

Beleidsregel van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant van 16 januari 2024 omtrent de aankoop, het in erfpacht geven en de verkoop van landbouwgrond buiten het Natuur Netwerk Brabant ten behoeve van behoud graslandareaal (Beleidsregel grond voor graasdierhouderij)

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende dat Provinciale staten op 8 april 2022 het Beleidskader Landbouw en Voedsel hebben vastgesteld dat zich onder andere tot doel stelt een deel van de Brabantse landbouwbedrijven te extensiveren en meer natuurinclusief te maken om zo bij te dragen aan de realisatie van de provinciale beleidsdoelen ten aanzien van natuur, water, landschap en klimaat, onder andere voortvloeiend uit internationale verplichtingen zoals opgenomen in de Natura 2000-richtlijnen en de Kaderrichtlijn Water;

Overwegende dat deze extensivering met name gewenst is rond Natura 2000 gebieden, Natte Natuurparels en in de beekdalen en dat deze extensivering kan worden ondersteund door in genoemde zones te borgen dat percelen blijvend beheerd worden als grasland en zo beschikbaar blijven voor graasdierbedrijven die daardoor een beter perspectief hebben;

Overwegende dat de Minister voor Natuur en Stikstof op 20 december 2022 een Specifieke Uitering heeft toegekend aan de provincie die onder meer budget beschikbaar stelt om het borgen van het gebruik van percelen als grasland financieel te ondersteunen. Eén van de methoden om dit te bewerkstelligen bestaat uit de aankopen en het met voorwaarden in erfpacht geven en eventuele verkopen van landbouwgrond door de provincie Noord-Brabant;

Overwegende dat Gedeputeerde Staten het daartoe wenselijk achten een beleidsregel vast te stellen.

Besluiten vast te stellen de volgende beleidsregel:

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

aankoop: in eigendom verwerven van gronden door de provincie, met inbegrip van de levering door middel van een notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers;

agrarisch ondernemer: onderneming met of zonder rechtspersoonlijkheid die bedrijfsmatig hoofdzakelijke landbouwactiviteiten uitvoert;

attentiezone waterhuishouding: werkingsgebied als zodanig opgenomen en begrensd in de Omgevingsverordening Noord-Brabant;

behoud en herstel van watersystemen: werkingsgebied als zodanig opgenomen en begrensd in de Omgevingsverordening Noord-Brabant;

biologische agrarisch ondernemer: agrarisch ondernemer die producten vervaardigt die gecertificeerd zijn volgens de geldende regelgeving voor biologische producten;

erfpacht: overeenkomst als bedoeld in artikel 85 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;

erfpachter: agrarisch ondernemer die de bevoegdheid krijgt om grond van de provincie te houden en te gebruiken zoals bedoeld in artikel 85 boek 5 van het Burgerlijk wetboek;

gecombineerde opgave: door agrarisch ondernemer bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland jaarlijks aangeleverde bedrijfsgegevens;

grasland: grond met een natuurlijke of ingezaaide vegetatie van meer dan 50 procent grassen of kruidachtige voedergewassen;

grond: gras- of bouwland dat in gebruik is als landbouwgrond, zoals op te maken valt uit de Basisregistratie Gewaspercelen (BRP) voor de drie jaren voorafgaand aan de transactie;

kavel: een samenhangend stuk grond dat één type gebruik heeft en meestal is omgeven door een duidelijk herkenbare grens;

kwalitatieve verplichting: verplichting als bedoeld in artikel 252 boek 6 Burgerlijk wetboek.

NNB: Natuur Netwerk Brabant als zodanig aangeduid in het Natuurbeheerplan, bedoeld in artikel 1.2 van de Subsidieregeling natuur- en landschapsbeheer Noord-Brabant 2016;

verkoper: natuurlijke of rechtspersoon die grond verkoopt aan de provincie;

Artikel 2 Toepassingsbereik

- Deze beleidsregel is van toepassing op grondtransacties tussen de provincie en een of meer agrarisch ondernemers met betrekking tot in de provincie Noord-Brabant gelegen grond.

2. Een grondtransactie als bedoeld in het eerste lid, betreft de transactie waarbij:
 - a. de provincie grond koopt van verkoper;
 - b. de provincie een kwalitatieve verplichting met kettingbeding vestigt die ziet op het permanent exploiteren van de grond als grasland;
 - c. de provincie de gekochte grond onder voorwaarden in erfpacht geeft aan erfpachter; en
 - d. de provincie na beëindiging van de erfpacht, de gekochte grond eventueel verkoopt aan erfpachter.

Artikel 3 Voorwaarden grondtransactie

De provincie is bereid een grondtransactie als bedoeld in artikel 2, aan te gaan met een verkoper, indien:

- a. een erfpachter bereid is grasland te realiseren dan wel grasland permanent in stand te houden op de van de provincie in erfpacht genomen grond;
- b. de transactie uitsluitend betrekking heeft op grond die:
 - 1°. bestaat uit één of meer kavels;
 - 2°. een minimale omvang heeft van twee hectare;
 - 3°. onbebouwd is;
 - 4°. in het ter plekke vigerende omgevingsplan een landbouwfunctie heeft;
 - 5°. in het ter plekke vigerende omgevingsplan geen functie heeft die bebouwen toestaat, niet bouwrijp is gemaakt en geen bouwterrein is;
 - 6°. geschikt is om grasland te realiseren en permanent in stand te houden;
 - 7°. ontsloten is;
 - 8°. geheel of grotendeels gelegen is in het attentiegebied waterhuishouding of in het werkgebied behoud en herstel van watersystemen; en
- c. de grondtransactie geen betrekking heeft op landbouwgrond:
 - 1°. die binnen het NNB gelegen is;
 - 2°. waarop een verplichting rust die in de weg staat aan het realiseren en in stand houden van grasland; of
 - 3°. waarop reeds een verplichting rust om grasland permanent in stand te houden.

Artikel 4 Voorwaarden aankoop

In geval de provincie overgaat tot aankoop van grond, verbindt zij aan de aankoop in ieder geval de volgende voorwaarden:

- a. de erfpachter duldt de verplichting tot het permanent exploiteren van de grond als grasland;
- b. de erfpachter neemt de verkochte grond in erfpacht tegen een vooraf overeengekomen erfpachtcanon voor de duur van 26 jaar;
- c. indien sprake is van een gezamenlijk verzoek, wordt in de koopovereenkomst een opschortende voorwaarde opgenomen die ertoe strekt dat tussen de provincie en de erfpachter een overeenkomst tot vestiging recht van erfpacht wordt gesloten.

Artikel 5 Voorwaarden erfpacht

De provincie verbindt aan de erfpacht:

- a. de voorwaarden uit de model-erfpachtovereenkomst, opgenomen in de bijlage bij deze beleidsregel;
- b. andere voorwaarden en verplichtingen zoals beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen die op de grond gevestigd zijn en ingeschreven staan in de openbare registers; en
- c. de verplichting voor erfpachter om jaarlijks aan de provincie te rapporteren over het gebruik van de grond door middel van het toesturen van de gecombineerde opgave.

Artikel 6 Verkoop

Indien de provincie de gekochte grond wenst te verkopen, geniet de erfpachter een voorkeursrecht zoals beschreven in artikel 10 van de model-erfpachtovereenkomst, opgenomen in de bijlage bij deze beleidsregel, onder de volgende voorwaarden:

- a. de overeengekomen erfpachtcanon is voor de gehele duur van de erfpacht door erfpachter voldaan; en
- b. de verkoop betreft dezelfde grond als die waarop de erfpacht betrekking had, zowel voor wat betreft de locatie als voor wat betreft de oppervlakte.

