

Overeenkomst tot vestiging van een recht van erfpacht en een afhankelijk recht van opstal

EIGENAAR / ERFPACHTER

Betreft concept overeenkomst; deze wordt definitief gemaakt nadat de stichting Fort Honswijk is opgericht, er met de bestuurder en de raad van toezicht overeenstemming over de inhoud is bereikt en er duidelijkheid is over de toekenning van de aan te vragen rijkssubsidie.

ONDERGETEKENDEN:

1. G.P. Isabella, wonende te Houten, te dezen handelend in zijn hoedanigheid van Burgemeester van de **gemeente Houten** en als zodanig de gemeente in overeenstemming met artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigend en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Houten de dato 29 oktober 2019,
hierna te noemen de "Eigenaar",

en

2. De Stichting "**Fort Honswijk**", gevestigd aan de Lekdijk 58, 3998 NJ, Schalkwijk (KvK nummer **xxxxxxx**), waarvan als bestuurders optreden:

- **xxxx**
- **xxxx**
- **xxxx**
- **xxxx**
- **xxxx**

hierna te noemen de "Erfpachter".

DEFINITIES

In deze overeenkomst hebben de navolgende begrippen de navolgende betekenis:

- 1) de "Overeenkomst": de onderhavige overeenkomst tezamen met de bijlagen gevoegd bij deze overeenkomst;
- 2) "Partijen": Eigenaar en Erfpachter;

- 3) “Terrein”:
- een perceel grond, plaatselijk bekend als Fort Honswijk, kadastraal bekend gemeente Houten, sectie I, nummer 1829 (gedeeltelijk), groot 11 ha, 64 are en 90 ca, een Rijksmonumentaal terrein met daarop aanwezige opstallen met een (grotendeels) Rijksmonumentale status, bestratingen, beplantingen etc., e.e.a. zoals weergegeven in bijlage 1;
- 4) het “Bestemmingsplan”:
- het vigerende bestemmingsplan genaamd: “Eiland van Schalkwijk”, waarin het Terrein de bestemming “Maatschappelijk-Fort” heeft alsmede de dubbelbestemmingen “Waarde-Cultuurhistorie” en “Waterstaat-waterkering”, in combinatie met een tijdelijke afwijking voor het gebruik van de op het terrein aanwezige gebouwen voor kleinschalige bedrijvigheid, geldig tot 1 juli 2023;
- 5) het “Voorgenomen Gebruik”:
- het door Erfpachter beoogde gebruik van het Terrein. Dit zal nog nader worden bepaald door de Stichting maar zal in ieder geval passen binnen het Ontwikkeldkader.
- 6) het “Ontwikkeldkader”:
- het document dat door de gemeenteraad van Houten op 29 oktober 2019 is vastgesteld als kaderstellend document voor de toekomstige herontwikkeling van Fort Honswijk

OVERWEGENDE DAT:

1. De gemeente eigenaar is van het Terrein, dat onderdeel uitmaakt van het Rijksmonument Nieuwe Hollandse waterlinie;
2. De gemeente vanaf het moment dat zij op 26 oktober 2016 eigenaar geworden is, binnen voorwaarden, streeft naar een nieuwe invulling voor het terrein;
3. De gemeente hiervoor de volgende doelstellingen heeft geformuleerd:
 - duurzame instandhouding van het Rijksmonument;
 - behoud van cultuurhistorische en ecologische waarden;
 - toegankelijkheid en beleefbaarheid voor een zo breed mogelijk publiek;
 - budgetneutrale exploitatie (voldoende verdien capaciteit om bovenstaande doelen waar te maken, zonder structurele financiële bijdragen van derden);
4. Deze doelen in een intensief participatietraject met omgevingspartijen zijn uitgewerkt in een zogenoemd Ontwikkeldkader dat randvoorwaardelijk geldt voor de herontwikkeling van

het Terrein;

5. De gemeenteraad van Houten dit Ontwikkelkader op 29 oktober 2019 heeft vastgesteld en daarmee ook haar goedkeuring heeft gegeven aan uitgifte in erfpacht van het terrein aan een nieuw op te richten stichting;
6. De stichting Fort Honswijk in haar statuten de volgende doelstellingen heeft opgenomen:
 - De duurzame instandhouding van het rijksmonument Fort Honswijk;
 - Het organiseren en borgen van publieke toegankelijkheid van het fortterrein en de rijksmonumentale objecten;
 - Op de kortst mogelijke termijn komen tot een kostendekkende exploitatie zonder structurele bijdragen van de gemeente Houten, subsidieverstrekkers en/of fondsen én rekening houdend met de inhoud van het door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelkader;
 - Het waarborgen van de aanwezige cultuurhistorische en ecologische waarden van het fort;
 - Het opkomen voor de cultuurtechnische en ecologische waarden van de gehele stelling van Honswijk, inclusief de voormalige inundatiegebieden;
 - Het verzorgen van kennisoverdracht over de Stelling van Honswijk en de (historische) functie van de fortificaties en waterstaatswerken, behorend tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
7. De gemeente de Stichting, naar aanleiding van dit statutaire doel, beschouwt als een geschikte partner voor een duurzame samenwerking ten behoeve van de instandhouding en verdere ontwikkeling van de waarden van het Fort Honswijk;
8. De Stichting een plan zal opstellen voor het Toekomstig Gebruik van het Terrein, passend binnen het Ontwikkelkader en daarbij de Eigenaar nauw zal betrekken;
9. Partijen overeenstemming hebben bereikt betreffende de uitgifte in erfpacht van het Terrein, evenals een daarvan afhankelijk recht van opstal, onder hierna te noemen voorwaarden en bepalingen;

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

- I. Eigenaar zal ten behoeve van de Erfpachter het recht van erfpacht vestigen, die zulks zal aanvaarden, onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de Overeenkomst; en
- II. Eigenaar zal verlenen aan Erfpachter, die zulks zal aanvaarden, een afhankelijk recht van opstal op het Terrein ingaande op de datum van de vestiging van het recht van erfpacht en eindigende bij het einde van het recht van erfpacht. Dit zakelijk recht van opstal betreft

het in eigendom hebben en houden van de hierna aangegeven opstallen.

