

Bijlage 7. – (concept) Erfpachtovereenkomst

Bij aanduiding "***<.....>" gegevens invullen c.q. een keuze maken.

ERFPACHTOVEREENKOMST BOUWKAVEL LAARBERG

Kavel ***<...>

PARTIJEN:

- I. **GEMEENTE OOST-GELRE**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantooradres Varsseveldseweg 2, 7131 BJ Lichtenvoorde, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09212525,

hierbij vertegenwoordigd door Gebiedsonderneming Laarberg B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Lichtenvoorde en kantooradres Den Sliem 13, 7141 JE Groenlo, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50333674,

welke vennootschap handelt als beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: Gebiedsonderneming Laarberg C.V., kantooradres Den Sliem 13, 7141 JE Groenlo, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 51130114,

hierbij vertegenwoordigd door Joost Okkema,

Gemeente Oost-Gelre, hierna ook te noemen: **Gemeente** en/of **Eigenaar**;

***< > B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid statutair gevestigd te ***< >, kantoor houdende te ***< > ingeschreven in het handelsregister onder nummer ***< >, hierbij vertegenwoordigd door ***< >;

***< > B.V. hierna ook te noemen: **Erfpachter**;

- III. **GEBIEDSONDERNEMING LAARBERG B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Lichtenvoorde en kantooradres Den Sliem 13, 7141 JE Groenlo, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50333674,

welke vennootschap handelt als beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: **GEBIEDSONDERNEMING LAARBERG C.V.**, kantooradres Den Sliem 13, 7141 JE Groenlo, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 51130114,

hierbij vertegenwoordigd door Joost Okkema,

Gebiedsonderneming Laarberg B.V., handelend als beherend vennoot van Gebiedsonderneming Laarberg C.V. hierna ook te noemen: **Laarberg**,

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat Laarberg eigenaar is van percelen grond in Regionaal Bedrijventerrein Laarberg;
- dat de Gemeente en Laarberg het Regionaal Bedrijventerrein Laarberg wensen te ontwikkelen;
- dat Erfpachter een bedrijfskavel zoekt die geschikt is voor de uitoefening van zijn bedrijf, zijnde de exploitatie van ***[.....];
- dat Laarberg en Erfpachter de Reserveringsovereenkomst hebben gesloten;
- dat Laarberg op het Regionaal Bedrijventerrein Laarberg een passende bedrijfskavel beschikbaar heeft en bereid is deze bedrijfskavel in eigendom over te dragen aan de Gemeente;
- dat de Gemeente vervolgens bereid is deze bedrijfskavel in erfpacht uit te geven;
- dat Partijen overeenstemming hebben bereikt ten aanzien van de uitgifte in erfpacht van deze bedrijfskavel, waarvan de voorwaarden en bepalingen zijn vastgelegd in deze Erfpachtovereenkomst,

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEGEKOMEN:

1. Definities

1.1. In deze Erfpachtovereenkomst wordt verstaan onder:

Algemene

Erfpachtvoorwaarden: de Algemene erfpachtvoorwaarden van de gemeente Oost Gelre voor de uitgifte van bedrijventerrein, vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van Oost Gelre op 5 juli 2010, gewijzigd vastgesteld op 2 september 2014, welke als Bijlage aan deze Erfpachtovereenkomst zijn gehecht;

Bijlage: een bijlage bij deze Erfpachtovereenkomst, welke integraal deel uitmaakt van deze Erfpachtovereenkomst;

Bijlage Lasten en

Beperkingen: het als **Bijlage** *** aan deze Erfpachtovereenkomst gehecht document;

Bijzondere

Erfpachtvoorwaarden: de op het Erfpachtrecht van toepassing zijnde bijzondere erfpachtvoorwaarden, welke in deze Erfpachtovereenkomst zijn vermeld;

Bodemrapport: ***;

Burgemeester en

wethouders: het college van burgemeester en wethouders van

	de Gemeente Oost-Gelre, danwel degene die op grond van een geldig mandaatbesluit bevoegd is de betreffende taken of bevoegdheden van het college uit te oefenen;
BW:	het Burgerlijk Wetboek;
Duurzaamheidseisen:	de in de als Bijlage *** aan deze Erfpachtovereenkomst vermelde duurzaamheidseisen;
Eerste Canon:	de vanaf de Vestigingsdatum tot en met 31 december ***[jaar van vestiging erfpacht] door Erfpachter te betalen canon;
Eigenaar:	Gemeente Oost-Gelre, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantooradres Varsseveldseweg 2, 7131BJ Lichtenvoorde, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09212525, dan wel diegene(n) die krachtens een overgang onder algemene of bijzondere titel rechthebbende(n) tot de Grond, bezwaard met het Erfpachtrecht, wordt/worden;
Erfpachtake:	de voor de vestiging van het Erfpachtrecht vereiste notariële akte;
Erfpachter:	***< > B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid statutair gevestigd te ***< >, kantoor houdende te ***< > ingeschreven in het handelsregister onder nummer ***< >, dan wel diegene(n) die krachtens een overgang onder algemene of bijzondere titel rechthebbende(n) tot het Erfpachtrecht, wordt/worden
Erfpachtovereenkomst:	de onderhavige overeenkomst;
Erfpachtrecht:	het zakelijk recht van erfpacht als bedoeld in artikel 5:85 BW op de Grond;
Erfpachtvoorwaarden:	de Algemene Erfpachtvoorwaarden en de Bijzondere Erfpachtvoorwaarden tezamen;
Grond:	het perceel bouwgrond gelegen op het Regionaal Bedrijventerrein Laarberg te Groenlo ter grootte van circa ***[...] m2, deel uitmakende van de percelen kadastraal bekend gemeente Groenlo,

