



Recreatieschap Voorne-Putten

Bezoekadres: Oude Veerdam 12, 3231 NC Brielle
Postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort
Contactpersoon: de heer R. Höfkes
Contactgegevens: r.hofkes@staatsbosbeheer.nl
Planeenheid: Voorne-Putten
Object: Brielse Veerweg 11, 3231 NA Brielle
Debiteurennummer: 226102
Contractnummer: VPR020
Versienummer: 1. (2024)

Overeenkomst uitgifte in erfpacht

De ondergetekenden:

1. De heer ing. N.W. de Snoo, hoofd Recreatieschap Voorne-Putten Zuid-Holland, gevestigd op het adres Overschieseweg 310, 3112 NC Schiedam, (postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort) te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon **Recreatieschap Voorne-Putten**, gevestigd te Spijkenisse en kantoorhoudende Overschieseweg 310, 3112 NB Schiedam (postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53216075, en daarmee handelend ter uitvoering van het besluit van het Dagelijks Bestuur van voornoemd Recreatieschap Voorne-Putten middels de door in deze vergadering door hen verstrekt volmacht, hierna te noemen "**Recreatieschap**";

en

2. De Stichting met volledige rechtsbevoegdheid **De Hofstee** ingeschreven KVK onder nummer 71291334, statutair gevestigd te 3205 LH Spijkenisse, Drogendijk 26, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door het bestuur: De heer Bernardus Albertus Jacobus Tijs (geboren op 03-07-1953) en de heer Gerrit Stout (geboren op 06-10-1954)

hierna te noemen "**Erfpachter**".

Het Recreatieschap en de Erfpachter hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen' en ieder voor zich te noemen 'Partij',

overwegende:

- Het huidige recht van erfpacht, gevestigd bij akte Hyp4 dl 75209 nr 97 (gevestigd op 18-03-2019 om 09:00 uur) tussen de gemeente Nissewaard en Recreatieschap wordt beëindigd voor de kadastrale percelen: Spijkenisse, sectie G, nummers 3414 (grootte: 1865 m²), 3416 (grootte: 16.166 m²), 3402 (grootte: 64.845 m²) en 3407 (grootte: 1.570 m²). De onderhavige percelen worden vervolgens "om niet" in volledig eigendom overgedragen aan Recreatieschap ;
- Recreatieschap geeft de percelen, kadastraal bekend als Spijkenisse, sectie G, nummers 3414 ged., 3416 ged., 3402 ged. en 3407 ged. (grootte: circa 6.600 m² en zie bijlage 1 kaart erfpachtzaak) op haar beurt in erfpacht "om niet" uit aan Stichting De Hofstee;
- Stichting De Hofstee mag de erfpachtzaak uitsluitend inrichten en gebruiken als beleefstuin en buitenruimte ten behoeve van het aangelegen woonzorgcentrum De Hofstee. De beleefstuin is nader gespecificeerd op de als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehechte Projectplan.
- De te plaatsen speeltoestellen (conform projectplan) worden geplaatst op kosten van Stichting De Hofstee. De te plaatsen speeltoestellen worden periodiek gekeurd door de gemeente Nissewaard. Eventuele gebreken voortvloeiende uit de periodieke keuringen van de gemeente Nissewaard, worden op kosten van Stichting De Hofstee hersteld dan wel opnieuw aangebracht. Het beheer en onderhoud van de speeltoestellen zijn voor rekening en risico van Stichting de Hofstee.

- Aansprakelijkheid: Erfpachter draagt voor eigen rekening en risico zorg dat de op het erfpacht aanwezige opstallen, werken en beplantingen voldoen aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen en aanvaardt aansprakelijkheid voor eventuele schade aan zaken of personen door of vanwege het gebruik van de op het erfpacht aanwezige opstallen, werken en beplantingen. Erfpachter vrijwaart Recreatieschap tegen alle aanspraken van derden op vergoeding van schade, hoe dan ook genaamd, door of vanwege het gebruik van de op het erfpacht aanwezige opstallen, werken en beplantingen.
- Stichting De Hofstee is voornemens en gerechtigd om op en rondom de erfpachtzaak **een deugdelijke omheining (hekwerk of natuurlijke omheining d.m.v. het aanplanten van streekeigen beplanting)** te plaatsen om het terrein af te kunnen sluiten. De te plaatsen omheining wordt vooraf overlegd met Recreatieschap. De kosten voor het te plaatsen omheining en de uitvoering daarvan, zijn voor rekening en risico van Stichting De Hofstee. Erfpachter dient met de bouw te beginnen binnen zes maanden na de datum van vestiging van het erfpachtrecht. **De werkzaamheden dienen uiterlijk 31 december 2024, zoveel eerder of later, te zijn voltooid.**
- Stichting De Hofstee is 100% verantwoordelijk voor het dagelijkse toezicht, beheer en onderhoud van de erfpachtzaak

