

Vaststelling procedure: nadat er op operationeel niveau overeenstemming is bereikt over de onderhavige overeenkomst tussen de ambtenaren en/of vertegenwoordigers van de provincie Noord-Brabant en de Erfpachter, dient de overeenkomst alsdan nog aan Gedeputeerde Staten te worden voorgelegd, waarbij Gedeputeerde Staten zich het recht voorbehoudt om, alvorens een besluit te nemen, de overeenkomst af te wijzen. In dat geval is er geen schadevergoeding hoe ook genaamd verschuldigd.

VERSIE 11 februari 2020

OVEREENKOMST TOT VESTIGING RECHT VAN ERFPACHT

DE ONDERGETEKENDEN:

1., statutair gevestigd en kantoorhoudende te,, ingeschreven in het handelsregister onder nummer, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door,, geboren op te, en, geboren op te, hierna te noemen: "**(de) Erfpachter**"

En

2. De publiekrechtelijke rechtspersoon, de provincie Noord-Brabant, ten deze op grond van het Besluit Catalogus operationele bevoegdheden en mandaatlijsten personele aangelegenheden d.d. 18 juni 2018, in werking getreden per 1 juli 2018, rechtsgeldig vertegenwoordigd door ir. M.C. Visser, domicilie kiezende op het Provinciehuis, Brabantlaan 1, (5216 TV) 's-Hertogenbosch, ten deze handelende voor en namens de provincie Noord-Brabant: "**(de) Provincie**"

De ondergetekenden onder 1 en 2 hierna tezamen te noemen: "**(de) Partijen**"

IN OVERWEGING NEMENDE DAT:

- a. De Provincie eigenaar is van een/de perce(e)l(en) grond gelegen te aan, kadastraal bekend, sectie, nummer
- b. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Groen Ontwikkelfonds Brabant B.V, hierna te noemen: "**het GOB**", op grond van een overeenkomst met de Provincie, de mogelijkheid heeft om het onder a vermelde perce(e)l(en) in te zetten voor
- c. Het GOB op basis van
- d. Het GOB in het kader van middels een openbare biedprocedure op zoek is gegaan naar ondernemende inschrijvers die met het/de onder a vermelde perce(e)l(en) in te zetten als
- e. Erfpachter naar aanleiding van deze openbare biedprocedure ten behoeve van het/de onder a vermelde perce(e)l(en) een plan heeft ingediend bij het GOB voor de realisatie van het onder c bedoelde doel;
- f. Het GOB bij besluit van (kenmerk) het door Erfpachter ingediende plan voor van het/de onder a vermelde perce(e)l(en) in het kader van de als winnend heeft aangemerkt;

- g. Partijen, ter uitwerking van het onder f bedoelde besluit alsmede de op [.....] tussen de Erfpachter en het GOB gesloten samenwerkingsovereenkomst, de voorwaarden waaronder zij bereid zijn tot vestiging van een recht van erfpacht op het/de onder a bedoelde perce(e)l(en) ten behoeve van de Erfpachter in de onderhavige overeenkomst wensen vast te leggen;
- h. Partijen de rechten en plichten van een het recht van erfpacht van het/de onder a bedoelde perce(e)l(en) in onderhavige overeenkomst hebben vastgelegd.

VERKLAREN HET NAVOLGENDE OVEREEN TE KOMEN:

Artikel 1. Het Terrein

1. Partijen verklaren een overeenkomst aan te gaan, op grond waarvan de Provincie in erfpacht aan de Erfpachter uitgeeft, die zulks aanvaardt, het/de registergoed(eren), zoals hieronder nader omschreven en met arcering aangegeven op de door Partijen gewaarmerkte situatietekening, die als bijlage 1 is aangehecht, betreffende (een) perce(e)l(en) cultuurgrond, gelegen aan de te, hierna (tezamen) te noemen: "**het Terrein**".

Kadastrale omschrijving van het perceel waarop het recht van erfpacht zal worden gevestigd			Grootte van het perceel			Grootte van het gedeelte van het perceel waarop het recht van erfpacht zal worden gevestigd (circa)		
gemeente	sectie	nummer	ha	a	Ca	ha	a	ca
Totaal								

2. Op deze overeenkomst zijn de bepalingen, zoals opgenomen in de artikelen 5:85 tot en met 5:100 van het Burgerlijk Wetboek, van toepassing, voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken.

Artikel 2. Duur van erfpacht

Het recht van erfpacht wordt gevestigd voor een aaneengesloten periode van 26 jaren, ingaande op [*] en mitsdien eindigende op [*].

