

CONCEPT OVEREENKOMST TOT UITGIFTE IN ERFPACHT

TUSSEN

Gemeente Texel

EN

Coöperatieve Vereniging ZP Texel

INZAKE

Voormalige Kompaschool Den Burg Texel

Versie: 12 maart 2018

STATUS: concept

AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

CONCEPT

INHOUDSOPGAVE

	pagina
Algemeen	4
1. Definities	4
Recht van erfpacht	4
2. Duur	4
3. Canon	4
4. Canonherziening	5
5. Tussentijdse Canonherziening	5
6. Notaris en kosten	6
7. Baten en lasten	6
8. Beschikbaarstelling (feitelijke levering)	7
9. Vermindering erfpachtcanon	7
Voorwerp van erfpacht: Onroerende zaak	7
10. Gebruik en realisatie	7
11. Staat van de Onroerende Zaak	8
Verplichtingen	8
12. Overdracht aanspraken	8
13. Bodem	9
14. Archeologische vondsten	9
15. Risico-overgang	9
16. Algemene Voorwaarden	10
17. Aangewezen artikelen in artikel 6.18 en 6.19 van de gronduitgifteverordening	10
18. Integrale overname akte van vestiging	10
19. Bebouwing, herstellingen erfpachtterrein en opstallen	10
20. Verbodbepaling, verplichtingen van erfpachter, vrijwaring door erfpachter	11
21. Overdracht, splitsing en samenvoeging van het recht/ondererfpacht verhuur en in gebruik geven	12
22. Tussentijdse beëindiging in verband met openbaar belang	13
23. Verzuim erfpachter	14
24. Hoofdelijke verbondenheid en ondeelbaarheid	14
25. Ondeelbaarheid	15
26. Communicatie, vertrouwelijkheid	15
Overige bepalingen	15
27. Einde Overeenkomst	15
28. Overdracht Overeenkomst	15
29. Considerans en bijlagen	16
30. Geschillen	16
31. Slotbepalingen	16
32. Opschortende voorwaarde	17

ONDERGETEKENDEN:

- 1 De gemeente Texel, gevestigd aan de **Vestigingsadres**, te **(Postcode) en Plaats**, , te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **Naam**, hiertoe bevoegd op grond van artikel 171 Gemeentewet, <<< of volmachtregeling bij wethouderscomparitie >>>

hierna te noemen: "Gemeente",

en

- 2 De Coöperatieve Vereniging ZP Texel, gevestigd aan de **Vestigingsadres**, te **(Postcode) en Plaats**,, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **KvKnr**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **Naam**,

hierna te noemen: "Erfpachter",

Gemeente en Erfpachter hierna tevens gezamenlijk te noemen: "Partijen".

OVERWEGEN HET VOLGENDE:

- A. Gemeente is eigenaar van de voormalige Kompasschool te Den Burg, Texel, op de hoek van de van de Molenstraat en de Beatrixstraat;
- B. Erfpachter heeft het voornemen het schoolgebouw te gebruiken als ondernemerscentrum "Kompas", zoals Erfpachter dit heeft beschreven in het memo "Ondernemerscentrum "Kompas", Working Apart Together", welk memo als Bijlage @@@ aan de Overeenkomst is gehecht;
- C. Erfpachter heeft Gemeente verzocht ter zake de voormalige Kompasschool een recht van erfpacht te mogen verkrijgen;
- D. Gemeente is bereid een passend recht van erfpacht te verlenen;
- E. Partijen wensen hun afspraken schriftelijk vast te leggen in een overeenkomst,

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Gemeente geeft uit aan Erfpachter en Erfpachter zal aanvaarden:

Het recht van erfpacht op een perceel grond met opstal gelegen in Den Burg, kadastraal bekend gemeente Texel, sectie K, nummer 2992 gedeeltelijk, groot ca. 0.23.00 ha, zoals is aangegeven op de door de Gemeente en Erfpachter gewaarmerkte indicatieve uitgiftetekening, welke als Bijlage @@@ aan de Overeenkomst is gehecht en die is bestemd om te worden ingeschreven in de openbare registers,

ONDER DE NAVOLGENDE BEPALINGEN EN BEDINGEN:

Algemeen

1. DEFINITIES

- 1.1. In de Overeenkomst hebben onderstaande met hoofdletter aangeduide begrippen de betekenis die daarachter staat vermeld. Definities kunnen, zonder verlies van inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt, tenzij anders staat aangegeven:
- a. Aanvangswaarde: de waarde van de Onroerende zaak bij aanvang van het recht van erfpacht.
 - b. Bijlage: een bijlage bij de Overeenkomst.
 - c. Gronduitgifteverordening: Gronduitgifteverordening 2002 der gemeente Texel.
 - d. Overeenkomst: onderhavige overeenkomst waarin het recht van erfpacht alsmede de voorwaarden voor vestiging zijn vastgelegd.
 - e. Onroerende zaak: het perceel grond met opstal waar de vestiging van het recht van erfpacht betrekking op heeft, ook aangeduid als 'erfpachtterrein'.