	sectie ***[..], nummer(s) ***[....], zoals schetsmatig weergegeven op de Uitgiftetekening;
Inrichtingsplan:	het ontwerp voor de inrichting van de Grond, welk ontwerp voldoet aan de eisen zoals genoemd in bijlage 5 checklist onderdelen riolerings- en inrichtingstekeningen van het Kavelpaspoort;
Inschrijvingsdatum:	de datum waarop de inschrijving plaatsvindt van de Erfpachtake in het daarvoor bestemde openbare register;
Kavelpaspoort:	het als Bijlage *** aan deze Erfpachtovereenkomst gehechte stuk waarin de feitelijke staat van aflevering van de Grond wordt omschreven;
Kwaliteitsrekening:	de in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de Notaris;
Laarberg:	Gebiedsonderneming Laarberg B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Lichtenvoorde en kantooradres Den Sliem 13, 7141 JE Groenlo, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50333674, welke vennootschap handelt als beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: Gebiedsonderneming Laarberg C.V., kantooradres Den Sliem 13, 7141 JE Groenlo, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 51130114;
Notaris:	één van de notarissen verbonden aan Nysingh diens waarnemer of opvolger dan wel een toegevoegd notaris verbonden aan diens protocol;
Nysingh:	Nysingh advocaten-notarissen N.V., statutair gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te Arnhem, Utrecht en Zwolle;
Omgevingsvergunning:	een omgevingsvergunning in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) of enig andere relevante wet en wel voor alle activiteiten die noodzakelijk zijn om de Grond te kunnen bebouwen en/of exploiteren conform het

	in deze Erfpachtovereenkomst vermelde beoogde gebruik;
Partij:	Eigenaar of Erfpachter;
Partijen:	Eigenaar en Erfpachter;
Reserverings-overeenkomst:	de tussen Laarberg en Erfpachter gesloten Reserveringsovereenkomst met betrekking tot het Erfpachtrecht;
Sluitdatum:	de datum waarop deze Erfpachtovereenkomst door beide Partijen is ondertekend;
Toetredingsovereenkomst Vereniging:	de als Bijlage *** aan deze Erfpachtovereenkomst gehechte toetredingsovereenkomst;
Uitgiftetekening:	de aan deze Erfpachtovereenkomst gehechte tekening die door Eigenaar en Erfpachter voor akkoord is getekend;
Vereniging:	de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid "Vereniging Eigenaren "Laarberg"", gevestigd te Groenlo, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09121196, kantoor houdend Batterij 3, 7141 JL Groenlo;
Verkoopinformatie:	alle kennis, gegevens en/of informatie die in verband met de vestiging van het Erfpachtrecht te eniger tijd hetzij schriftelijk, hetzij anderszins, door of namens Eigenaar naar beste weten en kunnen aan Erfpachter zijn bekend gemaakt in het kader van de voorgenomen vestiging van het Erfpachtrecht, fysiek dan wel in digitale vorm ter hand zijn gesteld of door Erfpachter zijn verkregen, alsmede alle daarvan afgeleide kennis, gegevens en informatie, waaronder in ieder geval, echter niet uitsluitend, begrepen de documenten welke zijn vermeld op Bijlage *** en alle overige de in deze Erfpachtovereenkomst en Bijlagen genoemde documenten, teneinde Erfpachter de mogelijkheid te bieden de verstrekte informatie te (laten) onderzoeken;
Vestiging:	juridische vestiging van het Erfpachtrecht door inschrijving van een afschrift van de Erfpachtake in de openbare registers;

Vestigingsdatum:	de datum waarop de Erfpachtakte wordt verleden;
Wet Bibob:	Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

- 1.2. De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

2. Uitgifte Erfpachtrecht

- 2.1. Laarberg en Erfpachter hebben de Reserveringsovereenkomst gesloten.
- 2.2. Eigenaar verbindt zich ten behoeve van Erfpachter het Erfpachtrecht te vestigen onder de voorwaarden en bepalingen als vermeld in deze Erfpachtovereenkomst, hetgeen door de Erfpachter wordt aanvaard.
- 2.3. De Algemene Erfpachtvoorwaarden zijn van toepassing op deze Erfpachtovereenkomst. Voor zover in deze Erfpachtovereenkomst wordt afgeweken van de Algemene Erfpachtvoorwaarden, prevaleert het bepaalde in deze Erfpachtovereenkomst.

3. Vergoeding

- 3.1. Erfpachter is naast de periodieke verplichting tot betaling van de canon als vermeld in de Erfpachtvoorwaarden geen éénmalige vergoeding verschuldigd wegens de Vestiging.

4. Belastingen en betaling

- 4.1. Eigenaar verklaart dat zij voor wat betreft de vestiging van het Erfpachtrecht ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 4.2. Partijen verklaren dat de Grond kwalificeert als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a.1º in verband met artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968.
- 4.3. Partijen gaan er van uit dat de Vestiging voor de heffing van omzetbelasting kwalificeert als een levering als bedoeld in artikel 3 Wet op de omzetbelasting 1968. Als gevolg daarvan is de Vestiging van rechtswege belast met omzetbelasting.
- 4.4. De overdrachtsbelasting ter zake de Vestiging (indien verschuldigd) is voor rekening van Erfpachter.
- 4.5. De betaling van de Eerste Canon, kosten, rechten en belastingen geschieden via de Kwaliteitsrekening. Erfpachter is verplicht al het verschuldigde te voldoen voor de Vestigingsdatum door creditering van de Kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van de Erfpachtakte per valuta van die dag.
- 4.6. Uitbetaling van bedragen aan Eigenaar zal pas plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de Vestiging is geschied zonder inschrijvingen van hypotheek en beslagen in die registers die bij het verlijden van de Erfpachtakte niet bekend waren. Eigenaar is ermee bekend dat, in verband met dit

onderzoek, tussen de dag van het verlijden van de Erfpachtake en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

5. Vestiging

- 5.1. De Erfpachtake zal in afwijking van het bepaalde in de Algemene Erfpachtvoorwaarden uiterlijk *** voor de Notaris worden verleden.
- 5.2. Een afschrift of uittreksel van de Erfpachtake zal in het daartoe bestemde openbare register worden ingeschreven.
- 5.3. Het Erfpachtrecht zal worden gevestigd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken. Is voor de overgang van bedoelde aanspraken een overdracht nodig dan dient deze op de Vestigingsdatum - of, indien dat eerder is: de datum van de feitelijke levering - plaats te vinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen. Eigenaar verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan Erfpachter te verstrekken en geeft in de Erfpachtake aan Erfpachter volmacht om, voor zover nodig, de overdracht van bedoelde aanspraken voor rekening van Erfpachter tot stand te brengen door mededeling daarvan aan de desbetreffende derden.
- 5.4. Op het Erfpachtrecht zijn alle eventuele aan de Grond verbonden beperkte rechten, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 BW van toepassing.

***Erfpachter verklaart bekend te zijn met de Bijlage Lasten en Beperkingen en de in deze bijlage vermelde lasten en beperkingen, voor zover deze niet reeds van rechtswege overgaan op Erfpachter, per de Vestigingsdatum uitdrukkelijk te aanvaarden.

Het bepaalde in artikel 1.13 Algemene Erfpachtvoorwaarden is onverkort van toepassing.

- 5.5. Erfpachter verklaart de Verkoopinformatie te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan bekend te zijn en hiermee in te stemmen. Erfpachter verklaart dat hij voldoende in de gelegenheid is geweest de Verkoopinformatie te bestuderen en te verifiëren.

6. Erfpachtvoorwaarden

6.1. Erfpachtvoorwaarden

1. Op het Erfpachtrecht zijn van toepassing de Algemene Erfpachtvoorwaarden en de Bijzondere Erfpachtvoorwaarden. De Bijzondere Erfpachtvoorwaarden zijn opgenomen in dit onderhavige artikel.
2. Erfpachter verklaart van de Algemene Erfpachtvoorwaarden te hebben kennisgenomen en hiermee in te stemmen.
3. De Algemene Erfpachtvoorwaarden vormen een onverbrekelijk geheel met deze Erfpachtovereenkomst.
4. Voor zover in de Bijzondere Erfpachtvoorwaarden wordt afgeweken van de

Algemene Erfpachtvoorwaarden, prevaleren de Bijzondere Erfpachtvoorwaarden.

6.2. Duur

Het Erfpachtrecht gaat in op de Vestigingsdatum en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

6.3. Bestemming en gebruik

De Grond is bestemd om door Erfpachter te worden bebouwd met ***<.....> en vervolgens ook als zodanig te worden gebruikt. Het bepaalde in artikel 2.7 Algemene Erfpachtvoorwaarden is onverkort van toepassing. [OPTIE***met dien verstande dat Erfpachter in afwijking van artikel 2.7.b Algemene Erfpachtvoorwaarden binnen *** een aanvang dient te maken met de betreffende bouwwerkzaamheden en de bebouwing uiterlijk *** voltooid en gebruiksklaar dient te zijn.]

6.4. Erfpachter is verplicht de Duurzaamheidseisen in acht te nemen.

6.5. Het gebruik van de Grond dient te allen tijde overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan te zijn.

6.6. Erfpachter draagt voor eigen rekening en risico zorg voor alle eventueel benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen voor de realisatie van de bebouwing op en het gebruik van het Grondperceel. Eigenaar is op geen enkele wijze aansprakelijk voor het niet verkrijgen van een vergunning, toestemming en/of ontheffing, noch voor de intrekking daarvan of het anderszins eindigen daarvan. Ook zal dit geen aanleiding zijn tot een terugbetaling van de reeds betaalde canon.

6.7. Erfpachter is verplicht binnen 14 dagen na het verkrijgen van een eventueel benodigde vergunning, toestemming en/of ontheffing hiervan melding te doen aan Eigenaar.

6.8. Erfpachter is verplicht er voor zorg te dragen dat eventuele gebruikers van de Grond de uit de Erfpachtvoorwaarden voortvloeiende verplichtingen van Erfpachter naleven.

6.9. Canon

De waarde van de Grond, in vrij opleverbare staat, bedraagt ***[.....] exclusief omzetbelasting per vierkante meter, ofwel ***[.....]. De door Erfpachter verschuldigde canon bedraagt ***[.....]% van de waarde van de Grond, derhalve ***[.....] **per jaar**, bij vooruitbetaling te voldoen op de wijze als bepaald in deze Erfpachtovereenkomst (betaling Eerste Canon) en de Algemene Erfpachtvoorwaarden (overige betalingen canon).

6.10. [Optie] De canon wordt de eerste tien (10) jaar na de Vestigingsdatum niet herzien. Vanaf tien (10) jaar na de Vestigingsdatum wordt de canon iedere drie (3) jaar herzien op de wijze als bepaald in artikel 1.11 Algemene Erfpachtvoorwaarden.

[Optie] De canon wordt de eerste vijf (5) jaar na de Vestigingsdatum niet herzien. Vanaf vijf (5) jaar na de Vestigingsdatum wordt de canon iedere drie (3) jaar herzien op de wijze als bepaald in artikel 1.11 Algemene Erfpachtvoorwaarden

6.11. Indien Erfpachter zich niet kan vinden in de door Eigenaar conform het bepaalde in artikel 1.11 Algemene Erfpachtvoorwaarden vastgestelde waarde van de Grond, dan

zal deze worden vastgesteld door een deskundige, door Partijen in onderling overleg aan te wijzen. De kosten van deze deskundige worden door Partijen gedeeld, ieder voor de helft. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen omtrent de aanwijzing van een deskundige, dan wijst ieder van de Partijen een deskundige aan, terwijl deze beide deskundigen samen een derde deskundige aanwijzen terwijl bij geen overeenstemming over de aanwijzing van bedoelde derde deskundige, deze zal worden aangewezen door ***. De hiervoor genoemde deskundige(n) zal/zullen de waarde van de Grond op de in artikel 1.11 Algemene Erfpachtvoorwaarden aangegeven wijze vaststellen. Iedere Partij draagt de kosten van de door hem aangewezen deskundige, terwijl Partijen tezamen, ieder voor de onverdeelde helft, de kosten van de derde deskundige dragen.

6.12. Opzegging

Eigenaar kan het Erfpachtrecht opzeggen indien Erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn overige verplichtingen. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven. Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de Grond en de opstallen te zijner vrije beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploot zal dienen te liggen.

- 6.13. Erfpachter kan het Erfpachtrecht niet opzeggen. Het bepaalde in artikel 1.25 a, b, d en e Algemene Erfpachtvoorwaarden is niet van toepassing.

6.14. Toestemmingen Eigenaar

Erfpachter mag het Erfpachtrecht niet zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar geheel of gedeeltelijk (economisch) vervreemden, inbrengen in een personenvennootschap of rechtspersoon en/of een beperkt zakelijk genotsrecht vestigen.

- 6.15. In afwijking op artikel 1.17.c Algemene Erfpachtvoorwaarden geldt het navolgende. Van overgang of overdracht van het Erfpachtrecht moet Erfpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan Eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt.
- 6.16. Het bepaalde in artikel 1.21 Algemene Erfpachtvoorwaarden is niet van toepassing. In plaats daarvan geldt het navolgende. Erfpachter mag slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van Grondeigenaar overgaan tot splitsing van het Erfpachtrecht, tot splitsing van het Erfpachtrecht in appartementsrechten of tot samenvoeging van rechten van erfpacht.
- 6.17. Voor de toepassing van het bepaalde in het voorgaande lid wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door Erfpachter scheppen van lidmaatschapsrechten van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemingen of participaties, indien in die rechten is begrepen het recht op uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van de Grond of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden

gebruikt.

- 6.18. Bij splitsing van het Erfpachtrecht stelt Eigenaar vast op welke wijze de canon gesplitst zal worden. Eigenaar is bevoegd daarbij een redelijk bedrag ter zake van administratiekosten aan Erfpachter in rekening te brengen.
- 6.19. Erfpachter mag het Erfpachtrecht zonder schriftelijke toestemming van Eigenaar niet gebruiken voor andere doeleinden dan hiervoor onder 'Bestemming' is vermeld.
- 6.20. Eigenaar is bevoegd nadere inlichtingen te verlangen als redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het verzoek tot toestemming als bedoeld in de Erfpachtvoorwaarden te kunnen beoordelen.

6.21. Wegnemingsrecht

De Erfpachter heeft, zowel tijdens de duur van het Erfpachtrecht als bij het einde daarvan, de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht, weg te nemen, mits de (onder)grond van de Grond in nette staat wordt terug gebracht (derhalve ontdaan van afval en puin en geëgaliseerd).

6.22. Einde Erfpachtrecht

- 6.23. Bij het einde van het Erfpachtrecht is Erfpachter verplicht alle bodemverontreiniging welke tijdens de duur van het Erfpachtrecht is ontstaan, op zijn kosten ongedaan te maken, dan wel de schade aan de Eigenaar te vergoeden, onverminderd het overigens in de Erfpachtvoorwaarden bepaalde.
- 6.24. Erfpachter verbindt zich jegens Eigenaar, indien het Erfpachtrecht om welke reden of om welke oorzaak ook is geëindigd, de Grond onmiddellijk te ontruimen en vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten ter vrije beschikking van Eigenaar te stellen. Als op de dag waarop het Erfpachtrecht is geëindigd de Grond niet is ontruimd, kan Eigenaar zonder nadere ingebrekestelling de ontruiming in gang zetten.
- 6.25. Indien het Erfpachtrecht eindigt door opzegging door Eigenaar overeenkomstig het bepaalde in artikel ***6.12, zal Eigenaar aan Erfpachter een vergoeding betalen voor de ten tijde van het einde van het Erfpachtrecht nog aanwezige opstallen, welke door of voor rekening van Erfpachter of een rechtsvoorganger zijn aangebracht als gevolg van de in de Erfpachtovereenkomst en de Algemene Erfpachtvoorwaarden opgenomen bebouwingsverplichting. Voor de al of niet door of voor rekening van Erfpachter of een rechtsvoorganger overige aangebrachte overige opstallen, werken, beplantingen en dergelijke zal door Eigenaar generlei vergoeding aan Erfpachter verschuldigd zijn.

Onder waarde van de opstallen wordt uitdrukkelijk niet begrepen de waarde van de ondergrond van de opstallen.

- 6.26. De waarde van de voor vergoeding in aanmerking komende opstallen wordt alsdan in onderling overleg vastgesteld door Eigenaar en Erfpachter. Indien zij daarover in onderling overleg geen overeenstemming kunnen bereiken, vindt deze vaststelling plaats door een deskundige. Deze deskundige wordt in gemeenschappelijk overleg door Eigenaar en Erfpachter aangewezen. Indien zij ook hieromtrent geen

overeenstemming kunnen bereiken, wijst ieder één deskundige aan. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen vervolgens samen een derde deskundige aan, terwijl bij geen overeenstemming over de aanwijzing van bedoelde derde deskundige, deze zal worden aangewezen door ***. De hiervoor genoemde deskundige(n) zal/zullen de waarde van bedoelde opstallen vaststellen. Iedere Partij draagt de kosten van de door hem aangewezen deskundige, terwijl Partijen tezamen, ieder voor de onverdeelde helft, de kosten van de derde deskundige dragen.

- 6.27. Indien het Erfpachtrecht eindigt door opzegging om redenen van het algemeen belang overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.23 Algemene Erfpachtvoorwaarden, zal Eigenaar aan Erfpachter in afwijking van het bepaalde in artikel 1.24 Algemene Erfpachtvoorwaarden een vergoeding betalen welke wordt vastgesteld overeenkomstig de Onteigeningswet.

Aan de Erfpachter wordt niet vergoed:

- a) de waarde van datgene wat in strijd met de Erfpachtvoorwaarden tot stand is gebracht;
- b) de schade die de Erfpachter lijdt als gevolg van het beëindigen van een activiteit die is uitgeoefend in strijd met de Erfpachtvoorwaarden.

- 6.28. Indien Eigenaar op grond van het vorenstaande een vergoeding aan Erfpachter verschuldigd is, doch blijkt dat de oplevering door Erfpachter aan Eigenaar niet tijdig, niet vrij van huur en andere niet direct opzegbare gebruiksrechten, niet leeg en ontruimd en niet vrij van bodemverontreiniging is geschied, is Eigenaar bevoegd het betalen van de vergoeding – renteloos – op te schorten totdat de oplevering vrij van huur en vrij van bedoelde gebruiksrechten, leeg en ontruimd en vrij van bodemverontreiniging is geschied. Eigenaar is daarenboven bevoegd een deel van of het gehele bedrag als hier bedoeld aan te wenden, in mindering op de aanspraken van Erfpachter, tot het zelf huur- en gebruiksvrij maken casu quo ontruimen casu quo saneren van de bedoelde opstallen/de Grond.

- 6.29. Op de vergoeding komt in mindering hetgeen Erfpachter aan Eigenaar uit hoofde van het Erfpachtrecht eventueel nog dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.

- 6.30. Indien op grond van het vorenstaande door Eigenaar een vergoeding betaald dient te worden, zal Eigenaar deze vergoeding voldoen binnen twee maanden nadat deze overeenkomstig de Erfpachtvoorwaarden is vastgesteld, doch niet voordat het Erfpachtrecht daadwerkelijk is geëindigd.

- 6.31. Erfpachter heeft een retentierecht op de zaak, totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.

- 6.32. Eigenaar is bevoegd om aan eventuele hypotheekhouders tot ten hoogste het bedrag van de aldus vastgestelde waarde hun hypothecaire vordering geheel of gedeeltelijk te voldoen tot aan het bedrag dat zij in geval van een openbare of onderhandse executoriale verkoop krachtens artikel 3:268 BW zouden ontvangen. Dit bedrag wordt afgetrokken van de vergoeding aan de Erfpachter.

- 6.33. Publiekrecht

Een op grond van het publiekrecht door Erfpachter verkregen toestemming, vergunning en/of ontheffing laat onverlet de verplichtingen van Erfpachter uit hoofde van de Erfpachtvoorwaarden.

Verplichtingen van Eigenaar uit hoofde van de Erfpachtvoorwaarden laten haar publieke taken onverlet. Indien Eigenaar uit hoofde van haar publieke taken is gehouden te handelen in strijd met (de geest van) het bepaalde in de Erfpachtvoorwaarden, schiet Eigenaar niet te kort in de nakoming van haar verplichtingen en is Eigenaar op geen enkele wijze aansprakelijk jegens Erfpachter.

6.34. Ontheffing / toestemming

De Eigenaar kan ontheffing verlenen van de hiervoor genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Erfpachter. Indien de Eigenaar ontheffing van een verbod of verplichting verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden. Deze voorwaarden kunnen niet bestaan in een herziening van de canon, tenzij de toestemming ziet op een vergroting van het bouwvolume van de opstallen of een zodanige wijziging van de bestemming dat Erfpachter geacht kan worden een hoger rendement te behalen uit het gebruik van de opstallen/de Grond. Eigenaar kan de bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren.

7. **Publiekrechtelijke Beperkingen**

***(**variant 1: indien geen publiekrechtelijke beperkingen**)

- 7.1. Op de Grond rusten blijkens de kadastrale registratie en het gemeentelijke beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen.

***(**variant 2: indien wel publiekrechtelijke beperkingen**)

- 7.2. Op de Grond rust(en) blijkens de kadastrale registratie en het gemeentelijke beperkingenregister de volgende publiekrechtelijke beperking(en):

- a. ***[.....]
- b. ***[.....]

Erfpachter verklaart hiermee volledig bekend te zijn en aanvaardt de mogelijke gevolgen van deze beperking(en).

Einde varianten

8. **(Feitelijke) Staat van de Grond**

- 8.1. Erfpachter verklaart na het sluiten van de Reserveringsovereenkomst te hebben onderzocht of de Grond geschikt is voor het realiseren van het door Erfpachter gewenste bouwprogramma om de uitoefening van haar bedrijf mogelijk te maken.
- 8.2. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.3 Algemene Erfpachtvoorwaarden zal de feitelijke levering (aflevering) van de Grond aan Erfpachter geschieden in de staat als omschreven in het **Kavelpaspoort**.

- 8.3. Erfpachter verklaart bekend te zijn met de staat van de Grond. Verkoper sluit ter zake iedere aansprakelijkheid uit.
- 8.4. De wijze waarop en de mate waarin in verband met de toestand van de Grond funderingswerkzaamheden moeten worden verricht, is geheel voor rekening en risico van de Erfpachter.
- 8.5. Artikel 2.4 Algemene Erfpachtvoorwaarden is niet van toepassing.
- 8.6. Erfpachter wordt geacht er mee bekend te zijn dat door of namens de Gemeente werkzaamheden (kunnen) zijn uitgevoerd van verschillende aard, waaronder werkzaamheden in de sfeer van ontgraving, aanvulling en ophoging van de Grond. Als gevolg van deze werkzaamheden kan er plaatselijk sprake zijn van een geroerde ondergrond die bij de toekomstige bebouwing van invloed kan zijn op de funderingsdiepte casu quo de wijze van fundering. Ook kan sprake zijn van lichte funderingsresten, gedempte putten en/of waterlopen en dergelijke, alsmede van eigenschappen van de bodem, die verband houden met de natuurlijke gesteldheid daarvan en die voor de bebouwing van de Grond van betekenis zouden kunnen zijn. De Gemeente is op generlei wijze aansprakelijk voor eventuele door Erfpachter of diens rechtsopvolger(s) te maken (meer)kosten die verband houden met de draagkracht en de natuurlijke gesteldheid van de Grond of die verband houden met genoemde gevolgen van (eventuele) uitgevoerde werkzaamheden.
- 8.7. Indien de Grond bestaat uit één of meer gedeelten van kadastrale percelen, zal de Gemeente voorafgaand aan de Vestiging ten aanzien van de Grond ofwel een kadastrale uitmeting initiëren ofwel een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte bij het kadaster aanwijzen. De kadastrale kosten zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.16 Algemene Erfpachtvoorwaarden voor rekening van Erfpachter.

9. Aflevering, overgang risico en ingebruikname

- 9.1. De feitelijke vestiging (aflevering) van de Grond zal geschieden bij de ondertekening van de Erfpachtakte. Erfpachter is niet gerechtigd de Grond op een eerdere datum in gebruik of genot te nemen.
- 9.2. De Grond is vanaf het moment van ondertekening van de Erfpachtakte voor risico van Erfpachter.
- 9.3. Indien de feitelijke vestiging (aflevering) plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de Vestigingsakte, eindigt de zorgplicht van Eigenaar per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeengekomen.
- 9.4. Erfpachter mag de Grond pas in gebruik nemen na de Vestiging en na de betaling alle voor rekening van Erfpachter komende kosten en belastingen.

10. Milieu

- 10.1. Het bepaalde in artikel 2.5 en 2.6 Algemene Erfpachtvoorwaarden is niet van toepassing.
- 10.2. Erfpachter verklaart met de inhoud van het Bodemrapport bekend en akkoord te zijn en

dat de Grond geschikt is voor het door Erfpachter voorgenomen gebruik. Erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van overheidswege en/of derden met betrekking tot de eventueel in de Grond aanwezige verontreiniging.

- 10.3. Het risico dat achteraf blijkt dat niet in het Bodemrapport gesignaleerde verontreiniging in de Grond (bodem en/of grondwater) aanwezig is, is voor rekening van Erfpachter.
- 10.4. De Gemeente kan derhalve niet wegens toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad en/of anderszins worden aangesproken tot sanering, tot het nemen van maatregelen of tot schadevergoeding indien in de Grond (bodem en/of grondwater) verontreiniging aanwezig is.

11. Parkmanagement

- 11.1. Erfpachter verklaart er mee bekend te zijn dat het door de Vereniging uitgevoerde parkmanagement op het Regionaal Bedrijventerrein Laarberg een belangrijk onderdeel vormt van deze Erfpachtovereenkomst.
- 11.2. Erfpachter verklaart door ondertekening van deze Erfpachtovereenkomst de statuten en het huishoudelijk reglement van de Vereniging te hebben ontvangen, met de inhoud hiervan bekend te zijn en hiermee in te stemmen.
- 11.3. Erfpachter verplicht zich hierbij zich per de Vestigingsdatum aan te melden als lid van de Vereniging. In dat kader heeft Erfpachter de Toetredingsovereenkomst Vereniging ondertekend.
- 11.4. Erfpachter verplicht zich het lidmaatschap van de Vereniging niet op te zeggen anders dan door gelijktijdige vervreemding van het Erfpachtrecht zoals bedoeld in de statuten van de Vereniging.
- 11.5. In de Toetredingsovereenkomst Vereniging zijn Erfpachter en de Vereniging onder meer het volgende overeengekomen, woordelijk luidende:

(begin citaat)

*'Bij vervreemding van het Erfpachtrecht als bedoeld in de Statuten is het Aspirant Lid steeds verplicht om het navolgende bij wijze van derdenbeding aan de nieuwe verkrijger(s) / beperkt gerechtigde(n) op te leggen en ten behoeve van de Vereniging te bedingen en aan te nemen, en in verband daarmee, om het navolgende in de notariële akte(n) van levering woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van ***<.....> ten behoeve van de Vereniging:*

- (i.) *De verkrijger(s) is (zijn) verplicht om zich terstond na het passeren van de notariële akte van levering schriftelijk als Lid aan te melden bij het bestuur van de Vereniging.*
- (ii.) *De verkrijger(s) verbeurt (verbeuren) bij niet-nakoming van het hiervoor onder sub (i.) bepaalde een direct opeisbare boete van ***<.....> ten behoeve van de Vereniging, met bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden en nog te lijden schade te vorderen.*

- (iii.) *De verkrijger(s) is (zijn ieder) verplicht en verbindt (verbinden) zich jegens de Vereniging het hiervoor onder sub (i.) en sub (ii.) bepaalde bij iedere vervreemding van het Erfpachtrecht als bedoeld in de Statuten bij wijze van derdenbeding aan (iedere) nieuwe eigenaar of nieuwe beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen en ten behoeve van de Vereniging te bedingen en aan te nemen, en in verband daarmee, om het hiervoor onder sub (i.) en sub (ii.) bepaalde in de notariële akte(n) van levering woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van ***<.....> ten behoeve van de Vereniging, met bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden en nog te lijden schade te vorderen.*
- (iv.) *Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hiervoor onder sub (iii.) bepaald, verbindt (verbinden) de verkrijger(s) zich jegens de Vereniging tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar(s) of de nieuwe zakelijk gerechtigde(n) dat ook deze zowel het hiervoor onder sub (i.) en sub (ii.) bepaalde, alsook de hiervoor in sub (iii.) en in het onderhavige sub (iv.) opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s)/beperkt zakelijk gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Vereniging het beding aan.'*

(einde citaat).

- 11.6. Erfpachter verklaart bekend te zijn met de bepalingen in de statuten van de Vereniging ten aanzien van het in gebruik geven van het Erfpachtrecht.
- 11.7. Erfpachter heeft zich in de Toetredingsovereenkomst Vereniging jegens de Vereniging verplicht een entreebijdrage aan de Vereniging te voldoen door creditering van de Kwaliteitsrekening. Erfpachter geeft de Notaris opdracht de betreffende factuur voor deze entreebijdrage bij de Vereniging op te vragen. Erfpachter geeft de Notaris tevens opdracht deze entreebijdrage uit te betalen aan de Vereniging nadat de Erfpachtakte is verleden en een afschrift of uittreksel daarvan is ingeschreven in register hypotheek 4 van de Dienst voor het Kadaster en openbare registers.

12. Gedoogplicht

- 12.1. Erfpachter moet gedogen (dulden), dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden en pijpleidingen voor openbare voorzieningen en al hetgeen overigens noodzakelijk wordt geacht ten behoeve van openbare voorzieningen op, in, aan of boven de Grond en de daarop gestichte of te stichten bebouwing worden aangebracht, vervangen en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop Eigenaar dit nodig acht, zonder enige vergoeding terzake van het gedogen.
- 12.2. Erfpachter is verplicht al hetgeen krachtens het eerste lid van dit artikel is aangebracht te laten bestaan.
- 12.3. Erfpachter is verplicht mee te werken aan het vestigen van de nodige zakelijke rechten, indien de Gemeente en/of de nutsbedrijven dat verzoeken.

- 12.4. Erfpachter dient op haar kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken als bedoeld in lid 1 van dit artikel. Erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken als bedoeld in lid 1 van dit artikel door haar toedoen of nalaten of door personen voor wie zij aansprakelijk is, wordt veroorzaakt.

13. Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

- 13.1. De verplichtingen die uit de hierna aangewezen artikelen voortvloeien voor Erfpachter, inhoudende een dulden of niet-doen, zullen in de Erfpachtaakte worden opgenomen als kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 BW jegens Eigenaar. Daarvoor geldt derhalve dat die verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk onder bijzondere titel zullen verkrijgen, alsmede op degenen die van de rechthebbende een gebruiksrecht van het Erfpachtrecht zullen verkrijgen. Deze kwalitatieve verplichtingen worden als zodanig in de Erfpachtaakte opgenomen en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 13.2. Erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens Eigenaar, die dit voor zich aanvaardt, de hierna aangewezen artikelen bij overdracht van het Erfpachtrecht (of een gedeelte daarvan), alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht (met uitzondering van het recht van hypotheek), aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen. In verband daarmee verplicht Erfpachter zich om het in die artikelen bepaalde in de betreffende akte van overdracht of van vestiging woordelijk op te (laten) nemen, zulks onder verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding aan Eigenaar verschuldigde boete ten bedrage van ***[...].
- 13.3. Op gelijke wijze als in lid 1 van dit artikel vermeld, verbindt Erfpachter zich jegens Eigenaar tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en de in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Eigenaar het beding aan.
- 13.4. Op de artikelen met de hierna vermelde titels uit deze akte is het bepaalde in lid 1 van dit artikel (Kwalitatieve verplichtingen) alsmede leden 2 en 3 van dit artikel (Kettingbedingen) van toepassing:
- Gedoogplicht;
- Parkmanagement.