Artikel 3. Canon

1. De canon, zoals opgenomen in lid 2, die de Erfpachter aan de Provincie verschuldigd is wegens de erfpacht van het Terrein dient Erfpachter te voldoen bij vooruitbetaling in jaarlijkse termijnen, vervallende per 1 januari van ieder jaar.
2. De Erfpachter is aan de Provincie is wegens de erfpacht van het Terrein de navolgende canon verschuldigd:
- In jaar 0 t/m 6, uitmakende t/m bedraagt de jaarlijkse canon € (zegge:euro) per hectare per jaar, derhalve in totaal € (zegge: euro);
 - In jaar 7 t/m 10, uitmakende t/m bedraagt de jaarlijkse canon € (zegge:euro) per hectare per jaar, derhalve in totaal € (zegge: euro)

- In jaar 11 t/m 26, uitmakende t/m bedraagt de jaarlijkse canon € (zegge:euro) per hectare per jaar, derhalve in totaal € (zegge: euro)
- 3. Over de canon is geen omzetbelasting verschuldigd.
- 4. De Erfpachter dient de canon voor het eerst te voldoen bij gelegenheid van ondertekening van de notariële akte die naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst zal worden opgemaakt, betrekking hebbende op de periode van [*] tot en met [*].
- 5. Indien betaling van een canontermijn niet op de vervaldag als bedoeld in lid 1 van dit artikel heeft plaatsgehad is de Erfpachter zonder nadere ingebrekestelling, aanmaning, bevel of soortgelijke daad van rechtsopvolging in verzuim en wordt het verschuldigde verhoogd met de wettelijke rente voor niet-handelstransacties naar rato van de tijdsduur van het verzuim.

Artikel 4. Canon indexering

1. De canon wordt 1 januari van ieder jaar aangepast aan de hand van de ontwikkeling van de consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek vastgesteld, of indien deze index niet meer bestaat, door middel van/aan de hand van de index die de oude index het meest benadert. Deze aanpassing geschiedt op basis van de formule:

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

In deze formule is:

C(n): de nieuwe canon;

A: de CPI van het kalenderjaar voorafgaand aan de ingangsdatum van de canonaanpassing;

B: de CPI van het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar bedoeld onder A;

C(o): de oude, aan te passen canon.

2. De eerste jaarlijkse canon aanpassing vindt plaats op [*].
3. De geïndexeerde canon is ook verschuldigd wanneer door de Provincie geen afzonderlijke schriftelijke mededeling van deze aanpassing wordt gedaan aan de Erfpachter, doch zal nimmer lager dan de aanvangscanon, als bedoeld in artikel 3 lid 1, kunnen zijn.
4. De indexering van de canon is ook van overeenkomstige toepassing op een krachtens artikel 5 herziene canon, met ingang van het jaar volgend op het jaar waarop de herziening voor het eerst geldt.

Artikel 5. Periodieke canonherziening

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 kan de canon op verzoek van de Provincie telkens na verloop van vijf erfpachtjaren, voor het eerst op [*], worden herzien in verband met fluctuaties in de waarde van onroerende zaken. Hierbij zal rekening worden gehouden met de marktconformiteit van de canon, mede in het licht van het opbrengend vermogen van het Terrein.
2. Indien de canon wordt herzien binnen 10 jaar na het aangaan van de erfpachtovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 2, zal bij de herziening van de canon als uitgangspunt de afgewaardeerde waarde, zijnde 50% van de agrarische waarde, worden genomen.
3. Indien de canon wordt herzien na 10 jaar na het aangaan van de erfpachtovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 2, zal bij de herziening van de canon als uitgangspunt het gebruik als voedselbos worden genomen.
4. De herziene canon is verschuldigd met ingang van de dag, waarop de vermelde termijn van vijf jaren is verlopen.
5. De Provincie geeft de Erfpachter per aangetekende brief kennis van het voornemen tot herziening van de canon.

6. De Erfpachter deelt de Provincie binnen zes weken na de datum van de in lid 5 bedoelde brief per aangetekende brief mee of hij instemt met het voorstel.
7. Wanneer uit de brief, als bedoeld in lid 6, blijkt dat de Erfpachter niet instemt met het voorstel, of wanneer de Erfpachter die brief niet of niet bijtijds verzendt, zal de herziene canon worden vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in lid 2 en 3. Elk van de Partijen benoemt een deskundige en deze twee benoemen samen de derde, die als voorzitter zal fungeren. Als over deze derde deskundige geen overeenstemming wordt verkregen, benoemt een rechter van de Rechtbank van het arrondissement waarin het Terrein is gelegen, op verzoek van de meest gereede partij, de derde deskundige.
8. Het door de in lid 7 bedoelde deskundigen uitgebrachte advies is bindend voor Partijen. De kosten van de deskundigen zullen door elk van Partijen voor de helft worden gedragen.

Artikel 6. Verlenging

Tot uiterlijk één jaar voor afloop van de overeengekomen duur van het erfpacht, als bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst, kunnen Partijen met elkaar in overleg treden omtrent een eventuele verlenging en de daarbij te stellen voorwaarden. Aan het gestelde in dit artikel kan door geen van de Partijen een recht van continuatie van het erfpachtrecht worden ontleend. Zowel de Erfpachter als de Provincie kan zonder opgaaf van redenen weigeren medewerking te verlenen aan een door de wederpartij gewenste verlenging.

