

Algemene Voorwaarden
Voor gronduitgifte in het havengebied van de naamloze
vennootschap N.V. Zeeland Seaports



driven by dedication



Algemene Voorwaarden voor gronduitgifte in het havengebied van de N.V. Zeeland Seaports

Voor u liggen de Algemene voorwaarden voor gronduitgifte in het havengebied van de N.V. Zeeland Seaports zoals deze gelden per 1 januari 2014. Deze voorwaarden zijn ook gepubliceerd op de website www.zeelandseaports.nl.

De N.V. Zeeland Seaports is opgericht door de gemeenschappelijke regeling Zeeland Seaports met als deelnemende partijen, de gemeenten Borsele, Terneuzen, Vlissingen en de provincie Zeeland. Tot 1 januari 2011 werden de havengebieden Borsele/Vlissingen en Terneuzen geëxploiteerd door de gemeenschappelijk regeling. Op 8 december 2010 heeft het Algemeen Bestuur van GR ZSP de beslissing genomen om de onderneming die binnen de gemeenschappelijke regeling werd geëxploiteerd, te verzelfstandigen. Daartoe is de naamloze vennootschap N.V. Zeeland Seaports (hierna de NV ZSP) opgericht die is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 50987496.

In het kader van bovengenoemde verzelfstandiging zijn de voorwaarden die verband houden met de gronduitgifte (huur en erfpacht) binnen het beheersgebied van Zeeland Seaports gewijzigd. Deze voorwaarden zijn per 2014 losgekoppeld van de hieronder vermelde voorwaarden voor het gebruik van de havens en geactualiseerd en staan eveneens gepubliceerd op de website. Ze zijn onderverdeeld in een algemeen deel (I), en een bijzonder deel erfpacht/huur (II).

Algemene voorwaarden en tarieven voor het gebruik van de havens

In het kader van bovengenoemde verzelfstandiging is een aantal (belasting)verordeningen ingetrokken. Daarvoor zijn privaatrechtelijke regelingen in de plaats gekomen. Het gaat om de verordeningen ten aanzien van het zeehaven- en binnenhavengeld, de heffing havenontvangst voorzieningen, Precario en Retributie. In deze Algemene Voorwaarden zijn de bedoelde regelingen privaatrechtelijk ingebed.

De vergoedingen die verschuldigd waren op basis van de vervangen verordeningen blijven verschuldigd, maar nu op basis van de privaatrechtelijke regelingen die in aparte Algemene Voorwaarden zijn opgenomen. Daarnaast zijn ook nieuwe en aanvullende voorwaarden opgenomen. Al deze voorwaarden zijn, vanaf 2014 afgesplitst van de voorwaarden voor gronduitgifte. Deze voorwaarden zijn vanaf 1 januari 2014 expliciet Algemene Voorwaarden en tarieven voor het gebruik van de havens en worden aangehaald als Algemene voorwaarden voor het gebruik van de havens van Vlissingen en Terneuzen.

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als de "Algemene Voorwaarden en tarieven voor gebruik van de havens van Terneuzen en Vlissingen van de naamloze vennootschap N.V. Zeeland Seaports".

Havenbeheersverordening

De havenverordening van de Gemeenschappelijke Regeling Zeeland Seaports op basis waarvan de publieke taken worden uitgeoefend is aangepast aan de nieuwe situatie na de verzelfstandiging en heet nu havenbeheersverordening Zeeland Seaports. De uitoefening van de publieke taken (zoals de nautisch maritieme taken en het handhaven van de orde en veiligheid in de haven) geschiedt door de Havenmeester van de NV Zeeland Seaports, die daartoe door het bevoegd gezag van de gemeenschappelijke regeling is aangewezen en gemandateerd.

Naast zijn publiekrechtelijke bevoegdheden en taken zal de Havenmeester namens de NV Zeeland Seaports ook een aantal privaatrechtelijke taken uitoefenen welke onder meer zijn gebaseerd op de Algemene Voorwaarden en tarieven voor het gebruik van de havens .

Binnen het havengebied gelden dus zowel de vigerende havenbeheersverordening Zeeland Seaports met de publiekrechtelijke regelgeving als de privaatrechtelijke Algemene Voorwaarden van N.V. Zeeland Seaports voor het gebruik van de havens van Vlissingen en Terneuzen alsmede voor gronduitgifte. Onder het kopje “toepasselijkheid” en “werkingssfeer” wordt nader uitgelegd wanneer de van toepassing zijnde privaatrechtelijke Algemene Voorwaarden van de N.V. Zeeland Seaports gelden.

DEEL I ALGEMEEN

Inhoudsopgave Algemene Voorwaarden voor gronduitgifte Deel I Algemeen

Hoofdstuk 1 Algemeen

- Artikel 1. Definities
- Artikel 2. Toepassingsgebied, werkingssfeer Algemene Voorwaarden en wijzigingen
- Artikel 3. Overmacht
- Artikel 4. Kopjes
- Artikel 5. Niet-toepasbaarheid van bepalingen en onredelijk bezwarende bepalingen
- Artikel 6. Toepasselijk recht en geschillen

Hoofdstuk 2 Object totstandkoming overeenkomst en levering recht op onroerende zaak

- Artikel 7. Aanvraag, reserveringsvergoeding
- Artikel 8. Voortijdige ontbinding (mondelinge) overeenkomst
- Artikel 9. Milieukundig onderzoek
- Artikel 10. Ontbinding in geval van verontreiniging
- Artikel 11. Aanduiding en toestand/levering
- Artikel 12. Oppervlakte, ligging over- of ondermaat
- Artikel 13. Informatieplicht van de NV ZSP/ onderzoekplicht contractpartij
- Artikel 14. Verklaringen van de NV ZSP

Hoofdstuk 3 Rechten en verplichtingen van partijen in relatie tot gebruik en onderhoud

- Artikel 15. Algemene verplichtingen contractpartij
- Artikel 16. Bouw- en exploitatieverplichtingen
- Artikel 17. Gebruiksbepalingen
- Artikel 18. Gebruik kadeplatform
- Artikel 19. Beheer kadeplatform/ISPS
- Artikel 20. Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid
- Artikel 21. Aansprakelijkheid/claims derden
- Artikel 22. Betalingen
- Artikel 23. Geen korting of verrekening
- Artikel 24. Belastingen / lasten algemeen
- Artikel 25. Onderhoud en schade
- Artikel 26. Afscheiding terrein
- Artikel 27. Opstallen
- Artikel 28. Recht van opstal voor kabels, leiding, enz. ten behoeve van de NV ZSP
- Artikel 29. Recht van toegang
- Artikel 30. Bijkomende of te wijzigen werken en overige opstallen
- Artikel 31. Bepalingen voor het uitvoeren van werkzaamheden t.b.v. het leggen, spannen, hebben onderhouden, vervangen en/of verwijderen van kabels en leidingen
- Artikel 32. gebruik kade/voorkeursrecht
- Artikel 33. Diepte van water voor terrein
- Artikel 34. Hoogte terrein
- Artikel 35. Spoorwegaansluiting
- Artikel 36. Aansluiting nutsvoorzieningen
- Artikel 37. Riolering
- Artikel 38. Verlichting
- Artikel 39. Parkeren
- Artikel 40. Brandpreventie / brandbestrijding
- Artikel 41. Herstel door de NV ZSP

