Overeenkomst uitgifte in erfpacht en recht van opstal

De ondergetekenden:

1. Staatsbosbeheer, gevestigd en kantoorhoudend op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw ir. S. Tienkamp, hoofd Staatsbosbeheer Noord-Holland,

   hierna te noemen: 'Staatsbosbeheer',

   en:

2. Rijksvastgoedbedrijf, in deze optredend namens het ministerie van Defensie *(aanvullen comparitie door RVB))*

   hierna te noemen: 'Rijksvastgoedbedrijf'

   en:

3. de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Schagen, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T.B.M. Wolf, in de hoedanigheid van projectleider bouwprojecten en aangewezen door de burgemeester mw. M.J.P. van Kampen-Nouwen om haar in deze te vertegenwoordigen en handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van 17 maart 2020,

   hierna te noemen: 'erfpachter'

   Staatsbosbeheer, Rijksvastgoedbedrijf en erfpachter hierna gezamenlijk te noemen: 'partijen' en ieder voor zich te noemen: 'partij',

overwegende:

1. Staatsbosbeheer is eigenaar van het perceel (de ondergrond) met de zich daarop bevindende gebouwen gelegen aan de Strandslag Sint Maartenszee 1A (1755 SB) te Petten (gemeente Schagen), kadastraal bekend als gemeente Petten, sectie A, nummers 368 (gedeeltelijk), hierna gezamenlijk te noemen: 'het object';
2. Het object is sinds 3 oktober 1969 tot wederopzegging in gebruik gegeven voor defensiedoeleinden aan het Ministerie van Defensie op basis van een privaatrechtelijke vergunning, momenteel bekend als contractnummer OVK023605;
3. Het Ministerie van Defensie heeft voor zijn rekening en risico diverse opstallen aangebracht. Voor de 'defensieloods' alsmede het zich daarnaast bevindende 'transformatorhuisje' en de 'zendmast/uitkijktoren' aan de Strandslag Sint Maartenszee 1A is nimmer actief een recht van opstal gevestigd. Vast staat dat de bouwwerken ingevolge de vergunning als genoemd in overweging 2 door het Ministerie van Defensie moeten worden afgebroken c.q. weggeruimd;
4. De defensieloods wordt reeds jaren van het Ministerie van Defensie gehuurd door de Reddingsbrigade Sint Maartenszee en is als zodanig niet meer in gebruik voor defensiedoeleinden;
5. De defensieloods wordt thans gebruikt als zomerstalling, opslag van materiaal en materieel van de Reddingsbrigade, waarvoor het Ministerie van Defensie toestemming heeft gegeven;

