

Erfpachtovereenkomst met afhankelijk opstalrecht

Gemeente Boekel en VV Boekel Sport

GEMEENTE BOEKEL



v.v. Boekel Sport

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Boekel**, gevestigd te Boekel, 5427 AB St Agathaplein 2, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de edelachtbare vrouwe Catharina Johanna Maria van den Elsen, burgemeester van de gemeente Boekel, handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van Boekel, hierna te noemen "de gemeente/grondeigenaar";

en

2. De Voetbalvereniging **Boekel Sport**, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 40215982, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.J.C.M van den Berg en de heer M.H.A. Emonds, respectievelijk voorzitter en secretaris van de vereniging, hierna te noemen "de vereniging/erfpachter";

De gemeente en erfpachter hierna te noemen: "partijen".

Considerans :

- a) dat de gemeente eigenaar is van de onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie M, nummer 1852, ter grootte van 57.103 m² (hierna: 'Perceel A') en het perceel kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie M, nummer 1243, ter grootte van 59.005 m² (hierna: 'Perceel B');
- b) dat op perceel A en perceel B, sportcomplex 'De Donk' is gelegen;
- c) De onroerende zaak die Boekel Sport in erfpacht neemt is een gedeelte ter grootte van ongeveer 51.690 m² gelegen in Perceel A en een gedeelte ter grootte van 11.040 m² gelegen in perceel B. Dit laatste is op de bijgevoegde tekening aangegeven.
- d) dat het sportcomplex dat op Perceel A en Perceel B (hierna gezamenlijk: 'de onroerende zaak') is gelegen een sportcomplex betreft gelegen aan de Waterval 9, de paden, asfaltering en overige aanhorigheden, alsmede het kleedgebouw met aanhorigheden, de kantine, tribune, kassagebouw, opslagruimte en overige opstallen, allen aan partijen zonder nadere omschrijving volledig bekend;
- e) dat de gemeente heeft betaald voor de realisatie van het sportcomplex en de vereniging heeft betaald voor de kantine, tribune, kassagebouw en de opslagruimte;

- f) dat het sportcomplex in gebruik is bij de vereniging door middel van een gebruiksovereenkomst die loopt tot 31 december 2022 en deze door het aangaan van deze overeenkomst komt te vervallen per 1 juni 2022;
- g) dat de gemeente het sportcomplex wenst te privatiseren met uitzondering van bij partijen bekende locatie "Veld 6";
- h) dat partijen in dat kader overeengekomen zijn om de onroerende zaak in erfpacht uit te geven, met een totale oppervlakte van ongeveer 62.730 m² (bijlage 1), ;
- i) dat de vereniging het sportcomplex wenst uit te breiden, met de aanleg van twee kunstgrasvelden (hierna gezamenlijk: 'de kunstgrasvelden');
- j) dat de gemeente daarmee heeft ingestemd en bereid is om een bijdrage te leveren voor de aanleg van de kunstgrasvelden. Voornoemde is door de raad van de gemeente besloten op 28 maart 2022 en dit besluit is als bijlage aan deze overeenkomst gehecht (bijlage 2);
- k) deze subsidie (artikel 12) wordt pas verleend na het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht;
- l) dat partijen hun afspraken wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst.

Voorwaarden

De ondergetekenden, handelend als gemeld, verklaren dat de uitgifte en aanvaarding in erfpacht en afhankelijk opstalrecht geschiedt onder de volgende voorwaarden:

Komen overeen:

Artikel 1 Considerans en bijlagen

De considerans en zes bijlagen worden geacht onderdeel uit te maken van deze overeenkomst.