Artikel 7. Einde en opzegging

1. De erfpacht eindigt door het verstrijken van de duur, als overeengekomen in artikel 2 van deze overeenkomst. Wanneer de Erfpachter het Terrein niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft het recht van erfpacht doorlopen, tenzij de Provincie uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken, dat zij het recht van erfpacht als geëindigd beschouwt. De Provincie en de Erfpachter kunnen het aldus verlengde recht van erfpacht opzeggen bij exploit, tenminste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
2. Nadat het recht van erfpacht op het in artikel 2 genoemde tijdstip is geëindigd, kan de Provincie besluiten om met Erfpachter onder nader overeen te komen condities een nieuwe overeenkomst van erfpacht te sluiten.
3. Ingevolge het in artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde, kan het erfpachtrecht door de Provincie worden opgezegd indien de Erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. Onder 'in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van zijn andere verplichtingen' zoals hiervoor vermeld dient in ieder geval te worden begrepen: het niet voldoen aan de in artikel 12 en 13 van deze overeenkomst omschreven verplichtingen, die gelijktijdig met de notariële akte tot uitgifte in erfpacht als kwalitatieve verplichting/kettingbeding zullen worden vastgelegd. De opzegging geschiedt bij exploit en tenminste een maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd. Deze opzegging moet tevens op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
4. Ingevolge het in artikel 5:97 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde, kan de rechter, indien 25 jaren na de vestiging van de erfpacht zijn verlopen, op vordering van de Provincie of Erfpachter de erfpacht wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, die van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging niet van de Provincie of de Erfpachter kan worden geveerd.
5. Het recht van erfpacht kan tussentijds door de Provincie worden opgezegd:
 - a. indien de Erfpachter in staat van faillissement wordt verklaard of;
 - b. indien de rechtspersoon van de Erfpachter, om welke reden dan ook, wordt ontbonden.
6. De opzegging als bedoeld in lid 1 en lid 5 van dit artikel vindt plaats, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:88 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, derhalve bij exploit en ten minste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

Artikel 8. Bodemverontreiniging

1. De Provincie verklaart niet bekend te zijn met feiten, onder meer op grond van eigen deskundigheid en het gebezigde gebruik van het Terrein, die erop wijzen dat het Terrein enige bodemverontreiniging bevat die kan leiden tot een verplichting tot sanering van het Terrein dan wel tot het (laten) nemen van andere maatregelen.
2. Voor zover aan de Provincie bekend:
 - a. is met betrekking tot het Terrein door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het Terrein door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
3. Partijen komen overeen dat geen opdracht wordt gegeven tot het uit laten voeren van een verkennend bodemonderzoek gebaseerd op de NEN 5740, inclusief een vooronderzoek NEN 5725 en asbestonderzoek, gebaseerd op de NEN 5707, van het Terrein en gaan ervan uit dat de grond en/of het grondwater van het Terrein niet verontreinigd is. De Erfpachter vrijwaart de Provincie na de vestiging van het recht van erfpacht voor alle hiermee samenhangende gevolgen, hoe dan ook genaamd. Het risico van verontreiniging die de beoogde gebruiksfunctie van het Terrein beperkt, is alsdan voor de Erfpachter.
4. Bij gelegenheid van het einde van het recht van erfpacht, als bedoeld in artikel 7 van deze overeenkomst, is de Provincie gerechtigd om voor haar rekening een verkennend bodemonderzoek gebaseerd op de NEN 5740, inclusief een vooronderzoek NEN 5725 en asbestonderzoek, gebaseerd op de NEN 5707, uit te laten voeren. Indien uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er sprake is of kan zijn van bodem- en/of asbestverontreiniging, dan is de Provincie gerechtigd om voor haar rekening een nader onderzoek in te stellen.
5. Voor rekening en risico van de Erfpachter komen de (gevolgen van) verontreinigingen van de grond en/of het grondwater van het Terrein.
6. Van bodem- en/of asbestverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de grond en/of het grondwater van het Terrein hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan de streefwaarde van de bij de Wet bodembescherming behorende uitvoeringsregelingen dan wel daarvoor in de plaats tredende algemeen gangbare kwaliteitseisen of op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten.
7. Onder verontreiniging wordt niet verstaan:
 - de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden;
 - stobben van bomen en/of struiken;
 - funderings- en puinresten die geen asbest of andere schadelijke stoffen bevatten.

Artikel 9. Wijziging, vervreemding en verhuur

1. Het is de Erfpachter niet geoorloofd, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming, welke de Provincie kan onthouden en waaraan de Provincie (financiële) voorwaarden kan verbinden, van de Provincie:
 - a. het erfpachtrecht geheel of ten dele te vervreemden, waaronder begrepen de inbreng van het recht in een rechtspersoon of samenwerkingsverband;
 - b. het erfpachtrecht geheel of ten dele te verhuren, te verpachten of in ondererfpacht uit te geven of anderszins onder welke titel ook, geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven;
 - c. het erfpachtrecht geheel of ten dele te splitsen;
 - d. het recht van erfpacht of enig deel daarvan met hypotheek of enig ander zakelijk recht te bezwaren;
 - e. op of aan het Terrein werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel activiteiten of een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu – waaronder die van de bodem – wordt veroorzaakt;
 - f. afstand te doen van het erfpachtrecht en/of het erfpachtrecht (tussentijds) op te zeggen;
 - g. de bestemming van het Terrein te wijzigen;

- h. overeenkomsten aan te gaan, die het gangbare gebruik en/of de waarde van het erfpachtrecht dan wel het Terrein negatief beïnvloeden;
- i. in het gebruik van het Terrein, zoals omschreven in artikel 12 van deze overeenkomst, een wijziging aan te brengen;
- j. gebouwen, werken en/of beplantingen op het Terrein op te richten;
- k. te handelen in strijd met nu of te enigertijd geldende vergunningen of -voorschriften.

