

AKTE HOUDENDE WIJZIGING ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN XL
BUSINESSPARK TWENTE

Op vierentwintig maart tweeduizend elf, verscheen voor mij,
[redacted], notaris, gevestigd te Apeldoorn:

[redacted] legitimatie: paspoort met nummer [redacted]

kantooradres [redacted], handelend als
schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon
OPENBAAR LICHAAM REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN TWENTE,
kantoor houdende [redacted], ter uitvoering
van artikel 17 lid 3 van de Gemeenschappelijke Regeling Regionaal
Bedrijventerrein Twente en van het directiestatuut en als zodanig het
OPENBAAR LICHAAM REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN TWENTE, hierna te
noemen: "RBT", vertegenwoordigend.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde bij deze dat bij akte op
drie en twintig oktober tweeduizend acht verleden voor [redacted]
notaris te Apeldoorn, de Algemene Erfpachtvoorwaarden (hierna te
noemen: Algemene Voorwaarden) zijn vastgesteld voor gronden binnen
het bedrijventerrein XL Businesspark Twente, die door RBT in erfpacht zijn
uitgegeven aan ondernemingen/bedrijven die zich op dit bedrijventerrein
willen vestigen.

Een afschrift van de in de vorige zin bedoelde akte is ingeschreven in
register hypotheek 4 van het kadaster op vier en twintig oktober
tweeduizend acht in deel 55651 [redacted]

Het Algemeen Bestuur van het RBT heeft in haar vergadering van veertien
december tweeduizend negen besloten de navolgende wijzigingen in de
Algemene Voorwaarden aan te brengen:

Artikel 3 onder 2.1.1. wijzigen in:

2.1.1. Deelcanon A wordt vastgesteld:

- de eerste keer op de Datum Akte:
voor de Beginperiode op een vooruit te betalen bedrag te
berekenen op basis van:
 - een jaarlijkse annuïteit;
 - een bedrag gelijk aan de Grondwaarde;
 - de datum van Tijdvak-50 plus de Beginperiode;
 - het in de Akte opgenomen door het dagelijks bestuur van
het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein
Twente vast te stellen rentepercentage verhoogd met
éénhonderdvijftig (150) basispunten;
 - de duur van de Beginperiode waarbij voor een jaar geldt
driehonderdvijfenzestig dagen en de kalendermaand
wordt vastgesteld op het aantal kalenderdagen;
- daarna binnen Tijdvak-50 telkens opnieuw voorafgaand aan,
hetzij:
 - a. het betreffende Tijdvak-10 op een bedrag gelijk aan een
vooruit te betalen jaarlijkse annuïteit te berekenen op
basis van:

- een bedrag gelijk aan de restant Grondwaarde op één januari van het eerste jaar van de betreffende Tijdvak-10 periode;
- de duur van de resterende tijd binnen Tijdvak-50;
- een door het dagelijks bestuur van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente vast te stellen rentepercentage verhoogd met éénhonderdvijftig (150) basispunten;

hetzij:

- b. het betreffende, op verzoek van Erfpachter met het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente overeengekomen, tijdvak van minimaal één (1) en maximaal tien (10) kalenderjaren op een bedrag gelijk aan een vooruit te betalen jaarlijkse annuïteit te berekenen op basis van:
- een bedrag gelijk aan de restant Grondwaarde op één januari van het eerste jaar van het betreffende overeengekomen tijdvak;
 - de duur van de resterende tijd binnen Tijdvak-50;
 - een door het dagelijks bestuur van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente vast te stellen rentepercentage verhoogd met éénhonderdvijftig (150) basispunten

Indien Erfpachter en het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente niet in aansluiting op de Beginperiode danwel uiterlijk drie (3) maanden voor afloop van de in dit sub b bedoelde overeengekomen periode, een nieuwe periode zijn overeengekomen, zal het bedrag gelijk aan een vooruit te betalen jaarlijkse annuïteit worden berekenend voor de resterende periode binnen het alsdan lopende Tijdvak-10 op basis van:

- een bedrag gelijk aan de restant Grondwaarde op één januari van het eerste jaar van het betreffende resterende tijdvak binnen Tijdvak-10;
- de duur van de resterende tijd binnen Tijdvak-50;
- een door het dagelijks bestuur van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente vast te stellen rentepercentage verhoogd met éénhonderdvijftig (150) basispunten,

Een en ander onverminderd het recht van Erfpachter alsdan tot afkoop van Deelcanon A over te gaan overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.1 van de Algemene Voorwaarden.

Het hiervoor bedoelde –door het dagelijks bestuur van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente (jaarlijks) vast te stellen- rentepercentage zal ten minste twee (2) maanden voor de aanvang van de hiervoor genoemde periode van drie (3) maanden respectievelijk voor de afloop van het betreffende Tijdvak-10 aan de Erfpachter worden medegedeeld.

Artikel 4. 1 wijzigen in:

1. De Erfpachter kan alleen de verplichting tot betaling van Deelcanon A afkopen en wel:

- op de Datum Akte voor het geheel; of
- binnen Tijdvak-50 op de eerste dag van één van de Tijdvakken-10 dan wel op de eerste dag van één van de in afwijking van Tijdvak-10 overeengekomen tijdvak van minimaal één (1) en maximaal tien (10) kalenderjaren, voor het resterende deel van die verplichting.

Artikel 8.6.2 wijzigen in:

6.2. De Erfpachter is verplicht gebruik te maken van de diensten en voorzieningen vermeld bij de eerste drie en het vijfde gedachtestreepje(s) van het vorige lid van dit artikel.

Aan artikel 18.2.1.1 toevoegen dat:

Het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente kan de Erfpacht niet opzeggen wegens beëindiging van het lidmaatschap indien de Coöperatie heeft opgehouden te bestaan.

Een kopie van de notulen van de vergadering van het Algemeen Bestuur van het RBT van veertien december tweeduizend negen wordt als **bijlage 1** aan deze akte gehecht.

