijn die opzegging in het algemeen belang vergen. Burgemeester en Wethouders geven de Erfpachter en eventuele hypotheekhouder kennis van het voorstel bij aangetekende brief.
- 8.3 De Erfpachter, hypotheekhouder en andere belanghebbenden kunnen binnen twee (2) maanden na dagtekening van de in artikel 8.2 genoemde brief hun bezwaren tegen het voorstel tot opzegging van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht bij het college van Burgemeester en Wethouders indienen. Het college van Burgemeester en Wethouders neemt een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.
- 8.4 Indien de Gemeenteraad een besluit tot opzegging in het algemeen belang neemt, stelt hij tevens de dag vast waarop opzegging van de rechten uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats overeenkomstig artikel 5:88 lid 1 Burgerlijk Wetboek, derhalve bij exploit en tenminste een jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
- 8.5 De Gemeente draagt zorg voor inschrijving van het exploit en van de feitelijke beëindiging in de registers op grond van artikel 3:17 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 8.6 Erfpachter dient de in Erfpacht gegeven Grond en de conform het Opstalrecht gerealiseerde opstallen voor eigen rekening en risico te ontruimen, conform artikel 17 van de onderhavige Overeenkomst. Indien op de dag dat het Erfpachtrecht annex Opstalrecht eindigen de grond niet is ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

**ARTIKEL 9. SCHADELOOSSTELLING BIJ OPZEGGING IN HET ALGEMEEN BELANG**

- 9.1 Indien het Erfpachtrecht annex Opstalrecht eindigen door opzegging als bedoeld in artikel 8.1, heeft de Erfpachter recht op schadevergoeding.
- 9.2 De omvang van de in artikel 9.1 bedoelde schadevergoeding wordt bepaald op het bedrag dat de Gemeente aan Erfpachter zou moeten betalen, indien het Erfpachtrecht annex Opstalrecht per de dag waarop het Erfpachtrecht annex Opstalrecht op grond van het bepaalde in artikel 8.1 eindigt, zou zijn onteigend.
- 9.3 Indien de door Erfpachter op het Erfpachtrecht aangebrachte opstallen zijn geëxploiteerd met aanmerkelijke geldelijke steun van de Gemeente of een andere overheid, wordt deze aanmerkelijke geldelijke steun in mindering gebracht op de schadevergoeding.
- 9.4 De waarde van in strijd met de voorwaarden aangebrachte opstallen en beplantingen wordt niet vergoed noch de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die op de opstalzaak of in de opstallen in strijd met de voorwaarden wordt uitgeoefend, tenzij de Gemeente daarvoor voorafgaande schriftelijke toestemming heeft verleend.
- 9.5 De Gemeente is bevoegd op de door hem verschuldigde schadevergoeding in mindering te brengen hetgeen hij uit hoofde van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht heeft te vorderen van Erfpachter. De vergoeding wordt niet betaald zolang de Grond en Watertoren niet conform deze Overeenkomst aan de Gemeente is opgeleverd.
- 9.6 Indien het Erfpachtrecht en/of het daarvan afhankelijke Opstalrecht ten tijde van het eindigen van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht met hypotheek is bezwaard, wordt de schadevergoeding aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door de Gemeente vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zal toekomen, indien de betreffende lening opeisbaar zou zijn geworden. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding, wordt uitgekeerd aan Erfpachter.

**ARTIKEL 10. GEBRUIK**

- 10.1 Erfpachter dient de Grond met daarop de door en voor rekening van de Gemeente gestichte Opstallen, te gebruiken ten behoeve van **de realisatie en de exploitatie van de Watertoren als \*\*\* en bijbehorende activiteiten** en zulks in overeenstemming met de verleende (omgevings)vergunning(en) en eventuele andere publiekrechtelijke toestemmingen, het bestemmingsplan, het bouwbesluit en de bouwverordening en eventuele andere van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

- 10.2 Erfpachter is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste (omgevings)vergunningen en eventuele andere publiekrechtelijke toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht.
- 10.3 Eventueel benodigde toestemmingen en/of (omgevings)vergunningen, worden door Erfpachter aangevraagd casu quo bewerkstelligd. Daar waar nodig verleent de Gemeente hieraan haar medewerking, met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden.
- 10.4 Het is Erfpachter niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente een andere bestemming aan de Grond en Watertoren te geven dan omschreven in artikel 10.1.
- 10.5 Op de Grond mogen door Erfpachter geen andere bouwwerken worden opgericht, anders dan de Partijen genoegzaam bekende aanwezige Opstallen (de Watertoren).
- 10.6 Op de Grond en Watertoren en de daarop door Erfpachter aangebrachte zaken mogen uitsluitend reclameobjecten, antennes of masten worden geplaatst conform de wettelijke regels casu quo gemeentelijke verordening(en) en normen.
- 10.7 Erfpachter is gehouden het Erfpachtrecht annex Opstalrecht zodanig te (laten) gebruiken dat, door of vanwege het gebruik, geen onrechtmatige hinder of overlast in welke vorm dan ook aan de omgeving wordt aangedaan, rekening houdend met het normale gebruik van de Grond en Watertoren en zulks in overeenstemming met de verleende (omgevings)vergunning(en) en eventuele andere publiekrechtelijke toestemmingen, het bestemmingsplan, het bouwbesluit en de bouwverordening en eventuele andere van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
- 10.8 Alle werken of eigendommen van de Gemeente, welke ten gevolge van het plaatsen, gebruiken, onderhouden, aanwezig zijn of opruimen van de krachtens deze Overeenkomst aanwezige werken mochten worden beschadigd, moeten door en op kosten van Erfpachter op eerste aanzegging van de Gemeente en tot haar genoegen binnen de daarbij gestelde termijn worden hersteld bij gebreke waarvan deze bevoegdheid heeft het nodige te doen verrichten op kosten van en voor risico van Erfpachter, ongeacht of de beschadigingen door toedoen van Erfpachter zijn ontstaan.
- In afwijking hiervan zal, ingeval van beschadiging van de bestrating van de openbare weg of het openbare trottoir, de herstelling daarvan geschieden door de Gemeente en voor rekening van Erfpachter. Slijtage door normaal gebruik is toegestaan en zal niet lijden tot aansprakelijkheid van Erfpachter.



- 10.9 Bij overtreding van de artikelen 10.5, 10.6 en/of 10.7 verbeurt Erfpachter een boete van € 100,- (zegge: honderd euro) (bij overtreding van de artikel 10.6) en/of € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) (bij overtreding van de artikelen 10.5 en/of 10.7) per overtreding per dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de Gemeente deze verplichtingen op kosten van Erfpachter te doen uitvoeren. Tevens is de Gemeente onder dezelfde voorwaarden bevoegd op kosten van Erfpachter al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door Erfpachter is verricht, onverminderd de verplichting tot vergoeding van andere door de Gemeente geleden schade als gevolg van de nalatigheid van Erfpachter.

**ARTIKEL 11. FEITELIJKE LEVERING / RISICO / STAAT VAN AFLEVERING**

- 11.1 De feitelijke levering en aanvaarding van de Grond en de Watertoren vindt plaats op de datum van het passeren van de notariële akte, zoals in artikel 4 bedoeld. Indien de Erfpachter de Grond en de Watertoren reeds voor deze datum in gebruik wenst te nemen, is dit alleen mogelijk met schriftelijke toestemming van de Gemeente, die aan het verlenen van deze toestemming (aanvullende) voorwaarden kan verbinden.
- 11.2 Vanaf het in artikel 11.1 bedoelde tijdstip draagt Erfpachter het risico van de Grond en de Watertoren en de hierin aan te brengen zaken met verdere aan- en toebehoren. Voor rekening van Erfpachter komen vanaf dat moment, alle reparaties aan de door of vanwege hem aangebrachte zaken, de premies terzake verzekeringen voor de door hen aangebrachte zaken tegen brand- en andere schade en alle overige lasten en afschrijvingen betreffende de door hen aangebrachte zaken.
- 11.3 De Grond en de Watertoren zal overgaan op Erfpachter in de staat waarin deze zich alsdan bevond. Van de staat van oplevering zal een opleverrapport worden opgesteld dat als bijlage II aan deze overeenkomst wordt gehecht.
- 11.4 Alle lasten en belastingen, welke ter zake van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht en van de door Erfpachter aangebrachte zaken gedurende het bestaan van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht zullen worden geheven, komen voor rekening van Erfpachter vanaf het in artikel 11.1 bedoelde tijdstip; de lasten en belastingen (waaronder begrepen onroerende zaakbelasting, waterschapslasten), welke de Gemeente in plaats van Erfpachter mocht hebben betaald, moeten door Erfpachter op eerste vordering van de Gemeente worden terugbetaald.
- 11.5 Met betrekking tot het Erfpachtrecht annex Opstalrecht zijn aan de Gemeente geen bijzondere lasten en beperkingen bekend.



