



**OVEREENKOMST UITGIFTE IN ERFPACHT**

**Versie d.d. 01 december 2021**

**De ondergetekenden:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Leeuwarden**, gevestigd te Leeuwarden, Oldehoofsterkerkhof 2, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer mr. Sybrand van Haersma Buma, geboren te Workum op dertig juli negentienhonderd vijftien, te dezen tevens handelende ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van Leeuwarden en bevoegd tot het aangaan en ondertekenen van deze overeenkomst,  
Gemeente Leeuwarden hierna ook te noemen: "Gemeente";
- En
2. de stichting: **Stichting Tennishal De Bontekoe**, statutair gevestigd te Leeuwarden en aldaar kantoorhoudende aan de Magere Weide 2 (8915 AR), welke stichting is ingeschreven in het handelsregister, gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 41003521,  
de stichting hierna te noemen: "Erfpachter";

verklaren hierbij overeen te komen:

de Gemeente geeft in erfpacht uit aan de Erfpachter, waarbij de Gemeente verleent aan de Erfpachter, die zulks aanvaardt:

het recht van erfpacht van de percelen grond met daarop gelegen een sportcomplex, zijnde het tennispark "De Bontekoe", plaatselijk bekend Magere Weide 2 te Leeuwarden, postcode 8915 AR, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie D nummers:

8408, groot veertig are en negentig centiare (40 a 90 ca),

8409, groot achtendertig are en zestig centiare (38 a 60 ca),

8432, gedeeltelijk zoals is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening met kenmerk G4527 d.d. 2 november 2020 en

10363, gedeeltelijk zoals is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte

**situatietekening met kenmerk G4633 d.d. 15 oktober 2021.**

deze percelen hierna tezamen te noemen "Zaak";

zulks onder de navolgende **BEPALINGEN EN BEDINGEN**:

**Uitgifte van de Zaak.**

**Artikel 1.**

1. Uitgifte van de onderhavige Zaak in erfpacht geschiedt:
  - a. bij akte, te verlijden ten overstaan van mr. M.A. Jonker Roelants, notaris te Leeuwarden;
  - b. tegen betaling van een jaarlijkse canon in geld, overeenkomstig artikel 14 en volgende;
  - c. voor onbepaalde tijd; ingaande op de dag van het verlijden van de voor de verlening (levering) van het recht van erfpacht vereiste notariële akte, één en ander met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 21 en 21.a van deze overeenkomst bepaalde;
  - d. overigens onder de in de volgende artikelen gestelde bepalingen.
2. Op de in de volgende artikelen gestelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

**Begrenzing/verrekening**

**Artikel 2.**

1. De begrenzing van de Zaak zal op kosten van de Gemeente ter plaatse nader worden aangegeven door de landmeetkundig ambtenaar van Stadsontwikkeling en -beheer van de Gemeente, zijnde de Zaak op de aan deze overeenkomst gehechte en door partijen gewaarmerkte tekeningen met kenmerk G4527 d.d. 2 november 2020 en met kenmerk G4633 d.d. 15 oktober 2021, waaraan door de Erfpachter geen enkele rechtskracht kan worden ontleend- indicatief aangegeven.
2. Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, en de grootte zoals die door de Gemeente Leeuwarden in deze overeenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend via de canon, tenzij deze afwijking meer dan vijf procent van de in deze overeenkomst genoemde oppervlakte beslaat. De verrekening via een verlaging van de canon ten gunste van de Erfpachter zal enkel geschieden, indien de Erfpachter daartoe binnen drie maanden, nadat de Erfpachter door genoemde Dienst voor het kadaster en de openbare registers op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting, een schriftelijk verzoek indient bij de Gemeente.

**Gebruik, genot en bestemming.**

**Artikel 3.**

1. Het recht van erfpacht houdt in de bevoegdheid de Zaak te houden en te gebruiken onder de in deze overeenkomst vermelde bepalingen en bedingen. Het door Erfpachter beoogde gebruik is het hebben van een park voor de tennissport en andere racketsporten met bijbehorende opstallen.
2. De Erfpachter mag zonder toestemming van de Gemeente niet een andere bestemming, anders dan park voor de tennissport en andere racketsporten met bijbehorende opstallen, aan de Zaak geven of een handeling in strijd met de bestemming van de Zaak verrichten.

**Kosten**

**Artikel 4.**

Het kadastraal recht, de verschuldigde overdrachtsbelasting, de notariële kosten -waaronder begrepen de kosten van levering van een afschrift van de voor de verlening (levering) van het recht van erfpacht vereiste notariële akte ten behoeve van het Gemeentearchief, zijn geheel voor rekening van de Erfpachter.

**Woonplaats**

**Artikel 5.**

De Erfpachter kiest bij de voor de verlening (levering) van het recht van erfpacht vereiste notariële akte voor zich en voor zijn rechtverkrijgenden onder algemene en bijzondere titel met betrekking tot het recht van erfpacht onherroepelijk woonplaats ten kantore van de notaris, als bedoeld in artikel 6.