Met ingang van heden luiden de Algemene Voorwaarden als volgt:

I. CONSIDERANS

In aanmerking nemende dat:

- RBT het bedrijventerrein XL Businesspark Twente, hierna te noemen: "het bedrijventerrein", tot ontwikkeling wil brengen;
- het terrein een oppervlakte omvat van circa éénhonderd en tachtig (180) hectare verdeeld in drie tranches, waarop in principe relatief grootschalige ondernemingen met een ruimtebeslag van minimaal twee hectare gevestigd zullen/kunnen worden, met dien verstande dat slechts in een beperkt aantal situaties een kleinere oppervlakte mogelijk is;
- RBT de gronden binnen het bedrijventerrein zal uitgeven aan gegadigden die zich willen vestigen binnen dit bedrijventerrein;
- bij de ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein wordt gestreefd naar efficiency en duurzaamheid;
- de lijnen waarlangs de beoogde ontwikkeling en inrichting van het het bedrijventerrein gestalte moet krijgen is voor het gehele bedrijventerrein in hoofdlijnen aangegeven in een Beeldkwaliteitsplan XL Businesspark Twente van januari tweeduizend en zeven;
- dat om verder vorm en inhoud te kunnen geven aan hetgeen met het hiervoor bedoelde beeldkwaliteitsplan is beoogd, het gewenst en geboden is bij de gronduitgifte met de betreffende ondernemingen contractuele afspraken te maken;
- het voorts gewenst is dat bij gelegenheid van de gronduitgifte een regeling in het leven wordt geroepen teneinde de continuïteit van het beoogde kwaliteitsprofiel te waarborgen en te bevorderen dat een aantal, het bedrijventerrein betreffende, beheersactiviteiten in handen zal moeten worden gesteld van een gemeenschappelijk parkmanagement, hetwelk door een in het leven te roepen coöperatie zal worden uitgevoerd;
- RBT voornemens is om de binnen het bedrijventerrein aan te leggen, voor algemene doeleinden bestemde, buitenruimten algemeen, in erfpacht zal gaan uitgeven aan de hiervoor bedoelde coöperatie en dat deze coöperatie op een aantal onderdelen bevoegd en gerechtigd wordt om de rechten van RBT uit hoofde van de onderhavige

- erfpachtvoorwaarden, respectievelijk de erfpachtvoorwaarden zoals deze worden overeengekomen met de betreffende ondernemingen, zal kunnen gaan uitoefenen/uitvoeren, een en ander op basis van een tussen RBT en de coöperatie (nog) te sluiten/gesloten overeenkomst;
- in de gemeenschappelijke regeling die geldt voor het RBT ter zake van de buitenruimten algemeen het volgende is bepaald:
 - " 20. Tot de feitelijke taken in het kader van exploitatie en beheer van het regionaal bedrijventerrein behoren het onderhoud en het beheer van de openbare ruimte, totdat de daartoe behorende onroerende zaken aan de gemeente Almelo in eigendom worden overgedragen. Wat betreft het beheer en onderhoud van het regionaal bedrijventerrein wordt gewerkt aan de invoering van een zogenaamd bedrijventerreinenmanagement, waarbij het wenselijk geoordeelde kwaliteitsniveau wordt gebaseerd op het stedenbouwkundig plan van oktober 2004 en op het nader op te stellen beeldkwaliteitsplan, ook wel Welstandsnota genoemd, en tevens aansluiting wordt gezocht bij de bij de deelnemers gebruikelijke eisen voor kwaliteit en veiligheid.
 - 21. De dekking van de reëel te maken kosten hiervoor worden vergoed uit de door de gemeente Almelo verkregen opbrengsten uit de aan de eigenaren en gebruikers van gronden in het RBT-gebied opgelegde aanslagen in de onroerende-zaakbelasting (OZB), zulks aan de hand van een daartoe door het Dagelijks Bestuur in overleg met de gemeente Almelo opgesteld, en door het Algemeen Bestuur jaarlijks vastgesteld overzicht van de te verwachten kosten voor onderhoud en beheer en van de inkomsten uit de OZB.";
 - in de tussen RBT en de coöperatie (nog) te sluiten/gesloten overeenkomst zullen omtrent het in de voorgaande zin vermelde nog nadere regelingen worden gemaakt, waaronder de regeling met de strekking dat de hiervoor bedoelde vergoeding voldoende is voor de coöperatie om het normale onderhoud van de buitenruimten algemeen, volgens de binnen de gemeente Almelo algemeen geldende richtlijnen/normeringen te kunnen uitvoeren, waarbij geldt dat, als door of vanwege de coöperatie onderhoud wordt verlangd op basis van een ander hoger kwaliteitsniveau, de daarmee samenhangende kosten voor rekening zijn van de coöperatie;
 - door middel van deze coöperatie, waarin RBT zal participeren, de betreffende bedrijven/ondernemingen zelf in staat zijn actief invloed uit te oefenen op de kwaliteit van hun omgeving en op de dienstverlening binnen het betreffende bedrijventerrein;

II. ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN

Voor de aan bedrijven/ondernemingen uit te geven kavels gelden de navolgende Algemene Erfpachtvoorwaarden die in de betreffende akte van uitgifte van toepassing zullen worden verklaard, te weten:

" A. DEFINITIES

Tenzij anders blijkt, wordt hierna in deze algemene voorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht verstaan onder:

- **Akte:** de notariële akte waarbij de Erfpacht wordt verleend en aanvaard;
- **Afkoopsom:** het bedrag dat verschuldigd is voor het afkopen van

- de verplichting om Deelcanon A te betalen;
- **Algemene Voorwaarden:** deze algemene voorwaarden;
 - **Beginperiode:** de periode vanaf de Datum Akte tot één januari van het eerst volgende kalenderjaar;
 - **Bestemmingsplan:** het bestemmingsplan zoals vastgesteld door de Raad van de gemeente Almelo bij besluit van elf jui tweeduizend en zes en zoals nadien is/wordt herzien/uitgewerkt;
 - **Buitenruimte Algemeen:** het voor algemene doeleinden te gebruiken deel van het XL Businesspark Twente exclusief de Cultuurhistorische Waarden;
 - **Canon:** de geldsom die de Erfpachter
 - op de Datum Akte; en
 - daarna op één januari van elk kalenderjaar;voor de Erfpacht verschuldigd is, van welke geldsom het voor de eerste keer vastgestelde bedrag in de Akte is vermeld;
 - **Considerans:** de considerans van de Algemene Voorwaarden;
 - **Coöperatie:** de coöperatie genaamd: Coöperatief Parkmanagement XL Businesspark Twente U.A., gevestigd te Almelo;
 - **Cultuurhistorische Waarden:** de in het Bestemmingsplan als zodanig aangegeven cultuurhistorisch waardevolle erven en opstallen in het XL Businesspark Twente;
 - **Datum Akte:** de datum waarop de Akte wordt verleden;
 - **Deelcanon A:** het deel van de Canon dat wordt vastgesteld op de wijze zoals is aangegeven in artikel 3.2.1.1 van de Algemene Voorwaarden;
 - **Deelcanon B:** het deel, of de delen, van de Canon dat wordt vastgesteld op de wijze zoals is aangegeven in artikel 3.2.2.1 van de Algemene Voorwaarden;
 - **Erfpacht:** de op het Perceel Grond gevestigde erfpacht;
 - **Erfpachter:** de gerechtigde tot de Erfpacht;
 - **Erfpachtovereenkomst:** de overeenkomst waarbij het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente en de Erfpachter zich hebben verplicht tot respectievelijk het verlenen en aanvaarden van de Erfpacht;
 - **Gemeenschappelijke Regeling:** de Gemeenschappelijke Regeling Regionaal Bedrijventerrein Twente, zoals deze is opgenomen in het provinciaal register van de Provincie Overijssel op grond van artikel 27, lid 2 van de Wet gemeenschappelijke regelingen;
 - **Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting:** het op het Perceel Grond gerealiseerde bedrijfsgebouw met de daarbij behorende buitenruimte en het Perceel Grond;
 - **Grondwaarde:** de in de Erfpachtovereenkomst afgesproken waarde van het Perceel Grond, welke grondwaarde in de Akte is aangegeven;
 - **Milieurapportage:** het aan de Akte gehechte rapport casu quo de aan de Akte gehechte rapporten:
 - waarin de milieutechnische bodemgesteldheid van het Perceel Grond wordt aangegeven; en
 - waaruit blijkt dat het Perceel grond geschikt is voor het in Akte aangegeven gebruik;

