OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN EEN RECHT VAN ERFPACHT

(TPV Huissen)

Ondergetekenden:

1. De **Gemeente Lingewaard**, gevestigd aan de Kinkelenburglaan 6, 6681 BJ te Bemmel, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50986767, op grond van artikel 171 lid 1 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door P.T.A.M. Kalfs, burgemeester van Lingewaard, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. ……., hierna te noemen: 'de gemeente'

en

2. De **Tennisvereniging TPV Huissen**, gevestigd aan de Hazekamp 2a, 6851 JK te Huissen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 40119372, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [namen], handelend ter uitvoering van het besluit van het bestuur d.d. ……hierna te noemen: 'de tennisvereniging'

Ondergetekenden hierna gezamenlijk te noemen: "partijen",

Overwegende dat:

- Tennispark De Hazekamp tot op heden in eigendom en beheer is van de gemeente;
- De gemeente en tennisvereniging gezamenlijk de wens hebben uitgesproken om het tennispark in erfpacht uit te geven, met als doel het bevorderen van lokaal eigenaarschap, efficiënt beheer en duurzame exploitatie van een sportvoorziening.
- De tennisvereniging bereid is het beheer, onderhoud en instandhouding van het tennispark over te nemen en hiervoor de benodigde verantwoordelijkheid te dragen.
- De gemeente ter ondersteuning van deze verzelfstandiging van het tennispark een eenmalige investeringsbijdrage van € 500.000 beschikbaar stelt aan de tennisvereniging, voor de herinrichting van het tennispark en de instandhouding daarvan.
- De tennisvereniging zich verplicht deze investeringsbijdrage aan te wenden voor investeringen in het tennispark en de sporttechnische inrichting, ten behoeve van de instandhouding, verbetering en verduurzaming van het tennispark en dit aantoont middels het overleggen van de jaarrekeningen.
- Partijen de gemaakte afspraken wensen vast te leggen in deze overeenkomst.

Verklaren overeengekomen te zijn als volgt:

Artikel 1. Vestiging recht van erfpacht

CONCEPT

1. Partijen verklaren een overeenkomst aan te gaan, op grond waarvan de gemeente aan de tennisvereniging in erfpacht uitgeeft, die zulks aanvaardt, het registergoed, zoals hieronder nader omschreven en met arcering aangegeven op de door Partijen gewaarmerkte situatietekening, die als bijlage 1 is aangehecht, betreffende een terrein met de daarop aanwezige opstallen, gelegen aan Hazekamp te Huissen, kadastraal bekend gemeente Lingewaard, sectie G, nummer 2865, groot circa [vierkante meter], hierna (tezamen) te noemen: “de zaak”, door de tennisvereniging te gebruiken als tennis- en padelaccommodatie.
2. De met deze transactie samenhangende kosten, waaronder de verschuldigde notaris- en Kadasterkosten, komen voor rekening van de tennisvereniging.

Artikel 2. Duur van erfpacht

1. Het recht van erfpacht wordt gevestigd voor een aaneengesloten periode van 30 jaren, ingaande op 1 januari 2026 en eindigende met ingang van 1 januari 2056.

Artikel 3. Vergoeding en canon

1. De tennisvereniging is aan de gemeente een jaarlijkse canon verschuldigd wegens de erfpacht van de zaak en deze bedraagt € 5.000 (zegge: vijfduizend euro), te voldoen bij vooruitbetaling in jaarlijkse termijnen.
2. Over de canon is geen omzetbelasting verschuldigd.
3. De tennisvereniging 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 1 januari 2026 tot en met 31 december 2026.
4. Indien betaling van een canontermijn niet binnen een half jaar heeft plaatsgehad is de tennisvereniging 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.
5. De canon wordt per 1 januari van ieder jaar aangepast aan de hand van de ontwikkeling van het 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.
6. De eerste jaarlijkse canonaanpassing vindt plaats per 1 januari 2027.

Artikel 4. Gebruik

1. De tennisvereniging zal de zaak gebruiken als tennis- en padelaccommodatie voor de beoefening van de tennis- en padelsport.
2. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente is het de tennisvereniging niet toegestaan:
    a. De aard, inrichting of gedaante van de zaak te wijzigen. De tennisvereniging moet de uiterlijke staat van de zaak handhaven in de staat waarin deze zich bij het ingaan van de erfpacht bevond;
    b. De bestemming en/of het gebruik van de zaak te wijzigen;
    c. Overeenkomsten met betrekking tot het erfpachtrecht of de zaak aan te gaan die de waarde van het erfpachtrecht of de zaak kunnen beïnvloeden;
    d. Afval of materialen in of op de zaak te (laten) storten of in of op te (laten) slaan;

CONCEPT

e. Op de zaak gebouwen te stichten of het erfpachtrecht of de zaak te verhuren, te verpachten, in ondererfpacht te geven of onder welke andere titel ook aan derden in gebruik te geven, dan wel gebruik door derden toe te laten, behoudens uitdrukkelijke, voorafgaande, schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard;
f. Uit- en overwegen aan derden toe te staan of te gedogen, anders dan de bestaande rechten op het moment van uitgifte in erfpacht;
g. Het erfpachtrecht of de zaak geheel of ten dele te vervreemden of met zakelijke rechte te bezwaren behoudens uitdrukkelijke, voorafgaande, schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard.

