

Erfpachtovereenkomst NIOZ-haven

"uitgifte in erfpacht"

Ondergetekenden

De gemeente Texel, hierbij vertegenwoordigd door mevrouw F.C. Giskes, burgemeester van Texel en als zodanig de gemeente ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigend,

hierna te noemen '*de gemeente*',

en

de besloten vennootschap NIOZ Haven BV in oprichting, statutair gevestigd in Den Hoorn (Texel) op adres Zuiderhaaks 18, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 56714491, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door XXXXXXXXX,

hierna te noemen '*erfpachter*',

'*de gemeente*' en '*erfpachter*' tezamen hierna te noemen '*partijen*',

Overwegende

- A. dat Stichting NIOZ, het Ontwikkelingsbedrijf NHN en de gemeente op 1 maart 2012 een intentieovereenkomst hebben gesloten aangaande herontwikkeling van de NIOZ-Haven, hierna te noemen '*de intentieovereenkomst*';
- B. dat zij in de intentieovereenkomst zijn overeengekomen dat er een aparte entiteit zou worden opgericht, die de NIOZ-haven verder voor eigen rekening en risico zou gaan ontwikkelen, realiseren, beheren, onderhouden en als '*openbare haven*' exploiteren;
- C. dat het doel is om de beheer- en onderhoudskosten terug te verdienen en eventuele winst te reserveren voor investeringen in de NIOZ-haven;
- D. dat de NIOZ-haven ten behoeve daarvan in erfpacht gegeven zou worden aan die entiteit, welke tevens de beschikbare subsidies en cofinanciering tot haar beschikking zou krijgen van de gemeente;
- E. dat die aparte entiteit wordt opgericht, te weten NIOZ Haven BV, zijnde de erfpachter;
- F. dat gemeente en erfpachter voornoemde zaken verder wensen uit te werken in de onderhavige overeenkomst;

hebben een overeenkomst gesloten inzake de vestiging van het recht van erfpacht op het 2 niet met elkaar verbonden percelen grond, plaatselijk bekend als:

- Perceel 1 NIOZ-haven: kadastraal bekend gemeente Texel, sectie U, nummer 26 ged., grootte ca. vijf hectare, vijfenvijftig are en eenenveertig centiare en sectie P, nummer 348 ged., grootte ca. tweeënnegentig are en vijfenvijftig centiare;
- Perceel 2 Zuiderhaaks 9: kadastraal bekend gemeente Texel, sectie P, nummer 296 ged., grootte ca. zestien aren en veertig centiare en sectie P, nummer 348 ged., grootte ca. één are en tien centiare, een en ander inclusief de zich daarop bevindende opstallen (waaronder de bestaande kade, steigers, loodsen en te slopen woonhuis) zoals aangeven op de bijgevoegde indicatieve tekeningen: RWS NHKA-2012-31119a en BBV 13730/1 (bijlage 1),

hierna te noemen '*het erfpachtterrein*'.

Op deze overeenkomst zijn de navolgende voorwaarden, bepalingen en bedingen van toepassing.

Artikel 1 - Opschortende en ontbindende voorwaarden, besluitvorming

- 1.1 Deze overeenkomst is ten aanzien van de op de gemeente rustende verplichting tot vestiging van het erfpachtrecht aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders tot de uitgifte in erfpacht zal besluiten.
- 1.2 Indien erfpachter vóór het passeren van de vestigingsakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen alsmede wanneer er vóór het passeren van de vestigingsakte executoriaal beslag op zijn onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 1.3 Partijen verbinden zich in de vestigingsakte afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van deze overeenkomst te verlangen.

Artikel 2 - Looptijd erfpachtrecht, startdatum

- 2.1 De erfpacht wordt gevestigd voor een periode van 50 jaar, onverminderd de verlengingsmogelijkheden zoals blijkend uit het vervolg van deze overeenkomst.
- 2.2 De erfpacht gaat in op de dag waarop de akte van vestiging wordt gepasseerd.
- 2.3 Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen of daarvan eenzijdig afstand te doen.