- III. Alle overwegingen maken een onverbrekkelijk deel uit van de Overeenkomst.
- IV. Het recht van erfpacht en het afhankelijk recht van opstal zullen worden gevestigd onder de navolgende bepalingen en bedingen, terwijl deze bepalingen en bedingen gelijkelijk van toepassing zijn op het recht van erfpacht en het afhankelijk recht van opstal. Waar in deze overeenkomst gesproken wordt van 'Erfpachter' en 'recht van erfpacht', dient daaronder mede 'opstaller' en 'afhankelijk recht van opstal' begrepen te worden. De bepalingen die betrekking hebben op de verschuldigdheid van de canon zijn echter niet van toepassing op het afhankelijk recht van opstal, aangezien voor het afhankelijk recht van opstal geen afzonderlijke jaarlijkse vergoeding verschuldigd is. Het afhankelijk recht van opstal eindigt in alle gevallen gelijktijdig met de beëindiging van het recht van erfpacht.

Ten aanzien van het vorenstaande gelden de volgende

VOORWAARDEN EN BEPALINGEN:

Artikel 1 - Duur van het recht van erfpacht en notariële akte

- 1.1 Het recht van erfpacht wordt gevestigd, en het Terrein wordt in gebruik gegeven voor een periode van dertig jaren ingaande één juli tweeduizendtweintig (01-07-2020) en zal derhalve eindigen op 30 juni tweeduizend vijftig (30-06-2050).
- 1.2 De akte tot vestiging van het recht van erfpacht en het recht van opstal zal worden verleden voor notaris xxxxx, diens plaatsvervanger of ambtsopvolger, op uiterlijk éénendertig mei tweeduizend twintig (hierna de "Aktedatum").

Artikel 2 - Gebruik

- 2.1 Erfpachter is (met medewerking van door haar aan te wijzen derden) bevoegd én gehouden het Terrein te gebruiken in overeenstemming met de voorschriften uit het Bestemmingsplan en ieder hierop volgend rechtsgeldig bestemmingsplan, of toegestane afwijking daarvan.
- 2.2 Het gebruik dient daarnaast in overeenstemming te zijn met de inhoud van het Ontwikkeldak. Daarin wordt (o.a. maar zeker niet uitputtend) gesteld dat het gebruik van de bomvrije geschutstoren zeer beperkt is vanwege de daarin aanwezige vleermuispopulatie en dat bij het gebruik van het Terrein cultuurhistorische en ecologische waarden dienen te worden gerespecteerd.

- 2.3 De Erfpachter is gehouden tot jaarronde openstelling van het Terrein (met uitzondering van de gebouwen) voor wandelaars van zonsopkomst tot zonsondergang.
- 2.4 De Erfpachter mag het Terrein niet zodanig gebruiken casu quo 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.
- 2.5 Erfpachter staat er jegens Eigenaar voor in dat de uit het recht van erfpacht voortvloeiende verplichtingen tot een bepaald gedrag, handelen of nalaten, eveneens zullen worden nageleefd of nagekomen door alle ondererfpachters, huurder en/of gebruikers van het Terrein en de daarop gestichte opstallen.
- 2.6 Tot het gebruik van het Terrein behoort ook het gebruik van de ten oosten van Honswijk aanwezige voormalige munitiehaven. Erfpachter heeft het exclusief gebruiksrecht op het gebruik van deze haven. Uitzonderingen hierop worden gevormd door de stichting Uiterwaarde (die de Liniepont exploiteert en buiten vaartijden in de haven afmeert) en door mogelijk toekomstige exploitanten van waterbussen, watertaxi's en andere ferry-diensten met een openbaar karakter.
- 2.7 Het gebruik van sommige gebouwen en terreindelen is economisch aantrekkelijk. Voor andere gebouwen en terreindelen ligt dat anders vanwege de hoeveelheid restricties die voor die onderdelen geldt. De economisch niet-rendabele onderdelen vormen echter wel het belangwekkende decor dat de andere delen laat renderen. Ze dienen daarom toch, desnoods met een eventueel negatief rendement, als zodanig te worden beschouwd en gebruikt (denk bijvoorbeeld aan het geven van rondleidingen door de bomvrije geschutstoren).

Artikel 2b - Contractering derde partijen

- 2.8 Voor zover Erfpachter de exploitatie niet zelf ter hand zal nemen, dient zij voor het contracteren van derde partijen c.q. exploitanten een openbare tenderprocedure te doorlopen teneinde alle reeds geïnteresseerde partijen een gelijke kans te bieden het Terrein (samen de Erfpachter) te exploiteren.
- 2.9 Erfpachter dient de Eigenaar zorgvuldig bij deze procedure te betrekken, minimaal door de tenderdocumenten vooraf ter goedkeuring aan te bieden en één van de posities in de te formeren selectiecommissie op voordracht van de Eigenaar in te vullen.
- 2.11 De Erfpachter zal gebruik maken van de bij de Eigenaar aanwezige groslijst van potentiële kandidaten voor een rol in de exploitatie van (delen van) het Terrein.

