

**CONCEPT OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN RECHT VAN ONDERERFPACHT TUSSEN PROVINCIE  
FLEVOLAND EN [ONDERERFPACHTER]**

**Ondergetekenden:**

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Provincie Flevoland, gevestigd en kantoorhoudende aan de Visarenddreef 1 te (8232 PH) Lelystad, postadres Postbus 55, 8200 AB te Lelystad, krachtens volmacht op grond van artikel 176 lid 2 Provinciewet, verleend door de Commissaris van de Koning, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam], [functie], handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Gedeputeerde Staten van [datum], kenmerk [kenmerk], hierna te noemen: "Provincie";

en

2. [naam ondererfpachter], gevestigd en kantoorhoudend aan [adres] te [(postcode)] [plaats], met KvK nummer [kvknummer], in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam], [functie], hierna te noemen "Ondererfpachter";

De Provincie en Ondererfpachter hierna ieder ook te noemen "Partij" en gezamenlijk "Partijen".

**In aanmerking nemende dat:**

- A. er een nauwe samenwerking tot stand is gekomen tussen de gemeente Lelystad (hierna te noemen "de Gemeente"), de Provincie, de Staat der Nederlanden (hierna te noemen "de Staat") en het Waterschap Zuiderzeeland (hierna te noemen "het Waterschap"), met betrekking tot het in erfpacht verkrijgen door de Provincie van onroerende zaken ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van de Flevokust (meer specifiek de buitendijkse haven);
- B. de Provincie op 7 december 2015 een overeenkomst tot het vestigen van het recht van erfpacht met de Staat is overeengekomen, waarbij ten behoeve van de Provincie een recht van erfpacht is gevestigd op een perceel water en ondergrond, plaatselijk bekend als IJsselmeer te Lelystad, kadastraal bekend gemeente Lelystad, sectie H, nummers 2221 en 2222, ter grootte van ongeveer resp. 32.575m<sup>2</sup> en 24.273m<sup>2</sup>, ter gezamenlijke grootte van ongeveer 56.848m<sup>2</sup>;
- C. de Provincie op 16 september 2015 een overeenkomst tot het vestigen van een recht van ondererfpacht is overeengekomen met Theo Pouw Containerterminal BV waarbij ten behoeve van Theo Pouw Containerterminal BV een recht van ondererfpacht is gevestigd ten behoeve van de percelen grond, plaatselijk bekend als: IJsselmeer te Lelystad, kadastraal bekend gemeente Lelystad, sectie LLS00, nummer H890 gedeeltelijk en IJsselmeerdijk te Lelystad, kadastraal bekend gemeente Lelystad, sectie LLS00 nummer H889 ter grootte van ongeveer 25.000m<sup>2</sup> (terreindeel B);
- D. de Provincie op 16 december 2015 een overeenkomst tot het vestigen van het recht van erfpacht met het Waterschap is overeengekomen, waarbij ten behoeve van de Provincie een recht van erfpacht wordt gevestigd op een perceel grond plaatselijk bekend: IJsselmeerdijk te Lelystad, kadastraal bekend gemeente Lelystad, sectie H, nummers 1920, 2219 en 2220 ter grootte van ongeveer resp. 5.921m<sup>2</sup>, 651m<sup>2</sup> en 5819m<sup>2</sup>, ter gezamenlijke grootte van ongeveer 12.391m<sup>2</sup>;
- E. de Provincie op 12 september 2018 van het Waterschap het recht van erfpacht heeft verkregen met betrekking tot een perceel water, de waterbodem en ondergrond, plaatselijk bekend als IJsselmeer te Lelystad, kadastraal bekend gemeente Lelystad, sectie H, nummers:
- 1920 (59 a 21 ca) en;

- 2219 (6 a 51 ca) en;
- 2220 (58 a 19 ca)

(laatste twee kadastrale nummers zijn afkomstig van het in de Erfpachttakte genoemde kadastrale perceel gemeente Lelystad sectie H nummer 1920)

- F. de Provincie op 12 september 2018 van de Staat een recht van erfpacht heeft verkregen met betrekking tot een perceel water en ondergrond, plaatselijk bekend als IJsselmeer te Lelystad, kadastraal bekend gemeente Lelystad sectie H nummers
- 2221 (3 ha 25 a 75 ca) en;
  - 2222 (2 ha 42 a 73 ca)
- Welke twee kadastrale percelen afkomstig zijn van het in de erfpachttakte genoemde kadastrale perceel gemeente Lelystad sectie H nummer 1924.
- G. de Provincie de overslaghaven Flevokust heeft ontwikkeld, met onder meer een buitendijkse haven;
- H. de Provincie de ambitie heeft om Flevokust Haven door te ontwikkelen naar het middelpunt van een synchroonaal transportnetwerk en een internationale draaischijf voor vervoer per binnenvaart en short sea, en zich de komende jaren extra wil inzetten voor de kanteling naar een duurzaam en innovatief havengebied, waarbij circulaire economie als een van de speerpunten wordt gezien;
- I. De Provincie mede om de reden genoemd onder H, terreindeel A in ondererfpacht wenst uit te geven en de Provincie daartoe een openbare uitvraag heeft gedaan op 8 april 2024 via haar eigen website, website Flevokust Haven en de kanalen van Jager Media waarop eventuele geïnteresseerden konden reageren en na een selectieprocedure Ondererfpachter als geschikte ondererfpachter voor terreindeel A naar voren is gekomen;
- J. Tussen de Provincie en Ondererfpachter overeenstemming is bereikt over het in ondererfpacht uitgeven van het door de Provincie ontwikkelde en gerealiseerde terreindeel A;
- K. Partijen de afspraken ten aanzien van het al hetgeen hierboven is overwogen willen vastleggen in de onderhavige overeenkomst.