Artikel 2 Definities

- | | |
|-----------------|--|
| canon | de geldsom die de erfpachter periodiek aan de gemeente moet betalen voor de uitoefening van het erfpachtrecht; |
| erfpachtrecht | het zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van de gemeente te houden en te gebruiken onder de in deze overeenkomst vastgelegde voorwaarden, waar in deze overeenkomst wordt gesproken over 'het erfpachtrecht', wordt daaronder mede verstaan het daarvan afhankelijke opstalrecht, tenzij uit de desbetreffende bepalingen uitdrukkelijk anders blijkt; |
| notaris | Door de erfpachter te kiezen notaris; |
| onroerende zaak | De onroerende zaak die Boekel Sport in erfpacht neemt is een gedeelte ter grootte van ongeveer 51.690 m ² gelegen in Perceel A en een gedeelte ter grootte van 11.040 m ² gelegen in perceel B. Dit laatste is op de bijgevoegde tekening aangegeven. |
| opstallen | alle op de onroerende zaak aanwezige gebouwen en werken die door de erfpachter met toestemming van de gemeente op de onroerende zaak zijn of worden aangebracht, waar in deze overeenkomst wordt gesproken over 'de opstallen', wordt bij voormelde definitie aangesloten, tenzij uit de desbetreffende bepalingen uitdrukkelijk anders blijkt; |

opstalrecht	het van het erfpachtrecht afhankelijke opstalrecht, inhoudende het zakelijk recht voor de erfpachter om in, op of boven de onroerende zaak gebouwen, en werken in eigendom te hebben of verkrijgen voor zover deze door de erfpachter na schriftelijke toestemming van de gemeente zijn aangebracht, een en ander onder de in deze overeenkomst vastgelegde voorwaarden;
overeenkomst	deze erfpachtovereenkomst met afhankelijk opstalrecht;

Vestiging van erfpacht en opstalrecht

Artikel 3 Periode

1. Het recht van erfpacht en afhankelijk opstalrecht wordt gevestigd uiterlijk op 1 juni 2022 en wordt aangegaan voor de periode van dertig jaar, behoudens eerdere beëindiging daarvan op de gronden zoals in de wet en de overeenkomst gemeld.
2. Partijen zijn overeengekomen dat er een opstalrecht wordt gevestigd ten behoeve van de vereniging voor de opstallen die zij hebben gerealiseerd. Dit betreft de volgende opstallen: kantine, kassagebouw, tribune boven de kleed- en opslagruimte en opslagruimte. De kleed- en opslagruimte is voor rekening van de gemeente gerealiseerd.
3. Het opstalrecht betreft het van het erfpachtrecht afhankelijk recht en duurt derhalve zolang het erfpachtrecht duurt.
4. Het recht van erfpacht kan vóór de einddatum worden verlengd (telkens met een periode van tien jaren). Partijen kunnen het erfpachtrecht opzeggen met inachtneming van een termijn van één jaar. Als het erfpachtrecht eindigt door de opzegging van de erfpachter, is de gemeente aan erfpachter geen vergoeding verschuldigd voor de waarde van de aanwezige opstallen, werken en beplantingen. Indien het erfpachtrecht eindigt door opzegging van de gemeente, is de gemeente aan de erfpachter een vergoeding verschuldigd voor de waarde van de opstallen waarvoor een opstalrecht is gevestigd ten behoeve van de vereniging. De waarde zal worden vastgesteld door een door Partijen aan te stellen onafhankelijk taxateur.

Artikel 4 Staat van aflevering

1. De onroerende zaak wordt in erfpacht uitgegeven in de staat waarin deze zich bij het vestigen van het erfpachtrecht bevindt, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, geheel vrij van huur-, pacht- en of andere gebruiksrechten, vrij van bijzondere lasten en beperkingen en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan, behoudens voor zover uitdrukkelijk anders bepaald is. De staat van de onroerende zaak zal worden vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering, voorzien van foto's en een rapportage, deze zal worden aangehecht als **Bijlage 4**. Binnen drie maanden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal in opdracht van **de gemeente** een bodemonderzoek worden gedaan, hetgeen zal worden aangehecht aan het proces-verbaal. De gemeente zal, ongeacht de uitkomst van het bodemonderzoek, niet over gaan tot sanering van de onroerende zaak.
2. De erfpachter verklaart de onroerende zaak en de daarop aanwezige voorzieningen in goede staat van onderhoud te hebben aanvaard. Hierbij wordt als uitzondering opgenomen de erfafscheiding rondom de onroerende zaak. Door en voor rekening van de gemeente zal deze erfafscheiding, in overleg met de vereniging, vóór 1 oktober 2022 worden vervangen / hersteld.

3. De gemeente staat niet in voor andere eigenschappen dan die nodig zijn voor het normaal gebruik, noch voor de afwezigheid van gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan de erfpachter bekend zijn op het moment van het tot stand komen van deze overeenkomst. De erfpachter wordt in dat verband geacht de onroerende zaak volledig te kennen. De grondeigenaar staat er voor in dat hij bevoegd is de onroerende zaak in erfpacht uit te geven en het recht van erfpacht te vestigen.