Artikel 10. Voorkeursrecht tot koop

1. De Provincie verleent aan de Erfpachter een voorkeursrecht tot koop van het blote eigendom van het Terrein. Indien de Provincie het blote eigendom van het Terrein geheel of gedeeltelijk wenst te vervreemden, dient zij de Erfpachter daarvan in kennis te stellen door middel van een aangetekend schrijven. Voormeld voorkeursrecht is niet van toepassing ingeval de Provincie het blote eigendom van het Terrein geheel of gedeeltelijk wenst te vervreemden aan een ander publiekrechtelijk lichaam dan wel een organisatie, rechtspersoon of samenwerkingsverband die de intenties van de realisatie van het onder c van de considerans bedoelde doel op het Terrein nastreeft
2. Het voorkeursrecht van de Erfpachter, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, eindigt op het moment dat de erfpachtovereenkomst eindigt. Indien de Provincie besluit tot verkoop over te gaan dan dient zij de Erfpachter daarvan binnen 6 maanden voor het einde van onderhavige erfpachtovereenkomst in kennis te stellen.
3. De Erfpachter dient binnen zes weken na ontvangst van het aangetekend schrijven, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, aan de Provincie te kennen te geven of hij van zijn voorkeursrecht gebruik wil maken.
4. Indien de Erfpachter van zijn voorkeursrecht gebruik wil maken, wordt de koopsom getaxeerd door de door de Provincie aangewezen onafhankelijke erkende taxateur. Bij de taxatie van de koopsom worden de navolgende uitgangspunten gehanteerd.
 - a. Indien de koopsom binnen 10 jaar na het aangaan van de erfpachtovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 2, wordt getaxeerd zal bij de bepaling van de waarde als uitgangspunt de afgewaardeerde waarde, zijnde 50% van de agrarische waarde, worden genomen.
 - b. Indien de koopsom na 10 jaar na het aangaan van de erfpachtovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 2, wordt getaxeerd zal het Terrein als voedselbos worden getaxeerd.
5. Indien Partijen over de hoogte van de koopsom geen overeenstemming bereiken, zal de waarde van het blote eigendom tegen de alsdan geldende marktwaarde, op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in lid 4, door maximaal drie onafhankelijke erkende taxateurs (deskundige) worden vastgesteld. Elk van de Partijen benoemt een deskundige en deze twee benoemen samen de derde, die als voorzitter zal fungeren. Als over deze derde deskundige geen overeenstemming wordt verkregen, benoemt een rechter van de Rechtbank van het arrondissement waarin het Terrein is gelegen, op verzoek van de meest gerede partij, de derde deskundige. Het waardeoordeel van deze commissie is voor Partijen bindend. De kosten van deze deskundigen komen evenredig voor rekening van Partijen. Het als zodanig uitgebrachte rapport dient door de deskundigen ten spoedigste aan de betrokken Partijen ter hand te worden gesteld door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst. Na ontvangst daarvan hebben zowel de Erfpachter als de Provincie één maand bedenktijd. Zowel de Erfpachter als de Provincie dienen binnen deze maand bedenktijd aan de wederpartij, door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst, te kennen te geven of zij willen verkopen respectievelijk kopen voor de door de deskundigen vastgestelde prijs.
6. Indien erfpachter overgaat tot aankoop zijn Partijen gebonden aan de hierna onder a tot en met f gemelde bepalingen:
 - a. zodra er overeenstemming is, dienen de Erfpachter en de Provincie de gemaakte afspraken schriftelijk vast te leggen in een koopovereenkomst en dient het verlijden van de notariële akte van levering binnen een maand daarna te geschieden, dan wel op een later, in onderling overleg te bepalen, tijdstip, doch uiterlijk voor één december van het kalenderjaar waarin de wilsovereenstemming tot stand is gekomen;