### **Verklaren Partijen als volgt te zijn overeengekomen:**

- Artikel 1 Vestiging recht van ondererfpacht**
  - Partijen komen overeen dat de Provincie zal vestigen ten gunste van Ondererfpachter, en dat Ondererfpachter van de Provincie zal aanvaarden, het recht van ondererfpacht op een perceel grond, plaatselijk bekend: IJsselmeerdijk 87 te Lelystad, ter grootte van 3,4 hectare, kadastraal bekend gemeente Lelystad, sectie H, nummer 2221 zoals is aangegeven op de aan deze overeenkomst als **Bijlage 1** gehechte situatietekening met als nummer LLS00H2221, hierna te noemen de: "Onroerende zaak" of "terreindeel A";
  - Het in artikel 1.1. van deze overeenkomst genoemde recht van ondererfpacht volgt als afhankelijk recht de erfpachtovereenkomsten tussen enerzijds de Provincie en de Staat, en anderzijds de Provincie en het Waterschap, waaraan zij verbonden is. De overeenkomst tussen de Staat en de Provincie is aan deze overeenkomst gehecht als **Bijlage 2** en de overeenkomst tussen de Provincie en het Waterschap en de Staat als **Bijlage 3**. Tenzij er in deze overeenkomst van wordt afgeweken, zijn deze erfpachtovereenkomsten geheel en volledig op de onderhavige overeenkomst van toepassing.
  - Van artikel 10 lid 4 van de in **Bijlage 2 en 3** genoemde overeenkomsten kan niet worden afgeweken.
  - Als de erfpachtovereenkomst tussen de Provincie en de Staat, en de Provincie en het Waterschap wordt gewijzigd of beëindigd, dan wordt de onderhavige ondererfpachtovereenkomst daarmee gelijktijdig op dezelfde wijze ook gewijzigd of beëindigd.

## 2. Artikel 2 Duur van de overeenkomst

- 2.1. Deze overeenkomst gaat in op [datum] en eindigt op het moment waarop het ondererfpachtrecht op Terreindeel A ten behoeve van [Ondererfpachter] eindigt.
- 2.2. Het recht van ondererfpacht zal worden gevestigd vanaf de datum van juridische levering als bedoeld in artikel 8 van deze overeenkomst tot en met 31 augustus 2038; gelijk aan de ondererfpacht overeenkomst voor terreindeel B.
- 2.3. Na het verstrijken van de in artikel 2.2 van deze overeenkomst genoemde termijn, wordt het recht van ondererfpacht – behoudens opzegging door uitsluitend Ondererfpachter, zulks in overeenstemming met artikel 2.4 en 2.5 van deze overeenkomst – voortgezet voor een aansluitende periode van twintig (20) jaar. Voortzetting van het recht van ondererfpacht na deze periode van twintig (20) jaar, is afhankelijk van het alsdan tussen de Provincie, de Staat en het Waterschap (nieuw) te maken afspraken ter zake het in erfpacht geven van de Onroerende zaak aan de Provincie. Desgewenst kan Ondererfpachter alsdan aan de Provincie verzoeken dat de Provincie bij de Staat en het Waterschap aandringt op verlenging van het recht van ondererfpacht, echter Ondererfpachter kan daaraan geen enkel recht op verlenging ontlenen.
- 2.4. Beëindiging van het recht van ondererfpacht vindt plaats door opzegging tegen het einde van de in artikel 2.2 en/of artikel 2.3 van deze overeenkomst bedoelde periode, zulks met inachtneming van een termijn van tenminste achttien (18) maanden.
- 2.5. Behoudens een tussen Partijen anders overeen te komen wijze van opzegging, dient opzegging te geschieden bij deurwaardersexploot.

## 3. Artikel 3 Canon en vergoedingen

- 3.1. Vanaf [datum] bedraagt de door Ondererfpachter aan de Provincie te betalen canon per jaar EUR [bedrag] [(uitschrijven bedrag) euro) (prijsspeil 2023) gebaseerd op een vierkante meterprijs van EUR [bedrag] [(uitschrijven bedrag) euro). Deze canon is gebaseerd op de aanbieding die Ondererfpachter heeft gedaan aan de Provincie via de openbare uitvraag met kenmerk 3181482 en de daarin gegeven informatie met betrekking tot de waarde van terreindeel A. Artikel 4.1 van deze overeenkomst is van overeenkomstige toepassing vanaf het jaar 2024.
- 3.2. Partijen verklaren dat de vestiging in ondererfpacht geen levering is als bedoeld in artikel 3, lid 2 Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de vestiging in ondererfpacht voor de omzetbelasting kwalificeert als een verhuurprestatie.
- 3.3. Indien géén met omzetbelasting belaste canon wordt overeengekomen is Ondererfpachter naast de canon een afzonderlijke vergoeding aan de Provincie verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat de Provincie lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van de Provincie niet (meer) aftrekbaar is.
- 3.4. Ondererfpachter verklaart door ondertekening van deze overeenkomst dat hij het terrein blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
- 3.5. Het boekjaar van Ondererfpachter loopt van 1 januari tot en met 31 december.
- 3.6. Ondererfpachter is geen omzetbelasting meer over de aan de Provincie c.q. diens rechtsoptvolgers te betalen Canons verschuldigd indien het terrein niet langer met omzetbelasting mag worden verpacht, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Vanaf het moment dat een dergelijke situatie zich voordoet is Ondererfpachter naast de aan de Provincie c.q. diens rechtsoptvolgers te betalen Canon in plaats van omzetbelasting een zodanig afzonderlijke vergoeding aan de Provincie c.q. diens rechtsoptvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
  - a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor de Provincie c.q. diens rechtsoptvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;
  - b. de omzetbelasting die de Provincie c.q. diens rechtsoptvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;
- 3.7. De Ondererfpachter betaalt een vierde van de canon als bedoeld in artikel 3.1 van deze overeenkomst in één bedrag per kwartaal per vooruitbetaling aan de Provincie, dit voor het eerst op de datum van juridische levering als bedoeld in artikel 8 van deze overeenkomst, en vervolgens voor of uiterlijk op de eerste dag van het opvolgende kwartaal.
- 3.8. De Ondererfpachter draagt zorg voor, en neemt voor zijn rekening de kosten van de levering, en het

verbruik van water en energie ten behoeve van de Onroerende zaak, met ingang van de datum van juridische levering van de Onroerende zaak.

- 3.9. Betalingen gelden altijd voor de oudste openstaande termijn(en), zelfs indien Ondererfpachter de betaling expliciet toewijst aan een andere betalingstermijn. De betaling van hetgeen Ondererfpachter uit hoofde van deze overeenkomst aan de Provincie verschuldigd is, zal uiterlijk op de vervaldatum in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, aftrek of verrekening met een vordering die Ondererfpachter meent te hebben op de Provincie – geschieden door storting dan wel overschrijving op een door de Provincie op te geven bankrekening. Ondererfpachter kan alleen dan verrekenen als de door haar gepretendeerde vordering door de rechter zal zijn vastgesteld.
- 3.10. Door de toezending van een betalingsbewijs na het einde van deze overeenkomst of na het tijdstip dat een tegenprestatie kan worden herzien, ontstaan geen rechten op verlenging van deze overeenkomst of op een ongewijzigde tegenprestatie voor een nieuwe periode.