Artikel 3 - Juridische en feitelijke staat van het Terrein

- 3.1 Het recht van erfpacht wordt verleend op het Terrein, in de juridische staat waarin het zich thans bevindt, met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en alle andere rechten, lusten, lasten, beperkingen en verplichtingen als daaraan zijn verbonden, doch vrij van huur en/of andere gebruiksrechten, pacht, beslagen, hypotheken en inschrijvingen daarvan.
- 3.2 Uitzonderingen op het gestelde in lid 1 betreffen één van de twee wooneenheden in de Fortwachterswoning T (deze is op basis van een woonruimtecontract voor onbepaalde tijd verhuurd aan de familie Goedhardt) en de gebouwen A, B, O (gedeeltelijk) en T (gedeeltelijk). Deze zijn op basis van een bedrijfsruimtecontract tot 31 augustus 2021 tijdelijk verhuurd aan meerdere ondernemers. Tenslotte is tot 31 januari 2022 een gebruiksovereenkomst aangegaan met de stichting Historie Koninklijke Nederlandse Veldartillerie voor de het stallen van een historische collectie kanonnen, mortieren, uniformen etc. in de gebouwen F, H (gedeeltelijk) en M.
- 3.3 De erfpachter aanvaardt bij de vestiging van de erfpacht het Terrein in de feitelijke staat, waarin deze zich op dat moment bevinden, met alle daaraan verbonden eigenschappen, kenmerken, bekende en onbekende gebreken, en met de verplichting tot gestanddoening van lopende persoonlijke gebruiksrechten van derden, voor zover deze zijn vermeld in deze akte van vestiging of voor zover zulks uit de wet voortvloeit. De erfpachter verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze rechten.
- 3.4 De zuidelijke fortwal maakt onderdeel uit van de primaire waterkering langs de Lek. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is twee jaar geleden een traject gestart voor een versterkingsopgave van deze Lekdijk. Op dit moment is nog onbekend of deze opgave impact heeft op het Terrein en zo ja, welke. Dit wordt in 2021 duidelijk, waarna de uitvoering van de werkzaamheden staat gepland voor de periode 2024-2026. Erfpachter is gehouden in alle gevallen mee te werken aan de werkzaamheden die hieruit in de toekomst voortvloeien.

Artikel 3a - Bestemmingsplanwijziging

- 3.6 Het vigerende bestemmingsplan, in combinatie met de vergunde tijdelijke afwijking voor kleinschalige bedrijvigheid tot 1 juli 2023, biedt onvoldoende mogelijkheden voor een goede exploitatie van het Terrein en dient te worden gewijzigd.
- 3.7 Erfpachter dient hiervoor het initiatief te nemen nadat de planvorming voor het toekomstig gebruik is afgerond.
- 3.8 Eigenaar zegt, vanuit haar privaatrechtelijke rol van eigenaar op voorhand haar medewerking toe aan het in procedure brengen van deze bestemmingsplanwijziging.

- 3.9. Deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de gemeente en haar organen onverlet. De gemeente en haar organen behouden volledig hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, hetgeen ook inhoudt dat er van de zijde van de gemeente geen toerekenbare tekortkoming is, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel van de aard of strekking van deze overeenkomst zijn.
- 3.10 Voor de verkrijging van diverse benodigde vergunningen en voor verschillende vormen van gebruik zal het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld moeten zijn.

Artikel 4 - Verbod opzegging

- 4.1 Het recht van erfpacht kan door Erfpachter en Eigenaar niet tussentijds worden opgezegd, tenzij op grond van de Overeenkomst anders is bepaald.

Artikel 5 - Canon & fiscaliteit

- 5.1 De jaarlijkse canon, bedraagt € 20.000 (zegge: tienduizend euro. **Nog nader vast te stellen (afhankelijk van de investeringen vanuit rijks subsidie door de gemeente)**). Deze canon is vrijgesteld van omzetbelasting.
- 5.2 De canon zal jaarlijks achteraf, tegen de datum van 1 januari door erfpachter worden voldaan.
- 5.3 **Om ervoor te zorgen dat de Eigenaar de BTW op de investeringen ten behoeve van door haar uit te voeren restauratiewerkzaamheden kan terugvorderen, opteren Partijen voor BTW belast gebruik, zodat de canon met BTW zal worden opgehoogd.**
- 5.4 **Het BTW-belaste gebruik betekent dat op gebouwniveau zal worden aangetoond dat minimaal 90% van de in dat gebouw uit te voeren activiteiten BTW-belast zijn.**

Artikel 6 - Herziening van de canon en boetebedragen

- 6.1. De canon staat vast voor de gehele erfpachtperiode van dertig jaren en zal niet worden herzien tenzij hierna iets anders is overeengekomen.
- Een eventueel nieuwe canon, als bedoeld onder 6.3, kan worden herzien aan de hand van de algemene prijsstijging zoals die blijkt uit het prijsindexcijfer voor de consumentenprijsindex (CPI), alle huishoudens, (00000 totale bestedingen, Basis voor de berekeningen is 2000 = 100; (2015 = 133,58)) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna: C.B.S.).
- Indien het C.B.S in de toekomst het hiervoor genoemde prijsindexcijfer niet langer publiceert en daarvoor een nieuwe reeks in de plaats stelt, zal de canon jaarlijks worden

herzien op basis van de nieuwe reeks, zo nodig naar koppeling aan de cijfers van de huidige reeks op een door partijen, in overleg met het CBS vast te stellen wijze.