Artikel 1. Recht van Erfpacht

1. Recreatieschap geeft in erfpachtrecht aan Erfpachter, die zulks in erfpacht zal aannemen: Percelen grond met enkelbestemming "natuur en recreatie", gelegen nabij de Drogendijk 26 te Spijkenisse, kadastraal bekend Spijkenisse, sectie G, nummers 3414 ged., 3416 ged., 3402 ged. en 3407 ged. (Grootte: circa 6.600 m²) hierna te noemen "Recht van Erfpacht of Erfpachtzaak".
2. Recht van Erfpacht wordt aangegaan voor de duur van 30 jaren, **ingående 01-06-2024 en mitsdien eindigende 31-05-2053.** De erfpachtovereenkomst wordt hierna **éénmalig stilzwijgend verlengd voor de duur van maximaal 30 jaren, eindigende op 31-05-2083.**
3. De Erfpachtzaak is nader gespecificeerd op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte kaart.
4. Voor zover in deze overeenkomst niet anders is bepaald, zullen op het te vestigen erfpacht van toepassing zijn: **nader te bepalen**
- 5.

Artikel 2. Bestemming, gebruik, onderhoud

1. De Erfpachter mag de Erfpachtzaak en voor eigen rekening en risico uitsluitend gebruiken als beleeftuin en buitenruimte ten behoeve van activiteiten verricht door het aangelegen woonzorgcentrum De Hofstee. De beleeftuin en buitenruimte is nader gespecificeerd op de als **bijlage 2** aan het overeenkomst gehechte Projectplan.
2. De inrichting en het gebruik dient in overeenstemming te zijn met geldende wet- en regelgeving, zoals het 'Bestemmingsplan Buitengebied Zuid-Oost 1' vastgesteld op 2013-02-26 met de enkelbestemming Recreatie-Natuur.
3. Het Recreatieschap staat op de Erfpachtzaak geen nevenbedrijven toe.
4. De Erfpachter houdt er bij al zijn handelingen rekening mee dat de doelstellingen van het Recreatieschap, zoals opgenomen in de geldende Gemeenschappelijke Regeling van het Recreatieschap en de geldende Algemene Verordening in Recreatieschap Voorne-Putten, niet worden geschaad.
5. De Erfpachter dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het volledige onderhoud van de Erfpachtzaak, teneinde dit tegen het einde van het Recht van Erfpacht aan het Recreatieschap te kunnen opleveren in een goede staat van onderhoud. Onder volledig onderhoud worden begrepen zowel de gewone lasten en herstellingen als de buitengewone lasten en herstellingen zoals vervanging dan wel nieuwbouw.
6. De Erfpachter zal de op de Erfpachtzaak aanwezige duikers en watergangen onderhouden, zodanig dat een onbelemmerde doorstroom van het aanwezige water wordt bewerkstelligd
7. De Erfpachter mag de Erfpachtzaak, de Opstallen en eventueel niet gedefinieerde opstallen niet zodanig gebruiken c.q. houden, doen of laten gebruiken, dat hieruit bezwaren van welstand of hygiëne, van het milieu, dan wel gevaar, schade of hinder in welke vorm dan ook ontstaat of kan ontstaan. De Erfpachter is verplicht zich te gedragen naar de aanwijzingen die hem ter zake door het Recreatieschap worden verstrekt. Met name moet de Erfpachter zorgdragen voor het schoonhouden van de Erfpachtzaak alsmede een strook van tien meter rondom de Erfpachtzaak voor zover vervuiling samenhangt met het gebruik van de Erfpachtzaak.

8. De Erfpachtzaak mag niet zonder schriftelijke toestemming van het Recreatieschap worden gebruikt voor reclaimedoeleinden die geen verband houden met de reguliere bedrijfsvoering van Erfpachter.
9. Zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van het Recreatieschap of zijn rechtsopvolger is het de Erfpachter verboden de aard, inrichting of gedaante van de Erfpachtzaak te wijzigen.

Artikel 3. Canon

1. De canon bij uitgifte bedraagt € 0,-- (nul euro) per jaar.
2. Alle rijks-, provinciale, gemeentelijke - of waterschapslasten, alsmede alle andere lasten, die op of ter zake (van de blote eigendom) van de onroerende zaak worden geheven, worden door Recreatieschap aan de erfpachter doorberekend. De lasten, die voor de erfpachter mochten zijn betaald, worden apart aan de erfpachter gefactureerd en binnen dertig dagen na verzending betaald.