#### **4. Artikel 4 Indexering canon**

- 4.1. De canon zal jaarlijks per 1 januari worden aangepast overeenkomstig de wijziging van het gemiddeld consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (gemiddeld CPI alle huishoudens), op de meest recente tijdbasis vastgesteld, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS); vanaf het jaar 2024. De geïndexeerde canon zal bestaan uit de laatst geldende canon, vermenigvuldigd met een factor, bestaande uit een breuk waarvan de teller gelijk is aan het jaarprijsindexcijfer als hiervoor bedoeld van het voorgaande jaar, en de noemer gelijk is aan het bovengenoemde jaarprijsindexcijfer van het daaraan voorafgaande jaar. Is het gemiddeld CPI alle huishoudens van het voorgaande jaar nog niet bekend gemaakt, dan zal op overeenkomstige wijze gebruik gemaakt worden van het gemiddelde CPI alle huishoudens van beide daaraan voorafgaande jaren.
- 4.2. Als het CBS de bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede Partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor Partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door Partijen elk voor de helft gedragen.
- 4.3. Als gebruik is gemaakt van de mogelijkheid tot herziening van de canon conform artikel 5 van deze overeenkomst, geldt de op de daarin beschreven wijze tot stand gekomen canon als nieuwe canon voor het volgende kalenderjaar. Van een aanpassing van de canon en/of retributie op de in artikel 4.1 van deze overeenkomst beschreven wijze is dan voor dat specifieke kalenderjaar geen sprake.
- 4.4. De geïndexeerde canon geldt, ook al wordt van de indexering aan de Ondererfpachter geen afzonderlijke melding gedaan of daarvan pas achteraf melding gedaan.

#### **5. Artikel 5 Herziening canon**

- 5.1. De geïndexeerde canon kan telkens na verloop van een periode van vijf jaren vanaf de ingangsdatum van deze overeenkomst, op verzoek van de Provincie of de Ondererfpachter worden herzien als de hoogte van de canon niet langer als een marktconforme tegenprestatie is aan te merken. Bij deze aanpassing zal de dan geldende (Europese) wet- en regelgeving ter zake staatssteun en/of mededinging in acht worden genomen.
- 5.2. De Partij die herziening van de canon wenst, is verplicht hiervan ten minste twaalf (12) maanden voor het einde van de in artikel 5.1 van deze overeenkomst bedoelde periode aan de andere Partij schriftelijk (per deurwaardersexploot) mededeling te doen. De nieuwe canon wordt door Partijen vastgesteld op basis van een door een onafhankelijke taxateur te bepalen marktconforme canon, waarvan de kosten door beide Partijen in gelijke delen worden gedragen. De akte tot herziening van de canon zal worden ingeschreven in de openbare registers. De kosten van inschrijving worden door beide Partijen voor de helft gedragen.

#### **6. Artikel 6 Erfpachtrechtelijke bestemming**

- 6.1. De Ondererfpachter is verplicht de Onroerende zaak te gebruiken overeenkomstig de erfpachtrechtelijke bestemming, namelijk: “primaire als containeroverslag en projectlading en subsidiair, zijnde in hoeveelheden die de primaire bestemming (containeroverslag en