Artikel 3 - Uitgifteprijs, canon, herziening van de canon

- 3.1
 - a. De uitgifteprijs van het erfpachtterrein bedraagt € 1.200.000, prijspeil 2013.
 - b. Gelet op het feit dat Stichting NIOZ de opstallen die zich reeds op het erfpachtterrein bevinden (met uitzondering van het te slopen woonhuis) voor eigen rekening en risico heeft aangelegd, welke opstallen momenteel een waarde vertegenwoordigen van circa € 825.000 doet de gemeente de bijdrage in 'herontwikkeling' van het erfpachtterrein ter hoogte van € 825.000 zoals nader uitgewerkt in bijzonder beding 5 van deze overeenkomst.
 - c. De bij de onder a. genoemde uitgifteprijs behorende canon bedraagt € 51.160,45 op jaarbasis, gebaseerd op een 50-jarige annuïteit van 3,5 %.
- 3.2
 - a. De canon wordt voor de eerste periode van 50 jaar tienjaarlijks herzien, voor het eerst tien jaar vanaf de dag waarop de akte van vestiging wordt gepasseerd (ingangsdatum erfpachtrecht). Als rentepercentage voor de annuïteit wordt genomen het rentepercentage dat de BNG berekent voor een tienjarige lening "lang geld gelijk", de dagrente op ingangsdatum erfpachtrecht plus tien jaar min één maand of de dagrente datum voorgaande herziening plus 10 jaar min één maand, + 0,25% administratiekosten. Voorgaande met als basis de restant uitgifteprijs op het moment van herziening, looptijd van de annuïteit wordt vastgesteld op de restantduur van het erfpachtrecht (ten opzichte van 50 jaar) op het moment van herziening.
 - b. In geval van verlenging looptijd erfpacht als bedoeld in artikel 22 van deze overeenkomst wordt de canon per datum ingang verlenging vastgesteld door de canon welke op jaarbasis gold in het kalenderjaar voorafgaand aan de verlenging (geldende canon) te indexeren volgens de CPI reeks Alle huishoudens van het CBS, op de meest recente tijdsbasis vastgesteld. De nieuwe canon wordt berekend door de geldende canon op de verlengingsdatum te vermenigvuldigen met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de nieuwe canon wordt vastgesteld, en vervolgens te delen door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien maanden voor de kalendermaand waarin de nieuwe canon wordt vastgesteld. De canon wordt daarna ieder jaar op 1 januari op voornoemde wijze geïndexeerd. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt zal het CBS advies worden gevraagd welk prijsindexcijfer het meest vergelijkbaar is.
 - c. De vaststelling van een herziening van de canon of een indexering van de canon wordt door de gemeente schriftelijk kenbaar gemaakt aan erfpachter.

- 3.3 In geval de ‘meerwaardeclausule’ zoals deze is opgenomen onder artikel 9 van de notariële akte: “Bewijs van Eigendom betreffende de NIOZ-Haven te Den Hoorn op Texel” d.d. 23 september 2013 (OZ4 63346/88) van toepassing is door toedoen van erfpachter zal de canon worden aangepast. Daartoe zal de ‘meerprijs’ worden opgeteld bij de restant uitgifteprijs op het moment van toepassing van de meerwaardeclausule. De looptijd van de annuïteit wordt vastgesteld op de restantduur van het erfpachtrecht (ten opzichte van 50 jaar) op het moment van toepassing van de meerwaardeclausule. Deze aanpassing staat los van de reguliere herzieningen (3.2 a van dit artikel). Het op dat moment geldende rentepercentage verandert niet. Het bepaalde in 3.2 c van dit artikel is hierbij van toepassing.

Artikel 4 - Kosten, rechten, overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting

Alle kosten en rechten voortvloeiend uit deze overeenkomst en al de uit deze overeenkomst voortvloeiende akten zijn voor rekening van erfpachter. Voor zover er overdrachtbelasting en/of omzetbelasting ter zake van deze uitgifte in erfpacht verschuldigd is/zijn komt/komen deze belasting(en) ten laste van erfpachter, ook als deze verschuldigd is/zijn als gevolg van een naheffing van de belastingsinspecteur.

Artikel 5 - Betaling

5. a. De betaling van de kosten, rechten en belastingen geschiedt tegelijk met het passeren van de vestigingsakte via de derdenrekening van de transporterend notaris.
- b. De canon is bij achterafbetaling in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen verschuldigd en is opeisbaar per 1 januari en 1 juli. Wanneer de eerste of de laatste termijn loopt over een gedeelte van een kalenderhalfjaar, wordt hij naar evenredigheid berekend. Wordt de canon - al dan niet door overmacht - niet op de bepaalde tijd voldaan, dan wordt onverminderd het recht om nakoming in rechte te vorderen, alsmede de overige rechten die de gemeente daaraan kan ontfangen, over het achterstallige een verdragingsrente verschuldigd, berekend naar het percentage van de wettelijke rente vanaf de dag, waarop de canon had moeten zijn betaald, zulks met een minimum van tweehonderdvijftig euro; een gedeelte van een maand wordt hierbij voor een volle maand gerekend.
- De kosten van invordering van achterstallige canon, en verdragingsrente zijn voor rekening van de erfpachter.
- c. Alle aan de gemeente verschuldigde bedragen uit hoofde van of voortvloeiende uit deze overeenkomst, moeten worden betaald op door de gemeente voor te schrijven wijze in wettig Nederlands betaalmiddel. Korting, compensatie of verrekening van de door erfpachter verschuldigde bedragen is uitsluitend toegestaan, voor zover het onbetwiste vorderingen op de gemeente betreft, welke direct verband houden met de uitgifte in erfpacht.

Artikel 6 - Vermindering erfpachtcanon

Voor geheel of gedeeltelijk gemis van het genot van de grond zal noch afstand noch vermindering van de canon gevorderd kunnen worden, ook niet indien de erfpachter gedurende vijf achtereenvolgende jaren of langer van het gehele genot is beroofd geweest. Vermindering van de canon is slechts te vorderen indien het geheel of gedeeltelijk gemis van het genot van de grond te wijten is aan schuld of tekortschieten van de kant van de gemeente (eigenaar).

