

OVEREENKOMST VAN ERFPACHTS-/OPSTALGUNNING.

Ondergetekenden:

1. Lucia Martha Brigitta Catharina Wagenaar-Kroon, in hoedanigheid van burgemeester der **Gemeente Waterland**, die gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigende ingevolge artikel 171 der Gemeentewet, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Waterland de dato 15 oktober 2013, nummer B13.00464; de Gemeente Waterland hierna te noemen: “gemeente”;
2. a. Gerardus Jacobus Maria Kulik, geboren te Amsterdam op 8 juni 1937, wonende te 1141 LC Monnickendam, Waterlandse Zeedijk 3, ten deze handelend als zelfstandig bevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Kulik B.V., statutair gevestigd te de gemeente Waterland, kantoorhoudende te 1141 LC Monnickendam, Waterlandse Zeedijk 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland onder nummer 36002594;
b. Henri Marie François Jozef Leloup, geboren te Markelo op 20 september 1948, wonende te 1473 PH Warder, Warder 132, ten deze handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Leloup Beheer B.V., statutair gevestigd te Warder, kantoorhoudende te 1473 PH Warder, Warder 132, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland onder nummer 37100393;
c. Petrus Joseph Emiel Bleyenbergh, geboren te Alkmaar op 28 september 1954, wonende te 1151 CP Broek in Waterland, Zuideinde 24 A, ten deze handelend als zelfstandig bevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Waterland Trading Holding B.V., statutair gevestigd te Broek in Waterland, kantoorhoudende te 1446 WZ Purmerend, Component 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland onder nummer 36036375;
Kulik B.V., Leloup Beheer B.V. en Waterland Trading Holding B.V., allen voornoemd, ten deze handelend als gezamenlijk bevoegd bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Mirror Waterhotel B.V.**, statutair gevestigd te de gemeente Waterland, kantoorhoudende te 1141 LC Monnickendam, Waterlandse Zeedijk 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland onder nummer 37120270, hierna te noemen: “de erfpachter”;

in aanmerking nemende dat:

- de gemeente eigenaar is van recreatiegebied Het Hemmeland te Monnickendam;
- de erfpachter voornemens is een hotel te bouwen in dit recreatiegebied;
- de gemeente en de erfpachter zijn overeengekomen dit middels de vestiging van een recht van erfpacht en opstal te regelen;

komen overeen dat de gemeente het recht van erfpacht/opstal vestigt ten behoeve van de erfpachter en dat erfpachter het recht van erfpacht/opstal zal aanvaarden op:

- een perceel grond te Monnickendam, nabij de Waterlandse Zeedijk, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer 6.485 m² van het perceel kadastraal bekend gemeente Monnickendam, sectie E, nummer 2547 gedeeltelijk, een en ander zoals gearceerd is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en gehechte tekening (bijlage 1), hierna te noemen “het registergoed”;

onder de volgende **bedingen:**

Artikel 1

Notariële akte

De voor de vestiging van de erfpacht/opstal vereiste notariële akte zal worden verleden ten overstaan van mr. J.H.J.A. Hofstee, notaris te Monnickendam of zijn plaatsvervanger, op een door deze functionaris nader te bepalen tijdstip.

Artikel 2

Kosten en belastingen

1. Alle kosten voor de vereiste notariële akte voor de vestiging van de erfpacht/opstal, alsmede alle overige kosten en belastingen ter zake van de vestiging van de erfpacht/opstal komen geheel voor rekening van de erfpachter.
2. Wegens de vestiging van de erfpacht is geen omzetbelasting verschuldigd.