Recht van erfpacht

2. DUUR

- 2.1 Het recht van erfpacht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, mitsdien een voortdurend recht van erfpacht ontstaat.
- 2.2 De ingangsdatum van het eerste erfpachtjaar is bepaald op het moment waarop de akte van vestiging van het recht van erfpacht is verleden.
- 2.3 Het is Erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht op te zeggen of daarvan eenzijdig afstand te doen.

3. CANON

- 3.1 Voor het recht van erfpacht wordt een jaarlijkse canon betaald, bij aanvang van het recht groot € 3.378,50.

Paraaf Gemeente:

abcrnova

Paraaf Erfpachter:

- 3.2 Grondslag voor de canon bij aanvang van het recht van erfpacht is de waarde in het economisch verkeer van de Onroerende zaak, verminderd met de door Erfpachter aan de Onroerende zaak direct na aanvang van het recht te maken kosten voor het geschikt maken voor het beoogde gebruik, zijnde € 233.000,- , vermenigvuldigd met het door de gemeente bepaalde canonpercentage, zoals dat jaarlijks bij de gemeentebegroting wordt vastgesteld, thans 1,45%.
- 3.3 De canon moet per jaar steeds bij vooruitbetaling vóór of uiterlijk op de eerste dag van een jaar, voor het eerst bij vestiging van het recht, zonder enige korting, verrekening of opschorting aan Gemeente worden voldaan door storting op rekeningnummer @@@, ten name van Gemeente Texel, o.v.v. "Erfpacht Kompas".

4. CANONHERZIENING

- 4.1 De canon wordt jaarlijks herzien op de wijze als bepaald in 4.3.
- 4.2 Telkens na verloop van tien (10) erfpachtjaren kan de canon in onderling overleg voor de volgende tien (10) erfpachtjaren worden herzien.
- 4.3 De jaarlijkse herziening vindt plaats op de navolgende wijze:
De aanvangswaarde wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de Consumentenprijsindex alle huishoudens zoals gepubliceerd door het CBS (XXXXX = 100) en vermenigvuldigd met het canonpercentage zoals dat in de gemeentebegroting voor het betreffende herzieningsjaar is vastgesteld.

5. TUSSENTIJDSE CANONHERZIENING

- 5.1 Herziening van de canon kan voorts tussentijds plaatsvinden in de volgende gevallen:
- a. als voorwaarde bij de toestemming van de gemeente (eigenaar) voor veranderd gebruik van de grond en/of opstallen, indien het met deze toestemming door de erfpachter te behalen voordeel daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft;
 - b. als voorwaarde bij de toestemming van de gemeente (eigenaar) voor het realiseren van een substantiële wijziging van de bestaande opstallen, beplantingen en werken en/of het stichten van nieuwe bebouwing, beplantingen en werken indien het met deze toestemming door de erfpachter te behalen voordeel daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft;
 - c. als voorwaarde bij de toestemming van de gemeente (eigenaar) voor het realiseren van de splitsing van de erfpacht, al dan niet als onderdeel van een splitsing in appartementsrechten, indien het met deze toestemming door de erfpachter te behalen voordeel daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft.
- 5.2 Deze tussentijdse herziening geschiedt met ingang van de datum waarop de gemeente de toestemming heeft verleend.
- 5.3 De na een tussentijdse herziening volgende in indexeringen en herzieningen vinden plaats op de data hierboven aangegeven onder 4.1

- 5.4 Bij een tussentijdse herziening van de canon zal de nieuwe canon bindend worden bepaald door een commissie van deskundigen, Van deze commissie wordt 1 lid aangewezen door de gemeente, 1 lid aangewezen door de erfpachter, waarna deze deskundigen gezamenlijk een derde deskundige benoemen.
- 5.5 De kosten voor de deskundigencommissie worden door partijen gedeeld.
- 5.6 De canon zal in de onder 5.1 genoemde gevallen door herziening niet dalen onder de geldende canon.
- 5.7 De toestemming van de gemeente als bedoeld in 5.1. en de tussentijdse herziening van de canon dienen voor rekening van de erfpachter te worden geconstateerd in een notariële akte en te worden ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers (kadaster).