- b. de kosten van overdracht en levering, waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten en kadastraal recht, zijn voor rekening van de Erfpachter;
 - c. de betaling van de koopsom en de afrekening van de zakelijke lasten dienen te geschieden bij het verlijden van de notariële akte van levering;
 - d. het Terrein zal worden geleverd in de staat waarin het zich op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst bevindt, met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en zichtbare en verborgen gebreken en rechten en verplichtingen;
 - e. het verkochte dient te worden geleverd, vrij van hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan;
 - f. de Erfpachter en de Provincie verbinden zich in de notariële akte van levering afstand te zullen doen van het recht om ontbinding te vorderen.
7. Indien de Provincie aan de Erfpachter te kennen geeft, dat zij niet wil verkopen voor de door de deskundigen vastgestelde prijs en de Erfpachter geeft aan de Provincie te kennen, dat hij wel wil kopen voor de door de deskundigen vastgestelde prijs, dan blijft het voorkeursrecht van kracht en is de Provincie niet vrij om aan derden te vervreemden.
8. Indien de Provincie aan de Erfpachter te kennen geeft, dat zij wil verkopen voor de door de deskundigen vastgestelde prijs en de Erfpachter geeft aan de Provincie te kennen, dat hij niet wil kopen voor de door de deskundigen vastgestelde prijs, dan eindigt het voorkeursrecht per de datum waarop de in lid 5 van dit artikel bedoelde maand bedenktijd verstrijkt en is de Provincie vrij om aan derden te vervreemden.

Artikel 11. Staat van het Terrein

1. Het Terrein wordt door de Erfpachter aanvaard in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en alle andere (kwalitatieve) rechten, lasten en verplichtingen als daaraan zijn verbonden, doch vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. De Provincie geeft kennis van de volgende met het Terrein verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend of heersend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen:
3. Het Terrein zal op het moment van de notariële akte van vestiging, zoals omschreven in artikel 29 van deze overeenkomst, de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor het huidige gebruik als bedoeld in artikel 12 van deze overeenkomst. De Erfpachter is bevoegd het Terrein voor de notariële akte van vestiging te inspecteren.
4. De staat waarin het Terrein zich op het moment van de ondertekening van deze overeenkomst bevindt, is omschreven en aangegeven op de foto's, die als bijlage 2 zijn aanhecht.

Artikel 12. Gebruik

1. De Erfpachter verplicht zich het Terrein uitsluitend te gebruiken als in overeenstemming met hetgeen is opgenomen in, meer specifiek de in opgenomen verplichting om op de in erfpacht gegeven grond minimaal de volgende maatregelen te treffen:
2. De Erfpachter kan de Provincie verzoeken, mee te werken aan een herziening van het gebruik van het Terrein, op grond van bijzondere of gewijzigde omstandigheden. De Provincie kan haar toestemming aan een herziening van het gebruik van het Terrein onthouden, op grond van haar moverende redenen.
3. De Erfpachter draagt er zorg voor dat nooit enige situatie ontstaat, waarbij het Terrein wordt gebruikt in strijd met het gebruik als bedoeld in lid 1 van dit artikel of in strijd met de eventueel overeengekomen herziening van het gebruik, overeenkomstig het bepaalde daarover in lid 2 van dit artikel.

4. De Erfpachter is verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en verkrijgen van alle vergunningen, ontheffingen en andere beschikkingen die benodigd zijn voor het in lid 1 van dit artikel bedoelde gebruik, voor de correcte nakoming van alle daaruit voortvloeiende verplichtingen en voor de correcte naleving van alle daarbij gestelde voorwaarden en voorschriften. Erfpachter is bekend met de voorzieningen die in het kader van de eventuele milieuvergunning voor rekening en risico van de Erfpachter dienen te worden getroffen.

Artikel 13. Beheer en onderhoud

1. De Erfpachter verplicht zich voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor de instandhouding dan wel het beheer en (dagelijks en groot) onderhoud van het Terrein in overeenstemming met het gebruik als bedoeld in artikel 12.
2. Voor rekening van de Erfpachter komen tevens de premies van de verzekering(en) van het Terrein alsmede alle kosten, verband houdende met de aansluitingen en/of het verbruik van gas, water, elektriciteit of andere nutsvoorzieningen.
3.

Artikel 14. Kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen

1. De in artikel 12 en artikel 13 omschreven verplichtingen en de daarmee samenhangende boetes, zoals opgenomen in artikel 25, zullen, voor zover mogelijk, als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 BW bij notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
2. De vastlegging van de kwalitatieve verplichtingen in een notariële akte, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, dient plaats te vinden gelijktijdig met de uitgifte in erfpacht, zoals beschreven in artikel 29.
3. Indien en voor zover de verplichtingen zoals omschreven in artikel 12 en artikel 13 niet kunnen worden aangemerkt als kwalitatieve verplichtingen, in de zin van artikel 6:252 BW, zullen de verplichtingen zoals bedoeld in artikel 12 en artikel 13 en de daarmee samenhangende boetes, zoals opgenomen in artikel 25, door de Erfpachter worden aangemerkt als "kettingbedingen" en als zodanig uitdrukkelijk aanvaard. De Erfpachter verplicht zich in dat geval derhalve, om de verplichtingen zoals bedoeld in artikel 12 en artikel 13 en de daarmee samenhangende boetes, zoals opgenomen in artikel 25, aan zijn rechtsopvolger(s) en de gebruiker(s) van het Terrein op te leggen. De Erfpachter verplicht zich in dat geval tevens jegens de Provincie om zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel te verplichten, de verplichtingen, zoals omschreven in artikel 12 en artikel 13 en de daarmee samenhangende boetes, zoals opgenomen in artikel 25, alsmede hetgeen in dit lid is bepaald, weer aan hun rechtsopvolgers op te leggen.
4. Wanneer de Erfpachter zich niet houdt aan zijn verplichting, zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel, verbeurt de Erfpachter ten behoeve van de Provincie een eenmalige direct-opeisbare boete van € 100.000 (zegge: honderdduizend euro). Een en ander onverminderd het recht van de Provincie om alsnog nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen. De boete zal jaarlijks worden geïndexeerd, conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer, CPI, alle huishoudens (2015 = 100), zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of indien deze index niet meer bestaat, middels de index welke de oude index het meest benadert.

