



## **ALGEMENE ERFPACHTBEPALINGEN RECREATIESCHAP TWENTE 2023**

### ***Erfpachtrecht met afhankelijk opstalrecht Recreatieparken Recreatieschap Twente***

#### **INHOUD**

I	ALGEMEEN		
	Artikel 1	Definities	2
II	UITGIFTE EN AANVAARDING EN GEBRUIK		
	Artikel 2	Uitgifte en aanvaarding	2
	Artikel 3	Bestemming en gebruik	3
	Artikel 4	Onderhoud en gebruik	4
	Artikel 5	Verbeteringswerken	6
	Artikel 6	Toegang	6
III	HYPOTHEEK EN VERVREEMDING		
	Artikel 7	Toestemming hypotheek en vervreemding	6
	Artikel 8	Hypotheek	7
	Artikel 9	Recht van eerste koop Recreatieschap Twente	8
	Artikel 10	Vervreemding aan een derde	10
IV	ERFPACHTCANON EN BELASTINGEN		
	Artikel 11	Vaststelling erfpachtcanon	10
	Artikel 12	Jaarlijkse herziening erfpachtcanon	10
	Artikel 13	Herziening erfpachtcanon na tien jaren	11
	Artikel 14	Belastingen	12
	Artikel 15	Betaling	12
	Artikel 16	Zekerheidsstelling	12
V	LOOPTIJD EN BEËINDIGING ERFPACHTOVEREENKOMST		
	Artikel 17	Duur van de Erfpachtovereenkomst	13
	Artikel 18	Opzegging wegens ernstige wanprestatie	13
	Artikel 19	Oplevering en vergoeding bij einde Erfpachtrecht	14
VI	SLOTBEPALINGEN		
	Artikel 20	Garanties en verklaringen	15
	Artikel 21	Hoofdelijkheid, verzuim en ontbinding	15
	Artikel 22	Geschillenregeling	16
	Artikel 23	Notariële akte	16

## I ALGEMEEN

### Artikel 1 – Definities

De volgende begrippen die in deze Algemene Erfpachtbepalingen en de Erfpachtovereenkomst zijn gebruikt, hebben de volgende betekenis:

- 1.1 *Algemene Erfpachtbepalingen*: de Algemene Erfpachtbepalingen Recreatieschap Twente 2023.
- 1.2 *Erfpachtovereenkomst*: de overeenkomst inclusief bijlagen waaronder de Algemene Erfpachtbepalingen op basis waarvan Recreatieschap Twente aan Erfpachter het Erfpachtrecht op de Erfpachtgrond verleent of heeft verleend.
- 1.3 *Erfpachter*: de onderneming die het Erfpachtrecht verkrijgt of heeft verkregen, zijnde een onderneming voor de uitoefening van een recreatie-, sport- en/of trainingsbedrijf.
- 1.4 *Erfpachtrecht*: de rechten van erfpacht en opstal op de Erfpachtgrond, zijnde het zakelijk recht van erfpacht met een afhankelijk zakelijk recht van opstal.
- 1.5 *Erfpachtgrond*: het perceel grond inclusief het eventueel daarop staande bedrijfsgebouw met verdere aanhorigheden waarop het Erfpachtrecht rust en waarvan de situatie bij de aanvang van het Erfpachtrecht is aangegeven op de tekening bij de Erfpachtovereenkomst.
- 1.6 *Recreatiepark*: het recreatiepark waarin de Erfpachtgrond ligt, zijnde Het Hulsbeek, Het Rutbeek of Het Lageveld en zijnde eigendom van Recreatieschap Twente.
- 1.7 *Bedrijfsdoel*: het doel waarvoor Erfpachter de Erfpachtgrond gebruikt, zijnde een specifieke uitoefening van een recreatie-, sport- en/of trainingsbedrijf.
- 1.8 *Partijen*: Recreatieschap Twente en Erfpachter.

## II UITGIFTE EN AANVAARDING EN GEBRUIK

### Artikel 2 – Uitgifte en aanvaarding

- 2.1 Recreatieschap Twente verleent Erfpachter het Erfpachtrecht op de Erfpachtgrond genoemd in de Erfpachtovereenkomst.
- 2.2 Erfpachter aanvaardt de Erfpachtgrond in eigen gebruik en in de staat, waarin dit zich bevindt ten tijde van het sluiten van de Erfpachtovereenkomst, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. De Erfpachtgrond wordt geacht niet te zijn gewijzigd vanaf het sluiten van de Erfpachtovereenkomst tot de dag van levering van het Erfpachtrecht. Levering vindt plaats door een daartoe bestemde notariële akte gevolgd door de inschrijving van deze akte in het daartoe bestemde kadastrale register.

Wat betreft de lasten zij nog vermeld:

- a. Recreatieschap Twente heeft zich het jachtrecht voorbehouden.
- b. Erfpachter geeft onherroepelijke volmacht aan Recreatieschap Twente om, na vooraf gedane kennisgeving aan Erfpachter, zodanige maatregelen te treffen tegen eventueel schadelijk optreden van vogels of andere diersoorten, als Recreatieschap Twente noodzakelijk of wenselijk zal achten.

- 2.3 Erfpachter wordt geacht de Erfpachtgrond volkomen te kennen. Hij heeft derhalve geen aanspraak op ontbinding van de overeenkomst of vermindering van de erfpachtcanon of op enige andere tegemoetkoming ter zake van al of niet verborgen gebreken, van onjuiste of onvolledige opgave van de aard, de belendingen, de ligging of de grootte van de Erfpachtgrond.

### **Artikel 3 – Bestemming en gebruik**

- 3.1 Erfpachter is gehouden de Erfpachtgrond uitsluitend te gebruiken voor het Bedrijfsdoel genoemd in de Erfpachtovereenkomst, een en ander naar de eisen van een rationele bedrijfsvoering en overeenkomstig het bestemmingsplan, de APV en de doelstellingen van het Recreatiepark.

- 3.2 Het is Erfpachter verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Recreatieschap Twente:

- a. de bestemming en/of het gebruik van de Erfpachtgrond geheel of gedeeltelijk te wijzigen;
- b. de Erfpachtgrond te verhuren, te verpachten, of onder welke andere titel ook aan derden in gebruik te geven, dan wel gebruik door derden toe te laten;
- c. met betrekking tot de Erfpachtgrond uit- en overwegen aan derden toe te staan of te gedogen.

Aan het verlenen van deze toestemming kan Recreatieschap Twente voorwaarden verbinden.

Eventuele specifieke toestemmingen die Recreatieschap Twente bij de aanvang van de Erfpachtovereenkomst heeft gegeven, leggen Partijen vast in deze overeenkomst.

- 3.3 Indien Recreatieschap Twente de in artikel 3.2 onder b en/of c bedoelde toestemming heeft verleend, verstrekt Erfpachter aan Recreatieschap Twente een gewaarmerkt afschrift van de betreffende gesloten overeenkomst binnen een maand na het ondertekenen ervan.

- 3.4 Ingeval Erfpachter een of meer rechtshandelingen bedoeld in artikel 3.2 verricht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Recreatieschap Twente, geldt het volgende:

- a. De rechtshandeling is vernietigbaar.
- b. Erfpachter verbeurt tegenover Recreatieschap Twente per overtreding een direct opeisbare boete ter hoogte van tienmaal het bedrag van de jaarlijkse erfpachtcanon, vermeerderd met een bedrag ter hoogte van driemaal het bedrag

- van de jaarlijkse erfpachtcanon voor iedere dag dat de overtreding voortduurt – een gedeelte van een dag daaronder begrepen –, onverminderd het recht van Recreatieschap Twente op vergoeding van geleden schade en/of meer gemaakte kosten.
- c. De overtreding geldt als een ernstig tekortschieten in de verplichtingen van Erfpachter tegenover Recreatieschap Twente als bedoeld in artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek. In dat geval is Recreatieschap Twente bevoegd het Erfpachtrecht op te zeggen overeenkomstig artikel 18. Ingeval Erfpachter de op grond van het bepaalde onder b verschuldigde boete ondanks ingebrekestelling niet binnen zes maanden heeft voldaan, geldt dit op dezelfde wijze als een ernstig tekortschieten op grond waarvan Recreatieschap Twente het Erfpachtrecht kan opzeggen.
- 3.5 Erfpachter is zich ervan bewust dat de Erfpachtgrond is gelegen in de nabijheid van meerdere in exploitatie zijnde bedrijven in het Recreatiepark. Erfpachter onthoudt zich van het veroorzaken van overlast, belemmering en/of gevaar voor deze bedrijven en voor het algemene gebruik van het Recreatiepark. Erfpachter onthoudt zich eveneens van het maken van bezwaren tegen hinder of last die hij ondervindt als gevolg van de normale exploitatie van deze bedrijven en/of van evenementen of andere activiteiten die met toestemming van Recreatieschap Twente op het Recreatiepark plaatsvinden.
- 3.6 Erfpachter is gehouden eventuele catering voor de bezoekers van zijn bedrijf af te nemen van één van de binnen het Recreatiepark aanwezige horecabedrijven. Hiervan is uitgezonderd in pandige horeca die Erfpachter direct ondersteunend aan de reguliere activiteiten binnen het Bedrijfsdoel aan zijn bezoekers aanbiedt en voor zover Recreatieschap Twente hiervoor toestemming heeft verleend.
- 3.7 Het is Erfpachter niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Recreatieschap Twente de Erfpachtgrond en/of andere delen van het Recreatiepark te gebruiken tussen 00:00 uur en voor zonsopgang. Van zonsondergang tot 24:00 uur neemt Erfpachter zoveel mogelijk de in het Recreatiepark beoogde rust in acht. Voor het verkrijgen van toestemming is het in ieder geval noodzakelijk dat Erfpachter beschikt over een gemeentelijke ontheffing van ditzelfde verbod in de APV.

#### **Artikel 4 – Onderhoud en gebruik**

- 4.1 4.1.1 Erfpachter draagt voor zijn rekening zorg voor het volledige onderhoud van de Erfpachtgrond met toebehoren, opstallen daaronder begrepen, op een wijze die past bij de omgeving.
- 4.1.2 Erfpachter is gehouden voor zijn rekening de Erfpachtgrond ten genoegen van Recreatieschap Twente zodanig af te scheiden en afgescheiden te houden als redelijk past in de omgeving.
- 4.2 Het is Erfpachter verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Recreatieschap Twente:
- a. op de Erfpachtgrond een of meer gebouwen, voorzieningen, beplantingen – waaronder mede begrepen heggen, bomen en overig opgaand hout – of reclame aan te brengen, te wijzigen of te verwijderen. Het eventueel bij de aanvang van

- het Erfpachtrecht aanwezige bedrijfsgebouw is aangegeven op de aan de Erfpachtovereenkomst gehechte tekening;
- b. de aard, inrichting of gedaante van de Erfpachtgrond te wijzigen, waaronder mede begrepen het aanleggen van verhardingen en installaties, het wijzigen van het bodemprofiel, het wegnemen van grind, zand of andere grond en/of het steken en wegvoeren van zoden;
  - c. afval of materialen op de Erfpachtgrond te storten of op te slaan;
  - d. werkzaamheden uit te voeren die gevaar, schade, hinder of bezwaar voor het milieu of de welstand van de Erfpachtgrond of haar omgeving met zich meebrengen, een en ander zoals bedoeld in wet- en regelgeving en rechtspraak.

Aan het verlenen van deze toestemming kan Recreatieschap Twente voorwaarden verbinden.

- 4.3 Indien Erfpachter heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in artikel 4.1 en/of 4.2, heeft Recreatieschap Twente het recht – zowel tijdens de duur als bij het einde van het Erfpachtrecht – de Erfpachtgrond met toebehoren voor rekening van Erfpachter weer terug te brengen in de (onderhouds)toestand bij de aanvaarding van de Erfpachtgrond.
- 4.4 Indien Erfpachter zonder toestemming van Recreatieschap Twente opstallen of andere zaken bedoeld in artikel 4.2 heeft aangebracht of gewijzigd, vervallen deze bij het einde van het Erfpachtrecht aan Recreatieschap Twente zonder dat Recreatieschap Twente hiervoor enige vergoeding aan Erfpachter verschuldigd is.
- 4.5 Ingeval Erfpachter een of meer (rechts)handelingen bedoeld in artikel 4.2 verricht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Recreatieschap Twente, geldt bovendien het volgende:
  - a. Erfpachter verbeurt tegenover Recreatieschap Twente per overtreding een direct opeisbare boete ter hoogte van driemaal het bedrag van de jaarlijkse erfpachtcanon, vermeerderd met een bedrag ter hoogte van eenmaal het bedrag van de jaarlijkse erfpachtcanon voor iedere dag dat de overtreding voortduurt – een gedeelte van een dag daaronder begrepen –, onverminderd het recht van Recreatieschap Twente op vergoeding van geleden schade en/of meer gemaakte kosten.
  - b. De overtreding geldt als een ernstig tekortschieten in de verplichtingen van Erfpachter tegenover Recreatieschap Twente als bedoeld in artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek. In dat geval is Recreatieschap Twente bevoegd het Erfpachtrecht op te zeggen overeenkomstig artikel 18.  
Ingeval Erfpachter de op grond van het bepaalde onder a verschuldigde boete ondanks ingebrekestelling niet binnen zes maanden heeft voldaan, geldt dit op dezelfde wijze als een ernstig tekortschieten op grond waarvan Recreatieschap Twente het Erfpachtrecht kan opzeggen.
- 4.6 Erfpachter verzekert voor eigen rekening de op de Erfpachtgrond aanwezige opstallen tegen brand-, water- en stormschade bij een solide maatschappij en tegen herbouwwaarde. Erfpachter verstrekt Recreatieschap Twente op haar eerste verzoek een kopie van de verzekeringspolis. Indien de opstallen door brand, storm of door een andere oorzaak geheel of gedeeltelijk teniet zijn gegaan, is Erfpachter gehouden tot

herstel en/of herbouw en wendt hij eventuele schade-uitkeringen uitsluitend hiervoor aan.

- 4.7 Erfpachter vrijwaart Recreatieschap Twente voor alle vorderingen tot schadevergoeding die verband houden met zijn werkzaamheden en zaken op en aan de Erfpachtgrond.

#### **Artikel 5 – Verbeteringswerken**

- 5.1 Recreatieschap Twente heeft het recht op de Erfpachtgrond werken uit te voeren, in stand te houden en te bedienen ter verbetering van de bouwkundige en waterstaatkundige toestand van de Erfpachtgrond.
- 5.2 Erfpachter heeft geen recht op vergoeding van eventuele schade als gevolg van de werkzaamheden bedoeld in artikel 5.1. Recreatieschap Twente treft tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden in overleg met Erfpachter zodanige maatregelen dat schade voor Erfpachter zoveel mogelijk wordt beperkt.
- 5.3 Voor de in artikel 5.1 bedoelde werkzaamheden is Erfpachter een kostenvergoeding of een verhoging van de erfpachtcanon aan Recreatieschap Twente verschuldigd, in redelijkheid door Partijen vast te stellen.
- 5.4 Indien en voor zover Recreatieschap Twente hier vooraf schriftelijk toestemming voor heeft gegeven, kan Erfpachter voor eigen rekening verbeteringswerken op de Erfpachtgrond uitvoeren. Recreatieschap Twente legt in de toestemming vast of en zo ja, op welke wijze Recreatieschap Twente aan Erfpachter een bijdrage in de kosten van deze werkzaamheden verstrekt en of deze bijdrage tot verhoging van de erfpachtcanon leidt.
- 5.5 Recreatieschap Twente is nimmer gehouden verbeteringswerken te vergoeden die Erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Recreatieschap Twente heeft uitgevoerd.

#### **Artikel 6 – Toegang**

- 6.1 Erfpachter houdt de Erfpachtgrond in schouwbare toestand tegenover Recreatieschap Twente, het kadaster, nutsbedrijven, kabelexploitanten en dergelijke instanties en ondernemingen.
- 6.2 Erfpachter zorgt ervoor dat Recreatieschap Twente als eigenaar en beheerder van het Recreatiepark de Erfpachtgrond te allen tijde kan bereiken in geval van calamiteiten en/of voor noodzakelijke werkzaamheden. Recreatieschap Twente heeft na voorafgaande aanmelding te allen tijde vrije toegang tot de Erfpachtgrond.
- 6.3 Erfpachter en/of derden heeft/hebben geen recht op vergoeding van eventuele schade als gevolg van werkzaamheden of activiteiten door of namens Recreatieschap Twente uitgevoerd op het Recreatiepark en/of op de Erfpachtgrond.

### III HYPOTHEEK EN VERVREEMDING

#### Artikel 7 – Toestemming hypotheek en vervreemding

- 7.1 Het is Erfpachter verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Recreatieschap Twente:
- a. het Erfpachtrecht met hypotheek te bezwaren en/of
  - b. het Erfpachtrecht met vruchtgebruik te bezwaren, in ondererfpacht te geven of andere rechten erop te vestigen en/of
  - c. het Erfpachtrecht geheel of ten dele te vervreemden en/of over te dragen, waaronder mede begrepen het verkopen, aan een ander toedelen en/of inbrengen in een besloten- of naamloze vennootschap of in een maatschap of vennootschap onder firma (economische eigendomsoverdracht).

Aan het verlenen van deze toestemming kan Recreatieschap Twente voorwaarden verbinden.

- 7.2 Aan de door Recreatieschap Twente te verlenen toestemming bedoeld in artikel 7.1 is in ieder geval de voorwaarde verbonden dat de verkrijger van het recht voor Recreatieschap Twente aanvaardbaar is en dat de verkrijger bereid is zich tegenover Recreatieschap Twente te verbinden tot naleving van alle bepalingen waar Erfpachter uit hoofde van de Erfpachtovereenkomst en aanvullende overeenkomsten aan gebonden is.

De verplichting van de verkrijger van het recht zich tegenover Recreatieschap Twente te verbinden tot naleving van alle bepalingen waar Erfpachter uit hoofde van de Erfpachtovereenkomst en aanvullende overeenkomsten aan gebonden is, wordt in de betreffende notariële akte opgenomen.

- 7.3 Indien Recreatieschap Twente toestemming heeft verleend zoals bedoeld in artikel 7.1, verstrekt Erfpachter Recreatieschap Twente een gewaarmerkt afschrift van de betreffende gesloten overeenkomst en notariële akte binnen een maand na het ondertekenen ervan.
- 7.4 Ingeval Erfpachter een of meer rechtshandelingen bedoeld in artikel 7.1 verricht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Recreatieschap Twente, dan wel het bepaalde in artikel 7.2 niet nakomt, geldt het volgende:
- a. De rechtshandeling is vernietigbaar.
  - b. Erfpachter verbeurt tegenover Recreatieschap Twente per overtreding een direct opeisbare boete ter hoogte van tienmaal het bedrag van de jaarlijkse erfpachtcanon, vermeerderd met een bedrag ter hoogte van driemaal het bedrag van de jaarlijkse erfpachtcanon voor iedere dag dat de overtreding voortduurt – een gedeelte van een dag daaronder begrepen –, onverminderd het recht van Recreatieschap Twente op vergoeding van geleden schade en/of meer gemaakte kosten.
  - c. De overtreding geldt als een ernstig tekortschieten in de verplichtingen van Erfpachter tegenover Recreatieschap Twente als bedoeld in artikel 5:87 lid 2

Burgerlijk Wetboek. In dat geval is Recreatieschap Twente bevoegd het Erfpachtrecht op te zeggen overeenkomstig artikel 18. Ingeval Erfpachter de op grond van het bepaalde onder b verschuldigde boete ondanks ingebrekestelling niet binnen zes maanden heeft voldaan, geldt dit op dezelfde wijze als een ernstig tekortschieten op grond waarvan Recreatieschap Twente het Erfpachtrecht kan opzeggen.

## Artikel 8 – Hypotheek

- 8.1 Het bepaalde in dit artikel 8 geldt met betrekking tot de hypotheeknemer op het Erfpachtrecht die zijn hypotheekrecht met toestemming van Recreatieschap Twente heeft verkregen, die daarbij de verplichting bedoeld in artikel 7.2 in de notariële akte van hypotheekverlening heeft opgenomen en die Recreatieschap Twente bij aangetekend schrijven in kennis heeft gesteld van de vestiging van zijn hypotheekrecht.
- 8.2 Indien en zolang enig recht van hypotheek op het Erfpachtrecht is ingeschreven:
- a. brengen Recreatieschap Twente en de Erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheeknemer(s) geen wijziging in of aanvulling op de Erfpachtovereenkomst of aanvullende overeenkomsten aan, behoudens de aanvullingen tot wijziging van de erfpachtcanon op grond van de artikelen 5.3, 5.4, 12 en 13;
  - b. doet de Erfpachter geen afstand van het Erfpachtrecht en zal Recreatieschap Twente het doen van afstand niet aanvaarden;
  - c. beëindigen Partijen het Erfpachtrecht niet in onderling overleg zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheeknemer(s).
- 8.3 Indien de hypotheeknemer tot verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek mocht overgaan, wordt in de verkoopvoorwaarden opgenomen dat de koper gehouden is om zich, desgewenst bij afzonderlijke akte, tegenover Recreatieschap Twente te verbinden tot naleving van alle bepalingen waar Erfpachter uit hoofde van de Erfpachtovereenkomst en aanvullende overeenkomsten aan gebonden is. Een gewaarmerkt afschrift van de verkoopakte wordt binnen een maand na de toewijzing aan Recreatieschap Twente verstrekt.
- 8.4 Indien bij verkoop door de hypotheeknemer de in artikel 8.3 bedoelde bepaling in de verkoopvoorwaarden ontbreekt, verbeurt hypotheeknemer tegenover Recreatieschap Twente een direct opeisbare boete ter hoogte van tweemaal het bedrag van de koopprijs die op grond van artikel 9.2.3 zou zijn vastgesteld als koopprijs voor Recreatieschap Twente, onverminderd het recht van Recreatieschap Twente op vergoeding van geleden schade en/of meer gemaakte kosten.
- 8.5 Indien Erfpachter drie maanden na de vervaldag nog in gebreke is met de betaling van een erfpachtcanontermijn, stelt Recreatieschap Twente de hypotheeknemer hiervan in kennis.



- 8.6 Bij opzegging van het Erfpachtrecht wegens ernstig tekortschieten handelt Recreatieschap Twente tegenover de hypotheeknemer volgens het bepaalde in artikel 18.3 en 18.4.

## **Artikel 9 – Recht van eerste koop Recreatieschap Twente**

- 9.1 Indien Erfpachter het Erfpachtrecht of een gedeelte wenst te verkopen of anderszins te vervreemden, is/zijn Recreatieschap Twente en haar rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel als eerste gerechtigd tot aankoop van het Erfpachtrecht. De koopprijs van het Erfpachtrecht is voor Recreatieschap Twente en haar rechtsopvolgers gelijk aan de executiewaarde van het Erfpachtrecht, vrij van hypotheken en huur.
- 9.2 Indien Erfpachter voornemens is het Erfpachtrecht te verkopen of anderszins te vervreemden, biedt hij het Erfpachtrecht eerst aan Recreatieschap Twente te koop aan, en wel op de volgende wijze:
- 9.2.1 Erfpachter geeft aan Recreatieschap Twente te kennen dat hij het Erfpachtrecht wenst te verkopen of anderszins te vervreemden. De mededeling geldt als een aanbod aan Recreatieschap Twente.
- 9.2.2 Recreatieschap Twente deelt binnen twee maanden na ontvangst van de in artikel 9.2.1 bedoelde mededeling aan Erfpachter mee of zij gegadigde is.
- 9.2.3 De koopprijs, ter hoogte van de executiewaarde van het Erfpachtrecht, vrij van hypotheken en huur, wordt door Partijen in onderling overleg bepaald, bij gebreke daarvan door één gezamenlijk aan te wijzen deskundige en bij gebreke daarvan door drie deskundigen. De drie deskundigen worden benoemd: één door elk der Partijen, welke twee deskundigen samen een derde deskundige aanwijzen. Na vaststelling van de koopprijs deelt/delen de deskundige(n) de koopprijs mee aan elke Partij.
- 9.2.4 Erfpachter heeft het recht zijn aanbod in te trekken tot uiterlijk veertien dagen nadat de koopprijs aan hem is meegedeeld. In dat geval komen de kosten van de prijsvaststelling voor zijn rekening. Erfpachter is dan niet gerechtigd het Erfpachtrecht te verkopen of te vervreemden dan nadat hij het Erfpachtrecht opnieuw op voornoemde wijze aan Recreatieschap Twente heeft aangeboden.
- 9.2.5 Recreatieschap Twente heeft het recht van de koop af te zien tot uiterlijk één maand nadat het aanbod van Erfpachter onherroepelijk is geworden. In dat geval komen de kosten van de prijsvaststelling voor haar rekening.
- 9.2.6 Ingeval de koopovereenkomst tot stand komt, levert Erfpachter het Erfpachtrecht tegen gelijktijdige betaling van de koopprijs door Recreatieschap Twente bij leveringsakte te verlijden voor de door Recreatieschap Twente aan te wijzen notaris. De leveringsakte bevat de bepalingen en bedingen die bij de betreffende notaris gebruikelijk zijn. De overdrachtskosten komen voor rekening van Recreatieschap Twente. De kosten van de prijsvaststelling komen voor rekening van elke Partij, ieder voor de helft.

- 9.2.7 Alle in artikel 9.2 genoemde mededelingen en kennisgevingen vinden plaats per aangetekende brief.
- 9.3 Ingeval Erfpachter het Erfpachtrecht heeft verkocht of anderszins vervreemd zonder dit eerst te koop te hebben aangeboden aan Recreatieschap Twente zoals bedoeld in dit artikel 9, of zijn medewerking tot de overdracht aan Recreatieschap Twente niet verleent nadat geacht kan worden dat de koopovereenkomst tot stand is gekomen, verbeurt Erfpachter tegenover Recreatieschap Twente een direct opeisbare boete ter hoogte van tweemaal het bedrag van de koopprijs die op grond van artikel 9.2.3 zou zijn vastgesteld als koopprijs voor Recreatieschap Twente, met een minimum van tienmaal het bedrag van de jaarlijkse erfpachtcanon, onverminderd het recht van Recreatieschap Twente op vergoeding van geleden schade en/of meer gemaakte kosten.
- 9.4 De in dit artikel 9 bedoelde aanbiedingsplicht aan Recreatieschap Twente is niet van toepassing in geval van openbare verkoop op grond van het hypotheekrecht zoals bedoeld in artikel 3:268 e.v. Burgerlijk Wetboek.

#### **Artikel 10 – Vervreemding aan een derde**

- 10.1 Erfpachter kan het Erfpachtrecht niet verkopen of anderszins vervreemden aan een derde dan nadat:
- a. Erfpachter het Erfpachtrecht eerst aan Recreatieschap Twente te koop heeft aangeboden zoals bedoeld in artikel 9 en Recreatieschap Twente:
    - conform artikel 9.2.2 heeft aangegeven dat zij geen gegadigde is of
    - conform artikel 9.2.5 van de koop heeft afgezienen er sindsdien nog geen jaar verstreken is en
  - b. Recreatieschap Twente vooraf schriftelijke toestemming voor de vervreemding heeft verleend zoals bedoeld in artikel 7.1 en de verkrijgende derde schriftelijk aan Partijen heeft bevestigd zich tegenover Recreatieschap Twente te verbinden tot naleving van alle bepalingen waar Erfpachter uit hoofde van de Erfpachtovereenkomst en aanvullende overeenkomsten aan gebonden is zoals bedoeld in artikel 7.2 en onder de voorwaarde dat de Erfpachter met de derde een hogere koopprijs en/of voor Erfpachter gunstiger voorwaarden overeenkomt dan in zijn verkoopaanbod aan Recreatieschap Twente bedoeld in artikel 9.2.5.
- 10.2 Bij verkoop of vervreemding aan een derde zoals bedoeld in dit artikel 10 vervalt het kooprecht van Recreatieschap Twente bedoeld in artikel 9 uitdrukkelijk niet en kan Recreatieschap Twente haar recht van eerste koop na de overdracht dus ook tegen de nieuwe Erfpachter inroepen. De voor Recreatieschap Twente uit haar kooprecht voortvloeiende rechten en plichten zijn onlosmakelijk aan het Erfpachtrecht verbonden.

#### **IV ERFPACHTCANON EN BELASTINGEN**

##### **Artikel 11 – Vaststelling erfpachtcanon**

- 11.1 Partijen stellen de erfpachtcanon bij de aanvang van het Erfpachtrecht vast op een bedrag per jaar genoemd in de Erfpachtovereenkomst.
- 11.2 Partijen gaan ervan uit dat over de erfpachtcanon geen omzetbelasting verschuldigd is. Mocht Recreatieschap Twente toch omzetbelasting verschuldigd zijn over de erfpachtcanon, dan komt deze aanvullend voor rekening van Erfpachter.

##### **Artikel 12 – Jaarlijkse herziening erfpachtcanon**

- 12.1 De erfpachtcanon wordt jaarlijks op 1 januari herzien, voor het eerst op 1 januari van het eerstvolgende kalenderjaar. Door herziening kan de erfpachtcanon niet lager worden gesteld dan het bij de aanvang van het Erfpachtrecht vastgestelde bedrag bedoeld in artikel 11.
- 12.2 De jaarlijkse erfpachtcanonherziening vindt op de volgende wijze plaats:
  - 12.2.1 overeenkomstig de wijziging van de Consumentenprijsindex Alle Huishoudens (CPI Alle Huishoudens) zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Hiertoe wordt de tot de aanpassingsdatum geldende erfpachtcanon vermenigvuldigd met een factor die wordt verkregen door het hiervoor bedoelde prijsindexcijfer over het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarin de aanpassingsdatum valt te delen door het prijsindexcijfer over het daaraan voorafgaande kalenderjaar en deze factor af te ronden op drie decimalen.
  - 12.2.2 Indien de bekendmaking van gegevens die nodig zijn voor de herziening van de erfpachtcanon bedoeld in artikel 12.2.1 niet meer plaatsvindt zoals bij de aanvang van het Erfpachtrecht gebruikelijk, vindt herziening van de erfpachtcanon plaats aan de hand van de bekendgemaakte gegevens die daarvoor in de plaats zijn gekomen of die hier het meest bij aansluiten.
  - 12.2.3 De jaarlijkse herziening van de erfpachtcanon wordt door Recreatieschap Twente tijdig voor het vervallen van de betalingstermijn schriftelijk aan Erfpachter kenbaar gemaakt.
  - 12.2.4 Indien de erfpachtcanon door de herziening zou dalen beneden het in artikel 11 bedoelde bedrag, vindt verhoging pas plaats nadat dit minimale bedrag weer is bereikt door berekening als ware er sprake van een aaneengesloten reeks.

##### **Artikel 13 – Herziening erfpachtcanon na tien jaren**

- 13.1 Telkens als een periode van tien jaren is verstreken, voor het eerst tien jaren na de aanvang van het Erfpachtrecht, kan Recreatieschap Twente of Erfpachter aan de

andere partij verzoeken de canon berekend uit de prijsindexering te herzien aan de hand van de dan geldende (taxatie)normen indien de reële waarde in belangrijke mate afwijkt van de canon berekend uit de prijsindexering.

- 13.2 De erfpachtcanon volgens de dan geldende (taxatie)normen wordt door Partijen in onderling overleg bepaald, bij gebreke daarvan door één gezamenlijk aan te wijzen deskundige en bij gebreke daarvan door drie deskundigen. De drie deskundigen worden benoemd: één door elk der Partijen, welke twee deskundigen samen een derde deskundige aanwijzen.
- 13.3 De erfpachtcanon berekend uit de prijsindexering wordt slechts herzien tot de canon bepaald door de in artikel 13.2 bedoelde deskundige(n), indien de herziening leidt tot een verhoging of verlaging van tien procent (10%) of meer ten opzichte van de canon berekend uit de prijsindexering. Bij een lagere afwijking vindt geen herziening plaats.
- 13.4 Wordt de erfpachtcanon berekend uit de prijsindexering niet herzien, dan worden de kosten van de in artikel 13.2 bedoelde deskundige(n) gedragen door de verzoeker. Indien deze canon wel wordt herzien, worden de kosten van herziening gedragen door Recreatieschap Twente en Erfpachter, elk voor de helft.
- 13.5 Het bepaalde in artikel 12 inzake jaarlijkse herziening is van overeenkomstige toepassing alsof het op grond van dit artikel 12 herziene erfpachtcanonbedrag het bij de aanvang van het Erfpachtrecht vastgestelde erfpachtcanonbedrag betrof.

#### **Artikel 14 – Belastingen**

- 14.1 Alle gewone en buitengewone lasten die drukken op de Erfpachtgrond en/of de opstallen, komen ten laste van Erfpachter, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld. Indien Recreatieschap Twente deze lasten mocht hebben betaald, geeft hij hiervan kennis aan Erfpachter, die gehouden is binnen een maand na de kennisgeving het betaalde bedrag aan Recreatieschap Twente te voldoen.
- 14.2 De aansluitkosten van nutsvoorzieningen (gas, water, elektra, (druk)riool, centrale antenne inrichting) zijn voor rekening van Erfpachter.

#### **Artikel 15 – Betaling**

- 15.1 Betaling van de erfpachtcanon vindt plaats in vier gelijke kwartaaltermijnen, achteraf te voldoen, steeds uiterlijk op de laatste dag van het kalenderkwartaal.
- 15.2 Erfpachter verricht alle betalingen aan Recreatieschap Twente in verband met het Erfpachtrecht op een nader door Recreatieschap Twente aan te geven wijze zonder enig beroep te doen op korting of schuldvergelijking. De verplichting tot betaling van erfpachtcanon is een ondeelbare en hoofdelijke verbintenis.
- 15.3 Indien de betaling van een termijn niet uiterlijk op de vervaldag heeft plaatsgevonden, wordt het verschuldigde bedrag verhoogd met een procent (1%) voor iedere maand of gedeelte van een maand verzuim, zonder dat ingebrekestelling nodig is. Is Erfpachter

drie maanden na de vervaldag nog in gebreke dan kan Recreatieschap Twente de eventuele hypotheeknemer hiervan in kennis stellen.

- 15.4 Erfpachter voldoet alle andere bedragen die hij ingevolge de Erfpachtovereenkomst is verschuldigd, op dezelfde voorwaarden als de erfpachtcanon, binnen veertien dagen nadat Recreatieschap Twente hem dit schriftelijk heeft meegedeeld.
- 15.5 Alle kosten, hoe ook genaamd, zowel gerechtelijke als buitengerechtelijke die Recreatieschap Twente heeft gemaakt teneinde betaling van de erfpachtcanon te verkrijgen of die Recreatieschap Twente heeft gemaakt om haar rechten te waarborgen, komen voor rekening van Erfpachter. Erfpachter voldoet deze kosten binnen veertien dagen na opgave.

#### **Artikel 16 – Zekerheidsstelling**

- 16.1 Tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen tegenover Recreatieschap Twente uit hoofde van de Erfpachtovereenkomst verstrekt Erfpachter bij de aanvang van het Erfpachtrecht ten gunste van Recreatieschap Twente een schriftelijke bankgarantie tot en met een bedrag van driemaal de bij de aanvang van het Erfpachtrecht vastgestelde jaarcanon bedoeld in artikel 11.
- 16.2 Indien de erfpachtcanon wordt herzien als bedoeld in de artikelen 12 en/of 13, kan Recreatieschap Twente van Erfpachter een aanvullende bankgarantie verlangen, die Erfpachter op haar eerste verzoek aan Recreatieschap Twente zal verstrekken.

### **V LOOPTIJD EN BEËINDIGING ERFPACHTOVEREENKOMST**

#### **Artikel 17 – Duur van de Erfpachtovereenkomst**

- 17.1 De Erfpachtovereenkomst geldt als voorlopige overeenkomst vanaf de ondertekening door beide Partijen totdat de notariële leveringsakte is ingeschreven in het kadastrale register. Het Erfpachtrecht gaat in op de dag van inschrijving van de notariële leveringsakte in het kadastrale register.
- 17.2 Het Erfpachtrecht geldt in eerste instantie voor bepaalde tijd, te weten voor 25 jaren gerekend vanaf de ingangsdatum. Daarna loopt de Erfpachtovereenkomst van rechtswege door voor onbepaalde tijd, tenzij één van de Partijen uiterlijk zes maanden van tevoren schriftelijk aangeeft de overeenkomst bij het verstrijken van de termijn van 25 jaren te willen laten eindigen of Partijen een nieuwe bepaalde tijd overeenkomen.
- 17.3 Gedurende de tussen Partijen overeengekomen bepaalde tijd kan Erfpachter het Erfpachtrecht niet opzeggen.
- 17.4 Indien de rechter op verzoek van een Partij de Erfpachtovereenkomst heeft gewijzigd – op grond van artikel 5:97 Burgerlijk Wetboek of op enige andere grond –, kan de andere Partij tot uiterlijk drie maanden nadat deze wijziging onherroepelijk is

geworden het Erfpachtrecht beëindigen door opzegging bij deurwaardersexploot met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar.

- 17.5 Na verlenging voor onbepaalde tijd kan elke Partij het Erfpachtrecht beëindigen door opzegging bij deurwaardersexploot met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar.
- 17.6 Recreatieschap Twente kan het Erfpachtrecht te allen tijde opzeggen indien er sprake is van ernstig tekortschieten door Erfpachter, een en ander overeenkomstig artikel 18.

#### **Artikel 18 – Opzegging wegens ernstige wanprestatie**

- 18.1 Indien Erfpachter in verzuim is de erfpachtcanon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, kan Recreatieschap Twente het Erfpachtrecht door opzegging laten eindigen. Van een ernstig tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen is onder meer sprake in de gevallen bedoeld in de artikelen 3.4 onder c, 4.5 onder b en 7.4 onder c.

Recreatieschap Twente heeft recht op vergoeding door Erfpachter van alle schade die zij lijdt door de bedoelde tekortkoming(en), opzegging en/of beëindiging. Recreatieschap Twente is tegenover Erfpachter niet gehouden tot enige vergoeding van schade die voor Erfpachter uit de opzegging voortvloeit.

- 18.2 De opzegging bedoeld in artikel 18.1 vindt plaats bij deurwaardersexploot namens Recreatieschap Twente aan Erfpachter met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één maand. Na ommekomst van de opzegtermijn is het Erfpachtrecht van rechtswege geëindigd.
- 18.3 Indien beperkt gerechtigden of beslagleggers op het Erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven, laat Recreatieschap Twente de opzegging binnen acht dagen bij deurwaardersexploot aan hen betekenen. Ingeval er sprake is van een hypotheeknemer(s), dan geeft Recreatieschap Twente de hypotheeknemer(s) gedurende zes maanden de gelegenheid om hetzij het Erfpachtrecht te veilen hetzij namens Erfpachter aan diens verplichtingen tegenover Recreatieschap Twente te voldoen. Gedurende deze periode van zes maanden eindigt het Erfpachtrecht niet op grond van de omstandigheden die ten grondslag liggen aan de opzegging en wint Recreatieschap Twente haar recht op basis van de opzegging niet uit.
- 18.4 Indien een hypotheeknemer gedurende de in artikel 18.3 vermelde termijn van zes maanden veilt dan wel namens Erfpachter aan diens verplichtingen voldoet, eindigt het Erfpachtrecht niet en wint Recreatieschap Twente haar recht niet uit op grond van de omstandigheden die ten grondslag liggen aan de opzegging.

## **Artikel 19 – Oplevering en vergoeding bij einde Erfpachtrecht**

- 19.1 Bij het einde van het Erfpachtrecht heeft Erfpachter het recht de op de Erfpachtgrond aanwezige gebouwen, werken en beplantingen te verwijderen indien en voor zover hij deze voor eigen rekening heeft aangebracht of bij de aanvang van het Erfpachtrecht tegen vergoeding van de waarde heeft overgenomen van zijn rechtsvoorganger of van Recreatieschap Twente.  
Erfpachter heeft op grond artikel 5:99 lid 2 Burgerlijk Wetboek geen recht op vergoeding van deze zaken aangezien de Erfpachtgrond een andere bestemming heeft dan die van woningbouw. Bij het einde van het Erfpachtrecht vervallen niet verwijderde gebouwen, werken en beplantingen aan Recreatieschap Twente zonder dat Recreatieschap Twente hiervoor enige vergoeding aan Erfpachter verschuldigd is.
- 19.2 Bij het einde van het Erfpachtrecht levert Erfpachter de Erfpachtgrond inclusief de nog aanwezige opstallen tijdig, vrij van huur en andere gebruiksrechten, geheel ontruimd en in behoorlijke toestand, tot genoegen van Recreatieschap Twente op.  
Recreatieschap Twente heeft recht op vergoeding door Erfpachter van alle aan de Erfpachtgrond met opstallen aangerichte schade en van alle kosten die Recreatieschap Twente maakt voor het zelf huurvrij maken en/of ontruimen van de bedoelde opstallen.
- 19.3 Erfpachter is gehouden bij het einde van het Erfpachtrecht te voldoen al hetgeen hij uit hoofde van de Erfpachtovereenkomst aan Recreatieschap Twente verschuldigd is, alsmede de bij het einde van het Erfpachtrecht verschuldigde en sedertdien niet aangezuiverde bedragen voor belastingen en lasten, waarvoor de Erfpachtgrond verbonden bleef.
- 19.4 Indien het Erfpachtrecht eindigt door opzegging door Recreatieschap Twente wegens ernstige wanprestatie zoals bedoeld in artikel 18, heeft Erfpachter recht op een vergoeding van de waarde van het Erfpachtrecht als bedoeld in artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek onder verrekening van hetgeen Recreatieschap Twente nog van Erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.

## **VI SLOTBEPALINGEN**

### **Artikel 20 – Garanties en verklaringen**

- 20.1 Recreatieschap Twente staat voor het volgende in:
- a. Voor Recreatieschap Twente bestaan er ten opzichte van derden geen verplichtingen wegens voorkeursrecht of optie.
  - b. De Erfpachtgrond is niet aangewezen of ingeschreven:
    - als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
    - als beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet;
    - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
  - c. De Erfpachtgrond is niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

- d. Met betrekking tot de Erfpachtgrond is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.
- 20.2 Voor zover Recreatieschap Twente bekend heeft zij van overheden of nutsbedrijven geen aanschrijvingen of aankondigingen tot verbeteringen of herstel aan de Erfpachtgrond ontvangen die nog niet zijn uitgevoerd.
- 20.3 Het is Recreatieschap Twente niet bekend dat:
- a. de Erfpachtgrond enige verontreiniging zou bevatten die ten nadele strekt van het gebruik door Erfpachter voor het Bedrijfsdoel of die heeft geleid of kan leiden tot een verplichting tot schonen van de Erfpachtgrond;
  - b. in de Erfpachtgrond een ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zou zijn;
  - c. in de Erfpachtgrond asbest zou zijn verwerkt;
  - d. het bevoegd gezag ten aanzien van de Erfpachtgrond beschikkingen of bevelen zoals bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming zou hebben gegeven.

#### **Artikel 21 – Hoofdelijkheid, verzuim en ontbinding**

- 21.1 Indien Recreatieschap Twente de Erfpachtovereenkomst heeft gesloten met meerdere (rechts)personen, zijn zij tegenover Recreatieschap Twente hoofdelijk gehouden tot nakoming van de verplichtingen van Erfpachter uit de Erfpachtovereenkomst.
- 21.2 Indien Erfpachter een verplichting uit de Erfpachtovereenkomst niet nakomt, is hij in verzuim door de enkele nalatigheid of door het verloop van de gestelde termijn zonder dat ingebrekestelling nodig is.
- 21.3 Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun wettelijke recht om ontbinding van de Erfpachtovereenkomst te vorderen zoals bedoeld in de artikelen 6:265 e.v. Burgerlijk Wetboek.
- 21.4 Tenzij de betreffende bepaling van de Erfpachtovereenkomst en/of de wet aanzegging, kennisgeving of opzegging bij deurwaardersexploot voorschrijven, worden alle aanzeggingen door Partijen en de hypotheeknemer gedaan bij aangetekende brief.

#### **Artikel 22 – Geschillenregeling**

- 22.1 Mochten tussen Partijen naar aanleiding van de Erfpachtovereenkomst of over eventuele taxaties geschillen ontstaan – ook die welke slechts door één van de Partijen als geschil worden beschouwd –, dan trachten Partijen eerst deze in onderling overleg op te lossen, zo nodig met behulp van mediation.
- 22.2 Mochten Partijen niet in onderling overleg tot overeenstemming komen, dan wordt het geschil beslist door drie deskundigen, te benoemen in onderling overleg of bij geen overeenstemming over deze benoeming door de Voorzieningenrechter van de Rechtbank binnen welks arrondissement de Erfpachtgrond is gelegen, dit op verzoek van de meest gereede Partij.



- 22.3 De deskundigen beslissen als goede mannen naar billijkheid. De deskundigen doen binnen drie maanden na hun benoeming uitspraak, waarbij zij tevens beslissen over de kostenverdeling. Zij zijn bevoegd in deze kosten ook te begrijpen het honorarium en verschotten van eventuele rechtsgeleerde raadsliden van Partijen.

**Artikel 23 – Notariële akte**

- 23.1 De notariële akte tot levering van het Erfpachtrecht wordt verleden ten overstaan van een door Erfpachter aangewezen notaris.
- 23.2 Alle kosten en belastingen met betrekking tot de vestiging van het Erfpachtrecht, waaronder begrepen de notariële kosten, de eventuele kadastrale kosten en de overdrachtsbelasting, komen voor rekening van Erfpachter. Voor de levering van het Erfpachtrecht is geen omzetbelasting verschuldigd.
- 23.3 De kosten van een wijziging in het Erfpachtrecht komen ten laste van de partij die de wijziging heeft verzocht.