Artikel 4. Vergoeding en kwijting

- ~~1. De partijen zijn overeengekomen dat ten tijde van de vestiging de volgende bedragen door **erfpachter** moeten worden betaald:
 - € [bedrag] ([bedrag voluit]), als vergoeding voor de thans op het perceel aanwezige opstallen (alleen indien er een recht van opstal wordt gevestigd);
 - € [bedrag] ([bedrag voluit]), als eenmalige vergoeding voor de waarde van het zakelijk recht van erfpacht; (indien overeengekomen, anders verwijderen)
 - € [bedrag] ([bedrag voluit]), als vergoeding voor de thans op het perceel aanwezige roerende zaken. (indien aanwezig, anders verwijderen)In totaal € [bedrag] ([bedrag voluit]). Dit bedrag hierna ook te noemen 'vergoeding'.~~
- ~~3. De vergoeding is door **erfpachter** voldaan middels storting op de derdengeldenrekening van de notaris, ter uitbetaling op de wijze zoals vermeld in de overeenkomst tot vestiging. **Recreatieschap** verleent **erfpachter** kwijting voor deze betaling.~~

Artikel 5. Kosten en belastingen

1. De kosten van het vestigen van het Recht van Erfpacht, waaronder begrepen het kadastraal recht en de kosten van de notariële akte, zijn voor rekening van de Erfpachter.
2. De Erfpachtzaak wordt door het Kadaster uitgemeten. De kosten hiervan komen voor rekening van de Erfpachter.
3. Voor zover omzetbelasting (btw) en/of overdrachtsbelasting is verschuldigd, is deze niet in de hiervoor vermelde canon en/of de vergoeding inbegrepen en zal deze door de Erfpachter worden voldaan.
4. Het Recreatieschap verklaart dat de Erfpachter geen achterstallige betalingen aan heeft openstaan per datum vestiging van het Recht van Erfpacht.
5. De betaling van de kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
6. De Erfpachter is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het passeren van de akte van vestiging door storting op de derdengeldenrekening van de notaris.
7. Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen belastingen en heffingen ten aanzien van de Erfpachtzaak, komen vanaf de datum van vestiging van de erfpacht voor rekening van de Erfpachter, gelijk alle baten de Erfpachter vanaf dezelfde datum ten goede komen.
8. Wanneer het Recreatieschap gewone of buitengewone lasten, als in lid 7 van dit artikel bedoeld, mocht hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan de Erfpachter, die verplicht is binnen één maand nadien het betaalde bedrag aan het Recreatieschap te vergoeden.

Artikel 6. Notaris en notariële akte

1. De voor de vestiging van de erfpacht vereiste notariële akte zal worden verleden uiterlijk op 31-05-2024, of zoveel eerder of later als Partijen nader zullen overeenkomen. Deze akte wordt hierna aangeduid als 'de akte van vestiging'.
2. De akte van vestiging zal worden verleden ten overstaan van een notaris verbonden aan [aan te leveren] notarissen, kantoor houdende [adres, postcode, plaats], hierna te noemen 'de notaris'.

Artikel 7. Omvang erfpacht, ingebruikneming, risico en garanties

1. **Recreatieschap** levert aan **erfpachter** een recht van erfpacht dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten anders dan eventueel hierna vermeld,
2. De aflevering (feitelijke levering) van het in erfpacht uit te geven perceel met eventuele bijbehorende opstallen dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het perceel zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van erfpachter en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het uit te geven perceel zich bevond bij het tot stand komen van de overeenkomst tot vestiging.
 3. Met ingang van heden komen de baten aan erfpachter ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het in erfpacht uit te geven perceel.
 4. Recreatieschap levert bij deze aan erfpachter, die aanvaardt, alle in het overeenkomst tot vestiging bedoelde aanspraken die Recreatieschap nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het uit te geven perceel met bijhorende opstallen of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat Recreatieschap tot enige vrijwaring gehouden is.

Artikel 8. Lasten en beperkingen

1. Recreatieschap heeft bij de uitgifte in erfpacht aan erfpachter kennis gegeven van alle aan Recreatieschap bekende lasten en beperkingen uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle bestaande kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in art. 3:16 Burgerlijk Wetboek, waaronder tevens begrepen lasten en beperkingen en blijkend en/of voortvloeiend uit akten, bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet Bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.
2. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Recreatieschap verplicht is aan erfpachter op te leggen, doet Recreatieschap dat bij dezen en worden deze verplichtingen bij dezen door erfpachter aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten tevens bij dezen door Recreatieschap voor die derden aangenomen. Erfpachter aanvaardt voormelde lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

Artikel 9. Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de Erfpachtzaak komen de Erfpachter en het Recreatieschap, voor zover nodig in afwijking van andere bepalingen in deze overeenkomst, het navolgende overeen:

1. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem en/of het water van de Erfpachtzaak hogere concentraties schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten, gelet op de streefwaarden vastgelegd in de circulaire van 4 februari 2000 (kenmerk DBO/1999226863) behorende bij de Wet Bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Erfpachter verklaart omtrent dit terrein alle risico's aangaande de bodemgesteldheid en mogelijke verontreiniging daarvan te aanvaarden.
3. De Erfpachter verplicht zich om al het mogelijke te doen om bodemverontreiniging in de Erfpachtzaak te voorkomen. Wanneer niettemin de bodem van de Erfpachtzaak verontreinigd raakt zal de Erfpachter daarvan het Recreatieschap terstond op de hoogte stellen. De Erfpachter is jegens het Recreatieschap aansprakelijk voor tijdens de erfpacht periode door zijn toedoen ontstane bodemverontreiniging. Wanneer bij het einde van de erfpachtperiode blijkt dat de bodem verontreinigd is, anders dan voortvloeit uit het tweede lid, wordt deze bodemverontreiniging, behoudens tegenbewijs, vermoed tijdens de erfpachtperiode te zijn ontstaan door toedoen van de Erfpachter.
4. De Erfpachter kan het Recreatieschap niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de Erfpachtzaak, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging. Deze verplichting van Erfpachter geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het Erfpachtrecht zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Erfpachtzaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Artikel 10. Boete

1. Indien erfpachter meer dan één maand nalatig is in de betaling van de canon dan wel in de nakoming van de overige uit deze akte van vestiging, uit de algemene voorwaarden of uit de wet voortvloeiende geldelijke verplichtingen verbeurt hij, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een boete van één procent van de jaarlijkse canon voor iedere maand of gedeelte hiervan dat hij in verzuim is, met een minimum van € 0,- (nul euro), onverminderd het recht van Recreatieschap om ter zake nakoming te vorderen.
2. Erfpachter verbeurt een boete ter grootte van tien keer het bedrag van de op dat moment geldende jaarlijkse canon wanneer hij een op hem uit hoofde van de erfpachtverhouding rustende verplichting, anders dan de verplichtingen bedoeld in lid 1, overtreedt of niet nakomt. Het gaat hierbij om het bepaalde in de artikelen 18, 19 lid 1, 20 lid 1, 21, 35 en 37 van de algemene voorwaarden. Deze verbeurte vindt onmiddellijk plaats wanneer nakoming van de betreffende verplichting niet meer mogelijk is. Wanneer nakoming nog wel mogelijk is, vindt deze verbeurte plaats na ingebrekestelling. Recreatieschap kan deze boete matigen indien de hoogte van de verbeurde boete in de gegeven omstandigheden buitensporig is in relatie tot de aard en of mate van tekortschieten.
3. De in lid 2 bedoelde boete laat onverlet het recht van Recreatieschap om ter zake nakoming en/of om schadevergoeding te vorderen voor zover de schade de hoogte van de boete overstijgt, en/of om tot opzegging van de erfpacht over te gaan.

Artikel 11. Aansprakelijkheid

1. De Erfpachter is met zijn gehele vermogen aansprakelijk voor de betaling van de canon, en voor de voldoening van alle andere uit deze overeenkomst jegens het Recreatieschap voortvloeiende verplichtingen.
2. De Erfpachter doet afstand van alle aanspraken, welke hij tegenover het Recreatieschap zou kunnen doen gelden wegens schade bij de uitoefening van de erfpacht door welke oorzaak ook ontstaan tenzij deze schade is ontstaan door grove schuld aan de zijde van het Recreatieschap.
3. De Erfpachter vrijwaart het Recreatieschap tegen alle aanspraken van derden op vergoeding wegens schade, hoe ook genaamd, bodemverontreiniging daaronder begrepen, voor zover die schade door of vanwege de Erfpachter is ontstaan.
4. Alle werken of eigendommen van het Recreatieschap, welke ten gevolge van de uitoefening van het Recht van Erfpacht mochten worden beschadigd, moeten door en op kosten van de Erfpachter op de eerste aanschrijving van het Recreatieschap, binnen de daarbij te bepalen termijn, tot diens genoegen worden hersteld.
5. Aansprakelijkheid: Erfpachter draagt voor eigen rekening en risico zorg dat de op het erfpacht aanwezige opstallen, werken en beplantingen voldoen aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen en aanvaardt aansprakelijkheid voor eventuele schade aan zaken of personen door of vanwege het gebruik van de op het erfpacht aanwezige opstallen, werken en beplantingen. Erfpachter vrijwaart Recreatieschap tegen alle aanspraken van derden op vergoeding van schade, hoe dan ook genaamd, door of vanwege het gebruik van de op het erfpacht aanwezige opstallen, werken en beplantingen.

Artikel 12. Toerekenbare tekortkoming

1. Een Partij is in verzuim indien een van de Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van deze overeenkomst, met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 3, 12, 13 lid 12 tot en met 14 en 15 van deze overeenkomst, en de nakoming daarvan na schriftelijke ingebrekestelling, waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld, achterwege blijft.
2. Indien een Partij in verzuim is, heeft de andere Partij het recht hetzij nakoming te vorderen, hetzij deze overeenkomst door middel van een schriftelijke verklaring, zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden.
3. Na het verstrijken van de in lid 1 bedoelde termijn verbeurt de Partij die in verzuim is ten behoeve van de wederpartij, zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een terstond opeisbare boete van € 10.000 (zegge: vijftigduizend euro), onverminderd het recht om schadevergoeding te vorderen.
4. Indien de Partij die in verzuim is, na in gebreke te zijn gesteld, binnen de in lid 1 bedoelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze Partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 13. Aanvullende bijzondere voorwaarden

1. Voor zover aan het Recreatieschap bekend, is de Erfpachtzaak:
 - a) niet betrokken in een ruilverkavelings-, land- of herinrichtingsplan en niet ter onteigening aangewezen;
 - b) betreffende het Erfpachtperceel bestaat geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving;
 - c) - als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - d) - als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens de vigerende omgevingsverordening en het omgevingsplan.
 - e) niet in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing bedoeld in artikel 3.1 van de Erfgoedwet;
 - f) niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld conform het Voorkeursrecht uit de Omgevingswet.
2. De erfpacht is onvoorwaardelijk gevestigd op de zaak die:
 - a) niet bezwaard is met beslagen of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - b) niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in lid 3 vermeld;
 - c) niet bezwaard is met beperkte rechten, anders dan in lid 3 vermeld.
3. Het Recreatieschap heeft bij de uitgifte in erfpacht aan de Erfpachter kennis gegeven van alle aan het Recreatieschap bekende lasten en beperkingen uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in art. 3:16 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit akte(n) en/of bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet Bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke het Recreatieschap verplicht is aan de Erfpachter op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de Erfpachter aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door het Recreatieschap voor die derden aangenomen. De Erfpachter aanvaardt voormelde lasten en beperkingen uitdrukkelijk.
4. De vermelding in de akte van oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van de Erfpachtzaak en zijn slechts als aanduiding bedoeld, zonder dat de Erfpachtzaak hieraan behoeft te beantwoorden. De Erfpachter heeft mitsdien nimmer enige aanspraak op ontbinding van deze overeenkomst, op vermindering van de canon of op enige schadevergoeding, indien de gedane opgave van oppervlakte, belendingen, vorm, aard, bestemming of ligging van de Erfpachtzaak niet met de werkelijkheid blijkt overeen te komen.
5. Het Recreatieschap is niet aansprakelijk voor eventuele gebreken die de Erfpachtzaak na de vestiging van de erfpacht blijkt te hebben en die het Recreatieschap op het moment van vestiging daadwerkelijk niet kende of die het Recreatieschap naar op het moment van de vestiging gangbare opvattingen niet behoefde te kennen.
6. De Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen indien hij - door welke omstandigheden ook - geen of slechts een beperkt genot van de erfpacht heeft.
7. De Erfpachter moet gedogen, dat op, in, aan of boven de Erfpachtzaak, palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van de openbare voorzieningen. Erfpachter wordt door Recreatieschap voorafgaand aan werkzaamheden tijdig geïnformeerd (indicatief 8 weken).
8. Het Recreatieschap is ter zake van het in zojuist bedoelde lid 7 van dit artikel gedogen niet tot enige vergoeding gehouden.
9. Het Recreatieschap verleent Erfpachter toestemming voor het opknappen van de huidige Opstallen en terreininrichting op de Erfpachtzaak zoals omschreven in artikel 1.
10. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Recreatieschap is het Erfpachter niet toegestaan anders dan onder lid 9 van dit artikel genoemde gebouwen, (bouw)werken, getimmerten of constructies op te richten, aan te brengen of reeds aanwezige opstallen weg te nemen of te wijzigen.
11. Bij het aanvragen van de toestemming als bedoeld in lid 10 van dit artikel dient ten minste een tekening en alle benodigde publiekrechtelijke instemmingen en vergunningen, hoe ook genaamd, voor de voorgenomen bouw, aanleg, wegneming of wijziging te worden meegezonden. Het Recreatieschap zal binnen een redelijke termijn reageren op verzoeken van Erfpachter.
12. Het is de Erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Recreatieschap niet toegestaan om:
 - a) het Recht van Erfpacht of enig deel daarvan over te dragen aan, toe te bedelen aan c.q. in te brengen in een rechtspersoon, dan wel over te dragen of toe te bedelen aan een natuurlijk persoon; Onder overdragen aan dan wel inbrengen in een rechtspersoon wordt tevens begrepen die