**ARTIKEL 12. VERKLARINGEN VAN DE GEMEENTE**

12.1 Gemeente verklaart het navolgende:

- a. dat zij bevoegd is tot verlening van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht;
- b. dat zij ten tijde van de ondertekening van de in artikel 4 bedoelde akte van verlening van het Erfpachtrecht met een daarvan afhankelijke Opstalrecht bevoegd is tot verlening van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht.
- c. dat de Watertoren bij besluit van 6 december 2005 door de Gemeente is aangewezen als beschermd monument;
- d. niet bekend te zijn met verontreinigingen van de bodem (grond en grondwater) die nadelig zijn voor het voorgenomen gebruik door de Erfpachter of die leiden of zouden kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van de bodem, het vergoeden van schade, of het nemen van andere maatregelen;
- e. dat het Erfpachtrecht annex Opstalrecht worden geleverd vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen, huurkoop, huurbeschermingsrechten, leasecontracten, pacht of andere aanspraken van derden op gebruik of bewoning, ongevorderd en vrij van optie- en voorkeursrecht(en), en niet zonder recht of titel bij derden in gebruik en vrij zijn van enig gebruiksrecht, beperkt recht, beslag en van andere lasten en beperkingen, met uitzondering van twee lopende huurovereenkomsten voor zendmasten van Vodafone Libertel B.V. en Signal Infrastructures Netherlands B.V.
- f. dat ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan of huurkooppen ten tijde van de levering;
- h. dat de Grond niet betrokken is in een ruilverkaveling- c.q. herinrichtingsplan, of ter onteigening is aangewezen;
- i. dat – voor zover aan de Gemeente – niet bekend is dat in de Grond (Watertoren) asbest is verwerkt, Mocht blijken dat er toch asbest aanwezig is dan zal dat voor rekening en risico van Erfpachter verwijderd moeten worden;**
- j. dat aan de Gemeente van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende de Grond zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd of zijn uitgevoerd maar nog niet zijn betaald;
- k. dat aan de Gemeente daarnaast geen andere bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend zijn, anders dan de hiervoor vermelde;
- l. met betrekking tot de Grond is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
- m. met betrekking tot de Grond is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd;
- n. op de Grond rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de in artikel 4 bedoelde akte.

- 12.2 Indien een door de Gemeente gedane verklaring onjuist is, heeft de Erfpachter het recht om, met inachtneming van hetgeen in artikel 32 (ingebrekestelling) van deze Overeenkomst is gesteld, nakoming dan wel ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen. Zodra echter de vestiging van de rechten heeft plaatsgevonden is het recht om ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen vervallen.

**ARTIKEL 13. MILIEUBEPALING**

- 13.1 Aan Gemeente is niet bekend, dat de Grond en Watertoren enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het normale gebruik door Erfpachter of die heeft geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Erfpachtrecht, dan wel het nemen van andere maatregelen.
- 13.2 Het staat de Erfpachter vóór de vestiging van het Erfpachtrecht vrij, een bodemonderzoek te laten uitvoeren. Indien blijkt dat de in bodem en/of het grondwater aangetroffen verontreinigingen zodanig zijn, dat het hiervoor in artikel 10 bedoelde gebruik van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht op grond van de op dat moment geldende regelgeving op het gebied van bodembescherming niet zonder het treffen van een of meerdere saneringsmaatregelen mogelijk en/of toegestaan is Erfpachter gerechtig deze Overeenkomst te ontbinden of dient zij voor haar rekening en risico de saneringsmaatregelen uit te voeren.
- Ontbinding vindt plaats door verzending van een aangetekend schrijven aan de Gemeente binnen zes (6) weken na ontvangst van de resultaten van het bovenbedoelde onderzoek door de Erfpachter. Partijen hebben in het geval van ontbinding geen enkele verplichting tot schadevergoeding van welke aard dan ook. Het recht van ontbinding komt te vervallen nadat de vestiging van het Erfpachtrecht heeft plaatsgevonden.
- 13.3 Onder verontreinigingen, als bedoeld in artikel 13.1, worden niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen en struiken.
- 13.4 Het feit dat de bodem geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming, biedt geen garantie dat de kwaliteit zodanig is dat deze zonder meer als schone grond kan worden getransporteerd naar andere (delen van het) perce(e)(en). De Erfpachter dient voor zijn rekening alle bij de bouw op de in Erfpacht gegeven Grond vrijkomende grond zelf te verwerken, dan wel deze op milieuhygiënische verantwoorde wijze voor zijn rekening af te voeren c.q. elders te verwerken.
- Indien de Erfpachter ervoor kiest deze vrijkomende grond aan de Gemeente aan te bieden, dan dient de Erfpachter de grond en het zand gescheiden te ontgraven en te vervoeren

naar en te verwerken op (een) nader door de Gemeente aan te wijzen locatie(s) binnen Helmond. De grond en het zand dienen vrij te zijn van puin en andere bodemvreemde materialen en van additionele stoffen.

**ARTIKEL 14. AANSPRAKELIJKHEID / VRIJWARING**

- 14.1 Erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken voortvloeiende uit de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de door hem krachtens het Erfpachtrecht aangebrachte zaken, behoudens in geval van opzet of grove schuld aan de zijde van Gemeente en is jegens de Gemeente gehouden tot vergoeding van schade die de Gemeente als gevolg van de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de door hen krachtens het Erfpachtrecht aangebrachte zaken lijdt.
- 14.2 Erfpachter doet bij voorbaat afstand van alle aanspraken, welke hij tegenover de Gemeente zou kunnen doen gelden wegens schade door welke oorzaak ook ontstaan, voortvloeiende of verband houdende met het door zijn voorgenomen gebruik van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht.
- 14.3 De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan aan de door Erfpachter aangebrachte zaken, dan wel voor schade geleden door personeel van Erfpachter of door derden die op de Grond aanwezig zijn (geweest), behoudens in geval van opzet of grove schuld aan de zijde van Gemeente.
- 14.4 Erfpachter is voor schade die Gemeente lijdt door een toerekenbare tekortkoming van Erfpachter aansprakelijk indien het zaakschade betreft. Ingeval van aansprakelijkheid is de vergoedingsplicht van Erfpachter in elk geval beperkt tot de op dat moment geldende verzekerde bedragen. Erfpachter verklaart hierbij een passende verzekering te hebben afgesloten.
- 14.5 Indien er schade, zoals bedoeld in dit artikel ontstaat of dreigt te ontstaan, dient de Gemeente dit onverwijld aan Erfpachter te melden.
- 14.6 Erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden ter zake van alle schade die wegens (het gebruik van) het Erfpachtrecht en/of Opstalrecht, daaronder begrepen de op de grond opgerichte opstallen en onderstallen, worden toegebracht aan zaken of personen.

**ARTIKEL 15. OVERDRACHT, TOEDELING, ONDEROPSTAL EN VERHUUR**

- 15.1 Het Erfpachtrecht annex Opstalrecht kan niet zonder de schriftelijke toestemming van

Gemeente:

- a. worden overgedragen;
- b. worden toebedeeld;
- c. geheel of gedeeltelijk worden (onder)verhuurd, of aan iemand in (mede)gebruik worden afgestaan;
- d. worden gesplitst door overdracht of toedeling van het Erfpachtrecht op een gedeelte van de door Erfpachter aangebrachte zaken;
- e. worden gesplitst, worden samengevoegd met een ander Erfpachtrecht of worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door Erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de Grond en/of de door Erfpachter aangebrachte Zaken.