Artikel 7 Vaststelling aankoopprijs, verkoopprijs en erfpachtcanon

1. De bij de aankoop respectievelijk verkoop te hanteren reële marktwaarde van de grond wordt vastgesteld door een erkend taxateur, voorafgaand aan de aankoop respectievelijk verkoop.
2. De erfpachtcanon wordt vastgesteld door een erkend taxateur met inachtneming van de beperkingen in het gebruik, bedoeld in artikel 3, onder a.

Artikel 8 Biologische landbouw

Voor zover noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van de Skal-certificering, staat het de erfpachter die biologisch agrarisch ondernemer is, vrij om vruchtwisseling toe te passen, met dien verstande dat slechts gedurende één teeltseizoen per vijf jaar de teelt van een ander gewas dan grasland is toegestaan.

Artikel 9 Aanvragen grondtransactie

1. Een verzoek tot het aangaan van een grondtransactie wordt ingediend bij:
De provincie Noord-Brabant
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch.
2. Een verzoek als bedoeld in het eerste lid, gaat vergezeld van een projectplan, waarin minimaal is opgenomen:
 - a. een beschrijving van risico's en beperkingen die verband houden met de kwaliteit van de grond en het gebruik dat van de grond kan worden gemaakt, waaronder de bodemkwaliteit, bodemverontreiniging, eventuele zakenrechtelijke beperkingen, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, en de aanwezigheid van kabels en leidingen; en
 - b. een visueel overzicht en lijst van deelnemende percelen met inbegrip van de kadastrale aanduidingen.
3. Indien het verzoek wordt ingediend door meerdere natuurlijke of rechtspersonen, dient bij de aanvraag een gezamenlijke verklaring van instemming inzake het verzoek tot aangaan van een grondtransactie gevoegd te worden.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin zij wordt geplaatst.

Artikel 11 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel grond voor graasdierhouderij Noord-Brabant.

's-Hertogenbosch, 16 januari 2024

Gedeputeerde Staten voornoemd,

*de voorzitter,
mr. I.R. Adema*

*de secretaris,
drs. G.H.E. Derks MPA*

Bijlage, behorende bij artikel 5, onder a, van de Beleidsregel grond voor Graasdierhouderij Noord-Brabant

Model erfpachtovereenkomst

OVEREENKOMST TOT VESTIGING RECHT VAN ERFPACHT

DE ONDERGETEKENDEN:

1., statutair gevestigd te en kantoorhoudende te,, ingeschreven in het handelsregister onder nummer, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door, geboren op te, en, geboren op te, hierna te noemen: **"(de) Erfpachter"**

en

2. De publiekrechtelijke rechtspersoon, de **provincie Noord-Brabant**, gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende te (5216 TV) 's-Hertogenbosch, Brabantlaan 1, ten deze op grond van rechtsgeldig vertegenwoordigd door, programmamanager Majeure Projecten en Ontwikkelbedrijf, ten deze handelende voor en namens de provincie Noord-Brabant: **"(de) Provincie"**

De ondergetekenden onder 1. en 2. hierna tezamen te noemen: **"(de) Partijen"**

IN OVERWEGING NEMENDE DAT:

- a. De provincie gronden voor de duur van 26 jaar wenst uit te geven in erfpacht en daaromtrent het e.e.a. wenst vast te leggen in onderhavige overeenkomst. De erfpachtovereenkomst geeft daarbij invulling aan de intenties van de Provincie en erfpachter om een duurzame relatie met elkaar aan te gaan.
- b. De Provincie in beginsel de erfpachtcanon enkel zal indexeren op grond van artikel 4 van onderstaande overeenkomst.
- c. De Provincie in het kader van de verduurzaming van de landbouw de 'Beleidsregel grond voor graasdierhouderij' heeft opgesteld, die is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op @@@.
- d. De Provincie bereid is om de door haar aangekochte respectievelijk bij haar in eigendom zijnde perce(e)l(en) kadastraal bekend gemeente, sectie, nummer(s) voor 26 jaar in erfpacht uit te geven.
- e. Partijen de rechten en plichten van het recht van erfpacht in onderhavige overeenkomst hebben vastgelegd.

VERKLAREN HET NAVOLGENDE OVEREEN TE KOMEN:

Artikel 1. Het Terrein

1. Partijen verklaren een overeenkomst aan te gaan, op grond waarvan de Provincie in erfpacht aan de Erfpachter uitgeeft, die zulks aanvaardt, het/de registergoed(eren), zoals hieronder nader omschreven en met arcering aangegeven op de door Partijen gewaarmerkte situatietekening, die als bijlage 1 is aangehecht, betreffende (een) perce(e)l(en) cultuurgrond, gelegen aan de te, hierna (tezamen) te noemen: **"het Terrein"**

Kadastrale omschrijving van het perceel waarop het recht van erfpacht zal worden gevestigd			Grootte van het perceel			Grootte van het gedeelte van het perceel waarop het recht van erfpacht zal worden gevestigd (circa)		
gemeente	sectie	nummer	ha	a	Ca	ha	a	ca
Totaal								

2. **Indien van toepassing:** De Provincie verklaart, voor zover nodig, onherroepelijk volmacht te geven aan de notaris, alwaar de uitgifte in erfpacht van het Terrein plaats zal vinden, om ten behoeve van de akte van uitgifte in erfpacht van het Terrein, een splitsingsverzoek middels de Splitsapplicatie bij het Kadaster in te dienen in het kader van het vormen van nieuwe percelen met een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte. Deze volmacht geschiedt met de macht van substitutie. Alle kosten die het Kadaster in rekening brengt, waaronder mede begrepen de kosten voor het splitsingsverzoek en de verificatiemeting, komen voor rekening van de provincie.

- Op deze overeenkomst zijn de bepalingen, zoals opgenomen in de artikelen 5:85 tot en met 5:100 van het Burgerlijk Wetboek, van toepassing, voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken.

Artikel 2. Duur van erfpacht

Het recht van erfpacht wordt gevestigd voor een aaneengesloten periode van 26 jaren, ingaande op de datum dat de notariële akte tot uitgifte in erfpacht wordt verleden, zoals vermeld in artikel 31.

Artikel 3. Vergoeding en canon

- De Erfpachter is aan de Provincie geen (eenmalige) vergoeding verschuldigd wegens de vestiging van het recht van erfpacht.
- De Erfpachter is aan de Provincie een jaarlijkse canon verschuldigd wegens de erfpacht van het Terrein en bedraagt bij aanvang € (zegge: euro) per hectare per jaar, ofwel in totaal € (zegge: euro), te voldoen bij vooruitbetaling in jaarlijkse termijnen, vervallende per 1 oktober van ieder jaar.
- Over de canon is geen omzetbelasting verschuldigd.
- De Erfpachter dient de canon voor het eerst te voldoen bij gelegenheid van ondertekening van de notariële akte die naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst zal worden opgemaakt, betrekking hebbende op de periode vanaf de datum van uitgifte in erfpacht tot en met 31 december van dat jaar. De daaropvolgende jaren dient de Erfpachter de canon te voldoen bij vooruitbetaling in jaarlijkse termijnen, vervallende per 1 oktober van ieder jaar.
- Indien betaling van een canontermijn niet op de vervaldag als bedoeld in lid 2 van dit artikel heeft plaatsgehad is de Erfpachter zonder nadere ingebrekestelling, aanmaning, bevel of soortgelijke daad van rechtsopvolging in verzuim en wordt het verschuldigde verhoogd met de wettelijke rente voor niet-handelstransacties naar rato van de tijdsduur van het verzuim.

Artikel 4. Canon indexering

- De canon wordt op/per 1 januari van ieder jaar aangepast aan de hand van de ontwikkeling van de consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek vastgesteld, of indien deze index niet meer bestaat, door middel van/aan de hand van de index die de oude index het meest benadert. Deze aanpassing geschiedt op basis van de formule:

$$C(n) = (A:B) \times C(o)$$

In deze formule is:

C(n): de nieuwe canon;

A: de CPI van het kalenderjaar voorafgaand aan de ingangsdatum van de canonaanpassing;

B: de CPI van het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar bedoeld onder A;

C(o): de oude, aan te passen canon.