Artikel 5 Betalingen, belastingen en lasten

1. De canon bedraagt € 100,00 per jaar; de erfpachter ontvangt hiervoor jaarlijks een factuur.
2. Alle belastingen en/of zakelijke lasten, die, onder welke benaming ook, die van de onroerende zaak, dan wel het erfpachtrecht, dan wel het opstalrecht worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf de datum van vestiging voor rekening van de erfpacht, ongeacht bij wie de belastingen en/of zakelijke rechten in rekening worden gebracht.
3. Wanneer de gemeente de belastingen en/of zakelijke lasten als hiervoor bedoeld mocht hebben betaald, zal zij de erfpachter daarvan in kennis stellen en is de erfpachter verplicht binnen 1 (één) maand nadien het betaalde bedrag aan de gemeente te vergoeden.
4. Erfpachter heeft voor het kalenderjaar 2022 reeds een gebruiksvergoeding betaald voor het gebruik van het sportcomplex van € 6.000,00. Partijen zijn overeengekomen dat erfpachter recht heeft op terugbetaling van 7/12 van de reeds betaalde vergoeding. Dit bedrag zal bij het passeren van de akte van vestiging worden verrekend met hetgeen de erfpachter verschuldigd is.

Artikel 6 Verrekening

Eventueel verschil tussen in de grootte van de onroerende zaak, zoals aangegeven in de bij deze overeenkomst gehechte bijlage met tekening van de onroerende zaak en de werkelijke grootte zal nimmer aanleiding kunnen geven tot vermeerdering of vermindering van de canon of anderszins leiden tot een verrekening van kosten of vergoedingen. De kosten voor de Kadastrale splitsing van de onroerende zaak komen voor rekening van de gemeente.

Artikel 7 Bestemming/gebruik – perceel

De onroerende zaak is uitsluitend bestemd om door de erfpachter te worden gebruikt ten behoeve van voetbalactiviteiten van de vereniging en hieraan te relateren activiteiten. De erfpachter mag zonder toestemming van de grondeigenaar geen andere bestemming aan de onroerende zaak geven of een handeling in strijd met de bestemming daarvan verrichten. Erfpachter is verplicht de onroerende zaak overeenkomstig deze bestemming te gebruiken. Daarnaast mag het gebruik niet in strijd zijn met de publiekrechtelijke bestemming zoals opgenomen in het ter plaatse op enig moment geldende bestemmingsplan of in strijd zijn met andere van overheidswege geldende wet- en regelgeving. De bestemming dient gedurende het bestaan van het erfpachtrecht te worden gehandhaafd. Ter controle van de naleving van het vorenstaande zal aan de grondeigenaar en/of aan een door deze aan te wijzen gemachtigde op eerste mondelinge aanvraag toegang moeten worden verschaft tot het de onroerende zaak en tot de daarop reeds gestichte en nog te stichten opstallen.

Artikel 8 Onderhoud

De erfpachter is verplicht de onroerende zaak in goede staat te onderhouden en daartoe het volledige onderhoud te verrichten. Onder volledig onderhoud vallen zowel de gewone als de buitengewone herstellingen als bedoeld in artikel 5:96 BW. De Grondeigenaar heeft geen enkele onderhouds-verplichting.

De gemeente verwijst voor de herstelverplichting naar bijlage 3 en 5 bij deze overeenkomst. Hierin wordt verwezen naar het raadsvoorstel en besluit inzake nieuw beleid vervangings- en uitbreidingsinvesteringen van d.d. 28 maart 2022. Erfpachter dient (onder meer doch niet uitsluitend) zorg te dragen voor het onderhoud van de op de onroerende zaak aangebrachte (kunst)grasvelden, werken, groenvoorzieningen en verdere toebehoren, waaronder de hierna genoemde zaken. Daarbij wordt voor de uitgebreide omschrijving verwezen naar bijlage 3. Hierin staat expliciet opgenomen welke onderhouds- en vervangingskosten voor de vereniging en voor de gemeente zijn. Hieronder zijn de zaken op hoofdlijnen genoemd.