- 6.2 Bovenstaande indexeringsregeling is in ieder geval van overeenkomstige toepassing op alle in de Overeenkomst opgenomen boetebedragen.
- 6.3 Indien gedurende de looptijd van het recht van erfpacht er een belangrijke wijziging komt in de bestemming van het Terrein, op basis waarvan er andere mogelijkheden zijn voor het gebruik van het Terrein dan het Voorgenomen Gebruik en welke nieuwe mogelijkheden door Erfpachter daadwerkelijk worden aangewend, dan wel aan Erfpachter worden opgelegd, treden Partijen met elkaar in overleg over een herziening van de canon.
- 6.4 Indien ten aanzien van een canonherziening, als hiervoor genoemd onder 6.3, geen overeenstemming tussen Partijen wordt bereikt, zal de canon voor het eerstvolgende jaar worden vastgesteld door drie deskundigen, waarvan één zal worden benoemd door ieder van de Partijen en één waardedeskundige/jurist, die tevens als voorzitter zal fungeren, aan te wijzen door eerstbedoelde twee deskundigen tezamen, of, zo daarover geen overeenstemming wordt verkregen, door de President van de Rechtbank van het Arrondissement waarin het Terrein is gelegen, op verzoek van de meest gerede partij.
- 6.5 De vaststelling van de canon dient plaats te vinden uiterlijk drie (3) maanden nadat de deskundigen zijn aangewezen en gezamenlijk de opdracht hebben aanvaard.
- 6.6 Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen waardoor kan worden voorkomen dat het Terrein in de toekomst een laagwaardiger bestemming krijgt dan de thans Voorgenomen Gebruik.

Artikel 7 - Betaling

- 7.1 Alle betalingen door Erfpachter aan Eigenaar waartoe Erfpachter krachtens de Overeenkomst is verplicht, zullen moeten geschieden zonder enige korting, inhouding of schuldverrekening op een door deze aan te geven bankrekening. De verplichting tot betaling van canon is een ondeelbare en hoofdelijke verbintenis.

Artikel 8 - Bebouwing

- 8.1 Erfpachter is bevoegd in de toekomst op het Terrein één of meerdere gebouwen toe te voegen, in overeenstemming met het dan geldende vigerende bestemmingsplan en het Ontwikkeldkader; voorafgaande aan de bouw en andere werkzaamheden wordt door Erfpachter aan Eigenaar, onder ter beschikkingstelling van situatie-, plattegrond- en geveltekeningen, om toestemming gevraagd.
- 8.2 Het in lid 1 van dit artikel bepaalde laat onverlet de verplichting voor Erfpachter voor de

realisatie van bedoelde nieuwe bebouwing een omgevingsvergunning aan te vragen.

Artikel 9 - Zakelijke lasten en verzekering

- 9.1 Alle gebruikelijke zakelijke lasten, die van het Terrein en van de daarop aanwezige opstallen worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf 1 januari van het jaar volgend op de Aktedatum voor rekening van Erfpachter.
- 9.2 Erfpachter is verplicht voor zijn rekening een toereikende opstalverzekering af te sluiten alsmede een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering en de bijbehorende polissen jaarlijks te overleggen aan de Eigenaar.

Artikel 10 - Verbod op vervreemding

- 10.1 Erfpachter mag het recht van erfpacht en/of de op het recht van erfpacht gevestigde opstallen, bouwwerken en voorzieningen noch geheel noch gedeeltelijk vervreemden zonder schriftelijke toestemming van Eigenaar. Eigenaar zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Nu reeds is voorzien dat erfpachter een recht van ondererfpacht zal willen uitgeven aan één of meerdere ondernemers die (delen van) het fort in de toekomst zullen gaan exploiteren.
- 10.2 Het is Erfpachter niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar het Terrein verticaal te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen. Eigenaar kan aan de, in dit lid bedoelde, te verlenen toestemming, voorwaarden verbinden, waaronder van financiële aard. Indien en voor zover door een splitsing van het recht van erfpacht de rechten van Eigenaar niet worden aangetast zal Eigenaar geen (financiële) beperkingen opleggen. Indien en voor zover voor Eigenaar extra kosten ontstaan, zullen deze door Erfpachter worden vergoed.
- 10.3 Overdracht van het recht van erfpacht in zijn geheel of voor een onverdeeld deel, splitsing van het recht van erfpacht, inbreng in een vennootschap alsmede verdeling van dat recht moet bij notariële akte geschieden.
- 10.4 Van overgang van het recht van erfpacht, waaronder voor de toepassing van deze voorwaarden mede begrepen wordt overgang ten gevolge van inbreng in een vennootschap, fusie en splitsing, wordt binnen zes maanden aan Eigenaar kennis gegeven met overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang blijkt.
- 10.5 Erfpachter mag, onverlet de verplichtingen die uit de Overeenkomst voortvloeien, zonder voorafgaande toestemming van Eigenaar tot verhuur en/of ingebruikgeving van het recht van erfpacht en de daarop gebouwde opstallen overgaan, waarbij de verhuur en/of ingebruikgeving moet worden beëindigd gelijktijdig met de beëindiging van het recht van

erfpacht als genoemd in artikel 14 van de Overeenkomst.