6. De Reddingsbrigade heeft aangegeven dat haar ruimtebehoefte en ruimtegebruik aanpassing behoeft: naast een functionele wijziging (van zomerstalling naar jaarrondstalling) en aanpassingen aan de huidige arbo-wetgeving is er ook dringend behoefte aan het centraal opslaan van alle materiaal en materieel (de separate winterstalling belemmert de opleiding- en trainingsmogelijkheden);
7. Staatsbosbeheer en gemeente Schagen hebben alternatieve locaties voor de Reddingsbrigade verkend: er blijkt geen andere locatie geschikt te zijn voor huisvesting van de Reddingsbrigade;
8. Staatsbosbeheer en gemeente Schagen hebben geconcludeerd dat de huidige locatie geschikt is om de Reddingsbrigade blijvend te huisvesten;
9. De mogelijkheden (en onmogelijkheden) voor het blijvend huisvesten van de Reddingsbrigade werden door Staatsbosbeheer en de gemeente onderzocht en besproken;
10. Deze conclusies zijn door Staatsbosbeheer en de gemeente Schagen besproken met Rijksvastgoedbedrijf;
11. Rijksvastgoedbedrijf heeft aangegeven bereid te zijn mee te werken aan het voornemen de Reddingsbrigade permanent te huisvesten op de huidige locatie;
12. Ten behoeve van het blijvend huisvesten van de Reddingsbrigade op de huidige locatie, behoeft de defensieloods verbetering/aanpassing: door de gewijzigde omstandigheden en gewijzigde (gebruiks-)behoeften hebben partijen geconcludeerd dat deze verbeteringen/aanpassingen zullen resulteren in een verbouwplan van de defensieloods door de gemeente Schagen;
13. De gemeente Schagen is bereid de defensieloods voor eigen rekening en risico te verbouwen tot een toekomstbestendige nieuwe jaarrond huisvesting voor de Reddingsbrigade;
14. De defensieloods zal worden geleverd ‘as-is’: ten aanzien van het aanwezige asbest -vastgesteld in een asbestinventarisatie, gedateerd 31 maart 2020- werd overeengekomen dat deze voor rekening van de gemeente wordt gesaneerd;
15. De defensieloods is geheel omgeven door zogenaamd ‘Natura 2000-gebied’: dit gegeven maakt dat zeer omzichtig moet worden omgegaan met de aanwezige flora en fauna. Bij de sloop van de bestaande gebouwen wordt rekening gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en bij het bouwen wordt rekening gehouden met het broedseizoen;
16. Rijksvastgoedbedrijf heeft een plan tot sanering van het ‘schietterrein’ in voorbereiding; doel van bedoelde sanering is het verwijderen van ongebruikte gebouwen/objecten, het verwijderen van verhardingen en het terugbrengen van natuur in zijn algemeen;
17. Voor het onderhavige verbouwplan betekent dit dat:
    i: de voor de operatie van de Reddingsbrigade noodzakelijke verhardingen (gebouw inclusief omliggende straatwerk) zullen worden gemaximeerd op 750 m2 (zie bijgaande tekening);
    ii: de footprint van de bestaande defensieloods als maximum geldt voor de nieuwe huisvesting van de Reddingsbrigade;
    iii: de betonnen zendmast/uitkijktoren en het transformatorhuisje alsmede het losliggend asbest net buiten de erfpachtzaakgelegen nabij de defensieloods, verwijderd en eventueel gesaneerd zal worden;
    iv: er beperkingen gelden voor het gebruik van het gebouw dat na verbouwing ontstaat;
    v: het gebouw zal worden gebruikt als jaarrond huisvesting door de reddingsbrigade;
    vi: in het nieuwe gebouw zal niet worden overnacht.
18. Op dit moment is er op de onderhavige locatie in totaal ruim 1.600 m2 terrein bebouwd/verhard. Na realisatie van het verbouwplan zal niet meer dan 750 m2 terrein verhard/bebouwd zijn. Van de thans rond de bestaande defensieloods aanwezige ‘overige verhardingen’ (asfalt en beton) zal ruim 850 m2 worden verwijderd (zie bijgaande tekening);
19. De kosten voor het verwijderen van de ruim 850 m2 verhardingen (asfalt en beton), de betonnen zendmast/uitkijktoren en het transformatorhuisje alsmede het losliggend asbest net buiten de erfpachtzaak komen voor rekening van Rijksvastgoedbedrijf;
20. Uit oogpunt van efficiency heeft Rijksvastgoedbedrijf de gemeente Schagen gevraagd het verwijderen van de ruim 850 m2 verhardingen (asfalt en beton) voor rekening van Rijksvastgoedbedrijf uit te voeren. De gemeente Schagen heeft aangegeven daartoe in principe bereid te zijn; uitgangspunt is dat deze

werkzaamheden tegen het einde van het project worden ingepland om schade aan de natuur tijdens het bouwproject te voorkomen;

21. Uit oogpunt van efficiency heeft Rijksvastgoedbedrijf de gemeente Schagen gevraagd het verwijderen en eventueel asbest saneren van de nabij de defensieloods gelegen betonnen zendmast/uitkijktoren en het transformatorhuisje, voor rekening van Rijksvastgoedbedrijf uit te voeren. De gemeente Schagen heeft aangegeven daartoe in principe bereid te zijn;
22. De gemeente Schagen en Staatsbosbeheer hebben overeenstemming bereikt over de vestiging ten behoeve van de gemeente Schagen van een recht van erfpacht en een afhankelijk recht van opstal met betrekking tot het object;
23. Het contract OVK023605 als genoemd onder punt 2 omvat vier plateaus met een totale oppervlakte van 0.39.70 ha. Vanaf de uitgifte in erfpacht aan de gemeente Schagen zal het object, kenbaar als plateau KL2, niet langer deel uitmaken van dit contract. De oppervlakte van het contract OVK023605 zal met 0.16.00 ha worden verkleind en de jaarlijkse vergoeding zal naar rato van oppervlakte worden aangepast.