1. Erfpachter is verantwoordelijk voor het klein en groot onderhoud ten aanzien van bestaande velden, kleedlokalen en overige basissportvoorzieningen;
2. Erfpachter is verantwoordelijk voor het klein en groot onderhoud van alle niet-basisvoorzieningen, zoals kantine, tribune kassa, overcapaciteit van velden/kleedlokalen etc.
3. Erfpachter sluit een onderhoudscontract af ten behoeve van de kunstgrasvelden. De onderhoudskosten zijn voor rekening en risico van erfpachter;
4. Erfpachter is verantwoordelijk voor het klein en groot onderhoud van de gebouw gebonden en technische installaties;
5. Erfpachter is verantwoordelijk voor het klein en groot onderhoud van de inrichtingselementen (vast verankerde materialen) op het sportpark:
 - a. Doelen;
 - b. Ballenvangers;
 - c. Leunhekkens, inclusief verharding en poorten;
 - d. Verlichting;
 - e. Dugouts;
 - f. Hekwerken;
 - g. Overig materieel.
6. De kosten van verzekeringen, heffingen en overige kosten van gebruik zijn voor rekening en risico van erfpachter;
7. Door en voor rekening van de gemeente wordt zorg gedragen voor de vervanging en het herstellen van de perceelafscheiding van het sportveldencomplex, voor zover aanwezig op de onroerende zaak.
8. De erfpachter is verantwoordelijk voor de niet-basisvoorzieningen (zie bijlage 3).

De kwaliteit van de basissportvoorzieningen dient te worden geborgd door erfpachter. Dit zal gecontroleerd worden middels een periodiek uitgevoerde visuele kwaliteitsbeoordeling. De erfpachter is verplichte telkenjare vóór 1 april aan de gemeente een voor zijn rekening komende NOC*NSF inspectierapport te overleggen, waaruit blijkt dat hij terzake aan zijn verplichtingen heeft voldaan. Indien uit dit inspectierapport blijkt dat erfpachter niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan, zal erfpachter de benodigde werkzaamheden voor eigen rekening en risico moeten (laten) uitvoeren binnen een redelijke termijn.
9. Met betrekking tot het onderhoud van resterende grasvelden zijn tussen Partijen afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn vastgelegd in een document die aan deze overeenkomst is gehecht (zie bijlage 5)
10. Met betrekking tot het klein/groot onderhoud heeft de gemeente aan de erfpachter de toezegging gedaan om het gereserveerde onderhoudsbedrag voor de komende 7 (zeven) jaar bij het passeren van onderhavige overeenkomst over te maken. Het gereserveerde bedrag bedraagt € 10.752,00. Daarbij wordt verwezen naar de specificatie in de bijlage bij deze overeenkomst (bijlage 6).

Artikel 9 Bebouwing

1. De erfpachter zal onroerende zaak, de gebouwen, werken en beplantingen in goede staat moeten onderhouden. Wijzigingen aan de opstallen zullen slechts met toestemming van de grondeigenaar mogen worden aangebracht.
2. Het is de erfpachter niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente:
 - in, aan of op de onroerende zaak wijzigingen aan te brengen;
 - (bouw)werken op te richten en/of te verwijderen;
 - de onroerende zaak te gebruiken voor het plaatsen en/of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van de gemeente gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit het oogpunt van welstand en/of milieu te duchten is;behoudens voor zover deze handelingen benodigd zijn voor het in artikel 7 bedoelde gebruik;
De gemeente kan aan de in dit lid bedoelde te verlenen toestemming (financiële) voorwaarden verbinden.
3. De aanwezige bomen op de onroerende zaak vallen onder het gemeentelijk kapbeleid – categorie gemeentelijke bomen. Concreet betekent dit dat voor de eventuele kap van bomen met een grotere omtrek dan 70cm op 1,50m hoogte een kapvergunning nodig is.
4. Het is de erfpachter niet geoorloofd opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zonder dat het college van Burgemeester en Wethouders daarvoor schriftelijke toestemming heeft verleend. Tevens dient krachtens de daarvoor geldende publiekrechtelijke voorschriften een vergunning te zijn verleend.
5. De erfpachter is verplicht alle opstallen tegen brand- en stormschade en andere van buiten komende onheilen naar herbouwwaarde te verzekeren en verzekerd te houden.
Alle schadeuitkeringen dienen te worden aangewend voor herstel c.q. herbouw in de oude staat, zulks na overleg met en na goedkeuring van de grondeigenaar. De erfpachter is, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de grondeigenaar, verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn teniet gegaan.