Artikel 11 Restauratie, verbouwing, onderhoud

- 11.1 Ten aanzien van het onderhoud aan de Rijksmonumentale onderdelen op het Terrein gelden de eisen die de Erfgoedwet stelt aan de zorg voor Rijksmonumentale objecten.
- 11.2 De Erfpachter neemt met de ondertekening van deze overeenkomst de verplichtingen uit deze wet over van de Eigenaar gedurende de looptijd van het contract.
- 11.3 De Erfpachter krijgt tot 1 juli 2030 de tijd om, voor eigen rekening en risico, alle achterstallige onderhoudswerkzaamheden aan de Rijksmonumentale onderdelen uit te voeren, in de vorm van restauratie en/of consolidatie. Werkzaamheden die bij verzuim onomkeerbare schade aan de Rijksmonumentale objecten opleveren, dienen direct te worden uitgevoerd.
- 11.4 Bij de afloop van de contractperiode in 2050 dient de Erfpachter het Terrein terug te leveren aan de eigenaar waarbij alle Rijksmonumentale onderdelen op dat moment in een goede staat van onderhoud dienen te verkeren, conform de eisen uit de Erfgoedwet (of de eventuele opvolger daarvan).
- 11.5 De Erfpachter en de Eigenaar zijn, ieder vanuit de eigen rol en betrokkenheid bij het Fort, verplicht al het nodige te doen om schade, gevaar of ontoelaatbare hinder te voorkomen en al datgene na te laten waardoor schade, gevaar of ontoelaatbare hinder, in welke vorm ook, kan ontstaan.
- 11.6 De erfpachter is verplicht het Terrein voor eigen rekening en risico in zodanige technische staat te brengen en te houden dat deze de bestemming en het gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen en het Terrein duurzaam in stand gehouden wordt en in goede staat blijft.
- 11.7 Het onderhoud van niet-rendabel te exploiteren gebouwen en terreindelen is vanwege de ensemblewaarde van het totale complex van even groot belang als van de rendabele onderdelen. De Erfgoedwet kent ook geen onderscheid tussen rendabel en niet-rendabel te exploiteren rijksmonumenten.
- 11.8 Teneinde zorg te dragen voor een veilige en nette buitenruimte dienen, naast de van overheidswege verplichte consoliderende werkzaamheden aan de Rijksmonumentale objecten, minimaal de volgende werkzaamheden te worden uitgevoerd:
- het minimaal 3x per jaar maaien van alle horizontale grasvlakken, en 1x per jaar maaien van de taluds, inclusief het afvoeren van maaisel om te komen tot de gewenste verschraling van de bodem;
 - het minimaal 1x per 3 jaar professioneel snoeien van alle op het terrein aanwezige

begroeiing. In aanvulling hierop zal jaarlijks een inspectieronde worden uitgevoerd door een groenbeheerder van de gemeente Houten, ter vaststelling van gevaarlijke situaties of andere zaken die acuut ingrijpen vergen;

- het minimaal 1x per jaar onkruidvrij maken van alle op het terrein aanwezige verhardingen;

11.9 In de periode vanaf heden tot en met eind 2020 zullen in opdracht van Eigenaar restauratiewerkzaamheden worden uitgevoerd, zulks in overleg met Erfpachter. Gedurende deze periode mag Erfpachter al (onderhouds-) werkzaamheden uit voeren, zulks in overleg met de Eigenaar en voor zover de restauratiewerkzaamheden daardoor niet worden belemmerd of gehinderd.

Artikel 12 - Verzuim

- 12.1 Erfpachter is in verzuim gedurende de tijd dat de prestatie uitblijft nadat zij opeisbaar is geworden en aan het vereiste in de volgende zin is voldaan, behalve voor zover de vertraging Erfpachter niet kan worden toegerekend.
- 12.2 Het verzuim treedt in, wanneer Erfpachter na bij deurwaardersexploot dan wel per aangetekend schrijven in gebreke is gesteld vanaf dat moment, gedurende één maand in strijd met de bepalingen in de Overeenkomst handelt.
- 12.3 Ingevolge het in artikel 5:87 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde kan, indien Erfpachter langer dan twee (2) achtereenvolgende jaren in gebreke is gebleven om de canon te betalen, alsmede ingeval langer dan twee(2) achtereenvolgende jaren niet voldaan is of wordt aan enige verplichting Erfpachter opgelegd bij of krachtens de Overeenkomst of de wet, zonder enige nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst het recht van erfpacht door Eigenaar worden opgezegd, onverminderd het recht van Eigenaar op schadevergoeding indien daartoe termen aanwezig zijn.
- 12.4 Indien Eigenaar tot opzegging besluit, deelt hij dit bij deurwaardersexploot aan Erfpachter mede en stelt daarbij tevens de dag vast waarop het recht geëindigd zal zijn en het Terrein met de opstallen te zijner vrije beschikking moeten worden gesteld, welke dag tenminste drie (3) maanden na de dagtekening van het exploot zal dienen te liggen.
- 12.5 Binnen acht (8) dagen na die betekening worden, door Eigenaar, degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven bij deurwaardersexploot van de opzegging in kennis gesteld.
- 12.6 Indien vóór de door Eigenaar vastgestelde dag van eindiging van het recht van erfpacht, de oorzaak der opzegging naar het oordeel van Eigenaar is weggenomen en vóór die dag bovendien aan Eigenaar vergoed zijn de kosten van de bovenbedoelde kennisgeving(en), zal

de opzegging niet in werking treden en mitsdien het recht van erfpacht ongewijzigd blijven voortbestaan.

- 12.7 Is de termijn ongebruikt voorbijgegaan, dan is het recht van erfpacht geëindigd op de daarvoor vastgestelde dag.
- 12.8 Eigenaar wordt bij deze voor zover nodig nu voor alsdan onherroepelijk gemachtigd met de macht van substitutie, om het eindigen van het recht van erfpacht in de daartoe bestemde openbare registers te doen aantekenen of inschrijven en eventueel daartoe vereiste akten of stukken te doen opmaken en namens Erfpachter te ondertekenen.
- 12.9 Erfpachter verbindt zich, indien het recht van erfpacht wegens verzuim zal zijn geëindigd, en Eigenaar zulks wenst, het Terrein en de opstallen binnen drie (3) maanden na beëindiging van het recht van erfpacht te ontruimen en vrij van huur en andere gebruiksrechten ter vrije beschikking van Eigenaar te stellen, in niet mindere staat dan waarin Erfpachter het Terrein en de opstallen gedurende het voorlaatste jaar zelf heeft gebruikt of laten gebruiken. In geval van verzuim zal, in afwijking van het bepaalde in artikel 16 van de Overeenkomst, geen vergoeding door Eigenaar worden betaald voor de dan aanwezige opstallen, beplantingen en werken.
- 12.10 Indien Erfpachter voor de eerste maal in verzuim is op grond van het bepaalde in artikel 11.2 verbeurt hij een boete € 5.000. Als Erfpachter voor een tweede maal in verzuim is verbeurt hij een boete van € 25.000. Voor ieder volgend verzuim zal Erfpachter een boete van € 100.000 verschuldigd zijn.