Artikel 7 - Baten en lasten

- 7.1 a. Alle gewone en buitengewone baten en lasten die op de (erfpacht)zaak drukken dienen door de erfpachter te worden gedragen en voldaan. Alle gewone en buitengewone lasten die op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven worden, komen ten laste van de erfpachter met ingang van het passeren van de akte van vestiging en indien de ingebruikneming voor de datum van deze akte geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming, zie hiervoor het gestelde in bijzonder beding 2 van deze overeenkomst aangaande de huurovereenkomst tussen Stichting NIOZ en de gemeente.
- b. Wanneer de gemeente deze lasten betaald heeft, moet de erfpachter deze aan de gemeente vergoeden binnen een maand na ontvangst van een betalingsverzoek van de gemeente.

Artikel 8 - Akte van vestiging

- 8.1 De vestigingsakte dient zo spoedig mogelijk na het tekenen van deze overeenkomst te worden gepasseerd.
- 8.2
 - a. De vestigingsakte zal worden gepasseerd ten overstaan van notaris M. Hoogerheide of diens plaatsvervanger van Notariskantoor Hoogerheide te Den Burg Texel.
 - b. Partijen zullen de betreffende notaris instrueren.

Artikel 9 - Beschikbaarstelling (feitelijke levering)

Erfpachter kan het erfpachtterrein in zijn hoedanigheid van erfpachter - zie het gestelde in bijzonder beding 2 van deze overeenkomst aangaande de huurovereenkomst tussen Stichting NIOZ en de gemeente - in eigen gebruik en genot aanvaarden als erfpachtzaak, zodra de vestigingsakte is gepasseerd en het ter zake van de uitgifte in erfpacht verschuldigde volledig is betaald.

Artikel 10 - Staat van het erfpachtterrein

- 10.1
 - a. Het erfpachtterrein wordt - tenzij hierna anders gemeld - geleverd vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, inschrijvingen van hypotheek en beslagen.
 - b. Het erfpachtterrein wordt geleverd met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken en alle verdere lasten daaraan verbonden.
 - c. De gemeente geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens die voor uitwinning.
- 10.2 De gemeente geeft erfpachter kennis van de navolgende haar bekende met het erfpachtterrein verbonden lasten, erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve rechten en verplichtingen enz.: de gemeente verwijst hiervoor naar de akte: "bewijs van Eigendom betreffende de NIOZ-Haven te Den Hoorn op Texel" d.d. 23 september 2013 (OZ4 63346/88). Erfpachter is door de gemeente nauw betrokken bij deze akte en erfpachter verklaart uitdrukkelijk in te stemmen met en acht zich gebonden aan het daarin gestelde.
- 10.3 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 en zal de gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk houden. De gemeente zal zonedig participeren in een procedure jegens de staat uit hoofde van het gestelde in artikel 1 lid 1 sub c van de notariële akte: "Bewijs van Eigendom betreffende de NIOZ-Haven te Den Hoorn op Texel" d.d. 23 september 2013 (OZ4 63346/88).
- 10.4 Het erfpachtterrein zal worden geleverd in de staat waarin het zich op de datum van het passeren van de vestigingsakte bevindt, hetgeen door erfpachter uitdrukkelijk wordt aanvaard. Het erfpachtterrein is voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht langjarig (tenminste 20 jaar) door Stichting NIOZ gehuurd van het Rijk en erfpachter wordt geacht het erfpachtterrein volledig te kennen.
- 10.5 Van de gemeente zijn van overheidswege of nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het erfpachtterrein voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd.
- 10.6 Aan de gemeente is betreffende het erfpachtterrein geen lopende adviesaanvraag voor aanwijzing, aanwijzingsbesluit of registerinschrijving bekend:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet 1988;
 - b. als gemeentelijk monument als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenverordening Texel;
 - c. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;
 - d. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- 10.7
 - a. Het erfpachtterrein is niet betrokken in een ruilverkaveling c.q. herinrichtingsplan.
 - b. De gemeente heeft het erfpachtterrein niet aangewezen als gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn; betreffende het erfpachtterrein bestaat geen concreet voornemen tot een dergelijke aanwijzing.
- 10.8 Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Artikel 11 - Milieubepaling

- 11.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het erfpachtterrein is onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in:
- rapport van 30 juli 2012 met projectnummer 076536666A van Arcadis B.V. (NIOZ-haven);
 - rapporten van 7 mei 2007 en 7 augustus 2007 van het Ingenieursbureau BCC B.V. (Zuiderhaaks 9), in welke rapporten de milieukundige toestand van het erfpachtterrein wordt omschreven. Uit de rapporten blijkt dat het erfpachtterrein naar huidige maatstaven geschikt is voor het doel waarvoor het wordt uitgegeven. De gemeente heeft voornoemde rapporten daartoe laten toetsen door de Milieudienst. Erpachter heeft van de voormelde rapporten en de toetsrapporten van de Milieudienst een exemplaar (in kopie) ontvangen. Erpachter heeft kennis genomen van de bodemrapporten en de toetsrapporten van de Milieudienst en aanvaardt het daarin gestelde. De bodemrapporten en de toetsrapporten van de Milieudienst zullen in depot worden gegeven bij de notaris die de vestigingsakte zal passeren.
- 11.2 Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan:
funderingsrestanten, stobben van bomen of struiken, de aanwezigheid van de draagkracht van het erfpachtterrein beïnvloedende omstandigheden, noch puin of andere restanten van bouwkundige aard.
- 11.3 Erpachter zal de gemeente nimmer aansprakelijk houden indien na de vestiging van de erfpacht mocht blijken dat het erfpachtterrein in milieutechnische en/of -juridische zin ongeschikt is voor het beoogde gebruik en vrijwaart de gemeente van aanspraken van derden ter zake. De gemeente zal zonodig participeren in een procedure jegens de staat uit hoofde van het gestelde in artikel 8 van de notariële akte: "Bewijs van Eigendom betreffende de NIOZ-Haven te Den Hoorn op Texel" d.d. 23 september 2013 (OZ4 63346/88).