6. NOTARIS EN KOSTEN

- 6.1 De voor de vestiging vereiste notariële akte tot vestiging van het recht van erfpacht wordt verleden voor notaris één der notarissen van Notariskantoor Hoogerheide te Den Burg op @@@, of diens plaatsvervanger, binnen twee maanden nadat de opschortende voorwaarde is vervuld, of zoveel eerder of later als Partijen nader mochten overeenkomen, op het door de notaris te bepalen tijdstip.
- 6.2 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot deze overeenkomst en al de uit deze overeenkomst voortvloeiende akten zijn voor rekening van erfpachter.
- 6.3 Ter zake de vestiging van het recht is naar de mening van de gemeente geen omzetbelasting verschuldigd.
- 6.4 De betaling van de kosten, rechten en belastingen geschiedt tegelijk met het passeren van de vestigingsakte via de derdenrekening van de transporterend notaris.
- 6.5 Alle aan de gemeente verschuldigde bedragen uit hoofde van of voortvloeiende uit de Overeenkomst, moeten worden betaald op een door Gemeente voor te schrijven wijze in wettig Nederlands betaalmiddel. Korting of compensatie van de door Erfpachter verschuldigde bedragen is uitsluitend toegestaan, voor zover het onbetwiste vorderingen op Gemeente betreft, welke direct verband houden met de uitgifte in erfpacht.
- 6.6 Mocht Erfpachter nalatig blijven in het uitvoeren van de Overeenkomst binnen de gemaakte afspraken met Partijen, dan kan Gemeente na aanmaning voor rekening van Erfpachter zodanige maatregelen nemen als door Gemeente als noodzakelijk worden geoordeeld, waaronder mede te begrijpen het door derden doen verrichten van de werkzaamheden of doen voortzetten of voltooien van het werk van Erfpachter.

7. BATEN EN LASTEN

- 7.1 Alle gewone en buitengewone baten en lasten welke op of wegens de uitgifte in erfpacht of wegens de bebouwing van het erfpachtterrein geheven worden, komen voor rekening van Erfpachter vanaf de startdatum van het erfpachtrecht. De

dan lopende baten en lasten zullen, met uitzondering van gebruikerslasten, tussen Partijen naar rato worden verrekend bij het passeren van de vestigingsakte.

8. BESCHIKBAARSTELLING (FEITELIJKE LEVERING)

- 8.1 Erfpachter kan de Onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de vestigingsakte is gepasseerd en het ter zake van de uitgifte in erfpacht verschuldigde volledig is betaald. Erfpachter heeft het recht de Onroerende zaak voorafgaand aan het passeren van de vestigingsakte te inspecteren.
- 8.2 De beschikbaarstelling (feitelijke levering) kan tussen Partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van schouw.

9. VERMINDERING ERFPACHTCANON

- 9.1 Voor geheel of gedeeltelijk gemis van het genot van de Onroerende zaak zal noch afstand noch vermindering van de canon gevorderd kunnen worden, ook niet indien Erfpachter gedurende vijf achtereenvolgende jaren of langer van het gehele genot is beroofd geweest.
- 9.2 Vermindering van de canon is slechts te vorderen indien het geheel of gedeeltelijk gemis van het genot van de Onroerende zaak te wijten is aan schuld of tekortschieten van de kant van Gemeente.

Voorwerp van erfpacht: Onroerende zaak

10. GEBRUIK EN REALISATIE

- 10.1 De Onroerende zaak dient uitsluitend te worden gebruikt als ondernemerscentrum conform de bedoeling als beschreven in het memo "Ondernemerscentrum "Kompas", Working Apart Together", opgesteld door Erfpachter, welk memo als Bijlage @@@ aan de Overeenkomst is gehecht. Aan de onroerende zaak of enig gedeelte daarvan mag geen ander gebruik worden gegeven dan na schriftelijk verkregen toestemming van de gemeente (eigenaar).
- 10.2 Voor het project geldt dat twaalf (12) parkeerplaatsen op 'eigen erf' worden aangelegd en in stand gehouden.
- 10.3 Erfpachter dient separaat overeenstemming te bereiken met Team Infra & Bouw van de afdeling Gemeentewerken van de gemeente Texel over de ontsluiting van de parkeerplaats.