- projectlading) niet beperken, de op- overslag van bulkgoederen". Ondererfpachter zal de Onroerende zaak op commerciële wijze exploiteren.
- 6.2. Onder bulkgoederen wordt verstaan goederen die niet per stuk worden verpakt, opgeslagen, geladen of verwerkt, maar los in het ruim van een schip of in een vrachtwagen worden gestort en los worden opgeslagen en verwerkt.
  - 6.3. De Provincie heeft de op- en overslagfaciliteiten op zowel terrein A als terrein B laten aanleggen ter stimulering van de regionale economie, met het oogmerk om deze faciliteiten ter beschikking te stellen aan alle verladers, transporteurs, expediteurs, laadeigenaren of overige bedrijven die ervan gebruik willen maken, en nadrukkelijk niet om alleen in de behoeften van de Ondererfpachter te voorzien. Ondererfpachter verplicht zich er om die reden toe om derden die gebruik willen maken van de op- en overslagfaciliteiten marktconforme prijzen in rekening te brengen, de openbare toegankelijkheid te waarborgen voor zover de veiligheid daarmee niet in het geding komt, en het gebruik van de faciliteiten door derden op geen enkele wijze te beletten of te hinderen. Het beletten of hinderen van het gebruik door derden zal worden gezien als tekortkoming in de nakoming als bedoeld in artikel 19 van deze overeenkomst.
  - 6.4. Ondererfpachter is gehouden de Onroerende zaak steeds in zodanige staat te houden en te onderhouden dat de in artikel 6.1 bedoelde bestemming kan worden gediend.
  - 6.5. Ondererfpachter, dan wel de groep waar de Ondererfpachter deel van uitmaakt (zoals bedoeld in artikel 2:24b van het burgerlijk wetboek), is in het bezit van alle voor de bedrijfsvoering van de Ondererfpachter benodigde vergunningen en verplicht zich ertoe om de Provincie meteen op de hoogte te stellen als zij niet langer gecertificeerd is of de Douane de Entrepot C vergunning intrekt, wijzigt of schorst om handhavingsredenen. In dat geval treden Partijen zo snel mogelijk met elkaar in overleg.
  - 6.6. Ondererfpachter is op de hoogte van de provinciale ambities voor de regio gelet op duurzaamheid, toekomstbestendige samenleving en de vooruitstrevende positie die de Provincie binnen het energietransitie proces wenst te vervullen. Ondererfpachter committeert zich aan een duurzame en toekomstbestendige exploitatie van Flevokust Haven. Ondererfpachter geeft samen met de Provincie invulling aan de handreiking duurzaam en toekomstbestendig havenbeleid conform het plan dat Ondererfpachter heeft ingediend ten tijde van de openbare inschrijving voor de vestiging van het ondererfpachtrecht op terreindeel A, welke als **Bijlage [XX]** aan deze overeenkomst is gevoegd. De Provincie zal een contactpersoon aanwijzen die een leidende rol in de uitvoering van de duurzaamheidsplannen heeft, en Ondererfpachter zal ook een contactpersoon aanwijzen die de eigen organisatie informeert en enthousiasmeert.
  - 6.7. Als onderdeel van een duurzame en toekomstbestendige haven zal ook ingezet worden op het reduceren van de uitstoot van broeikasgassen, dan wel CO<sub>2</sub> equivalent emissies (CO<sub>2</sub>e). Als invulling van artikel 6.6 van deze overeenkomst zal daarom de jaarlijkse CO<sub>2</sub>e uitstoot in kaart gebracht worden en wordt er een gepast meerjarig reductieplan "schoner en slimmer varen" opgesteld. Acties op type brandstofgebruik zijn hier intrinsiek onderdeel van (lees HVO, elektrisch, waterstof, ethanol, bio-LNG, etc. gedreven varen). Ondererfpachter en Provincie zullen samen inzet leveren om op progressieve wijze mee te gaan in de energietransitie, waarbij het minimale ambitieniveau gelijk wordt gesteld aan de trends van beschikbare subsidies op Europese, nationale en regionale schaal. Emissievrij varen is hierbij het einddoel en beweegt met de maritiem sectorale trends mee.
  - 6.8. Ondererfpachter is op de hoogte van de provinciale inzet/projecten/ambitie om de toekomstbestendigheid van ondernemingen in het Flevokustgebied en het achterland/de regio te verbeteren en onderkent het belang wat de Provincie hecht aan talentontwikkeling en – behoud en het verbeteren van de aansluiting tussen gekwalificeerde medewerkers enerzijds en werkgevers in de logistieke sector anderzijds. De Provincie heeft zich ertoe verbonden om deze ontwikkeling als gebiedsregisseur te ondersteunen en te faciliteren.
  - 6.9. Ondererfpachter zal samen met de Provincie invulling geven aan het human capital beleid conform het plan dat Ondererfpachter heeft ingediend ten tijde van de openbare inschrijving voor de vestiging van het ondererfpachtrecht op terreindeel A, welke als **Bijlage [XX]** aan deze overeenkomst is gevoegd.  
De Provincie zal een contactpersoon aanwijzen die een leidende rol in de uitvoering van het human capital beleid heeft, en Ondererfpachter zal ook een contactpersoon aanwijzen die de eigen organisatie informeert en waar mogelijk enthousiasmeert.
  - 6.10. Ondererfpachter is ermee bekend dat er plannen zijn om de Lorentzsluis bij Kornwerderzand in de Afsluitdijk te vergroten, waardoor grotere schepen dan tot nu toe Flevokusthaven, Urk, Friesland en de regio Zwolle kunnen aandoen. Dit maakt het mogelijk voor bestaande bedrijven om te groeien en

voor nieuwe bedrijven aantrekkelijker om zich hier in de regio te vestigen. Over het vergroten van de Lorentzsluis heeft de provincie Friesland met het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat een bestuursovereenkomst gesloten. Naast overheden, waaronder het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, de provincie Friesland, provincie Overijssel en de provincie Flevoland, dragen marktpartijen bij aan de financiering van het vergroten van de Lorentzsluis. Het vergroten van de Lorentzsluis is mede op verzoek van marktpartijen. Ondererfpachter committeert zich om mee te doen aan de marktbijdrageregeling voor de verbreding van de Lorentzsluis bij Kornwerderzand en sluit hiervoor een aparte overeenkomst met de provincie Friesland.

- 6.11. De maximale belasting van de kademuur bedraagt 60 Kn/m<sup>2</sup>.
- 6.12. De Onroerende zaak maakt verder deel uit van de kernzone van de IJsselmeerdijk en valt onder de toepassing van de keur van het Waterschap. Voor de toepassing van de keur wordt verwezen naar artikel 17 van deze overeenkomst.
- 6.13. Zodra de erfpachtrechtelijke bestemming wijzigt, moet het gebruik door de Ondererfpachter ook wijzigen conform deze bestemming.
- 6.14. De Ondererfpachter mag op de Onroerende zaak alleen die opstallen en/of beplantingen aanbrengen waarvoor een publiekrechtelijke vergunning en voorafgaand formeel schriftelijk toestemming van de Grondeigenaar is verkregen. De Provincie zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
- 6.15. Bij het verlenen van toestemming, het geven van informatie en dergelijke geldt een termijn van maximaal zes weken voor beide Partijen.
- 6.16. De Ondererfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Provincie in, op of aan de Onroerende zaak reclame-uitingen aan te brengen of toe te laten.
- 6.17. De Ondererfpachter is verplicht na vanwege de Provincie gedane aanzegging, binnen een daarbij vast te stellen termijn, zonder vergunning of toestemming aangebrachte opstallen of reclame-uitingen te verwijderen en de ontstane schade op eigen kosten te herstellen.
- 6.18. Als de Ondererfpachter in gebreke blijft een en ander tijdig te verrichten, is de Provincie bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de Ondererfpachter zonder dat daarvoor een rechterlijke machtiging is vereist.
- 6.19. De Ondererfpachter moet de door de Provincie nodig geoordeelde uitwegen en overwegen gedogen. De Ondererfpachter heeft in verband hiermee aanspraak op een naar billijkheid te bepalen vergoeding. De vergoeding wordt door Partijen vastgesteld in onderling overleg. Als zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de vergoeding bindend worden vastgesteld door drie deskundigen benoemd op de wijze zoals bepaald in artikel 21 van deze overeenkomst (met uitsluiting van de regeling ter zake de keuze voor de ter zake bevoegde rechtbank). De Ondererfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Provincie nieuwe uitwegen of overwegen aan derden toe te staan of te gedogen.
- 6.20. De Ondererfpachter gedooft dat om, op, in of boven de Onroerende zaak werken worden gemaakt, behouden, vernieuwd of gewijzigd die de Provincie in het openbaar belang noodzakelijk acht. Dit geldt specifiek, maar niet uitsluitend, ten behoeve van onderzoeks- onderhoud- en herstelwerkzaamheden aan het dijklichaam door het Waterschap. De in dit artikel bedoelde werkzaamheden moeten in redelijkheid en in redelijk overleg met Ondererfpachter worden uitgevoerd / gerealiseerd. Als het genot van de Onroerende zaak tijdelijk wordt bemoeilijkt of onmogelijk wordt gemaakt, dusdanig dat sprake is van een overlast die de redelijke gedoogplicht van Ondererfpachter te buiten gaat, kan de Ondererfpachter aanspraak maken op een naar billijkheid vast te stellen vergoeding. De vergoeding wordt door Partijen vastgesteld in onderling overleg. Als zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de vergoeding bindend worden vastgesteld door drie deskundigen benoemd op de wijze zoals bepaald in artikel 21 van deze overeenkomst (met uitsluiting van de regeling ter zake de keuze voor de ter zake bevoegde rechtbank).
- 6.21. De Ondererfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Provincie de Onroerende zaak of de nabije omgeving van de onroerende zaak te baggeren (het weghalen van zand, grind, slib, etc. van de waterbodem), daaruit grind, zand of andere bodemspecie weg te halen of zoden te steken en weg te voeren. De Ondererfpachter is bij overtreding van dit artikel verplicht tot herstel in de vorige toestand en tot schadevergoeding jegens de Provincie.
- 6.22. Als de Ondererfpachter in gebreke blijft een en ander tijdig te herstellen, is de Provincie bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de Ondererfpachter zonder dat daarvoor een rechterlijke machtiging is vereist.