**Verlijden akte en ontbinding.**

**Artikel 6.**

1. De voor de verlening (levering) van het recht van erfpacht vereiste notariële akte zal uiterlijk op 31 december 2021 worden verleden voor mr. M.A. Jonker Roelants, notaris te Leeuwarden, dan wel diens plaatsvervanger of opvolger, dan wel zoveel eerder of later de Gemeente en de Erfpachter nader overeenkomen.
2. Indien de Erfpachter op de ingevolge het in lid 1 van dit artikel te bepalen tijd en plaats van het verlijden van de voor de verlening van het recht van erfpacht vereiste akte van levering niet persoonlijk of door een behoorlijk gevolmachtigde verschijnt, dan wel, verschenen zijnde, weigert deze akte te ondertekenen, of het eventueel door hem verschuldigde te



betalen, wordt hij zonder enige aanmaning of ingebrekestelling geacht weigerachtig of nalatig te zijn; in dat geval zal de Gemeente het recht hebben de erfpachtovereenkomst door een schriftelijke mededeling aan de Erfpachter te ontbinden, alles onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente gebruik te maken van de haar door de wet gegeven rechtsmiddelen. In ieder geval zal de Erfpachter ingeval van ontbinding op Zaak van het in dit artikel bepaalde verplicht zijn de schade die de Gemeente lijdt volledig aan haar te vergoeden; daarenboven zijn alsdan alle kosten welke op de ontbinding van de erfpachtovereenkomst zullen vallen, alsmede de kosten welke alsdan gevallen zijn op de ter uitvoering van de erfpachtovereenkomst verrichte werkzaamheden, volledig voor rekening van de Erfpachter.

3. Vanaf de dag van het verlijden van de in lid 1 bedoelde akte van levering zijn de Zaak betreffende baten en lasten ten gunste van casu quo voor rekening van de Erfpachter.
4. Na het verlijden van de in lid 1 bedoelde akte van levering, hebben partijen niet langer het recht om –op welke Zaak dan ook- de erfpachtovereenkomst te ontbinden, te vernietigen of ontbonden te laten verklaren.

#### **Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid.**

##### **Artikel 7.**

1. Indien het recht van erfpacht aan meer dan één natuurlijk- of rechtspersoon tezamen toekomt, zijn deze personen hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, die met betrekking tot dat recht tegenover de Gemeente moeten worden nagekomen.
2. De verplichtingen van de Erfpachter, die met betrekking tot het recht van erfpacht tegenover de Gemeente moeten worden nagekomen, zijn, ook ten aanzien van zijn rechtverkrijgenden onder algemene of bijzondere titel, ondeelbaar.

#### **Toestand van de Zaak.**

##### **Artikel 8.**

1. De Gemeente is tot geen enkele vrijwaring gehouden, doch zij staat er voor in dat:
  - a. zij bevoegd is tot verlening van het recht van erfpacht;
  - b. zij is, behoudens in artikel 9 lid 4 bedoelde sintels, niet bekend met feiten die er op wijzen, dat de Zaak enige verontreiniging bevat die het aanbrengen en gebruiken van de in artikel 11 bedoelde gebouwen, werken en/of beplantingen door de Erfpachter bemoeilijkt dan wel onmogelijk maakt, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van de Zaak, dan wel tot het nemen van andere maatregelen; de Erfpachter ontslaat de Gemeente van iedere aansprakelijkheid voor alle eventueel



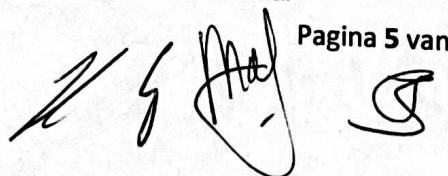
- in de bodem aanwezige bodem- en/of andere verontreinigingen (waaronder, voor zover van toepassing, begrepen het eventuele restrisico); de Erfpachter zal de Gemeente ter zake nimmer, op welke wijze dan ook, aanspreken en hij vrijwaart de Gemeente daarenboven voor alle aanspraken van derden;
- c. zij ook overigens niet bekend is met feiten die het gebruiken van de Zaak en/of het aanbrengen en gebruiken van de in artikel 11 bedoelde gebouwen, werken en/of beplantingen door de Erfpachter bemoeilijken, dan wel onmogelijk maken, doch zij staat niet in voor mogelijkheden tot een ander gebruik en voor gebreken welke de Erfpachter had behoren te kennen.
2. De Gemeente zijn geen op de Zaak drukkende bijzondere lasten en beperkingen, onder meer als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek, bekend. Indien dergelijke lasten en beperkingen toch aanwezig mochten blijken te zijn worden deze hierbij door de Erfpachter uitdrukkelijk aanvaard.
  3. De Erfpachter verklaart het onderzoek naar die feiten en omstandigheden, welke naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, volledig te hebben verricht en hij aanvaardt uitdrukkelijk dat de uitkomsten van dit onderzoek geheel voor zijn risico zijn.
  4. De Erfpachter aanvaardt de Zaak vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan en vrij van huur en pacht en verder in de feitelijke en juridische staat en toestand, waarin de Zaak zich op de dag van het verlijden van de voor de verlening (levering) van het recht van erfpacht vereiste notariële akte bevindt.