11. STAAT VAN DE ONROERENDE ZAAK

- 11.1 De Onroerende zaak wordt geleverd in de staat, waarin deze verkeert na sloop van het berghok door Gemeente, bij het aangaan van de Overeenkomst, blijkend uit een proces-verbaal van oplevering, hetwelk als Bijlage @@@ aan de Overeenkomst is gehecht. Erfpachter zal voor eigen rekening en risico werkzaamheden aan de Onroerende zaak uitvoeren welke noodzakelijk zijn om de Onroerende zaak geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Amovatie van de Opstal is niet toegestaan.
Erfpachter is zich bewust van het feit dat bij de vaststelling van de canon rekening is gehouden met de eigen werkzaamheden, mitsdien Erfpachter hieromtrent geen verdere korting op de canon kan verlangen.
- 11.2 De levering van de Onroerende zaak geschiedt, voor zover in deze overeenkomst niet anders is bepaald, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, inschrijvingen van hypotheken en beslagen.
- 11.3 De Onroerende zaak wordt geleverd met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken en alle verdere lasten daaraan verbonden.
- 11.4 Gemeente geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens die voor uitwinning.
- 11.5 Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk alle (lijdende) erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken en alle verdere lasten, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging of die uit de feitelijke situatie zichtbaar zijn.
- 11.6 Iedere aansprakelijkheid van Gemeente – hoe ook genaamd en uit welke hoofde dan ook – is beperkt tot een maximum bedrag van 25% van de uitgifteprijs exclusief omzetbelasting. Deze beperking van de aansprakelijkheid van Gemeente geldt mede uitdrukkelijk in afwijking van artikel 2.8 lid a sub 3 van de gronduitgifteverordening.
- 11.7 Van Gemeente zijn van overheidswege of nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het erfpachtterrein voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd.
- 11.8 Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Verplichtingen

12. OVERDRACHT AANSPRAKEN

- 12.1 Alle aanspraken die Gemeente ten aanzien van de Onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op de Erfpachter per het tijdstip van vestiging van het recht van erfpacht, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval voormelde aanspraken per dat tijdstip worden overgedragen.

13. BODEM

- 10.1 Het is Gemeente niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
- eigen deskundigheid, weten of kennis;
 - publicaties in (locale) bladen;
 - het gebezigde gebruik van de Onroerende zaak;
- waaruit blijkt dat de Onroerende zaak in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
- 10.2 Gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gevolgen van in de toekomst nog te constateren bodemverontreiniging respectievelijk aanwezige asbest. Erfpachter vrijwaart Gemeente dienaangaande voor aanspraken van derden.
- 10.3 Het is Gemeente voorts niet bekend dat zich in de Onroerende zaak (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en/of septictanks bevinden.

14. ARCHEOLOGISCHE VONDSTEN

- 14.1 Erfpachter dient, voor wat betreft archeologische vondsten, de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in acht te nemen.
- 14.2 Erfpachter dient wanneer op een bepaald moment archeologische vondsten kunnen leiden tot een situatie waarin het bedrijfsmatig en financieel beschouwd niet meer mogelijk is het ontwikkelproject financieel verantwoord af te ronden met Gemeente en overige overheidsinstellingen in overleg te treden teneinde te voorkomen dat de nakoming van de rechten en verplichtingen tussen Partijen in het gedrang komt. Partijen hebben in die situatie over en weer een inspanningsverplichting om in een overeenkomst vast te leggen hoe de financiële gevolgen worden berekend en in hoeverre nieuwe verplichtingen in het kader van de doelstellingen van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg worden afgesproken.
- 14.3 In de periode voorafgaande aan het tot stand komen van de nadere overeenkomst blijven door Erfpachter gemaakte onderzoekskosten en andere kosten, die verband houden met die archeologische waarden, voor haar rekening, zijn niet verhaalbaar op Gemeente en worden beschouwd als een vorm van ondernemersrisico. Erfpachter behoudt zich het recht voor de Overeenkomst te ontbinden bij bijzondere aardkundige restricties.

15. RISICO-OVERGANG

- 15.1 De Onroerende zaak komt eerst voor risico van Erfpachter, met ingang van de datum van vestiging van het erfpachtrecht, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Erfpachter.