Artikel 13 - Verloop van de termijn van het recht van erfpacht

- 13.1 Het recht van erfpacht eindigt door verloop van de termijn waarvoor het recht is gevestigd, tenzij Partijen anders overeenkomen.
- 13.2 Indien Eigenaar voornemens is het Terrein, na verloop van de termijn waarvoor het recht van erfpacht is gevestigd, opnieuw een recht van erfpacht te vestigen, als terrein met de bestemming educatief en recreatief gebruik c.a., zal hij Erfpachter bij voorkeur in de gelegenheid stellen opnieuw een recht van erfpacht alsmede een afhankelijk recht van opstal te verkrijgen.
- 13.3 Indien Erfpachter na verloop van de termijn waarvoor het recht gevestigd is een verlenging van het recht van erfpacht wenst, zal Erfpachter daartoe tijdig doch uiterlijk vijf (5) jaar voor het einde van het recht van erfpacht een schriftelijk verzoek om verlenging bij Eigenaar indienen. Het verzoek om verlenging kan uitsluitend betrekking hebben op het gehele Terrein. Eigenaar zal Erfpachter schriftelijk berichten of hij bereid is tot verlenging van de duur van het recht van erfpacht over te gaan en zal, indien hij daartoe bereid is,

Erfpachter uiterlijk binnen zes (6) maanden na ontvangst van het schriftelijke verzoek een schriftelijk aanbod doen.

- 13.4 Indien Eigenaar en Erfpachter overeenkomen dat het recht van erfpacht na verloop van de overeengekomen termijn wordt verlengd kan in het jaar 2050, op verzoek van de meest gereede partij, in onderling overleg een nieuwe canon worden overeengekomen. Partijen zullen daartoe de dan geldende uitgifteprijs van gronden met een dan vergelijkbare bestemming van de grond van het Terrein, inclusief opstallen en beplantingen, per medio 2049 (laten) vaststellen. De nieuwe canon zal nimmer minder bedragen dan de canon over het jaar 2048. Deze nieuwe canon zal jaarlijks worden geïndexeerd zoals beschreven in artikel 6 van de Overeenkomst. De aldus vastgestelde en nadien geïndexeerde canon zal voor de eerste maal worden toegepast op 1 juli 2050.
- 13.5 Indien partijen medio 2049 geen overeenstemming hebben bereikt over de nieuwe canon vervalt het recht van erfpacht als beschreven in lid 1 van dit artikel.

Artikel 13b - Bepaling ten behoeve van hypotheekhouders

Eigenaar zal zonder toestemming van de hypotheekhouder(s) die een hypothecaire inschrijving heeft of hebben op de Erfpacht en/of de Opstal geen medewerking geven aan de uitdrukkelijke opheffing van de Erfpacht en/of de Opstal met wederzijds goedvinden, noch het Terrein aan Erfpachter overdragen. Voorts zal de Eigenaar niet overgaan tot opzegging van de Erfpacht en/of Opstal dan na tijdige schriftelijke mededeling daarvan aan de hypotheekhouder(s).

Artikel 14 - Einde van het recht van erfpacht en het afhankelijk recht van opstal

14.1 Het recht van erfpacht eindigt onder andere:

- door het verstrijken van de duur der erfpacht;
- door opzegging door Eigenaar op grond van het bepaalde in artikel 11;
- door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 BW.

Indien het recht van erfpacht eindigt heeft dat tot gevolg dat gelijktijdig het afhankelijk recht van opstal eindigt.

14.2 Wanneer de duur waarvoor het recht van erfpacht is gevestigd, is verstreken en Erfpachter de zaak niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft het recht van erfpacht doorlopen, tenzij Eigenaar uiterlijk zes (6) maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij haar als geëindigd beschouwt. Eigenaar en Erfpachter kunnen daarna het verlengde recht van erfpacht opzeggen bij exploit, ten minste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

Artikel 15 - Vergoedingsrecht bij het einde van het recht van erfpacht

- 15.1 Eigenaar heeft de bevoegdheid bij het einde van het recht van erfpacht te vorderen dat alle door Erfpachter aangebrachte opstallen, werken en beplantingen, waarvoor geen wettelijke vergoedingsplicht bestaat, door Erfpachter worden verwijderd dan wel dat Erfpachter deze mag achterlaten zonder dat Eigenaar daarvoor enige vergoeding aan Erfpachter verschuldigd is. Indien de gebouwen, verhardingen en/of werken voor het toekomstig gebruik door Eigenaar of voor het toekomstig gebruik door een nieuwe Erfpachter waardevol zijn zullen Partijen met elkaar in overleg treden over een vergoeding aan Erfpachter teneinde ongerechtvaardigde verrijking van Eigenaar of nieuwe Erfpachter te voorkomen.
- 15.2 Erfpachter zal, indien Eigenaar daarom verzoekt, uiterlijk vier (4) maanden nadat het recht van erfpacht beëindigd is, er voor zorg dragen dat de op het Terrein aangebrachte gebouwen, werken en beplantingen (of een gedeelte daarvan, ter keuze van Eigenaar) voor zijn rekening worden gesloopt dan wel worden verwijderd.
- 15.3 Voor de op het moment van uitgifte bestaande (monumentale) bebouwing zal geen vergoeding worden betaald.
- 15.4 Indien, in afwijking van de hoofdregel van artikel 15.1, Eigenaar een vergoeding verschuldigd is zal de waarde van de te vergoeden aangebrachte gebouwen, verhardingen en/of werken, met inachtneming van vorenstaande, in onderling overleg worden vastgesteld. Indien daarover in onderling overleg geen overeenstemming wordt verkregen zal de vergoeding bindend worden vastgesteld door een deskundige, welke deskundige in gemeenschappelijk overleg door Eigenaar en Erfpachter wordt aangewezen. Indien zij hieromtrent geen overeenstemming bereiken, wijst ieder één deskundige aan. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen vervolgens samen een derde deskundige/jurist aan die tevens als voorzitter zal fungeren.
- 15.4 Eigenaar is bevoegd om aan eventuele hypotheekhouders tot ten hoogste het bedrag van de aldus vastgestelde waarde hun hypothecaire vorderingen geheel of gedeeltelijk te voldoen tot aan het bedrag dat zij in geval van een openbare of onderhandse executoriale verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek zouden ontvangen. Dit bedrag wordt afgetrokken van de vergoeding aan Erfpachter. Indien in het hiervoor bedoelde geval, dat Eigenaar een vergoeding ter zake van de opstallen aan Erfpachter verschuldigd is, zou blijken dat de oplevering door Erfpachter aan Eigenaar niet tijdig, niet vrij van huur of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten of niet leeg en ontruimd is geschied, is Eigenaar bevoegd het betalen van de vergoeding -renteloos- op te schorten totdat de oplevering vrij van huur van bedoelde gebruiksrechten, leeg en ontruimd is geschied. Eigenaar is daarboven bevoegd een deel van -of het gehele bedrag als hier bedoeld- aan te