Artikel 15. Garanties

1. De Provincie garandeert:
 - a. dat zij bevoegd is tot uitgifte en vestiging van het recht van erfpacht en dat het Terrein vrij is van retentierecht, hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan;
 - b. dat het Terrein op het moment van notariële vestiging van het onderhavige recht van erfpacht vrij van huur, pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd zal zijn;
 - c. dat het Terrein niet zonder recht of titel in gebruik is bij derden;

- d. dat zij niet bekend is met feiten die erop wijzen, dat het Terrein enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door de Erfpachter of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
 - e. dat aan haar niet bekend is, dat in de bodem van het Terrein tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn;
 - f. dat aan haar niet bekend is, dat in het Terrein asbest is verwerkt;
 - g. dat aan haar van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Terrein zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
 - h. dat aan haar, betreffende het Terrein, geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend is:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van Monumentenwet 1988;
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;
 - i. dat aan haar niet bekend is, dat het Terrein is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8, dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
 - j. dat het Terrein niet is betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan en niet is gevorderd of in een onteigeningsprocedure is betrokken, met dien verstande dat er op het Terrein ruilverkavelinglasten rusten ten bedrage van € (zegge:euro) per jaar met eindjaar 2.....;
 - k. dat ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan;
 - l. dat op het Terrein geen andere dan de gebruikelijke zakelijke belastingen rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
 - m. dat aan haar geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend zijn;
 - n. dat aan haar niet bekend is, dat ten aanzien van het Terrein beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 van den Wet Bodembescherming zijn opgenomen;
 - o. dat haar recht op het Terrein niet voorwaardelijk is en niet onderworpen is aan een tijdsbepaling.
2. De Erfpachter is ermee bekend dat de Provincie het Terrein nooit zelf heeft gebruikt en dat de Provincie mitsdien niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan zij wel op de hoogte zou zijn geweest als zij het Terrein zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor rekening en risico van de Erfpachter.

Artikel 16. Oplevering en vergoeding na einde recht van erfpacht

1. De Erfpachter is verplicht om het Terrein bij het einde van de erfpacht, zoals omschreven in artikel 7, onmiddellijk te ontruimen en vrij van hypotheeken, beslagen, pacht, huur, ondererfpacht en/of gebruik of aanspraken daarop, als voedselbos zoals opgenomen in, ter vrije beschikking te stellen aan de Provincie.
2. Na het einde van de erfpacht heeft de Erfpachter geen recht op vergoeding van de waarde van de eventuele door de Erfpachter (onverplicht) aangebrachte gebouwen, werken en/of beplantingen op het Terrein.

Artikel 17. Onder- of overmaat

Een verschil tussen de in deze overeenkomst genoemde oppervlakte van het Terrein, als bedoeld in artikel 1 lid 1, en de op grond van de mogelijke kadastrale meting vast te stellen daadwerkelijke oppervlakte, verleent Partijen geen recht op verrekening/herberekening van de canon.

Artikel 18. Betaling

Alle betalingen door de Erfpachter aan de Provincie in verband met de uitgifte van het recht van erfpacht op grond van onderhavige overeenkomst, zullen moeten geschieden zonder enige korting, inhouding of schuldverrekening aan de Provincie, op IBAN nummer, ten name van de Provincie onder vermelding van ".....".

Artikel 19. Betreeding door de Provincie

De Provincie, de in dienst van de Provincie zijnde ambtenaren, door de Provincie aangewezen derden, alsmede zij die in opdracht van alle bovengenoemde functionarissen werkzaamheden verrichten, hebben ten behoeve van de hun opgedragen taak, na voorafgaande kennisgeving, toegang tot het Terrein.

Artikel 20. Zakelijke lasten

Alle zakelijke lasten, die ter zake van het Terrein worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf 1 januari volgend op de datum van ondertekening van de notariële akte die naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst zal worden opgesteld, als bedoeld in artikel 29 van deze overeenkomst, voor de tijd gedurende welke het recht van erfpacht opstal zal bestaan, voor rekening van de Erfpachter.

Artikel 21. Gevolgen regelgeving overheid

De gevolgen van de naleving en handhaving van publiekrechtelijke regelgeving, met name op het gebied van het milieu en de ruimtelijke ordening, zijn geen reden tot beëindiging of wijziging van het recht van erfpacht. Mogelijke nadelige gevolgen van verplichtingen of verboden ter zake zijn voor rekening en risico van de Erfpachter en zullen nimmer aanleiding geven tot een recht op enige vergoeding voor de Erfpachter ten opzichte van de Provincie, noch op vermindering van de canon.