- 15.2 Indien de Onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van Erfpachter, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Gemeente verplicht Erfpachter daarvan onverwijld in kennis te stellen en is de Overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de datum van juridische levering:
- a. Erfpachter niettemin uitvoering van de Overeenkomst verlangt, in welk geval Gemeente aan Erfpachter zal overdragen: de Onroerende zaak in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie - alle rechten die Gemeente ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden; of
 - b. Gemeente verklaart de schade voor de datum van de vestiging van het recht van erfpacht dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor haar rekening te zullen herstellen. De vestiging van het recht van erfpacht zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft Erfpachter alsnog het recht de Overeenkomst te ontbinden. Maakt Erfpachter geen gebruik van dit recht, dan zal de vestiging van het recht van erfpacht worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

16. ALGEMENE VOORWAARDEN

- 16.1 De hoofdstukken 1, 2 en de artikelen 6.18 en 6.19 van de Gronduitgifteverordening zijn van toepassing voor zover daarvan op grond van de Overeenkomst niet is afgeweken.
- 16.2 Erfpachter verklaart door ondertekening van de Overeenkomst de tekst van de Gronduitgifteverordening te hebben ontvangen en verklaart met de inhoud daarvan volkomen bekend te zijn en akkoord te gaan. Conform artikel 6.1 van de Gronduitgifteverordening worden de artikelen 6.18 en 6.19 uitdrukkelijk van toepassing verklaard.

17. AANGEWZEN ARTIKELN IN ARTIKEL 6.18 EN 6.19 VAN DE GRONDUITGIFTEVERORDENING

- 17.1 Als aangewezen artikelen in artikel 6.18 van de Gronduitgifteverordening gelden de artikelen @@@ van de Overeenkomst.
- 17.2 Als aangewezen artikel in artikel 6.19 van de Gronduitgifteverordening geldt artikel @@@ van de Overeenkomst.

18. INTEGRALE OVERNAME AKTE VAN VESTIGING

- 18.1 De bepalingen van de Overeenkomst dienen integraal te worden overgenomen in de akte van uitgifte.

19. BEBOUWING, HERSTELLINGEN ERFPACHTTERREIN EN OPSTALLEN

- 19.1 Alle herstellingen en buitengewone herstellingen dienen door Erfpachter te worden verricht.

- 19.2 Erfpachter is verplicht de grond en de op de grond aanwezige of later gebouwde opstallen, beplantingen en werken in zodanige feitelijke staat te houden, dat deze het in de akte van vestiging - of in een eventueel meer actuele akte - omschreven gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient erfpachter de grond en de opstallen, beplantingen en werken in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig te vernieuwen, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk.
- 19.3 Erfpachter is verplicht bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen en werken deze ten spoedigste te doen herbouwen of herstellen; de gemeente (eigenaar) kan hiervan in bijzondere omstandigheden al dan niet voorwaardelijk ontheffing verlenen. Erfpachter is verplicht de opstallen en werken bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse verzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde te verzekeren.
- 19.4 Erfpachter mag noch geheel noch gedeeltelijk tot sloop van de opstallen of tot wijziging van het bouwvolume overgaan zonder schriftelijke toestemming van Gemeente, ongeacht of voor de sloop of de wijziging van het bouwvolume uit andere hoofde toestemming is of moest worden verleend.
- 19.5 Erfpachter is verplicht de Onroerende zaak, voor zover grenzend aan gemeentelijke percelen en geen erfafscheidingen worden verkregen door sloten of opgaande muren, te voorzien van niet-mandelige, dat wil zeggen binnen de perceelgrenzen gesitueerde, erfafscheidingen.
- 19.6 Indien een gedeelte van het erfpachtterrein, al of niet voorlopig, onbebouwd blijft, dient erfpachter het vrij te houden van onkruid en vervuiling.
- 19.7 Erfpachter is verplicht het niet bebouwde gedeelte van het erfpachtterrein voor eigen rekening op te hogen, tegelijk met en gelijk aan de ophoging door de gemeente van de langs dit terreingedeelte liggende openbare groenvoorziening, paden en wegen.