- **Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente:** de publiekrechtelijke rechtspersoon: Regionaal Bedrijventerrein Twente, gevestigd te Almelo;
- **Openbare Registers:** de openbare registers voor registergoederen van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;
- **Partij:** Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente of Erfpachter;
- **Partijen:** Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente en Erfpachter gezamenlijk;
- **Perceel Grond:** een in het XL Business Park Twente gelegen perceel grond;
- **Realisatieplan Bedrijfshuisvesting:** het door de Erfpachter ontwikkelde plan voor het realiseren van een bedrijfsgebouw met bijbehorende buitenruimte op het Perceel Grond, zoals dat is:
 - goedgekeurd door het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente; en
 - in voorkomende gevallen is aangepast bij het verlenen van de op grond van de wet voor het bedrijfsgebouw vereiste bouwvergunning;welk plan in de Akte is aangegeven;
- **Tijdvak-10:** één van de elkaar opvolgende tijdvakken van tien kalenderjaren te rekenen vanaf het eind van de Beginperiode;
- **Tijdvak-50:** het tijdvak van vijftig kalenderjaren aansluitend op de Beginperiode;
- **Woonplaats:** [REDACTED]
Algemene Voorwaarden; en
- **XL Businesspark Twente:** het op het grondgebied van de gemeente Almelo gelegen gebied dat de op de kaart van het Bestemmingsplan met de aanduiding "Regionaal Bedrijventerrein (RB)" wordt aangegeven.

B. CONSIDERANS

- 1.1. In tweeduizend en vijf hebben Provinciale Staten en het College van Gedeputeerde Staten van de Provincie Overijssel, de Raad en het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Almelo, de Raad en het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Borne, de Raad en het College van en het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hengelo alsmede de Raad en het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Enschede onder de naam "Gemeenschappelijke regeling Bedrijventerrein Twente" een gemeenschappelijke regeling in de zin van de Wet gemeenschappelijke regelingen getroffen.
- 1.2. Doel van deze Gemeenschappelijke Regeling is een gezamenlijke ontwikkeling, een gezamenlijke realisatie en een gezamenlijk beheer van het XL Businesspark Twente tot een, qua verschijningsvorm hoogwaardig, grootschalig en duurzaam bedrijventerrein van bovengemeentelijke betekenis, aard en omvang.
- 2.1. In het kader van de Gemeenschappelijke Regeling is onder de naam "Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente"

een publiekrechtelijke rechtspersoon opgericht belast met de uitvoering van die regeling.

- 2.2.1. Het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente zal in het bijzonder overeenkomsten sluiten met ondernemers die zich in het XL Businesspark Twente willen vestigen, in welke overeenkomsten afspraken zullen worden gemaakt over:
 - het ontwikkelen en realiseren van een bedrijfsvestiging;
 - het vestigen van erfpacht op de grond die nodig is voor deze bedrijfsvestiging; en
 - het handhaven van de beoogde kwaliteit in het XL Businesspark Twente.
- 2.2.2. Met oog daarop heeft het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente kwaliteitseisen gesteld.
- 3.1. Op initiatief van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente is een Coöperatie opgericht.
- 3.2.1 Leden van de Coöperatie zullen - voor zover in de statuten niet anders is bepaald - zijn:
 - het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente; en
 - de gerechtigden tot een zakelijk recht in het XL Businesspark Twente.
- 3.2.2. Taak van de Coöperatie is het uitvoeren van het parkmanagement in het XL Businesspark Twente inhoudende:
 - het beheer van de Buitenruimte Algemeen;
 - het aanbieden van:
 - diensten en voorzieningen waarvan verplicht gebruik gemaakt moet worden; en
 - diensten en voorzieningen waarvan het gebruik facultatief is; en
 - het handhaven en, zo mogelijk, bevorderen van de door het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente beoogde kwaliteit in het XL Businesspark Twente.
- 3.3. Het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente zal een overeenkomst sluiten waarin wordt afgesproken ten behoeve van de Coöperatie een erfpacht te vestigen op de ondergrond van de Buitenruimte Algemeen.
- 4.1 De raad van de gemeente Almelo heeft op elf juli tweeduizend en zes het bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein (RBT), gewijzigd, vastgesteld.
- 4.2. Gedeputeerde Staten van Overijssel hebben het aldus vastgestelde bestemmingsplan op drieëntwintig februari tweeduizend en zeven goedgekeurd.

C. ARTIKELEN

Artikel 1

DUUR ERFPACHT

De Erfpacht is eeuwigdurend, tenzij in de Akte anders is bepaald.

Artikel 2

VERSCHULDIGDHEID CANON

De Erfpachter is voor de Erfpacht Canon verschuldigd en wel:

- op de Datum Akte een Canon voor de Erfpacht gedurende de

- Beginperiode; en
- daarna op één januari van elk kalenderjaar een Canon voor de Erfpacht gedurende dat kalenderjaar.

Artikel 3

OPBOUW EN VASTSTELLING CANON

1. De Canon is opgebouwd uit:
 - Deelcanon A; en
 - Deelcanon B.
- 2.1.1. Deelcanon A wordt vastgesteld:
 - de eerste keer op de Datum Akte:
voor de Beginperiode op een vooruit te betalen bedrag te berekenen op basis van:
 - een jaarlijkse annuïteit;
 - een bedrag gelijk aan de Grondwaarde;
 - de datum van Tijdvak-50 plus de Beginperiode;
 - het in de Akte opgenomen door het dagelijks bestuur van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente vast te stellen rentepercentage verhoogd met éénhonderdvijftig (150) basispunten;
 - de duur van de Beginperiode waarbij voor een jaar geldt driehonderdvijfenzestig dagen en de kalendermaand wordt vastgesteld op het aantal kalenderdagen;
 - daarna binnen Tijdvak-50 telkens opnieuw voorafgaand aan, hetzij:
 - a. het betreffende Tijdvak-10 op een bedrag gelijk aan een vooruit te betalen jaarlijkse annuïteit te berekenen op basis van:
 - een bedrag gelijk aan de restant Grondwaarde op één januari van het eerste jaar van de betreffende Tijdvak-10 periode;
 - de duur van de resterende tijd binnen Tijdvak-50;
 - een door het dagelijks bestuur van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente vast te stellen rentepercentage verhoogd met éénhonderdvijftig (150) basispunten;
 - hetzij:
 - b. het betreffende, op verzoek van Erfpachter met het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente overeengekomen, tijdvak van minimaal één (1) en maximaal tien (10) kalenderjaren op een bedrag gelijk aan een vooruit te betalen jaarlijkse annuïteit te berekenen op basis van:
 - een bedrag gelijk aan de restant Grondwaarde op één januari van het eerste jaar van het betreffende overeengekomen tijdvak;
 - de duur van de resterende tijd binnen Tijdvak-50;