14. Waarborgsom Laarberg Inrichtingsplan

- 14.1. Erfpachter verplicht zich jegens Laarberg en de Gemeente binnen zes (6) maanden **[***optie andere termijn]** nadat de in deze Erfpachtovereenkomst vermelde bebouwing is gerealiseerd het Inrichtingsplan uit te voeren.
- 14.2. Partijen komen overeen dat Erfpachter uiterlijk *** een bedrag groot *** aan Laarberg zal voldoen op rekeningnummer *** ten name van Laarberg *** onder vermelding van kenmerk *** tot zekerheid voor de nakoming van het bepaalde in lid 1 van dit artikel.

- 14.3. Indien Erfpachter zijn in lid 1 vermelde verplichting niet nakomt, verbeurt hij jegens Laarberg een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ter grootte van ***.
- 14.4. Indien Erfpachter ten genoegen van Laarberg heeft voldaan aan zijn in lid 1 vermelde verplichting zal Laarberg het in lid 2 vermelde bedrag binnen tien werkdagen terugbetalen aan Erfpachter op het door Erfpachter schriftelijk opgegeven bankrekeningnummer.
- 14.5. Eventuele gekweekte rente over het in lid 2 vermelde bedrag zal niet verrekend worden.

15. Recht van eerste koop

- 15.1. De Gemeente verleent onder de in dit artikel opgenomen voorwaarden aan ***[naam contractspartij invullen, definitie Erfpachter niet gebruiken] een recht van eerste koop van de eigendom van de Grond onder bezwaar van het Erfpachtrecht.
- 15.2. ***[naam contractspartij invullen, definitie Erfpachter niet gebruiken] kan tot tien (10) jaar na de Vestigingsdatum een beroep doen op dit recht van eerste koop, mits hij op dat moment rechthebbende van het Erfpachtrecht is. Tien (10) jaar na de Vestigingsdatum vervalt het onderhavige recht van eerste koop.
- 15.3. De koopprijs van de eigendom van de Grond bezwaard met het Erfpachtrecht bedraagt ***.
- Indien omzetbelasting over de koopprijs verschuldigd is, wordt voormelde koopprijs vermeerderd met omzetbelasting.
- 15.4. Tegelijk met de koopprijs dient ***[naam contractspartij invullen, definitie Erfpachter niet gebruiken] aan de Gemeente te voldoen hetgeen de Gemeente uit hoofde van het Erfpachtrecht nog van hem te vorderen heeft.
- 15.5. ***[naam contractspartij invullen, definitie Erfpachter niet gebruiken] moet, indien hij van dit recht van eerste koop gebruik wenst te maken, hiervan tijdig bij aangetekende brief aan de Gemeente mededeling doen.
- 15.6. Dit recht van eerste koop wordt verleend onder de opschortende voorwaarde dat Burgemeester en Wethouders instemt met het aangaan van de koopovereenkomst ten aanzien van de Grond onder bezwaar van het Erfpachtrecht.
- 15.7. Indien Burgemeester en Wethouders niet besluit tot het aangaan van de betreffende koopovereenkomst, is het onderhavige recht van eerste koop vervallen en hebben de Gemeente en ***[naam contractspartij invullen, definitie Erfpachter niet gebruiken] uit hoofde van dit artikel niets meer van elkaar te vorderen.
- 15.8. Indien Burgemeester en Wethouders schriftelijk besluit tot het aangaan van de betreffende koopovereenkomst, wordt die koopovereenkomst per de datum van dit besluit van Burgemeester en Wethouders geacht tot stand te zijn gekomen en zal de levering binnen twee (2) maanden dienen plaats te hebben.
- 15.9. De koopprijs en hetgeen de Gemeente uit hoofde van het Erfpachtrecht nog van ***[naam contractspartij invullen, definitie Erfpachter niet gebruiken] te vorderen heeft

zal door *****[naam contractspartij invullen, definitie Erfpachter niet gebruiken]** moeten worden voldaan bij het ondertekenen van de notariële akte van levering, welke akte de gebruikelijke bepalingen en bedingen zal bevatten.

- 15.10. De eigendom van de Grond bezwaard met het Erfpachtrecht dient ten tijde van de eigendomsoverdracht vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan te zijn. De kosten van de overdracht, waaronder eventuele belastingen, zijn voor rekening van *****[naam contractspartij invullen, definitie Erfpachter niet gebruiken]**.
- 15.11. Het onderhavige recht van eerste koop is een persoonlijk recht en niet overdraagbaar aan derden.
- 15.12. Het onderhavige recht van eerste koop houdt nimmer een verplichting tot koop in.
- 15.13. Het onderhavige recht van eerste koop komt te vervallen indien *****[naam contractspartij invullen, definitie Erfpachter niet gebruiken]** op het moment van het invoeren van dit recht niet meer tot het Erfpachtrecht gerechtigd is.

16. Wet Bibob

- 16.1. Op deze Erfpachtovereenkomst is de beleidsregel "Beleidsregels BIBOB Gemeente Oost Gelre 2022" van toepassing.
- 16.2. Erfpachter verklaart kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor Erfpachter.
- 16.3. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.
- 16.4. De Gemeente kan de Erfpachtovereenkomst tot de Vestigingsdatum onmiddellijk en naar eigen keuze ontbinden, opzeggen, vernietigen of opschorten, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- er sprake is van enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - er sprake is van enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Erfpachter in relatie staat tot strafbare feiten;
 - er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;

- Erfpachter heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, en/of
- Erfpachter heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

17. Opschortende en ontbindende voorwaarden

- 17.1. Het bepaalde in artikel 3.4 en 3.5 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden is niet van toepassing.
- 17.2. Deze Erfpachtovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat Burgemeester en Wethouders schriftelijk tot het aangaan van deze Erfpachtovereenkomst heeft besloten.
- 17.3. Deze Erfpachtovereenkomst kan uiterlijk op de Vestigingsdatum door de Gemeente worden ontbonden indien de Gemeente de Grond op dat moment niet in eigendom heeft verkregen op voor de Gemeente conveniërende voorwaarden.
- 17.4. [Optie] Deze Erfpachtovereenkomst kan door zowel Eigenaar als Laarberg worden ontbonden indien Erfpachter niet uiterlijk [Optie binnen ***<....> weken na ***vaststelling van het bestemmingplan] [Optie ***datum] een ontvankelijk verzoek tot afgifte van alle noodzakelijke vergunningen (waaronder een omgevingsvergunning) heeft ingediend voor de bouw en exploitatie van een ***<....> op de Grond. Met een ontvankelijk verzoek wordt te dezen bedoeld een verzoek dat past in het geldende bestemmingsplan en compleet, derhalve met alle noodzakelijke documenten, en tijdig wordt ingediend.
- 17.5. [Optie] Deze Erfpachtovereenkomst kan door zowel Erfpachter als Laarberg als Eigenaar worden ontbonden indien:
- a. niet uiterlijk op ***<....> het gewijzigde bestemmingsplan is vastgesteld;
 - b. de besluiten tot verlening van bedoelde vergunningen niet uiterlijk binnen vier en twintig (24) maanden na indiening van bedoeld verzoek onherroepelijk zijn geworden;
 - c. ***<....>
- 17.6. De mededeling dat een Partij ontbinding inroept dient uiterlijk op de vijfde werkdag na de desbetreffende datum door de ander Partij of de Notaris te zijn ontvangen.
- 17.7. Indien op grond van het vorenstaande de Erfpachtovereenkomst wordt ontbonden heeft geen van Partijen recht op vergoeding door de ander van kosten, schaden of interessen. Dit is slechts anders indien de Gemeente op verzoek van Erfpachter heeft geïnvesteerd in het aanleggen van infrastructuur of andere voorzieningen, in welk geval Erfpachter verplicht is de daarmee gemoeide kosten aan de Gemeente integraal te vergoeden.
- 17.8. Alle ontbindende voorwaarden vervallen uiterlijk door ondertekening van de

Erfpachtake.

- 17.9. De Erfpachtovereenkomst is ontbonden indien Eigenaar op de Vestigingsdatum het Erfpachtrecht niet kan vestigen ten behoeve van de Erfpachter ten gevolge van een op de Grond (mogelijk) drukkend voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Hiervan is in ieder geval sprake indien de Notaris op grond van een dergelijk (mogelijk) voorkeursrecht weigert medewerking te verlenen aan het verlijden van de Erfpachtake. Eigenaar zal na de Sluitdatum Erfpachter en de Notaris terstond informeren omtrent iedere kennisgeving die Eigenaar ontvangt respectievelijk iedere andere wetenschap die Eigenaar verkrijgt over een mogelijke aanwijzing of een voorlopige aanwijzing om de Grond onder het voorkeursrecht als bedoeld in die wet, te doen vallen.

Iedere Partij is bevoegd vast te stellen dat de ontbindende voorwaarde is vervuld, welke vaststelling zal geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de Notaris.

18. Geen inschrijving in de openbare registers

- 18.1. Deze Erfpachtovereenkomst wordt niet ingeschreven in de openbare registers.

19. Hoofdelijkheid, ondeelbaarheid

- 19.1. Ingeval twee of meer personen Erfpachter zijn, geldt:

- a. bedoelde personen kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze Erfpachtovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen;
- b. ieder van de bedoelde personen is hoofdelijk verbonden voor de uit de Erfpachtovereenkomst en daarmee samenhangende overeenkomsten voortvloeiende verplichtingen jegens De Gemeente;
- c. een mededeling of kennisgeving door een van bedoelde personen gedaan aan de Gemeente geldt als gedaan mede namens de andere personen.

20. Partij-Notaris.

Partijen verklaren zich ervan bewust te zijn dat de Notaris is verbonden aan Nysingh, welk kantoor Eigenaar adviseert in verband met de vestiging van het Erfpachtrecht en de overigens in deze Erfpachtovereenkomst neergelegde afspraken. Onder verwijzing naar de Verordening Beroeps- en Gedragsregels, zoals vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie verklaren Partijen:

- a. ermee bekend te zijn dat zowel de advocaten van Nysingh als de Notaris optreden als partijadviseur van Eigenaar in verband met de vestiging van het Erfpachtrecht en de overigens in deze Erfpachtovereenkomst neergelegde afspraken;
- b. ermee in te stemmen dat de Notaris de Erfpachtake passeert;

- c. ermee in te stemmen dat een kantoorgenoot van de Notaris voor Eigenaar mag optreden in alle zaken verbonden met deze Erfpachtovereenkomst en de Erfpachtake en de hierin beschreven transacties en in alle geschillen die daaruit mochten ontstaan.

21. Slotbepalingen

- 21.1. Deze Erfpachtovereenkomst zal na ondertekening door Partijen berusten onder de Notaris.
- 21.2. Deze Erfpachtovereenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
- 21.3. Partijen zijn ermee bekend dat de Notaris is gebonden aan de richtlijnen en beleidsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, en voorts aan de in Nederland geldende wet- en regelgeving, waaronder ook de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). In verband hiermee kan de Notaris verplicht zijn om situaties of transacties met een ongebruikelijk karakter te melden bij de Financial Intelligence Unit – Nederland. Volgens de wet mag de Notaris (een) Partij(en), niet van een dergelijke melding op de hoogte brengen. Partijen verklaren door ondertekening van deze akte daarmee akkoord te zijn en vrijwaren hierbij de Notaris onherroepelijk en onvoorwaardelijk voor eventuele gevolgen voortvloeiende door het doen van een dergelijke melding.

BIJLAGEN

Bijlage 8	Algemene Erfpachtvoorwaarden
Bijlage 9	Uitgiftetekening
Bijlage 10	Kavelpaspoort
Bijlage 11	Verkrijgingsakte(n) Laarberg d.d. ***<...>
Bijlage 12	Onderzoeksrapport d.d. ***<....>, kenmerk ***<...>
Bijlage 13	Onderzoeksrapport d.d. ***<....>, kenmerk ***<...>
Bijlage 14	Statuten "Vereniging Eigenaren "Laarberg"
Bijlage 15	***<....>

(handtekeningenpagina volgt)

Getekend door Eigenaar op ***< > te ***< >.

Gemeente Oost-Gelre

Namens deze:

Gebiedsonderneming Laarberg B.V. (handelend als beherend vennoot van
Gebiedsonderneming Laarberg C.V.)

namens deze: de heer J. Okkema

Getekend door Erfpachter op ***< > te ***< >.

***B.V.

namens deze:.....

Uitsluitend voor wat betreft artikel *** getekend door Laarberg op ***< > te ***< >.

**Gebiedsonderneming Laarberg B.V., handelend als beherend vennoot van
Gebiedsonderneming Laarberg C.V.**

namens deze: de heer J. Okkema