20. VERBODBEPALING, VERPLICHTINGEN VAN ERFPACHTER, VRIJWARING DOOR ERFPACHTER

- 20.1 Het risico voor de opstallen, beplantingen en werken en het gebruik van het erfpachtterrein berust bij erfpachter. Erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die is ontstaan na de startdatum van de erfpacht - of, indien dit eerder is, na de datum van ingebruikname van de Onroerende zaak- door:
- a. het gebruik of door verontreiniging van het erfpachtterrein en hetgeen zich daarop, daarin, daarboven etc. bevindt, door erfpachter of door iemand die door erfpachter is toegelaten;
 - b. gehele of gedeeltelijke instorting of op andere wijze geheel of gedeeltelijke tenietgaan van opstallen, beplantingen en werken op, of werken/leidingen in het erfpachtterrein.
- 20.2 Het is erfpachter niet geoorloofd om op of in de grond en hetgeen daarop is of zal worden gebouwd, activiteiten te verrichten waarvan gevaar, schade, hinder, dan wel aantasting van het milieu of ernstig bezwaar uit het oogpunt van welstand is te duchten.
- 20.3 Erfpachter is verplicht ervoor zorg te dragen dat derden geen zakelijke rechten op de grond en/of de opstallen, beplantingen en werken verkrijgen, welke voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van de erfpacht.

21. OVERDRACHT, SPLITSING EN SAMENVOEGING VAN HET RECHT/ONDERERFPACHT VERHUUR EN IN GEBRUIK GEVEN

- 21.1 Het recht van erfpacht mag zonder toestemming van Gemeente niet worden overgedragen of toebedeeld.
- 21.2 Na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht, zijn zowel de nieuwe erfpachter als zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor het met het erfpachtrecht verschuldigde.
- 21.3 Het recht van erfpacht mag zonder toestemming van de gemeente niet worden gesplitst door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de zaak.
- 21.4 Rechten van erfpacht mogen niet worden samengevoegd zonder toestemming van de gemeente.
- 21.5 Het is erfpachter niet toegestaan de zaak waarop het recht van erfpacht rust, geheel of ten dele in ondererfpacht te geven.
- 21.6 Erfpachter is verplicht in geval van overdracht of toebedeling (scheiding en inbreng daaronder begrepen) van de erfpacht of in geval van vestiging van een zakelijk recht, waardoor het gebruik van het erfpachtterrein door anderen wordt verkregen, in de desbetreffende akte de bepalingen van deze algemene erfpachtvoorwaarden en de bijzondere voorwaarden, waaronder het recht is verleend, op te nemen of daarnaar te verwijzen.
- 21.7 Bij elke overgang van het recht, zoals door overdracht of toebedeling (scheiding en inbreng daaronder begrepen) alsmede in geval van vestiging van een zakelijk recht waardoor het gebruik van de erfpacht door anderen wordt verkregen, is de nieuwe erfpachter verplicht om binnen een maand na de verkrijging of vestiging van het zakelijk recht, daarvan de gemeente kennis te geven door toezending van een afschrift van de desbetreffende authentieke akte. De gemeente kan vorderen dat de rechthebbende tot staving van zijn recht door haar nodig geachte bescheiden overlegt.
- 21.8 Het recht van erfpacht mag zonder toestemming van de gemeente niet worden verhuurd, verpacht of anderszins in gebruik of genot worden afgestaan. Erfpachter is verplicht een dergelijke overeenkomst schriftelijk aan te gaan. De beëindiging ervan dient eveneens schriftelijk te geschieden.
- 21.9 Het recht van erfpacht mag zonder toestemming van de gemeente niet worden betrokken in een splitsing in appartementsrechten.
- 21.10 Het recht van erfpacht mag zonder toestemming van de gemeente niet worden betrokken in een verdeling in deelneming- of lidmaatschapsrechten.
- 21.11 In de akte van splitsing dient te worden omschreven dat:
- a. een appartementsrecht niet zonder toestemming van de gemeente mag worden overgedragen of toebedeeld;
 - b. een appartementsrecht niet zonder toestemming van de gemeente mag worden gesplitst door overdracht of toedeling van het appartementsrecht op een gedeelte van de zaak.

- 21.12 De vereniging van eigenaars zal ter zake van de erfpacht in de administratie van de gemeente worden opgenomen. In concrete gevallen kan gelet op de (beperkte) omvang van een verenging van eigenaars hiervan worden afgeweken.
- 21.13 Voor onderhandelingen betreffende de erfpacht, waaronder het bereiken van overeenstemming over de (aanvullende) afkoop van canon, wordt de vereniging van eigenaars als erfpachter en derhalve enig aangesprokene beschouwd.