Artikel 10 riolering, kabels en leidingen

Het is de erfpachter bekend dat in de onroerende zaak riolering, kabels en leidingen van de nutsbedrijven zijn gelegen. Erfpachter verleent alle medewerking aan de gemeente en de nutsbedrijven voor het hebben, houden en onderhouden van de aanwezige voorzieningen. De erfpachter is verplicht mee te werken aan het vestigen van zakelijke rechten onder door de nutsbedrijven nader te stellen voorwaarden, indien men hierom verzoekt. Na het verrichten van werkzaamheden dient door nutsbedrijven dan wel gemeente het terrein in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht.

Artikel 11 Lasten en beperkingen

1. De onroerende zaak wordt in erfpacht uitgegeven met alle daaraan verbonden erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van de onroerende zaak, alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen, alsmede met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen.
2. De gemeente heeft kennis gegeven van alle eventueel met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - de (laatste) akte(n) van levering of andere relevante akte(n);
 - andere akten, waarbij hiervoor omschreven rechten werden gevestigd.

3. De erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers en als hiervoor omschreven, alsmede die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn, en die voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
4. Op de onroerende zaak rusten blijkens de kadastrale registratie en het gemeentelijk register geen publiekrechtelijke beperkingen.

Artikel 12 Kunstgrasvelden

De gemeente zal voor 80% bijdragen in de kosten van de investering en de vereniging zal de resterende bijdragen in de investeringskosten ten behoeve van de aanleg en realisatie van de kunstgrasvelden. De vereniging verstrekt de opdracht voor de aanleg van de kunstgrasvelden.

De gemeente stelt een subsidie beschikbaar van 80% van de aanneemsom voor de aanleg van de kunstgrasvelden, met een maximum van € 842.100,00, onder de navolgende voorwaarden:

De subsidie wordt door de gemeente verstrekt onder de voorwaarde dat het sportcomplex is geprivatiseerd, door middel van het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht en afhankelijk opstalrecht. De subsidie zal niet eerder worden verleend; en

de vereniging akkoord gaat met het toezicht en inspectie vanuit de gemeente door een externe partij, om de kwaliteit van de aanleg van de kunstgrasvelden te borgen. De inspectiekosten vanuit de gemeente worden door de gemeente betaald. De vereniging zal de keuringen van het kunstgrasveld die wordt aangelegd door Topgrass met de gemeente overleggen.

Artikel 13 Vrijwaring door de erfpachter, buitengewone herstellingen en lasten

1. De erfpachter is aansprakelijk voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schades die na de uitgifte in erfpacht ontstaan door het gebruik of door verontreiniging door de erfpachter van de onroerende zaak of door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen die op de onroerende zaak zijn of worden gebouwd. De erfpachter vrijwaart de gemeente tegen alle aanspraken van derden op vergoeding van schade, hoe ook genaamd, verontreiniging van bodem of grondwater daaronder begrepen.
2. De erfpachter is verplicht om de noodzaak van buitengewone herstellingen aan de grondeigenaar te melden. De grondeigenaar is niet verplicht tot het uitvoeren van buitengewone herstellingen, noch tot het voldoen van buitengewone lasten. Erfpachter dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor buitengewone herstellingen.

Artikel 14 Vervreemding

1. Het is de erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan:
 - a. het erfpachtrecht en/of het daarvan afhankelijke opstalrecht over te dragen of toe te delen;
 - b. het erfpachtrecht en/of het daarvan afhankelijke opstalrecht te splitsen door overdracht of toedeling van het erfpachtrecht en/of daarvan afhankelijke opstalrecht op een gedeelte van de onroerende zaak;
 - c. voor zover het erfpachtrecht en/of het daarvan afhankelijke opstalrecht op enig moment in appartementsrechten zou zijn gesplitst, die appartementsrechten over te dragen of toe te delen, of die appartementsrechten te splitsen door overdracht of toedeling van een deel daarvan. Het voorgaande dient in de akte van splitsing expliciet te worden vermeld; op de onroerende zaak en/of het erfpachtrecht en/of het daarvan afhankelijke opstalrecht zakelijke rechten te vestigen;
 - d. de onroerende zaak te verhuren of te verpachten of anderszins in gebruik te geven;