Artikel 22. Risico en gevolgen regelgeving

1. Vanaf het tijdstip van de notariële akte van vestiging, die naar aanleiding van deze overeenkomst zal worden opgesteld, komen de baten van het Terrein de Erfpachter ten goede, zijn de lasten voor zijn risico en draagt hij het risico van het Terrein.
2. De gevolgen van de naleving en handhaving van publiekrechtelijke regelgeving, met name op het gebied van het milieu en de ruimtelijke ordening, zijn geen reden tot beëindiging of wijziging van het recht van erfpacht. Mogelijke nadelige gevolgen van verplichtingen of verboden ter zake zijn voor rekening en risico van de Erfpachter en zullen nimmer aanleiding geven tot een recht op enige vergoeding voor de Erfpachter ten opzichte van de Provincie, noch op vermindering van de canon.

Artikel 23. Verzuim

1. Indien een partij nalatig is in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, dient de wederpartij hem schriftelijk in gebreke te stellen. In de ingebrekestelling zal een termijn van acht werkdagen worden gesteld, waarbinnen de nalatige partij zijn gebrek alsnog kan herstellen, zonder dat hij in verzuim is. Indien de nalatige partij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht werkdagen nalatig blijft in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim jegens de wederpartij.
2. Indien de nalatige partij, na door de wederpartij in gebreke te zijn gesteld, binnen de in lid 1 genoemde termijn van acht werkdagen alsnog zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting nakomt, is deze partij niettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet tijdige nakoming te vergoeden, tenzij de niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst niet aan hem kan worden toegerekend.
3. Indien de nalatige partij in verzuim is, is deze partij gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet tijdige nakoming te vergoeden, tenzij de niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst niet aan hem kan worden toegerekend. De nalatige partij is tevens verplicht zijn verzuim zo spoedig mogelijk te herstellen en zijn verplichtingen uit de overeenkomst alsnog na te leven.

Artikel 24. Toepassing wet Bibob

1. De Provincie kan ten aanzien van deze erfpachtovereenkomst een onderzoek op grond van de Wet Bibob uitvoeren indien sprake is van één of meer van de volgende omstandigheden:
 - a. de officier van justitie wijst de Provincie overeenkomstig artikel 26 van de Wet Bibob op de mogelijkheid het Landelijk Bureau Bibob om een advies te vragen;
 - b. aan de Erfpachter is in de laatste vijf jaar een beschikking tot terugvordering van subsidie opgelegd dan wel met betrokkene is binnen genoemde periode een schikking tot terugbetaling van verkregen subsidiegelden overeengekomen;
 - c. aan de Erfpachter is in de laatste vijf jaar een handhavingsbeschikking opgelegd;
 - d. de Provincie past de Wet Bibob toe of heeft de Wet Bibob toegepast in een andere procedure, waarbij sprake was van dezelfde Erfpachter of dezelfde natuurlijk persoon of rechtspersoon die in relatie staat tot de Erfpachter als bedoeld in artikel 3, lid 4, van de Wet Bibob;
 - e. een bestuursorgaan of een andere rechtspersoon met overheidstaak past de Wet Bibob toe of heeft de Wet Bibob toegepast in een andere procedure, waarbij sprake was van dezelfde Erfpachter of dezelfde natuurlijk persoon of rechtspersoon die in relatie staat tot de Erfpachter als bedoeld in artikel 3, lid 4, van de Wet Bibob;
 - f. de Erfpachter dan wel een natuurlijk persoon of rechtspersoon die in relatie staat tot de Erfpachter als bedoeld in artikel 3, vierde lid van de Wet Bibob, staat vermeld in het onregelmatighedenregister, bedoeld in artikel 1, onder e, van de Beleidsregel misbruik en oneigenlijk gebruik subsidies Noord-Brabant 2017;
 - g. handhavinginformatie, strafrechtelijke informatie, informatie van één of meer partners in een RIEC-samenwerkingsverband of andere informatie betreffende mogelijke betrokkenheid bij strafbare feiten geven aanleiding tot een eigen onderzoek;
 - h. de Erfpachter is een rechtspersoon die voor het verstrijken van de duur van de erfpachtovereenkomst geheel of ten dele in handen van een andere eigenaar komt.
2. De Provincie kan bij de bevoegde rechter ontbinding van de erfpachtovereenkomst vorderen indien uit het onderzoek als bedoeld in lid 1 blijkt dat er sprake is van:
 - a. een ernstige danwel mindere mate van gevaar dat de pachtovereenkomst mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. een ernstige danwel mindere mate van gevaar dat in of met het pachtobject mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat met of bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd; of
 - d. een veroordeling van Erfpachter of dan wel een natuurlijk persoon of rechtspersoon die in relatie staat tot de Erfpachter als bedoeld in artikel 3, vierde lid van de Wet Bibob, voor het plegen van, deelneming aan, een poging tot, of het voorbereiden danwel doen voorbereiden van een misdrijf.
3. Alvorens Provincie overgaat tot bedoelde vordering tot ontbinding van de erfpachtovereenkomst als bedoeld in lid 2, kan hij advies aanvragen bij het Landelijke Bureau Bibob.
4. De Erfpachter is verplicht ten behoeve van een onderzoek als bedoeld in lid 1 door de Provincie gevraagde gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 30, lid 3, van de Wet Bibob te verstrekken. Tevens is de Erfpachter verplicht ten behoeve van het advies als bedoeld in lid 3 door het Landelijk Bureau Bibob gevraagde gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 12, lid 4, van de Wet Bibob te verstrekken.