22. TUSSENTIJDSE BEËINDIGING IN VERBAND MET OPENBAAR BELANG

- 22.1 Het recht van erfpacht kan te allen tijde tussentijds worden beëindigd, indien Gemeente op basis van een besluit van de Raad bepaalt dat het algemeen belang beëindiging wenselijk en/of noodzakelijk maakt tegen de in het desbetreffende besluit genoemde datum en dat Gemeente uit dien hoofde de erfpacht wenst op te zeggen.
- 22.2 Tussen de datum van het vorenbedoeld besluit van de Raad en de datum van beëindiging van het recht van erfpacht zal een termijn liggen van tenminste twee jaren.
- 22.3 De opzegging geschiedt bij deurwaardersexploot binnen acht (80 dagen na het besluit van de Raad; de opzegging moet binnen acht (8) dagen tevens betekend worden aan eventuele hypotheekhouder(s) en aan anderen, voor zover die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
- 22.4 De schade welke het gevolg is van de beëindiging van het recht van erfpacht om redenen als bedoeld in dit artikel, wordt bepaald op basis van het bepaalde in de Onteigeningswet ter zake schadeloosstelling.
- 22.5 Indien ten aanzien van de schadevergoeding geen overeenstemming tussen de Partijen wordt bereikt, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding bepaald door een commissie van drie deskundigen, welke op gelijke wijze wordt samengesteld als bij herziening van de canon. Indien alle drie deskundigen of twee van hen over de hoogte van de schade tot een gelijklopend oordeel komen, dan wordt hun oordeel als bindende vaststelling aangenomen. Voor het geval alle drie deskundigen van mening verschillen, dan wordt als bindende taxatie aangenomen het gemiddelde van de drie oordelen.
- 22.6 De kosten van de vaststelling worden door Erfpachter en Gemeente elk voor de helft gedragen.
- 22.7 De schadevergoeding, zoals die op de voet van het gestelde in de vorige leden wordt bepaald, komt ten goede aan Erfpachter, na aftrek van al hetgeen Erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht nog aan Gemeente verschuldigd is.
- 22.8 Indien het recht van erfpacht ten tijde van de beëindiging met hypotheek is bezwaard, wordt - in afwijking van het gestelde in lid 22.7 - de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen met betrekking tot het erfpachtrecht, nog aan de gemeente verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd, zij het met een maximum tot aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) toekomt ingevolge de betrokken lening; het eventueel daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding zal worden uitgekeerd aan de Erfpachter.

- 22.9 Indien het erfpachtrecht eindigt op grond van het bepaalde in dit artikel, is Gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, onder verwijzing naar het besluit van de Raad en naar de aan de Erfpachter gedane opzegging.
- 22.10 Indien, op de dag dat het erfpachtrecht eindigt, het perceel grond en de opstal niet zijn ontruimd, kan Gemeente zonder nadere ingebrekestelling, de ontruiming doen bewerkstelligen.

23. VERZUIM ERFPACHTER

- 23.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk - al dan niet door overmacht - voldoen aan enige verplichting, erfpachter opgelegd bij of krachtens de Overeenkomst, kan Gemeente onverminderd het recht om nakoming en/of schadevergoeding in rechte te vorderen alsmede de overige rechten die Gemeente hieraan kan ontlene, aan Erfpachter een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete opleggen van 10 procent van de van de geïndexeerde Aanvangswaarde als bedoeld in 4.2. Erfpachter is de opgelegde boete aan Gemeente verschuldigd en dient deze te voldoen binnen één (1) maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd. Voor zover Gemeente meer schade lijdt, heeft zij - naast de boete - recht op aanvullende schadevergoeding en de kosten van verhaal.
- 23.2 Wordt enige krachtens de Overeenkomst verschuldigde betaling - al dan niet door overmacht - niet op de bepaalde tijd voldaan, dan wordt onverminderd het recht om nakoming en/of schadevergoeding in rechte te vorderen alsmede de overige rechten die Gemeente daaraan kan ontlene, over het achterstallige een verpagingsrente verschuldigd, berekend naar het percentage van de wettelijke rente voor handelstransacties vanaf de dag, waarop het verschuldigde had moeten zijn betaald, zulks met een minimum van € 25,00. Een gedeelte van een maand wordt hierbij voor een volle maand gerekend.