Elke overdracht van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht gaat gepaard met een overdracht van (alle) rechten en plichten uit deze Overeenkomst (contractsovername) en vice versa.

- 15.2 Erfpachter is zonder de schriftelijke toestemming van Gemeente niet bevoegd het Erfpachtrecht annex Opstalrecht geheel of ten dele te verhuren of anderszins aan derden in gebruik te geven.
- 15.3 De Gemeente kan de in het vorige lid van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke grond weigeren. Een redelijke grond voor weigering is in ieder geval de omstandigheid dat de verhuur, verpachting of andere wijze van ingebruikgeving de (financiële) belangen van de Gemeente schaadt of kan schaden. Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door Gemeente (financiële) voorwaarden worden verbonden.
- 15.4 Van overgang of overdracht van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht moet Erfpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan Gemeente schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt.
- 15.5 Bij overtreding van dit artikel, verbeurt Erfpachter een onmiddellijk opeisbare boete van € 150.000,- (zegge: honderdvijftigduizend euro) per overtreding, onverminderd de verplichting tot vergoeding van andere door de Gemeente geleden schade als gevolg van de nalatigheid van de Erfpachter.

#### **ARTIKEL 16. VERVREEMDING, HYPOTHEEK**

- 16.1 Erfpachter is niet gerechtigd het Erfpachtrecht annex Opstalrecht te vervreemden of enig ander zakelijk recht te bezwaren, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente, die aan het verlenen van deze toestemming (aanvullende) financiële voorwaarden kan

verbinden. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke grond onthouden. Een redelijke grond voor weigering is in ieder geval de omstandigheid dat de vervreemding of bezwaring de (financiële) belangen van de Gemeente schaadt of kan schaden.

De Gemeente verleent vooraf haar toestemming voor wat betreft het vestigen van een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht annex Opstalrecht te verlenen.

- 16.2 Indien Erfpachter het Erfpachtrecht annex Opstalrecht wenst te verhypothekeren, dient zij ervoor zorg te dragen dat in de hypotheekakte wordt opgenomen, dat het Erfpachtrecht annex Opstalrecht niet door de hypotheekhouder zal mogen worden verkocht krachtens artikel 268 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek of mogen worden geëxecuteerd dan nadat het Erfpachtrecht annex Opstalrecht allereerst te koop zal zijn aangeboden door Erfpachter respectievelijk de betreffende hypotheekhouder aan de Gemeente, tegen een prijs die wordt bepaald in onderling overleg tussen de Gemeente, Erfpachter en/of de hypotheekhouder, of - bij gebreke van overeenstemming - zullen Partijen de bevoegde rechter verzoeken om een waarde vast te stellen. Het verzoek tot vaststelling van de waarde door de bevoegde rechter, kan geschieden door de meest gereede partij.
- 16.3 Indien Erfpachter niet zorg draagt voor opneming van het hiervoor vermelde in de hypotheekakte, verbeurt zij een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: honderduizend euro) aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

#### **ARTIKEL 17. OPLEVERING VAN DE GROND EN WATERTOREN BIJ EINDE ERFPACHT ANNEX OPSTALRECHT**

- 17.1 Zodra het Erfpachtrecht annex Opstalrecht eindigt door beëindiging van deze Overeenkomst overeenkomstig het bepaalde van deze Overeenkomst, dient Erfpachter de Grond en Watertoren aan de Gemeente op te leveren, in de staat waarin het zich alsdan bevindt. De staat dient minimaal gelijk te zijn aan de staat zoals vermeld in het in artikel 11.3 van deze Overeenkomst.
- 17.2 Erfpachter heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging van het Erfpacht- annex Opstalrecht nog op de Grond en Watertoren aanwezige zaken, waaronder de Opstal (Watertoren).

#### **ARTIKEL 18. HERNIEUWING NA BEËINDIGING ERFPACHTRECHT ANNEX OPSTALRECHT**

- 18.1 Het Erfpachtrecht eindigt door het verstrijken van de overeenkomstig artikel 6 overeengekomen duur van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht.
- 18.2 Erfpachter kan uiterlijk drie (3) jaren vóór het einde van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht, van de Gemeente een beslissing vorderen over een hernieuwde uitgifte in

**Met opmerkingen [JK4]:** Moeten hier nog aanvullende voorwaarden worden gesteld, met name voor de opstal/watertoren? Het pand is monumentaal, dus we willen wel dat dit in goede staat wordt opgeleverd.

**Met opmerkingen [JK5R4]:** Wellicht een keuring/vooropname (o-meting) laten uitvoeren?

**Met opmerkingen [FR6R4]:** 0-meting moet worden uitgevoerd

**Met opmerkingen [SG7R4]:** Aangepast en artikel 11.3 aangepast

erfpacht met een afhankelijk recht van opstal voor een termijn, van minimaal 10 en maximaal 20 jaren, na het verstrijken van de termijn van de erfpachttuitgifte of de laatstelijk plaats gehad hebbende hernieuwing van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht is verstreken.

Erfpachter richt daartoe een met redenen omkleed schrijven tot burgemeester en wethouders van de Gemeente, onder vermelding van het aantal jaren, waarvoor de hernieuwing gevraagd wordt.

18.3 Binnen zes (6) maanden nadat een schrijven, als bedoeld in artikel 18.2 is ingekomen, berichten burgemeester en wethouders van de Gemeente Erfpachter welk besluit zij voornemens zijn te nemen. Indien het voorstel strekt tot gehele of gedeeltelijke inwilliging, doen burgemeester en wethouders daarbij mededeling doen van het bedrag dat zij als Canon en Retributie zullen vaststellen, alsmede van de voorwaarden, welke worden gesteld.

18.4 Indien burgemeester en wethouders van de Gemeente Erfpachter hebben bericht dat zij niet bereid zijn tot hernieuwing van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht tot de door Erfpachter gevraagde tijdsduur in te dienen, of indien Erfpachter bezwaren heeft, hetzij tegen het bedrag van de gevraagde Canon, hetzij tegen de voorwaarden, kan Erfpachter binnen drie (3) maanden na de ontvangst van het in het artikel 18.3 bedoelde bericht aan de Gemeente haar bezwaren kenbaar maken.

18.5 Indien Erfpachter niet binnen drie (3) maanden na de ontvangst van het in artikel 18.4 bedoelde bericht in een aan burgemeester en wethouders van de Gemeente gericht schrijven verklaart zich met het voorstel van burgemeester en wethouders van de Gemeente kunnen verenigen, noch gehandeld heeft op de wijze als in artikel 18.4 bedoeld, wordt haar verzoek geacht te zijn vervallen.

18.6 Indien Erfpachter gehandeld heeft op de wijze als in artikel 18.5 bedoeld, neemt de Gemeente geen beslissing, dan nadat ter zake het advies is ingewonnen van de betreffende raadscommissie.

18.7 Bij de bepaling van de Canon en Retributie van het nieuwe Erfpachtrecht annex Opstalrecht wordt in geen geval rekening gehouden met de waarde van de door Erfpachter uitgevoerde werken.

#### **ARTIKEL 19. OVERIGE BEPALINGEN**

19.1 In geval van vervreemding van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht door Erfpachter en in geval van overgang van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht, zijn deze voorwaarden

onverkort van toepassing op de rechtsopvolger en dient derhalve voor "Erfpachter" in deze Overeenkomst gelezen te worden de opvolgende gerechtigde tot het Erfpachtrecht annex Opstalrecht.