- handelingen waardoor de zeggenschap in de algemene vergadering van aandeelhouders en/of in het bestuur van de rechtspersoon die Erfpachter is in andere handen komt;
- b) het Recht van Erfpacht of enig deel daarvan te splitsen, te splitsen in appartementsrechten dan wel erfpachten samen te voegen, waarbij onder splitsing tevens wordt verstaan het door de Erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van het perceel en/of opstallen;
 - c) het Recht van Erfpacht dan wel de daartoe behorende zaken, te verhuren, te verpachten of onder welke titel ook geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik of genot af te staan;
 - d) de Erfpachtzaak geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven;
 - e) op het Recht van Erfpacht alsmede op de Erfpachtzaak dan wel op de daartoe behorende zaken (beperkte) zakelijke rechten te vestigen, uitgezonderd het recht van hypotheek.
13. Binnen 2 maanden na dagtekening van de akte, waarbij de in lid 12 van dit artikel genoemde rechtshandelingen zijn vastgelegd, moet de Erfpachter een gewaarmerkt afschrift aan het Recreatieschap doen toekomen.
14. Het is de Erfpachter verboden afstand te doen van het Recht van Erfpacht, dan wel deze op te zeggen.

Artikel 14. Overdracht van de erfpacht, voorkeursrecht en kettingbeding

1. Indien de Erfpachter het Recht van Erfpacht geheel of gedeeltelijk wil overdragen dan wel met betrekking tot het Recht van Erfpacht enige andere rechtshandeling genoemd in art. 13 lid 12 wil verrichten, dient hij zich ten einde daarvoor toestemming te kunnen verkrijgen tot het Recreatieschap te wenden bij aangetekend schrijven.
2. Het Recreatieschap is in dat geval gerechtigd het Recht van Erfpacht over te nemen tegen een prijs in onderling overleg, gebaseerd op de waarde in het economisch verkeer, te bepalen, mits het voornemen daartoe kenbaar wordt gemaakt binnen één maand na vorenbedoelde kennisgeving.
3. Indien Partijen omtrent de bepaling van de in het vorige lid bedoelde waarde niet tot overeenstemming kunnen komen, zal deze waarde worden vastgesteld door een commissie van deskundigen. Ten aanzien van deze deskundigen is het bepaalde in artikel 4, eerste lid en vierde, van overeenkomstige toepassing met uitzondering van het bepaalde in de laatste volledige zin van dat eerste lid.

4. De kosten van de taxatie worden door Partijen ieder voor de helft betaald, met dien verstande, dat die kosten geheel door het Recreatieschap worden gedragen indien hij van zijn recht tot koop geen gebruik maakt, waaromtrent hij, binnen twee maanden nadat de waarde op de voorgeschreven wijze is vastgesteld, zijn beslissing aan de Erfpachter schriftelijk kenbaar moet maken.
5. Indien Partijen binnen 6 maanden na het in artikel 14 lid 1 bedoelde verzoek van Erfpachter geen overeenstemming bereiken over voornoemde punten, dan vervalt het voorkeursrecht van het Recreatieschap.
6. Voor zover de hierboven omschreven verplichting niet reeds van rechtswege overgaat op de nieuwe Erfpachter, beperkt gerechtigde of persoonlijk gerechtigde, is de Erfpachter verplicht en verbindt zich jegens het Recreatieschap, die dit voor zich aanvaardt, het in dit artikel bepaalde, bij overdracht van de erfpacht alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe Erfpachter, of beperkt of persoonlijk gerechtigde ten behoeve van het Recreatieschap op te leggen en die ten behoeve van het Recreatieschap aan te nemen, alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding/vestiging ordelijk te doen opnemen.