- De eerste jaarlijkse canon aanpassing vindt plaats op 1 januari volgende op het eerste volledige jaar vanaf de datum van uitgifte in erfpacht.
- De geïndexeerde canon is ook verschuldigd wanneer door de Provincie geen afzonderlijke schriftelijke mededeling van deze aanpassing wordt gedaan aan de Erfpachter, doch zal nimmer lager dan de aanvangscanon, als bedoeld in artikel 3 lid 2, kunnen zijn.
- De indexering van de canon is ook van overeenkomstige toepassing op een krachtens artikel 5 herziene canon, met ingang van het jaar volgend op het jaar waarop de herziening voor het eerst geldt.

Artikel 5. Periodieke canonherziening

- Onverminderd het bepaalde in artikel 4 kan de canon op verzoek van de Provincie telkens na verloop van vijf erfpachtsjaren, voor het eerst vijf jaar na uitgifte van het recht van erfpacht conform artikel 31, worden herzien in verband met fluctuaties in de waarde van onroerende zaken. Hierbij zal rekening worden gehouden met de marktconformiteit van de canon, mede in het licht van het opbrengend vermogen van het Terrein.
- De Provincie maakt uitsluitend van de mogelijkheid uit het eerste lid gebruik indien zwaarwegende externe factoren dat noodzakelijk maken, zoals planologische wijzigingen, peilveranderingen en andere nu onbekende externe gebeurtenissen die het overeengekomen gebruik van de grond beïnvloeden.
- De herziene canon is verschuldigd met ingang van de dag, waarop de vermelde termijn van vijf jaren is verlopen.
- De Provincie geeft de Erfpachter per aangetekende brief kennis van het voornemen tot herziening van de canon.
- De Erfpachter deelt de Provincie binnen zes weken na de datum van de in lid 3 bedoelde brief per aangetekende brief mee of hij instemt met het voorstel.

6. Wanneer uit de brief, als bedoeld in lid 4, blijkt dat de Erfpachter niet instemt met het voorstel, of wanneer de Erfpachter die brief niet of niet tijtjds verzendt, zal de herziene canon worden vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen. Elk van de Partijen benoemt een deskundige en deze twee benoemen samen de derde, die als voorzitter zal fungeren. Als over deze derde deskundige geen overeenstemming wordt verkregen, benoemt een rechter van de Rechtbank van het arrondissement waarin het Terrein is gelegen, op verzoek van de meest gereede partij, de derde deskundige.
7. Het door de in lid 5 bedoelde deskundigen uitgebrachte advies is bindend voor Partijen. De kosten van de deskundigen zullen door elk van Partijen voor de helft worden gedragen.

Artikel 6. Verlenging

1. Tot uiterlijk één jaar voor afloop van de overeengekomen duur van het erfpacht, als bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst, kunnen Partijen met elkaar in overleg treden omtrent een eventuele verlenging en de daarbij te stellen voorwaarden. Aan het gestelde in dit artikel kan door geen van de Partijen een recht van continuatie van het erfpachtrecht worden ontleend. Zowel de Erfpachter als de Provincie kan zonder opgaaf van redenen weigeren medewerking te verlenen aan een door de wederpartij gewenste verlenging. Indien de Provincie het Terrein opnieuw in pacht dan wel erfpacht wenst uit te geven onder dezelfde dan wel vergelijkbare voorwaarden, biedt zij dit als eerste aan aan de Erfpachter. Voormeld voorkeursrecht is niet van toepassing ingeval de Provincie het Terrein geheel of gedeeltelijk wenst te verpachten aan een ander publiekrechtelijk lichaam voor zover noodzakelijk voor het uitoefenen van diens publiekrechtelijke taak.

Artikel 7. Einde en opzegging

1. De erfpacht eindigt, behoudens op de overige in het Burgerlijk Wetboek bepaalde gronden, door: het verstrijken van de duur, als overeengekomen in artikel 2 van deze overeenkomst. Wanneer de Erfpachter het Terrein niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft het recht van erfpacht doorlopen, tenzij de Provincie uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken, dat zij het recht van erfpacht als geëindigd beschouwt.
2. De Erfpachter is niet gerechtigd het erfpachtrecht op te zeggen gedurende de eerste 26 jaren na vestiging.
3. De Provincie en de Erfpachter zijn gerechtigd het aldus verlengde recht van erfpacht, zoals bedoeld in artikel 6, op te zeggen bij exploit, tenminste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
4. Ingevolge het in artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde, kan het erfpachtrecht door de Provincie worden opgezegd indien de Erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. Onder 'in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van zijn andere verplichtingen' zoals hiervoor vermeld dient in ieder geval te worden begrepen: het niet voldoen aan de in artikelen 12 en 13 van deze overeenkomst omschreven verplichtingen. De opzegging geschiedt bij exploit en tenminste een maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd. Deze opzegging moet tevens op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
5. Ingevolge het in artikel 5:87 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde, kan het erfpachtrecht (tussentijds) door de Provincie (deels) worden opgezegd om redenen van algemeen belang of voor gebruik ten algemenen nutte. De redenen die deze opzegging rechtvaardigen moeten gemotiveerd uiteen worden gezet in het besluit tot opzegging, met overeenkomstige toepassing van artikel 1 van de Onteigeningswet, dan wel corresponderende bepalingen uit de omgevingswet. De opzegging geschiedt bij exploit en tenminste twee jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd. Deze opzegging moet tevens op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
6. Ingevolge het in artikel 5:97 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde, kan de rechter, indien 25 jaren na de vestiging van de erfpacht zijn verlopen, op vordering van de Provincie of Erfpachter de erfpacht wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, die van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging niet van de Provincie of de Erfpachter kan worden gevergd.
7. Het recht van erfpacht kan (tussentijds) door de Provincie worden opgezegd indien (i) de Erfpachter in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling of schuldsanering natuurlijke personen aanvraagt, of (ii) de rechtspersoon van de Erfpachter, om welke reden dan ook, wordt ontbonden of het samenwerkingsverband wordt beëindigd ingeval de Erfpachter een rechtspersoon of een samenwerkingsverband is. De opzegging geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:88 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, bij exploit en ten minste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

Artikel 8. Bodemverontreiniging

1. De Provincie verklaart niet bekend te zijn met feiten, onder meer op grond van eigen deskundigheid en het gebezigde gebruik van het Terrein, die erop wijzen dat het Terrein enige bodemverontrei-

- niging bevat die kan leiden tot een verplichting tot sanering van het Terrein dan wel tot het (laten) nemen van andere maatregelen.
2. Voor zover aan de Provincie bekend:
 - a. is met betrekking tot het Terrein door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het Terrein door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
 3. Partijen komen overeen dat geen opdracht wordt gegeven tot het uit laten voeren van een verkennend bodemonderzoek gebaseerd op de NEN 5740, inclusief een vooronderzoek NEN 5725 en asbestonderzoek, gebaseerd op de NEN 5707, van het Terrein en gaan ervan uit dat de grond en/of het grondwater van het Terrein niet verontreinigd is. De Erfpachter vrijwaart de Provincie na de vestiging van het recht van erfpacht voor alle hiermee samenhangende gevolgen, hoe dan ook genaamd. Het risico van verontreiniging die de beoogde gebruiksfunctie van het Terrein beperkt, is alsdan voor de Erfpachter.
 4. Bij gelegenheid van het einde van het recht van erfpacht, als bedoeld in artikel 7 van deze overeenkomst, is de Provincie gerechtigd om voor haar rekening een verkennend bodemonderzoek gebaseerd op de NEN 5740, inclusief een vooronderzoek NEN 5725 en asbestonderzoek, gebaseerd op de NEN 5707, uit te laten voeren. Indien uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er sprake is of kan zijn van bodem- en/of asbestverontreiniging, dan is de Provincie gerechtigd om voor haar rekening een nader onderzoek in te stellen.
 5. Voor rekening en risico van de Erfpachter komen de (gevolgen van) verontreinigingen van de grond en/of het grondwater van het Terrein.
 6. Van bodem- en/of asbestverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de grond en/of het grondwater van het Terrein hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan de streefwaarde van de bij de Wet bodembescherming behorende uitvoeringsregelingen dan wel daarvoor in de plaats tredende algemeen gangbare kwaliteitseisen of op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten.
 7. Onder verontreiniging wordt niet verstaan:
 - a. De aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden;
 - b. Stobben van bomen en/of struiken;
 - c. Funderings- en puinresten die geen asbest of andere schadelijke stoffen bevatten.