Artikel 12 - Risico-overgang

- 12.1 Het erfpachtterrein komt eerst voor risico van erpachter - in zijn hoedanigheid van erpachter, zie het gestelde in bijzonder beding 2 van deze overeenkomst aangaande de huurovereenkomst tussen het NIOZ en de gemeente - met ingang van de startdatum van het erfpachtrecht, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op erpachter.
- 12.2 Indien het erfpachtterrein voor het tijdstip van risico-overgang als bedoeld in lid 1 anders dan door toedoen van erpachter (op dat moment huurder), geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd is de gemeente voor eventuele schade slechts aansprakelijk te houden in geval van grove schuld of ernstige nalatigheid van de gemeente.
- 12.3 Indien het in lid 2 van dit artikel bepaalde zich voordoet treden partijen in overleg. Indien blijkt dat de herontwikkeling van de NIOZ-haven als bedoeld in de intentieovereenkomst geen doorgang meer kan vinden zal Stichting NIOZ het erfpachtterrein van de gemeente kopen onder dezelfde (financiële) condities als waaronder de gemeente deze gronden heeft gekocht van de Staat. Erpachter en/of Stichting NIOZ restitueert op dat moment alle door de gemeente conform artikel 4 van de intentieovereenkomst verstrekte financiële bijdrage(n) en (voorschotten van) subsidies.

Artikel 13 - Gebruiksbestemming

- 13.1 De gebruiksbestemming voor het erfpachtrecht luidt voor het perceel 1 - NIOZ-haven: 'openbare haven' en voor perceel 2 - Zuiderhaaks 9: 'opslagterrein'. Op het havenperceel is het gebruik als haven in de breedste zin van het woord toegestaan, inclusief alle daaraan ondersteunende activiteiten zoals laden, lossen, opslag, overslag enzovoorts, met uitzondering van jachthavenactiviteiten. Het gebruik van de haven voor (mariene) kennisactiviteiten is toegestaan. Een en ander binnen het kader van bijzonder beding 4.
- 13.2 Erpachter is ervoor verantwoordelijk dat het gebruik van het erfpachtterrein past en blijft passen binnen de van toepassing zijnde subsidievoorwaarden. Zie hiervoor ook het gestelde in bijzonder beding 4 en 5 van deze overeenkomst.
- 13.3 Aan het erfpachtterrein of enig gedeelte daarvan mag geen andere gebruik worden gegeven dan na verkregen schriftelijke toestemming van de gemeente (eigenaar).

Artikel 14 - Ontsluiting en erfafscheiding

- 14.1 De ontsluiting van het erfpachtterrein vindt plaats via de bestaande Zuiderhaaks, die in beheer en onderhoud is bij de gemeente.
- 14.2 Erfpachter kan het erfpachtterrein, voor zover grenzend aan gemeentelijke percelen en geen erfafscheidingen worden verkregen door sloten of opgaande muren, voorzien van niet mandelige, dat wil zeggen binnen de perceelgrenzen gesitueerde, erfafscheidingen.

Artikel 15 - Bebouwing - herstellingen erfpachtterrein en opstallen

- 15.1 Alle herstellingen en buitengewone herstellingen dienen door de erfpachter te worden verricht.
- 15.2 De 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 de erfpachter de grond en de opstallen, beplantingen en werken in alle opzichten regulier te onderhouden (bijvoorbeeld repareren damwanden), zodat de gebruikswaarde in stand blijft. Zowel de erfpachter als de gemeente zijn niet verplicht om tot integrale renovatie van de haven c.a. - zoals deze per heden ter uitvoering van de intentieovereenkomst wordt gerenoveerd en uitgebreid - over te gaan.
- 15.3 De 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. De erfpachter is verplicht de opstallen en werken bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse verzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde te verzekeren.
- 15.4 De erfpachter mag noch geheel noch gedeeltelijk tot sloping van de opstallen of tot wijziging van het bouwvolume overgaan zonder schriftelijke toestemming van de gemeente (eigenaar), ongeacht of voor de sloop of de wijziging van het bouwvolume uit andere hoofde toestemming is of moest worden verleend. Dit geldt niet voor het aanbrengen van wijzigingen die het reguliere beheer en onderhoud betreffen.
- 15.5 Indien een gedeelte van het erfpachtterrein, al of niet voorlopig, onbebouwd blijft, dient de erfpachter het vrij te houden van onkruid en vervuiling.