Hoofdstuk 4 Overige bepalingen

- Artikel 42. Sanctiebepaling
- Artikel 43. Ketting / kwalitatieve verplichting
- Artikel 44. Inlevering bescheiden
- Artikel 45. Termijnen
- Artikel 46. Vorm der op- en aanzeggingen
- Artikel 47. Woonplaats
- Artikel 48. Rechtsmiddelen
- Artikel 49. Verplichtingen van de NV ZSP
- Artikel 50. Geschillen
- Artikel 51. Nederlandse taal
- Artikel 52. Citeertitel

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1 Definities

Algemene voorwaarden:

de algemene voorwaarden van de naamloze vennootschap NV ZSP;

beheersgebied:

het beheersgebied van de NV ZSP dat staat aangegeven op bijlage 1 bij de Algemene Voorwaarden. Dit gebied wordt in deze Algemene Voorwaarden ook wel het havengebied genoemd;

bodem:

de (onder)grond en/of grondwater behorend tot een onroerende zaak, met uitzondering van het water;

bebouwde grond:

een onroerende zaak bestaande uit grond met opstallen;

haven(s):

de havens en andere bevaarbare wateren evenals kaden, aanlegsteigers, meerpalen, boeien, wegen, terreinen en andere soortgelijke werken of inrichtingen die zijn gelegen binnen het havengebied;

bijzondere Voorwaarden:

de voorwaarden die van toepassing zijn naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Voorwaarden, zoals deze zijn/worden vermeld in de huurovereenkomst of de vestiging en/of wijziging van de erfpacht;

canon:

de geldsom per vierkante meter per jaar door de erfpachter aan de NV ZSP te betalen voor het genot van de aan hem in erfpacht uitgegeven grond;

contractpartij:

de partij met wie de NV ZSP de overeenkomst aangaat, afhankelijk van de aard van de overeenkomst tot verhuur of tot erfpacht van een perceel grond van de NV ZSP.

erfpachter:

de verkrijger van het recht van erfpacht, alsmede zijn rechtverkrijgenden;

grond/terrein aan water gelegen:

het talud of de kademuur of de strook water met het daaronder gelegen talud, indien de overeenkomst daar mede op betrekking heeft;

grond of terrein:

het afhankelijk van de aard van de overeenkomst te verhuren of in erfpacht uit te geven of uitgegeven perceel grond;

huurprijs:

de geldsom per vierkante meter per jaar door de huurder aan de NV ZSP te betalen voor het genot van de aan hem verhuurde grond (en eventuele opstallen daaronder begrepen);

hypotheekhouder:

de hypotheekhouder, wiens recht met toestemming als bedoeld in artikel 67 Algemene Voorwaarden is gevestigd

Onbebouwde grond:

Een perceel grond zonder opstallen.

opstallen:

de te eniger tijd boven, op en in de grond aanwezige onroerende zaken; hieronder wordt voor zover dat aan de orde is, mede verstaan alle stukken steen, funderingsresten, palen, buizen, kabels steigers, bestratingen, afscheidingen en gebouwen op of in het terrein vóór het ingaan van het recht van erfpacht gesticht, geplaatst of gebouwd;

talud:

elke oevervoorziening met uitzondering van een kademuur gemeten vanaf de kruinlijn van de in erfpacht uitgegeven grond tot aan de bodemlijn met alle daarbij behorende kunstwerken;

kadeplatform:

een strook grond direct achter de kademuur, waarop laad- en losactiviteiten plaatsvinden, dat geen deel uitmaakt van het in erfpacht uitgegevene c.q. het gehuurde;

kademuur:

een verticale of nagenoeg verticale oevervoorziening met alle daarbij behorende kunstwerken zonder aansluitende bestrating;

deksloof

een deksloof is een horizontale betonnen, stalen of houten balk waarmee de bovenkant van een damwand wordt bedekt;

terrein of grond:

het afhankelijk van de aard van de overeenkomst te verhuren of in erfpacht uit te geven of uitgegeven perceel grond;

Uitsluitingsgrond:

- a. een uitsluitingsgrond bedoeld in artikel 45 van de Richtlijn 2004/18 EG (of een daarvoor in de plaats komende regeling, of
- b. het door de desbetreffende rechtspersoon niet kunnen overleggen van een integriteitverklaring of een daaraan gelijkstaande verklaring, tenzij bij ministeriële regeling vrijstelling is verleend van de desbetreffende verplichting; of
- c. de omstandigheid dat de desbetreffende (rechts)persoon:
 1. (alleen als het gaat om een nieuwe aandeelhouder en zolang het eigen vermogen nog moet worden gestort of leningen door die aandeelhouder moet worden verstrekt) niet aannemelijk is dat hij voldoende middelen financiële draagkracht heeft om dat te doen; of
 2. (alleen als het gaat om een nieuwe Financier) niet aannemelijk is dat hij voldoende financiële draagkracht heeft om zijn verplichtingen op grond van de Financieringsovereenkomst na te komen en niet sprake is van een professionele marktpartij als gedefinieerd in artikel 1.1 van de Wet financieel toezicht of

3. (alleen als het gaat om een verzekeraar) deze niet onder toezicht staat op grond van de Wet toezicht verzekeringsbedrijf 1993 (Stb. 1993, 680) c.q. de Richtlijn 92/49/EEG of daarvoor in de plaats tredende regelingen c.q. dat niet aannemelijk is dat hij voldoende financiële draagkracht heeft om zijn verplichtingen op grond van de verzekeringsovereenkomst na te komen.

Weigeringsgrond:

Een Uitsluitingsgrond als bedoeld in artikel 45 van de Richtlijn 2004/18 EG (of een daarvoor in de plaats komende regeling) waarvan in die regeling niet is beschreven op welke manier door de contractpartij kan worden aangetoond dat daaraan is voldaan of de omstandigheid dat de desbetreffende (rechts)persoon:

- a. zijn zetel of hoofdplaats van vestiging heeft in een land waartegen Nederland of een verdragsorganisatie waarbij Nederland is aangesloten, economische of politieke sancties heeft getroffen; of
- b. zich bezighoudt of zijn leidinggevenden (waaronder de bestuurders) zich bezig houden met illegale of terroristische activiteiten; of
- c. zich hoofdzakelijk bezig houdt met het verwerven van vorderingen van (rechts)personen die zich in financiële moeilijkheden bevinden; of
- d. een materieel geschil met de NV ZSP heeft dat de nakoming van deze overeenkomst door contractpartij nadelig kan beïnvloeden.