- een door het dagelijks bestuur van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente vast te stellen rentepercentage verhoogd met éénhonderdvijftig (150) basispunten

Indien Erfpachter en het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente niet in aansluiting op de Beginperiode danwel uiterlijk drie (3) maanden voor afloop van de in dit sub b bedoelde overeengekomen periode, een nieuwe periode zijn overeengekomen, zal het bedrag gelijk aan een vooruit te betalen jaarlijkse annuïteit worden berekenend voor de resterende periode binnen het alsdan lopende Tijvak-10 op basis van:

- een bedrag gelijk aan de restant Grondwaarde op één januari van het eerste jaar van het betreffende resterende tijdvak binnen Tijvak-10;
- de duur van de resterende tijd binnen Tijvak-50;
- een door het dagelijks bestuur van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente vast te stellen rentepercentage verhoogd met éénhonderdvijftig (150) basispunten,

Een en ander onverminderd het recht van Erfpachter alsdan tot afkoop van Deelcanon A over te gaan overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.1 van de Algemene Voorwaarden.

Het hiervoor bedoelde –door het dagelijks bestuur van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente (jaarlijks) vast te stellen- rentepercentage zal ten minste twee (2) maanden voor de aanvang van de hiervoor genoemde periode van drie (3) maanden respectievelijk voor de afloop van het betreffende Tijdvak-10 aan de Erfpachter worden medegedeeld.

2.1.2. Na Tijdvak-50 is Deelcanon A niet meer verschuldigd.

2.2.1. Deelcanon B wordt vastgesteld:

- de eerste keer op de Datum Akte:
 - voor de volle duur van de Erfpacht op een in de akte te vermelden bedrag per vierkante meter van het Perceel Grond te berekenen op basis van de door het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente als tegemoetkoming in de gemaakte/te maken realisatiekosten van de in artikel 8.6.1, eerste, tweede, vijfde en zesde gedachtestreepje van de Algemene Voorwaarden vermelde voorzieningen; en
 - voor de Erfpacht gedurende de Beginperiode op een bedrag per vierkante meter van het Perceel Grond, welk bedrag wordt verkregen door:
 - eerst een bedrag te berekenen naar tijdsgelang op

basis van de in de begroting van de Coöperatie voor het lopende kalenderjaar geraamde:

- exploitatiekosten van de Buitenruimte Algemeen voor elk van de daarbij behorende/daarin gelegen voorzieningen; en
- de kosten van de door alle ondernemers in het XL Businesspark Twente verplicht af te nemen diensten en voorzieningen;

en

- vervolgens dat bedrag te vermenigvuldigen met een breuk waarvan:
 - de teller gelijk is aan het aantal vierkante meters van het Perceel Grond, zoals in de Akte vermeld; en
 - de noemer gelijk is aan het in de akte te vermelden aantal vierkante meters als zijnde het totaal aantal uit te geven vierkante meters grond in een door het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente in de akte aan te geven tranche van XLBusinesspark Twente, van welke tranche het Perceel Grond deel zal uit maken; en
- daarna telkens op de eerste dag van de maand voorafgaand aan het begin van een kalenderjaar voor dat kalenderjaar op een bedrag per vierkante meter van het Perceel Grond dat op dezelfde wijze zal worden verkregen als het bedrag van Deelcanon B voor de Erfpacht gedurende de Beginperiode met dien verstande echter dat bij de kosten op basis waarvan gerekend zal worden zal worden uitgegaan van de raming voor het betreffende kalenderjaar; een en ander behoudens het bepaalde in volgende lid van dit artikel.
- na uitgave van alle kavels binnen een tranche zal de noemer van de hiervoor bedoelde breuk voor het vervolg bij aanvang van het nieuwe kalenderjaar worden bepaald op basis van het totaal van de werkelijk na uitmeting door het kadaster vastgestelde vierkante meters voor elke tranche en zonder dat aanspraak kan worden gemaakt op herrekening/restitutie van een deel van de betreffende deelcanon.

2.2.2. Is op de Datum Akte de begroting van de Coöperatie voor het betreffende kalenderjaar nog niet beschikbaar, dan zal de Deelcanon B berekend worden zoals hiervoor onder 2.2.1 is aangegeven en overigens op basis van de voor het voorafgaande kalenderjaar vastgestelde begroting van de Coöperatie.

2.2.3. De canon zal worden verhoogd met omzetbelasting indien en voor zover verschuldigd.

Artikel 4

AFKOOP CANONVERPLICHTING

1. De Erfpachter kan alleen de verplichting tot betaling van Deelcanon A afkopen en wel:

- op de Datum Akte voor het geheel; of
 - binnen Tijdvak-50 op de eerste dag van één van de Tijdvakken-10 dan wel op de eerste dag van één van de in afwijking van Tijdvak-10 overeengekomen tijdvak van minimaal één (1) en maximaal tien (10) kalenderjaren, voor het resterende deel van die verplichting.
- 2.1. Wordt afgekocht op de Datum Akte, dan is op die datum een afkoopsom verschuldigd gelijk aan het bedrag van de Grondwaarde.
- 2.2. Wordt afgekocht op één van de andere in het vorige lid van dit artikel vermelde momenten, dan is een afkoopsom verschuldigd gelijk aan het resterende deel van de Grondwaarde zoals besloten in de berekening van de tot dan toe betaalde Deelcanon A.

Artikel 5

BETALING CANON EN AFKOOPSOM

- 1.1. De Canon en de Afkoopsom zullen door de Erfpachter worden voldaan op de dag dat die betreffende (deel)Canon casu quo Afkoopsom verschuldigd wordt.
- 1.2. De voor de Erfpacht verschuldigde omzetbelasting zal worden voldaan op de hiervoor onder 1.1 bedoelde datum.
- 2.1. Alle betalingen zullen geschieden:
- in euro's; en
 - zonder enige korting en/of verrekening.
- 2.2. De verschuldigde bedragen zullen bij betaling naar boven in hele euro's worden afgerond.