## **7. Artikel 7 Staat van de onroerende zaak en beheer en onderhoud van de onroerende zaak**

- 7.1. De Ondererpachter aanvaardt de Onroerende zaak van de Provincie gelijk de Provincie deze heeft verkregen van de Staat en het Waterschap, met inachtneming van hetgeen is bepaald in artikel 7.3 van deze overeenkomst, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en dienende erfdienstbaarheden, maar vrij van beslagen en hypotheekrecht. Deze staat wordt vastgesteld ten tijde van de juridische levering als bedoeld in artikel 8 van deze overeenkomst, op de wijze als uiteengezet in artikel 7.2.
- 7.2. Voorafgaand aan de juridische levering als bedoeld in artikel 8 van deze overeenkomst, wordt door Partijen een schriftelijke nul opname gemaakt (inclusief fotomateriaal) van de Onroerende zaak. Deze opname wordt vastgelegd in een opnamestaat en zal door Partijen worden geparafeerd en als **Bijlage [XX]** aan deze overeenkomst worden gehecht. Deze bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.
- 7.3. Ondererpachter is verantwoordelijk en aansprakelijk voor het beheer en onderhoud en indien noodzakelijk de vernieuwing, van de Onroerende zaak (en/of onderdelen daarvan) en daarop aangebrachte werken en terreininrichting.
- 7.4. Bij beëindiging van de onderhavige overeenkomst, om welke reden dan ook, dient de Onroerende zaak te worden opgeleverd conform de staat van de Onroerende zaak als opgenomen in de opnamestaat **Bijlage [XX]** behoudens de gebruikelijke slijtage en afschrijving. De Provincie beoordeelt of de Ondererpachter de Onroerende zaak op de in dit artikel omschreven wijze juist heeft opgeleverd zonder dat de Ondererpachter aanspraak kan maken op enige vergoeding, tenzij dit voorafgaand aan de beëindiging van de overeenkomst anders is overeengekomen.

## **8. Artikel 8 Levering, zakelijke lasten en belastingen**

- 8.1. De juridische levering van het ondererfpachtrecht zal plaatsvinden bij een notaris kantoor naar keuze van de Provincie, op uiterlijk **[datum]**.
- 8.2. De feitelijke levering van de ondererfpacht zal plaatsvinden op **[datum]**.
- 8.3. Alle zakelijke lasten, die over de ondererfpacht (c.q. de Onroerende zaak) en het gebruik ervan worden geheven komen vanaf de ingangsdatum van deze overeenkomst voor rekening van de Ondererpachter, ook als deze aan de Provincie zijn opgelegd.

## **9. Artikel 9 Kosten notariële akte**

- 9.1. Alle kosten van de notariële akte zijn voor rekening van de Provincie.
- 9.2. De overdrachtsbelasting is voor rekening van de Ondererpachter.

## **10. Artikel 10 Toegang**

- 10.1. Medewerkers van de Staat, het Waterschap en de Provincie en zij die in hun opdracht werkzaamheden verrichten, hebben ten behoeve van de hun opgedragen taak toegang tot de Onroerende zaak. Zij zullen de Ondererpachter voorafgaand aan hun komst informeren over hun aanwezigheid via een contactpersoon die door Ondererpachter wordt aangewezen en wiens contactgegevens door Ondererpachter aan de Provincie zullen worden doorgegeven.

## **11. Artikel 11 Overdracht en vestiging van zakelijke rechten**

- 11.1 Het is de Ondererpachter niet toegestaan:
  - a. de erfpachtelijke bestemming als bedoeld in artikel 6.1 al dan niet de facto te wijzigen;
  - b. de Onroerende zaak of delen daarvan, in ondererfpacht aan een derde in gebruik te geven, ook niet uit hoofde van huur, gebruik en/of enige andere (rechts-)grond ten gevolge waarvan een derde gebruiksrecht en/of aanspraak verkrijgt ter zake de Onroerende zaak, een recht van opstal te verstrekken, te splitsen, te belasten met zakelijke (beperkte) rechten (het verstrekken van een recht van hypotheek aan de financier van Ondererpachter uitgesloten), anders dan met voorafgaande schriftelijke instemming van de Provincie.
  - c. de Onroerende zaak, althans het door Ondererpachter in eigendom te verwerven recht van ondererfpacht, in eigendom over te dragen aan een derde, anders dan met voorafgaande schriftelijke instemming van de Provincie; behoudens overdracht binnen het eigen concern, waarvoor een meldplicht geldt en de Provincie gerechtigd is een concerngarantie te verlangen, de eigendom en/of zeggenschap van/in de rechtspersoon en/of de door de Ondererpachter gedreven onderneming, direct en/of indirect, over te dragen aan een derde, anders dan met voorafgaande schriftelijke instemming van de Provincie, waartoe mede wordt verstaan:

- i. overdracht van de aandelen in Ondererfpachter en/of de aandeelhouder van Ondererfpachter aan een derde, het verpanden en/of in vruchtgebruik geven van bedoelde aandelen en/of al dan niet tijdelijke overdracht van het daaraan verbonden stemrecht;
  - ii. overdracht van de zeggenschap, direct en/of indirect;
  - iii. fusie en/of splitsing, geheel of gedeeltelijke overname, overdracht van een substantieel deel van de activa;
  - iv. het al dan niet via formele benoeming door de rechtbank laten benoemen van een (stille) curator (bewindvoerder), met het oog op de totstandkoming van een zogenoemd pre-pack terzake van de onderneming van de Ondererfpachter, met als doel de levensvatbare delen te laten voortbestaan en niet levensvatbare delen te laten afwikkelen in faillissement.
- 11.2 De Provincie zal de in lid 1 van dit artikel genoemde instemming onthouden als uit een Bibob onderzoek naar de Ondererfpachter, een rechtsopvolger van de Ondererfpachter of andere in artikel 11.1 van deze overeenkomst genoemde Partij enig gevaar blijkt.
- 11.3 Het handelen van Ondererfpachter in strijd met de beperkingen uit artikel 11.1 van deze overeenkomst geldt als het in ernstige mate tekortschieten in de nakoming door Ondererfpachter van zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

## **12. Artikel 12 Verklaring Provincie**

- 12.1. De Provincie verklaart dat:
- a. zij bevoegd is tot het vestigen van de zakelijke rechten als in deze overeenkomst bedoeld;
  - b. zij niet bekend is met feiten en/of omstandigheden die erop wijzen dat de Onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door de Ondererfpachter of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
  - c. haar niet bekend is dat in de bodem tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn;
  - d. eventuele van overheidswege of door nutsbedrijven voorgeschreven of aangekondigde veranderingen betreffende de Onroerende zaak zijn uitgevoerd;
  - e. op de Onroerende zaak geen andere dan de gebruikelijke zakelijke belastingen rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
  - f. haar geen nog niet ingeschreven, maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend zijn;
  - g. er ten aanzien van de Onroerende zaak geen beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen.

## **13. Artikel 13 Risico**

- 13.1. De Onroerende zaak en de assets zoals genoemd in artikel 7.2 van deze overeenkomst zijn vanaf [datum aanvang deze overeenkomst] voor risico van de Ondererfpachter. Vanaf die datum zal de Ondererfpachter zorg dragen voor de gebruikelijke opstal-, aansprakelijkheids- en WA-verzekeringen en de instandhouding daarvan gedurende de looptijd van de ondererfpacht.
- 13.2. Ondererfpachter draagt zorg voor de verkrijging van alle vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, goedkeuringen of meldingen, en voor de kosten van realisatie van de benodigde voorzieningen en aanpassingen ter verkrijging daarvan, benodigd voor de ingebruikneming en exploitatie van haar onderneming op de Onroerende zaak.

## **14. Artikel 14 Bodemverontreiniging**

- 14.1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op, in of onder de Onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is, gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit en de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013. De staat van de Onroerende zaak ten tijde van juridische levering blijkt uit de rapportage als bedoeld in artikel 14.2 van deze overeenkomst.
- 14.2. Een specifiek gekwalificeerde en van beide Partijen onafhankelijke instelling heeft op kosten van de Provincie onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging op en/of in en/of onder de Onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de rapportage die als **Bijlage [XX]** aan deze overeenkomst is gehecht. De Provincie is niet bekend met feiten of

- omstandigheden die erop (kunnen) wijzen dat de Onroerende zaak bodemverontreiniging bevat, anders dan eventueel blijkt uit de voornoemde rapportage.
- 14.3. Bij beëindiging van de ondererfpacht als bedoeld in deze overeenkomst zal in opdracht en op kosten van Ondererfpachter onderzoek worden verricht naar de verontreinigingssituatie van de Onroerende zaak op dat moment. Dit onderzoek moet worden verricht door een specifiek gekwalificeerde en van beide Partijen onafhankelijke instelling en moet minimaal inzichtelijk maken of op en/of in en/of onder de Onroerende zaak, ten opzichte van de staat ten tijde van de juridische levering, zoals opgenomen in het rapport genoemd in artikel 14.2 van deze overeenkomst, meer of andere bodemverontreiniging aanwezig is. Als meer of andere bodemverontreiniging wordt geconstateerd moet Ondererfpachter deze binnen zes maanden na het eindigen van de ondererfpacht voor eigen rekening en ten genoegen van de Provincie saneren. Als Ondererfpachter deze verplichting niet nakomt, zal de Provincie de door haar noodzakelijke geachte werkzaamheden voor rekening van Ondererfpachter laten verrichten.
  - 14.4. Totdat de werkzaamheden als bedoeld in artikel 14.3 van deze overeenkomst zijn verricht, is de Ondererfpachter, gerekend vanaf de datum van het einde van de ondererfpacht, aan de Provincie een bedrag verschuldigd pro rata berekend naar de laatst geldende canon.
  - 14.5. Tijdens het gebruik van de Onroerende zaak onthoudt de Ondererfpachter zich van handelingen die verontreiniging op en/of in en/of onder de Onroerende zaak tot gevolg kunnen hebben.
  - 14.6. In geval van niet nakoming van het bepaalde in dit artikel 14, stellen Partijen bij voorbaat vast dat dat wordt aangemerkt als een ernstig tekortschieten in de op de erfpachter rustende verplichtingen als bedoeld in artikel 5:87 lid 2 BW.
  - 14.7. Bij overdracht van de ondererfpacht tijdens de looptijd van deze overeenkomst verplicht de Ondererfpachter zich ertoe om op haar kosten een bodemonderzoek te laten verrichten naar de aanwezigheid van verontreiniging op, in of onder de onroerende zaak en de resultaten van dit onderzoek voor de overdracht ter beschikking te stellen aan de Provincie.