Werken:

door menselijk toedoen ontstane of te maken constructies of inrichtingen met toebehoren, algemene voorzieningen daaronder begrepen.

Artikel 2

Toepassingsgebied, werkingssfeer Algemene voorwaarden en wijzigingen

2.1 Deze Algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle erfpacht- en huurovereenkomsten binnen het havengebied van de NV ZSP.

2.2 Voor erfpachters en huurders gelden naast deze Algemene voorwaarden ook de Algemene voorwaarden en tarieven voor het gebruik van de havens van Vlissingen en Terneuzen van de naamloze vennootschap N.V. Zeeland Seaports.

2.3 Een overeenkomst tussen de NV ZSP kan schriftelijk tot stand komen dan wel door de in artikel 6:217 BW bedoelde wijzen van aanbod en aanvaarding.

Artikel 3

Overmacht

3.1 De NV ZSP is niet gehouden tot het nakomen van haar verplichtingen uit de overeenkomst ten gevolge van een (onvoorziene) omstandigheid die niet aan haar schuld is te wijten en noch krachtens de wet, een rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor haar rekening komt.

3.2 Onder overmacht wordt uitsluitend ten aanzien van dit artikel, naast hetgeen daarover in de wet en jurisprudentie is bepaald, in ieder geval verstaan: ongevallen, oorlog, terrorisme, bezetting, overheidsmaatregelen, natuurrampen, brand, explosie, blokkades, stakingen tevens ieder andere omstandigheid die voor de NV ZSP redelijkerwijs niet voorzien is en buiten haar macht is gelegen.

Artikel 4 Kopjes

4.1 De kopjes in de overeenkomst en de Algemene voorwaarden zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.

Artikel 5 Niet-toepasbaarheid van bepalingen en onredelijk bezwarende bepalingen

5.1 Voor zover een bepaling uit de overeenkomst en/of de Algemene voorwaarden op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht en zal niet-toepasbare bepaling worden vervangen door een bepaling die wel toegepast kan worden en die zo min mogelijk, gelet op het doel en de strekking van de overeenkomst en/of de Algemene voorwaarden, afwijkt van de niet toepasbare bepaling.

Artikel 6 Toepasselijk recht en geschillen

6.1 Op alle overeenkomsten, Algemene Voorwaarden en alle uit de Algemene Voorwaarden voortvloeiende rechten, verplichtingen en geschillen is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing.

6.2 Geschillen die uit de overeenkomst c.q. deze Algemene voorwaarden direct dan wel indirect voortvloeien worden onderworpen aan het oordeel van de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement Middelburg.

Hoofdstuk 2

Object totstandkoming overeenkomst en levering recht op onroerende zaak

Artikel 7

Aanvraag, reserveringsvergoeding

7.1 Ieder die een perceel grond van de NV ZSP in erfpacht of huur wenst te verkrijgen dan wel daarop een opstal c.q. opstalrecht wil oprichten c.q. vestigen, dient daartoe een aanvraag in te dienen bij de directeur.

7.2 Alvorens omtrent de in het vorige lid bedoelde aanvraag te beslissen, kan de directeur onder door hem te stellen voorwaarden een reserveringsvergoeding in rekening brengen voor het reserveren van de grond. Deze reserveringsvergoeding dient op een bankrekening van de NV ZSP te worden gestort.

7.3 Het in ontvangst nemen van een reserveringsvergoeding verplicht de NV ZSP niet om de grond aan de gegadigde in erfpacht of huur uit te geven dan wel een opstalrecht te vestigen.

7.4 Indien de NV ZSP negatief beslist op de aanvraag, wordt de reserveringsvergoeding, vermeerderd met de werkelijk daarover ontvangen rente, zo spoedig mogelijk gerestitueerd.

7.5 De reserveringsvergoeding vervalt volledig aan de NV ZSP als de gegadigde zijn aanvraag intrekt dan wel er geen overeenkomst tot stand komt, terwijl de NV ZSP wel positief op de aanvraag heeft beslist.

7.6 Op het moment van het sluiten van een overeenkomst kan de directeur verlangen dat er door de gegadigde een waarborgsom op een bankrekening van de NV ZSP wordt gestort.

7.7 De onder lid 2 van dit artikel bedoelde reserveringsvergoeding zal verrekend worden met het bedrag van de waarborgsom met dien verstande dat het verschil tussen waarborgsom en reserveringsvergoeding door erfpachter op bovenbedoelde bankrekening zal worden bijgestort.

7.8 Onder waarborgsom wordt in dit verband mede verstaan een ten genoegen van de directeur gestelde bankgarantie/concerngarantie of een andere genoegzame zekerheid e.e.a. ter keuze van de directeur.

7.9 De waarborgsom vervalt volledig aan de NV ZSP, indien de gegadigde, nadat de overeenkomst is getekend, niet binnen de door de directeur schriftelijk opgegeven redelijke termijn meewerkt aan het tot stand komen van de notariële akte tot uitgifte in erfpacht van de grond en het ondertekenen van die akte dan wel het verstrekken van een volmacht daartoe.

Artikel 8

Voortijdige ontbinding (mondelijke) overeenkomst

8.1 Indien een contractpartij vóór het tekenen van de overeenkomst c.q. het verlijden van de akte tot levering van de onroerende zaak of de akte tot vestiging van het erfpachtrecht in staat van faillissement wordt verklaard of ingeval van verzoek of aangifte tot faillietverklaring of aanbidding van akkoord buiten faillissement of een aanvraag voor het verkrijgen van

surseance van betaling door de contractpartij dan wel ingeval van overlijden van de contractpartij of ontbinding c.q. liquidatie van de rechtspersoon of wanneer anderszins mocht blijken van onvoldoende kredietwaardigheid alsmede in het geval de contractpartij enige onjuiste of onvolledige opgave heeft gedaan of heeft laten doen of enig hem bekend feit of omstandigheid heeft verzwegen, alsmede bij executoriale inbeslagneming van roerende en/of onroerende zaken van de contractpartij, is de NV ZSP gerechtigd de aanvraag en de (voor)overeenkomst als vervallen te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

8.2 De NV ZSP zal haar vorenbedoeld besluit onverwijld aan de contractpartij ter kennis brengen.

8.3 De NV ZSP is bij toepassing van dit artikel tot generlei schadevergoeding, hoegenaamd ook, gehouden.

8.4 Reeds betaalde (gedeelten van de) canon/huur zullen worden gerestitueerd, voor zover deze het bedrag van de door de NV ZSP betaalde kosten en/of gederfde inkomsten en/of boeten op grond van deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 9 Milieukundig onderzoek

9.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, wordt in opdracht van de NV ZSP een indicatief onderzoek verricht.