- 19.2 In geval van overgang van de (blote) eigendom van de Grond en Watertoren, dan wel verlening van een beperkt zakelijk recht hierop, zijn de in deze Overeenkomst genoemde voorwaarden onverkort van toepassing op de rechtsopvolger(s) en dient derhalve voor "de Gemeente" in de voorwaarden gelezen te worden de opvolgende hoofdgerechtigde.
- 19.3 Het is Erfpachter niet toegestaan de rechten en plichten uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan (een) derde(n) over dragen zonder voorafgaand schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- 19.4 Erfpachter zal alles doen wat redelijkerwijs van haar gevergd kan worden om schade aan de Grond en Watertoren te voorkomen. Behoudens opzet of grove schuld is Erfpachter uitsluitend aansprakelijk voor aan haar toerekenbare schade die in een duidelijk aantoonbaar verband staat met de plaatsing of aanwezigheid van de door hen aangebrachte zaken.
- 19.5 Ter meerdere zekerheid voor de nakoming door Erfpachter al zijn uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal Erfpachter uiterlijk 5 (vijf) werkdagen vóór de datum van vestiging van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht een niet-rentedragende waarborgsom storten ter grootte van de helft van de jaarlijkse canon met een minimum van € 10.000,-, zijnde een bedrag van € \*\*\*\*\* (zegge: \*\*\*\*\*) in totaal, door overmaking van dat bedrag naar het in artikel 3.1 genoemde IBAN-nummer van de Gemeente en onder vermelding van "Waarborgsom Erfpacht\*\*\*\*\*", tenzij de betreffende factuur een ander IBAN en/of andere omschrijving aangeeft, in welk geval het IBAN en/of de omschrijving als aangegeven op de factuur moet worden gebruikt. Deze waarborgsom wordt, eventueel na aftrek van hetgeen de Gemeente op grond van deze Overeenkomst van Erfpachter te vorderen heeft.
- 19.6 In plaats van de in artikel 19.5 bedoelde waarborgsom kan Erfpachter uiterlijk 5 (vijf) werkdagen vóór de datum van vestiging van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht ten behoeve van de Gemeente een onherroepelijke en ongeclausuleerde "first-call" bankgarantie stellen ter grootte van het in dat artikellid genoemde bedrag, welke garantie:
- afgegeven dient te zijn door een in Nederland statutair gevestigde bankinstelling die beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:11 Wet op het financieel toezicht;



- de bepaling dient te bevatten dat de bank bij wijze van zelfstandige verbintenis tegenover de gemeente, op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente, inhoudende de enkele mededeling dat Erfpachter in verzuim is, en zonder opgaaf van nadere redenen te verlangen of nader bewijs te vragen het bedrag van de garantie aan de Gemeente zal uitkeren (afroepgarantie);
  - geldig dient te zijn tot tenminste één jaar na de datum waarop het Erfpachtrecht annex Opstalrecht eindigt dan wel, indien dit later is, de datum waarop het in artikel 13.4 vermelde bodemonderzoek is afgerond en de eventuele sanering zoals bedoeld in artikel 13.6 heeft plaatsgevonden.
- Erfpachter dient zelf contragarant bij deze bankgarantie te zijn.

#### **ARTIKEL 20. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN / KETTINGBEDINGEN**

- 20.1 Erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 6, 10, 14, 15, 16 en 17 bij vervreemding van het geheel of gedeelte van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht, alsmede bij verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in de artikelen 6, 10, 14, 15, 16 en 17 bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente ter hoogte van de in die betreffende artikelen genoemde boetes, met bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen, waardoor het krachtens artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek van rechtswege overgaat op degene(n), die het Erfpachtrecht annex Opstalrecht daarvan onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het goed zal/zullen verkrijgen.
- 20.2 De hiervoor in artikel 20.1 genoemde kwalitatieve verplichtingen zullen – om hun in artikel 6.252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde werking te verkrijgen – worden opgenomen in de in artikel 4 bedoelde akte waarna deze akte zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.
- 20.3 Indien zal blijken dat het kwalitatief beding zich ten onrechte heeft verkregen dan zal zij als kettingbeding gelden. Erfpachter is dan ook verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit aanvaardt, ter voorkoming van de verbreking van de ketting, het hiervoor in de artikelen 6, 10, 14, 15, 16 en 17 omschrevene, alsmede deze bepaling, bij overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van het Erfpachtrecht annex Opstalrecht, alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk genotsrecht, als een kettingbeding aan de nieuwe Gemeente of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen en ten behoeve van deze laatste aan te nemen en in verband daarmee, het hiervoor in de

artikelen 6, 10, 14, 15, 16 en 17 en dit artikel, in de akte van overdracht in eigendom of verlening van zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een dadelijk opeisbare boete ter hoogte van de in die betreffende artikelen genoemde boetes, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van kosten, schaden en rente, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

In geval van mede-eigendom of mede-gerechtigheid anderszins is elk der mede-eigenaren of mede-gerechtigden hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de desbetreffende verplichtingen en de betaling van de op niet-nakoming gestelde boetes, dat de betaling van de een de overigen bevrjdt.

- 20.4 De in de vorige leden bedoelde boetes dienen te worden betaald binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente.

## II. PLANOLOGISCHE MAATREGEL

### ARTIKEL 21. ALGEMENE BEPALINGEN

- 21.1 De Grond en Watertoren is sinds de inwerkingtreding van de Ow gelegen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (het bestemmingsplan 'Centrum-II-Kanaaldijk-N.O.-Oranjekade') en heeft de bestemming Groen. Op basis van het omgevingsplan is het niet mogelijk de Watertoren te exploiteren als \*\*\*.
- 21.2 Het is Partijen bekend dat voor de ontwikkeling van de Watertoren een Planologische maatregel noodzakelijk is.

Met opmerkingen [FR8]: Klopt

### ARTIKEL 22. TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN GEMEENTE

- 22.1 Partijen hebben ervoor gekozen om voor de voor de ontwikkeling en exploitatie van de Watertoren benodigde Planologische maatregel te doorlopen, waarbij de Gemeente de procedure zal opstarten, nadat daartoe een ontvankelijke aanvraag is ingediend door de Erfpachter met inachtneming van de vooreerst door de Erfpachter te (laten) vervaardigen en door de Gemeente te toetsten en accorderen documenten, zoals vermeld in artikel 23. De Gemeente spant zich er vervolgens voor in te bevorderen dat de vergunningaanvraag op voortvarende wijze de procedure doorloopt, voor zover mogelijk met inachtneming van de wettelijke termijnen. De inspanningsverplichting van de Gemeente ziet uitsluitend op het doorlopen van de vergunningprocedure.
- 22.2 De Gemeente is niet aansprakelijk voor (vertragings)schade of door Erfpachter (vergeefs) gemaakte kosten indien de Omgevingsvergunning(en) voor een Planologische maatregel niet wordt/worden verleend en/of door de bestuursrechter wordt vernietigd en/of het Plan niet gerealiseerd kan worden als gevolg van (het ontbreken van) besluiten van andere overheden.

- 22.3 De Erfpachter vrijwaart de Gemeente, zowel in als buiten rechte, voor alle schade en kosten alsmede alle aanspraken van derden in verband met het niet verlenen en/of niet onherroepelijk worden van de voor de ontwikkeling en realisatie van het Plan benodigde Omgevingsvergunning voor een Planologische maatregel.

**ARTIKEL 23. TAKEN EN VERANTWOORDELHEDEN ERFPACHTER**

- 23.1 De Erfpachter zal met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst achtereenvolgens voor eigen rekening en risico, conform de voorschriften van de Gemeente, (laten) vervaardigen, (laten) goedkeuren c.q. (laten) uitvoeren:
- een concrete omschrijving van het Plan voor de Watertoren, verduidelijkt en onderbouwd met een Motivering en de daarbij behorende tekeningen en onderzoeken die benodigd zijn om de vergunningprocedure voor de ontwikkeling en realisatie alsmede de exploitatie van de Watertoren te doorlopen;
  - de voor (de motivering van) de (concept) Planologische maatregel dan wel voor de Omgevingsvergunning/omgevingsplanactiviteit benodigde onderzoeken (naar o.a. bodem, archeologie, et cetera) door daarin gespecialiseerde bureaus (in overleg met de Gemeente) en deze tijdig aanleveren bij de Gemeente;
  - de voor de realisatie en het gebruik van de Watertoren benodigde ontvankelijke aanvragen voor Omgevingsvergunning(en) overeenkomstig de uitgangspunten, zoals vastgelegd in de te nemen Planologische maatregel en deze Overeenkomst;
  - het Definitief ontwerp voor het betreffende deel van het Plan dat wordt gerealiseerd en wel voorafgaand aan het indienen van de aanvraag van de Omgevingsvergunning voor dit betreffende deel van het Plan;
  - het plan tot exploitatie van de Watertoren conform de daarvoor af te geven Omgevingsvergunning(en).
- 23.2 De Erfpachter draagt er zorg voor dat uiterlijk zes (6) maanden na ondertekening van onderhavige Overeenkomst een (eerste) Omgevingsvergunning (inclusief de daarbij behorende documenten als genoemd in lid 1) bij de Gemeente wordt aangevraagd, teneinde een vergunningprocedure te doorlopen om te komen tot een Planologische maatregel, die de realisatie van het Plan planologisch mogelijk maakt.
- 23.3 Partijen zijn verplicht om zich, op basis van het in deze Overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid, tot het uiterste in te spannen om overeenstemming te bereiken over de in lid 1 genoemde documenten. De Gemeente zal haar instemming zo spoedig mogelijk kenbaar maken en niet op onredelijke gronden onthouden. Van overeenstemming is eerst sprake, indien de Gemeente schriftelijk heeft bericht in te stemmen met de door haar te toetsen en te accorderen documenten. Het