- e. de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht uit te geven.
2. Het is de erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente niet toegestaan het erfpachtrecht in te brengen in een rechtspersoon of samenwerkingsverband, of indien de erfpachter een vennootschap of een samenwerkingsverband is, (een deel van) de aandelen in die vennootschap of dat samenwerkingsverband te verkopen of het samenwerkingsverband over te dragen. Daaronder wordt ook expliciet niet toegestaan dat het opstalrecht dat door de vereniging in deze overeenkomst is opgenomen te verzwaren of hypotheekrecht op te vestigen of andere zaken te belasten zoals in dit artikel is opgenomen.
3. Bij overtreding van de in dit artikel genoemde bepalingen verbeurt de erfpachter zonder nadere ingebrekestelling aan de gemeente een direct opeisbare boete van € 25.000,00, zulks laat onverlet het recht van de gemeente om nakoming en/of daarnaast volledige schadevergoeding te vorderen. Daarnaast vormt overtreding van dit artikel een ernstige tekortkoming in de zin van artikel 5:87 lid 2 BW die tussentijdse beëindiging van het erfpachtrecht mogelijk maakt.

Artikel 15 Kettingbeding

1. De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de grondeigenaar, die dit voor zich aanvaardt, de in de overeenkomst opgenomen bepalingen, voor zover zij geen zakelijke werking hebben, bij overdracht van het erfpachtrecht of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe erfpachter of anderszins (beperkt) gerechtigde ten behoeve van de grondeigenaar op te leggen en in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte ten behoeve van de grondeigenaar van een terstond opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 25.000,00, onverminderd het recht van de grondeigenaar op vergoeding van aanvullende schade.
2. De erfpachter en opvolgende partijen zijn verplicht van zijn rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichtingen zijn gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger(s) ten behoeve van de andere partij of diens rechtsopvolger(s) gelijke verplichtingen opleggen op straffe van de hiervoor vermelde boete wegens niet-nakoming van deze verplichtingen.

Artikel 16 Opzegging tekortschieten

1. De gemeente kan het erfpachtrecht tussentijds opzeggen indien:
2. a. de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen;
- of
- b. de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van haar andere verplichtingen;
3. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot met een opzegtermijn van minimaal één maand.
4. De gemeente dient de opzegging op straffe van nietigheid binnen acht dagen te betekenen aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

Artikel 17 Opzegging om redenen van algemeen belang

1. De grondeigenaar kan het recht van erfpacht tussentijds beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht van erfpacht, nadat burgemeester en wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen dat beëindiging van de erfpacht geheel of gedeeltelijk wenselijk wordt geacht om een reden van algemeen belang.
2. Burgemeester en wethouders maken in de vorm van een ontwerpbesluit een voornemen tot opzegging van het recht van erfpacht bekend, waarin zij gemotiveerd uiteenzetten, welke de redenen zijn die opzegging van het

- recht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht ingeschreven staan in de openbare registers kennis van het voornemen bij aangetekende brief.
3. Omtrent het voornemen tot opzegging van het recht van erfpacht nemen burgemeester en wethouders geen besluit zolang niet tenminste twee maanden na dagtekening van de in lid 2 van dit artikel bedoelde aangetekende brief zijn verstreken.
 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 tenminste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht 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 onroerende zaak niet is ontruimd, kunnen burgemeester en wethouders zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Artikel 18 Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang

1. Indien het recht van erfpacht eindigt op de wijze als in het vorige artikel bedoeld, vindt schadeloosstelling plaats als ware er sprake van onteigening ten algemene nutte van de erfpacht of het betrokken gedeelte ervan. Bij de bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling zal geen rekening worden gehouden met een nieuwbouw. Verbouw of herbouw welke heeft plaatsgevonden na de kennisgeving als bedoeld in het vorige artikel.
2. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de notariële akte of in een notariële akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de notariële akte of in een notariële akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de onroerende zaak wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
3. Er vindt geen uitkering aan de erfpachter plaats zolang niet de onroerende zaak en de zich daarop bevindende opstallen ter vrije beschikking van de grondeigenaar zijn gesteld.