Artikel 9. Wijziging, vervreemding, verhuur en jacht

1. Het is de Erfpachter niet geoorloofd, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming, van de Provincie:
 - a. Het erfpachtrecht geheel of ten dele te vervreemden, waaronder begrepen de inbreng van het recht in een rechtspersoon of samenwerkingsverband;
 - b. Het erfpachtrecht geheel of ten dele te verhuren, te verpachten of in ondererfpacht uit te geven of anderszins onder welke titel ook, geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven;
 - c. Het erfpachtrecht geheel of ten dele te splitsen;
 - d. Het recht van erfpacht of enig deel daarvan met hypotheek of enig ander zakelijk recht te bezwaren;
 - e. Op of aan het Terrein werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel activiteiten of een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu – waaronder die van de bodem – wordt veroorzaakt;
 - f. De bestemming van het Terrein te wijzigen;
 - g. Overeenkomsten aan te gaan, die het gangbare gebruik en/of de waarde van het erfpachtrecht dan wel het Terrein negatief beïnvloeden;
 - h. In het gebruik van het Terrein, zoals omschreven in artikel 12 van deze overeenkomst, een wijziging aan te brengen;
 - i. Gebouwen, werken en/of beplantingen op het Terrein op te richten;
 - j. Te handelen in strijd met nu of te eniger tijd geldende vergunningen of -voorschriften.
2. Op de toestemming als bedoeld in het eerste lid is de Wet Bibob en de Beleidsregel Wet Bibob Noord-Brabant 2022 van overeenkomstige toepassing.
3. De Provincie kan op grond van haar moverende redenen toestemming aan de in lid 1 vermelde punten onthouden. Daarnaast kan de Provincie voorwaarden verbinden aan de bedoelde toestemming, waaronder voorwaarden van financiële aard.
4. De Erfpachter is bevoegd om in overleg met de WBE (wildbeheereenheid), welke WBE actief is in het gebied waar het Terrein is gelegen, een jachtrecht uit te geven conform de dan geldende wet- en regelgeving. Dit jachtrecht mag enkel gedurende de duur van het erfpachtrecht, conform

artikel 2, worden uitgegeven waarbij de duur van het jachtrecht de duur van het erfpachtrecht niet mag overschrijden.

Artikel 10. Voorkeursrecht tot koop

1. De Provincie verleent aan de Erfpachter een voorkeursrecht tot koop van het blote eigendom van het Terrein. Indien de Provincie het blote eigendom van het Terrein geheel of gedeeltelijk wenst te vervreemden, dient zij de Erfpachter daarvan in kennis te stellen door middel van een aangetekend schrijven. Erfpachter duldt hierbij expliciet de verplichtingen en voorwaarden zoals beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen waarmee de grond bezwaard is en welke ingeschreven staan in de openbare registers. Voormeld voorkeursrecht is niet van toepassing ingeval de Provincie het blote eigendom van het Terrein geheel of gedeeltelijk wenst te vervreemden aan een ander publiekrechtelijk lichaam voor zover noodzakelijk voor het uitoefenen van diens publiekrechtelijke taak.
2. Het voorkeursrecht van de Erfpachter, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, eindigt op het moment dat de erfpachtovereenkomst eindigt. Indien de Provincie besluit tot verkoop over te gaan dan dient zij de Erfpachter daarvan binnen 6 maanden voor het einde van onderhavige erfpachtovereenkomst in kennis te stellen.
3. Indien de Provincie het voorkeursrecht van de Erfpachter, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, passeert, verbeurt de Provincie ten behoeve van de Erfpachter een direct opeisbare boete van € 15.000,00 (zegge: vijftienduizend euro), zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is. Deze boete laat onverlet het recht van de Erfpachter op vergoeding van de door haar geleden en/of te lijden schade en interesten. De boete zal jaarlijks worden geïndexeerd, conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer, CPI, alle huishoudens (2015 = 100), zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of indien deze index niet meer bestaat, middels de index die de oude index het meest benadert.
4. De Erfpachter dient binnen zes weken na ontvangst van het aangetekend schrijven, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, aan de Provincie te kennen te geven of hij van zijn voorkeursrecht gebruik wil maken.
5. Indien de Erfpachter van zijn voorkeursrecht gebruik wil maken, wordt de koopsom van het blote eigendom vastgesteld door een door de Provincie aangewezen onafhankelijke erkende taxateur tegen de alsdan geldende marktwaarde vrij van erfpacht met inachtneming van de op de grond geldende beperkingen en verplichtingen. Voor het begrip 'marktwaarde' dient daarbij aansluiting te worden gezocht bij de European Valuation Standards (EVS): "het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang".
6. Indien Partijen over de hoogte van de koopsom geen overeenstemming bereiken, zal de waarde van het blote eigendom tegen de alsdan geldende marktwaarde door maximaal drie onafhankelijke erkende taxateurs (deskundige) worden vastgesteld. Elk van de Partijen benoemt een deskundige en deze twee benoemen samen de derde, die als voorzitter zal fungeren. Als over deze derde deskundige geen overeenstemming wordt verkregen, benoemt een rechter van de Rechtbank van het arrondissement waarin het Terrein is gelegen, op verzoek van de meest gerede partij, de derde deskundige. Het waardeoordeel van deze commissie is voor Partijen bindend. De kosten van deze deskundigen komen evenredig voor rekening van Partijen. Het als zodanig uitgebrachte rapport dient door de deskundigen ten spoedigste aan de betrokken Partijen ter hand te worden gesteld door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst. Na ontvangst daarvan hebben zowel de Erfpachter als de Provincie één maand bedenktijd. Zowel de Erfpachter als de Provincie dienen binnen deze maand bedenktijd aan de wederpartij, door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst, te kennen te geven of zij willen verkopen respectievelijk kopen voor de door de deskundigen vastgestelde prijs.
7. Indien Erfpachter overgaat tot aankoop zijn Partijen gebonden aan de hierna onder a tot en met f gemelde bepalingen:
 - a. Zodra er overeenstemming is, dienen de Erfpachter en de Provincie de gemaakte afspraken schriftelijk vast te leggen in een koopovereenkomst en dient het verlijden van de notariële akte van levering binnen een maand daarna te geschieden, dan wel op een later, in onderling overleg te bepalen, tijdstip, doch uiterlijk voor één december van het kalenderjaar waarin de overeenstemming tot stand is gekomen;
 - b. De kosten van overdracht en levering, waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten en kadastraal recht, zijn voor rekening van de Erfpachter;
 - c. De betaling van de koopsom en de afrekening van de zakelijke lasten dienen te geschieden bij het verlijden van de notariële akte van levering;
 - d. Het Terrein zal worden geleverd in de staat waarin het zich op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst bevindt, met alle heersende en lijdende erfdiensbaarheden en zichtbare en verborgen gebreken en rechten en verplichtingen;

- e. Het verkochte dient te worden geleverd, vrij van hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan;
 - f. De Erfpachter en de Provincie verbinden zich in de notariële akte van levering afstand te zullen doen van het recht om ontbinding te vorderen.
8. Indien de Provincie aan de Erfpachter te kennen geeft, dat zij niet wil verkopen voor de door de deskundigen vastgestelde prijs en de Erfpachter geeft aan de Provincie te kennen, dat hij wel wil kopen voor de door de deskundigen vastgestelde prijs, dan blijft het voorkeursrecht van kracht en is de Provincie niet vrij om aan derden te vervreemden.
 9. Indien de Provincie aan de Erfpachter te kennen geeft, dat zij wil verkopen voor de door de deskundigen vastgestelde prijs en de Erfpachter geeft aan de Provincie te kennen, dat hij niet wil kopen voor de door de deskundigen vastgestelde prijs, dan eindigt het voorkeursrecht per de datum waarop de in lid 4 van dit artikel bedoelde maand bedenktijd verstrijkt en is de Provincie vrij om aan derden te vervreemden.