wenden -in mindering op de aanspraken van Erfpachter- tot het zelf huurvrij maken in casu quo doen ontruimen van de bedoelde opstallen.

De door Eigenaar voor de opstallen te betalen vergoeding zal door deze moeten worden voldaan binnen één maand nadat daarover overeenstemming bestaat dan wel het taxatierapport door de deskundigen is uitgebracht, doch niet voordat het recht van erfpacht daadwerkelijk is geëindigd.

Artikel 16 - Retentierechten

- 16.1 Erfpachter heeft een retentierecht op de met toestemming van Eigenaar op het Terrein gestichte gebouwen, werken en aangebrachte beplantingen, totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald. Eigenaar heeft een retentierecht op hetgeen Erfpachter mocht hebben gesticht, aangebracht en/of afgebroken, totdat hem hetgeen hij uit hoofde van het recht van erfpacht heeft te vorderen is voldaan.

Artikel 17 - Hoofdelijkheid

- 17.1 Indien het recht van erfpacht aan twee of meer (rechts-)personen toekomt, hetzij als deelgenoten hetzij als erfpachter van verschillende gedeelten van de zaak, dan zijn zij hoofdelijk verbonden voor de gehele canon die tijdens hun recht opeisbaar wordt, voor zover deze niet over hun rechten is verdeeld. Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in het recht van erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

Artikel 18 - Kettingbeding/Kwalitatieve verplichtingen

- 18.1 Erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens Eigenaar, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor in deze overeenkomst in de artikelen 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 en 17 uitgedrukte verplichtingen bij overdracht van het recht van erfpacht of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht -met uitzondering van het recht van hypotheek- aan iedere opvolgende erfpachter of iedere opvolgende beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eigenaar op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, om het in die bepalingen bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte ten behoeve van Eigenaar van een terstond vorderbare boete van tweehonderd vijftigduizend euro (€ 250.000,00), met de bevoegdheid van laatstgenoemde vergoeding van de eventueel meer

geleden schade te vorderen.

- 18.2 Van de akte van overdracht van het recht van erfpacht of verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht daarop, zal, vóór de ondertekening, een ontwerp daarvan aan Eigenaar moeten worden overhandigd ter controle of aan dit kettingbeding is voldaan. De door Eigenaar te goeder trouw gegeven aanwijzingen dienen te worden opgevolgd. De definitieve akte zal overeenkomstig het ontwerp en de door Eigenaar gegeven aanwijzingen moeten worden verleden. Alles op straffe van een door Erfpachter ten behoeve van Eigenaar te verbeuren boete van éénhonderd duizend euro (€ 100.000,00), voor iedere ernstige overtreding of toerekenbare niet-nakoming en onverminderd hetgeen hiervoor omtrent opzegging van het recht van erfpacht is bepaald.

Artikel 19 - Garanties

Eigenaar garandeert:

- a. dat hij bevoegd is tot de vestiging van het recht van erfpacht en het opstalrecht en dat de te vestigen rechten van erfpacht en opstal zullen worden gevestigd, vrij van retentierechten, hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan;
- b. dat het Terrein op de Akte datum geheel vrij zal zijn van huur, pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd; het Terrein zal evenmin zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden, zulks met uitzondering van het gestelde in artikel 3 lid 2;
- c. dat hem niet bekend is dat in de bodem van het Terrein tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn;
- d. dat aan hem van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Terrein zijn voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet of Huisvestingswet), welke nog niet zijn uitgevoerd;
- e. dat het Terrein niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- f. dat het Terrein niet is betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en niet is gevorderd of in een onteigeningsprocedure is betrokken;
- g. dat ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan;
- h. dat op het Terrein geen andere dan de gebruikelijke zakelijke belastingen rusten, waarvan de verschenden termijnen zijn voldaan;
- i. dat aan hem geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als

- bedoeld in artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend zijn;
- j. dat zijn eigendomsrecht op het Terrein niet voorwaardelijk is en niet onderworpen is aan een tijdsbepaling.

Artikel 20 - Risico

Vanaf de Aktedatum, komen de baten van het Terrein Erfpachter ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het Terrein.