Artikel 19 Beëindiging erfpachtrecht

1. De grondeigenaar kan het erfpachtrecht eveneens tussentijds opzeggen indien de erfpachter in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt of wordt ontbonden. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot met een opzegtermijn van minimaal één jaar.
2. De erfpachter verbindt zich, indien het erfpachtrecht om welke reden of om welke oorzaak ook zal zijn geëindigd c.q. bij het einde van de erfpacht, de onroerende zaak met de daarop aanwezige voorzieningen in goede staat aan de gemeente op te leveren, zonder dat hij aanspraak kan maken op enigerlei vergoeding voor de reeds aanwezige of door haar aangebrachte opstallen, werken en beplantingen ongeacht op welke wijze het erfpachtrecht eindigt (tenzij sprake is van een beëindiging op grond van artikel 16 en 17. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat erfpachter in de overige gevallen geen recht heeft op een vergoeding als bepaald in artikel 5:99 BW, alsmede artikel 5:105 BW.

Artikel 20 Oplevering

1. De erfpachter is gehouden de onroerende zaak op de dag dat het erfpachtrecht eindigt, ontruimd en vrij van ieder gebruiksrecht, in deugdelijke staat aan de gemeente op te leveren en ter beschikking te stellen. Bij het einde van het erfpachtrecht zal in opdracht van **de gemeente** een bodemonderzoek worden gedaan. Indien uit dit onderzoek blijkt dat de situatie ten aanzien van de aanvangssituatie is verslechterd, zal partijen afspraken maken over de eventuele sanering die door erfpachter moet worden uitgevoerd.
2. De erfpachter is gerechtigd om de door haar of haar rechtsvoorganger aangebrachte opstallen na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van burgemeester en wethouders bij het einde van het erfpachtrecht te verwijderen.
3. Indien na beëindiging van het erfpachtrecht de onroerende zaak en de zich daarop eventueel bevindende opstallen niet vrijwillig door de voormalige erfpachter worden ontruimd en ter beschikking van de gemeente worden gesteld, zal de gemeente de ontruiming uit kracht van de grosse van de notariële akte van vestiging van de erfpacht kunnen bewerkstelligen.

Artikel 21 Kosten

De kosten van de notariële vastlegging van de in deze overeenkomst verleende rechten, alsmede de kosten van inschrijving in de openbare registers en eventueel verschuldigde belastingen en/of heffingen zijn voor rekening van de gemeente.

Artikel 22 Faillissement en beslag

Indien de erfpachter voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling is verleend, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende en/of onroerende zaken en/of vorderingen, die de erfpachter (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen, is de grondeigenaar bevoegd de erfpachtovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Reeds betaalde gedeelten van de canon zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de erfpachtovereenkomst te boven gaan.

Artikel 23 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de plaats waar de onroerende zaak is gelegen.

Artikel 24 Notariële akte.

1. De notariële akte zal worden gepasseerd d.d. 15 juni 2022.
2. Indien een der partijen op het in het vorige lid genoemde tijdstip mocht weigeren aan de ondertekening van de notariële akte mee te werken, verbeurt hij aan de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van het bedrag van vijftig euro per dag.
De weigering zal zijn geconstateerd door het niet verschijnen na een ontvangen oproep tot ondertekening van de akte door de notaris voornoemd.
3. De in dit artikel genoemde boete laat onverlet de bevoegdheid van de gemeente om (naast de boete) nakoming en/of volledige schadevergoeding te verlangen, dan wel het erfpachtrecht op te zeggen.

Boekel,2022

namens de grondeigenaar,
C.J.M. van den Elsen

namens de erfpachter, mevrouw
de heer P.J.C.M van den Berg

Burgemeester

Voorzitter

de heer M.H.A. Emonds

Secretaris

Bijlagen:

1. Tekening van de onroerende zaak
2. Raadsvoorstel- en besluit 28 maart 2022
3. Kaders erfpachtovereenkomst buitensport
4. Proces verbaal van oplevering
5. Afspraak mbt onderhoud resterende grasvelden.
6. Verdeling vervanging en onderhoud uit MOP komende 7 jaar.