#### **Vrijwaring door de Erfpachter.**

##### **Artikel 9.**

1. Bij het einde van het recht van erfpacht moet de Zaak met de daarin/daarop alsdan nog aanwezige opstal(len), ten genoegen van de Gemeente worden opgeleverd.  
De Erfpachter is jegens de Gemeente aansprakelijk voor de schade van de Gemeente welke na ingebruikneming in het jaar negentienhonderd negenentachtig is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging van de Zaak (met uitzondering van de eventuele verontreiniging welke is ontstaan door de aanwezigheid van sintels onder de tennishal) door de Erfpachter of door iemand die door de Erfpachter aldaar is toegelaten, alsmede voor de schade welke ontstaat door gehele of gedeeltelijke instorting van gebouwen op of werken/leidingen in de Zaak en die daartoe behoren en welke door hem of in zijn opdracht geplaatst/aangebracht zijn.

De Gemeente is bevoegd op kosten van de Erfpachter een onderzoek naar



bodemverontreiniging in te (doen) stellen, als de Gemeente voldoende reden heeft om aan te nemen, dat er tijdens de duur van het recht van erfpacht bodemverontreiniging heeft plaatsgevonden. Indien bodemverontreiniging wordt aangetroffen is de Erfpachter hiervoor aansprakelijk en dient de Erfpachter deze verontreiniging op zijn kosten ten genoegen van de Gemeente ongedaan te maken.

De Erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na ingebruikneming, als bedoeld in artikel 3, of de verlening van het recht van erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging door de Erfpachter van de Zaak of door gehele of gedeeltelijke instorting van gebouwen op of werken, respectievelijk leidingen in de Zaak of op welke andere wijze dan ook.

2. Mocht de Erfpachter de Zaak en/of de gebouwen bij het tenietgegaan zijn van het recht van erfpacht niet overeenkomstig het in de erfpacht-overeenkomst bepaalde aan de Gemeente hebben opgeleverd, dan zal de betaling van hetgeen de Erfpachter krachtens het in de erfpacht-overeenkomst bepaalde zou toekomen renteloos worden opgeschort totdat de oplevering wel overeenkomstig het in de erfpachtovereenkomst bepaalde heeft plaatsgevonden.
3. Bij het tenietgaan van het recht van erfpacht zal de Gemeente de bevoegdheid hebben om al hetgeen zij, om welke reden dan ook, alsdan nog van de Erfpachter te vorderen heeft te verrekenen met de ingevolge het in de erfpachtovereenkomst bepaalde aan de Erfpachter toekomende vergoeding.
4. Met betrekking tot de eventuele verontreiniging welke is ontstaan door de aanwezigheid van sintels onder de tennishal, zijn Erfpachter en Gemeente overeengekomen dat in het geval deze verontreiniging op last van het bevoegd gezag moet worden gesaneerd, de sanering wordt uitgevoerd door de Gemeente en de kosten daarvan voor rekening en risico komen van de Gemeente.

#### **Lasten en belastingen.**

##### **Artikel 10.**

Alle lasten en belastingen die, onder welke benaming dan ook, gedurende de tijd welk het recht van erfpacht zal bestaan van of wegens de eigendom van de Zaak en/of de daarop gestichte gebouwen en/of werken en/of beplantingen en/of het recht van erfpacht zelve worden geheven, zijn voor rekening van de Erfpachter.

##### **Bestemming.**

##### **Artikel 11.**

De Erfpachter is verplicht de op de Zaak aanwezige indoor-tennishal en de buiten gelegen negen (9) graveltennisbanen, tenniswand, trainingsbaan, bijbehorende bijgebouwen, hekwerken, terreinverlichting, paden, heggen en beplanting, te gebruiken overeenkomstig de huidige bestemming als park voor racketsporten.

**Ander gebruik.**

**Artikel 12.**

De Erfpachter verplicht zich de Zaak met de daarop gestichte gebouwen, werken en beplantingen te gebruiken in overeenstemming met het bepaalde in artikel 11. In verband hiermede is het de Erfpachter verboden de Zaak zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming zij al dan niet voorwaarden kunnen verbinden, anders te gebruiken/te exploiteren dan ten behoeve van bepaalde in artikel 11, zulks in de ruimste zin des woords. Burgemeester en wethouders zullen deze toestemming niet op kennelijk onredelijke gronden weigeren.