Met opmerkingen [FR9]: 12 maanden

Met opmerkingen [SG10R9]: Aangepast + artikel 30.2.b aangepast

uitblijven van schriftelijk bericht leidt nimmer tot aansprakelijkheid of schadeplichtigheid aan de zijde van de Gemeente. Het is de verantwoordelijkheid van Erfpachter om de documenten te (laten) vervaardigen in nauw overleg met en overeenkomstig de redelijke eisen van de Gemeente met betrekking tot het Plan.

- 23.4 De Erfpachter zal op geen enkele wijze bezwaar (laten) maken, zienswijzen (laten) indienen of beroep (laten) instellen tegen de Planologische maatregel, die het Plan planologisch mogelijk moet maken. De Erfpachter heeft wel de mogelijkheid om, voordat de Planologische maatregel in procedure gaat, het concept van de Planologische maatregel te beoordelen. De Gemeente zal de Erfpachter daartoe tijdig in de gelegenheid stellen. De Gemeente is niet gehouden eventuele opmerkingen van de Erfpachter op de concept Planologische maatregel over te nemen, indien de concept Planologische maatregel voldoet aan deze Overeenkomst.
- 23.5 Partijen komen overeen dat eventuele schade als bedoeld in artikel 15.1 van de Omgevingswet, die Erfpachter lijdt door de wijziging van het Omgevingsplan, als bedoeld in artikel 22, met deze Overeenkomst geheel wordt vergoed, zodat de Erfpachter in dat verband géén aanspraak zal maken op vergoeding van schade als bedoeld in artikel 15.1 van de Omgevingswet.

### III. FINANCIËEL

#### **ARTIKEL 24. KOSTENVERHAALBIJDRAGE**

- 24.1 De Erfpachter verplicht zich een Kostenverhaalbijdrage te betalen ter dekking van de kosten die de Gemeente heeft gemaakt en nog moet maken in verband het verlenen van de Planologische maatregel, omgevingsvergunning en overige vergunningen voor zover deze niet door leges worden gedekt.
- 24.2 De betaling van de Kostenverhaalbijdrage vindt plaats op twee momenten, waarbij:
- een bedrag ter grootte van € @ (zegge: @ euro) (omzetbelasting niet van toepassing / te vermeerderen met omzetbelasting) door de Erfpachter aan de Gemeente moet worden voldaan binnen veertien (14) dagen na de datum van ondertekening van deze Overeenkomst door Partijen;
  - een bedrag ter grootte van € @ (zegge: @ euro) (omzetbelasting niet van toepassing / te vermeerderen met omzetbelasting) door de Erfpachter aan de Gemeente moet worden voldaan binnen veertien (14) dagen na de datum van het onherroepelijk worden van de Planologische maatregel zoals bedoeld in artikel 21.1 van deze Overeenkomst.

- 24.3 Over de Kostenverhaalbijdrage is geen omzetbelasting verschuldigd, omdat de Gemeente handelt in haar hoedanigheid van overheid. Mocht naar het oordeel van de belastingdienst over de Kostenverhaalbijdrage toch omzetbelasting verschuldigd zijn, dan zal deze op eerste vordering van de Gemeente door de Erfpachter aan de Gemeente worden voldaan, doch niet alvorens de Gemeente dit bedrag aan de belastingdienst is verschuldigd en de Gemeente daarvoor aan de Erfpachter een factuur heeft toegestuurd.
- 24.4 Tenzij in deze Overeenkomst of de betreffende factuur van de Gemeente anders vermeld, zullen alle betalingen door de Erfpachter geschieden door storting op NL 85 BNGH 0285 003 739 ten name van de Gemeente.
- 24.5 Erfpachter doet uitdrukkelijk afstand van een eventueel bestaande bevoegdheid om hetgeen hij uit hoofde van zijn contractuele verplichtingen aan de Gemeente verschuldigd is, als onverschuldigd betaald terug te vorderen. Voor zover er toch een actie uit onverschuldigde betaling zou worden gestart, leggen Partijen hierbij vast dat de waardevergoeding van de door de Gemeente te verrichten prestatie gelijk is aan het bedrag dat Erfpachter aan de Gemeente verschuldigd is. Dat betekent dat er geen nacalculatie of verrekening zal plaatsvinden. Deze bepaling geldt als een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 BW.
- 24.6 Alle kosten en leges verband houdende met de voor de realisatie van het Plan benodigde Planologische maatregel, zoals vermeld in artikel 21.1, en voor zover noodzakelijk de voor de exploitatie van de Watertoren benodigde Omgevingsvergunning, zijn voor rekening van de Erfpachter en zijn niet opgenomen in de Kostenverhaalbijdrage als genoemd in lid 1 van dit artikel.
- 24.7 De verplichting van de Erfpachter om op basis van de voorliggende Overeenkomst een Kostenverhaalbijdrage te betalen laat onverlet dat de Gemeente kostenverhaalsregels kan opnemen in het Omgevingsplan of kostenverhaalvoorschriften kan verbinden aan de Planologische maatregel.

#### **ARTIKEL 25. NADEELCOMPENSATIE**

- 25.1 De Erfpachter heeft zich bereid verklaard eventueel uit de Planologische Maatregel voortvloeiende en voor vergoeding in aanmerking komende Nadeelcompensatie volledig te compenseren.
- 25.2 De Erfpachter verplicht zich in dat kader om aan de Gemeente volledig te compenseren:
- a. het totale bedrag van de Nadeelcompensatie dat onherroepelijk voor schadevergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en dat voortvloeit uit c.q.

- verband houdt met de Planologische maatregel, zoals deze naar aanleiding van het door de Erfpachter ingediende verzoek door de Gemeente wordt vastgesteld c.q. verleend en in werking treedt;
- b. de wettelijke handelsrente, althans de wettelijke rente, over het totale bedrag aan Nadeelcompensatie, die is verschuldigd vanaf het moment van ontvangst door de Gemeente van een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade tot het moment van betaling daarvan;
  - c. de met de vaststelling van de Nadeelcompensatie samenhangende kosten, zoals
    - o onafhankelijke deskundigenkosten;
    - o de in dit kader door de Gemeente te maken eigen procedurekosten, zoals de kosten van bezwaar en beroep en de proceskosten (inclusief kosten van rechtsbijstand);
    - o de in dit kader door de Gemeente te vergoeden procedurekosten van de aanvrager(s), zoals de kosten van bezwaar en beroep en de proceskosten (inclusief kosten van rechtsbijstand).
- 25.3 De Gemeente zal de Erfpachter schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag voor Nadeelcompensatie die voortvloeit uit c.q. verband houdt met de Planologische maatregel en bij de behandeling van de aanvraag betrekken, zoals beschreven in de Awb, de Ow en de vigerende "Verordening nadeelcompensatie Helmond 2023" en eventuele andere toepasselijke wet- en regelgeving.
- 25.4 De Gemeente zal zo spoedig na het onherroepelijk worden van een besluit tot vergoeding van schade, die voortvloeit uit c.q. verband houdt met de Planologische maatregel, zoals deze naar aanleiding van het door de Erfpachter ingediende verzoek door de Gemeente wordt vastgesteld c.q. verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende Nadeelcompensatie schriftelijk aan de Erfpachter mededelen.
- 25.5 Nadat de Gemeente de mededeling als bedoeld in lid 4 heeft gedaan, zal zij een factuur aan Erfpachter toezenden voor het in die mededeling opgenomen bedrag. Erfpachter zal het in de factuur genoemde bedrag binnen vier (4) weken na dagtekening van de factuur voldoen door overmaking van dat bedrag op de gemeentelijke rekening.
- 25.6 Indien de Gemeente op grond van de Omgevingswet voorschotten op de toe te kennen vergoeding dient te voldoen, zulks ter beoordeling van de Gemeente, geldt het bepaalde in lid 5 eveneens voor het betalen van deze voorschotten. Het restitutie-risico van betaalde voorschotten berust bij Erfpachter.
- 25.7 Ter uitvoering van het in dit artikel bepaalde dient Erfpachter voor zijn rekening en risico

een nadeelcompensatierisicoanalyse te laten verrichten. Op basis van de nadeelcompensatierisicoanalyse zal een nadeelcompensatierisico worden geraamd. Erfpachter zal op eerste verzoek van de Gemeente de betaling van het geraamde bedrag zekerstellen met inachtneming van het bepaalde in artikel 26.