Artikel 6

AFLEVERING EN AANVAARDING PERCEEL GROND

- 1.1. Het Perceel Grond wordt afgeleverd:
- bij het verlijden van de Akte; en
 - in de staat en onder de condities, zoals verder is aangegeven in dit artikel.
- 1.2.1. Het Perceel Grond zal zich, voor zover het de milieutechnische gesteldheid van de bodem betreft, bevinden in de staat, zoals is aangegeven in de Milieuraapportage.
- 1.2.2. Er zullen in, op en boven het Perceel Grond geen natuurlijke en niet-natuurlijke obstakels aanwezig zijn, zoals bomen, stobben, heipalen, funderingsresten, kabels, leidingen, opstallen en dergelijke.
- 1.2.3. Af te voeren grond moet worden aangeboden aan het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente.
- 1.2.4. Het Perceel Grond zal tijdens de bouw in voldoende mate zijn ontsloten voor de aanvoer van bouw materiaal en werktuigen.
- 1.2.5. Er zal binnen redelijke afstand van het Perceel Grond gas, water en elektriciteit aanwezig zijn.
- 1.2.6. Het Perceel Grond zal vrij zijn van:
- hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan;
 - andere beperkte rechten dan hypotheek, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en/of kettingbedingen; een en ander voor zover daarvan niet blijkt uit de Akte en/of de Openbare Registers.
 - huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten, andere

overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven en overeenkomsten die tot het aangaan van zodanige overeenkomsten kunnen leiden.

- 2.1. De Erfpachter aanvaardt de milieuraapportage en erkent daarmee dat het Perceel Grond milieutechnisch geschikt is voor het in de Akte aangegeven gebruik; dit laatste echter met inachtneming van het bepaalde in het volgende lid van dit artikel.
- 2.1.2. Blijkt later dat vanaf het sluiten van de Erfpachtovereenkomst toch sprake is geweest van verontreiniging van de bodem van het Perceel Grond en dat daardoor het Perceel Grond niet geschikt is voor het in de Akte aangegeven gebruik daarvan, één en ander te beoordelen naar de wetenschappelijke en technische inzichten ten tijde van het begin van de Erfpachtovereenkomst, dan zal het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente de bodem van het Perceel Grond binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor dat gebruik.
- 2.2. De Erfpachter aanvaardt, behoudens het bepaalde in artikel 7.20 van het Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk de lasten en/of beperkingen die worden vermeld casu quo zijn ingeschreven in:
- de Erfpachtovereenkomst;
 - de Akte; en/of
 - de Openbare registers.

Artikel 7

ONDER- EN OVERMAAT

Onder- of overmaat van het Perceel Grond zal aan geen van de Partijen enig recht verlenen.

Artikel 8

VERPLICHTINGEN

Realisatie

- 1.1.1. De Erfpachter is, behoudens het bepaalde in het volgende lid van dit artikel, verplicht voor eigen rekening en risico:
- binnen één maand, te rekenen vanaf de Datum Akte, te beginnen met de uitvoering van het Realisatieplan Bedrijfshuisvesting; en
 - binnen twee jaar daarna het Realisatieplan Bedrijfshuisvesting te voltooien.
- 1.1.2. Het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente zal voor zijn rekening en risico de in het Realisatieplan Bedrijfshuisvesting opgenomen groenbeplanting op de erfafscheidingen tussen twee percelen realiseren.
- 1.2.1. Wijziging of uitbreiding van het Realisatieplan Bedrijfshuisvesting of van de Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting zijn alleen toegestaan, als het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente daarvoor vooraf schriftelijk toestemming heeft gegeven.
- 1.2.2. Bij het verlenen van toestemming kan het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente nadere voorwaarden stellen.

Onderhoud en instandhouding

- 2.1. De Erfpachter is, behoudens het bepaalde in het volgende lid van dit artikel, verplicht de Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting voor eigen rekening en risico:
- goed te onderhouden;
 - in stand te houden; en
 - te verzekeren.
- 2.2.1. De Erfpachter zal moeten toestaan dat het onderhoud en de instandhouding van de op het Perceel Grond gerealiseerde erfafscheidingen als bedoeld in artikel 8.1.1.2 van de Algemene Voorwaarden wordt uitgevoerd door de Coöperatie, dan wel voor rekening van de Erfpachter door het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente.
- 2.2.2. De Erfpachter zal daaraan de noodzakelijke medewerking verlenen.
- 2.2.3. De kosten van dit onderhoud en van deze instandhouding zullen worden doorberekend in Canon B.

Gebruik

3. De Erfpachter is verplicht de Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting te gebruiken in overeenstemming met de in de Akte aangegeven bestemming.

GedooGPLicht

- 4.1. De Erfpachter is verplicht te gedogen dat op, aan, in of boven de Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden of andere voorzieningen voor gemeenschappelijke doeleinden worden:
- aangebracht;
 - onderhouden; en
 - in stand gehouden.
- 4.2. Het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente zal vooraf in overleg treden met de Erfpachter over:
- de plaats waarop deze voorzieningen zullen worden aangebracht; en
 - de wijze waarop dat zal gebeuren.

Lidmaatschap Coöperatie

- 5.1. De Erfpachter is verplicht om lid te worden en te blijven van de Coöperatie.
- 5.2. De Erfpachter zal daartoe in de Akte aan de notaris die de Akte passeert of aan diens medewerker volmacht verlenen hem als lid van de Coöperatie aan te melden.
- 6.1. De Coöperatie zal in ieder geval de volgende diensten casu quo voorzieningen aanbieden:
- de beveiliging van het XL Businesspark Twente;
 - een bewegwijzeringsstelsysteem;
 - het beheer en onderhoud van:
 - de wegen;
 - de waterlopen; en
 - de groenvoorzieningen;inclusief de bijbehorende voorzieningen, zoals riool, hemelwaterafvoer en dergelijke, in de Buitenruimte Algemeen;
 - een gezamenlijk afvalmanagement;

- een centrale bluswatervoorziening; en
- een glasvezelnet;

6.2. De Erfpachter is verplicht gebruik te maken van de diensten en voorzieningen vermeld bij de eerste drie en het vijfde gedachtestreepje(s) van het vorige lid van dit artikel.

Toegang

Inspectie

Achterstallig onderhoud

7.1. Erfpachter is verplicht op eerste verzoek aan medewerkers van de Coöperatie en/of derden die in opdracht van de Coöperatie werken toegang te verschaffen tot de Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting voor inspectie.

7.2. Wordt bij een inspectie achterstallig onderhoud geconstateerd, dan is de Coöperatie bevoegd op kosten van de Erfpachter dat achterstallig onderhoud te doen verrichten.

Verhuren

8. De Erfpachter is verplicht bij gehele of gedeeltelijke verhuur van de Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting aan een derde:

- te bedingen dat de huurder, voor zover toepasselijk, is gehouden aan de verplichtingen en verboden uit hoofde van de Akte;
- de huurovereenkomst tenminste één maand tevoren te overleggen aan het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein; en
- ervoor in te staan dat de huurder de huurovereenkomst op het punt van de bij het eerste gedachtestreepje van dit lid bedoelde verplichtingen en verboden zal nakomen; zulks onverminderd het bepaalde in artikel 9.5 en artikel 13.1, tweede gedachtestreepje van de Algemene Voorwaarden.