**Onderhoud van gebouwen, werken, beplantingen en Zaak.**

**Artikel 13.**

1. De Erfpachter is verplicht de op de Zaak gestichte casu quo nog te stichten bouwwerken e.d. in behoorlijke staat, ten genoegen van burgemeester en wethouders, te onderhouden en bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan van die gebouwen de Zaak binnen een door burgemeester en wethouders voor elk geval te bepalen termijn opnieuw te bebouwen, dan wel die gebouwen te herstellen. De Erfpachter is mede daartoe verplicht de gebouwen tegen brand- en stormschade te verzekeren. Burgemeester en wethouders kunnen van de verplichting tot het opnieuw bebouwen of het herstellen vrijstelling verlenen.
2. De Erfpachter is verder verplicht de Zaak, werken en beplantingen in behoorlijke staat te onderhouden en er zorg voor te dragen, dat deze steeds zoveel mogelijk in een nette en behoorlijke toestand verkeren, een en ander ten genoegen van burgemeester en wethouders.

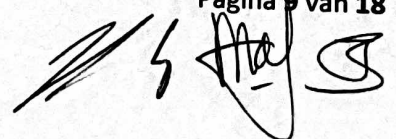
**Canon.**

**Artikel 14.**

1. De in artikel 1, sub 1, onder b, bedoelde canon wordt tot het in artikel 14 lid 2 bedoelde tijdstip berekend op basis van een grondwaarde van vierhonderdzeventigduizend euro (€ 470.000,00) en een rentevoet van twee en één/tiende procent (2,1%) per jaar, derhalve bedraagt de canon negenduizend achthonderdzeventig euro (€ 9.870,00) per jaar.

2. Burgemeester en wethouders stellen eenzijdig, daarmee de erfpachtovereenkomst uitvoerende, telkens na verloop van een periode van tien (10) jaren, voor de eerste maal met ingang van 10 jaar na aktedatum, de grondwaarde (zijnde de waarde in het economisch verkeer exclusief omzetbelasting), de rentevoet en de canon, bedoeld in het eerste lid, opnieuw vast voor de komende periode van tien (10) jaren, en zo vervolgens. Het besluit van burgemeester en wethouders wordt genomen voor de aanvang van het jaar, met ingang waarvan de hernieuwde vaststelling geldt.
  3. Burgemeester en wethouders kunnen, onverminderd het bepaalde in het tweede lid, eveneens eenzijdig en daarmee de erfpachtovereenkomst uitvoerende, de grondwaarde, de rentevoet en de canon, bedoeld in het eerste lid, opnieuw vaststellen:
    - a. na een geconstateerde wijziging van het gebruik van de Zaak met gebouwen door Erfpachter
    - b. of in geval van overdracht, toebedeling, ondererfpacht of beperkt genotsrecht in de zin van artikel 20.
- De hernieuwde vaststelling geldt alsdan met ingang van 1 januari van het jaar waarin een wijziging van het gebruik, zulks ter beoordeling van burgemeester en wethouders.
4. De Erfpachter heeft het recht na elke wijziging van de canon, bedoeld in het tweede en derde lid, taxatie dan wel hertaxatie van de grondwaarde te verzoeken. Indien de Erfpachter van dit recht wenst gebruik te maken, dient hij zulks binnen twee (2) maanden nadat hij van het besluit van burgemeester en wethouders tot wijziging van de canon in kennis is gesteld, bij aangetekende brief mede te delen aan burgemeester en wethouders.
  5. De Erfpachter heeft te allen tijde het recht taxatie dan wel hertaxatie van de grondwaarde te verzoeken indien naar zijn oordeel deze waarde zich heeft gewijzigd als direct gevolg van door de Gemeente uitgevoerde of in de nabije toekomst uit te voeren stedenbouwkundige plannen en/of openbare werken. Ook in dit geval dient de Erfpachter zijn voornemen bij aangetekende brief mede te delen aan burgemeester en wethouders.
  6. De taxatie dan wel hertaxatie van de grondwaarde vindt plaats door de kantonrechter te Leeuwarden op verzoek van de Erfpachter als meest gereede partij te benoemen commissie van drie (3) deskundigen; aan deze taxatie dan wel hertaxatie zijn partijen gebonden.
  7. De commissie brengt aan burgemeester en wethouders en aan de Erfpachter rapport uit binnen twee (2) maanden na haar benoeming.  
Indien:
    - a. het rapport van de commissie niet binnen de genoemde termijn van twee (2) maanden aan burgemeester en wethouders en aan de Erfpachter is uitgebracht; of
    - b. de commissie niet tot een eenstemmig besluit is gekomen;