Artikel 25. Boete

1. Ingeval van niet naleving van enige in deze overeenkomst genoemde verplichting van Erfpachter, is de Erfpachter aan de Provincie, na schriftelijke ingebrekestelling met inachtneming van een termijn van acht dagen waarin de Erfpachter alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen, een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd van € 250,00 (zegge: tweehonderdvijftig euro) voor iedere dag dat nakoming uitblijft, zulks onverkort het aan de Provincie van rechtswege toekomstend recht aanvullende schadevergoeding te vorderen. De boete zal jaarlijks worden geïndexeerd, conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer, CPI, alle huishoudens (2015 = 100), zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of indien deze index niet meer bestaat, middels de index welke de oude index het meest benadert.
2. De kosten, zowel in als buiten rechte veroorzaakt, van de Provincie als gevolg van overtreding door de Erfpachter van enige bepaling van deze overeenkomst, zijn voor rekening van de Erfpachter.

Artikel 26. Aansprakelijkheid

1. De Erfpachter is aansprakelijk voor alle schade en vervolgschade die als direct of indirect gevolg van het recht van erfpacht of de bedrijfsvoering van de Erfpachter ontstaat aan het Terrein.
2. De Erfpachter vrijwaart de Provincie tegen alle aanspraken van derden tot vergoeding van schade die als direct of indirect gevolg van het recht van erfpacht of de bedrijfsvoering van de Erfpachter ontstaat. Daarbij is uitdrukkelijk inbegrepen schade die veroorzaakt is door of met personeel of andere bezoekers van het Terrein.
3. De Erfpachter is gehouden zijn aansprakelijkheid ingevolge de voorgaande leden van dit artikel deugdelijk te verzekeren en verzekerd te houden, zulks ten genoegen van de Provincie.

Artikel 27. Geschillenregeling

1. Partijen verplichten zich om, indien er een geschil ontstaat omtrent de uitleg van deze overeenkomst, dan wel over de uitvoering daarvan, met elkaar in overleg te treden teneinde te trachten het geschil in der minne te beslechten.
2. Een geschil wordt geacht te bestaan, indien één der Partijen aan de andere partij(en) schriftelijk te kennen geeft, dat er over een aan (de ten uitvoerlegging van) deze overeenkomst gelieerd essentieel onderwerp een zodanig verschil van mening aanwezig is, dat dit als een geschil moet worden aangemerkt. Deze kennisgeving wordt 'aangetekend' verzonden.
3. Indien tussen Partijen in het kader van deze overeenkomst een geschil mocht ontstaan dat niet in der minne - en in geval van hun aller instemming door middel van mediation - kan worden opgelost, dan is de rechter bevoegd om over dit geschil te oordelen.

Artikel 28. Exclusiviteit

Met de ondertekening van deze overeenkomst vervallen alle (eventueel) eerder tussen Partijen mondeling of schriftelijk gemaakte afspraken ter zake de in deze overeenkomst vastgelegde vestiging van het recht van erfpacht.

Artikel 29. Notariële akte

1. De notariële akte tot uitgifte in erfpacht zal worden verleden, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor DGF Notarissen te Kaatsheuvel uiterlijk twee maanden nadat de totstandkomingsvoorwaarden zoals vermeld in artikel 30 zijn vervuld, of zoveel later als overeengekomen.
2. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de uitgifte, vestiging, opheffing en tenietgaan van het recht van erfpacht, zijn voor rekening van de Erfpachter.

Artikel 30. Totstandkomingsvoorwaarden

1. Deze overeenkomst komt tot stand:
 - a. nadat de Erfpachter onderhavige overeenkomst heeft ondertekend en;
 - b. nadat Gedeputeerde staten van de Provincie hebben besloten tot het aangaan van onderhavige overeenkomst en;
 - c. nadat de van Provinciewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd besluit heeft ondertekend en;
 - d. nadat de onder g van de considerans bedoelde samenwerkingsovereenkomst tussen de Erfpachter en het GOB, inzake de realisatie van het onder c van de considerans bedoelde doel op het Terrein onvoorwaardelijk tot stand is gekomen.

Artikel 31. Overige bepalingen

1. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing;
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
3. De uit de onderhavige overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

Artikel 32. Inhoud overeenkomst

Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de bepalingen en zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat zij zich bewust zijn van de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst. De bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst. Bij een eventuele discrepantie tussen de bijlagen en de bepalingen uit deze overeenkomst prevaleren de bepalingen uit deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend

.....

De Erfpachter,

De Provincie,

Bijlagen:

1. Tekening Terrein
2. Omschrijving en foto's van de staat van het Terrein