9.2 De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en op basis daarvan wordt geconstateerd of -gezien het gebruik dat de contractpartij van de grond wil maken er reden is om aan te nemen, dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de dan geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins aantoonbaar onaanvaardbaar zijn.

9.3 De contractpartij heeft vóór het passeren van de notariële akte tot levering van de grond c.q. tot uitgifte in erfpacht c.q. het ondertekenen van de huurovereenkomst c.q. het feitelijk in gebruik nemen van de onroerende zaak recht op inzage van het rapport. Het feitelijk in gebruik nemen van de onroerende zaak zonder (mogelijkheid tot) inzage in het rapport is voor eigen risico en rekening van de contractpartij.

9.4 Na het passeren van de akte tot levering van de grond c.q. tot uitgifte in erfpacht c.q. het ondertekenen van de huurovereenkomst, alsmede in een situatie van het vooraf in gebruik nemen, zoals hierna is bedoeld in artikel 24.5 kan de contractpartij zich er niet meer op beroepen dat het geleverde niet aan de tussen de NV ZSP en de contractpartij gesloten overeenkomst beantwoordt.

9.5 De contractpartij vrijwaart de NV ZSP voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die ná de levering van het gekochte, de uitgifte in erfpacht of aanvang van de huur mochten ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de bodem met stoffen door of vanwege de koper, erfpachter of huurder dat, naar de op die tijd gangbare opvattingen, gevaar bestaat voor het milieu en/of volksgezondheid.

9.6 De NV ZSP behoudt zich het recht voor om gedurende de looptijd van een overeenkomst (huur of erfpacht) een bodemonderzoek te laten verrichten indien zij vermoedt dat er sprake is van schade aan de grond/bodem als gevolg van verontreiniging. De kosten van dit onderzoek en het wegnemen van de verontreiniging, zullen in geval van een op basis van dat onderzoek geconstateerde schade voor rekening van de contractpartij komen.

9.7 De NV ZSP is jegens de contractpartij tot generlei vrijwaring, hoegenaamd ook, gehouden.

9.8 Aan het einde van de overeenkomst zal de grond door de contractpartij worden opgeleverd ten minste in de staat waarin deze aan hem ter beschikking is gesteld. In dat verband zal aan het einde van de huur/erfpacht een milieukundig onderzoek worden uitgevoerd. De kosten daarvan zullen voor rekening van de contractpartij zijn.

Artikel 10

Ontbinding in geval van verontreiniging.

10.1 Indien vóór de datum van ondertekening van de notariële akte tot levering van een onroerende zaak of de vestiging van het erfpachtrecht c.q. de ondertekening van de huurovereenkomst of, indien dat eerder is, vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken van aanwezigheid van voor het milieugevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van een zodanige aard, dat van de contractpartij in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, hebben beide partijen het recht de overeenkomst te ontbinden zonder schadeplichtig te zijn.

10.2 Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: niet met voor het milieu gevaarlijke stoffen verontreinigde funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft het vorige lid van dit artikel derhalve geen betrekking.

10.3 Indien Partijen van mening verschillen omtrent de saneringsnoodzaak, wordt het door de overheid gevoerde beleid met betrekking tot bodemsanering als maatstaf gehanteerd.

10.4 De NV ZSP heeft het recht de overeenkomst te ontbinden als de grond moet worden gesaneerd vanwege het beoogde gebruik door de contractpartij, welke sanering naar het oordeel van de NV ZSP zodanig hoge kosten met zich brengt dat niet in redelijkheid van haar kan worden gevergd dat zij deze sanering uitvoert ten behoeve van deze contractpartij. De NV ZSP heeft dit recht niet als de contractpartij bereid is de kosten van sanering voor zijn rekening te nemen of indien partijen schriftelijk overeen komen of zijn gekomen dat de kosten op een bepaalde wijze tussen partijen worden verdeeld.

Artikel 11

Aanduiding en toestand/levering

11.1 De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin deze zich bevindt op de datum van passeren van de notariële akte van levering van het eigendomsrecht of vestiging van het recht van erfpacht, of de datum van ondertekening van de huurovereenkomst, of in geval van eerdere ingebruikneming op het tijdstip van die ingebruikneming.

11.2 De feitelijke levering van het verkochte c.q. het in erfpacht te geven perceel zal, behoudens nadere overeenkomst, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte tot levering. Indien de feitelijke levering op een eerder tijdstip plaatsvindt, eindigt de zorgplicht van de NV ZSP op dit eerdere tijdstip.

11.3 De feitelijke levering van het verhuurde zal geschieden op de in de overeenkomst gestelde aanvangsdatum van de huur. Indien daaromtrent niets is opgenomen gaat de huur in op het moment van ondertekening van de huurovereenkomst dan wel in het geval dit eerder is, op het moment dat de onroerende zaak feitelijk in gebruik wordt genomen.

11.4 De verkochte, in erfpacht gegeven of verhuurde onroerende zaak is aldus vanaf het moment der feitelijke levering zoals bedoeld onder de leden 2 en 3 van dit artikel voor rekening en risico van de contractpartij.

11.5 Tenzij schriftelijk anders is gesteld of overeengekomen, wordt de grond in erfpacht uitgegeven dan wel verhuurd onder de navolgende voorwaarden:

- a. onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard met beslagen, hypotheek of inschrijvingen daarvan, noch met andere dan de opgegeven beperkte rechten;
- c. vrij van (andere) huur, pacht en andere gebruiksrechten;
- d. vrij van bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de lasten en beperkingen opgenomen in de Algemene Voorwaarden die de overeengekomen bouw, verdere inrichting, ingebruikneming en gebruik van het perceel e.d. verhinderen of beperken;
- e. bij eerste uitgifte voor zover redelijkerwijze mogelijk is, vrij van stoffen, welke naar op dat moment gangbare opvattingen, mede gelet op de bestemming van de grond, ernstig gevaar opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid.

11.6 De NV ZSP zal bij overeenkomst kennis geven van alle haar bekende uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in art. 3:16 BW. De contractpartij aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de contractpartij uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers (als hiervoor omschreven) alsmede die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

11.7 De NV ZSP verleent geen vrijwaring voor door haar niet kenbare gebreken.

11.8 Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan de contractpartij meegedeelde en/of anderszins kenbare gebreken staat de NV ZSP niet in.

Artikel 12

Oppervlakte, ligging, over of ondermaat

12.1 Een door beide partijen gewaarmerkte kaart van de bij de overeenkomst in erfpacht of huur uit te geven grond, wordt aan de akte of de overeenkomst gehecht.

12.2 Indien de kadastrale begrenzing niet voldoende duidelijk is vastgelegd, zullen vóór de datum van de feitelijke levering van de grond de grenzen van het grondgebied op verzoek van de contractpartij eenmaal voor rekening van de NV ZSP in het terrein worden aangeduid.

12.3 Partijen verklaren in het lid 2 bedoelde geval ermee akkoord te gaan, dat de uitkomsten van de lid 2 bedoelde kadastrale meting volgens aanwijzing van partijen op het terrein in de plaats treden van de omschrijving in de overeenkomst en op de situatietekening, en derhalve bepalend zijn voor datgene wat in erfpacht is/zal worden uitgegeven c.q. wat is/zal worden verhuurd.

12.4 Over of ondermaat van de grond zal behoudens herberekening van de prijs, de erfpacht- of huursom , aan geen der partijen recht verlenen tot het instellen van enigerlei actie.

Artikel 13

Informatieplicht van de NV ZSP/onderzoeksplicht contractpartij

13.1 De NV ZSP staat ervoor in, dat zij aan de contractpartij met betrekking tot de grond al die inlichtingen verschaft, welke naar de geldende verkeersopvattingen ter kennis van de contractpartij behoren te worden gebracht tenzij het verstrekken van inlichtingen leidt tot overtreding van contractuele afspraken met derden of wettelijke regels (bijv. in verband met de privacy).

13.2 De NV ZSP is niet gehouden inlichtingen te verstrekken over concurrentieverhoudingen, de geologische/geotechnische gesteldheid van de grond en over andere feiten, welke aan de contractpartij bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de contractpartij verlangd mag worden.

13.3 De contractpartij aanvaardt uitdrukkelijk, dat inhoud alsmede de resultaten van het onderzoek naar de feiten en omstandigheden die naar de geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

Artikel 14

Verklaringen van de NV ZSP

14.1 De NV ZSP verklaart, voor zover niet anders is bepaald of overeengekomen, het volgende:

- a. De NV ZSP is bevoegd tot het aangaan van de overeenkomst met de betreffende contractpartij.
- b. Vanaf het tot stand komen van de overeenkomst zal de grond niet geheel of gedeeltelijk worden verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan aan een andere partij dan de contractpartij, tenzij met schriftelijke toestemming van de contractpartij.
- c. Aan de NV ZSP zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende de grond voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.
- d. De grond is niet betrokken in een ruilverkavelings c.q. herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
- e. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Hoofdstuk 3

Rechten en verplichtingen van partijen in relatie tot gebruik en onderhoud

Artikel 15

Algemene verplichtingen contractpartij

15.1 De contractpartij is te allen tijde verplicht zich te gedragen naar de voor het havengebied geldende Algemene Voorwaarden, andere bepalingen en reglementen van de NV ZSP alsmede gemeentelijke of provinciale verordeningen, reeds gemaakt of nog te maken. De geldende Algemene Voorwaarden, bepalingen, regelingen en verordeningen zijn van toepassing op de overeenkomst van opstal, erfpacht of huur en zijn te raadplegen op en te downloaden van de website van de NV ZSP en worden op verzoek aan de contractpartij toegezonden.

15.2 De contractpartij dient alle voorschriften en verbodsbepalingen ten aanzien van de opslag, verwerking of bewerking van bepaalde goederen, zoals die van overheidswege zijn uitgevaardigd of nog zullen worden uitgevaardigd in acht te nemen.

15.3 De contractpartij is verplicht zich te onthouden van handelingen waardoor naar het oordeel van de NV ZSP gevaar, schade, hinder of overlast voor de NV ZSP of voor derden zouden kunnen ontstaan, voor zover die handelingen niet gedekt worden door een publiekrechtelijke vergunning of daarvoor anderszins expliciet schriftelijk toestemming is verleend door de NV ZSP. De NV ZSP is gerechtigd een verleende toestemming in te trekken c.q. op te schorten als er schade, gevaar of overlast ontstaat of kan ontstaan door handelingen van de contractpartij.

15.4 Bij wijze van minimale investeringsvergoeding is de NV ZSP bij de uitgifte van een perceel gerechtigd tot een havengeldgarantie. Dit betekent dat de erfpachter/huurder zich met ingang van de erfpacht-/huurperiode garant stelt tot het in die garantie opgenomen bedrag per jaar aan netto inkomsten voor de NV ZSP uit havengeld van alle schepen welke door of namens de contractpartij worden behandeld. Mochten in enig jaar de netto-inkomsten uit havengeld lager zijn dan de havengeldgarantie dan betaalt de erfpachter/huurder aan de NV ZSP het verschil.

15.5 Jaarlijks wordt de overeengekomen havengeldgarantie geïndexeerd aan de hand van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek vastgestelde consumentenprijsindex alle huishoudens, waarbij als basis zal gelden het jaar voorafgaand aan het kalenderjaar waarin de havengeldgarantie is overeengekomen.

Artikel 16

Bouw- en Exploitatieverplichtingen

16.1 Het is de contractpartij niet geoorloofd van de grond en de opstallen een ander gebruik te maken of daaraan een andere bestemming te geven, dan bij de overeenkomst en/of aanvullingen daarop is bepaald, tenzij na verkregen schriftelijke toestemming van de directeur.

16.2 De directeur kan de in het eerste lid van dit artikel bedoelde toestemming, onder eventueel daarbij te stellen voorwaarden, verlenen voor een bepaalde tijd of tot wederopzegging.

16.3 De contractpartij is verplicht zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk één jaar na het sluiten van overeenkomst c.q. het verlijden van de akte, de grond en eventuele opstallen in gebruik te nemen en te exploiteren op een wijze conform de doelstelling van het bedrijf overeenkomstig de maatschappelijk gangbare normen.

16.4 De directeur kan op gemotiveerde schriftelijke aanvraag daartoe besluiten de termijn te verlengen. Deze beslissing geldt slechts wanneer deze op schrift is gesteld.

16.5 De contractpartij is verantwoordelijk voor de aanvraag van alle noodzakelijke vergunningen die samenhangen met de bedrijfsvoering van de contractpartij in de ruimste zin van het woord, en de bebouwing, of aanpassing van de bebouwing, van de grond. Het niet verkrijgen van de nodige vergunningen komt te allen tijde voor rekening en risico van de contractpartij.

16.6 Het gestelde onder het vorige lid geldt naast de eventuele toestemming die de contractpartij op basis van deze Algemene Voorwaarden van (de directeur van) de NV ZSP nodig heeft om bepaalde handelingen te verrichten.

16.7 Onverminderd de ter zake geldende wettelijke voorschriften, is de contractpartij voorts verplicht om binnen zes maanden na het sluiten van de overeenkomst de ingevolge wettelijke voorschriften vereiste vergunningen voor de oprichting en uitoefening van zijn bedrijf, aan te vragen. Deze termijn kan door de directeur worden verlengd. Alvorens de aanvraag voor de vereiste vergunningen bij de daartoe bevoegde instanties wordt ingediend, dient deze te worden voorgelegd aan de directeur van de NV ZSP.

16.8 De contractpartij mag het bedrijf, tot de uitoefening waarvan het uitgegeven terrein is bestemd, na het sluiten van de eerste overeenkomst, uitsluitend buiten werking laten voor de duur van de periode die gemeoid is met het aanvragen van de in het vorige lid bedoelde vergunningen, met dien verstande dat deze periode nooit langer mag zijn dan 2 jaar na datum van deze overeenkomst.

16.9 De contractpartij mag het bedrijf, tot de uitoefening waarvan het uitgegeven terrein is bestemd, na het in werking treden, uitsluitend met toestemming van de directeur van de NV ZSP buiten werking laten. In de aanvraag om toestemming voor het buiten werking laten van het bedrijf, dient de reden daarvoor vermeld te worden.

16.10 Bij het verlenen van in het vorige lid bedoelde toestemming kan de directeur om nadere uitleg vragen en bepaalt de directeur de tijd, gedurende welke het bedrijf ten hoogste buiten werking mag blijven. Daarbij kan de directeur nadere voorwaarden stellen zoals het bepalen van een havengeldgarantie met betrekking tot de periode van buitenwerking stelling. De contractpartij is verplicht deze havengeldgarantie bij aanvang van het buiten werking stellen te voldoen.

16.11 Indien de contractpartij het bedrijf zonder toestemming buiten werking laat, mag (de directeur van) de NV ZSP ervan uitgaan dat het bedrijf buiten werking wordt gehouden wegens strategische redenen.

16.12 In het onder het vorige lid bedoelde geval kan de directeur besluiten tot het opleggen van een sanctie bestaande in een boete gerelateerd aan door de NV ZSP gederfde inkomsten die de NV ZSP, gelet op de bedrijfsactiviteiten van de contractpartner placht te ontvangen, althans redelijkerwijs mocht verwachten. Daarbij zullen de gemiddelde ontvangsten over de laatste drie jaren als uitgangspunt dienen. Indien een

havengeldgarantie is overeengekomen, zal deze gedurende de periode van buiten werking houden van het bedrijf volledig verschuldigd zijn.

Artikel 17

Gebruiksbepalingen

17.1 De contractpartij mag van de aan het water gelegen grond niet een zodanig gebruik maken, dat hierdoor de stand zekerheid van het talud of de kademuur in gevaar kan worden gebracht. De eerste 5 meters achter een dijk dienen te allen tijde onbelast te zijn.

17.2 De grond en de opstallen dienen zodanig te worden gebruikt, met aanwending van de daartoe nodige voorzieningen, dat daardoor jegens derden of de bedrijven, waaronder tevens zijn te verstaan agrarische bedrijven met hun gewassen en/ of hun levende have, die op de in de omgeving gelegen terreinen worden uitgeoefend, alsmede met betrekking tot het grasgewas van de zeedijk en andere dijken, geen hinder wordt veroorzaakt, gevaar wordt opgeleverd of schade wordt toegebracht, zulks naar het oordeel van de directeur. De contractpartij is overigens verplicht, al datgene te doen c.q. na te laten waardoor schade, gevaar of ontoelaatbare hinder, in welke vorm dan ook, kan worden voorkomen of ontstaan. Eventuele redelijke aanwijzingen van de directeur daartoe moeten worden opgevolgd.

17.3 Indien eventueel toch schade als bovenbedoeld mocht zijn veroorzaakt, is de contractpartij verplicht deze schade volledig te vergoeden, terwijl alle overige naar het oordeel van de directeur noodzakelijk te nemen maatregelen als gevolg van deze schade en ter voorkoming van mogelijke verdere schade, eveneens geheel voor rekening van de contractpartij komen.

17.4 Onverminderd de goedkeuring krachtens wettelijke voorschriften mag de contractpartij slechts opstallen stichten, indien aard, functie, plaats en aantal daarvan tevoren door de directeur schriftelijk zijn goedgekeurd. Deze verplichting jegens de NV ZSP bestaat evenwel niet ter zake van hetgeen wordt aangebracht ter voorziening van het terrein van bestrating of ter aansluiting aan openbare nutsbedrijven mits rekening wordt gehouden met bestaande erfdiensbaarheden en andere (kwalitatieve) verplichtingen en de Algemene Voorwaarden.

17.5 Voor zover de in het vorige lid bedoelde opstallen of gebouwen uit een of meer woningen bestaan, mogen deze uitsluitend voor huisvesting van personeel, op het terrein werkzaam in de veiligheids- en/of bewakingsdienst, worden gebruikt.

17.6 De contractpartij is verplicht alle aanwijzingen van (medewerkers van) de NV ZSP ter voorkoming van overbelasting en overlast van het terrein en de openbare terreinen/kade stipt na te komen. Deze verplichting bestaat onverkort, ook wanneer tevoren goedkeuring als bedoeld in één van de leden van dit artikel is gegeven.

17.7 Opschriften en tekens, die geen aanduiding bevatten betreffende het op het terrein uitgeoefende bedrijf mogen niet worden aangebracht. Het aanbrengen van opschriften of tekens betrekking hebbend op het bedrijf behoeft de goedkeuring van de directeur.

17.8 Afvoer van vaste stoffen, gassen en vloeistoffen, in het water van de haven of aangrenzende wateren, is niet geoorloofd dan na verkregen schriftelijke toestemming van de directeur onverminderd de daarvoor vereiste publiekrechtelijke vergunningen of ontheffingen. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

17.9 Het maken van een uitrit aan de grens van het verkochte terrein naar de openbare weg is voor rekening van de contractpartij. De NV ZSP verleent daarvoor op aanvraag toestemming behoudens dringende redenen. Voor het gedeelte van de uitrit vanaf de perceelgrens tot aan de openbare weg kan de NV ZSP een vergoeding in rekening brengen.

17.10 De NV ZSP is gerechtigd (gebruik)vergoedingen in rekening te brengen aan de contractpartij welke zijn gebaseerd op de Algemene voorwaarden en tarieven van de naamloze vennootschap N.V. Zeeland Seaports voor gebruik van de havens van Vlissingen en Terneuzen.

Artikel 18

Gebruik kadeplatform

18.1 Voor het gebruik van het openbare kadeplatform voor de opslag van goederen, voorwerpen en goederen is een gebruiksvergoeding verschuldigd overeenkomstig deze ter zake geldende Algemene Voorwaarden en tarieven van de naamloze vennootschap N.V. Zeeland Seaports voor gebruik van de havens van Vlissingen en Terneuzen.

18.2 Het normale dagelijkse onderhoud en het schoonhouden van het kadeplatform en de daarop aanwezige installaties en voorzieningen, voortvloeiende uit- en in verband met het gebruik daarvan, is ten laste van de gebruiker.

18.3 Bij het buiten bedrijf zijn van mobiele kranen of andere hijswerktuigen moeten deze zodanig zijn opgesteld dat geen kraanarmen buiten de havenzijde van de kade uitsteken en dat andere belanghebbenden bij het gebruik van de kade van de aanwezigheid van de mobiele kranen of andere hijswerktuigen geen hinder ondervinden.

18.4 De gebruiker draagt er zorg voor dat op de kade en wegen geen goederen worden geplaatst, voertuigen worden geparkeerd of kranen worden geplaatst of afgestempeld op kraanrails, spoorrails, aansluitpunten voor nutsvoorzieningen en verder daar waar dit naar het oordeel van de directeur niet kan worden toegestaan.

18.5 De maximaal toelaatbare belasting van het kadeplatform kan per kadeplatform verschillen en mag niet hoger zijn dan in de individuele overeenkomst met de gebruiker staat aangegeven als maximaal toelaatbare belasting. Als in de individuele overeenkomst niets is vastgelegd omtrent de maximaal toelaatbare belasting, betekent dit niet dat geen sprake is van een maximaal toelaatbare belasting. De gebruiker is te allen tijde verplicht zich op de hoogte te stellen van de maximaal toelaatbare belasting van het kadeplatform en dient zich daaraan te houden. De NV ZSP verstrekt op verzoek van de gebruiker de in dat verband bekende gegevens. Schade die aan de kade of het kadeplatform of anderszins wordt toegebracht aan de NV ZSP of derden als gevolg van overbelasting door het handelen door of namens de contractpartij, komt te allen tijde voor rekening van de gebruiker. Dit geldt eveneens voor de overheadkosten die de NV ZSP in dit verband zal maken.

18.6 De terreinverhardingen, welke aansluitend op die van het kadeplatform zullen worden gemaakt, moeten met een zodanig landwaarts afschot worden aangelegd dat geen hemelwater of andere vloeistoffen van het terrein via de kade naar de haven kan of kunnen aflopen.

18.7 Onverminderd de ter zake geldende wet- en regelgeving, is het verboden om aan de kade olieproducten, vloeibare chemicaliën, andere (vloeï)stoffen of gassen over te slaan of op te slaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de directeur, en

onverminderd hetgeen daaromtrent is bepaald in de vigerende havenbeheersverordening Zeeland Seaports en bijbehorende reglementen. Aan de toestemming kunnen bijzondere veiligheidsvoorschriften worden verbonden voor zover daarin niet in de wettelijke voorschriften is voorzien en de door de NV ZSP opgelegde voorschriften de wettelijke regels niet doorkruisen.

18.8 De gebruiker is verplicht, in verband met de uitoefening van haar bedrijf, van het in het water van de NV ZSP zinken van vaartuigen en werktuigen, ankers of andere voorwerpen, onmiddellijk kennis te geven aan de directeur van de NV ZSP.

18.9 De in lid 8 bedoelde vaartuigen, werktuigen, ankers of andere voorwerpen moeten binnen een door de directeur te stellen termijn worden opgeruimd.

18.10 Indien dit in het haven- of scheepsbelang of voor het uitvoeren van onderhoud of andere werken nodig is, moeten de ten behoeve van contractpartij voor de kade gemeerde vaartuigen op eerste aanzegging of aanschrijving door of vanwege de havenmeester onmiddellijk naar een andere plaats worden verlegd, zonder dat de contractpartij aanspraak kan maken op schadevergoeding wegens daaruit voortvloeiende kosten.

18.11 De gebruiker is volledig aansprakelijk voor alle schaden welke in verband met het mede gebruik van de kaden ontstaan als gevolg van handelingen of nalatigheden van haar personeel en van degenen die zich mede ten behoeve van de uitoefening van haar bedrijf op of in de onmiddellijke omgeving van de kade bevinden.

18.12 De gebruiker vrijwaart de NV ZSP voor alle vorderingen van derden, welke in verband met de in lid 11 bedoelde handelingen of nalatigheden zullen worden gesteld.

Artikel 19

Beheer kadeplatform/ ISPS

19.1 De contractpartijen die zeeschepen ontvangen of willen ontvangen, erkennen dat ingevolge de huidige Havenbeveiligingswet (Stb. 2004, 341) de beheerder van de in die wet bedoelde havenfaciliteit in het bezit dient te zijn van een geldig havenbeveiligingscertificaat.

19.2 De in het vorige lid bedoelde contractpartijen onderkennen eveneens dat uit die wet, althans de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel (kamerstukken II 29468, nr 3. P 8) volgt dat onder de beheerder van de havenfaciliteit wordt verstaan de natuurlijke of rechtspersoon die het gebruik en de exploitatie heeft van de terminal of kade. Hieruit volgt dat deze gebruiker/contractpartij als beheerder van haar havenfaciliteit zal hebben te gelden in de zin van de Havenbeveiligingswet en aldus verantwoordelijk is voor het treffen van de vereiste beveiligingsmaatregelen als zeeschepen aan haar steiger aanleggen om te lossen, laden enz.

19.2 Het is bedoelde gebruiker bekend dat door het bevoegde gezag inzake de Havenbeveiligingswet aan de directeur van de NV ZSP mandaat is verleend voor de toetsing van de in de wet bedoelde beveiligingscertificaten alsmede dat er medewerkers van de NV ZSP zijn belast met het toezicht op de naleving van de Havenbeveiligingswet.

Artikel 20

Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

20.1 Hetgeen ingevolge de overeenkomst is verschuldigd of kan worden gevorderd, is ondeelbaar. Indien het huur- of erfpachtrecht aan meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van de verplichtingen welke met betrekking tot het erfpachtrecht/de huurovereenkomst of de koop moeten worden nagekomen.