Artikel 9

VERBODEN

Reclame

Opslag

Verrichten van handelingen en werkzaamheden

1.1. Het is de Erfpachter, behoudens de uitzondering in het volgende lid van dit artikel, niet toegestaan de Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting te gebruiken voor:

- het maken van reclame anders dan voor eigen bedrijf;
- het verkopen van motorbrandstoffen en of andere licht ontvlambare, gevaarlijke of ontplofbare stoffen;
- het verrichten van handelingen en werkzaamheden waardoor gevaar, schade of hinder voor derden dan wel aantasting van de volksgezondheid of het milieu, waaronder verontreiniging van de bodem van het Perceel Grond, kan ontstaan.

1.2. Een motorbrandstofinstallatie voor gebruik van eigen bedrijfsauto's, niet zijnde personenauto's is toegestaan op voorwaarde dat:

- de daarvoor noodzakelijke vergunningen zijn verleend;
- deze installatie wordt gesitueerd op een plaats die vanaf de Buitenruimte Algemeen zo min mogelijk opvalt; en

- het Openbaar Lichaam Bedrijventerrein Twente tevoren goedkeuring heeft verleend voor de plaatsing van de betreffende motorbrandstofinstallatie.

Parkeren

2. Het is de Erfpachter en bezoekers van de Erfpachter niet toegestaan te parkeren op de Buitenruimte Algemeen.

Afvoer hemelwater

3. Het is de Erfpachter niet toegestaan hemelwater, afkomstig van het dak/de daken van de Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting, af te voeren op de in de Buitenruimte Algemeen gelegen riolering. Dit hemelwater dient te worden afgevoerd via een afzonderlijke leiding naar de binnen de Buitenruimte Algemeen aan te leggen/aangelegde retentievijver, dan wel in overleg met en onder goedkeuring van het RBT op de ter plaatse aanwezige sloot, indien dat aan de orde is. Het hemelwater van slechts de onbebouwd blijvende verharde gedeelten van het Perceel zal worden afgevoerd op de in de Buitenruimte Algemeen gelegen riolering.

**Verkopen
Bezwaren
Toedelen**

- 4.1.1. Het is de Erfpachter niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente:
- de Erfpacht geheel of gedeeltelijk:
 - te verkopen;
 - te bezwaren met beperkte rechten anders dan hypotheek;
 - toe te delen; of
 - overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot deze rechtshandelingen.
- 4.1.2. Het bepaalde in het vorige lid van dit artikel staat executie door schuldeisers niet in de weg.
- 4.2. Het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente zal de toestemming alleen weigeren, als:
- het Realisatieplan Bedrijfshuisvesting nog niet is gerealiseerd;
 - de oppervlakte van het betreffende deel van de Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting minder is dan het in de Akte voor verkopen, bezwaren en toedelen aangegeven minimum; en/of
 - er in redelijkheid aan mag worden getwijfeld dat de verkrijger de verplichtingen en verboden uit hoofde van de Akte zal naleven.

Verhuren

5. Het is de Erfpachter niet toegestaan minder oppervlakte Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting te verhuren dan het in de Akte voor verhuren aangegeven minimum.

Artikel 10**AANSPRAKELIJKHEID**

De Erfpachter is, ongeacht of de Erfpachter, het Openbaar Lichaam

Regionaal Bedrijventerrein Twente of de Coöperatie wordt aangesproken, aansprakelijk voor schade van derden ontstaan door of direct samenhangend met:

- verontreiniging van de bodem van het Perceel Grond; of
- een andere oorzaak;

voor zover die verontreiniging casu quo andere oorzaak, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6 van de Algemene Voorwaarden, voor risico is van de Erfpachter.

Artikel 11

INRICHTING BEHEER EN TOEGANKELIJKHEID BUITENRUIMTE ALGEMEEN

- 1.1. Het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente zal, voor zijn rekening en risico de Buitenruimte Algemeen inrichten; zulks met inachtneming van het bepaalde in het volgende lid van dit artikel.
- 1.2. Het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente zal ervoor zorgen dat de realisatie van het Realisatieplan Bedrijfshuisvesting niet vertraagd en/of gehinderd zal worden, zulks in goed overleg en naar redelijkheid en billijkheid door Partijen te beoordelen.
- 2.2.1. Het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente of, als er overeenkomstig het bepaalde in overweging 3.3 van B. Considerans ten behoeve van de Coöperatie op de ondergrond van de Buitenruimte Algemeen een erfpacht is gevestigd, de Coöperatie zal de Buitenruimte Algemeen, nadat deze is ingericht:
 - beheren;
 - goed onderhouden; en
 - in stand houden.
- 2.2.2.1. De Buitenruimte Algemeen zal voor het publiek toegankelijk zijn.
- 2.2.2.2. Het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente kan ten aanzien van het gebruik van de Buitenruimte Algemeen regels en voorwaarden vaststellen.

Artikel 12

LASTEN EN BELASTINGEN

De lasten en belastingen die in verband met de Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting zijn of zullen worden opgelegd komen vanaf de Datum Akte voor rekening van de Erfpachter.

Artikel 13

DERDENWERKING

1. Partijen zullen uitdrukkelijk in de Akte bedingen dat:
 - alle verplichtingen in de Akte om iets te dulden of niet te doen bij wijze van een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover dit niet al gebeurt uit hoofde van de Erfpacht, zullen overgaan op de rechtsopvolgers van de Erfpachter en dat mede gebonden zijn degenen die van de rechthebbenden een recht tot gebruik van de Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting zullen verkrijgen; en
 - deze verplichtingen ook zullen gelden voor de verkrijgers van een recht op gebruik van de Gerealiseerde

Bedrijfshuisvesting of van een gedeelte daarvan.

2. De Erfpachter is verder gehouden om de verplichtingen in de Akte, met inbegrip van de verplichting in dit artikel en met inachtneming van artikel 15 van de Algemene Voorwaarden, bij gehele of gedeeltelijke overdracht van de Erfpacht of bij gehele of gedeeltelijke bezwaring van het Perceel Grond met een beperkt genotsrecht ten hoeve van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente casu quo de Coöperatie en ten behoeve van de andere gerechtenden op het genot van grond in het XL Businesspark Twente:
- op te leggen aan de wederpartij; en
 - te laten aanvaarden door die wederpartij.

Artikel 14

RENTE

De Erfpachter is bij te late of gedeeltelijke betaling van een uit hoofde van de Akte verschuldigd bedrag vanaf de betreffende vervaldag de voor handelstransacties geldende wettelijke rente over dat bedrag casu quo het nog niet betaalde deel van dat bedrag verschuldigd.

