

## Model erfpachtovereenkomst

**Concept: ten behoeve van de inschrijfprocedure 'Leegveld 2023'**

### OVEREENKOMST TOT VESTIGING RECHT VAN ERFPACHT

#### DE ONDERGETEKENDEN:

1. ...., statutair gevestigd te ..... 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**, gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende te (5216 TV) 's-Hertogenbosch, Brabantlaan 1, ten deze op grond van ..... rechtsgeldig vertegenwoordigd door ....., programmamanager Majeure Projecten en Ontwikkelbedrijf, 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 Provinciale Staten op 14 oktober 2022 het Beleidskader Natuur 2030 hebben vastgesteld, waarin de doelstellingen van het beleid voor natuur en landschap zijn opgenomen, met daarin opgenomen de doelstelling om in 2027 het belangrijkste deel van het Natuurnetwerk Brabant gerealiseerd te hebben.
- b. De Provincie eigenaar is van de percelen gelegen te @ aan de @, kadastraal bekend gemeente @, sectie @, nummer @, hierna te noemen: "**het Terrein**" (*bijlage 1*);
- c. De percelen zijn gelegen in het Natuurnetwerk Brabant, zoals is vastgelegd in de (interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant.
- d. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Groen Ontwikkefonds Brabant B.V., hierna te noemen "**het Fonds**", van de Provincie Noord-Brabant de opdracht heeft gekregen om partijen te vinden die de natuur op de onder b vermelde percelen verder ontwikkelen en in stand houden.
- e. De Erfpachter het initiatief wenst te nemen om zorg te dragen voor ontwikkeling en instandhouding van natuur op het Terrein, zijnde @ en hiertoe een plan heeft opgesteld en dat bij de inschrijving in het kader van de inschrijfprocedure 'Leegveld 2023' heeft ingediend als "@ hierna te noemen: "**het Inrichtingsplan**" (*bijlage 2*);

- f. Het Fonds het plan positief heeft beoordeeld en op grond hiervan op datum heeft besloten het Terrein te gunnen aan Erfpachter; Het gunningsbesluit met kenmerk @ is gepubliceerd op de website van het Fonds; Erfpachter is op datum over dit besluit op de hoogte gebracht middels een brief met kenmerk @;
- g. Er ten behoeve van de duurzame instandhouding van de natuur een Kwalitatieve Verplichting gevestigd zal worden, gelijktijdig met de uitgifte in erfpacht.
- h. De Provincie op basis van bovenstaande bereid is om het Terrein in erfpacht uit te geven aan Erfpachter;
- i. Partijen de rechten en plichten van het recht van erfpacht van het terrein in onderhavige overeenkomst hebben vastgelegd.
- j. De Provincie zal in beginsel de erfpachtcanon enkel indexeren op grond van artikel 4 van onderstaande overeenkomst.

**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 [@adres] te [@plaats], 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. **Indien van toepassing:** De Provincie verklaart, voor zover nodig, onherroepelijk volmacht te geven aan de notaris, alwaar de uitgifte in erfpacht van het Terrein plaats zal vinden, om ten behoeve van de akte van uitgifte in erfpacht van het Terrein, een splitsingsverzoek middels de Splitsapplicatie bij het Kadaster in te dienen in het kader van het vormen van nieuwe percelen met een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte. Deze volmacht geschiedt met de macht van substitutie. Alle kosten die het Kadaster in rekening brengt, waaronder mede begrepen de kosten voor het splitsingsverzoek en de verificatiemeting, komen voor rekening van de provincie.
3. 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 de datum dat de notariële akte tot uitgifte in erfpacht wordt verleden, zoals vermeld in artikel 31.

## **Artikel 3. Vergoeding en canon**

1. De Erfpachter is aan de Provincie geen (eenmalige) vergoeding verschuldigd wegens de vestiging van het recht van erfpacht.
2. De Erfpachter is aan de Provincie een jaarlijkse canon verschuldigd wegens de erfpacht van het Terrein en bedraagt bij aanvang € @ (zegge: @ euro) per hectare per jaar, ofwel in totaal € @ (zegge: @ euro), te voldoen bij vooruitbetaling in jaarlijkse termijnen, vervallende per 1 oktober van ieder jaar.
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 vanaf de datum van uitgifte in erfpacht tot en met 31 december van dat jaar.
5. Indien betaling van een canontermijn niet op de vervaldag als bedoeld in lid 2 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 op/per 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 1 januari volgende op het eerste volledige jaar vanaf de datum van uitgifte in erfpacht.
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 2, kunnen zijn.

#### **Artikel 5. 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 6. 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.
2. De Erfpachter is niet gerechtigd het erfpachtrecht op te zeggen gedurende de eerste 26 jaren na vestiging.

3. De Provincie en de Erfpachter zijn gerechtigd het aldus verlengde recht van erfpacht, zoals bedoeld in artikel 6, op te zeggen bij exploitatie, tenminste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
4. 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 artikelen 11 en 12 van deze overeenkomst omschreven verplichtingen. De opzegging geschiedt bij exploitatie 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.
5. Ingevolge het in artikel 5:87 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde, kan het erfpachtrecht (tussentijds) door de Provincie (deels) worden opgezegd om redenen van algemeen belang of voor gebruik ten algemene nutte. De redenen die deze opzegging rechtvaardigen moeten gemotiveerd uiteen worden gezet in het besluit tot opzegging, met overeenkomstige toepassing van artikel 1 van de Onteigeningswet. De opzegging geschiedt bij exploitatie en tenminste twee jaar 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.
6. 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.
7. Het recht van erfpacht kan (tussentijds) door de Provincie worden opgezegd indien (i) de Erfpachter in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling of schuldsanering natuurlijke personen aanvraagt, of (ii) de rechtspersoon van de Erfpachter, om welke reden dan ook, wordt ontbonden of het samenwerkingsverband wordt beëindigd ingeval de Erfpachter een rechtspersoon of een samenwerkingsverband is. De opzegging geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:88 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, bij exploitatie en ten minste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

## **Artikel 7. 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 6 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:
  - a. De aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden;
  - b. Stobben van bomen en/of struiken;
  - c. Funderings- en puinresten die geen asbest of andere schadelijke stoffen bevatten.

## **Artikel 8. Wijziging, vervreemding, verhuur en jacht**

1. Het is de Erfpachter niet geoorloofd, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming, 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. De bestemming van het Terrein te wijzigen;
  - g. Overeenkomsten aan te gaan, die het gangbare gebruik en/of de waarde van het erfpachtrecht dan wel het Terrein negatief beïnvloeden;
  - h. In het gebruik van het Terrein, zoals omschreven in 11 van deze overeenkomst, een wijziging aan te brengen;
  - i. Gebouwen en/of werken op het Terrein op te richten;
  - j. Te handelen in strijd met nu of te eniger tijd geldende vergunningen of -voorschriften.
2. Op de toestemming als bedoeld in het eerste lid is de Wet Bibob en de Beleidsregel Wet Bibob Noord-Brabant van overeenkomstige toepassing.
  3. De Provincie kan op grond van haar moverende redenen toestemming aan de in lid 1 vermelde punten onthouden. Daarnaast kan de Provincie voorwaarden verbinden aan de bedoelde toestemming, waaronder voorwaarden van financiële aard.
  4. De Erfpachter is bevoegd om in overleg met de WBE (wildbeheereenheid), welke WBE actief is in het gebied waar het Terrein is gelegen, een jachtrecht uit te geven conform de dan geldende wet- en regelgeving. Dit jachtrecht mag enkel gedurende de duur van het erfpachtrecht, conform artikel 2, worden uitgegeven waarbij de duur van het jachtrecht de duur van het erfpachtrecht niet mag overschrijden.

## **Artikel 9. 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.
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. Indien de Provincie het voorkeursrecht van de Erfpachter, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, passeert, verbeurt de Provincie ten behoeve van de Erfpachter een direct opeisbare boete van € 15.000,00 (zegge: vijftienduizend euro), zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is. Deze boete laat onverlet het recht van de Erfpachter op vergoeding van de door haar geleden en/of te lijden schade en interesten. 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 die de oude index het meest benadert.
4. 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.
5. Indien de Erfpachter van zijn voorkeursrecht gebruik wil maken, wordt de koopsom van het blote eigendom van de Onroerende Zaak door een door de Provincie aangewezen onafhankelijke erkende taxateur vastgesteld tegen de alsdan geldende marktwaarde vrij van erfpacht bij (ver)koop (inclusief de waarde van de eventuele beplantingen). Voor het begrip 'marktwaarde' dient daarbij aansluiting te worden gezocht bij de European Valuation Standards (EVS): "het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang". Daarbij wordt als bijzonder uitgangspunt bij de taxatie meegenomen dat de Kwalitatieve Verplichting is gevestigd op de Onroerende Zaak (zie bijlage @).
6. Indien Partijen over de hoogte van de koopsom geen overeenstemming bereiken, zal de waarde van het blote eigendom tegen de alsdan geldende marktwaarde 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.
7. 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 eventuele 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 Terrein dient te worden geleverd, vrij van hypotheke 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.
8. 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.
9. 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 10. Staat van het Terrein**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Terrein vindt plaats op de dag dat de notariële akte tot uitgifte in erfpacht, als bedoeld in artikel 28, wordt verleden, 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 hypotheke, 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: @

Voor het overige wijst de Provincie op de kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen die gelijktijdig met de uitgifte in erfpacht, zoals omschreven in artikel 28, op het Terrein respectievelijk het recht van erfpacht zullen worden gevestigd, zoals omschreven in 3

3. Het Terrein zal op het moment van de notariële akte van vestiging, zoals omschreven in artikel 31 van deze overeenkomst, de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor het huidige gebruik als bedoeld in artikel 11 van deze overeenkomst. De Erfpachter is bevoegd het Terrein voor de notariële akte van vestiging te inspecteren.

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 11. Gebruik**

1. De Erfpachter verplicht zich het Terrein uitsluitend te gebruiken ten behoeve van de inrichting en instandhouding van natuur zijnde @ hectare natuurbeheertype @ en @ hectare natuurbeheertype @ in overeenstemming met het ingediende plan (bijlage @). De voorwaarden en de daarmee samenhangende boete zijn uitgewerkt in de tussen Erfpachter en het Fonds gesloten overeenkomst met betrekking tot de Kwalitatieve Verplichting inzake het Terrein.
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. **Indien van toepassing:** Zulks laat onverlet de mogelijkheid tot aanpassing van het recht van erfpacht, als bedoeld in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**4.
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 Artikel 11 van dit artikel of in strijd met de eventueel overeengekomen herziening van het gebruik, overeenkomstig het bepaalde daarover in lid 0 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 Artikel 11 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 12. 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 11.

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.

### **Artikel 13. 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, die 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 de Erfgoedwet;
  - i. Dat aan haar niet bekend is, dat het Terrein is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in 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;
  - 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 14. 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 6, vrij van hypotheken, beslagen, pacht, huur, ondererfpacht en/of gebruik of aanspraken daarop, in de staat waarin het zich op dat moment bevindt ter vrije beschikking te stellen aan de Provincie.
2. De Erfpachter heeft na het einde van het erfpachtrecht geen recht op vergoeding van de waarde van de eventuele door de Erfpachter (onverplicht) aangebrachte en nog aanwezige werken en/of beplantingen op het Terrein. Onder 'werken' zoals hiervoor vermeld, dient in ieder geval te worden verstaan: hekwerken en /of waterputten.
3. Mocht de beëindiging van het erfpachtrecht slechts betrekking hebben op een gedeelte van het Terrein, dan zal de canon naar rato van de nieuwe oppervlakte worden aangepast.

## **Artikel 15. 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 16. 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 17. Betreding 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 18. 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 28 van deze overeenkomst, voor de tijd gedurende welke het recht van erfpacht opstal zal bestaan, voor rekening van de Erfpachter.

## **Artikel 19. 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 20. Risico**

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.