Artikel 21 - Bodemverontreiniging en munitie

- 21.1 Met betrekking tot de uitgevoerde bodemonderzoeken wordt verwezen naar @@@@. Hieruit blijkt o.a. dat op het Terrein drie gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig zijn. Voor deze drie immobiele verontreinigingen geldt overigens geen saneringsverplichting. Als deze verontreinigingen bij de planvorming zorgvuldig worden ingepast (waardoor ze kunnen blijven zitten zonder er aan te komen) mogen ze worden gehandhaafd.
- 21.2 Met betrekking tot het onderzoek naar niet-gesprongen explosieven wordt verwezen naar @@@@. Hieruit blijkt dat het risico op de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven binnen de grenzen van het Terrein niet (meer) verhoogd is.
- 21.3 Partijen zijn bekend met de resultaten van deze onderzoeken. Het is Erfpachter bekend dat de conclusies van bedoelde rapporten gebruiksbeperkingen met zich kunnen brengen. Erfpachter accepteert deze gebruiksbeperkingen.
- 21.4 Erfpachter zal Eigenaar niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging en/of de aanwezigheid van eventuele munitie in het Terrein, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging en/of de aanwezigheid van eventuele munitie, voor zover deze uit genoemde rapporten blijkt.
- 21.5 Het risico dat achteraf blijkt dat nog niet eerderesignaleerde voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Terrein aanwezig zijn, berust bij Erfpachter, tenzij Erfpachter kan aantonen dat door nalatigheid van Eigenaar de verontreiniging ter plaatse is veroorzaakt.
- 21.6 Eigenaar kan na de levering niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of uit onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering en/of vervanging en/of het nemen van maatregelen ten aanzien van het Terrein, dan wel tot vergoeding van enige schade. Erfpachter kan de Overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het Terrein.

- 21.7 Erfpachter vrijwaart Eigenaar tegen de gevolgen van nog niet eerder gesignaleerde aanwezigheid van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Terrein.

Artikel 22 - Afstand ontbinding en vernietiging

- 22.1 Partijen doen afstand van het recht tot ontbinding en vernietiging op grond van artikel 6:265 respectievelijk 6:228 van het Burgerlijk Wetboek en tevens doen Partijen afstand van het recht tot opzegging van de Overeenkomst.

Artikel 23 - Kosten deskundigen

- 23.1 Indien Partijen omtrent de verhoging van de canon als bedoeld in artikel 6 resp. het vaststellen van de waarde als bedoeld in artikel 16 geen overeenstemming bereiken en de canon resp. de waarde wordt bepaald door een commissie van drie deskundigen als bedoeld in bovengenoemde artikelen zullen de deskundigen in het bindend advies tevens een uitspraak doen over de vraag voor wiens rekening (welk deel van) de kosten dienen te komen. De commissie dient haar oordeel te vellen op basis van redelijkheid en billijkheid.

Artikel 24 - Kosten akten

- 24.1 Alle rechten en kosten van de op te maken notariële akte van de vestiging van het recht van erfpacht en eventueel opvolgende akten van aanvulling en / of wijziging van het recht van erfpacht en de kosten van de inschrijving in de openbare registers zijn voor rekening van Erfpachter.

Artikel 25 - Voorkeursrecht van verkrijging recht van erfpacht en afhankelijk recht van opstal van Eigenaar

- 25.1 Eigenaar heeft het voorkeursrecht van koop indien erfpachter in de toekomst wenst over te gaan tot vervreemding van het recht van erfpacht met het daarvan afhankelijk recht van opstal. Indien erfpachter wenst over te gaan tot vervreemding van een beperkt zakelijk recht, zal hij dat per deurwaardersexploot dan wel aangetekend schrijven aan Eigenaar kenbaar maken. Eigenaar dient binnen negentig dagen bij aangetekend schrijven aan erfpachter kenbaar te maken of hij van zijn voorkeursrecht van koop gebruik wenst te maken. Indien Eigenaar niet tijdig reageert, vervalt het voorkeursrecht van koop.
- 25.2 De levering van het beperkt zakelijk recht zal dienen te geschieden onder de gebruikelijke voorwaarden en bepalingen en tegen de marktwaarde van de met toestemming van Eigenaar aangebrachte verbouwingen en nieuwbouw onder de last van de lopende

erfpacht. Indien partijen over deze prijs en/of voorwaarden geen overeenstemming bereiken zal de prijs worden bepaald door drie deskundigen als geregeld in artikel 6 van de Overeenkomst.

Artikel 26 - Afspraken ten behoeve van de bouw

26.1 Erfpachter is gehouden om de aannemer en eventuele onderaannemers, die ingeschakeld worden bij de realisering van de opstallen op het Terrein, te verplichten tot naleving van de in Bijlage 4 opgenomen afspraken. Erfpachter zal de aannemers en eventuele onderaannemers een exemplaar van Bijlage 4 ter hand stellen.

26.2 Het risico met betrekking tot in opdracht van de Eigenaar uit te voeren (restauratie-) werkzaamheden komt geheel voor rekening van de Eigenaar. Eventuele schade aan het terrein of aan eigendommen van Erfpachter dient zo spoedig mogelijk voor rekening van de Eigenaar te worden hersteld.

Artikel 27 - Opschortende voorwaarde

27.1 De Overeenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat uiterlijk op 1 juli 2022 een bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk geworden waarin de beoogde bestemming, zoals door Erfpachter wordt beoogd, is vastgelegd.

BIJLAGEN:

1. Tekening Terrein, als genoemd in Overweging 2.
2. Kadastraal uittreksel van het in de Overeenkomst genoemde perceel.
3. Het door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkeldkader voor het Fort Honswijk, als genoemd in Overweging
4. Afspraken met betrekking tot bouw op Honswijk

ONDERTEKENING

Getekend in tweevoud te Houten op

Eigenaar

Erfpachter