Artikel 11. Staat van het Terrein

1. @@De feitelijke levering (aflevering) van het Terrein vindt plaats op de dag dat de notariële akte tot uitgifte in erfpacht, als bedoeld in artikel 31, wordt verleden, in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, daaraan verbonden heersende en lijdende erfdiensbaarheden en alle andere (kwalitatieve) rechten, lasten en verplichtingen als daaraan zijn verbonden, doch vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. De Provincie geeft kennis van de volgende met het Terrein verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend of heersend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen: Voor het overige wijst de Provincie op de kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen die gelijktijdig met de uitgifte in erfpacht, zoals omschreven artikel 31, op het Terrein respectievelijk het recht van erfpacht zullen worden gevestigd, zoals omschreven in artikel 14.
3. Het Terrein zal op het moment van de notariële akte van vestiging, zoals omschreven in artikel 31 van deze overeenkomst, de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor het huidige gebruik als bedoeld in artikel 12 van deze overeenkomst. De Erfpachter is bevoegd het Terrein voor de notariële akte van vestiging te inspecteren.
4. De staat waarin het Terrein zich op het moment van de ondertekening van deze overeenkomst bevindt, is omschreven en aangegeven op de foto's, die als bijlage 2 zijn aanhecht.

Artikel 12. Gebruik

1. De Erfpachter verplicht zich het Terrein uitsluitend te gebruiken als landbouwgrond in overeenstemming met hetgeen is opgenomen in de Beleidsregel grond voor graasdierhouderij Noord-Brabant, meer specifiek de in deze beleidsregel opgenomen verplichting om op de in erfpacht gegeven gronden grasland te realiseren en in stand te houden.
2. Bij de realisatie van grasland is het de Erfpachter toegestaan om het grasland maximaal één keer per zes jaar te scheuren onder de voorwaarde dat het Terrein aansluitend opnieuw wordt ingezaaid met een grasmengsel.
3. Erfpachter is verplicht jaarlijks te rapporteren over het gebruik van de grond doormiddel van het onverwijld toesturen van de gecombineerde opgave van het betreffende jaar na ontvangst van RVO.
4. De Erfpachter kan de Provincie verzoeken, mee te werken aan een herziening van het gebruik van het Terrein, op grond van bijzondere of gewijzigde omstandigheden. De Provincie kan haar toestemming aan een herziening van het gebruik van het Terrein onthouden, op grond van haar moverende redenen. Zulks laat onverlet de mogelijkheid tot aanpassing van het recht van erfpacht, als bedoeld in artikel 24.
5. De Erfpachter draagt er zorg voor dat nooit enige situatie ontstaat, waarbij het Terrein wordt gebruikt in strijd met het gebruik als bedoeld in lid 1 van dit artikel of in strijd met de eventueel overeengekomen herziening van het gebruik, overeenkomstig het bepaalde daarover in lid 2 van dit artikel.
6. De Erfpachter is verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en verkrijgen van alle vergunningen, ontheffingen en andere beschikkingen die benodigd zijn voor het in lid 1 van dit artikel bedoelde gebruik, voor de correcte nakoming van alle daaruit voortvloeiende verplichtingen en voor de correcte naleving van alle daarbij gestelde voorwaarden en voorschriften. Erfpachter is bekend met de voorzieningen die in het kader van de eventuele milieuvergunning voor rekening en risico van de Erfpachter dienen te worden getroffen.

Artikel 13. Beheer en onderhoud

1. De Erfpachter verplicht zich voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor de instandhouding dan wel het beheer en (dagelijks en groot) onderhoud van het Terrein in overeenstemming met het gebruik als bedoeld in artikel 12.

2. Voor rekening van de Erfpachter komen tevens de premies van de verzekering(en) van het Terrein alsmede alle kosten, verband houdende met de aansluitingen en/of het verbruik van gas, water, elektriciteit of andere nutsvoorzieningen.

Artikel 14. Kwalitatieve verplichtingen / kettingbedingen

1. Voor zover een verplichting uit hoofde van artikel 12 en artikel 13 een dulden of niet doen inhoudt en niet reeds een goederenrechtelijke werking heeft, is deze verplichting een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW en zal deze verplichting bij notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers waardoor deze verplichting zal overgaan op degenen die het recht van erfpacht onder bijzondere titel verkrijgen en mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Terrein en/of het recht van erfpacht verkrijgen of diegenen die een beperkt recht zullen verkrijgen, hierna te noemen: "Rechtsopvolger".
2. De vastlegging van de kwalitatieve verplichtingen in een notariële akte, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, dient plaats te vinden gelijktijdig met de uitgifte in erfpacht, zoals beschreven in artikel 31.
3. Indien en voor zover een verplichting uit hoofde van artikel 12 en artikel 13 een Rechtsopvolger van Erfpachter als Erfpachter, door welke oorzaak dan ook, niet binden, komen Erfpachter en de Provincie overeen dat de Erfpachter, evenals zijn Rechtsopvolger, verplicht is – op straffe van een direct opeisbare boete van € 30.000,00 (zegge: dertigduizend euro) - de betreffende verplichtingen bij overdracht van het recht van erfpacht of vestiging van een beperkt recht als kettingbeding op te leggen aan de Rechtsopvolger door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de Provincie voortvloeiende rechten namens de Provincie aan te nemen.
4. De in lid 3 bedoelde boete laat onverlet het recht van de Provincie om alsnog nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen. De boete zal jaarlijks worden geïndexeerd, conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer, CPI, alle huishoudens (2015 = 100), zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of indien deze index niet meer bestaat, middels de index welke de oude index het meest benadert.
5. In verband met het in dit artikel bedoelde kettingbeding zijn Erfpachter en zijn Rechtsopvolger of toekomstige beperkt gerechtigden ter zake verplicht om in iedere akte van overdracht of vestiging van een beperkt recht naar de in de akte omschreven (persoonlijke) verplichtingen als hiervoor in artikel 12 en artikel 13 vermeld alsmede de daarmee samenhangende boete van artikel 27 te verwijzen en deze letterlijk aan te halen.

Artikel 15. Garanties

1. De Provincie garandeert:
 - a. Dat zij bevoegd is tot uitgifte en vestiging van het recht van erfpacht en dat het Terrein vrij is van retentierecht, hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan;
 - b. Dat het Terrein op het moment van notariële vestiging van het onderhavige recht van erfpacht vrij van huur, pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd zal zijn;
 - c. Dat het Terrein niet zonder recht of titel in gebruik is bij derden;
 - d. Dat zij niet bekend is met feiten die erop wijzen, dat het Terrein enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door de Erfpachter of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
 - e. Dat aan haar niet bekend is, dat in de bodem van het Terrein tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn;
 - f. Dat aan haar niet bekend is, dat in het Terrein asbest is verwerkt;
 - g. Dat aan haar van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Terrein zijn voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd;
 - h. Dat aan haar, betreffende het Terrein geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend is als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
 - i. Dat aan haar niet bekend is, dat het Terrein is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
 - j. Dat het Terrein niet is betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan en niet is gevorderd of in een onteigeningsprocedure is betrokken, (**Indien van toepassing**: met dien verstande dat er op het Terrein ruilverkavelinglasten rusten ten bedrage van € (zegge:euro) per jaar met eindjaar 2.....);
 - k. Dat ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan;
 - l. Dat op het Terrein geen andere dan de gebruikelijke zakelijke belastingen rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;

- m. Dat aan haar geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend zijn;
 - n. Dat aan haar niet bekend is, dat ten aanzien van het Terrein beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 van den Wet Bodembescherming zijn opgenomen;
 - o. Dat haar recht op het Terrein niet voorwaardelijk is en niet onderworpen is aan een tijdsbepaling.
2. De Erfpachter is ermee bekend dat de Provincie het Terrein nooit zelf heeft gebruikt en dat de Provincie mitsdien niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan zij wel op de hoogte zou zijn geweest als zij het Terrein zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor rekening en risico van de Erfpachter.

Artikel 16. Oplevering en vergoeding na einde recht van erfpacht

1. De Erfpachter is verplicht om het Terrein bij het einde van de erfpacht, zoals omschreven in artikel 7, onmiddellijk te ontruimen en vrij van hypotheeken, beslagen, pacht, huur, ondererfpacht en/of gebruik of aanspraken daarop, geheel leeg, ontruimd en voor het overige in de staat waarin het zich bevond op het moment van de notariële akte van vestiging, ter vrije beschikking te stellen aan de Provincie.
2. Indien het erfpachtrecht (tussentijds) door de Provincie wordt opgezegd om redenen van algemeen belang of voor gebruik ten algemene nutte, zoals vermeld in artikel 7 lid 5, is de Provincie verplicht een vergoeding te betalen die aansluit bij de schadeloosstelling op basis van de Ontheffingswet of na invoering de Omgevingswet.
3. Behoudens de in lid 2 gemelde situaties heeft de Erfpachter na het einde van het erfpachtrecht geen recht op vergoeding van de waarde van de eventuele door de Erfpachter (onverplicht) aangebrachte en nog aanwezige gebouwen, werken en/of beplantingen op het Terrein. Onder 'werken' zoals hiervoor vermeld, dient in ieder geval te worden verstaan: (ondergrondse) leidingen, drainages, hekwerken en /of waterputten.
4. Mocht de beëindiging van het erfpachtrecht slechts betrekking hebben op een gedeelte van het Terrein, dan zal de canon naar rato van de nieuwe oppervlakte worden aangepast.

Artikel 17. Productierechten

Indien er door veranderende wet- en regelgeving productierechten worden toegekend aan het bedrijf van Erfpachter, waaronder het Terrein toebehoort, en het erfpachtrecht wordt beëindigd, treden Partijen met elkaar in overleg om te komen tot een verdeling van de waarde hiervan. Partijen zullen daarin de lijn volgen van de jurisprudentie met betrekking tot de verrekening van het melkquotum en fosfaatrechten, waarbij Partijen afspreken dat de productierechten die enkel toekomen aan de Erfpachter ook aan de Erfpachter worden toegekend.

Artikel 18. Onder- of overmaat

Een verschil tussen de in deze overeenkomst genoemde oppervlakte van het Terrein, als bedoeld in artikel 1 lid 1, en de op grond van de mogelijke kadastrale meting vast te stellen daadwerkelijke oppervlakte, verleent Partijen geen recht op verrekening/herberekening van de canon.

Artikel 19. Betaling

Alle betalingen door de Erfpachter aan de Provincie in verband met de uitgifte van het recht van erfpacht op grond van onderhavige overeenkomst, zullen moeten geschieden zonder enige korting, inhouding of schuldverrekening aan de Provincie. De eerste canon verloopt via de notaris. Alle betalingen van de opvolgende jaren dienen voldoen te worden naar aanleiding van een door de provincie toegestuurde nota.

Artikel 20. Betreding door de Provincie

De Provincie, de in dienst van de Provincie zijnde ambtenaren, door de Provincie aange- wezen derden, alsmede zij die in opdracht van alle bovengenoemde functionarissen werkzaamheden verrichten, hebben ten behoeve van de hun opgedragen taak, na voorafgaande kennisgeving, toegang tot het Terrein.

Artikel 21. Zakelijke lasten

Alle zakelijke lasten, die ter zake van het Terrein worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf 1 januari volgend op de datum van ondertekening van de notariële akte die naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst zal worden opgesteld, als bedoeld in artikel 31 van deze overeenkomst, voor de tijd gedurende welke het recht van erfpacht opstal zal bestaan, voor rekening van de Erfpachter.

Artikel 22. Gevolgen regelgeving overheid

De gevolgen van de naleving en handhaving van publiekrechtelijke regelgeving, met name op het gebied van het milieu en de ruimtelijke ordening, zijn geen reden tot beëindiging of wijziging van het recht van erfpacht. Mogelijke nadelige gevolgen van verplichtingen of verboden ter zake zijn voor rekening en risico van de Erfpachter en zullen nimmer aanleiding geven tot een recht op enige vergoeding voor

de Erfpachter ten opzichte van de Provincie, noch op vermindering van de canon. Tevens geeft onderhavige overeenkomst geenszins vrijwaarding voor veranderende en of aanvullende beperkingen en/of verplichtingen die in de toekomst opgelegd worden door ieder publiekrechtelijk lichaam dat rechtmatig handelt in het uitoefenen van haar publiekrechtelijke taak.

Artikel 23. Risico

Vanaf het tijdstip van de notariële akte van vestiging, die naar aanleiding van deze overeenkomst zal worden opgesteld, komen de baten van het Terrein de Erfpachter ten goede, zijn de lasten voor zijn risico en draagt hij het risico van het Terrein.

Artikel 24. Gewijzigde inzichten

1. Indien zodanig gewijzigde inzichten komen dat onverkorte uitvoering van het recht van erfpacht respectievelijk de kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen op het Terrein niet meer redelijk is, dan treden Partijen met elkaar in overleg, waarbij zo veel mogelijk met inachtneming van de doelstelling van het recht van erfpacht respectievelijk de kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen op het Terrein, zal worden gezocht naar een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing.
2. Alle kosten voor eventuele aanpassing van het recht van erfpacht respectievelijk de kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen op het Terrein ten gevolge van de in dit artikel bedoelde afspraken zijn voor rekening van de Provincie.

Artikel 25. Verzuim

1. Indien een partij nalatig is in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, dient de wederpartij hem schriftelijk in gebreke te stellen. In de ingebrekestelling zal een termijn van acht werkdagen worden gesteld, waarbinnen de nalatige partij zijn gebrek alsnog kan herstellen, zonder dat hij in verzuim is. Indien de nalatige partij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht werkdagen nalatig blijft in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim jegens de wederpartij.
2. Indien de nalatige partij, na door de wederpartij in gebreke te zijn gesteld, binnen de in lid 1 genoemde termijn van acht werkdagen alsnog zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting nakomt, is deze partij niettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet tijdige nakoming te vergoeden, tenzij de niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst niet aan hem kan worden toegerekend.
3. Indien de nalatige partij in verzuim is, is deze partij gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet tijdige nakoming te vergoeden, tenzij de niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst niet aan hem kan worden toegerekend. De nalatige partij is tevens verplicht zijn verzuim zo spoedig mogelijk te herstellen en zijn verplichtingen uit de overeenkomst alsnog na te leven.

Artikel 26. Toepassing wet Bibob

1. De Wet Bibob en de Beleidsregel Wet Bibob Noord-Brabant zijn van toepassing op het aangaan van deze vastgoedtransactie.
2. De Provincie kan ten aanzien van deze vastgoedtransactie een eigen onderzoek op grond van de Wet Bibob uitvoeren.
3. Een eigen onderzoek, als bedoeld in het tweede lid, kan worden uitgevoerd indien sprake is van relevante signalen of van één of meer van de omstandigheden zoals neergelegd in de toepasselijke beleidsregel.
4. De Provincie kan bij de bevoegde rechter of instantie ontbinding of opschorting van deze overeenkomst vorderen indien uit het onderzoek blijkt dat sprake is van:
 - a. een mate van gevaar dat deze vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. een mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar deze vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of behoud van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.
5. Alvorens Provincie overgaat tot bedoelde vordering tot ontbinding of opschorting van deze overeenkomst, kan hij advies vragen bij het Landelijk Bureau Bibob. De Provincie stelt de wederpartij daarvan in kennis.
6. De wederpartij is verplicht ten behoeve van een eigen onderzoek, als bedoeld in het tweede lid, door de Provincie gevraagde gegevens en bescheiden, als bedoeld in artikel 7a, tweede en derde lid, van de Wet Bibob te verstrekken. Tevens is de wederpartij verplicht ten behoeve van het advies, als bedoeld in het vijfde lid, door het Landelijk Bureau Bibob gevraagde gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de Wet Bibob te verstrekken. Indien daaraan niet wordt voldaan en de gevraagde gegevens en bescheiden niet, niet volledig of niet waarheidsgetrouw worden verstrekt, kan de Provincie bij de bevoegde rechter ontbinding of opschorting van deze overeenkomst vorderen.

7. Het niet-aangaan, opschorten, ontbinden of voorwaarden stellen aan deze overeenkomst op grond van het voorgaande kan niet leiden tot vergoeding van eventuele geleden, of beweerdelijk te lijden schade.

Artikel 27. Boete

1. Ingeval van niet naleving van enige in deze overeenkomst genoemde verplichting van Erfpachter, is de Erfpachter aan de Provincie, na schriftelijke ingebrekestelling met inachtneming van een termijn van acht dagen waarin de Erfpachter alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen, een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd van € 250,00 (zegge: tweehonderdvijftig euro) voor iedere dag dat nakoming uitblijft, zulks onverkort het aan de Provincie van rechtswege toekomend recht aanvullende schadevergoeding te vorderen. De boete zal jaarlijks worden geïndexeerd, conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer, CPI, alle huishoudens (2015 = 100), zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of indien deze index niet meer bestaat, middels de index die de oude index het meest benadert.
2. De kosten, zowel in als buiten rechte veroorzaakt, van de Provincie als gevolg van overtreding door de Erfpachter van enige bepaling van deze overeenkomst, zijn voor rekening van de Erfpachter.

Artikel 28. Aansprakelijkheid

1. De Erfpachter is aansprakelijk voor alle schade en vervolgschade die als direct of indirect gevolg van het recht van erfpacht of de bedrijfsvoering van de Erfpachter ontstaat aan het Terrein.
2. De Erfpachter vrijwaart de Provincie tegen alle aanspraken van derden tot vergoeding van schade die als direct of indirect gevolg van het recht van erfpacht of de bedrijfsvoering van de Erfpachter ontstaat. Daarbij is uitdrukkelijk inbegrepen schade die veroorzaakt is door of met personeel of andere bezoekers van het Terrein.
3. De Erfpachter is gehouden zijn aansprakelijkheid ingevolge de voorgaande leden van dit artikel deugdelijk te verzekeren en verzekerd te houden, zulks ten genoegen van de Provincie.

Artikel 29. Geschillenregeling

1. Partijen verplichten zich om, indien er een geschil ontstaat omtrent de uitleg van deze overeenkomst, dan wel over de uitvoering daarvan, met elkaar in overleg te treden teneinde te trachten het geschil in der minne te beslechten.
2. Een geschil wordt geacht te bestaan, indien één der Partijen aan de andere partij(en) schriftelijk te kennen geeft, dat er over een aan (de ten uitvoerlegging van) deze overeenkomst gelieerd essentieel onderwerp een zodanig verschil van mening aanwezig is, dat dit als een geschil moet worden aangemerkt. Deze kennisgeving wordt 'aangetekend' verzonden.
3. Indien tussen Partijen in het kader van deze overeenkomst een geschil mocht ontstaan dat niet in der minne – en in geval van hun aller instemming door middel van mediation – kan worden opgelost, dan is de rechter bevoegd om over dit geschil te oordelen.

Artikel 30. Exclusiviteit

Met de ondertekening van deze overeenkomst vervallen alle (eventueel) eerder tussen Partijen mondeling of schriftelijk gemaakte afspraken ter zake de in deze overeenkomst vastgelegde vestiging van het recht van erfpacht.

Artikel 31. Notariële akte

1. De notariële akte tot uitgifte in erfpacht zal worden verleden, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor DGF Notarissen te Kaatsheuvel uiterlijk twee maanden nadat de totstandkomingsvoorwaarden zoals vermeld in artikel 32 zijn vervuld, of zoveel later als overeengekomen.
2. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de uitgifte, vestiging, opheffing en tenietgaan van het recht van erfpacht, zijn voor rekening van de Erfpachter.

Artikel 32. Totstandkomingsvoorwaarden

Deze overeenkomst komt tot stand:

- a. Nadat de Erfpachter onderhavige overeenkomst heeft ondertekend; en
- b. Nadat Gedeputeerde staten van de Provincie hebben besloten tot het aangaan van onderhavige overeenkomst; en
- c. Nadat de van Provinciewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd besluit heeft ondertekend; en
- d. Nadat het Terrein in eigendom is van de Provincie.

Artikel 33. Overige bepalingen

1. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing;
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
3. De uit de onderhavige overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

4. Wijzigingen in deze overeenkomst zijn alleen geldig als deze schriftelijk zijn vastgelegd en door of namens alle Partijen zijn ondertekend.
5. Indien een bepaling in deze overeenkomst ongeldig of niet afdwingbaar is of wordt, blijven de Partijen aan de overige bepalingen gebonden. In dat geval vervangen de Partijen de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling door bepalingen die wel geldig en afdwingbaar zijn en die met het oog op de aard en strekking van deze overeenkomst, voor zo veel als mogelijk, eenzelfde werking hebben als de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling.

Artikel 34. Inhoud overeenkomst

Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de bepalingen en zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat zij zich bewust zijn van de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst. De bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst. Bij een eventuele discrepantie tussen de bijlagen en de bepalingen uit deze overeenkomst prevaleren de bepalingen uit deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend

.....

**De Erfpachter,
De Provincie,**

Toelichting behorende bij de Beleidsregel grond voor graasdierhouderij Noord-Brabant

I. Algemeen

Inleiding

Het is wenselijk de extensivering van graasdierbedrijven (veelal melkvee) rond Natura 2000, Natte Natuurparels en in de beekdalen ondersteunen.

Hier is het, gelet op de te realiseren beleidsdoelen voor natuur en water, wenselijk te komen tot extensief grondgebruik respectievelijk intensivering van het huidige gebruik tegen te gaan. Met deze beleidsregel wordt hier invulling aangegeven door een faciliteit te creëren waarbij via sale-and-lease-back agrarisch ondernemers, die zich willen verplichten om gronden in genoemde gebieden permanent als grasland te gebruiken, financieel worden ondersteund.