Artikel 15

VERZUIM/BOETE

1. Is een Erfpachter in verzuim ter zake van een verplichting in de Akte, dan kan het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente hem, zonder tussenkomst van de rechter, terstond een opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft.
- 2.1. Bij het vaststellen van de boete zal het openbaar lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente rekening houden met:
- a. de aard en de ernst van het verzuim;
 - b. de duur van het verzuim.
- Een aldus op te leggen boete zal nooit hoger zijn dan de tegenprestatie die door de Erfpachter casu quo een gerechtigde op het genot van de Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting anders dan Erfpacht voor de verkrijging van zijn recht is betaald.
- In geval van executie door een hypotheekhouder is de opgelegde boete niet verhaalbaar op de verkrijger/opvolgend erfpachter.
- 2.2. Bestaat deze tegenprestatie uit het betalen van een canon en/of retributie, dan zal vaststelling van de tegenprestatie plaatsvinden door kapitalisatie van de canon en/of retributie op de wijze zoals is aangegeven in artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer.

Artikel 16

TOEREKENING VAN BETALINGEN

Iedere betaling door de Erfpachter strekt, ongeacht de daaraan gegeven bestemming, tot voldoening van zijn schuld aan het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente in de volgorde, zoals hierna wordt aangegeven:

- een boete, zoals bedoeld in artikel 15 van de Algemene Voorwaarden;
- een rente, zoals bedoeld in artikel 14 van de Algemene Voorwaarden;

- een andere schuld uit hoofde van de Akte, niet zijnde de Canon of de Afkoopsom; en
- de Canon casu quo de Afkoopsom.

Artikel 17**WANPRESTATIE**

1. Het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente is gerechtigd om bij een op grond van de wet toerekenbare niet, niet tijdige en/of niet behoorlijke nakoming door de Erfpachter van een verplichting uit hoofde van Akte op kosten van de Erfpachter:
 - de prestatie waartoe de Erfpachter is verplicht casu quo het nog niet nagekomen deel van de verplichting zelf te doen verrichten, indien het tekortschieten een verplichting om te doen betreft;
 - in dat geval ook verkeerd uitgevoerd werk te doen herstellen; en
 - bij verplichtingen om niet te doen of te dulden uitgevoerd werk ongedaan te maken;zulks onverminderd het bepaalde in:
 - de wet terzake van tekortschieten;
 - de artikelen 15, 18 en 19 van de Algemene Voorwaarden; en
 - het volgende lid van dit artikel.
2. Wenst het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente van dit recht gebruik te maken, dan zal zij dat alleen doen, nadat:
 - de Erfpachter en, voor zover aanwezig, ook de hypotheekhouder casu quo de hypotheekhouders, per aangetekende brief in kennis zijn gesteld van het tekortschieten;
 - daarbij een redelijke termijn voor nakoming van de betreffende verplichting is gesteld; en
 - de verplichting binnen die termijn niet is nagekomen.

Artikel 18**EINDE ERFPACHT**

1. De Erfpacht kan alleen eindigen:
 - door opheffing van de Erfpacht door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 van het Burgerlijk Wetboek; of
 - door opzegging van de Erfpacht door het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente.
- 2.1.1. Opzegging van de Erfpacht door het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente is slechts toegestaan, indien de Erfpachter:
 - in verzuim is de Canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen; of
 - in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van één of meer van zijn andere verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht.Het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente kan de Erfpacht niet opzeggen wegens beëindiging van het lidmaatschap indien de Coöperatie heeft opgehouden te

- bestaan.
- 2.1.2. Van in ernstige mate tekortschieten is in ieder geval sprake, indien het lidmaatschap van de Erfpachter van de Coöperatie is opgezegd door hemzelf of door de Coöperatie.
- 2.2.1. Opzegging van de Erfpacht geschiedt:
- bij exploit; en
 - ten minste zes maanden voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
- 2.2.2. Als door of vanwege de erfpachter binnen de in het voorgaande lid genoemde termijn van zes maanden de tekortkoming geheel ongedaan is gemaakt, wordt de opzegging geacht niet te hebben plaatsgevonden en zal een eventueel opgelegde boete als bedoeld in artikel 15 niet verschuldigd zijn.
- 2.3. Het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente dient de opzegging op straffe van nietigheid binnen acht dagen te betekenen aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de Erfpacht in de Openbare registers is ingeschreven.

Artikel 19

GEVOLGEN BIJ EINDE VAN DE ERFPACHT

Aflevering

- 1.1. De Erfpachter is verplicht bij einde van de Erfpacht de Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting af te leveren:
- geheel ontruimd;
 - de bodem van het Perceel Grond milieutechnisch in een niet mindere staat dan waarin deze verkeerde bij het verlijden van de Akte; en
 - voor het overige in de staat waarin het Perceel Grond en het Bedrijfsgebouw verkeerde bij het einde van de Erfpacht.
- 1.2. De milieutechnische staat van de bodem moet blijken uit een door en voor rekening van de Erfpachter te maken en bij aflevering aan het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente over te leggen deskundigenrapport.
- 1.3. Zolang de Erfpachter de Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting niet aldus heeft afgeleverd, blijft het risico van de Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting voor rekening van de Erfpachter.

Rechten van derden

- 2.1.1.1. De Erfpachter zal er voor in staan, dat bij het einde van de Erfpacht geen persoonlijke of beperkte rechten van derden:
- op de Erfpacht casu quo de Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting rusten; of
 - tegen het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente geldend gemaakt worden;
- uitgezonderd de rechten die voortvloeien uit door de Erfpachter met toestemming van het Openbaar Regionaal Bedrijventerrein Twente gesloten huurovereenkomsten.
- 2.1.1.2. De Erfpachter zal ervoor zorg dragen dat waarborgsommen en/of bankgaranties uit hoofde van de in het vorige lid van dit artikel uitgezonderde huurovereenkomsten ter beschikking

worden gesteld van het Openbaar Regionaal Bedrijventerrein Twente.

2.1.2. Lijdt het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente, ondanks het bepaalde in het vorige lid van dit artikel, door aanspraken van derden schade, dan zal de Erfpachter die schade voor zijn rekening nemen.

2.2. De Erfpachter is verplicht ervoor te zorgen dat bij einde van de Erfpacht alle beperkte rechten die dan nog op de Erfpacht gevestigd zijn worden doorgehaald.

Lasten en Belastingen

3. Vanaf de dag dat de Erfpacht eindigt,
- is het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente gerechtigd tot:
 - het gebruik en
 - de opbrengstenvan de Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting; en
 - komen alle lasten en belastingen die terzake van de Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting worden geheven, ten laste van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente.