24. HOOFDELIJKE VERBONDENHEID EN ONDEELBAARHEID

- 24.1 Indien het recht van erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toekomt of behoort, is ieder van hen hoofdelijk tegenover Gemeente verbonden voor de naleving van alle verplichtingen die met betrekking tot de erfpacht jegens Gemeente zijn overeengekomen en is ieder van hen hoofdelijk verbonden voor de betaling van aan Gemeente met betrekking tot de erfpacht verschuldigde bedragen.
- 24.2 Indien de erfpacht op twee of meer rechtsopvolgers overgaat zijn deze hoofdelijk verbonden.
- 24.3 Indien de erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toekomt of behoort, dienen zij een hunner of een derde als hun vertegenwoordiger aan te wijzen en Gemeente van die aanwijzing schriftelijk in kennis te stellen. Van wijziging van deze vertegenwoordiging dient op gelijke wijze aan Gemeente te worden kennis gegeven. Gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de erfpacht rechtsgeldig aan deze vertegenwoordiger doen of instellen.

25. ONDEELBAARHEID

25.1 De uit de Overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar, tenzij uit de aard of de strekking van de Overeenkomst anders blijkt. Indien een of meer bepalingen van de Overeenkomst onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van kracht. In plaats van de niet-verbindende bepalingen geldt alsdan tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

26. COMMUNICATIE, VERTROUWELIJKHEID

26.1 Over de uitgifte van persberichten, publicaties en dergelijke zullen Partijen met elkaar in overleg treden omtrent de inhoud daarvan, waarbij zij elkaars gerechtvaardigde belangen respecteren.

26.2 Partijen zullen zich onthouden van mededelingen aan derden met betrekking tot de Overeenkomst en zullen de informatie die zij over en weer van elkaar ontvangen vertrouwelijk houden, tenzij op grond van wetgeving, waaronder de Wet openbaarheid van bestuur tot openbaarmaking van enige informatie moet worden overgegaan of de Partij van wie de betreffende informatie afkomstig is schriftelijk instemt met een dergelijke openbaarmaking. Aan een dergelijke instemming kan die Partij voorwaarden verbinden.

Overige bepalingen

27. EINDE OVEREENKOMST

27.1 Indien en zodra Partijen over en weer geen verplichtingen meer hebben uit hoofde van de Overeenkomst, eindigt de Overeenkomst van rechtswege.

28. OVERDRACHT OVEREENKOMST

28.1 Erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente haar rechten en/of verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, geheel of gedeeltelijk te vervreemden, casu quo over te dragen aan derden, in te brengen in een samenwerkingsverband, te verpanden of anderszins te bezwaren.

28.2 Gemeente kan ten behoeve van de toestemming nadere voorwaarden stellen.

29. CONSIDERANS EN BIJLAGEN

29.1 Het bepaalde in de considerans en in de navolgende Bijlagen maakt integraal en onverbrekelijk deel uit van de Overeenkomst:

- a. [opsomming alle bijlagen];
- b. [...].

30. GESCHILLEN

30.1 Alle geschillen, daaronder begrepen die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, welke naar aanleiding van de Overeenkomst, en van de uitvoering daarvan, tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Holland.

31. SLOTBEPALINGEN

31.1 De Overeenkomst, alsmede alle nadere en/of daaruit voortvloeiende overeenkomsten en/of rechtshandelingen laten de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van Gemeente onverlet. Dit houdt in, dat er van de zijde van Gemeente geen sprake van niet-nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze bevoegdheden en verantwoordelijkheden eist, dat Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van de Overeenkomst.

31.2 Uit de Overeenkomst kunnen geen conclusies worden getrokken ten aanzien van eventueel noodzakelijk besluitvorming door de gemeenteraad of het College.

31.3 De Overeenkomst treedt in de plaats van (eventueel) tussen Partijen bestaande overeenkomsten, correspondentie of gemaakte afspraken in welke vorm dan ook, met betrekking tot de realisering van het project, zodat Partijen daaraan geen rechten meer kunnen ontlenen.

31.4 Op de in de Overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

31.5 De Overeenkomst zal berusten ten kantore van de in artikel 6 genoemde notaris, alwaar Erfpachter en Gemeente ter zake de Overeenkomst woonplaats kiezen.

31.6 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

32. OPSCHORTENDE VOORWAARDE

32.1 Deze overeenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde van bekrachtiging door het College van Burgemeester en Wethouders.

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD OPGEMAAKT, PER PAGINA
GEPARAFEERD EN OP DE LAATSTE PAGINA ONDERTEKEND,

gemeente Texel

Coöperatieve Vereniging ZP Texel

.....
Datum: **Kies of typ een datum**

.....
Kies of typ een datum

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter: