

## ERFPACHTOVEREENKOMST Basecamp NL Space Campus

### inclusief verlening afhankelijk recht van opstal

#### Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Noordwijk, zetelende te Noordwijk (ZH) aan de Voorstraat 42 (2201 HW), te dezen op grond van het bepaalde in artikel 171 lid 2 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door .... , handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. ... tot het aangaan van deze overeenkomst,

hierna te noemen: "de Gemeente" of "de Grondeigenaar";

2. ....

hierna te noemen: "de Erfpachter";

de Gemeente/Grondeigenaar en de Erfpachter hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen";

#### Verklaren overeen te komen:

##### A. Overwegingen:

- De Grondeigenaar is eigenaar van een perceel grond, groot ca. ... m<sup>2</sup>, kadastraal bekend als gemeente Noordwijk, sectie H, nummer 1458 (gedeeltelijk) (hierna: de Erfpachtgronden).
- De Grondeigenaar heeft een openbare selectieprocedure doorlopen met betrekking tot de gronduitgifte voor het project NL Space Campus, waarbij de Erfpachter is geselecteerd voor de uitgifte van de Erfpachtgronden ten behoeve van de realisatie en exploitatie van een Basecamp, voor rekening en risico van de Erfpachter.
- De Erfpachter verklaart zich jegens de Grondeigenaar bereid en gehouden te zijn de grond uitsluitend conform de selectieprocedure en zijn aanbieding te gebruiken.

##### B. Vestiging tijdelijk recht van erfpacht

- De Grondeigenaar verklaart ten behoeve van de Erfpachter een recht van erfpacht te zullen vestigen ter zake van de Erfpachtgronden, ingaande op de datum van het verlijden van de hierna onder D. bedoelde notariële akte, een en ander zoals aangeduid op de situatietekening (inclusief schriftelijke toelichting) d.d. .... (**bijlage 1**).
- Het recht van erfpacht eindigt 30 jaar na realisatie van het Basecamp.
- Richting het einde van de eerste 30 jaar vindt een evaluatie van de erfpacht plaats (ten minste één jaar voorafgaand aan het einde van de eerste termijn van 30 jaar), die (met wederzijdse instemming tussen de Grondeigenaar en de Erfpachter) kan resulteren in:
  - (i) koop van het bloot-eigendom van de Erfpachtgronden door de Erfpachter (conversie),
  - (ii) verlenging van het recht van erfpacht met nogmaals 30 jaar (al dan niet tegen gewijzigde en/of nadere erfpachtvoorwaarden),
  - (iii) geen verlenging van het recht van erfpacht (feitelijk: eindigen van het recht van erfpacht)

een en ander zoals bepaald in de Erfpachtovereenkomst.

#### C. Vestiging tijdelijk en afhankelijk recht van opstal

- De Grondeigenaar verklaart ten behoeve van de Erfpachter een recht van opstal te zullen vestigen dat afhankelijk is van het onder B. genoemde recht van erfpacht ter zake het Basecamp, ingaande op de datum van vestiging van het recht van erfpacht en eindigend bij het einde van het recht van erfpacht.

#### D. Notariële akte van vestiging erfpacht en vestiging afhankelijk opstalrecht

- De voor de vestiging van het recht van erfpacht en het afhankelijke recht van opstal vereiste akte zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen verbonden aan ....., dan wel diens waarnemer, binnen twee weken na ondertekening van de Erfpachtovereenkomst of zoveel eerder of later als Partijen nader zullen overeenkomen.
- Alle kosten met betrekking tot de vestiging van het recht van erfpacht en het afhankelijk recht van opstal, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, de kosten van de notariële akte en de kosten van inschrijving daarvan in de openbare registers, komen voor rekening van

de Erfpachter. De Erfpachter zal meewerken aan de inschrijving van het recht van erfpacht en het afhankelijk recht van opstal in de openbare registers van het kadaster.

- De Grondeigenaar draagt er zorg voor dat de Erfpachtovereenkomst onder berusting van de notaris wordt gesteld en dat een afschrift van de Erfpachtovereenkomst, samen met de door beide Partijen gewaarmerkte bijlagen, aan de Erfpachter ter hand wordt gesteld.

#### E. Voorwaarden met betrekking tot de vestiging van het recht van erfpacht en het afhankelijk recht van opstal

- Op het recht van erfpacht en het afhankelijk recht van opstal zijn gedurende de gehele duur van de betrokken rechten, de volgende voorwaarden van toepassing.
- Voor de definities van de gehanteerde begrippen wordt verwezen naar de aan de Erfpachtovereenkomst gehechte begrippenlijst (**bijlage 2**).

#### F. Fiscale aspecten

- De vestiging van het recht van erfpacht kwalificeert ingevolge artikel 3, lid 2 Wet op de omzetbelasting 1968 voor de heffing van btw als een levering en is van rechtswege belast met btw, omdat sprake is van een btw-bouwt terrein dan wel een nieuwe ongebruikte onroerende zaak. De verkrijging is met inachtneming van artikel 15, lid 1, aanhef en letter a Wet op belastingen van rechtsverkeer vrijgesteld van de heffing van overdrachtsbelasting.
- Partijen opteren ter zake van de vestiging van het recht van erfpacht onder toepassing van artikel 11, lid 1, letter a ten 2e Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 6 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 voor een aan heffing van omzetbelasting onderworpen levering voor de situatie dat de vestiging van het recht van erfpacht volgens de Belastingdienst als een levering kwalificeert maar niet van rechtswege is belast met btw.
- Partijen opteren ter behoud van rechten ter zake van de vestiging van het recht van erfpacht met een beroep op artikel 11, lid 1, letter b, ten 5e Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 6a, Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968, voor een aan heffing van omzetbelasting onderworpen recht van erfpacht zodat deze is belast met omzetbelasting

zoals is overeengekomen voor de situatie dat de vestiging van het recht van erfpacht geen levering in de zin van de btw betreft.

- Partijen verklaren dat het boekjaar van de Erfpachter aanvangt op 1 januari.
- De Erfpachter verklaart dat hij het recht van erfpacht gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig (negentig procent (90%) of meer) recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat. Voor de plaatselijke en kadastrale aanduiding wordt verwezen naar elders in deze akte. Partijen bewaren deze overeenkomst in hun administratie conform hetgeen is bepaald in artikel 34a van de Wet op de omzetbelasting.

[Het afhankelijk recht van opstal wordt gevestigd voor € ... met een verkoopregulerend beding zoals bedoeld in artikel 9, lid 5 Wet op belastingen van rechtsverkeer].

### **Artikel 1. Algemeen**

Deze voorwaarden zijn gelijkelijk van toepassing op het recht van erfpacht met betrekking tot de Erfpachtgronden en het afhankelijk recht van opstal met betrekking tot het Basecamp. Waar gesproken wordt van 'de Erfpachter' en 'het recht van erfpacht', dient daaronder mede 'de Opstalhouder' en 'het afhankelijk recht van opstal' begrepen te worden.

### **Artikel 2 Feitelijke staat van de Erfpachtgronden**

2.1. De Erfpachter aanvaardt de Erfpachtgronden en het genot ervan in de staat waarin het zich bevindt. De Erfpachter verklaart de Erfpachtgronden te kennen en afdoende geïnspecteerd te hebben.

2.2. De Grondeigenaar staat er voor in aan de Erfpachter met betrekking tot de Erfpachtgronden die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de Erfpachter behoort te worden gebracht.

2.3. De Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren en voor zijn risico komen (voor zover deze aan de Grondeigenaar thans niet bekend zijn).

2.2. De Grondeigenaar heeft een bodemgeschiktheidsverklaring van de Erfpachtgronden bij het vigerende omgevingsplan "ESTEC en de Noordwijkse

bedrijvenparken”, dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van Noordwijk is vastgesteld. . De Erfpachter vrijwaart op grond van deze verklaring de Grondeigenaar tegen alle aanspraken van derden ter zake van bodemverontreiniging. Na het passeren van de notariële akte komt de bodemgesteldheid volledig voor rekening en risico van de Erfpachter.

2.3. De Grondeigenaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele zichtbare of onzichtbare gebreken in of aan de Erfpachtgronden.

2.4. Het verschil tussen de werkelijke en de genoemde opgegeven grootte van de Erfpachtgronden zal aan geen der Partijen aanleiding geven tot verrekening en/of het instellen van enigerlei actie, tenzij deze afwijking meer is dan 5%.

### **Artikel 3 Juridische staat van de Erfpachtgronden**

3.1. Het recht van erfpacht wordt gevestigd met alle tot de Erfpachtgronden behorende bekende of onbekende lasten en beperkingen, vrij van huur en/of andere gebruiksrechten, pacht, pandrechten, beslagen, hypotheeken en inschrijvingen daarvan.

3.2. De Grondeigenaar heeft aan de Erfpachter kennis gegeven van alle hem met betrekking tot de Erfpachtgronden bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend of heersend erf, van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:

1. de (laatste) akte(n) van levering;
2. andere akten, waarbij genoemde rechten werden gevestigd.

De Erfpachter aanvaardt de niet uit de openbare registers blijkende lasten en beperkingen die door verjaring verkregen mochten zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

3.3. De Erfpachter is verplicht, voor zover dat in redelijkheid van de Erfpachter verwacht mag worden, voor het bezit en het behoud van de rechten van de Grondeigenaar op de Erfpachtgronden te waken, mede ter voorkoming van het verlies van rechten door verjaring en is verplicht de Grondeigenaar van iedere inbreuk ter zake door derden onverwijld schriftelijk kennis te geven.

### **Artikel 4 Verschuldigdheid retributie afhankelijk recht van opstal**

Bepalingen die betrekking hebben op de verschuldigdheid van de canon zijn niet van toepassing op het afhankelijk recht van opstal, aangezien voor het recht van opstal geen afzonderlijke jaarlijkse vergoeding (retributie) verschuldigd is.

## Artikel 5 Vergoedingen

5.1. De Erfpachter is gedurende de looptijd van het recht van erfpacht voor de Erfpachtgronden een jaarlijkse canon verschuldigd aan de Grondeigenaar, vanaf het moment van onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het Basecamp.

5.2. De jaarlijkse canon bedraagt € ... (peildatum 1 januari 2024 conform grondprijzenbrief Noordwijk 2023-2026), bij vooruitbetaling te voldoen in vier gelijke termijnen vóór de eerste van elk kwartaal van het jaar (betaaldata).

5.3. De betalingen dienen plaats te vinden op basis van een door de Grondeigenaar opgestelde en aan de Erfpachter gestuurde factuur.

5.4. De canon zal, zonder nader overleg, jaarlijks, voor het eerst per 1 januari 2025, worden geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens (op basis van 2015 = 100) zoals dit cijfer wordt gepubliceerd door het CBS, en wel door vermenigvuldiging van de laatst geldende canon (X) met een breuk waarvan de teller wordt gevormd door het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan de datum van de canonherziening (Y) en de noemer door het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van de laatste herziening van de canon (Z). Aldus:  $Y$  gedeeld door  $Z$  maal  $X$  = nieuwe canon. De aangepaste canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht aan de Erfpachter. Te late kennisgeving ontslaat de Erfpachter echter niet van zijn verplichting tot betaling. Indien door enige oorzaak één of meer prijsindexcijfer(s) niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de Grondeigenaar bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die hiervoor is omschreven. De indexering van de canon kan nimmer onder het bedrag van de laatst geldende canon uitkomen.

5.5. Bij verloop van vijf jaren, te rekenen vanaf de datum van de vestiging van het recht van erfpacht, kan de Grondeigenaar de canon herzien. De herziening wordt ten minste zes maanden voor de ingangsdatum van de herziene canon, bij aangetekende brief aan de Erfpachter aangekondigd. De canon dient alsdan te worden vastgesteld op grond van de dan voor de bepaling van de hoogte van de canon van belang zijnde omstandigheden, op basis van een onafhankelijke taxatie van een door de Grondeigenaar in te schakelen taxateur. Op de aldus gewijzigde canon is vervolgens lid 4 van dit artikel van toepassing. De opnieuw vastgestelde canon wordt geacht de laatst geldende canon te zijn. De nieuwe

vastgestelde canon kan nooit lager zijn dan de voorgaande canon.

5.6. Ter zake van alle verschuldigde bedragen wordt voor de Erfpachter een beroep op verrekening en/of opschorting van betaling uitgesloten.

## **Artikel 6 Gebruik en onderhoud van de Erfpachtgronden**

6.1 De Erfpachter is verplicht de Erfpachtgronden uitsluitend voor de realisatie en instandhouding van het Basecamp te gebruiken en de Erfpachtgronden op zijn kosten in goede staat te houden, te onderhouden en gebreken te herstellen, zulks in overeenstemming met de thans daaraan door de Grondeigenaar gegeven bestemming en overeenkomstig de selectieprocedure en de aanbidding die Erfpachter in dat verband heeft ingediend ten behoeve van de realisatie en exploitatie van het Basecamp.

6.2. De huidige bestemming van de Erfpachtgronden op grond van het vigerende omgevingsplan betreft 'Bedrijventerrein – 2'. De Erfpachter dient de Erfpachtgronden conform deze bestemming te gebruiken, met dien verstande dat de Erfpachter een deel van het Basecamp mag gebruiken ten behoeve van de functie "horeca". Deze beoogde functie past niet binnen het vigerende omgevingsplan. De Gemeente is voornemens om – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van de functie "horeca", zulks door middel van een Planologische maatregel. De Gemeente heeft dienaangaande uitsluitend een inspanningsverplichting.

6.3. Zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar is het de Erfpachter verboden gebouwen, (bouw)werken, getimmerten of constructies op te richten, aan te brengen, of te wijzigen op de Erfpachtgronden. De Grondeigenaar zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Hierbij speelt een rol of naar het oordeel van de Gemeente sprake is van een positieve toevoeging aan de ontwikkeling van het gebied. Het Basecamp mag (met een maximum van 6.000 m<sup>2</sup>) zonder vooraf verkregen schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Grondeigenaar worden gerealiseerd.

6.4. De Grondeigenaar kan aan het verlenen van voornoemde schriftelijke toestemming financiële voorwaarden verbinden.

6.5. Het is de Erfpachter in ieder geval verboden veranderingen aan de Erfpachtgronden aan te brengen die tot een waardevermindering van de Erfpachtgronden kunnen leiden. Reclame-uitingen mogen alleen in overleg met de Grondeigenaar worden aangebracht.

6.6. De Erfpachter mag de Erfpachtgronden niet zodanig gebruiken, doen of laten gebruiken, dat hieruit naar het oordeel van de Gemeente bezwaren van welstand, waterhuishouding, milieu, dan wel waardevermindering, gevaar, schade of hinder in welke vorm dan ook ontstaan of kunnen ontstaan. De Erfpachter dient alle werkzaamheden op het gebied van een goede waterhuishouding te gedogen.

6.7. De Erfpachter is verplicht zich te gedragen naar de aanwijzingen, die hem ter zake de artikelen 6 lid 1 tot en met 6 lid 6 door de Gemeente worden verstrekt.

6.8. De volgende verplichtingen van de Erfpachter worden als kernverplichtingen beschouwd:

- a. Gebruiksverplichting ex artikel 6
- b. Betalingsverplichting ex artikel 5
- c. Onderhoudsverplichting ex artikel 6

6.9 Indien en zodra het Basecamp is gerealiseerd, verstrekt de Erfpachter een schriftelijke kennisgeving daarvan aan de Grondeigenaar. Voorafgaand aan die kennisgeving is het de Erfpachter niet toegestaan de Erfpachtgronden commercieel te exploiteren.

### **Artikel 7 Aansprakelijkheden, vrijwaring, verzekering en lasten**

7.1. De Erfpachter is met zijn gehele vermogen aansprakelijk voor de voldoening van alle uit de Erfpachtovereenkomst en uit de wet jegens de Grondeigenaar voortvloeiende verplichtingen.

7.2. De Erfpachter vrijwaart de Grondeigenaar tegen alle aanspraken op vergoeding van schade, hoe ook genaamd, of onheil aan personen of goederen, voor zover die schade of dat onheil voortvloeit uit of verband houdt met het stichten, aanleggen, wijzigen, gebruiken, onderhouden, aanwezig zijn, dan wel opruimen van de opstallen, werken en beplantingen. Tevens vrijwaart de Erfpachter de Grondeigenaar tegen alle aanspraken van derden op grond van artikel 6:174 BW.

7.3. De Erfpachter zal gedurende de gehele duur van het recht van erfpacht het Vastgoed op uitgebreide voorwaarden verzekeren en verzekerd houden tegen brand-, storm- en vliegtuigschade. De polis(sen) zullen zodanig worden afgesloten dat, met de bij calamiteiten uit te keren bedragen, herbouw in de oude staat mogelijk is.

7.4. Bij het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van het Basecamp alsmede bij



schade aan het Basecamp dient de Erfpachter, met gebruikmaking van de uitgekeerde schadepeningen, binnen een redelijke termijn voor herbouw respectievelijk herstel zorg te dragen.

7.5. Herbouw respectievelijk herstel dient te geschieden in overleg met en ten genoegen van de Gemeente en met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.

7.6. Herbouw respectievelijk herstel zal in ieder geval niet mogen leiden tot vergroting of ingrijpende wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van het Basecamp.

7.7. Alle belastingen, rechten en lasten die, onder welke benaming dan ook, ter zake de Erfpachtgronden, komen ten laste van de Erfpachter, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld, voor zover deze betrekking hebben op de periode dat het recht van erfpacht geldt.

7.8. Wanneer de Grondeigenaar premies, belastingen of lasten als hiervoor onder lid 7 bedoeld, heeft betaald, zal daarvan schriftelijk kennis worden gegeven aan de Erfpachter, die verplicht is deze binnen 30 dagen na dagtekening van deze kennisgeving aan de Grondeigenaar te voldoen.

### **Artikel 8 Tekortkomingen, tussentijdse opzegging**

8.1. Bij niet-nakoming van enige bepaling van de Erfpachtovereenkomst zal de Erfpachter in verzuim zijn door het enkel verloop van de gestelde termijn of door de enkele daad van nalatigheid of het blote feit van de overtreding, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of andere formaliteit is vereist.

8.2. (Ernstige) tekortkomingen op grond waarop c.q. gevallen waarin het recht van erfpacht in ieder geval tussentijds kan worden opgezegd door de Grondeigenaar zijn:

- het niet nakomen van de gebruiksverplichting ex artikel 6;
- het niet nakomen van de betalingsverplichting ex artikel 5;
- het niet nakomen van de onderhoudsverplichting ex artikel 6;
- illegale verhuur/ingebruikgeving aan derden;
- het exploiteren van een hennepkwekerij of andersoortige illegale handelingen;

- het niet binnen 6 maanden na ondertekening van de Erfpachtovereenkomst indienen van een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de (bouw)werkzaamheden;
- het niet binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning gerealiseerd hebben van het Basecamp.

Bovenstaande tekortkomingen zijn niet limitatief en gelden als globale omschrijving.

8.3. Indien de Erfpachter zijn in de Erfpachtovereenkomst opgenomen verplichtingen niet nakomt, en de Grondeigenaar daartegen niet of niet onmiddellijk opkomt, verwerkt de Grondeigenaar daarmee niet zijn recht om alsnog of opnieuw volledige nakoming en naleving van de betreffende bepalingen te verlangen, een en ander onverminderd zijn overige rechten ter zake de betreffende tekortkoming. Het uitblijven van handhavend optreden van de zijde van de Gemeente kan nimmer opgevat worden als stilzwijgende instemming met de tekortkoming.

8.4. Indien de Erfpachter nalatig is in de nakoming van enige voor hem uit de Erfpachtovereenkomst of uit de wet voortvloeiende geldelijke verplichting, is hij het wettelijke rentepercentage voor handelstransacties vermeerderd met 3 procent verschuldigd over de achterstallig gebleven som.

8.5. De Grondeigenaar heeft, indien de Erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of indien de Erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, waaronder de in artikel 8 lid 2 genoemde tekortkomingen, het recht tot opzegging van het recht van erfpacht bij exploit en met inachtneming van de wettelijke opzegtermijn van één maand. Deze opzegging moet 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.

8.6. Na het einde van de erfpacht door een opzegging als in dit artikel bedoeld zal de Grondeigenaar uitsluitend de waarde die het recht van erfpacht (niet zijnde de waarde van het Basecamp) dan heeft aan de Erfpachter vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht en uit hoofde van de wet van de Erfpachter te vorderen heeft, kosten daaronder begrepen. De waarde van het recht van erfpacht (niet zijnde de waarde van het Basecamp) wordt bepaald op basis van de contante waarde methode uit de laatstelijk geldende Briefing paper "Taxeren bij erfpacht" van RICS. De Briefing paper 2019 is als **bijlage 3** aan de

Erfpachtovereenkomst gehecht.

8.7. De Grondeigenaar kan te allen tijde vorderen dat de Erfpachter de zonder schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar aangebrachte toevoegingen en/of wijzigingen aan en in de Erfpachtgronden voor diens rekening wegneemt. De Grondeigenaar kan er ook voor kiezen de zonder schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar aangebrachte toevoegingen en/of wijzigingen aan en in de Erfpachtgronden zelf op kosten en voor rekening van de Erfpachter weg te nemen.

8.8. De Erfpachter heeft zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar geen recht tot wegneming van het op de Erfpachtgronden gerealiseerde Basecamp bij het einde van het recht van erfpacht.

8.9. Wanneer het recht van erfpacht is geëindigd, is de Grondeigenaar bevoegd daarvan aantekening te laten maken in de openbare registers (doorhaling) en dient de Erfpachter de Erfpachtgronden te ontruimen.

#### **Artikel 9 Overdracht, ingebruikgeving, bezwaren, splitsing**

9.1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar, aan welke toestemming voorwaarden – waaronder financiële voorwaarden, een Wet Bibob-toets en een Wet Vifo-veiligheidstoets – kunnen worden verbonden, is het de Erfpachter niet toegestaan:

- a. het recht van erfpacht of enig gedeelte daarvan over te dragen of in te brengen in een rechtspersoon of een niet rechtspersoonlijkheid bezittend samenwerkingsverband;
- b. het recht van erfpacht geheel of ten dele in ondererfpacht uit te geven;
- c. de Erfpachtgronden, onder welke titel ook, geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven;
- d. het recht van erfpacht te bezwaren met beperkte rechten met dien verstande dat het de Erfpachter toegestaan is om het recht van erfpacht met hypotheek te bezwaren, voor zover de te lenen gelden ten gunste zullen komen van de financiering, het onderhoud of de verbetering van de Erfpachtgronden, zulks ter beoordeling van de Grondeigenaar;
- e. het recht van erfpacht te splitsen in afzonderlijke rechten van erfpacht of in (onder) appartementsrechten;
- f. overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen. Het vorenstaande staat aan een executie door schuldeisers van de Erfpachter niet in de weg.

9.2. De Grondeigenaar en de Erfpachter beogen aan de in de Erfpachtovereenkomst opgenomen voorwaarden derdenwerking, ook wel zakelijke werking genoemd, te verlenen. De Erfpachter is evenwel verplicht bij gehele of gedeeltelijke overdracht van het recht van erfpacht, bij het vestigen van beperkte rechten daarop – met uitzondering van hypotheek –, bij splitsing van het recht van erfpacht of bij splitsing van het recht van erfpacht in (onder)appartementsrechten (alles na verkregen toestemming als in lid 1 bedoeld), ten behoeve van de Grondeigenaar deze voorwaarden woordelijk in de akte van vervreemding, vestiging of splitsing te doen opnemen, dan wel de tekst daarvan aan die akte te hechten onder verwijzing daarnaar in die akte, en al die bedingen aan zijn wederpartij op te leggen en door deze te doen aannemen. De Grondeigenaar dient door de Erfpachter in de gelegenheid te worden gesteld zich bij het verlijden van die akte te laten vertegenwoordigen ter aanneming van die bedingen.

9.3. De in lid 1 bedoelde toestemming geldt alleen als verleend nadat de Grondeigenaar het concept van de akte van levering, van de akte van vestiging van enig beperkt recht, van andere voorkomende aktes en van eventuele overeenkomsten, voor gezien en goedgekeurd heeft ondertekend. Daarbij zal de Grondeigenaar onder meer controleren of aan het bepaalde in lid 2 hiervoor is voldaan. De alsdan te maken definitieve akte of overeenkomst zal overeenkomstig het voor “gezien en goedgekeurde” concept worden verleden respectievelijk gesloten. Een afschrift van de definitieve akte respectievelijk overeenkomst dient binnen een maand na dagtekening door en op kosten van de Erfpachter aan de Grondeigenaar ter hand te worden gesteld.

9.4. Het vorenstaande laat onverlet alle verplichtingen welke voortvloeien uit (administratieve) wetgeving welke eventueel van toepassing mocht zijn.

## **Artikel 10 Surséance van betaling, faillissement**

10.1. De Grondeigenaar kan het recht van erfpacht opzeggen indien de Erfpachter surséance van betaling aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard.

10.2. De opzegtermijn voor de Grondeigenaar bedraagt in deze gevallen één jaar, tenzij het bepaalde in artikel 8 lid 5 van de Erfpachtovereenkomst van toepassing is.

10.3. De Grondeigenaar zal de beperkt gerechtigden (onder andere de hypotheekhouder(s) of beslaglegger(s)) op de erfpacht die in de openbare

registers staan ingeschreven tijdig in kennis stellen van haar voornemen tot opzegging van het recht van erfpacht, zoals bepaald in dit artikel.

10.4. Bij beëindiging van het recht van erfpacht na opzegging door de Grondeigenaar op grond van dit artikel is de Grondeigenaar geen vergoeding voor de waarde van het recht van erfpacht noch enige andere vergoeding aan de Erfpachter verschuldigd.

10.5. De Grondeigenaar kan te allen tijde vorderen dat de Erfpachter de zonder schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar aangebrachte toevoegingen en/of wijzigingen aan en in de Erfpachtgronden voor diens rekening wegneemt. De Grondeigenaar kan er ook voor kiezen de zonder schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar aangebrachte toevoegingen en/of wijzigingen aan en in de Erfpachtgronden zelf op kosten en voor rekening van de Erfpachter weg te nemen.

10.6. De Erfpachter heeft zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar geen recht tot wegneming van het op de Erfpachtgronden gerealiseerde Basecamp bij het einde van het recht van erfpacht.

10.7. Wanneer het recht van erfpacht is geëindigd, is de Grondeigenaar bevoegd daarvan aantekening te laten maken in de openbare registers (doorhaling) en dient de Erfpachter de Erfpachtgronden te ontruimen.

#### **Artikel 11 Evaluatie recht van erfpacht, kosten**

11.1. Ten minste één jaar voor het verstrijken van de eerste erfpachttermijn van 30 jaar, vindt een evaluatie van de erfpacht plaats, die (met wederzijdse instemming tussen de Grondeigenaar en de Erfpachter) kan resulteren in:

- (i) koop van het bloot-eigendom van de Erfpachtgronden door de Erfpachter (conversie),
- (ii) verlenging van het recht van erfpacht met nogmaals 30 jaar (al dan niet tegen gewijzigde erfpachtvoorwaarden),
- (iii) geen verlenging van het recht van erfpacht (feitelijk: eindigen van het recht van erfpacht).

11.2. Alle kosten van eventuele verlenging van het recht van erfpacht komen voor rekening van de Erfpachter.

#### **Artikel 12 Verkoop bloot eigendom, verlenging, vergoedingen na het einde van het recht van erfpacht, wegneming veranderingen/toevoegingen**

12.1. Indien het recht van erfpacht, en daarmee ook het afhankelijk recht van

opstal, zal eindigen na het verstrijken van de eerste termijn van 30 jaar, anders dan op grond van een (ernstige) tekortkoming zoals bepaald in artikel 8 of op grond van surséance van betaling/faillissement zoals bepaald in artikel 10, zijn de volgende opties mogelijk.

**Optie 1:**

De Erfpachter en de Grondeigenaar komen overeen dat na de eerste termijn van 30 jaar het bloot eigendom van de Erfpachtgronden door de Erfpachter kan worden gekocht tegen marktconforme waarde. Partijen treden daartoe ten minste negen maanden voorafgaand aan het einde van de eerste termijn in onderhandeling. De Grondeigenaar zal op basis van een onafhankelijke taxatie van een door de Grondeigenaar in te schakelen taxateur een aanbod aan de Erfpachter doen. Indien de Grondeigenaar en de Erfpachter het binnen drie maanden na de start van de onderhandelingen niet eens worden over de marktwaarde, zal de marktwaarde bindend worden bepaald door drie deskundigen: één aan te wijzen door de Grondeigenaar, één aan te wijzen door de Erfpachter en één aan te wijzen door eerstbedoelde twee deskundigen tezamen. De kosten die hieraan verbonden zijn, zullen worden gedragen door de Grondeigenaar en de Erfpachter, elk voor een gelijk deel. Indien Partijen er niet in slagen bedoelde deskundigen aan te (laten) wijzen binnen één maand nadat duidelijk is geworden dat zij geen overeenstemming hebben bereikt over de marktwaarde of Partijen anderszins niet vóór het einde van de eerste termijn overeenstemming hebben bereikt over de verkoopvoorwaarden, beëindigen Partijen het recht van erfpacht conform optie 3, tenzij Partijen gebruik maken van optie 2.

In de koopovereenkomst kunnen bepalingen over het voortgezet gebruik van de Erfpachtgronden worden opgenomen.

**Optie 2:**

De Erfpachter en de Grondeigenaar komen overeen dat na de eerste termijn van 30 jaar het recht van erfpacht, al dan niet tegen gewijzigde en/of nadere erfpachtvoorwaarden, wordt verlengd met een tweede termijn van 30 jaar. Partijen treden daartoe ten minste zes maanden voorafgaand aan het einde van de eerste termijn in overleg. Indien de Erfpachter en de Grondeigenaar dit overeenkomen, vindt er na deze totale termijn van 60 jaar een verkoop van de

bloot eigendom van de Erfpachtgronden aan de Erfpachter plaats, een en ander conform het bepaalde in optie 1.

Gedurende de verlengingstermijn gelden in ieder geval de kernverplichtingen zoals overeengekomen in artikel 6.8 van de Erfpachtovereenkomst, zijnde:

- a. Gebruiksverplichting ex artikel 6
- b. Betalingsverplichting ex artikel 5
- c. Onderhoudsverplichting ex artikel 6

Indien Partijen vóór het einde van de totale termijn van 60 jaar geen overeenstemming hebben bereikt over de marktwaarde of Partijen anderszins niet vóór het einde van de tweede termijn overeenstemming hebben bereikt over de verkoopvoorwaarden, beëindigen Partijen het recht van erfpacht, zoals beschreven in optie 3.

**Optie 3:**

Bij het einde van het recht van erfpacht na de eerste termijn van 30 jaar vindt aan de Erfpachter vergoeding van 25% van de WOZ-waarde van de, door de Erfpachter met toestemming van de Grondeigenaar gerealiseerde opstallen (het Basecamp), plaats, mits de Erfpachter gedurende de erfpachttermijn niet tekort is geschoten in de nakoming van de verplichtingen zoals expliciet omschreven in artikel 8 lid 2.

Bij het einde van het recht van erfpacht na de tweede termijn van 30 jaar (totaal 60 jaar) vindt aan de Erfpachter geen vergoeding plaats.

De Grondeigenaar kan te allen tijde vorderen dat de Erfpachter de zonder schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar aangebrachte toevoegingen en/of wijzigingen aan en in de Erfpachtgronden voor diens rekening wegneemt. De Grondeigenaar kan er ook voor kiezen de zonder schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar aangebrachte toevoegingen en/of wijzigingen aan en in de Erfpachtgronden zelf op kosten en voor rekening van de Erfpachter weg te nemen.

De Erfpachter heeft zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar geen recht tot wegneming van het op de Erfpachtgronden

gerealiseerde Basecamp bij het einde van het recht van erfpacht.

Wanneer het recht van erfpacht is geëindigd, is de Grondeigenaar bevoegd daarvan aantekening te laten maken in de openbare registers (doorhaling) en dient de Erfpachter de Erfpachtgronden te ontruimen.

### **Artikel 13 Toestemming**

13.1. In alle gevallen waarin schriftelijke voorafgaande toestemming van de Grondeigenaar is vereist, kunnen aan deze toestemming door de Grondeigenaar voorwaarden worden verbonden.

13.2. Het verleend zijn van toestemming in de zin van het eerste lid van dit artikel laat onverlet de op grond van wet- en regelgeving of uit andere hoofde bestaande verplichtingen van de Erfpachter om vergunning en/of toestemming te vragen en te verkrijgen.

13.3. Een eenmaal verleende toestemming ontslaat de Erfpachter niet van zijn verplichting om andermaal toestemming te vragen indien zulks redelijkerwijs nodig te achten is, en verplicht de Grondeigenaar niet tot het verlenen van toestemming in zodanig geval.

13.4. Het verlenen van toestemming ontslaat de Erfpachter niet van een juiste nakoming van de voor hem uit het recht van erfpacht voortvloeiende verplichtingen, terwijl de Grondeigenaar door het verlenen van toestemming geen enkele aansprakelijkheid aanvaardt.

13.5. De Grondeigenaar zal de toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.

### **Artikel 14 Ingebrekestelling, schade en boete**

14.1. Bij iedere overtreding respectievelijk niet nakoming van het bepaalde in de artikelen 6 en 9 verbeurt de Erfpachter, nadat de Erfpachter per aangetekend schrijven door de Grondeigenaar in gebreke is gesteld en nadat de Erfpachter een redelijke termijn heeft gekregen om de overtreding te herstellen, een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van maximaal vijf keer het bedrag van de op dat moment geldende jaarlijkse canon, onverminderd het recht van de Grondeigenaar tot het vorderen van aanvullende schadevergoeding en tot het opzeggen van het recht van erfpacht.

14.2. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Erfpachtovereenkomst anders dan door niet- toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige Partij



aansprakelijk voor alle daaruit voor de andere Partij ontstane schade met kosten en rente.

14.3. Een betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

14.4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

### **Artikel 15 Overgang, overdracht aanspraken**

15.1. Alle aanspraken die de Grondeigenaar ten aanzien van de Erfpachtgronden kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), gaan over op de Erfpachter per het tijdstip van vestiging van het recht van erfpacht op de Erfpachtgronden.

15.2. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is de Grondeigenaar verplicht op eerste verzoek van de Erfpachter mee te werken aan een overdracht van die aanspraken.

### **Artikel 16 Risico-overgang, beschadiging en verzekering**

16.1. De Erfpachtgronden komt eerst voor risico van de Erfpachter, zodra de notariële akte van vestiging van het recht van erfpacht is ondertekend, tenzij de feitelijke ingebruikname eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op de Erfpachter.

16.2. Indien de Erfpachtgronden vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de Erfpachter, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de Grondeigenaar verplicht de Erfpachter daarvan onverwijld in kennis te stellen en is de Erfpachtovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de Erfpachter in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de datum van vestiging van het recht van erfpacht:

de Erfpachter niettemin uitvoering van de Erfpachtovereenkomst verlangt, in welk geval de Grondeigenaar aan de Erfpachter zal overdragen: de Erfpachtgronden in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie - alle rechten, welke de Grondeigenaar ter zake voor bedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden, tenzij de Erfpachter de Grondeigenaar in de

gelegenheid stelt de schade, voor rekening van de Grondeigenaar, vóór de datum van vestiging dan wel binnen vier weken nadat de schade is ontstaan, te 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 de Erfpachter alsnog het recht de Erfpachtovereenkomst te ontbinden. Maakt de Erfpachter geen gebruik van dit recht, dan zal de vestiging van het recht van erfpacht worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

16.3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan de Erfpachtgronden, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van de Erfpachtovereenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van de Grondeigenaar, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

#### **Artikel 17 Wet Bibob**

17.1. De Erfpachter zal worden onderzocht op grond van de Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur), conform het laatst geldende Beleid toepassing Wet Bibob gemeente Noordwijk.

17.2. Indien uit het onderzoek een negatief advies voortvloeit, is de Erfpachtovereenkomst van rechtswege ontbonden.

17.3. Ingeval van ontbinding van de Erfpachtovereenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel zijn de kosten van de ter uitvoering van de Erfpachtovereenkomst verrichte werkzaamheden voor rekening van de Erfpachter en is de Grondeigenaar geen vergoeding voor de waarde van het recht van erfpacht noch enige andere vergoeding aan de Erfpachter verschuldigd.

#### **Artikel 18 Wet Vifo**

18.1. De Erfpachter is bij alle voornemens tot verwervingsactiviteiten zoals bedoeld in de artikelen 2 en 3 van de Wet Vifo (Wet Veiligheidstoets investeringen, fusies en overnames) met betrekking tot de Erfpachtgronden

gebonden aan de meldplicht en overige verplichtingen op basis van de Wet Vifo, voor zover de Wet Vifo van toepassing is op de betreffende verwervingsactiviteit.

18.2. In verband met het in lid 1 gestelde wordt de Erfpachter aangemerkt als beheerder van een bedrijfscampus in de zin van artikel 2 van de Wet Vifo.

18.3. De eventuele gevolgen van een toetsingsbesluit zijn geheel voor rekening en risico van de Erfpachter. Indien de verantwoordelijk minister een voorgenomen verwervingsactiviteit alleen onder voorwaarden toelaat of in zijn geheel verbiedt, blijft de Erfpachtovereenkomst onverminderd van kracht.

18.4. Dit artikel is niet van toepassing op de in de artikelen 11 en 12 van de Erfpachtovereenkomst beschreven activiteiten voor zover een uitzondering ex artikel 5 van de Wet Vifo van toepassing is op de Grondeigenaar.

#### **Artikel 19 Totstandkomingsvoorbehoud**

19.1. De Erfpachtovereenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk heeft besloten tot het aangaan van de Erfpachtovereenkomst.

#### **Artikel 20 Algemene opzeggingsbevoegheden Grondeigenaar en Erfpachter**

20.1. De Erfpachtovereenkomst kan door de Grondeigenaar of Erfpachter worden opgezegd indien de Planologische maatregel met betrekking tot de functie "horeca" ter zake het Vastgoed en de Buitenruimte Basecamp geen onherroepelijke rechtskracht verkrijgt. Dit laatste is het geval indien de Planologische maatregel bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt vernietigd en deze vernietiging zich niet voor herstel als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) leent. 20.2. De Erfpachtovereenkomst kan voorts door de Grondeigenaar worden opgezegd vanwege dringende redenen die naar het oordeel van de Gemeente van algemeen belang zijn.

20.3. De opzegtermijn voor de Grondeigenaar bedraagt in deze gevallen één jaar.

20.4. De Erfpachter heeft gedurende de eerste termijn van 30 jaar geen bevoegdheid tot opzegging van het recht van erfpacht. Na deze termijn kan de Erfpachter het recht van erfpacht op ieder moment opzeggen, met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar.

20.5. De Grondeigenaar c.q. de Erfpachter zal de beperkt gerechtigden (onder

andere de hypotheekhouder(s) of beslaglegger(s)) op de erfpacht die in de openbare registers staan ingeschreven tijdig in kennis stellen van haar voornemen tot opzegging van het recht van erfpacht, zoals bepaald in dit artikel.

20.6. Bij beëindiging van het recht van erfpacht na opzegging door de Grondeigenaar op grond van dit artikel heeft de Erfpachter recht op vergoeding van de WOZ-waarde van het Basecamp, waarbij geldt dat een afschrijvingspercentage van 2,5% per jaar wordt toegepast.

20.7. Bij beëindiging van het recht van erfpacht na opzegging door de Erfpachter op grond van dit artikel is de Grondeigenaar geen vergoeding voor de waarde van het recht van erfpacht noch enige andere vergoeding aan de Erfpachter verschuldigd.

20.8. De Grondeigenaar kan te allen tijde vorderen dat de Erfpachter de zonder schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar aangebrachte toevoegingen en/of wijzigingen aan en in de Erfpachtgronden voor diens rekening wegneemt. De Grondeigenaar kan er ook voor kiezen de zonder schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar aangebrachte toevoegingen en/of wijzigingen aan en in de Erfpachtgronden zelf op kosten en voor rekening van de Erfpachter weg te nemen.

20.9. De Erfpachter heeft zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar geen recht tot wegneming van het op de Erfpachtgronden gerealiseerde Basecamp bij het einde van het recht van erfpacht.

20.10. Wanneer het recht van erfpacht is geëindigd, is de Grondeigenaar bevoegd daarvan aantekening te laten maken in de openbare registers (doorhaling) en dient de Erfpachter de Erfpachtgronden te ontruimen.

### **Artikel 21 Termijnen**

Op de in de Erfpachtovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

### **Artikel 22 Woonplaats**

De Erfpachtovereenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar Partijen ter zake van de Erfpachtovereenkomst woonplaats kiezen.

### **Artikel 23 Toepasselijk recht / bevoegde rechter**

23.1. Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

23.2. Alle geschillen tussen Partijen voortvloeiende uit de Erfpachtovereenkomst of daarmee in rechtstreeks of zijdelings verband staande, zullen worden

berecht door de bevoegde rechter te Den Haag.

**Bijlagen:**

Aan de Erfpachtovereenkomst zal worden gehecht:

- **bijlage 1:** de situatietekening (inclusief schriftelijke toelichting) d.d. ...
- **bijlage 2:** verklarende begrippenlijst
- **bijlage 3:** Briefing paper 2019 "Taxeren bij erfpacht" van RICS

De Erfpachtovereenkomst is in tweevoud op ..... getekend door:

de Grondeigenaar

de Erfpachter

-----

-----

CONCEPT