3. Aan het verlenen van toestemming tot vervreemding, bezwaring of ingebruikgeving overeenkomstig dit artikel 3.g van deze overeenkomst kan de gemeente voorwaarden verbinden, ten behoud van de doeleinden waartoe de zaak in erfpacht werd uitgegeven.
4. Als de gemeente overeenkomstig het in dit artikel 3.e en 3.g bepaalde, toestemming heeft verleend tot verhuring of ingebruikgeving onder enige andere titel of tot vervreemding of bezwaring, stelt de tennisvereniging de gemeente een door partijen gewaarmerkt afschrift van de desbetreffende overeenkomst ter hand binnen één maand na het sluiten ervan.
5. Indien de gemeente de hiervoor bedoelde toestemming niet heeft verleend zullen de rechtshandelingen zoals omschreven in dit artikel 3, letters e, f en g vernietigbaar zijn. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om het erfpachtrecht vervallen te doen verklaren.

Artikel 4 Onderhoud en verbeteringswerken, bodemgesteldheid

1. Erfpachter zal voor zijn rekening en risico zorgdragen voor het volledige onderhoud, zowel het dagelijks onderhoud als het groot onderhoud, en voor de gewone en buitengewone lasten en herstellingen van de zaak met toebehoren, voor het onderhoud op conditieniveau 3 conform NEN2767.
2. Als de erfpachter daarin nalatig blijft kan de gemeente de tennisvereniging tot nakoming aanmanen en zo nodig daarna op kosten van de tennisvereniging het nalatige alsnog laten uitvoeren. Aan het einde van de overeenkomst moet de tennisvereniging de zaak aan de gemeente opleveren op conditieniveau 3 conform NEN2767.
3. De gemeente behoudt het recht om op of aan de zaak werkzaamheden uit te voeren, in stand te houden of te bedienen, voor zover deze bijdragen aan de instandhouding, verbetering of het algemeen belang. De gemeente zal de erfpachter tijdig informeren over voorgenomen werkzaamheden en daarbij zoveel mogelijk rekening houden met de exploitatie van het tennispark.
4. Als de erfpachter schade of verlies lijdt als direct gevolg van de in lid 3 genoemde werkzaamheden, kunnen partijen in overleg treden over een redelijke en billijke compensatie, hetzij in de vorm van een tijdelijke aanpassing van de canon, hetzij via een afzonderlijke vergoeding. Een dergelijke compensatie wordt schriftelijk vastgelegd.
5. De erfpachter mag, na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, op eigen kosten verbeteringswerken aan de zaak uitvoeren. Indien deze werken naar algemeen geldende maatstaven bijdragen aan de duurzame exploitatie van het tennispark, zal de gemeente deze toestemming niet zonder redelijke grond weigeren. De gemeente is niet

verplicht tot vergoeding van de kosten, tenzij hierover expliciet afspraken zijn gemaakt en vastgelegd in de toestemming.

6. Aan partijen zijn geen verontreinigingen van de grond en/of het grondwater van de zaak bekend.
7. Voor rekening en risico van de tennisvereniging komen de (gevolgen van) verontreinigingen van de grond en/of het grondwater van de zaak. Van bodem- en/of asbestverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de grond en/of het grondwater van de zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan de streefwaarde van de bij de Omgevingswet behorende uitvoeringsregelingen dan wel daarvoor in de plaats tredende algemeen gangbare kwaliteitseisen of op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten.

Artikel 5 Zakelijke lasten en verzekering

Alle zakelijke lasten, die ter zake van de zaak worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf het passeren van de notariële akte die naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst zal worden opgesteld, als bedoeld in artikel 12 van deze overeenkomst, voor de tijd gedurende welke het recht van erfpacht zal bestaan, voor rekening van de tennisvereniging.

Artikel 6 Toegang

De daartoe door de gemeente aangewezen personen alsmede degenen die hen vergezellen, hebben, na voorafgaande kennisgeving aan de tennisvereniging, vrij toegang tot de zaak ter controle op de naleving van de bepalingen in de op te stellen akte.

Artikel 7 Erfdienstbaarheden

Indien bestaande erfdienstbaarheden verwijzen naar de akte van uitgifte in erfpacht verleden.

Artikel 8 Verlenging

De gemeente en tennisvereniging komen overeen dat zij tijdig voor afloop van de overeengekomen looptijd van het erfpachtrecht met elkaar in overleg zullen treden over verlenging van het erfpachtrecht.