- 25.8 De Erfpachter verklaart zelf geen aanspraak te (laten) maken op schadevergoeding vanwege Nadeelcompensatie die voortvloeit uit c.q. verband houdt met de Planologische maatregel. Bij niet-nakoming van deze verplichting verbeurt de Erfpachter aan de Gemeente voor iedere aanspraak een direct opeisbare boete ter grootte van twee maal het bedrag van die aanspraak, dan wel, ingeval van toekenning van een schadevergoeding vanwege Nadeelcompensatie naar aanleiding van die aanspraak, ter grootte van twee maal het bedrag van die schadevergoeding, beide vermeerderd met de eventueel door de Gemeente in het kader van die aanspraak c.q. toekenning gemaakte of te maken kosten als bedoeld in lid 1 van dit artikel.

#### **ARTIKEL 26. ZEKERHEID**

*\*\*\* De hoogte van de bankgarantie/waarborgsom wordt in ieder geval gelijk gesteld als het bedrag als bedoeld in artikel 24.2 sub b. van deze Overeenkomst \*\*\**

Met opmerkingen [FR11]: Prima

- 26.1 Ter meerdere zekerheid voor de nakoming van diens verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst zal de Erfpachter uiterlijk **een (1) maand** na de datum van ondertekening van deze Overeenkomst door Partijen ten behoeve van de Gemeente een bankgarantie stellen ten bedrage van € *NADER IN TE VULLEN@* (zegge: @). Deze bankgarantie dient:
- afgegeven te zijn door een in Nederland statutair gevestigde, te goeder naam en faam bekend staande bankinstelling die beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:11 Wet op het financieel toezicht;
  - de bepaling te bevatten dat de bank, bij wijze van zelfstandige verbintenis tegenover de Gemeente op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente, inhoudende de mededeling dat de Erfpachter in verzuim is, en zonder opgaaf van nadere redenen te verlangen of nader bewijs te vragen, het bedrag van de garantie aan de Gemeente zal uitkeren (first-call- of afroepgarantie);
  - te gelden vanaf de datum van het sluiten van deze Overeenkomst tot en met de datum waarop de Erfpachter al diens verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst is nagekomen, zoals de eventueel uit de Planologische Maatregel voortvloeiende en voor vergoeding in aanmerking komende Nadeelcompensatie.
- 26.2 In plaats van de in lid 1 van dit artikel bedoelde bankgarantie kan de Erfpachter uiterlijk **een (1) maand** na de datum van ondertekening van deze Overeenkomst door Partijen een niet-rentedragende waarborgsom storten ter grootte van het in lid 1 van dit artikel bedoelde bedrag door overmaking van dat bedrag naar het door de Gemeente nader op te geven IBAN van de Gemeente. Deze waarborgsom wordt, eventueel na aftrek van hetgeen

de Gemeente van de Erfpachter te vorderen heeft, aan de Erfpachter gerestitueerd zo spoedig mogelijk na de in lid 1 sub c. van dit artikel bedoelde einddatum.

#### Concerngarantie

- 26.3 Tot meerdere zekerheid van nakoming van alle financiële verplichtingen van Erfpachter uit hoofde van deze Overeenkomst, meer in bijzonder de Kostenverhaalbijdrage, zoals vermeld in artikel 24, (verplicht Erfpachter zich om voorafgaand aan de ondertekening van deze Overeenkomst ten behoeve van de Gemeente een schriftelijke, onherroepelijke en onvoorwaardelijke concerngarantie te stellen, waarin @ zich bij wijze van zelfstandige verbintenis tegenover de Gemeente garant stelt voor een bedrag van € @ (zegge: @ euro), dat verschuldigd is of zal worden, voor zover de Erfpachter zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst niet zelf nakomt. In deze concerngarantie dient te zijn aangegeven dat deze ten minste dient te gelden tot @ en dat deze direct opeisbaar is in geval van faillissement of surseance van betaling van de Erfpachter, tenzij Partijen na onderling overleg anders overeenkomen.

#### IV. REALISATIE VAN HET PLAN

##### **ARTIKEL 27. OMGEVINGSVERGUNNING**

- 27.1 Deze Overeenkomst is tussen Partijen gesloten onder de verplichting dat de Erfpachter de Watertoren zal ontwikkelen en exploiteren overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde Plan zoals door Erfpachter voorgesteld bij de Tender en de hiertoe benodigde onherroepelijke Omgevingsvergunning en de eventuele andere benodigde vergunningen.
- 27.2 Bij niet-nakoming van de verplichtingen als bedoeld in dit artikel is de Erfpachter ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) voor elke dag dat de Erfpachter in gebreke is.

Met opmerkingen [JK12]: Is dit wel aan de orde? Of puur overeenkomstig de vergunning?

Met opmerkingen [FR13R12]: Conform winst tender en de hier bij behorende aan te vragen vergunningen

Met opmerkingen [SG14R12]: Tekst gewijzigd

##### **ARTIKEL 28. AANVRAAG EN VOORTGANG TRANSFORMATIE**

- 28.1 De Erfpachter verplicht zich binnen drie (3) maanden na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning voor een Planologische maatregel een aanvang te maken met de (mogelijke) verbouwingen in en de inrichting van de Watertoren.
- 28.2 De Erfpachter verplicht zich het Plan te realiseren het Plan gereed en gebruiksklaar, dat wil zeggen geschikt voor het exploiteren van de Watertoren, te hebben uiterlijk achttien (18) maanden na de datum van aanvang van de werkzaamheden als bedoeld in artikel 28.1, overmacht als gevolg van weersomstandigheden of staking (niet-werkbare dagen) inbegrepen.
- 28.3 De in verband met de realisatie van de verbouwing van de Watertoren vrijkomende grond

Met opmerkingen [FR15]: Akkoord

dient door de Erfpachter in het terrein waarvoor dit Erfpachtrecht is gevestigd te worden verwerkt. Eventuele overtollige vrijkomende grond dient door de Erfpachter te worden afgevoerd. Alle kosten voor de afvoer van de vrijkomende grond, inclusief de kosten van (additioneel) onderzoek ten behoeve van het vervoer en hergebruik ervan, zijn voor rekening van de Erfpachter.

- 28.4 Bij niet-nakoming van enige verplichtingen als bedoeld in dit artikel is de Erfpachter ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 150, (zegge: honderdvijftig euro) per overtreding per woning voor elke dag dat de Erfpachter in gebreke is.