Artikel 16 - Verbodsbepaling, verplichtingen van erfpachter, vrijwaring door erfpachter

- 16.1 Het risico voor de opstallen, beplantingen en werken en het gebruik van het erfpachtterrein berust bij de erfpachter. De 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 grond door:
 - het gebruik of door verontreiniging van het erfpachtterrein en hetgeen zich daarop, daarin, daarboven etc. bevindt, door de erfpachter of door iemand die door de erfpachter is toegelaten;
 - gehele of gedeeltelijke instorting of op andere wijze geheel of gedeeltelijke tenietgaan van opstallen, beplantingen en werken op, of werken/leidingen in het erfpachtterrein.
- 16.2 De erfpachter is verplicht ervoor zorg te dragen dat derden geen zakelijke rechten op de grond en/of de opstallen, beplantingen en werken verkrijgen, welker voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van de erfpacht.

Artikel 17 - Nalatigheid, herstel door de gemeente

- a. Indien de erfpachter enige met het erfpachtrecht verbonden verplichting niet, niet tijdig of behoorlijk nakomt, kan de gemeente deze verplichting op de kosten van de erfpachter doen uitvoeren. De gemeente is na ingebrekestelling en het verloop van een redelijke termijn gemachtigd op kosten van de erfpachter de gebrekkige nakoming te corrigeren. De gemeente maakt bij de toepassing het bovenstaand gebruik van de naar haar oordeel meest geschikte en doelmatige middelen.
- b. Het staat de erfpachter vanaf dat moment niet meer vrij om zonder toestemming van de gemeente de nalatigheid alsnog te herstellen.

- c. Indien de gemeente gebruik heeft gemaakt van de in dit artikel beschreven bevoegdheid, zal zij de erfpachter een gespecificeerde opgave van kosten zenden en daarbij aanzeggen dat het daardoor verschuldigde binnen twee maanden dient te worden voldaan.

Artikel 18 - Overdracht, splitsing en samenvoeging van het recht/ondererfpacht, verhuur en in gebruik geven, hypotheek

- 18.1 a. Het recht van erfpacht mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet worden overgedragen of toebedeeld aan of ingebracht worden in een rechtspersoon, overgedragen aan een natuurlijk persoon, danwel worden overgedragen in economische eigendom. Onder overdragen aan een rechtspersoon wordt tevens begrepen die handelingen waardoor de zeggenschap in de algemene vergadering van aandeelhouders en/of in het bestuur van de rechtspersoon die erfpachter is in andere handen komt (deze toestemming ziet niet op de vervanging van een bestuurslid). Onder toedeling wordt mede begrepen de toedeling aan een of meerdere erfgenamen, die aanvankelijk slechts als deelgenoot of deelgenoten in de erfenis tot de erfpacht gerechtigd was of waren.
- b. Deze toestemming zal in ieder geval niet worden verleend indien niet uiterlijk bij het passeren van de akte van overdracht van de erfpacht achterstallige canonbedragen en al het overige ter zake verschuldigde zal zijn voldaan. Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden, waaronder voorwaarden ten aanzien van de financiële gegoedheid van rechtsopvolgers met het oog op toekomstige canonbetalingen.
- 18.2 a. Het recht van erfpacht mag niet worden gesplitst door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de zaak.
- b. Rechten van erfpacht mogen niet worden samengevoegd zonder toestemming van de gemeente.
- c. Het is de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop het recht van erfpacht rust, geheel of ten dele in ondererfpacht te geven.
- 18.3 a. De 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 overeenkomst, waaronder het recht is verleend, woordelijk op te nemen.
- b. 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.
- 18.4 a. Het recht van erfpacht mag zonder toestemming van de gemeente worden verhuurd, verpacht of anderszins in gebruik of genot worden afgestaan.
- b. Erfpachter is verplicht ervoor zorg te dragen dat dergelijke (gebruik)afspraken worden gemaakt onder niet-ongebruikelijke condities en de looptijd van het erfpachtrecht niet overschrijden.
- 18.5 a. Het recht van erfpacht mag niet worden betrokken in een splitsing in appartementrechten.
- b. Het recht van erfpacht niet worden betrokken in een verdeling in deelnemings- of lidmaatschaprechten.
- 18.6 Het recht van erfpacht mag zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de gemeente niet worden belast met een hypotheek. Deze toestemming wordt door de gemeente in ieder geval niet verleend indien de hypotheek niet dient voor investeringen op het erfpachtterrein.

Artikel 19 - Hoofdelijke verbondenheid, ondeelbaarheid, overdraagbaarheid

- 19.1 a. Indien het recht van erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toekomt of behoort, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente verbonden voor de naleving van alle verplichtingen die met betrekking tot de erfpacht jegens de gemeente zijn overeengekomen en is ieder van hen hoofdelijk verbonden voor de betaling van aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht verschuldigde bedragen.
- b. Indien de erfpacht op twee of meer rechtsopvolgers overgaat zijn deze hoofdelijk verbonden.
- c. 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 de gemeente van die aanwijzing schriftelijk in kennis te stellen.
- Van wijziging van deze vertegenwoordiging dient op gelijke wijze aan de gemeente te worden kennis gegeven. De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de erfpacht rechtsgeldig aan deze vertegenwoordiger doen of instellen. Het hierna onder artikel 24 inzake domiciliekeuze en registratie gegevens erfpachter bepaalde is voor de vertegenwoordiger van overeenkomstige toepassing.
- 19.2 De uit deze overeenkomst voor partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
- 19.3 De rechten uit deze overeenkomst zijn zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van partijen niet overdraagbaar.

