

ERFPACHTOVEREENKOMST WEERT ENERGIE

ONDERGETEKENDEN:

1. **Gemeente Weert**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd krachtens verleend mandaat door de heer Jack Westenberg, teamleider Vastgoed, hierna te noemen "de grondeigenaar",
2. **Coöperatieve Vereniging Weert Energie U.A.**, gevestigd Achterstestraat 75 te 6004 AW Weert, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 58351620, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Peter Gloudi, voorzitter, en de heer J. Scholts, penningmeester, hierna te noemen: "erfpachter".

De ondergetekende sub 1, handelende als gemeld, verklaarde bij dezen in erfpacht met opstalrecht te willen uitgeven aan de ondergetekende sub 2 die verklaarde in erfpacht met daaraan afhankelijk opstalrecht aan te willen nemen:

een perceel grond gelegen nabij de Bocholterweg te Weert, onbebouwd, kadastraal bekend gemeente Weert **sectie AE nummers 20 en 951, groot respectievelijk 8.524 m² en 6.247 m², totaal 01.47.71 ha.**, zoals op bijgevoegde door partijen gearafaerde situatietekening (bijlage 1) is aangegeven.

De ondergetekenden, handelende als gemeld, verklaarden dat deze uitgifte en aanvaarding in erfpacht met afhankelijk opstalrecht zijn geschied voor een tijdvak van **15 jaar**, ingaande op 1 februari 2019 en mitsdien eindigende op 31 januari 2034, tegen een canon van **€ 344,66 per maand exclusief btw.**

VOORWAARDEN

De ondergetekenden, handelende als gemeld, verklaarden dat deze uitgifte en aanvaarding in erfpacht met opstalrecht verder zijn geschied onder de volgende voorwaarden:

Artikel 1. Voorbehoud

1. Het is de erfpachter bekend dat vooralsnog sprake is van een conceptovereenkomst. In deze conceptovereenkomst zijn uitsluitend de resultaten omschreven van het door partijen gevoerde ambtelijk overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden.
2. De conceptovereenkomst wordt na ondertekening door erfpachter ter besluitvorming aan burgemeester en wethouders van Weert voorgelegd. Na een positief besluit van burgemeester en wethouders wordt de overeenkomst namens de grondeigenaar ondertekend en aan erfpachter toegezonden. Alsdan is eerst sprake van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst.
3. Het is erfpachter bekend dat er bij gebreke van een positief besluit van burgemeester en wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming en dat de overeenkomst in dat geval niet tot stand is gekomen. Partijen kunnen aan het niet tot stand komen van een overeenkomst geen rechten ontlenen en partijen zijn niet gehouden tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Artikel 2. Staat van aflevering

De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte.

De grondeigenaar is gehouden het recht van erfpacht te leveren:

1. vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan in de erfpacht-overeenkomst opgegeven beperkte rechten;
2. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;

3. vrij van bijzondere lasten of beperkingen;
4. met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in deze overeenkomst nodig zijn. De grondeigenaar staat er voor in dat zij bevoegd is de onroerende zaak in erfpacht met opstalrecht uit te geven.

Artikel 3. Betalingen, belastingen en lasten

1. De canon is bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft, op de door de grondeigenaar aangegeven wijze.
2. De canon dient te worden voldaan door overschrijving van het bedrag op rekeningnummer NL13BNGH028.50.09.303 ten name van de Gemeente Weert, onder vermelding van 'erfpacht zonnepark Altweeterheide'.
3. De grondeigenaar kan de canon elke vijf jaren verhogen op basis van het maandprijnsindexcijfer van de Consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
4. Alle betalingen door de erfpachter aan de grondeigenaar te doen, zowel van de canon als van hetgeen overigens ter zake van het erfpachtrecht mocht verschuldigd worden, zullen moeten geschieden zonder enige korting, inhouding of schuldvergelijking.
5. Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het erfpachtrecht met opstalrecht zal bestaan, op of wegens de eigendom of zakelijke rechten van de grond of bebouwing worden geheven, zijn voor rekening van de erfpachter.

Artikel 4. Verrekening

Eventueel verschil tussen de bovengenoemde grootte van het in erfpacht uitgegeven perceel grond en de werkelijke grootte zal nimmer aanleiding kunnen geven tot vermeerdering of vermindering van de canon.

Artikel 5. Planologie en planschade

1. Het is erfpachter bekend dat het gewenste gebruik voor de plaatsing van zonnepanelen volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is toegestaan.
2. De gemeenteraad heeft op 20 september 2017 de 'Tweede partiële herziening Structuurvisie Weert 2025' vastgesteld. Hierin zijn beleidsregels opgenomen voor de plaatsing van zonnepanelen op de grond (zonneparken).
3. Erfpachter zal uiterlijk 1 december 2017 een omgevingsvergunning op basis van een uitgebreide procedure aanvragen als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht teneinde het gewenste gebruik mogelijk te maken.
4. Indien de in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning op 1 januari 2019 niet onherroepelijk is, vervalt deze overeenkomst, casu quo treden partijen met elkaar in overleg over een aanpassing van de afspraken.
5. In verband met de benodigde omgevingsvergunning is de erfpachter verplicht de vastgestelde planschade met bijbehorende kosten (wettelijke rente en onderzoekskosten extern bureau) aan de gemeente te vergoeden met betrekking tot alle verzoeken die binnen de dan geldende wettelijke termijn doch uiterlijk binnen 5 jaren worden ingediend nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.
6. Omtrent een verzoek om planschade beslissen burgemeester en wethouders op basis van de geldende procedureverordening planschade en na ingewonnen advies van een extern deskundig bureau. De erfpachter wordt over planschadeverzoeken en de besluitvorming daarover in kennis gesteld en de gelegenheid geboden zijn zienswijze te geven. De erfpachter wordt in de procedure tevens als belanghebbende aangemerkt.

Artikel 6. Bestemming/gebruik

1. Het in erfpacht uitgegeven registergoed en de daarop te stichten opstallen zullen slechts mogen worden gebruikt voor de plaatsing van zonnepanelen met toebehoren ten behoeve van de opwekking en opslag van elektriciteit. Dit gebruik 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 in erfpacht uitgegeven registergoed en tot de daarop gestichte opstallen.
2. Ander gebruik is enkel toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar. Mogelijk is hiervoor een bestemmingsplanwijziging nodig en/of kan dit leiden tot een aanpassing van de canon.
 3. Het inrichten van het perceel en de aan te brengen wijzigingen aan de inrichting van het perceel komen voor rekening van de erfpachter.

Artikel 7. Bebouwing en werken

1. De door de erfpachter te stichten opstallen, beplantingen en andere werken zullen aan de erfpachter in eigendom toebehoren op grond van een te vestigen afhankelijk opstalrecht.
2. De erfpachter zal grond en opstallen in goede staat moeten onderhouden.
3. Voor het afbreken en/of wegnemen of ingrijpend wijzigen van de opstallen of werken is voorafgaande schriftelijke toestemming vereist van de grondeigenaar.
4. De erfpachter is verplicht bij het einde van het recht van erfpacht met opstalrecht, om de opstallen, werken en beplantingen direct af te breken en weg te nemen en het perceel geheel ontruimd op te leveren. De erfpachter heeft in verband met het vorenstaande geen enkel recht op een vergoeding of contraprestatie van de grondeigenaar. Lid 3 is van overeenkomstige toepassing.
5. De erfpachter is verplicht alle opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren. 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 te niet gegaan.

Artikel 8. Aanwezigheid kabels, leidingen en riolering

1. Erfpachter is verplicht om de eventueel in de grond aanwezige kabels, leidingen en/of riolering te gedogen en de rechthebbenden op deze kabels, leidingen en/of riolering te allen tijde toegang te verschaffen tot het perceel voor het inspecteren en onderhouden daarvan, waaronder begrepen het vernieuwen en vervangen van kabels, leidingen en riolering dan wel onderdelen daarvan. Ook verleent erfpachter hierbij toestemming tot de aanleg van eventuele nieuwe kabels, leidingen en/of riolering.
2. Als bij de aanleg, het inspecteren of onderhouden graaf- en/of andere werkzaamheden worden verricht, is de rechthebbende op de desbetreffende kabels, leidingen en/of riolering verplicht de percelen weer zoveel als mogelijk is in de oorspronkelijke toestand te brengen, zulks conform de 'Overeenkomst Gemeenten en Nutsbedrijven in de provincie Limburg' (OGN 2011-Stedin). De grondeigenaar is niet verplicht tot het vergoeden van enige schade.

Artikel 9. Verontreiniging of aantasting onroerende zaak

De erfpachter is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden geveerd teneinde verontreiniging of aantasting van de onroerende zaak te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de onroerende zaak te saneren of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. De erfpachter is bovendien verplicht de grondeigenaar terstond op de hoogte te brengen wanneer zich een verontreiniging of aantasting voordoet of dreigt voor te doen.

Artikel 10. Erfafscheiding

De erfpachter verplicht zich tegenover de grondeigenaar de onroerende zaak voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke, niet ontsierende perceelsafscheiding. Erfpachter is verantwoordelijk voor de benodigde vergunning.