Artikel 3

Feitelijke staat van het registergoed

1. Het registergoed wordt aanvaard in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. De gemeente is aansprakelijk voor eventuele (bodem)verontreiniging in/op het registergoed, die aanwezig is tijdens de datum van de vestiging van de erfpacht, voor zover dit het gebruik van het registergoed als hotel met aanhorigheden belemmert in de zin van de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak en draagt in voorkomend geval de kosten van sanering en dergelijke. Indien overigens uit enig, nog noodzakelijk voor de bouw van het Mirror Waterhotel, te verrichten onderzoek zou blijken dat het registergoed (uiteindelijk) niet geschikt is voor de door erfpachter beoogde bouw van het Mirror Waterhotel en/of hiervoor niet geschikt is zonder kostbare maatregelen te treffen en/of voorzieningen te regelen, dan dient de onderhavige overeenkomst alsnog ontbonden te kunnen worden. Dit geldt eveneens voor de situatie dat er (uiteindelijk) geen onherroepelijke vergunningen, toestemmingen en een onherroepelijk bestemmingsplan verkregen zal worden voor de realisering van het door erfpachter beoogde Mirror Waterhotel. De onderhavige overeenkomst dient dan op verzoek van erfpachter of de gemeente middels aangetekend schrijven ontbonden te worden.
2. De erfpachter is voornemens het registergoed te gebruiken ten behoeve van de bouw van een hotel met verdere aanhorigheden.
3. Uit het bodemonderzoek dat de gemeente heeft laten uitvoeren (zie bijlage 2) blijkt dat het gebruik van het registergoed met aanhorigheden niet wordt belemmerd in het gebruik als hotel.

Artikel 4

Juridische staat van het registergoed

1. Het registergoed zal in erfpacht worden uitgegeven met alle lusten en lasten, rechten en verplichtingen, zichtbare en onzichtbare gebreken, en met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden, doch vrij van pandrechten, hypothecaire inschrijvingen en beslagen.
2. Er zijn de gemeente geen erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen bekend met betrekking tot het registergoed.

Artikel 5

Verontreiniging

Voor zover aan de gemeente bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het registergoed verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik overeenkomstig de bestemming van het registergoed, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

Artikel 6

Uitmeting

De gemeente zal voor rekening en risico van erfpachter voor het verlijden van de notariële akte als bedoeld in artikel 1 zorg laten dragen voor het vormen van voorlopige kadastrale grenzen voor het registergoed.

Artikel 7

Duur

1. De erfpacht wordt gevestigd met ingang van de datum van start bouw van het Mirror Waterhotel voor de duur van 50 jaar.
2. Indien de gemeente bij het einde van de erfpacht niet overgaat tot heruitgifte in erfpacht aan erfpachter, heeft de erfpachter recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken, en/of beplantingen, die door de erfpachter of zijn rechtsvoorganger zijn aangebracht.
3. De erfpachter heeft geen recht op de in het tweede lid bedoelde vergoeding indien zij van de door de gemeente geboden mogelijkheid tot heruitgifte in erfpacht geen gebruik maakt.
4. De gemeente staat aan erfpachter toe dat deze zelf, en in opdracht van erfpachter ook derden, het registergoed voor de ingangsdatum van het erfpacht-/opstalrecht mogen betreden en/of op het registergoed onderzoeken mogen uitvoeren die verband houden met de bouw van het Mirror Waterhotel.
5. Eventuele schade aan het registergoed, ontstaan in verband met de in het vierde lid bedoelde onderzoeken, komt geheel voor rekening en risico van erfpachter.

Artikel 8

Canon

1. De canon is vastgesteld op een bedrag van zesenvijftigduizend drieëntachtig euro en vijftig eurocent (€ 56.083,50) per jaar, halfjaarlijks bij vooruitbetaling te voldoen op 1 mei en 1 november van elk jaar.
2. Ter voldoening van de canon zal aan de erfpachter halfjaarlijks een nota worden toegezonden.
3. De retributie voor het opstalrecht wordt geacht begrepen te zijn in de erfpachtcanon.
4. De hoogte van de canon is vastgesteld op basis van de in artikel 12 omschreven toegestane gebruik van het registergoed. Indien erfpachter het gebruik zodanig wijzigt dat de grondwaarde toeneemt, zal de canon worden aangepast met inachtneming van het bepaalde in artikel 9, derde en vierde lid.

Artikel 9

Indexering en herziening

1. De canon wordt 1 jaar na de ingangsdatum van het erfpacht-/opstalrecht, en vervolgens jaarlijks per 1 mei van ieder jaar, geïndexeerd op basis van het consumenten prijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
2. Algehele herziening van de canon kan op verzoek van de gemeente voor het eerst geschieden acht jaar na de ingangsdatum van het erfpacht-/opstalrecht en vervolgens telkens na verloop van acht jaar.
3. De canon wordt berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Dit canonpercentage wordt berekend aan de hand van het voortschrijdend gemiddeld rentepercentage over drie jaar dat de gemeente verschuldigd is voor bij de Bank Nederlandse Gemeenten op te nemen geldleningen met een looptijd van ten minste tien jaar, vermeerderd met een opslag van 3%-punten.
4. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de grondwaarde, welke middels een residuele berekening is vastgesteld door een door de gemeente aangewezen deskundige, op basis waarvan de herziene canon is vastgesteld, wordt de erfpachter, nadat de erfpachter dit schriftelijk bij de gemeente kenbaar heeft gemaakt, in de gelegenheid gesteld een taxatie te doen plaatsvinden door een door hem aan te wijzen deskundige. Deze deskundige zal de grondwaarde taxeren middels een residuele berekening. De kosten van deze taxatie komen voor rekening van de erfpachter. Indien beide deskundigen tot een zelfde getaxeerde waarde komen, wordt de herziene canon op basis hiervan berekend. Indien de getaxeerde waarde van de door de erfpachter aangewezen deskundige 20 procent of minder afwijkt van de waarde van de door de gemeente aangewezen deskundige dan geldt het gemiddelde van deze waarden op basis waarvan de herziene canon zal worden berekend. Indien de

getaxeerde waarde van de door de erfpachter aangewezen deskundige meer dan 20 procent afwijkt van de waarde van de door de gemeente aangewezen deskundige, dan wordt de grondwaarde door een derde deskundige, door beide andere deskundigen aan te wijzen, bindend vastgesteld. De kosten van de derde taxatie worden gelijkelijk verdeeld tussen erfpachter en de gemeente.

Artikel 10

Opzegging of afstand door erfpachter

1. Het erfpacht-/opstalrecht kan door de erfpachter worden opgezegd.
2. Opzegging kan alleen geschieden in de in erfpacht uitgegeven grond leeg en ontruimd aan de gemeente wordt opgeleverd.

Artikel 11

Lasten en herstelling

Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het registergoed en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter met ingang van de datum van ingang van het erfpacht-/opstalrecht.

Artikel 12

Gebruik en instandhouding

1. De erfpachter is voornemens de in erfpacht uit te geven grond middels een planologische wijziging te laten bestemmen tot hotel met verdere aanhorigheden.
2. De erfpachter is verplicht het registergoed en de door hem te bouwen opstallen overeenkomstig de in het eerste lid van dit artikel gemelde bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de erfpachter ook niet geoorloofd het registergoed en opstallen geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken.
3. De erfpachter is verplicht het registergoed met opstallen en verdere aanhorigheden in zodanige technische staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de erfpachter het registergoed met opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.
4. De erfpachter is verplicht het registergoed op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden.
5. De erfpachter dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het volledig onderhoud van het registergoed en de daarop te bouwen opstal met toebehoren, mede teneinde dit tegen het einde van de erfpacht aan de gemeente te kunnen opleveren in een goede staat van onderhoud.
6. Het is de erfpachter niet geoorloofd:
 - a. handelingen te verrichten die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het registergoed;
 - b. op of aan het registergoed en/of opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade of hinder dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu, waaronder de bodem, wordt veroorzaakt.
7. Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met het in de vorige leden bepaalde door of vanwege de erfpachter ontstaat, waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering, is voor rekening van de erfpachter.
8. Het te bouwen hotel heeft een maximale bruto vloeroppervlakte van 4.000 m².

Artikel 13

Gedoogplicht

1. De erfpachter moet gedogen dat op, in, aan of boven het registergoed en de opstallen palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van de openbare voorzieningen.
2. De gemeente is ter zake van dit gedogen niet tot enige vergoeding gehouden.
3. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde gedoogplicht zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl tevens hieraan gebonden zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Artikel 14

Overdracht

1. Het erfpacht-/opstalrecht kan niet zonder de schriftelijke toestemming van de gemeente:
 - a. worden overgedragen of toebedeeld;
 - b. worden gesplitst door overdracht of toedeling van het erfpacht-/opstalrecht op een gedeelte van het registergoed en de daarop te bouwen opstal;
 - c. met andere erfpachtrechten worden samengevoegd of worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder begrepen het door de erfpachter scheppen van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemingen of participaties indien in die rechten is begrepen het recht op uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van het registergoed en/of de opstallen of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
2. Aan de in het eerste lid van dit artikel bedoelde toestemming kunnen door de gemeente voorwaarden worden verbonden. Deze toestemming kan echter niet op onredelijke gronden geweigerd worden.
3. De erfpachter is niet bevoegd zonder schriftelijke toestemming van de gemeente het registergoed of de daarop gestichte opstallen geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven, te verhuren, te verpachten of onder welke titel ook in gebruik te geven. Dit verbod geldt uitdrukkelijk niet voor het verhuren van individuele kamers en ruimtes in het te bouwen hotel.
4. Na verkregen toestemming van overgang of overdracht van het erfpacht-/opstalrecht moet de nieuwe erfpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan de gemeente schriftelijk kennis geven.
5. De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden onder bijzondere en algemene titel zijn verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het erfpacht-/opstalrecht of de vestiging van ondererfpacht, van een beperkt recht of verlening van een ander gebruiksrecht, de bepalingen waaronder het erfpacht-/opstalrecht is verleend alsmede het bedrag van de thans geldende canon aan zijn rechtverkrijgenden casu quo wederpartijen op te leggen voor zover deze verplichtingen niet reeds van rechtswege dan wel op grond van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek op de rechtverkrijgenden casu quo wederpartijen overgaan, door deze in de akte van overdracht of overgang casu quo overeenkomst op te nemen of daarnaar te verwijzen en deze ten behoeve van de gemeente aan te nemen.
6. Ingeval het erfpacht-/opstalrecht met één of meerdere hypotheekrechten wordt bezwaard, is de erfpachter verplicht om binnen een maand na vestiging hiervan aan de gemeente een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening over te leggen. De kosten die hieraan zijn verbonden komen voor rekening van de erfpachter.

Artikel 15

Wegneming

De erfpachter is, zowel tijdens de duur van het erfpacht-/opstalrecht als bij het einde daarvan, niet bevoegd gebouwen, werken of beplantingen, die door hem zelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de gemeente tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen.

Artikel 16

Vergoeding na einde erfpacht-/opstal

De erfpachter heeft na het einde van het erfpacht-/opstalrecht geen recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken, en/of beplantingen, die door de erfpachter of zijn rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de gemeente tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen indien de in de erfpacht uitgegeven grond een andere bestemming had dan die van woningbouw, en:

- a. indien de erfpachter of zijn rechtsvoorganger(s) de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd; en/of
- b. indien de erfpacht geëindigd is door opzegging door de erfpachter; en/of
- c. zich de situatie voor doet als bedoeld in artikel 7, derde lid; en/of
- d. voor zover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren aangebracht en de erfpachter deze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen.

Artikel 17

Termijnen

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Artikel 18

Bijlagen

De volgende bijlage maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en worden hiertoe mede door partijen gearafeerd.

BIJLAGE 1: TEKENING

BIJLAGE 2: BODEMONDERZOEK

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend

te Monnickendam
de dato

de gemeente,

te Monnickendam
de dato

de erfpachter,

(L.M.B.C. Wagenaar-Kroon,
namens Gemeente Waterland).

(G.J.M. Kulik, H.M.F.J. Leloup en
P.J.E. Bleyenbergh,
namens Mirror Waterhotel B.V.).