- wordt geacht een geschil tussen de Gemeente en de Erfpachter te bestaan, ten aanzien van welk geschil artikel 96 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (dan wel een opvolgend artikel) zal worden toegepast. Alsdan wordt de grondwaarde op verzoek van de meest gerede partij door de kantonrechter te Leeuwarden vastgesteld.
8. De kosten voortvloeiende uit de (her-)taxatiewerkzaamheden van de commissie en/of de kantonrechter, komen ten laste van de Erfpachter.
  9. Ingeval van toepassing van het vierde tot en met zevende lid zal, indien voor de datum met ingang waarvan overeenkomstig het tweede en derde lid de aangepaste canon zal gelden, door de commissie van deskundigen nog geen rapport is uitgebracht, de overeenkomstig het tweede en derde lid aangepaste canon blijven gelden. Indien en voor zover het rapport van de deskundigen dan wel de uitspraak van de kantonrechter aanleiding geeft tot een herziening van de canon, zal binnen drie (3) maanden na de datum van het rapport van de deskundigen dan wel de uitspraak van de kantonrechter een verrekening tussen partijen plaatsvinden.
  10. Van de herziening van de canon tengevolge van de toepassing van het tweede tot en met het zevende lid, doet de Gemeente een eenzijdige akte opmaken, die zij doet inschrijven in de openbare registers van het Kadaster.
  11. De kosten van de akte, bedoeld in het vorige lid, de eventueel daarop verschuldigde belastingen en de kosten van de overschrijving in de openbare registers komen voor de helft voor rekening van de Erfpachter en voor de helft voor rekening van de Gemeente.
  12. De canon wordt jaarlijks aan de inflatie aangepast. De inflatie wordt bepaald aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks 'Alle huishoudens'. Dit cijfer geeft het prijsverloop weer van het pakket goederen en diensten dat alle huishoudens in Nederland gemiddeld aanschaffen. De Gemeente berekent de geïndexeerde canon door de geldende canon te vermenigvuldigen met een aanpassingsfactor. De aanpassingsfactor wordt berekend door het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het eerste jaar vóór indexering te delen door het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het tweede jaar vóór indexering. Bij het bepalen van de aanpassingsfactor gebruikt de Gemeente consumentenprijsindexcijfers. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) of, bij afwezigheid daarvan, een ander onafhankelijk instituut maakt de consumentenprijsindexcijfers bekend. Als een of beide consumentenprijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, bepaalt de Gemeente de aanpassingsfactor op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.
  13. Als een lagere canon volgt uit de berekeningen die staan in het vorige lid (deflatie), wordt de canon niet aangepast. De Erfpachter blijft dan de geldende canon verschuldigd.



**Tijdvak, waarover de canon verschuldigd is.**

**Artikel 15.**

1. De canon is per kalenderjaar verschuldigd.
2. Voor de eerste maal is de canon verschuldigd met ingang van de datum van het verlijden van de in artikel 6 bedoelde notariële akte.

**Tijdstip van betaling van de canon.**

**Artikel 16.**

1. Met uitzondering van de canon voor het lopende kalenderjaar, zal de betaling van de canon over de overige kalenderjaren, geschieden door overschrijving op de rekening van de Gemeente. De Gemeente zal de Erfpachter steeds een factuur sturen.
2. Bij de gelegenheid van het ondertekenen van de notariële akte van uitgifte in erfpacht, zal de canon voor het lopende kalenderjaar naar rato zijn verschuldigd door de Erfpachter. Het verschuldigde bedrag zal via de nota van de notaris worden verrekend.

**Vermindering van de canon.**

**Artikel 17.**

De Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggaaf van de canon vorderen om welke reden of uit welke oorzaak dan ook.

**Splitsing.**

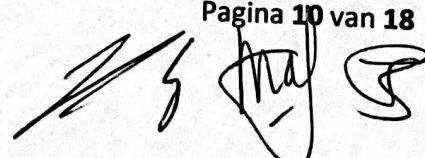
**Artikel 18.**

1. Splitsing van het recht van erfpacht is slechts geoorloofd met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders en met inachtneming van de eventueel bij die toestemming gestelde eisen casu quo voorwaarden. Burgemeester en wethouders stellen daarbij vast op welke wijze de canon gesplitst zal worden.
2. Splitsing van het recht van erfpacht geschiedt bij akte voor rekening van de Erfpachter, te verlijden ten overstaan van een notaris. De Gemeente is bij deze akte partij.

**Verhuur.**

**Artikel 19.**

De Erfpachter is niet bevoegd, anders dan de normale tijdelijke verhuur of ingebruikgeving aan de vereniging Leeuwarder Tennisvereniging "De Bontekoe", statutair gevestigd te Leeuwarden en aldaar kantoorhoudende aan de Magere Weide 2 (8915 AR), welke vereniging is



ingeschreven in het handelsregister, gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 40000462, de Zaak en de daarop nog te stichten casu quo gestichte gebouwen, werken en/of beplantingen geheel of gedeeltelijk te verhuren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

**Overdracht, overgang en ondererfpacht.**

**Artikel 20**

1. Overdracht of toebedeling van het recht van erfpacht of de vestiging van ondererfpacht of een ander beperkt (gebruiks-)recht is slechts geoorloofd met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders en met inachtneming van de eventueel bij die toestemming gestelde eisen casu quo voorwaarden. De Gemeente kan aan deze toestemming ook financiële voorwaarden verbinden. De Erfpachter is verplicht in de desbetreffende akte alle bepalingen waaronder het recht is verleend, op te nemen of daarnaar te verwijzen.
2. Overdracht van een deel van het recht van erfpacht is tegenover de Gemeente niet van kracht zolang ten aanzien van de in die overdracht begrepen dan wel aan die overdracht voorafgaande splitsing artikel 18 niet is toegepast.
3. Bij overdracht of overgang van het recht van erfpacht is de rechtsopvolger of zijn de rechtsopvolgers verplicht binnen drie (3) maanden na de datum, waarop de overdracht of overgang heeft plaatsgevonden en vóór het verschijnen van de eerstvolgende canon, aan burgemeester en wethouders een schriftelijke verklaring te zenden, vermeldende op wie de rechten en verplichtingen, uit het recht van erfpacht voortvloeiende, zijn overgegaan.
4. Ingeval van overdracht of overgang van het recht van erfpacht blijft de gewezen Erfpachter, naast de nieuwe Erfpachter, hoofdelijk aansprakelijk voor de eventueel niet betaalde reeds vervallen erfpachttermijnen over de aan de overdracht of overgang voorafgaande 5 jaren.

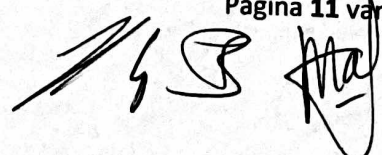
**Duur recht van erfpacht en opzegging van het recht van erfpacht door de Erfpachter.**

**Artikel 21.**

Het recht van erfpacht is gevestigd voor onbepaalde tijd, ingaande op de dag van het verlijden van de voor de verlening (levering) van het recht van erfpacht vereiste notariële akte.

De Erfpachter is niet bevoegd het Recht van Erfpacht op te zeggen.

**Einde erfpacht en vergoedingsrecht**



**Artikel 21.a**

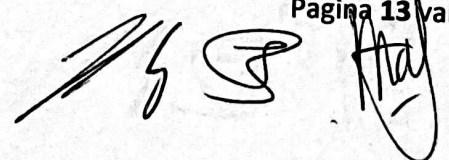
1. De erfpacht eindigt:
  - door opzegging als bedoeld in de artikelen 22 en 24
  - door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
  - door de rechter op grond van artikel 5:97 BW;
  - op andere in de wet voorgeschreven gronden.
2. Wanneer de tijd waarvoor de erfpacht is gevestigd, is verstreken en de Erfpachter de zaak niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft de erfpacht doorlopen, tenzij de Gemeente uiterlijk zes (6) maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij haar als geëindigd beschouwt.
3. De Gemeente is bij opzegging op grond van artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek verplicht de waarde in het economisch verkeer die het Recht van Erfpacht dan heeft, te vergoeden aan de Erfpachter, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van het Recht van Erfpacht te vorderen heeft, kosten daaronder begrepen. De waarde van het Recht van Erfpacht, zulks in de zin van artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, is de waarde in het economisch verkeer van de opstallen. Bij de vaststelling van de waarde wordt (i) rekening gehouden met de waarde in het economisch verkeer van de huidige bestemming van de opstallen en (ii) verlaagd met, indien deze kosten door de Gemeente zullen worden gedragen, de kosten van sloop en sanering van de opstallen en het terrein. De waarde in het economisch verkeer kan nooit hoger zijn dan de herbouwwaarde van de opstallen. De waarde van het Recht van Erfpacht wordt in onderling overleg vastgesteld door de Gemeente en de Erfpachter. Indien zij daarover in onderling overleg geen overeenstemming kunnen bereiken, vindt deze vaststelling plaats door een deskundige. Deze deskundige wordt in gemeenschappelijk overleg door de Gemeente en de Erfpachter aangewezen. Indien zij ook hieromtrent geen overeenstemming kunnen bereiken, wijst ieder één deskundige aan. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen vervolgens samen een derde deskundige aan. De kosten van de deskundige worden gedragen door de Gemeente en de Erfpachter, ieder voor de helft.
4. De Gemeente is bij het einde van het Recht van Erfpacht als bedoeld in artikel 5:99 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek of bij een eerder vertrek op initiatief van de Erfpachter (door middel van een met de Gemeente overeengekomen afstanddoening) niet verplicht de waarde te vergoeden aan de (voormalige) Erfpachter van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, aangezien de Zaak een andere bestemming had dan die van woningbouw en hij de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen bij het einde van het Recht van Erfpacht mag wegnemen.