Artikel 20 - Opzegging wegens tekortschieten in de nakoming door erfpachter

- 20.1 a. Indien de gemeente voornemens is gebruik te maken van de wettelijke bevoegdheid tot opzegging van de erfpacht wegens achterstand in de betaling van de canonbetaling of niet nakoming van andere op de erfpachter rustende verplichtingen geven burgemeester en wethouders van hun voornemen een dergelijk besluit te nemen door middel van een aangetekende brief kennis aan de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele andere belanghebbenden.
- b. Onder de niet nakoming van andere op de erfpachter rustende verplichtingen wordt in ieder geval begrepen:
- de omstandigheid wanneer overgang van het erfpachtrecht ten gevolge heeft gehad dat niet meer alle erfpachtbepalingen op de erfpacht van toepassing zijn en, nadat de erfpachter daartoe is aangemaand, deze verloren bepalingen niet alsnog van toepassing zijn verklaard;
 - het door de erfpachter staken of slechts op beperkte wijze voortzetten van de gebruikbestemming (zie artikel 13.), tenzij uitvoering wordt gegeven aan het in Bijzonder beding 1 lid 2 bepaalde.
- c. Burgemeester en wethouders besluiten niet tot opzegging van de erfpacht, zolang niet ten minste twee maanden na dagtekening van de kennisgeving zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en andere belanghebbenden grieven tegen het voorgenomen besluit bij burgemeester en wethouders inbrengen. Burgemeester en wethouders besluiten met inachtneming van de eventueel ontvangen grieven.
- d. Indien burgemeester en wethouders niet binnen een jaar na dagtekening van de kennisgeving tot opzegging hebben besloten, vervalt de bevoegdheid om de erfpacht ten verfolge op deze kennisgeving op te zeggen.
- e. Het besluit van burgemeester en wethouders bepaalt de dag, waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste zes maanden.
- f. Indien voor de bij het besluit van burgemeester en wethouders vastgestelde dag waarop de erfpacht zal eindigen de oorzaak van de opzegging weggenomen wordt en alle hiermee verband houdende kosten en rente door de erfpachter zijn betaald, zijn aan het besluit tot opzegging en de opzegging zelf geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.

- 20.2 De gemeente kan daarnaast opzeggen in geval van faillissement of surseance van betaling van de erfpachter en executoir beslag op het erfpachtrecht, tenzij uitvoering wordt gegeven aan het in Bijzonder beding 1 lid 2 bepaalde. De erfpachter heeft dan geen recht op vergoeding van eventueel nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen ten tijde van de beëindiging van de erfpacht, het erfpachtterrein heeft een andere bestemming dan die van woningbouw.

Artikel 21 - Schadeloosstelling en oplevering na opzegging in verband met tekortschieten in de nakoming

- a. Indien de erfpacht eindigt door opzegging als hierboven is beschreven, is het de erfpachter niet toegestaan de opstallen, beplantingen en werken geheel of gedeeltelijk weg te nemen.
- b. Vanaf de datum, waarop de erfpacht door opzegging is geëindigd, is de gemeente gerechtigd tot de opbrengst van eventuele verhuring e.d. en komen alle belastingen en andere lasten, die op of wegens de eigendom en de bebouwing van de grond worden geheven, ten laste van de gemeente.
- c. De erfpachter dient de grond en de gebouwen, werken en beplantingen op de dag waarop de erfpacht eindigt ontruimd en zogenaamd bezemschoon, waaronder begrepen vrij van verontreinigingen, op te leveren.

Onder vrij van verontreinigingen wordt begrepen dat zich geen stoffen in de bodem mogen bevinden die naar de dan - datum oplevering - geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, rekening houdend met het ingevolge deze erfpachtvoorwaarden toegestane grondgebruik.

Artikel 22 - Verlenging looptijd erfpacht

- a. Ten minste één jaar voor de afloop van de erfpacht maakt de erfpachter bij aangetekend schrijven aan de gemeente kenbaar dat zij verlangt dat de erfpacht met een periode van 25 jaar wordt verlengd. De aldus verlangde verlenging kan niet door de gemeente worden geweigerd. De erfpacht kan op deze wijze twee maal met 25 jaar worden verlengd. Indien het erfpachtrecht voor de tweede keer met 25 jaar is verlengd spreken partijen de intentie uit om 10 jaar voor het verstrijken van deze termijn het gesprek aan te gaan om de mogelijkheden tot verlenging van het erfpachtrecht of heruitgifte van het terrein in erfpacht - eventueel met gewijzigde/nieuwe voorwaarden - te verkennen.
- b. Indien deze kennisgeving niet is verzonden, kan de gemeente verlangen dat zij na de afloop van de erfpacht de vrije beschikking over het erfpachtterrein wenst te hebben.
- c. De op dat moment geldende erfpachtvoorwaarden, waaronder de periodieke herziening van de canon en mogelijkheid tot afkoop blijven onveranderd van toepassing.
- d. De verlenging van de erfpacht wordt voor rekening van erfpachter geconstateerd in een notariële akte en ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers (kadaster).