Artikel 11. Vrijwaring door de erfpachter, buitengewone herstellingen en lasten

1. De erfpachter is aansprakelijk voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade 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.

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.

Artikel 12. Vervreemding en bezwaring

1. Zonder nadrukkelijke schriftelijke toestemming van de grondeigenaar, is het niet toegestaan het recht van erfpacht / het recht van opstal, voor het geheel of gedeeltelijk, over te dragen of aan een ander toe te bedelen, in ondererfpacht of onderopstal uit te geven of een ander zakelijk genotsrecht te vestigen. Verder is niet toegestaan zonder genoemde toestemming het erfpachtrecht of opstalrecht op een andere naam te zetten, over te dragen middels een juridische fusie, te verpachten, te verhuren of op een andere wijze in gebruik te geven.
2. De grondeigenaar heeft een eerste recht van aankoop van het erfpachtrecht en opstalrecht in de situatie dat de erfpachter over wenst te gaan tot vervreemding van het registergoed of een gedeelte daarvan.

Artikel 13. Niet betalen canon en ernstige nalatigheid

3. Indien de erfpachter langer dan twee jaren in gebreke is gebleven om de canon te betalen, of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, kan het recht van erfpacht door de grondeigenaar worden opgezegd.
4. Indien de grondeigenaar tot opzegging besluit, deelt hij dit bij deurwaardersexploot aan de erfpachter mede en stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond met de opstallen te zijner vrije beschikking moeten worden gesteld, welke dag tenminste zes maanden na de dagtekening van het exploit zal dienen te liggen.
5. Binnen acht dagen na die dagtekening wordt de opzegging door de grondeigenaar betekend aan de beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
6. Indien voor de door de grondeigenaar vastgestelde dag van eindiging van het erfpachtrecht, de reden van de opzegging naar het oordeel van de grondeigenaar is weggenomen en voor die dag bovendien aan de grondeigenaar vergoed zijn de kosten van de bovenbedoelde kennisgeving(en), zal de opzegging geen gevolg hebben en mitsdien het erfpachtrecht ongewijzigd blijven voortbestaan. Is de termijn ongebruikt voorbijgegaan, dan is het erfpachtrecht geëindigd op de daarvoor vastgestelde dag.
7. De grondeigenaar is bevoegd, indien het erfpachtrecht door opzegging eindigt, daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar bovenbedoelde aan de erfpachter gedane kennisgeving en betekening aan de in lid 3 van dit artikel genoemde beperkt gerechtigden en beslagleggers.
8. De grondeigenaar is in geval van opzegging van het erfpachtrecht na het einde van het erfpachtrecht verplicht de waarde die de erfpacht dan heeft aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.

Artikel 14. 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 zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe erfpachter of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de grondeigenaar op te leggen en aan te nemen, zulks op verbeurte ten behoeve van de grondeigenaar van een terstond invorderbare boete van € 25.000 met bevoegdheid van laatstgenoemde vergoeding van een eventueel meer geleden schade te vorderen.
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 15. Opzegging om redenen van algemeen belang

1. De grondeigenaar kan het recht van erfpacht 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.
2. Indien het recht van erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in het vorige lid, vindt schadeloosstelling plaats met toepassing van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Ontheeningswet.

Artikel 16. Kosten

Alle kosten dezer uitgifte in erfpacht met opstalrecht, die der onderhavige akte en mogelijke aanvullings- of wijzigingsakten daaronder begrepen, als ook die van de uitgifte aan de grondeigenaar van een eerste grosse dezer akte, zijn voor rekening van en moeten worden voldaan door de erfpachter.

Artikel 17. Faillissement en beslag

1. 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.
2. 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 18. Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de erfpachtovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene erfpachtvoorwaarden 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 Nederlandse rechter.

Artikel 19. Notariële akte.

De notariële akte zal worden verleden voor MHK Notarissen te Weert binnen één maand nadat de in artikel 5 genoemde omgevingsvergunning onherroepelijk is. Indien een der partijen, na een daartoe ontvangen oproep van de notaris tot ondertekening van de akte, 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 en invorderbare boete ter grootte van het bedrag van € 50 per dag, onverminderd het recht van de grondeigenaar op verdere schadevergoeding. De betaling van de hier genoemde boete ontheft de nalatige partij niet van de verplichting tot nakoming van deze overeenkomst.

Weert,

de grondeigenaar,

de erfpachter,

Jack Westenberg
teamleider Vastgoed

Peter Gloudi
voorzitter

Jan Scholts
penningmeester