verklaren te zijn overeengekomen:

Artikel 1. Recht van erfpacht en afhankelijk recht van opstal

1. Staatsbosbeheer en Rijksvastgoedbedrijf komen overeen dat het bestaande plateau met een oppervlakte van 0.16.00 ha per <datum uitgifte erfpacht> uit de bestaande gebruiksovereenkomst tussen Staatsbosbeheer en Defensie wordt gehaald.
2. Staatsbosbeheer geeft in erfpacht aan erfpachter, die in erfpacht van Staatsbosbeheer zal aannemen, het perceel, gelegen aan de Strandslag Sint Maartenszee 1A te Petten, kadastraal bekend gemeente Petten, sectie A, nummer 368 gedeeltelijk, totaal groot circa 0.07.50 ha, hierna te noemen: 'de erfpacht' respectievelijk 'de erfpachtzaak' voor de tijd van dertig jaren, ingaande *[datum]* en mitsdien eindigende op *[datum]*.
3. Gelijktijdig met de genoemde erfpacht verleent Staatsbosbeheer aan de erfpachter een van de genoemde erfpacht afhankelijk zakelijk recht van opstal tot het in eigendom hebben en verkrijgen van de op de erfpachtzaak aanwezige opstal, bestaande uit een defensieloods, hierna te noemen: 'het recht van opstal'.
4. De erfpachtzaak en het recht van opstal zijn nader aangegeven op de als bijlagen aan deze overeenkomst gehechte en daarvan deel uitmakende documenten, te weten een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, waarin een beschrijving van de staat van de erfpachtzaak en de opstallen wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

Artikel 2. Algemene voorwaarden en akte erfpacht en opstal

Voor zover in deze overeenkomst niet anders is bepaald, zullen op de te vestigen erfpacht en het te vestigen recht van opstal van toepassing zijn de voorwaarden welke zijn opgenomen in:

a. de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015, hierna te noemen: 'de algemene voorwaarden', en
b. de conceptakte erfpacht en opstal niet-woning, hierna te noemen: 'de conceptakte',

welke algemene voorwaarden en conceptakte aan deze overeenkomst zijn gehecht, door partijen voor akkoord zijn geparafeerd en deel uitmaken van deze overeenkomst.

Artikel 3. Canon

De canon, door erfpachter te betalen aan Staatsbosbeheer, bedraagt € 2.309,-- (zegge: tweeduizend driehonderdennegen euro) per jaar. De retributie voor het recht van opstal wordt geacht in de canon te zijn inbegrepen.

Artikel 4 Kosten en belastingen

1. De kosten van het vestigen van de erfpacht en het recht van opstal, waaronder begrepen het kadastraal recht en de kosten van de notariële akte, zijn voor rekening van de erfpachter.
2. De kosten van het uitmeten door het Kadaster komen voor rekening van de erfpachter.
3. Voor zover omzetbelasting (BTW) en/of overdrachtsbelasting is verschuldigd, is deze niet in de hiervoor vermelde canon en/of de vergoeding inbegrepen en zal deze door de erfpachter worden voldaan.

Artikel 5. Notaris en notariële akte

1. De voor de vestiging van de erfpacht en het daarvan afhankelijk recht van opstal vereiste notariële akte zal worden verleden uiterlijk op ###, of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen. Deze akte wordt hierna aangeduid als 'de akte van vestiging'.
2. De akte van vestiging zal worden verleden ten overstaan van notaris mr. R. de Jong of een notaris verbonden aan notariskantoor De Jong, kantoor houdende aan de Herenstraat 7a, 1741 BM te Schagen, hierna te noemen 'de notaris'.

Artikel 6. Betaling van de vergoeding

1. Eventuele betaling van een vergoeding en de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. De erfpachter is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het passeren van de akte van vestiging door storting op de derdengeldenrekening van de notaris.
3. De canon wordt door Staatsbosbeheer bij de erfpachter in rekening gebracht en maakt geen deel uit van de nota van afrekening.

Artikel 7. Verwijderen verhardingen en opstallen

1. Rijksvastgoedbedrijf en Staatsbosbeheer laten bij het ontbreken van een actief gevestigd recht van opstal voor de gebouwen in het midden wie eigenaar is van de aanwezige gebouwen. Rijksvastgoedbedrijf ziet af van alle eventuele claims die zij ten aanzien van mogelijke eigendom van bouwwerken en verharding zou kunnen doen gelden.
2. Rijksvastgoedbedrijf en erfpachter zijn overeengekomen dat erfpachter 850 m2 verharding en de nabij de defensieloods gelegen betonnen zendmast/uitkijktoren, het transformatorgebouwtje alsmede losliggend asbest net buiten de erfpachtzaak verwijdert. Rijksvastgoedbedrijf zal erfpachter hiervoor een betaalde opdracht verstrekken. Eerst na verstrekking en acceptatie van bedoelde opdracht neemt erfpachter hiermee de verplichting tot het afbreken c.q. wegruimen van de (bouw)werken uit de privaatrechtelijke vergunning van 3 oktober 1969 zoals genoemd in overweging 2 over van Defensie c.q. Rijksvastgoedbedrijf.
3. Rijksvastgoedbedrijf en erfpachter zijn onderling overeengekomen dat de kosten die erfpachter maakt voor het verwijderen en eventueel asbest saneren van de in lid 1 genoemde verharding en gebouwen en/of bouwwerken tussen hen worden verrekend.

Artikel 8. Verklaringen erfpachter

1. De erfpachter verklaart uitdrukkelijk dat hij door Rijksvastgoedbedrijf genoegzaam in staat is gesteld om onderzoek uit te voeren ten aanzien van de erfpachtzaak en de opstallen.
2. De erfpachter verklaart ermee bekend te zijn dat Rijksvastgoedbedrijf niet beschikt over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.
3. De erfpachter verklaart ermee bekend te zijn dat de opstallen meer dan 40 jaar oud zijn, hetgeen betekent dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere opstallen. (Voor zover aanwezig) staat Rijksvastgoedbedrijf niet in voor een goede (bouw)kwaliteit van funderingen, daken, muren, gevels, vloeren, plafonds, schoorstenen, goten, houtwerk van kozijnen en deuren, de beglazing, sanitair en keuken, leidingen van elektriciteit, water en gas, (CV-)installaties, riolering, afvoeren, en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht en/of ongedierte en schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.). Eventuele (bouwkundige) kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 1 van de (concept)akte erfpacht en opstal niet woning en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven gebruik.
4. In de erfpachtzaak en de opstallen is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest. De aard en omvang van de aanwezigheid van deze stoffen zijn vastgelegd in het rapport van ingenieursbureau Broomans, d.d. 31 maart 2020, projectnummer 79986. Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van dit rapport en de erfpachter verklaart uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van het zojuist bedoelde rapport.
5. De erfpachter kan Rijksvastgoedbedrijf niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot verwijdering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van asbest in de erfpachtzaak en het recht van opstal, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van aanwezigheid van asbest in de erfpachtzaak en het recht van opstal, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Erfpachter vrijwaart Rijksvastgoedbedrijf voor enige aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest in de erfpachtzaak en het recht van opstal kan voortvloeien.
6. De in lid 6 bedoelde verplichting van de erfpachter geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die de erfpachtzaak en het recht van opstal zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de erfpachtzaak en het recht van opstal zullen krijgen zullen eveneens aan deze verplichting worden gebonden.

Artikel 9. Risico-overgang

1. De feitelijke levering van de erfpachtzaak en het recht van opstal vindt plaats ten tijde van het passeren van de akte van vestiging, geheel leeg en ontruimd, vrij van huur, pacht en gebruik.
2. De erfpachtzaak en de opstallen zijn met ingang van het moment van het passeren van de akte van vestiging voor risico van de erfpachter, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de erfpachter.
3. Indien de erfpachtzaak of de opstallen vóór het tijdstip van risico-overgang worden beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is Staatsbosbeheer verplicht binnen 48 uur nadat dit Staatsbosbeheer bekend is geworden, de erfpachter hiervan schriftelijk in kennis te stellen.
4. Indien de erfpachtzaak of de opstallen door overmacht vóór het moment van het passeren van de akte van vestiging wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, met als gevolg dat de erfpachtzaak of de opstal/opstallen in zijn geheel niet meer geschikt zijn voor het feitelijke gebruik, heeft de erfpachter de mogelijkheid om deze overeenkomst te ontbinden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór het moment van de zojuist bedoelde overdracht:
   a. de erfpachter nakoming van deze overeenkomst verlangt, in welk geval Staatsbosbeheer – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs – aan de erfpachter op de overeengekomen dag van vestiging van het recht van erfpacht en het daarvan afhankelijke recht van

opstal, de erfpachtzaak en de opstal/opstallen aflevert in de staat waarin deze zich dan bevinden, met alle rechten welke Staatsbosbeheer ter zake van het onheil – hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens derden toekomen; dan wel

b. Staatsbosbeheer verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van vestiging van het recht van erfpacht en het daarvan afhankelijke recht van opstal of, wanneer dat later is, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van vestiging naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van de erfpachter plaats, dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij de erfpachter binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub a toegekende recht, in welk geval de vestiging van het recht van erfpacht en het daarvan afhankelijke recht van opstal plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.

Artikel 10. Toerekenbare tekortkoming

1. Een partij is in verzuim indien een van de partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van deze overeenkomst en de nakoming daarvan na schriftelijke ingebrekestelling, waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld, achterwege blijft.
2. Indien een partij in verzuim is, heeft de andere partij het recht hetzij nakoming te vorderen, hetzij deze overeenkomst door middel van een schriftelijke verklaring, zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden.

Artikel 11. Voorbehoud faunabeheer

Artikel 22 van de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015 is niet van toepassing.

Artikel 12. Ontbindende en opschortende voorwaarden

1. Deze overeenkomst kan door Staatsbosbeheer of Rijksvastgoedbedrijf worden ontbonden, indien na het ondertekenen van deze overeenkomst en vóór het moment waarop de akte van vestiging wordt verleden, ten aanzien van het de erfpachtzaak of het recht van opstal of een gedeelte daarvan een aanwijzing op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten is geschied.
4. De partij die de ontbinding inroept geeft daarvan terstond per aangetekende brief kennis aan de wederpartij.

Artikel 13. Slotbepalingen

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

Artikel 14. Aanvullende bijzondere voorwaarden

1. Voor zover aan Staatsbosbeheer bekend, is de erfpachtzaak en het recht van opstal:
   a) Niet betrokken in een ruilverkavelings-, land- of herinrichtingsplan en niet ter onteigening aangewezen;

b) Niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing bedoeld in artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
c) Niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

2. Om verstoring van het gebied zoveel mogelijk te voorkomen:
a) zijn maximaal twee parkeerplaatsen bij de loods van de Reddingsbrigade toegestaan. Parkeren is uitsluitend toegestaan op de strook verharding voor de overheaddeuren;
b) ziet erfpachter er op toe dat de gebruikers geen overlast veroorzaken anders dan behorend bij de functie die aan de erfpachtzaak is toegekend;
c) is het niet toegestaan op de erfpachtzaak te overnachten, lawaai te maken of te barbecueën.
3. Onderverhuur aan en gebruik door anderen dan waarvoor de zaak in erfpacht wordt gegeven is niet toegestaan.
4. Erfpachter houdt de verharding en gebouwen tot eigen genoegen zandvrij (stuifzand).

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

Amersfoort	Schagen
datum	datum
handtekening Staatsbosbeheer	handtekening erfpachter

Utrecht

---
datum

---
handtekening Rijksvastgoedbedrijf

De volgende bijlagen zijn aan deze overeenkomst gehecht, zijn door partijen voor ontvangst en voor akkoord per pagina geparafeerd en maken onderdeel uit van deze overeenkomst:

- De Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015
- De conceptakte erfpacht en opstal niet-woning
- Procesverbaal van oplevering

- Situatietekening (met blijvende en te verwijderen verharding)