Artikel 23 - Opstallen en oplevering bij einde recht na verloop van de erfpachttermijn

- a. Indien de erfpacht eindigt door verloop van de termijn, waarvoor deze is gevestigd of verlengd en een nieuwe overeenkomst met de erfpachter niet wordt aangegaan, is het in artikel 21 sub c. bepaalde van overeenkomstige toepassing.
- b. Hetgeen na de dag waarop de erfpacht eindigt op of in het erfpachtterrein wordt aangetroffen zal de gemeente tot zich nemen, onverminderd haar recht om in geval van - al dan niet door overmacht - tekortschieten van de erfpachter vergoeding van kosten, schade en interessen te eisen.
- c. Indien de onder a. bedoelde ontruiming niet heeft plaatsgevonden, kan de gemeente de ontruiming van grond en opstallen en de werken doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.
- d. De erfpachter heeft na het einde van de erfpacht geen recht op de in de wet geregelde vergoeding. Het erfpachtterrein heeft een andere bestemming dan die van woningbouw.

Artikel 24 - Domicilie en registratie gegevens erfpachter

- 24.1 Erfpachter is verplicht met betrekking tot de erfpacht en de nakoming van deze overeenkomst vanaf het moment van vestiging blijvend domicilie te kiezen ten kantore van de met de vestiging van de erfpacht belaste notaris. De gemeente stuurt stukken/kennisgevingen die betrekking hebben op de erfpacht en de nakoming van deze overeenkomst ook naar het post/correspondentieadres van erfpachter.
- 24.2 Gegevens omtrent de erfpachter en het erfpachtterrein, een en ander als bedoeld in de Wet Persoonsregistraties, worden geregistreerd in de erfpachtadministratie van de gemeente Texel.

Artikel 25 - Overige bepalingen

- 25.1 De artikelen 2 t/m 24 en de bijzondere bedingen 1 t/m 5 dienen integraal te worden opgenomen in de akte van vestiging.
- 25.2 Aangezien het erfpachtterrein nog niet is uitgemeten door het Kadaster komen partijen overeen dat de uitkomsten van de meting van het Kadaster in de plaats treden van de in deze uitgifteovereenkomst vermelde tekeningen en oppervlakten. Bij verschil tussen de uitgemeten grootte en de in deze overeenkomst opgegeven grootte zal geen verrekening of herziening van de canon plaatsvinden. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het erfpachtterrein geeft partijen overigens geen grond tot enige rechtsvordering.

Bijzondere bedingen

Bijzonder beding 1

1. Stichting NIOZ, statutair gevestigd te Den Hoorn - Texel, op adres X, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor XXXX onder nummer XXXX, hierbij volgens opgave rechtsgeldig vertegenwoordigd door X, stelt zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk garant voor de canon-verplichtingen die voor erfpachter jegens de gemeente voortvloeien uit deze overeenkomst voor de eerste periode van 50 jaar (zie artikel 3). Deze garantstelling vervalt op het moment dat het erfpachtrecht met voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente als bedoeld in artikel 18.1 sub a - zonodig met aanvullende voorwaarden als bedoeld in artikel 18.1 sub b - is overgedragen.
2. Stichting NIOZ verplicht zich het erfpachtrecht en de bijbehorende (financiële) verplichtingen die tussen de erfpachter en de gemeente gelden conform deze overeenkomst integraal over te nemen indien is komen vast te staan dat de erfpachter (NIOZ Haven BV of een besloten vennootschap die met Stichting NIOZ is verbonden in een groep, zie lid 3) langdurig of blijvend niet meer aan haar verplichtingen jegens de gemeente voortvloeiend uit deze overeenkomst kan voldoen.
3. Erfpachter is gerechtigd om in afwijking van het gestelde in artikel 18 lid 1 sub a. van deze overeenkomst de erfpacht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente over te dragen aan Stichting NIOZ of een rechtspersoon die met Stichting NIOZ is verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2:24b BW, mits Stichting NIOZ doorslaggevende zeggenschap in de algemene vergadering van aandeelhouders en/of het bestuur van deze rechtspersoon heeft en behoudt. Erfpachter zal de notaris die de notariële akte van levering passeert instrueren om direct een afschrift van de akte aan de gemeente te zenden.

Bijzonder beding 2

1. Stichting NIOZ doet op het moment dat de erfpacht wordt gevestigd afstand van haar huurrechten alsmede van de economische rechten ten aanzien van de opstallen die zij heeft op het erfpachtterrein, deze opstallen vallen vanaf dat moment onder het recht van erfpacht.
2. De gemeente is op 23 september 2013 eigenaar geworden van het erfpachtterrein. Aangezien er is afgesproken dat de huur over de periode 23 september 2013 - 31 december 2013 wordt gerestitueerd aan erfpachter zijn alle (eigenaar)lasten - hoe ook genaamd - tot het moment van het passeren van de akte van vestiging voor rekening van erfpachter, ook indien deze bij de gemeente in rekening zijn gebracht.