**Opzegging van het recht van erfpacht om redenen van algemeen belang.**

**Artikel 22.**

1. De Gemeente kan het recht van erfpacht op de Zaak of op een deel daarvan opzeggen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht, nadat burgemeester en wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen en ongeacht de alsdan verstreken periode van de erfpachtovereenkomst.
2. Burgemeester en wethouders geven van hun voornemen tot opzegging van het recht van erfpacht kennis aan de Erfpachter en de hypotheekhouder(s) en eventuele derden-belanghebbenden door middel van een exploot en verder op de wijze als omschreven in artikel 5:88 BW. Tevens maken burgemeester en wethouders het voornemen op de voor onteigening gebruikelijke wijze algemeen bekend. In dit voornemen wordt gemotiveerd uiteengezet, welke de redenen zijn die opzegging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen.
3. Omtrent de opzegging van het recht van erfpacht nemen burgemeester en wethouders geen besluit, zolang niet ten minste twee (2) maanden sedert de dagtekening van het in lid 2 bedoeld exploot zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de Erfpachter, de hypotheekhouder(s) en andere belanghebbenden bezwaren tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders inbrengen. Burgemeester en wethouders besluiten vervolgens binnen drie (3) maanden met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren.
4. Het besluit van burgemeester en wethouders bepaalt de dag, waarop het recht van erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van ten minste één (1) jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens bekend worden gemaakt aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht of het onderrecht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
5. Indien het recht van erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar hun besluit en naar de aan de Erfpachter gedane opzegging.
6. Indien, op de dag dat het recht van erfpacht eindigt, de Zaak en de eventueel daarop aanwezige gebouwen niet zijn ontruimd, kunnen burgemeester en wethouders zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

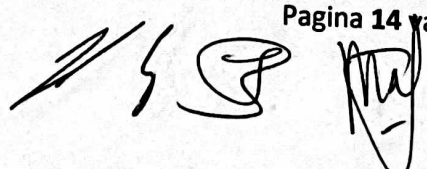
**Schadeloosstelling bij opzegging van het recht van erfpacht om redenen van algemeen**



**belang.**

**Artikel 23.**

1. Indien het recht van erfpacht eindigt op de wijze, als bedoeld in artikel 22, vindt schade-loosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.
2. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is ge-sticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit, die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte hou-dende wijziging van het recht van erfpacht op de Zaak en in de opstellen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben ver-leend.
3. Indien de Erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente aangeboden ver-goeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende ken-nisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan burgemeester en wethouders. In-dien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze behoudens beroep op de terzake bevoegde (kanton)rechter vastgesteld door drie deskun-digen, aan te wijzen door de terzake bevoegde (kanton)rechter.
4. Burgemeester en wethouders keren de aan de Erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen de Erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht, de Zaak en de gebouwen nog aan de Gemeente verschuldigd is.
5. Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van lid 4 de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht, de Zaak en de gebouwen nog ver-schuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd het bedrag dat aan de hypotheekhou-der(s) nog toekomt ingevolge de betrokken hypothecaire lening. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de Erfpachter. Zolang de Zaak met de gebouwen niet ter vrije beschikking van de Gemeente is gesteld, is de Gemeente be-voegd vijftig procent (50%) van de uitkering ingevolge dit artikel achter te houden, zulks be-houdens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten. Uitsluitend voor de toepas-sing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anders-zins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren. Onverwijld, nadat het perceel met opstellen ter vrije beschikking van de Gemeente is gesteld, zal de Gemeente het achtergehouden deel van de uitkering voldoen.
6. De kosten, voortvloeiende uit taxatiewerkzaamheden, komen ten laste van de Gemeente.



**Bijzondere wijze van opzegging van het recht van erfpacht.**

**Artikel 24.**

1. Indien de Erfpachter niet of niet tijdig voldoet aan:
  - a. zijn verplichting als bedoeld in artikel 11, of;
  - b. gedurende meer dan twee jaren niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de canon, danwel;
  - c. in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen voortvloeiende uit deze erfpachtovereenkomst,is de Gemeente gerechtigd om -onverlet het bepaalde in de artikelen 25 en 26- met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, het recht van erfpacht op te zeggen. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste twee (2) maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
2. Het bepaalde in de artikel 21a, met betrekking tot de opzegging, is van overeenkomstige toepassing.

**Herstel door de Gemeente Leeuwarden.**

**Artikel 25.**

1. De Erfpachter is verplicht toe te staan, dat vertegenwoordigers van de Gemeente te allen tijde onbelemmerd toegang hebben tot de Zaak teneinde erop toe te zien, dat de gestelde bepalingen door de Erfpachter worden nageleefd. De Erfpachter is verplicht alle hem in het kader van het gebruik van de Zaak gegeven aanwijzingen van de (vertegenwoordigers van de) Gemeente onmiddellijk en stipt op te volgen.
2. Indien de Erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit deze bepalingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen burgemeester en wethouders deze verplichting op kosten van de Erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze bepalingen zijn burgemeester en wethouders na kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede verloop van de in lid 3 genoemde termijn, tot zodanige uitvoering jegens Erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn burgemeester en wethouders onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de Erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de Erfpachter is verricht.
3. Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven kennis aan de Erfpachter

en de hypotheekhouder(s) van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 2. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van:

