



## ERFPACHTOVEREENKOMST

Status: Concept aanbesteding

Datum: 8 april 2024

*Erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Noordenveld en <<winnende inschrijver>> met betrekking tot de exploitatie van camping Ot en Sien te Roden.*

### Partijen:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE NOORDENVELD**, gevestigd te Roden en aldaar kantoorhoudende aan de Raadhuisstraat 1, postadres: postbus 109, 9300 AC Roden, te dezen ingevolge het eerste lid van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer K. Smid in zijn hoedanigheid van burgemeester,

hierna te noemen '**de Gemeente**'

en

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid <<WINNENDE INSCHRIJVER>>, statutair gevestigd te <<plaats>> (<<postcode>>), en aldaar kantoorhoudende aan <<adres>>, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: <<KvK-nummer>>, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door <<bevoegd vertegenwoordiger>> in <<zijn/haar>> hoedanigheid van <<functie>>,

hierna te noemen '**de Campingexploitant**',

de Gemeente en de Campingexploitant hierna ieder afzonderlijk tevens aan te duiden als "Partij" en gezamenlijk als : '**Partijen**',

**Overwegende dat:**

- a. de Gemeente eigenaar is van het terrein gelegen aan de Norgeweg 2/a in Roden, kadastraal bekend, gemeente Roden, sectie E nummer 1191, hierna te noemen "het Erfpachtperceel";
- b. de Gemeente tot en met 31 december 2024 een huurovereenkomst heeft met een stichting op basis waarvan deze stichting zich gedurende de looptijd van de huurovereenkomst heeft ingezet voor de exploitatie van camping Ot en Sien. Na verloop van deze termijn eindigt deze overeenkomst van rechtswege;
- c. de Gemeente in het kader van een zorgvuldige overgang de continuïteit wenst te garanderen ten behoeve van de exploitatie van de camping na het verstrijken van de onder b van deze overweging vermelde huurovereenkomst met de stichting;
- d. de Gemeente hiervoor een openbare aanbestedingsprocedure heeft georganiseerd om een nieuwe campingexploitant te selecteren die de exploitatie vanaf 1 januari 2025 gedurende een periode van 20 jaar op basis van een erfpachtrecht zal voortzetten;
- e. de Gemeente derhalve op <<datum>> 2024 een openbare aanbestedingsprocedure heeft aangekondigd teneinde een geschikte campingexploitant te contracteren, aan wie een erfpachtrecht wordt verleend met de verplichting op het Erfpachtperceel voor eigen rekening en risico een camping te exploiteren.
- f. de onder e vermelde camping zal worden geëxploiteerd overeenkomstig de voorwaarden van de aanbestedingsprocedure en de inschrijving van de winnende inschrijver;
- g. de Campingexploitant op <<datum>> een Inschrijving heeft ingediend. Met de Inschrijving – deze bestond uit een plan van aanpak – heeft de Campingexploitant zich onvoorwaardelijk bereid verklaard op het Erfpachtperceel een camping te exploiteren en al datgene uit te voeren wat door hem is aangeboden;
- h. de Campingexploitant de inschrijving met de hoogste kwaliteitsscore heeft ingediend. Op grond van deze uitkomst heeft de Gemeente het erfpachtrecht (met onder overweging aangehaalde exploitatieverplichting) op <<datum>> definitief gegund aan de Campingexploitant;
- i. Partijen de tussen hen geldende afspraken willen vastleggen,

**Komen als volgt overeen:**

1. De Gemeente, handelende als gemeld, verklaart bij deze voor de duur van 20 jaar, ingaande op d.d. 1 januari 2025 en eindigende op d.d. 31 december 2044, in erfpacht te willen uitgeven aan de Campingexploitant, die verklaart in erfpacht aan te willen nemen:



Een perceel grond, bestemd voor de exploitatie van een camping, gelegen aan de Norgerweg 2/a te Roden, uitmakende:

1. een gedeelte ter grootte van circa 4 are 40 centiare of ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken, van de registergoederen, kadastraal bekend gemeente Roden sectie E nummer 1189,
2. een gedeelte ter grootte van circa 2 are 50 centiare of ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken, van de registergoederen, kadastraal bekend gemeente Roden sectie E nummer 1190,
3. een gedeelte ter grootte van circa 1 hectare 47 are 10 centiare of ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken, van de registergoederen, kadastraal bekend gemeente Roden sectie E nummer 1191,
4. een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de als Bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte uitgiftetekening gedateerd <<datum>>, <<nummer.../ongenummerd>>;

De verschillende percelen tezamen worden hierna aangeduid als: 'het Erfpachtperceel'

2. Het Erfpachtperceel wordt door de Gemeente in erfpacht gegeven en door de Campingexploitant in erfpacht genomen ten behoeve van de exploitatie van een camping. Een en ander overeenkomstig de minimumeisen zoals die zijn opgenomen in de Aanbestedingsdocumenten behorende bij de Aanbesteding en overeenkomstig de uitgangspunten van de inschrijving van de Campingexploitant op deze procedure (Bijlage 2).
3. Het Erfpachtperceel wordt geleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de Leveringsakte.
4. Het erfpachtperceel zal door of vanwege de Campingexploitant uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de exploitatie van een camping.
5. De erfpachtcanon van het Erfpachtperceel bedraagt: € <<minimaal EUR 10.000 of zoveel hoger als dat de winnende inschrijver heeft aangeboden>> (zegge: <<bedrag>> euro) per <<maand/jaar>>, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
6. De Gemeente is bevoegd de Overeenkomst éénmalig te verlengen voor de duur van maximaal 10 jaar. Dit is een recht van de Gemeente; de Gemeente is hiertoe nimmer verplicht.

Onder de volgende voorwaarden:



## Artikel 1. Definities

De hiervoor gedefinieerde en hieronder weergegeven begrippen, die in deze overeenkomst worden aangeduid met een hoofdletter, hebben de daarachter weergegeven betekenis:

- Aanbesteding:* De nationale openbare aanbestedingsprocedure 'Erfpachtovereenkomst Camping Ot en Sien te Roden', zoals op <<datum>> aangekondigd.
- Aanbestedingsdocumenten:* De aanbestedingsleidraad 'Erfpachtovereenkomst Camping Ot en Sien te Roden' de dato <<datum>>, inclusief bijlagen.
- Algemene verkoopvoorwaarden:* de als Bijlage 3 aan de Overeenkomst gehechte Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van de gemeente Noordenveld, vastgesteld bij besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordenveld van 15 september 2009.
- Bijlage:* Een in artikel 24 nader omschreven document, dat aan deze Overeenkomst wordt gehecht.
- Campingexploitatie:* Het met inachtneming van de Inschrijving, de Aanbestedingsdocumenten, de Recron-voorwaarden en het vigerende bestemmingsplan exploiteren van een camping op het Erfpachtperceel op basis van een erfpachtrecht, inclusief het inrichten en onderhouden van het terrein voor recreatieve doeleinden, het aanleggen van de eventueel benodigde infrastructuur voor campinggasten zoals toegangswegen, sanitaire voorzieningen en andere noodzakelijke voorzieningen, alsmede het uitvoeren van alle activiteiten en voorzieningen die de Campingexploitant in het kader van de Aanbesteding heeft aangeboden. Dit omvat tevens het realiseren van een gastvrije omgeving die in harmonie is met de omgeving en het culturele erfgoed van de locatie, met als doel een kwalitatieve en aantrekkelijke verblijfsplaats voor bezoekers en de lokale gemeenschap te bieden.
- College:* Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld.
- Gunning:* De door of namens het College aan de Campingexploitant op <<datum>> per brief gedane mededeling dat het Erfpachtperceel en bijbehorende exercitie definitief aan de Campingexploitant wordt gegund.
- Inschrijving:* De op <<datum>> door de Campingexploitant ingediende inschrijving, bestaande uit een plan van aanpak. Een afschrift van de Inschrijving maakt als Bijlage 2 deel uit van deze overeenkomst.
- Leveringsakte:* De voor de levering van het Erfpachtperceel vereiste akte te verlijden ten overstaan van de Notaris.

*Notaris:* De door de Campingexploitant aan te wijzen, bij voorkeur in de omgeving van de gemeente Noordenveld gevestigde notaris, ten wiens overstaan de Leveringsakte zal worden verleden, dan wel diens waarnemer of associé.

*Overeenkomst:* De onderhavige erfpachtovereenkomst.

## **Artikel 2. Doel van de overeenkomst**

1. De Overeenkomst, met inbegrip van de considerans, de Aanbestedingsdocumenten, de in het kader van de Inschrijving door de Campingexploitant aangedragen (rand)voorwaarden en uitgangspunten en de Bijlagen, bevat de volledige wilsovereenstemming tussen Partijen. Eerdere mondelinge of schriftelijke afspraken tussen Partijen worden geacht hierin te zijn opgenomen, en voor het overige te zijn geëindigd of gewijzigd.
2. Deze overeenkomst heeft, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, tot doel het vastleggen van afspraken met betrekking tot de vestiging van een erfpachtrecht op het Erfpachtperceel en de uitvoering van de Campingexploitatie.
3. De Campingexploitant voert de Campingexploitatie uit voor eigen rekening en risico. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Overeenkomst bepaald, draagt de Gemeente geen verantwoordelijkheid of kosten voor de uitvoering van de Campingexploitatie, noch enige kosten voor ontwikkelingen op het Erfpachtperceel.

## **Artikel 3. Financiële vergoedingen**

1. De erfpachtcanon van het Erfpachtperceel bedraagt: € <<bedrag>> (zegge: <<bedrag>> euro) per jaar, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
2. 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 Gemeente aangegeven wijze.
3. De erfpachtcanon kan door de Gemeente elke vijf jaar worden aangepast, waarbij als grondslag dient het maandelijkse prijsindexcijfer van de Consumentenprijsindex (CPI) voor alle huishoudens, basisjaar 2015 = 100, zoals uitgegeven door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
4. Gedurende de periode dat het erfpachtrecht inclusief het opstalrecht van kracht is, zijn alle belastingen en heffingen, ongeacht de benaming, gerelateerd aan het eigendom of de zakelijke rechten van de grond of de opstallen, voor de rekening van de Campingexploitant.

## **Artikel 4. Aanbesteding en overeenkomst**

1. Partijen stellen vast dat de – wederzijds en over en weer bestaande – verplichtingen voortvloeien uit de Aanbesteding. De volgende documenten, die in het kader van de Aanbesteding met de



Campingexploitant zijn gedeeld of publiekelijk toegankelijk zijn, maken deel uit van deze Overeenkomst:

- a. Omgevingsplan en andere wettelijke voorschriften;
- b. De Aanbestedingsdocumenten, waarbij de tekst van de aanbestedingsleidraad prevaleert boven de bijlagen en waarbij de nota van inlichtingen prevaleert boven de aanbestedingsleidraad;
- c. De tekst van de Overeenkomst;
- d. De Algemene verkoopvoorwaarden;
- e. Bijlagen;
- f. Inschrijving.

Voor zover deze documenten met elkaar in tegenspraak zijn, prevaleert het eerder genoemde document boven het later genoemde.

2. Voor zover de in lid 1 genoemde documenten niet als Bijlage deel uitmaken van deze Overeenkomst, verklaren Partijen bekend te zijn met deze documenten.
3. De Inschrijving van de Campingexploitant prevaleert boven eerder genoemde documenten, als bedoeld in lid 2, wanneer de kwaliteit van de inschrijving naar het oordeel van de Gemeente het beschrevene in eerder genoemde stukken te boven gaat.

#### **Artikel 5. Algemene verkoopvoorwaarden**

Op de Overeenkomst zijn hoofdstuk 1 en 2, met uitzondering van artikel 2.2, 2.4, 2.8, 2.17, en artikelen 3.1, 3.3 (met uitzondering van sub b tot en met d), 3.19, 3.26 en 3.28 van de Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing met dien verstande dat:

- a. in het algemeen voor “koop” dient te worden gelezen: “erfpachtrecht”;
- b. in het algemeen voor “koper” dient te worden gelezen: “Campingexploitant”;
- c. in het algemeen voor “koopovereenkomst” dient te worden gelezen: “Overeenkomst”;
- d. in het algemeen voor “eigendomsoverdracht” dient te worden gelezen: “vestiging erfpachtrecht”;
- e. in het algemeen voor “bruikbare bouwvergunning” dient te worden gelezen: “bruikbare Omgevingsvergunning”;
- f. in het algemeen voor “notariële akte” dient te worden gelezen: “Leveringsakte”.

#### **Artikel 6. Exclusiviteit en samenwerking**

Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen met betrekking tot de Campingexploitatie uitsluitend in onderling overleg initiatieven ontplooiën. Partijen zullen elkaar met betrekking tot de Campingexploitatie over en weer voortdurend informeren met betrekking tot feiten en omstandigheden waarvan zij weten, althans redelijkerwijze kunnen vermoeden, dat deze van belang zijn voor de Campingexploitatie.

**Artikel 7. Kosten en belastingen, rentevergoeding**

1. De notariële kosten wegens de levering en overdracht van het Erfpachtperceel zijn voor rekening van de Campingexploitant.
2. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd), berekend over de als heffingsgrondslag geldende waarde van het Erfpachtperceel, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van de Campingexploitant.
3. Het risico dat vóór het ondertekenen van de Leveringsakte door of in opdracht van de Campingexploitant handelingen op, aan of in het Erfpachtperceel zijn of worden verricht en zulks wordt aangemerkt als de verkrijging van de economische eigendom en/of als levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, komt geheel voor rekening van de Campingexploitant.
4. De kosten van een door een Partij ingeschakelde adviseur zijn voor rekening van de Partij die de opdracht aan de betreffende adviseur heeft verleend.

**Artikel 8. Verklaringen Gemeente**

1. De Gemeente garandeert, onverminderd het overige in deze overeenkomst bepaalde, het volgende:
  - a. dat zij ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte bevoegd is tot de overdracht van het Erfpachtperceel;
  - b. dat het Erfpachtperceel bij het ondertekenen van de Leveringsakte ontruimd zal zijn, en vrij van huur dan wel andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming zoals voortvloeiend uit afdeling 7.5.4 van het Burgerlijk Wetboek. De Gemeente spant zich in om het Erfpachtperceel bij ondertekening van de Leveringsakte zo ontruimd mogelijk op te leveren.
2. De Gemeente verklaart voorts:
  - a. dat met betrekking tot het Erfpachtperceel geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee aan de Campingexploitant verplichtingen moeten worden opgelegd dan wel in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
  - b. dat met betrekking tot het Erfpachtperceel geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten bestaan;
  - c. dat er aan de Campingexploitant geen verplichtingen op grond van bestaande kettingsbedingen dan wel op grond van het bepaalde in de Belemmeringenwet Privaatrecht behoeven te worden opgelegd;
  - d. dat met betrekking tot het Erfpachtperceel geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig is.



3. De Gemeente staat er voor in dat zij aan de Campingexploitant al die inlichtingen heeft verschaft die ter kennis van de Campingexploitant behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan de Campingexploitant uit eigen onderzoek naar de feitelijke situatie, in de openbare registers of in het gemeentelijke beperkingenregister bekend zijn of bekend hadden kunnen zijn, door de Gemeente niet behoeven te worden verstrekt.

#### **Artikel 9. Verklaringen Campingexploitant**

De Campingexploitant verklaart:

- a. tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van de Overeenkomst en van de Bijlagen;
- b. uitdrukkelijk de in deze Overeenkomst (met inbegrip van de overwegingen en de Bijlagen) vermelde lasten en beperkingen te aanvaarden, alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 8 lid 3 voor hem uit de feitelijke situatie, in de openbare registers of in het gemeentelijke beperkingenregister kenbaar zijn of hadden kunnen zijn;
- c. de Campingexploitatie geheel voor eigen rekening en risico op het Erfpachtperceel te zullen uitvoeren, met inachtneming van het bepaalde bij de Overeenkomst;
- d. ermee bekend te zijn dat het Erfpachtperceel een beschermd monument is in de zin van de Monumentenwet 1988 en dat de Campingexploitant hiermee rekening houdt in de Campingexploitatie;
- e. dat de in artikel 2:94c van het Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure te zijnen aanzien niet van toepassing is dan wel zo spoedig mogelijk zal worden gevolgd, doch uiterlijk voor het ondertekenen van de Leveringsakte.

#### **Artikel 10. Verplichtingen Campingexploitant**

1. De Campingexploitant:

- a. verbindt zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk tot het volledig en naar behoren uitvoeren van de Campingexploitatie en wel op zodanige wijze dat dit in overeenstemming is met de Inschrijving, de Aanbestedingsdocumenten en de in deze overeenkomst gemaakte afspraken.
- b. spant zich maximaal in om de camping vanaf het begin van het campingseizoen 2025 geopend te hebben, behoudens andersluidende afspraken tussen Partijen of in het geval van vertragingen die redelijkerwijs buiten de controle van de Campingexploitant vallen.
- c. is verplicht om gedurende de looptijd van de erfpachtovereenkomst alle noodzakelijke onderhouds-, reparatie-, en vervangingswerkzaamheden uit te voeren om de camping en bijbehorende faciliteiten in goede staat te houden en te zorgen voor een ononderbroken exploitatie van de camping conform de overeengekomen kwaliteitsstandaarden en wettelijke vereisten.
- d. is verplicht om de bestaande groenstructuur op het Erfpachtperceel te behouden en te beschermen gedurende de gehele looptijd van de erfpachtovereenkomst. Dit omvat, maar is niet beperkt tot, het zorgvuldig beheren van bestaande bomen, struiken en andere natuurlijke elementen, het waar mogelijk versterken van de biodiversiteit en het nemen van





- maatregelen ter voorkoming van schade aan de natuurlijke habitat.
- e. de Campingexploitant zal bij verhuur aan derden de RECRON-Voorwaarden van toepassing verklaren;
  - f. is verplicht de Gemeente toegang te verlenen voor het uitvoeren van snoeiwerkzaamheden aan bomen buiten de cultuurhistorische houtwal. Snoeiwerkzaamheden vinden veelal plaats in de winter.
  - g. Laat na het Erfpachtperceel, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, in ondererfpacht te geven, over te dragen, te splitsen, toe te bedelen en te verhuren of in gebruik te geven op andere wijze dan voor de Campingexploitatie.
2. Ingeval twee of meer natuurlijke personen dan wel rechtspersonen in combinatie de Campingexploitant zijn, geldt het volgende:
- a. de combinanten kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat zij elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Erfpachtperceel;
  - b. de combinanten zijn hoofdelijk verbonden voor de voor de Campingexploitant uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.
3. Indien de Campingexploitant nalaat om aan deze uitvoeringsverplichting als bedoeld in artikel 10 te voldoen, heeft de Gemeente het recht om, na voorafgaande schriftelijke kennisgeving aan de Campingexploitant en zonder afbreuk te doen aan enig ander recht of remedie beschikbaar onder deze overeenkomst of de toepasselijke wetgeving, passende maatregelen te nemen, waaronder, maar niet beperkt tot, het zelf uitvoeren van de vereiste werkzaamheden op kosten van de Campingexploitant

#### **Artikel 11. Levering**

1. De Leveringsakte zal op een door Partijen vast te stellen datum, doch uiterlijk binnen twee maanden na ondertekening van de Overeenkomst worden verleden ten overstaan van de Notaris. De genoemde termijn kan in overleg met de Gemeente worden verlengd.
2. De keuze voor de Notaris is voorbehouden voor de Campingexploitant.

#### **Artikel 12. Leveringsverplichting**

1. De Gemeente is verplicht aan de Campingexploitant een recht van erfpacht te leveren, die:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
  - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan.



2. Het Erfpachtperceel zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke blijkens of ingevolge deze overeenkomst door Campingexploitant uitdrukkelijk zijn aanvaard.
3. De Gemeente en de Campingexploitant verlenen de Notaris hierbij volmacht om inzage te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter uitvoering van de Overeenkomst van belang acht.
4. Indien de door de Gemeente opgegeven maat of grootte van het Erfpachtperceel of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, zal geen van Partijen daaraan enig recht ontnemen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave blijkens deze Overeenkomst is gegarandeerd, niet te goeder trouw is geschied, dan wel het een niet opgegeven feit betreft die vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers of in het gemeentelijke beperkingenregister, doch daarin op heden niet is ingeschreven.
5. De vestiging van een erfpachtrecht op het Erfpachtperceel vindt plaats bij het ondertekenen van de Leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het Erfpachtperceel zich dan bevindt. Tot de ondertekening dient de Gemeente als een zorgvuldig schuldenaar voor het Erfpachtperceel te zorgen.
6. De Gemeente zal de Campingexploitant in de gelegenheid stellen het Erfpachtperceel kort vóór het ondertekenen van de Leveringsakte te inspecteren.

#### **Artikel 13.     Schade en verzekering**

1. De Campingexploitant is verplicht om alle schade die in verband met de uitvoering van de Campingexploitatie door of namens de Campingexploitant wordt veroorzaakt op het Erfpachtperceel te vergoeden aan de Gemeente indien de Gemeente door derden voor die schade wordt aangesproken.
2. De Campingexploitant dient voldoende verzekerd zijn tegen schade als gevolg van een fout middels het hebben afgesloten van een verzekering tegen bedrijfsaansprakelijkheid voor een bedrag dat wordt gedekt voor deze verzekering van minimaal € 2.500.000.

#### **Artikel 14.     Betaling en verrekening**

De baten en lasten van het Erfpachtperceel zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte voor rekening van Campingexploitant, met dien verstande dat van voor het lopende heffingsjaar geen verrekening zal plaatsvinden van de periodieke lasten die door publiekrechtelijke lichamen over de eigendom en/of het gebruik van het Erfpachtperceel worden geheven.



### **Artikel 15. Inwerkingtreden Overeenkomst**

De Overeenkomst treedt in werking nadat deze namens de Gemeente en de Campingexploitant is ondertekend.

### **Artikel 16. Wijzigingen of aanvullingen**

1. De Overeenkomst kan uitsluitend worden gewijzigd of aangevuld door schriftelijke overeenstemming tussen beide Partijen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt tussen Partijen als een bewijsovereenkomst in de zin van artikel 153 Rv en artikel 7:900 lid 3 BW. In het verlengde daarvan kan het bewijs van een overeengekomen wijziging uitsluitend worden geleverd met een schriftelijke verklaring als bedoeld in de vorige alinea; andere schriftelijke verklaringen en getuigenverklaringen ten aanzien van enige door mondelinge verklaringen of andere gedragingen overeengekomen wijziging zijn als bewijsmiddel uitgesloten.

### **Artikel 17. Overdracht van rechten**

Het is geen van Partijen toegestaan zijn rechten uit hoofde van de Overeenkomst casu quo zijn rechtsverhouding tot de wederpartij uit hoofde van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan een ander over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij.

### **Artikel 18. Einde Overeenkomst**

1. De Gemeente is bevoegd de Overeenkomst door middel van een daartoe strekkende buitengerechtelijke verklaring aan de Campingexploitant met onmiddellijke ingang te beëindigen, indien en zodra de Campingexploitant:
  - a. aanzienlijk tekortschiet in de nakoming van één of meerdere van zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 10 van deze overeenkomst en deze tekortkoming niet binnen twee maanden na schriftelijke kennisgeving door de Gemeente hersteld heeft;
  - b. in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, of anderszins insolvent raakt;
  - c. niet in staat is gebleken desgevraagd een positief BIBOB-advies aan de Gemeente te overleggen.
2. Het erfpachtrecht eindigt tevens:
  - a. Indien beide partijen dit gezamenlijk overeenkomen;
  - b. als de rechter op grond van onvoorziene omstandigheden zoals bedoeld in artikel 5:97 BW, het erfpachtrecht opheft;
  - c. door opzegging door de Gemeente om redenen van algemeen belang of vanwege gebruik van algemeen nut. Deze opzegging dient te geschieden middels een akte van



aanzegging (of deurwaardersexploot), met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden.

3. Bij ontbinding van de Overeenkomst op grond van dit artikel zijn Partijen niet langer gebonden aan de verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst, met uitzondering van de verplichtingen die naar hun aard bedoeld zijn om ook na ontbinding van kracht te blijven, zoals, maar niet beperkt tot, vertrouwelijkheid, aansprakelijkheid en geschillenbeslechting.
4. De Campingexploitant heeft, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:99 lid 2 sub a tot en met d, geen recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen ten tijde van de beëindiging die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht.

#### **Artikel 19. Toerekenbare tekortkoming en boeteclausule**

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Overeenkomst, anders dan door niet-toerekenbare tekortkoming (overmacht), is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende twee weken tekortschiet in de nakoming van één of meer van zijn of haar verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keuze tussen:
  - a. uitvoering van de Overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3‰) van de koopprijs; of
  - b. de Overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van.
3. In afwijking van het voorgaande lid is de Campingexploitant aan de Gemeente een boete verschuldigd ter grootte van € 15.000,-, indien de Campingexploitant niet voldoet aan de verplichting gesteld in artikel 10 lid 1.
4. Een betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

#### **Artikel 20. Overmacht**

Indien een van de Partijen ten gevolge van een aan hem niet-toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 6:75 van het Burgerlijk Wetboek (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, kan de Overeenkomst middels een daartoe



streckende buitengerechtelijke verklaring bij deurwaardersexploit of aangetekende brief worden ontbonden.

#### **Artikel 21. Kosten bij opzegging**

1. Ingeval van opzegging of ontbinding van de Overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de Notaris terzake de uitvoering van de Overeenkomst voor rekening van Gemeente en Campingexploitant, ieder voor de helft.
2. Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst op grond van een tekortkoming van een van de Partijen komen bovenbedoelde kosten voor de Partij die tekortschiet.
3. Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.

#### **Artikel 22. Forum- en rechtskeuze**

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is de Rechtbank Noord-Nederland (locatie Assen) bij uitsluiting bevoegd.
2. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in deze Overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing.
4. Partijen kiezen terzake de Overeenkomst en haar gevolgen, tot de Leveringsakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar één exemplaar van deze Overeenkomst blijft berusten.

#### **Artikel 23. Overige bepalingen**

1. Indien één of meer bepalingen van de Overeenkomst nietig blijken te zijn of door de rechter vernietigd worden, behouden de overige bepalingen hun rechtskracht. Partijen zullen over de nietige of vernietigde bepalingen overleg voeren teneinde een vervangende regeling te treffen. De vervangende regeling tast de strekking van de Overeenkomst niet aan.
2. (Tussentijdse) beëindiging van Overeenkomst ontslaat partijen niet van de bepalingen die naar hun aard voortduren na afloop van de Overeenkomst.

**Artikel 24. Bijlagen**

Bij deze Overeenkomst behoren de volgende Bijlagen:

- a. Bijlage 1 – Situatietekening
- b. Bijlage 2 – Inschrijving
- c. Bijlage 3 – Algemene verkoopvoorwaarden

Getekend te <<plaats>>, op \_\_\_\_\_

De Gemeente

De Campingexploitant

K. Smid

<<naam>>