**ARTIKEL 29. SCHADE ALS GEVOLG VAN BOUWACTIVITEITEN**

- 29.1 De Erfpachter is aansprakelijk voor alle schade aan eigendommen van de Gemeente binnen en in de onmiddellijke nabijheid de in erfpacht uitgegeven grond, die is veroorzaakt door of in opdracht van de Erfpachter uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisatie van de verbouwing van de Watertoren. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan de Openbare ruimte of de in c.q. in de nabijheid van het Plangebied aanwezige nutsvoorzieningen behoort hier uitdrukkelijk toe.
- 29.2 Ter dekking van het in lid 1 van dit artikel bedoelde risico dient de Erfpachter degene(n) die is (zijn) belast met de werkzaamheden in het kader van de realisatie de verbouwing van de Watertoren toereikende C.A.R.-verzekering te laten sluiten en de daaraan verbonden premies, belastingen en andere kosten tijdig te laten voldoen. De Erfpachter zal desgevraagd een kopie van de C.A.R.-polis overleggen aan de Gemeente

**ARTIKEL 30. DUUR EN (TUSSENTIJDSE) BEÏNDIGING**

- 30.1 Deze Overeenkomst treedt in werking na ondertekening door Partijen en eindigt zodra Partijen aan al hun verplichtingen op grond daarvan hebben voldaan.
- 30.2 Deze Overeenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden indien:
- de Erfpachter een beroep op schuldsanering heeft gedaan, aan de Erfpachter surseance van betaling is verleend, het faillissement van de Erfpachter is aangevraagd, door de crediteuren van de Erfpachter een onderhands akkoord wordt aangeboden, de Erfpachter wordt ontbonden of geliquideerd en/of de Erfpachter anderszins wordt beperkt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten;
  - de Erfpachter conform het bepaalde in artikel 23.2 niet binnen twaalf (12) maanden ~~h~~ na ondertekening van de Overeenkomst een concept Omgevingsplan heeft

Met opmerkingen [FR16]: 12 maanden

Met opmerkingen [SG17R16]: aangepast

ingediend of een (eerste) Omgevingsvergunning voor een BOPA heeft aangevraagd om de uitvoering van het Plan van de Watertoren mogelijk te maken.

- c. de Erfpachter conform het bepaalde in artikel 28.1 niet binnen drie (3) maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning (BOPA) een aanvang heeft gemaakt met de (mogelijke) verbouwing van de Watertoren;
- d. de Erfpachter conform het bepaalde in artikel 28.2 niet binnen achttien (18) maanden na de datum van aanvang van de werkzaamheden als bedoeld in artikel 27.2, overmacht als gevolg van weersomstandigheden of staking (niet-werkbare dagen) inbegrepen gereed is met de verbouwing van de Watertoren
- e. de Erfpachter niet binnen zes (6) maanden na afronding van de werkzaamheden als bedoeld in artikel 28.2 de Watertoren in exploitatie heeft genomen.

Ingeval van ontbinding van deze Overeenkomst op één van de in dit lid bedoelde gronden is de Erfpachter gehouden tot vergoeding van alle bij de Gemeente in verband met de ontbinding opkomende schade, kosten en/of interesten, hoe ook genaamd.

- 30.3 In geval van beëindiging c.q. ontbinding van deze Overeenkomst dragen Partijen ieder voor zich de door hen tot dat moment gemaakte kosten en zijn Partijen niet gehouden tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten hoe dan ook genaamd, met dien verstande dat de Gemeente op geen enkele wijze gehouden is (een deel van) de reeds door de Erfpachter betaalde Kostenverhaalbijdrage(n) terug te betalen. Eventuele opeisbare maar nog niet betaalde bedragen blijft de Erfpachter aan de Gemeente verschuldigd.
- 30.4 Ontbinding van deze Overeenkomst geschiedt middels een aangetekende, eenzijdige schriftelijke verklaring gericht aan de wederpartij (ontbindingsverklaring).
- 30.5 Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege zodra onherroepelijk komt vast te staan dat de gevraagde Planologische maatregel niet wordt vastgesteld c.q. verleend en/of wanneer de gevraagde Planologische maatregel wordt vernietigd.
- 30.6 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden, en de voor de ontwikkeling en realisatie van het Plan benodigde Planologische maatregel wordt vastgesteld c.q. verleend en in werking treedt (of al verkregen is), dan zal de Erfpachter geen gebruik maken van de Omgevingsvergunning. Bij elke overtreding van het in dit lid bepaalde verbeurt de Erfpachter, nadat hij daartoe in gebreke is gesteld door de Gemeente en hem een termijn is gegund van één (1) maand om die verplichting alsnog na te komen en daarmee in overtreding blijft, een direct opeisbare boete van € 25.000,- (zegge: vijfentwintigduizend euro), alsmede een direct opeisbare boete van € 100,- (zegge: honderd euro) per dag of deel daarvan dat de overtreding voortduurt. Het bepaalde in dit lid doet geen afbreuk aan het recht van de Gemeente op nakoming en/of schadevergoeding, dat laatste

(schadevergoeding) voor zover de werkelijke schade het boetebedrag overstijgt. Indien de Overeenkomst wordt ontbonden blijft dit artikellid in werking.

**ARTIKEL 31. DIDAM**

- 31.1 Partijen verklaren bekend te zijn met het Didam-arrest en de vereisten die daaruit voortvloeien (arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 en 15 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1661). In dit verband stellen partijen vast (ex artikel 7:900 BW en verder) dat zij zich beiden op het standpunt stellen dat bij het maken van deze afspraken en de (rechts)handelingen voordien en nadien (zoals voorzien in deze Overeenkomst), niet in strijd is en wordt gehandeld met het door de Hoge Raad gegeven beoordelingskader.
- 31.2 Indien de Gemeente vóór de de datum passeren notariële akte als bedoeld in artikel 4 door een derde wordt aangesproken en/of door een derde een gerechtelijke procedure wordt gestart omdat de Gemeente naar de mening van die derde ten aanzien van deze Overeenkomst heeft gehandeld in strijd met het Didam-arrest, komen Partijen het volgende overeen:
- a. de Gemeente heeft alsdan het recht middels een aan koper gerichte, aangetekende brief te laten weten de Overeenkomst per direct te beëindigen, niet na te komen of naar haar keuze haar leveringsverplichting op te schorten totdat de rechter krachtens een in gezag van gewijsde gegane uitspraak heeft gedaan dan wel met die derde een schikking is getroffen;
  - b. indien de Gemeente de Overeenkomst niet beëindigt en de rechter, al dan niet bij voorlopige voorziening, deze Overeenkomst vernietigt of oordeelt dat de Overeenkomst nietig is of de Gemeente deze Overeenkomst niet (meer) geheel of gedeeltelijk kan of mag nakomen en/of geheel of gedeeltelijk moet opschorten en/of geboden wordt alsnog een selectieprocedure te doorlopen en daaraan op passende wijze openbaarheid te geven, heeft de Gemeente alsnog het recht om deze Overeenkomst te beëindigen dan wel niet na te komen.
- 31.3 Indien ná de datum passeren notariële akte als bedoeld in artikel 4 door (een) derde(n) een gerechtelijke procedure wordt gestart omdat de Gemeente naar de mening van die derde(n) ten aanzien van de Overeenkomst zou hebben gehandeld in strijd met het Didam-arrest en de rechter de Gemeente alsdan veroordeelt tot het betalen van een schadevergoeding aan die derde(n) dan wel Partijen tot een schikking komen, vrijwaart de Koper de Gemeente onherroepelijk en onvoorwaardelijk voor 50% van alle schade en kosten van die derde(n) waarvoor de Gemeente aansprakelijk is op basis van de gerechtelijke uitspraak, dan wel de Gemeente uit hoofde van de schikking moet betalen.

- 31.4 Indien de situatie zoals bedoeld in lid 2 sub a en/of sub b en/of lid 3 zich voordoet, heeft de Erfpachter geen recht op vergoeding van schade en kosten (hoe ook genaamd en uit welken hoofde dan ook). De Erfpachter doet reeds nu voor alsdan uitdrukkelijk afstand van al haar rechten in dit verband en vrijwaart de Gemeente, zowel in als buiten rechte, tegen alle (financiële) gevolgen van aanspraken van derden welke in enig verband staan met of voortvloeiend uit het in lid 1 bedoelde arrest van de Hoge Raad en de uitvoering van verplichtingen tot verkoop van het Registergoed A uit hoofde van deze Overeenkomst. Het bepaalde in dit artikel geldt te allen tijde en geldt als een voor Partijen bindende afspraak, voor het geval deze Overeenkomst - al dan niet gedeeltelijk - door nietigheid of vernietiging getroffen blijkt.