Bijzonder beding 3

Erfpachter verklaart op de hoogte te zijn van het gebruik van het erfpachtterrein door mossel- en oesterexploitant Firma D. en J. de koning en Zonen en conformeert zich aan het gestelde in artikel 11 op . p. 9 van de notariële akte: "bewijs van Eigendom betreffende de NIOZ-Haven te Den Hoorn op Texel " d.d. 23 september 2013 (OZ4 63346/88). Erfpachter vrijwaart de Staat en de gemeente van eventuele aansprakelijkheid voor schade die het gevolg is van het door erfpachter handelen in strijd met dit artikel. Erfpachter zal zonodig - met in acht name van het gestelde in deze overeenkomst - nadere (gebruiks)afspraken maken met de Firma. D. en J. de Koning en Zonen. Erfpachter zal de gemeente nimmer aansprakelijk houden indien voornoemde gebruiker het gebruik van het erfpachtterrein belemmert (in de ruimste zin van het woord). De gemeente zal zo nodig participeren in een procedure jegens de staat uit hoofde van het gestelde in artikel 11 laatste zin van voornoemde notariële akte.

Bijzonder beding 4

Erfpachter is vrij in het stellen van de haventarieven, maar de tariefstelling mag niet in de weg staan aan de 'openbaarheid' van de haven.

Bijzonder beding 5

1. De gemeente zal direct na het passeren van de akte van vestiging erfpachtrecht alle ten behoeve van de herontwikkeling van het haventerrein verkregen subsidies, alsmede haar eigen cofinanciering in dat kader, inbrengen bij de erfpachter. Deze inbreng loopt via een kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt van de notaris belast met het passeren van voornoemde akte. Een en ander conform de afspraken daaromtrent in de intentieovereenkomst van 1 maart 2012.
2. De erfpachter is verplicht om, met gebruikmaking van onder meer de in lid 1 bedoelde gelden, de herontwikkeling van het haventerrein voor eigen rekening en risico aan te besteden namens de gemeente en in dat kader de nieuwe havenfaciliteiten te (doen) realiseren conform het bestek xxxx d.d. xxxx. Een en ander met inachtneming van de subsidievoorwaarden welke verbonden zijn aan het inzetten van deze gelden en het gestelde in de werkafspraken, welke laatstgenoemde als bijlage 2 bij deze overeenkomst zijn gevoegd. De werken die erfpachter zal realiseren op het erfpachtterrein komen in eigendom van de gemeente en zullen onderdeel gaan uitmaken van het erfpachtrecht.

Bijzonder beding 6

- 6.1 De gemeente neemt een inspanningsverplichting op zich om de publiekrechtelijke bestemming van het perceel 1 - Zuiderhaaks 9 voor het onderdeel 'wonen' in het per heden geldende bestemmingsplan bij de herziening van het plan dezelfde bestemming te geven als het naastgelegen NIOZ-terrein, verder wordt er waar nodig rekening gehouden met een adequate verkeersbestemming. Voor deze bestemmingswijziging worden door de gemeente geen kosten in rekening gebracht bij erfpachter.
- 6.2 Mocht de gewenste bestemmingswijziging onverhoopt niet tot stand komen of blijken dat een van voornoemde vergunningen door de gemeente niet kan worden verleend, dan treden partijen op dat moment in overleg om een oplossing te zoeken, die zo dicht mogelijk ligt op hetgeen partijen voor ogen hadden.

Bijzonder beding 7

1.
 - a. Bij de vestiging van de erfpacht zal ten behoeve van de vestiging als kwalitatieve verplichting, door middel van het in de vestigingsakte opnemen van een daarvoor geschikte tekst, het navolgende worden geregeld: "dat voor zover verplichtingen omschreven in deze overeenkomst niet reeds van rechtswege als erfpachtvoorwaarde overgaan deze verplichtingen gelden als kwalitatieve verplichting".
 - b. Deze bepaling zal worden overgeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers, waarbij wordt bedongen dat de daarmee vastgelegde verplichtingen zullen overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
2.
 - a. Bij de vestiging van de erfpacht zal ten behoeve van de vastlegging als kettingbeding, door middel van het in de vestigingsakte opnemen van een daarvoor geschikte tekst (door de notaris op te stellen), het navolgende worden geregeld:
"voor zover verplichtingen omschreven in deze overeenkomst niet van rechtswege als erfpachtvoorwaarde overgaan deze verplichtingen door middel van een kettingbeding overgaan."
 - b. Erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, deze bepaling bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het erfpachtterrein, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht of splitsing in appartementrechten, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, de betreffende bepalingen in de leveringsakte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000 ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
 - c. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt erfpachter zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel de betreffende bepalingen als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden.
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Bijlagen

Bij deze overeenkomst behorende de navolgende bijlagen:

1. Indicatieve tekeningen RWS NHKA-2012-31119a en BBV 13730/1;
2. Notitie Team Planning en Control gemeente inzake werkafspraken rond ter beschikkingstelling en verantwoording van de subsidiegelden.

Aldus in 3-voud opgemaakt en getekend in:

Den Burg

(Plaats)

Op _____
(datum)

Op _____
(datum)

(de gemeente)

(de erfpachter)

Akkoord artikel 12 lid 3, Bijzonder beding 1, 2 en 5
lid 2:

(Plaats)

Op _____
(datum)

(Stichting NIOZ)