## **15. Artikel 15 Opzegging ondererfpacht**

- 15.1. De Provincie is bevoegd het recht van ondererfpacht tussentijds te doen eindigen door opzegging:
  - 15.1.1. met inachtneming van een termijn van drie (3) maanden als de Ondererfpachter in verzuim is de canon over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate in verzuim is met de nakoming van zijn overige verplichtingen;
  - 15.1.2. met inachtneming van een termijn van twaalf (12) maanden als dat in het kader van het uitoefenen van de publieke taak van de Provincie noodzakelijk is;
  - 15.1.3. met inachtneming van een termijn van drie (3) maanden, zodra er een verzoek is gedaan aan de Minister om de Onroerende zaak ter onteigening aan te wijzen;
  - 15.1.4. met inachtneming van een termijn van drie (3) maanden in het geval de erfpachtovereenkomsten die als Bijlage 2 en/of 3 aan deze overeenkomst zijn gehecht, c.q. de op basis van die overeenkomsten ten gunste van de Provincie gevestigde recht(en) van erfpacht en/of opstal (als van toepassing), komt (komen) te eindigen.
- 15.2. De Provincie zal de opzegging binnen acht (8) dagen betekenen aan hen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de Onroerende zaak in de openbare registers staan ingeschreven.
- 15.3. Als de ondererfpacht eindigt om redenen anders dan genoemd in artikel 15.1.1 van deze overeenkomst, heeft de Ondererfpachter recht op een vergoeding van de waarde die de ondererfpacht, met de daarop aangebrachte opstallen, voorzieningen, bestrating en beplantingen, op dat moment heeft. Deze vergoeding wordt door Partijen vastgesteld op basis van een onafhankelijke taxatie. Als Partijen op basis van een onafhankelijke taxatie geen overeenstemming bereiken over de aan de Ondererfpachter te betalen vergoeding, zal de vergoeding worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 21 van deze overeenkomst.
- 15.4. De waarde van in strijd met deze overeenkomst aangebrachte opstallen, voorzieningen, bestrating en beplantingen, alsmede de waarde van de in de opnamestaat bijgevoegd als **Bijlage [XX]** bij deze overeenkomst genoemde assets, wordt niet meegenomen in de in artikel 15.3 van deze overeenkomst genoemde waardering en wordt derhalve niet vergoed.
- 15.5. De Provincie is bevoegd op de door haar verschuldigde overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst aan Ondererfpachter te betalen vergoeding in mindering te brengen al hetgeen de Provincie op basis van deze overeenkomst heeft te vorderen van de Ondererfpachter. De vergoeding wordt niet betaald zolang de Onroerende zaak niet geheel ter vrije beschikking van de Provincie is gesteld.

15.6. Indien de ondererfpacht wordt opgezegd, is Ondererfpachter de canon als bedoeld in artikel 3.1 van deze overeenkomst verschuldigd tot en met de dag van oplevering aan de Provincie.

#### **16. Artikel 16 Oplevering van de onroerende zaak bij einde zakelijk recht**

- 16.1. Bij beëindiging van de ondererfpacht, dient de Onroerende zaak in een toestand die tot het redelijk genoegen van de Provincie is en geheel ontruimd door Ondererfpachter te worden opgeleverd. Oplevering dient plaats te vinden na overleg met een medewerker van de Provincie.
- 16.2. Als de oplevering niet binnen de gestelde termijn tot genoegen van de Provincie heeft plaatsgevonden, is de Provincie zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de herstel- en opruimingswerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan de Ondererfpachter in rekening te brengen.
- 16.3. Bij beëindiging van het zakelijk recht is de Ondererfpachter verplicht al hetgeen zij uit hoofde van deze overeenkomst aan de Provincie is verschuldigd te betalen, alsmede de bij het einde van het zakelijk recht verschuldigde en sedertdien niet aangezuiverde bedragen voor belastingen en lasten, waarvoor de Onroerende zaak verbonden bleef.
- 16.4. De Ondererfpachter heeft bij het einde van de ondererfpacht geen recht op een vergoeding met betrekking tot de op de Onroerende zaak door de Ondererfpachter aangebrachte opstellen, terreinverhardingen, beplanting en wat dies meer zij (tenzij zij op grond van artikel 15 van deze overeenkomst daar wel recht op heeft).

#### **17. Artikel 17 Publiekrechtelijke taak en Keur van Waterschap**

- 17.1. De Ondererfpachter is ermee bekend dat de Provincie een publiekrechtelijke taak en publiekrechtelijke bevoegdheden heeft, en dat deze taken en bevoegdheden (bepaalde artikelen van) deze overeenkomst op een later moment kunnen doorkruisen.
- 17.2. De Ondererfpachter is ermee bekend dat op de onroerende zaak de Keur van Waterschap van toepassing is. Uit de Keur vloeien beperkingen voort voor wat betreft bebouwingmogelijkheden en/of gebruik, al naar gelang de locatie, aard en omvang van de voorziene werkzaamheden en exploitatie. Voor het aanbrengen van werken en het exploiteren van de haven is een ontheffing van de keur (watervergunning) noodzakelijk. Ondererfpachter is gehouden de door hem voorziene werkzaamheden en exploitatie af te stemmen met het Waterschap.

#### **18. Artikel 18 Nakoming en tenuitvoerlegging**

- 18.1. De Provincie is bevoegd nakoming te vorderen van de voor de Ondererfpachter uit de ondererfpacht voortvloeiende verplichtingen en Ondererfpachter in dat kader aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving ervan. De Ondererfpachter is verplicht de aanwijzingen terstond op te volgen. Als de Ondererfpachter zijn verplichtingen niet nakomt, is hij verplicht op eerste aanzegging van de Provincie hetgeen in strijd daarmee is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene te bewerkstelligen wat tot nakoming van de verplichting zou hebben geleid.
- 18.2. De Provincie is bevoegd hetgeen in strijd met een uit de ondererfpacht voortvloeiende verplichting is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene te bewerkstelligen wat tot nakoming van de verplichting zou hebben geleid. De kosten die in verband hiermee door en vanwege de Provincie worden gemaakt, komen ten laste van de Ondererfpachter. Een en ander geldt onverminderd het recht van de Provincie om vervangende en aanvullende schadevergoeding te vorderen en de ondererfpacht op te zeggen.

#### **19. Artikel 19 Tekortkoming in de nakoming**

- 19.1. In geval Ondererfpachter tekortschiet in de nakoming van één of meer verplichtingen uit deze overeenkomst, stelt de Provincie de Ondererfpachter bij ingebrekestelling een redelijke termijn om deze alsnog na te komen. Als Ondererfpachter gedurende de bij de ingebrekestelling gestelde termijn nalatig blijft haar verplichtingen na te komen of er goede gronden zijn dat te vrezen, is de Provincie gerechtigd haar verplichtingen op te schorten, dit onverlet haar recht op schadevergoeding.
- 19.2. Als de Ondererfpachter opzettelijk tekortschiet in de nakoming van een uit de ondererfpacht voortvloeiende verplichting, is deze in verzuim, wat leidt tot een ingebrekestelling en mogelijk tot schadeplechtigheid jegens de Provincie.