Staatssteun

Zoals hieronder toegelicht bij artikel 7 vindt de prijsbepaling plaats op basis van taxatie. Dit geldt zowel bij de aankoop, bij het aangaan van de erfpacht, als bij de eventuele verkoop na afloop. Op die manier is verzekerd dat de door de provincie betaalde prijs aansluit bij wat gangbaar is in de markt en dat er geen voordeel bij de agrarische onderneming ontstaat. Bij bepaling van de verkoopprijs houdt de taxatie bijvoorbeeld rekening met de bestemming en de milieuocondities van het perceel, die mede bepalen welke soort landbouw mogelijk is en die ook van invloed zijn op de marktwaarde. Bij het bepalen van de pachtprijs wordt weer rekening gehouden met de beperkingen voor permanent grasland. Door deze marktconformiteit is geen sprake van staatssteun.

II. Artikelsgewijs

Artikel 2

Agrarisch ondernemers kunnen op basis van deze beleidsregel een verzoek indienen tot het aangaan van een grondtransactie. Of een natuurlijk dan wel rechtspersoon agrarisch ondernemer is, wordt vastgesteld op basis van een inschrijving in het handelsregister en de meest recente gecombineerde opgave. De hoofdactiviteit van de ondernemer dient agrarisch te zijn. Het doet daarbij niet ter zake wat voor agrarische activiteiten de ondernemer uitoefent. Ook bedrijven die naast hun agrarische hoofdactiviteit andere activiteiten ontplooiën (opvang, zorg, toerisme) vallen onder de definitie van agrarisch ondernemer. Een verzoek kan ingediend worden door zowel natuurlijke als rechtspersonen.

Er wordt in de beleidsregel een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de verkoper en anderzijds de erfpachter. De verkoper is de partij die haar grond verkoopt en overdraagt aan de provincie. De erfpachter is de partij die de grond, wanneer in eigendom van de provincie, houdt en gebruikt. De verkoper en erfpachter kunnen dezelfde ondernemer zijn. Er is in dat geval sprake van een zogenoemde sale-and-lease-back constructie met één partij. Indien de verkoper en erfpachter niet één en dezelfde partij zijn, moeten zij een gezamenlijk verzoek indienen.

De kwalitatieve verplichting heeft betrekking op het permanent in stand houden van grasland. De kwalitatieve verplichting wordt gevestigd voor aanvang van de erfpacht. Erfpachter heeft, als gevolg hiervan, de verplichting om de grond enkel als grasland te exploiteren.

De erfpachter heeft, onder voorwaarden, het recht van eerste koop, nadat de erfpachtovereenkomst is verlopen.

Artikel 3

De erfpachter dient bereid te zijn gedurende de looptijd van de erfpachtovereenkomst zich te houden aan de voorwaarden die gesteld zijn in de overeenkomst tot vestiging recht van erfpacht en de losse vestigingsakte van de kwalitatieve verplichting.

De voorwaarden voor een grondtransactie zijn als volgt: de grond dient te bestaan uit één of meer kavels. Het verzoek moet minimaal over twee hectare grond gaan. Tevens dient de grond zowel juridisch-plaanologisch als feitelijk niet anders dan agrarisch te zijn. De grond waarop de aanvraag gebaseerd is, dient op kadastraal perceelniveau geheel of grotendeels gelegen te zijn binnen het "attentiegebied waterhuishouding" of binnen het gebied "behoud en herstel van watersystemen", zoals begrensd in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast dient de grond ontsloten te zijn.

Gronden gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant worden uitgesloten van deelname omdat vanuit de beleidsdoelen hier natuurrealisatie wenselijk is. Ook gronden waarop via een kwalitatieve verplichting of anderszins reeds een verplichting rust die het aanleggen of in stand houden van grasland onmogelijk maken, komen niet in aanmerking. Gronden waarop een privaatrechtelijke dan wel publiekrechtelijke verplichting rust om grasland permanent in stand te houden, bijvoorbeeld vanwege bepalingen in een bestemmingsplan of verordening, komen ook niet in aanmerking. Dit alles om stapeling van vergoedingen te voorkomen. Hierbij is het niet op voorhand uitgesloten dat het afsluiten van beheersovereenkomsten vanuit agrarisch natuurbeheer niet mogelijk zijn.

Artikel 4

Bij aankoop van de grond door de provincie moet al duidelijk zijn dat de erfpachter de grond in erfpacht zal nemen onder de voorwaarde zoals gesteld in de overeenkomst tot vestiging van erfpacht en de vestigingsakte van de kwalitatieve verplichting. Dit komt erop neer dat op de grond grasland in stand zal houden gehouden zal moeten worden gedurende de gehele periode van de erfpacht.

Indien het een gezamenlijk verzoek betreft, dienen verkoper en erfpachter in het verzoek duidelijk te maken wie in welke hoedanigheid optreedt. In de koopovereenkomst tussen de provincie en de verkoper wordt een ontbindende voorwaarde opgenomen dat de provincie de grond daadwerkelijk in erfpacht uitgeeft aan de erfpachter. Dit moet garanderen dat de gewenste erfpacht overeenkomst ook daadwerkelijk tot stand komt.

Artikel 5

Dit artikel verwijst naar de model-erfpachtovereenkomst die als bijlage is opgenomen. Onder de daarin opgenomen bepalingen is de provincie bereid de erfpacht aan te gaan.

Daarnaast wordt expliciet gewezen op de beperkingen en verplichtingen die op de grond van toepassing zijn en door middel van de kwalitatieve verplichting tussentijds gevestigd worden.

Op de erfpachter rust de verplichting om de provincie jaarlijks te rapporteren over het gebruik van de grond. Het jaarlijks onverwijld toesturen van de gecombineerde opgave is hiervoor voldoende.

Artikel 6

Indien de provincie de grond zou wensen te verkopen, heeft de erfpachter het eerste recht op koop. Zij doet dit echter uitsluitend onder de voorwaarde dat de erfpachter de gehele erfpachtcanon gedurende de gehele duur van de erfpacht heeft voldaan. Daarnaast betreft verkoop, indien gewenst, altijd uitsluitend dezelfde grond die is aangekocht.

Dit laat onverlet dat het de provincie vrij staat niet tot verkoop over te gaan. Ook heeft de provincie expliciet het recht om de grond te vervreemden aan een publiekrechtelijk lichaam voor zover dit noodzakelijk is voor de uitoefening van diens publiekrechtelijke taak (zie artikel 10 van model-erfpachtovereenkomst).

Indien de provincie na afloop van de erfpacht, de grond opnieuw in erfpacht wenst uit te geven, heeft de erfpachter het eerste recht op erfpacht. Ook hier geldt dat dit voorkeursrecht niet van toepassing is ingeval van verpachting aan een publiekrechtelijk lichaam (zie artikel 6 van de model-erfpachtovereenkomst).

Artikel 7

De prijs die de provincie betaalt voor de grond wordt door een erkend taxateur voorafgaand aan de koop vastgesteld. Op deze wijze wordt voorkomen dat de provincie een financieel voordeel verstrekt aan de erfpachter dat tot onrechtmatige staatssteun zou kunnen leiden. Hetzelfde geldt voor de vaststelling van de hoogte van de erfpachtcanon en de verkoopprijs van de grond met inachtneming van beperkingen.

Artikel 8

Biologische (Skal-gecertificeerde) agrarisch ondernemers maken op een duurzame wijze gebruik van bodem en water en leveren zodoende een bijdrage aan het realiseren van beleidsdoelen. Het is in het kader van een Skal-gecertificeerde bedrijfsvoering niet mogelijk om grond ten alle tijden als grasland

te exploiteren. Vruchtwisseling wordt daarom voor één teeltseizoen per vijf jaar toegestaan. Gedurende dit ene teeltseizoen mogen slechts gewassen geteeld worden die voor Skal toegestaan worden. In de kwalitatieve verplichting wordt voor alle gronden de mogelijkheid opgenomen om, indien de erfpachter Skal-gecertificeerd is, genoemde vruchtwisseling toe te passen.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,
mr. I.R. Adema

de secretaris,
drs. G.H.E. Derks MPA