## **Artikel 21. Gewijzigde inzichten**

1. Indien binnen het 'project Leegveld' en/of het Natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant en/of het Natura 2000 beheerplan Deurnsche Peel zodanig gewijzigde inzichten komen dat onverkorte uitvoering van het recht van erfpacht respectievelijk de kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen op het Terrein niet meer redelijk is, dan treden Partijen met elkaar in overleg, waarbij zo veel mogelijk met inachtneming van de doelstelling van het recht van erfpacht respectievelijk de kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen op het Terrein, zal worden gezocht naar een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing.
2. Alle kosten voor eventuele aanpassing van het recht van erfpacht respectievelijk de kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen op het Terrein ten gevolge van de in dit artikel bedoelde afspraken zijn voor rekening van de Provincie.

## **Artikel 22. 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 23. Toepassing wet Bibob**

1. De Wet Bibob en de Beleidsregel Wet Bibob Noord-Brabant zijn van toepassing op het aangaan van deze vastgoedtransactie.
2. De Provincie kan ten aanzien van deze vastgoedtransactie een eigen onderzoek op grond van de Wet Bibob uitvoeren.
3. Een eigen onderzoek, als bedoeld in het tweede lid, kan worden uitgevoerd indien sprake is van relevante signalen of van één of meer van de omstandigheden zoals neergelegd in de toepasselijke beleidsregel.
4. De Provincie kan bij de bevoegde rechter of instantie ontbinding of opschorting van deze overeenkomst vorderen indien uit het onderzoek blijkt dat sprake is van:
  - a. een mate van gevaar dat deze vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
  - b. een mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar deze vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
  - c. feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of behoud van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.
5. Alvorens Provincie overgaat tot bedoelde vordering tot ontbinding of opschorting van deze overeenkomst, kan hij advies vragen bij het Landelijk Bureau Bibob. De Provincie stelt de wederpartij daarvan in kennis.
6. De wederpartij is verplicht ten behoeve van een eigen onderzoek, als bedoeld in het tweede lid, door de Provincie gevraagde gegevens en bescheiden, als bedoeld in artikel 7a, tweede en derde lid, van de Wet Bibob te verstrekken. Tevens is de wederpartij verplicht ten behoeve van het advies, als bedoeld in het vijfde lid, door het Landelijk Bureau Bibob gevraagde gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de Wet Bibob te verstrekken. Indien daaraan niet wordt voldaan en de gevraagde gegevens en bescheiden niet, niet volledig of niet waarheidsgetrouw worden verstrekt, kan de Provincie bij de bevoegde rechter ontbinding of opschorting van deze overeenkomst vorderen.
7. Het niet-aangaan, opschorten, ontbinden of voorwaarden stellen aan deze overeenkomst op grond van het voorgaande kan niet leiden tot vergoeding van eventuele geleden, of beweerdelijk te lijden schade.

## **Artikel 24. 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 toekomend 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 die 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.
3. Indien de niet naleving betrekking heeft op de verplichtingen betreffende het gebruik van de Onroerende Zaak, als bedoeld in artikel 11, geldt de daarmee samenhangende boetebepaling zoals nader uitgewerkt in de tussen de Erfpachter en het Fonds gesloten overeenkomst met betrekking tot de kwalitatieve verplichting inzake de Onroerende Zaak (bijlage 4) en is het bepaalde in dit artikel niet van toepassing.

## **Artikel 25. 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 26. 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 27. 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 28. 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 29 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 29. Totstandkomingsvoorwaarden**

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 overeenkomst tussen de Erfpachter en het Fonds met betrekking tot de kwalitatieve verplichting inzake de Onroerende Zaak (bijlage 4) tot stand is gekomen.

### **Artikel 30. 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.
4. Wijzigingen in deze overeenkomst zijn alleen geldig als deze schriftelijk zijn vastgelegd en door of namens alle Partijen zijn ondertekend.
5. Indien een bepaling in deze overeenkomst ongeldig of niet afdwingbaar is of wordt, blijven de Partijen aan de overige bepalingen gebonden. In dat geval vervangen de Partijen de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling door bepalingen die wel geldig en afdwingbaar zijn en die met het oog op de aard en strekking van deze overeenkomst, voor zo veel als mogelijk, eenzelfde werking hebben als de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling.

### **Artikel 31. 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,**

### **Annex:**

1. Tekening/Ligging Terrein;
2. @ Omschrijving en foto's van de staat van het Terrein;
3. @ Beheerplan;
4. @ Kwalitatieve Verplichting.