#### **20. Artikel 20 Betaling en boete**

- 20.1. Alle bedragen die Partijen ingevolge deze overeenkomst verschuldigd zijn, moeten worden voldaan uiterlijk op de overeengekomen datum, ofwel – als is overeengekomen dat facturering

noodzakelijk is – binnen dertig (30) dagen na de factuurdatum. Blijft betaling na afloop van deze termijn uit, dan is de betreffende Partij zonder ingebrekestelling in verzuim en gehouden tot vergoeding van de verschuldigde bedragen en de daarover verschuldigde wettelijke handelsrente.

- 20.2. In het geval de Staat of het Waterschap aan de Provincie boetes oplegt of aanspraak maakt op vergoeding van schade, veroorzaakt door een handelen (een doen en/of nalaten daaronder begrepen) van Ondererfpachter, dan is Ondererfpachter gehouden de Provincie daarvoor te vrijwaren en al datgene te ondernemen om de Provincie ter zake schadeloos te stellen (waaronder begrepen, maar daartoe niet beperkt, het voeren van verweer (al dan niet in rechte) tegen opgelegde boetes en/of gevorderde schadevergoeding en het daadwerkelijk voldoen van boetes en/of gevorderde schadevergoeding).

## **21. Artikel 21 Deskundigen**

- 21.1. De Partij die wil overgaan tot aanwijzing van deskundigen, brengt de andere Partij hiervan schriftelijk op de hoogte, waarna deze gedurende één (1) maand het recht heeft om te kiezen voor een beslechting van het geschil door de bevoegde rechter. Deze keuze geschiedt door een schriftelijke kennisgeving aan de andere Partij. Die wordt geacht te hebben ingestemd met de beslechting van het geschil bij bindend advies als deze de termijn van één (1) maand ongebruikt laat voorbijgaan.
- 21.2. Als een deskundigenprocedure wordt gevolgd, wordt van de drie (3) deskundigen door iedere Partij een deskundige aangewezen, binnen veertien dagen nadat de in lid 1 van dit artikel genoemde schriftelijke kennisgeving de andere Partij heeft bereikt of de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn ongebruikt is verstreken. Een deskundige maakt binnen acht dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar of hij deze aanvaardt. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen gezamenlijk binnen veertien (14) dagen de derde deskundige aan. De derde deskundige maakt binnen acht (8) dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar of hij deze aanvaardt. Als één der Partijen met de aanwijzing van een deskundige binnen veertien dagen in gebreke blijft, of de door Partijen aangewezen deskundigen niet binnen veertien dagen de derde deskundige aanwijzen, wordt deze deskundige, respectievelijk de derde deskundige, op verzoek van de meest gereede Partij aangewezen door de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland.
- 21.3. De deskundigen onderwerpen zich aan de voorwaarden door de aanvaarding van hun benoeming. De deskundigen brengen hun advies uit binnen twee (2) maanden na de schriftelijke aanvaarding van de aanstelling van de derde deskundige. De beslissing van de deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en heeft de kracht van bindend advies.
- 21.4. Alle kosten van de vaststelling door de deskundigen worden door Partijen ieder voor de helft gedragen.

## **22. Artikel 22 Ontbindende voorwaarden**

- 22.1. De Ondererfpachter zal er voor zorgen dat de voor haar bedrijfsvoering benodigde vergunningen zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze overeenkomst, conform de voor de aanvraag relevante voorwaarden, worden aangevraagd.
- 22.2. Deze overeenkomst kan op elk moment door Ondererfpachter en/of Provincie met onmiddellijke ingang worden ontbonden zonder dat een voorafgaande ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is als niet uiterlijk op [datum] de voor de bedrijfsvoering van Ondererfpachter benodigde onherroepelijke vergunningen zijn verleend door de betrokken overheidsinstanties. Indien er binnen de hiervoor genoemde termijn bezwaar of beroep is ingesteld door derden dan treden Partijen uiterlijk drie maanden voor het verstrijken van de genoemde termijn in overleg over het al dan niet verlengen van de in dit artikel 22.2 genoemde termijn. De Ondererfpachter verplicht zich ertoe de Provincie maandelijks te informeren over de stand van zaken met betrekking tot de vergunningaanvragen en eventuele lopende bezwaar- of beroepsprocedures.
- 22.3. In geval van beëindiging van deze overeenkomst ingevolge artikel 22.2 van deze overeenkomst draagt elk van de Partijen ieder voor zich de door haar tot het moment van beëindiging gemaakte kosten en is geen der Partijen jegens de ander(en) tot enigerlei vergoeding van schade gehouden.

### 23. Artikel 23 Bibob-onderzoek

- 23.1. De Provincie kan deze overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- Er sprake is van een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar dat de onderhavige vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
  - Er sprake is van een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar het ondererfpachtrecht betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
  - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Ondererfpachter in relatie staat tot strafbare feiten;
  - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van het ondererfpachtrecht een strafbaar feit is gepleegd;
  - Ondererfpachter heeft nagelaten de vragen die hem door de Provincie zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
  - Ondererfpachter heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- 23.2. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
- 23.3. De Provincie kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

### 24. Artikel 24 Bijlagen

De bij deze overeenkomst gevoegde en door parafen van Partijen gewaarmerkte bijlagen, die genoemd zijn in de considerans en in de artikelen van deze overeenkomst, maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

1. situatietekening recht van ondererfpacht;
2. overeenkomst tussen de Staat en de Provincie;
3. overeenkomst tussen het Waterschap en de Provincie;
4. opnamestaat van terreindeel A ten tijde van de oplevering d.d. [datum];
5. rapportage bodemonderzoeken, later door Partijen toe te voegen;
6. plan van aanpak Duurzaamheid;
7. plan van aanpak social return.

Als de bepalingen of aanwijzingen in deze bijlagen afwijken van, of in strijd zijn met het bepaalde in deze overeenkomst dan heeft het bepaalde in de overeenkomst voorrang.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te [plaats] op [datum],

Provincie Flevoland

[Ondererfpachter]

.....  
[naam]  
[functie]

.....  
[naam]  
[functie]