## V. OVERIGE BEPALINGEN

### **ARTIKEL 32. INGBREKESTELLING, ONTBINDING**

- 32.1 Indien een van de Partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende de in de gebrekestelling genoemde redelijke termijn nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal deze Overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van de Overeenkomst verlangt.
- 32.2 Bij ontbinding van de Overeenkomst op grond van dit lid 1 zal de nalatige Partij ten behoeve van de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro) verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
- 32.3 Indien de wederpartij op grond van dit artikel lid 1 nakoming van deze Overeenkomst verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in dit artikel lid 1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van € 100,- (zegge: éénhonderd euro) per dag onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
- 32.4 Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

- 32.5 De in dit artikel vermelde bepalingen ten aanzien van ontbinding van deze Overeenkomst (dit artikel lid en en 2) komen te vervallen nadat de vestiging van het Erfpachtrecht heeft plaatsgevonden.

**ARTIKEL 33. ONTBINDENDE VOORWAARDE WET BIBOB**

- 33.1 Op deze Overeenkomst is de vigerende Beleidsregel Bibob Vastgoed Helmond van toepassing, hierna te noemen: de "Beleidsregel". De Beleidsregel is te vinden en te downloaden op de website van de gemeente Helmond. Erfpachter verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de Beleidsregel.
- 33.2 De Gemeente kan deze Overeenkomst, zonder dat een ingebrekestelling en rechterlijke tussenkomst zijn vereist, met onmiddellijke ingang ontbinden indien:
- a. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat deze Vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
  - b. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de het Erfpachtrecht annex Opstalrecht waar deze Vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
  - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Erfpachter in relatie staat tot strafbare feiten;
  - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze Vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
  - e. Erfpachter heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, onder meer middels het door de Gemeente aan de Koper verstrekte "Vragenformulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties", volledig en naar waarheid te beantwoorden;
  - f. Erfpachter heeft nagelaten de vragen die hem eventueel door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, lid 4 Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden;
- De begrippen "mindere mate van gevaar", "strafbare feiten", "in relatie staan tot" en "feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden" hebben in deze Overeenkomst de betekenis die daaraan in de Wet Bibob toekomt.
- 33.3 Ingeval van ontbinding op een van de in dit artikel genoemde gronden is de Gemeente jegens Erfpachter niet gehouden tot vergoeding van diens schade, kosten en interessen, hoe ook genaamd.

- 33.4 Erfpachter vrijwaart de Gemeente voor claims die derden menen te hebben wegens vertraging in de uitvoering of wegens ontbinding van deze Overeenkomst als gevolg van de toepassing door de Gemeente van het bepaalde in dit artikel.
- 33.5 Ontbinding op een van de in dit artikel onder lid 2 genoemde gronden geschiedt middels een aangetekende, eenzijdige schriftelijke verklaring van de Gemeente die de ontbinding inroept gericht aan Erfpachter (ontbindingsverklaring).
- 33.6 Erfpachter is gedurende de duur van deze Overeenkomst verplicht elke (voorgenomen) overname van de onderneming van Erfpachter alsmede elke (voorgenomen) significante wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen die onderneming onverwijld aan de Gemeente te melden, waarbij onder "significante wijziging" dient te worden verstaan elke wijziging in zeggenschap die groter dan 10% is.

#### **ARTIKEL 34. WOONPLAATS**

- 34.1 Partijen kiezen ter zake van de uitvoering van deze Overeenkomst domicilie ten kantore van de notaris.
- 34.2 Erfpachter moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de Gemeente bekend is. Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de Erfpachter de Gemeente schriftelijk op de hoogte te stellen. Na contractsovername als bedoeld in artikel 15.1 is erfpachter is verplicht woonplaats te kiezen op een adres in Nederland.
- 34.3 De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde woonplaats.
- 34.4 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

#### **ARTIKEL 35. GESCHILLENREGELING**

- 35.1 Als Partijen verschil van inzicht hebben over de uitlegging dan wel uitvoering van deze Overeenkomst, is sprake van een geschil zodra één van de Partijen dit als zodanig verklaart.
- 35.2 Van een geschil is pas dan sprake als redelijk en goed overleg niet tot overeenstemming heeft geleid.
- 35.3 Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter. Ten

aanzien van geschillen tussen Partijen wordt uitdrukkelijk bepaald dat deze uitsluitende zullen worden berecht en beslist door de bevoegde Nederlandse rechter.

**ARTIKEL 36. SLOTBEPALING**

- 36.1 De considerans maakt een integraal, partijen bindend, onderdeel uit van deze Overeenkomst.
- 36.2 Als bij de uitvoering van deze Overeenkomst blijkt dat zich omstandigheden voordoen waarin deze Overeenkomst niet voorziet, wordt daarmee op zodanige wijze omgegaan dat in de geest van deze Overeenkomst wordt gehandeld en voorts zodanig, dat op redelijke en billijke wijze wordt gehandeld.
- 36.3 Deze Overeenkomst laat onverlet de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de Gemeente rustende verplichtingen c.q. de uitoefening van aan de Gemeente toekomende bevoegdheden, die ertoe kunnen leiden dat de Gemeente besluiten neemt of anderszins handelingen verricht die nadelig kunnen zijn voor de uitvoering van deze Overeenkomst. De voor de uitvoering van deze Overeenkomst nadelige uitoefening van bevoegdheden en het anderszins verrichten van voor de uitvoering van deze Overeenkomst nadelige handelingen kunnen bijvoorbeeld zijn ter zake ingediende zienswijzen en bezwaren van derden, beroepen van derden, stellingnames van andere overheidsinstanties alsmede rechterlijke uitspraken en nieuwe wet- en regelgeving, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Gemeente. Ingeval de Gemeente overgaat tot een dergelijke nadelige bevoegdheidsuitoefening of het anderszins verrichten van dergelijke nadelige handelingen, dan levert dit geen toerekenbare tekortkoming tijdens de Gemeente op en kan de Erfpachter ter zake jegens de Gemeente geen recht op vergoeding van kosten, schade of interessen van welke aard dan ook ontlenen. Partijen zullen alsdan onderzoeken op welke wijze de daaruit voor de Erfpachter voortvloeiende nadelige gevolgen kunnen worden ondervangen, evenwel zonder dat de Gemeente is gehouden tot aanpassing van deze Overeenkomst.
- 36.4 Deze Overeenkomst wordt tijdens de Gemeente onderhandeld en aangeboden onder de voorwaarde van goedkeuring door (of in naam van) het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente. Dat houdt in dat deze Overeenkomst in het geheel niet tot stand komt – ook niet voorwaardelijk – zolang deze goedkeuring niet expliciet is gegeven. Indien het college of haar gevolmachtigde(n) om een haar moverende reden goedkeuring/ondertekening aan deze Overeenkomst onthoud(t)(en), is de Gemeente niet aansprakelijk voor de gemaakte kosten en/of de gederfde winst van Erfpachter. De eventuele aanwezigheid van (leden van) het college en/of van haar gevolmachtigde(n) bij

deonderhandelingen over deze Overeenkomst staat de werking van dit goedkeuringsvoorbehoud niet in de weg.

36.5 De Erfpachter heeft het recht deze Overeenkomst te ontbinden, indien de door hem aangevraagde c.q. aan te vragen omgevingsvergunning(en) die vereist zijn voor het verbouwen en in exploitatie van de Watertoren definitief niet word(t)(en) verleend of definitief niet onherroepelijk word(t)(en). Ontbinding op deze grond wordt ingeroepen middels een daartoe strekkend aangetekend schrijven (eenzijdige ontbiningsverklaring) van Erfpachter aan de Gemeente.  
Dit recht van ontbinding komt te vervallen nadat de in artikel 4 bedoelde notariële akte is gepasseerd danwel de feitelijke levering van de Grond en Watertoren, zoals bedoeld in artikel 11.1 heeft plaatsgevonden.

36.6 Bij deze Overeenkomst behoren onverbrekkelijk de volgende bijlagen:  
Bijlage I: situatietekening met nummer\*\*\*\*, d.d. @ van Afdeling IVA, Team Informatiediensten, van de gemeente Helmond;  
Bijlage II: opleverrapport

**ALDUS OVEREENGEKOMEN EN ONDERTEKEND**

<b>TE</b>	<b>TE</b>
<b>OP</b> _____	<b>OP</b> _____
<b>DE GEMEENTE</b>	<b>ERFPACHTER</b>
_____	_____

**BIJLAGE I**  
**situatietekening**