- een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn;
  - een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichting;
  - een aanmaning om aan een en ander alsnog binnen een redelijke termijn te voldoen.
4. Onverminderd de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente bij de Gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de Erfpachter, is de Erfpachter verplicht op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen. Burgemeester en wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten

#### **Boetebepaling.**

##### **Artikel 26.**

1. Indien de canon of hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens verschuldigd is niet ten volle voor de gestelde datum is voldaan verbeurt de Erfpachter, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete bedragende voor elk jaar, of een gedeelte daarvan, gedurende hetwelk de betaling te laat geschiedt, tien procent (10%) van het verschuldigde bedrag met een minimum van éénuizend euro (€ 1.000,00). Onder "jaar" wordt hier verstaan: een tijdvak van twaalf maanden (maand dertig dagen) aaneengesloten.
2. Betaling van de canon of van hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens verschuldigd is behoeft niet te worden aangenomen, indien niet tegelijkertijd de ingevolge het eerste lid verschuldigde boete wordt betaald. De boeten, verschuldigd wegens niet tijdige betaling van de canon, geldt als verhoging van de canon en wordt geacht van de canon deel uit te maken.
3. Bij niet-nakoming van enige andere verplichting, voortvloeiende uit deze erfpachtovereenkomst, kunnen burgemeester en wethouders de Erfpachter- behoudens herstel overeenkomstig artikel 25- na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, de Erfpachter een onmiddellijk opeisbare boete opleggen van vijftienduizend euro (€ 25.000,00), op welk bedrag de door de Gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
4. Naast het gestelde in lid 1 en 3 behouden de Gemeente en de Erfpachter het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze erfpachtovereenkomst voortvloeiende verplichting in

rechte nakoming te vorderen.

### **Positie van hypotheekhouders**

#### **Artikel 27**

1. Indien het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, geven burgemeester en wethouders:
  - a. indien zij toestemming geven, als bedoeld in artikel 18, eerste lid;
  - b. indien de Erfpachter in gebreke is in het tijdig betalen van de canon of van hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens verschuldigd is;
  - c. indien de canon wordt herzien;daarvan schriftelijk kennis aan de hypotheekhouder(s), in het geval bedoeld onder a. en c. met bekwame spoed en in het geval, bedoeld onder b., tegelijk met de ingebrekestelling van de Erfpachter.  
In het geval, bedoeld onder a., worden tevens de eventueel bij de toestemming gestelde eisen casu quo voorwaarden aan de hypotheekhouder(s) medegedeeld.
2. Het voorgaande lid vindt slechts toepassing, indien hypotheekhouder(s) een schriftelijke mededeling ter zake van de hypotheekverlening bij burgemeester en wethouders heeft (hebben) ingediend of heeft (hebben) doen indienen.

### **Opstalrechten**

#### **Artikel 28**

De Erfpachter is verplicht, indien en zodra zulks door de Gemeente en de openbare nutsbedrijven wordt gewenst, met de Gemeente, respectievelijk de nutsbedrijven een overeenkomst aan te gaan tot vestiging van een zakelijk recht van opstal, zoals bedoeld in artikel 101 van boek 5 Burgerlijk Wetboek, zulks ten behoeve van het aanleggen, hebben, houden, inspecteren, onderhouden, gebruiken en zonodig wijzigen, vernieuwen of verwijderen van kabels, leidingen en/of andere werken in het in erfpacht verkregen registergoed, zulks onder de daarbij te stellen voorwaarden.

### **Energielabel**

#### **Artikel 29**

De zaak bevat opstellen waarvoor het wettelijk verplicht is een energielabel bij vestiging te overhandigen. De Gemeente heeft aan de Erfpachter een energielabel overhandigd.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

Te Leeuwarden

te \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_\_ 2021

op \_\_\_\_\_ 2021

De Gemeente

De Erfpachter

De Vereniging

Bijlage: tekeningen G4527 en G4633



Magere Weide

Magere Weide

97.47

LWD/D 10363

92.19

15.63

Opp. ca. 1436m<sup>2</sup>



Gemeente Leeuwarden  
Fysiek Domein  
Sector Ruimtelijke Ontwikkeling en Inrichting  
Team Geo-Informatie

Oldehoofsterkerkhof 2  
Postbus 21000  
8900 JA Leeuwarden  
Tel. 14058



In erfpacht uit te geven aan:

Akkoord

Civ. Techniek

Koper/Verkoper

Wijzeken

Rode lijnen: Overdrachtsgrenzen    Blauwe lijnen: Kadastrale grenzen    Bruine lijnen: Voorlopige kadastrale grenzen

PAPERFORMAAT : A4  
VW.v.

SCHAAL : 1:750

DATUM : 15-10-2021

GETEKEND: S.T.

G4633

*Handwritten signature and scribbles*