Artikel 15. Oplevering bij einde van het Recht van Erfpacht

1. De Erfpachter zal bij het eindigen van het Recht van Erfpacht de opstallen, werken en beplantingen niet mogen afbreken of wegnemen. De Erfpachter verbindt zich om, zodra het Recht van Erfpacht is geëindigd, de grond, opstallen, werken en beplantingen onmiddellijk te ontruimen en vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten ter vrije beschikking van het Recreatieschap te stellen.
2. Indien het Recht van Erfpacht eindigt door tijdsverloop en het Recreatieschap wenst het Recht van Erfpacht niet voort te zetten of indien het Recht van Erfpacht tussentijds eindigt in het kader van het algemeen belang, zal het Recreatieschap aan de Erfpachter voor de door deze gestelde opstallen, werken en beplantingen geen vergoeding betalen. Voorts bestaat geen recht op vergoeding voor die opstallen, werken en beplantingen, waarvoor het Recreatieschap geen voorafgaande schriftelijke toestemming werd verleend.
3. Indien zou blijken dat de oplevering door de Erfpachter aan het Recreatieschap niet tijdig dan wel in strijd met Erfpachters verplichtingen niet vrij van huur, pacht of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten of niet leeg en ontruimd is geschied, is het Recreatieschap bevoegd het betalen van een eventuele vergoeding renteloos op te schorten totdat de oplevering vrij van huur, pacht en gebruik, leeg en ontruimd is geschied. het Recreatieschap is bovendien bevoegd het gehele bedrag van zo'n vergoeding dan wel een deel daarvan – in mindering op de aanspraken van de Erfpachter – aan te wenden tot het huurvrij maken/doen ontruimen van bedoelde opstallen, werken en beplantingen. Voorts zullen ook de nog achterstallige canons aan het Recreatieschap en/of andere achterstallige lasten en belastingen in mindering mogen worden gebracht op de vergoeding.
4. Indien de erfpacht eindigt door tijdsverloop en de Erfpachter wenst het Recht van Erfpacht niet voort te zetten, dan zal het Recreatieschap voor de door Erfpachter aangebrachte opstallen, werken en beplantingen geen vergoeding verschuldigd zijn.
5. Indien het Recht van Erfpacht tussentijds eindigt omdat de Erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of ernstige mate tekort schiet in de nakoming van andere verplichtingen, dan zal het Recreatieschap conform artikel 87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek de waarde die het Recht van Erfpacht dan heeft aan de Erfpachter vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van het Recht van Erfpacht van de Erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.
6. Indien de juiste uitoefening van de aan het Recreatieschap opgedragen beheerstaken zich niet tegen een verlenging van het gebruik verzet, zal de Erfpachter, bij voldoening door hem aan al zijn verplichtingen uit deze overeenkomst en de wet voortvloeiende, uiterlijk in het tiende jaar voor het einde van het Recht van Erfpacht, in de gelegenheid worden gesteld het gebruik voort te zetten onder alsdan vast te stellen voorwaarden en een dan te bepalen canon. Het Recreatieschap zal desgevraagd uiterlijk in het tiende jaar voor het einde van het Recht van Erfpacht aan de Erfpachter kenbaar maken of en zo ja, onder welke alsdan nader overeen te komen voorwaarden het Recht van Erfpacht kan worden voortgezet.

Artikel 16. Toestemming

1. In alle gevallen waarin schriftelijk voorafgaande toestemming van het Recreatieschap is vereist, kunnen aan een toestemming voorwaarden worden verbonden.
2. Het verleend zijn van een toestemming in de zin van lid 1 laat onverlet de op grond van wet- en regelgeving of andere overeenkomsten bestaande verplichtingen van de Erfpachter om vergunning en/of toestemming te vragen.
3. Een eenmaal verleende toestemming ontslaat de Erfpachter niet van zijn verplichting om andermaal toestemming te vragen indien en zodra dit nodig is, en verplicht het Recreatieschap niet tot het verlenen van toestemming in zodanig geval.
4. Het verlenen van toestemming ontslaat de Erfpachter niet van een juiste nakoming van de voor hem uit de erfpacht voortvloeiende verplichtingen, terwijl het Recreatieschap door het verlenen van toestemming geen enkele aansprakelijkheid aanvaardt.

Artikel 17. Voorbehoud jacht en visserij

Het Recreatieschap behoudt zich het recht tot de uitoefening van de jacht en van de visserij voor. De erfpachter verleent op voorhand de in artikel 8.3 lid 1 sub d van de Omgevingswet bedoelde toestemming voor de huur van het jachtrecht door een derde en dient te gedogen dat de jacht wordt uitgeoefend door hen die daartoe van het Recreatieschap het recht hebben verkregen. Het Recreatieschap dient de erfpachter desgevraagd te informeren aan welke natuurlijke- of rechtspersonen dergelijke rechten zijn verleend.

Artikel 18. Toelating personeel

Het Recreatieschap of degene die hem vertegenwoordigt alsmede zij, die in opdracht van het Recreatieschap werkzaamheden verrichten, hebben ten behoeve van de hun opgedragen taak, bij voorkeur na voorafgaande melding, te allen tijde vrije toegang tot de Erfpachtaak.

Artikel 19. Boete

Bij overtreding c.q. niet nakoming van het bepaalde in de artikelen 13 lid 12 tot en met 14 en artikel 15 verbeurt de Erfpachter, zonder dat enige ingebrekestelling noodzakelijk is, een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van € 10.000,-, onverminderd het recht van het Recreatieschap om ter zake nakoming c.q. ontbinding en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 20. Gevolgen jurisprudentie

1. Wanneer de jurisprudentie omtrent het BW consequenties heeft voor de inhoud en/of uitvoering van de rechten en verplichtingen van Partijen dan zal bij de bepaling van hetgeen Partijen jegens elkaar verplicht en gerechtigd zijn zo dicht mogelijk worden aangesloten bij de bedoeling van hetgeen in deze overeenkomst en in de akte van vestiging is neergelegd.
2. Indien één der Partijen dit in verband met de in het vorige lid bedoelde consequenties noodzakelijk acht, zullen Partijen dienaangaande nadere afspraken met elkaar maken, waarbij hetgeen in het vorige lid is bepaald wordt nagestreefd.

Artikel 21. Aantekening in de openbare registers

Wanneer het blijkt deze akte verleende Recht van Erfpacht en/of Recht van Opstal door welke oorzaak ook, zal zijn geëindigd, is het Recreatieschap bevoegd daarvan aantekening te laten doen in de openbare registers.

Artikel 22. Afbakening grenzen Recht van Erfpacht

De grenzen van het Recht van Erfpacht moeten door en voor rekening van de Erfpachter duidelijk zichtbaar tot genoegen van het Recreatieschap of zijn rechtsopvolger worden afgebakend.

Artikel 23. Buitengerechtelijke kosten

Indien de Erfpachter of het Recreatieschap in enigerlei verplichting tekort schiet, waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 6:96 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, dan moet de Partij die tekort schiet deze schade vergoeden.

Artikel 24. Faillissement en beslag

Wanneer de toekomstige Erfpachter voor de datum van ondertekening van de akte van vestiging in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling heeft verkregen of de schuldsaneringsregeling op hem van toepassing is, dan wel voor die datum beslag op zijn goederen is gelegd, is Recreatieschap bevoegd om reeds gesloten overeenkomsten ten aanzien van de nog in erfpacht uit te geven zaak te ontbinden door middel van een aangetekende brief, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn en zonder dat Recreatieschap tot vergoeding van eventuele schade gehouden zal zijn.

Artikel 25. Ontbindende en opschortende voorwaarden

1. Deze overeenkomst kan door het Recreatieschap worden ontbonden, indien na het ondertekenen van deze overeenkomst en vóór het moment waarop de akte van vestiging wordt verleden, ten aanzien van het de Erfpachtzaak of of een gedeelte daarvan een aanwijzing op grond van het Voorkeursrecht onder de Omgevingswet is geschied.
2. De Partij die de ontbinding inroept geeft daarvan terstond per aangetekende brief kennis aan de wederpartij.

Artikel 26. Slotbepalingen

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. Het Recreatieschap verklaart onherroepelijk last en volmacht te geven aan alle kandidaat-notarissen en/of medewerkers werkzaam bij het kantoor van de notaris om met recht van substitutie voor en namens het Recreatieschap de op grond van deze overeenkomst te verlijden akte van vestiging te ondertekenen en verder alles te verrichten wat ter zake voorgeschreven mocht nodig zijn, nadat het Recreatieschap het ontwerp van die akte van vestiging heeft goedgekeurd.

Artikel 27. Aanvullende afspraken

1. Stichting de Hofstee mag de erfpachtzaak uitsluitend inrichten en gebruiken als beleeftuin en buitenruimte ten behoeve van het aangelegen woonzorgcentrum De Hofstee. De beleeftuin is nader gespecificeerd op de als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehechte Projectplan.
2. De te plaatsen speeltoestellen (conform projectplan) worden geplaatst op kosten van Stichting de Hofstee. De te plaatsen speeltoestellen worden periodiek gekeurd door de gemeente Nissewaard. Eventuele gebreken voortvloeiende uit de periodieke keuringen van de gemeente Nissewaard, worden op kosten van Stichting de Hofstee hersteld dan wel opnieuw aangebracht. Het beheer en onderhoud van de speeltoestellen zijn voor rekening en risico van Stichting de Hofstee.
3. Stichting de Hofstee is voornemens en gerechtigd om op en rondom de erfpachtzaak een deugdelijk hekwerk te plaatsen om het terrein af te kunnen sluiten. Het te plaatsen hekwerk wordt vooraf overlegd met Recreatieschap . De kosten voor het te plaatsen hekwerk en de uitvoering daarvan, zijn voor rekening en risico van Stichting de Hofstee. Erfpachter dient met de bouw te beginnen binnen zes maanden na de datum van vestiging van het erfpachtrecht. De bouw dient op 31 december 2024 uiterlijk te zijn voltooid.
- 4 Stichting de Hofstee is 100% verantwoordelijk voor het dagelijkse toezicht, beheer en onderhoud van de erfpachtzaak

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

Plaats

Plaats

Datum

Datum

handtekening Recreatieschap

handtekening Erfpachter

Bijlagen:

- Kaart erfpachtzaak
- Projectplan Beleeftuin
- Kadastrale gegevens