Artikel 9 Opzegging

1. De gemeente is gerechtigd de erfpacht op te zeggen in de gevallen en onder de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De gemeente kan het recht van erfpacht beëindigen indien de tennisvereniging surseance van betaling wordt verleend, dan wel de tennisvereniging in staat van faillissement wordt verklaard. De opzegging geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:88 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, bij exploot en ten minste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
3. De gemeente kan het recht van erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De redenen die deze opzegging rechtvaardigen moeten gemotiveerd uiteen worden gezet in het, door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente te nemen, besluit tot opzegging, met overeenkomstige toepassing van artikel 1 van de Onteigeningswet. De opzegging geschiedt bij exploot en tenminste twee jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd. Deze opzegging moet tevens op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden

CONCEPT

betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

Artikel 10 Beëindiging, oplevering en vergoeding

1. Bij beëindiging van het erfpachtrecht moet de zaak in behoorlijke toestand, conform artikel 12, tot genoegen van de gemeente worden opgeleverd. De tennisvereniging mag bij beëindiging van het erfpachtrecht geen opstallen of beplantingen wegnemen. Voor de daarna aangerichte schade blijft de tennisvereniging aansprakelijk.
2. Bij beëindiging van het erfpachtrecht is de tennisvereniging gehouden te voldoen al hetgeen hij uit hoofde van de te vestigen akte aan de eigenaar verschuldigd is, alsmede de bij het einde van het erfpachtrecht verschuldigde en sindsdien niet aangezuiverde bedragen voor belastingen en lasten, waarvoor de zaak verbonden bleef.
3. Nadat de zaak geheel er vrije beschikking van de gemeente of nieuwe gebruiksgerechtigde is gesteld en de bedragen als bedoeld in artikel 12.1 en 12.2 zijn vastgesteld, vindt tussen partijen verrekening daarvan plaats.

Artikel 11 Toepassing wet Bibob

1. De Wet Bibob en is toepassing op het aangaan van deze erfpachtovereenkomst.
2. De gemeente kan ten aanzien van deze overeenkomst 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.
4. De gemeente kan bij de bevoegde rechter of instantie ontbinding of opschorting van deze overeenkomst vorderen indien uit het onderzoek blijkt dat sprake is van:
    a. ernstige gevaar dat het de locatie /vastgoed gebruikt zal worden om criminele voordelen te benutten (artikel 3, eerste lid, sub a, van de Wet Bibob).
    b. ernstige gevaar dat de locatie /vastgoed gebruikt zal worden om strafbare feiten te plegen (artikel 3, eerste lid, sub b, van de Wet Bibob).
    c. er een strafbaar feit is gepleegd ter verkrijging of ter behoud van het erfpachtrecht (artikel 3, zesde lid van de Wet Bibob).
    d. weigering van de tennisvereniging om het Landelijk Bureau Bibob desgevraagd aanvullende gegevens te verstrekken (artikel 4 van de Wet Bibob).
5. De tennisvereniging is verplicht ten behoeve van een eigen onderzoek, als bedoeld in het tweede lid, door de gemeente 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. Als daaraan niet wordt voldaan en de gevraagde gegevens en bescheiden niet, niet volledig of niet waarheidsgetrouw worden verstrekt, kan de gemeente bij de bevoegde rechter ontbinding of opschorting van deze overeenkomst vorderen.
6. 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 12 Notariële akte

CONCEPT

1. De notariële akte tot uitgifte in erfpacht zal worden verleden, ten overstaan van [notaris].
2. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de uitgifte, vestiging, opheffing en tenietgaan van het recht van erfpacht, zijn voor rekening van de tennisvereniging.

Artikel 13 Overige bepalingen

1. 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.
2. Alle eerder tussen partijen gemaakte mondelinge en schriftelijke afspraken over de zaak komen als gevolg van het sluiten van deze overeenkomst te vervallen.
3. Bij eventuele strijdigheid tussen enerzijds het in de bijlagen en anderzijds het in de hoofdtekst van deze overeenkomst bepaalde, prevaleert het in de hoofdtekst van deze overeenkomst bepaalde.
4. De overwegingen van deze overeenkomst maken daarvan nadrukkelijk deel uit en dienen hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.
5. In geval van onvoorziene omstandigheden, treden partijen in overleg om te bezien of een oplossing kan worden bereikt.
6. Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
7. Eventuele geschillen naar aanleiding van deze overeenkomst, waaronder begrepen geschillen die slechts door één van partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen partijen in onderling overleg trachten te beslechten.
8. Indien partijen er niet in slagen een eventueel geschil naar aanleiding van deze overeenkomst in onderling overleg te beslechten, zal het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Gelderland, locatie Arnhem.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en ondertekend,

te Bemmel, d.d. … … … … 2025

Gemeente Lingewaard,

_____

Mevrouw P.T.A.M. Kalfs,
burgemeester

te Bemmel, d.d. … … … … 2025

TPV Huissen,

_____

De heer [naam],
bestuurder

_____

De heer [naam],
bestuurder

CONCEPT

_____
De heer [naam],
bestuurder

Bijlage

Kadastrale tekening

CONCEPT