Openbare verkoping

4.1.1. Het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente zal binnen zes maanden na het einde van de Erfpacht een openbare verkoping doen houden van een nieuwe erfpacht die zal worden gevestigd:

- op de Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting;
- tegen een canon die voor de eerste keer zal worden vastgesteld op een bedrag gelijk aan het bedrag van de Canon die gold bij het einde van de Erfpacht;
- voor het overige onder dezelfde voorwaarden als waarop destijds de Erfpacht is gevestigd; en
- met daarbij een overeenkomst waarin de Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting wordt verhuurd, indien:
 - een dergelijk overeenkomst ook al was aangegaan ten tijde van de Erfpacht; en
 - het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente toestemming voor die overeenkomst heeft gegeven;

zulks voor zover niet anders wordt overeengekomen:

- met de erfpachter; of
- met de hypotheekhouder casu quo hypotheekhouders, indien de Erfpacht bezwaard is met één respectievelijk meer hypotheken.

4.1.2. Bij deze openbare verkoping zijn de alsdan ter plaatse gebruikelijke veilingvoorwaarden van toepassing.

4.2.1. De opbrengst van de openbare verkoping wordt uitgekeerd aan de Erfpachter na aftrek van:

- het bedrag dat de Erfpachter uit hoofde van de Akte nog verschuldigd is; en
- de kosten van de openbare verkoping;

zulks:

- behoudens het bepaalde in artikel 19.4.2.2 van de

- Algemene Voorwaarden; en
- met inachtneming van het bepaalde van artikel 19.4.2.3 van de Algemene Voorwaarden.
- 4.2.2. Is de Erfpacht bij het einde van de Erfpacht bezwaard met één of meer hypotheeken, dan is het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente gerechtigd om, na de in het vorige lid bedoelde aftrek en in afwijking van het verder bepaalde in dat lid:
- de opbrengst van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder casu quo hypotheekhouders uit te keren; en
 - daarbij het uit te keren bedrag vast te stellen op een bedrag dat gelijk is aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder casu quo hypotheekhouders zou toekomen bij een verdeling van de koopprijs in geval van een executoriale verkoop van de Erfpacht.
- 4.2.3. De Erfpachter heeft overigens bij het einde van de Erfpacht geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen op het Perceel Grond.
- 4.2.4. De opbrengst van de openbare verkoping zal niet worden uitgekeerd, zolang de Gerealiseerde Bedrijfshuisvesting niet is afgeleverd in overeenstemming met het in dit artikel terzake van aflevering en rechten van derden bepaalde.

Artikel 20

HOOFDELIJKHEID

Zijn er twee of meer Erfpachters, dan zijn deze Erfpachters hoofdelijk verbonden voor de verplichtingen uit hoofde van de Akte.

Artikel 21

ERFDIENSTBAARHEDEN

1. De volgende erfdienstbaarheden zullen in ieder geval worden gevestigd:
 - ten laste van het Perceel Grond als dienend erf en ten gunste van de Buitenruimte Algemeen als heersend erf een erfdienstbaarheid inhoudende de in de Akte aan de gerechtigde van het dienend erf opgelegde:
 - verplichtingen om niet te doen of te dulden; en
 - verplichtingen om te doen:
 - die voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig zijn; en
 - in de wet zijn toegestaan;
 - ten laste van het Perceel Grond als dienend erf en ten gunste van de aangrenzende percelen van de erfpachters in het XL Businesspark Twente en de Buitenruimte Algemeen als heersende erven en andersom erfdienstbaarheden inhoudende dezelfde verplichtingen als bij de hiervoor in dit artikel bedoelde erfdienstbaarheden; en
 - ten laste van de Buitenruimte Algemeen als dienend erf en ten gunste van het Perceel Grond en de aangrenzende percelen van de erfpachters in het XL Businesspark Twente als heersende erven een erfdienstbaarheid

inhoudende:

- de aan de gerechtigde van het dienend erf opgelegde verplichting om toe te staan dat onder de in de Akte aangegeven voorwaarden en nader vast te stellen voorwaarden gebruik wordt gemaakt van:
- de Buitenruimte Algemeen; en
- de daaraan gerelateerde diensten en voorzieningen; en
- de aan de gerechtigden van de heersende erven/het heersend erf opgelegde verplichting om als vergoeding voor dat gebruik op de in artikel 5.1.1 juncto artikel 3.2.2.1 van de Algemene Voorwaarden aangegeven momenten te betalen een bedrag gelijk aan Deelcanon B, vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting.

2. De Erfpachter is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de vestiging van deze erfdienstbaarheden.

Artikel 22

TOEPASSELIJKHEID ALGEMENE TERMIJNENWET

De Algemene termijnenwet is van overeenkomstige toepassing op de termijnen in de Akte.

Artikel 23

WOONPLAATS

Het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente en de Erfpachter zijn verplicht terzake van de uitvoering van de Akte en, bij verkoop van respectievelijk de blote eigendom en de Erfpacht, terzake van de uitvoering van de akte van levering woonplaats te kiezen ten kantore van een notaris in Nederland.

Artikel 24

MEDEDELINGEN

1. Alle mededelingen van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente en van de Coöperatie aan de Erfpachter of andersom kunnen rechtsgeldig worden gedaan op de Woonplaats.
- 2.1. Bij eigendomsoverdracht, bezwaring met beperkte genotsrechten of toedeling van de blote eigendom of een gedeelte van die blote eigendom casu quo van de Erfpacht of een gedeelte van de Erfpacht is de verkrijger verplicht onverwijld mededeling te doen van de verkrijging aan de andere Partij.
- 2.2. Tegelijk met deze mededeling dienen de volgende stukken te worden overgelegd:
 - bij verkrijging onder algemene titel:
 - een afschrift van de verklaring van erfrecht; casu quo
 - een fusieakte; en
 - bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de betreffende akte.
- 2.3. Tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken zullen mededelingen schriftelijk worden gedaan.

Artikel 25

KOSTEN

Alle kosten en belastingen die verband houden met de vestiging van de Erfpacht

komen voor rekening van de Erfpachter.

Artikel 26

GESCHILLEN

1. Geschillen over de uitvoering van de afspraken in de Akte zullen voor zover mogelijk worden beslecht door de daartoe bevoegde rechter.
2. Het bepaalde in het vorige lid van dit artikel laat onverlet de bevoegdheid van een Partij om zich in kort geding te wenden tot de Voorzieningenrechter.

Artikel 27

CITEERTITEL

Deze Algemene Voorwaarden kunnen worden aangehaald als de "Algemene Erfpachtvoorwaarden XL Businesspark Twente."

Volmacht

De volmacht van RBT wordt als **bijlage 2** aan deze akte gehecht.

De comparant is mij, notaris, bekend. Van een partij, achter wiens naam een document wordt gemeld, heb ik de identiteit aan de hand van dat document vastgesteld.

Van de verklaringen van de comparant heb ik, notaris, in Apeldoorn op de datum aan het begin van deze akte gemeld deze akte opgemaakt.

De zakelijke inhoud van deze akte heb ik medegedeeld en toegelicht aan de comparant.

De comparant heeft verklaard voor het tekenen van deze akte kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akte en daarmee in te stemmen. Vervolgens heb ik deze akte beperkt voorgelezen en hebben de comparant en ik deze akte onmiddellijk daarna ondertekend om veertien uur twintig minuten.