20.2 Indien meerdere (rechts)personen de contractpartij vormen, wijzen zij terstond één hunner als vertegenwoordiger aan en geven alsmede van de vervanging van de vertegenwoordiger – daarvan terstond schriftelijk kennis aan de directeur van de NV ZSP . Mededelingen, kennisgevingen, vorderingen, aanmaningen, enzovoorts ingevolge de bepalingen van deze overeenkomst zullen rechtsgeldig tot de vertegenwoordiger aan de door deze ingevolge artikel 47 gekozen woonplaats worden gericht of aan/door hem worden verzonden.

20.3 De NV ZSP behoudt zich te allen tijde, ook gedurende de uitvoering van de overeenkomst, het recht voor van de contractpartij te verlangen dat deze ten behoeve van de NV ZSP zekerheid stelt voor de voldoening van de verplichtingen van de contractspartij uit de overeenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene Voorwaarden (bijvoorbeeld door middel van borgstelling, een bankgarantie of een concerngarantie).

Artikel 21

Aansprakelijkheid/claims derden

21.1 De contractpartij is aansprakelijk voor alle aanspraken op de NV ZSP door derden op vergoeding van schade welke na de uitgifte van de grond in erfpacht, in huur, ontstaat door het gebruik, verontreiniging of ander handelen of nalaten door of vanwege de contractpartij, van de grond en/of de opstallen en/of door gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen. De contractpartij zal de NV ZSP zo nodig vrijwaren.

21.2 Onverminderd het bepaalde onder lid 1 van dit artikel is de aansprakelijkheid van de NV ZSP voor eventuele schade gelimiteerd tot het maximaal uit te keren bedrag door de verzekeraar van de NV ZSP.

21.3 Gevolgschade, zoals gedeerde winst of opbrengstvermindering, zijn in geval van aansprakelijkheid van de NV ZSP uitdrukkelijk uitgesloten.

21.4 Indien de NV ZSP aansprakelijk is voor schade en de schade niet onder de dekking van de verzekeringspolis valt, is de aansprakelijkheid van de NV ZSP beperkt tot een bedrag van maximaal € 20.000,00 per gebeurtenis. Indien er sprake is van meerdere gebeurtenissen waaruit dezelfde schade voortvloeit worden deze gelijkgesteld met één gebeurtenis.

Artikel 22

Betalingen

22.1 Afhankelijk van de aard van de overeenkomst verschuldigde betaling (canon of huur) is verschuldigd vanaf het moment als omschreven in het voor de betreffende betaling geldende bijzondere deel (II) van de Algemene Voorwaarden.

22.2 In geval er sprake is van periodiek verschuldigde betalingen, moeten deze steeds in driemaandelijke termijnen bij vooruitbetaling voor of op de vervaldag in een op de vervaldag algemeen gangbaar en wettig betaalmiddel, op door aangegeven wijze te worden voldaan.

22.3 De overige aan de onroerende zaak verbonden lasten, zoals heffingen en belastingen e.d. van overheidswege, alsmede kosten en toeslagen e.d. door of namens de NV ZSP in rekening te brengen aan huurder of erfpachter zullen voor rekening van de contractpartij komen vanaf het moment van ondertekening van de overeenkomst tenzij in de overeenkomst een ingangsdatum staat vermeld. In dat geval zullen deze vanaf de ingangsdatum voor rekening van de contractpartij komen. Indien de onroerende zaak eerder in gebruik wordt genomen, dan zullen de lasten, kosten en toeslagen e.d. vanaf het moment van ingebruikname voor rekening van de contractpartij komen.

22.4 Indien de in dit artikel bedoelde betalingen niet tijdig geschieden, kan de directeur bepalen, dat de contractpartij over het niet-niet tijdig betaalde bedrag over het tijdvak vanaf de vervaldag tot en met de dag der voldoening een verdragingsrente is verschuldigd, gelijk aan de wettelijke handelsrente. Voor de toepassing hiervan wordt een gedeelte van de maand voor een volle maand gerekend.

22.5 De contractpartij is niet gerechtigd de betaling van door de NV ZSP in rekening gebrachte bedragen op te schorten of te verrekenen met vorderingen die hij eventueel op de NV ZSP heeft of pretendeert te hebben.

Artikel 23

Geen korting of verrekening

23.1 Al hetgeen krachtens de overeenkomst aan de NV ZSP door de contractpartij is verschuldigd, moet door haar worden voldaan, zonder enig recht op korting, opschorting of verrekening uit welke hoofde dan ook.

Artikel 24

Belastingen/lasten algemeen

24.1 Alle kosten, renten, rechten en belastingen inzake de overdracht, de vestiging of wijziging of beëindiging van het huurrecht of het erfpachtrecht, waaronder de kosten van de kadastrale opmeting zijn voor rekening van de contractpartij.

24.2 De contractpartij is zelf verantwoordelijk voor de (fiscale) gevolgen die voortvloeien uit de overeenkomst die hij sluit met de NV ZSP. Eventuele (fiscale) gevolgen van de overeenkomst met de NV ZSP of welke uit het handelen van de contractpartij voortvloeien zijn te allen tijde voor rekening en risico van de contractpartij.

24.3 Alle belastingen, alle andere gewone en buitengewone lasten en de kosten (waaronder de (gebruiks)kosten op basis van de Algemene Voorwaarden van de NV ZSP) welke op- of wegens de grond en de opstallen worden geheven dan wel in rekening gebracht, komen ten laste van de contractpartij met ingang van de datum van ondertekening van de overeenkomst tenzij in de overeenkomst expliciet een andere ingangsdatum wordt genoemd. Onvoorzien fiscale gevolgen als gevolg van eerdere feitelijke ingebruikname zijn voor rekening en risico van de contractpartij.

24.4 De kosten die ter zake van belasting of andere heffingen door de NV ZSP verschuldigd zijn, zullen naar rato van het aantal resterende maanden van het jaar van vestiging c.q. levering aan de contractpartij separaat worden doorberekend. Als aanvangsmoment wordt aangesloten bij het moment als onder 3 of 5 van dit artikel gesteld.

24.5 Indien in het kader van de overeenkomst de ingebruikneming vóór het in lid 3 bedoelde moment geschiedt, komen de in lid 3 en 5 bedoelde lasten vanaf de datum van ingebruikneming voor rekening van de contractpartij. Het gestelde onder lid 2 is van overeenkomstige toepassing.

24.6 Indien de NV ZSP enige betaling heeft verricht welke ingevolge het bepaalde in de voorgaande leden ten laste van de contractpartij komt, geeft de NV ZSP daarvan schriftelijk kennis aan de contractpartij die verplicht is binnen een maand na de verzending van de kennisgeving het daarin opgegeven bedrag aan de NV ZSP te betalen.

24.7 Bij niet tijdige of niet volledige betaling is artikel 22 lid 4 van toepassing waarbij voor de vervalddag de datum van de in het vorige lid bedoelde kennisgeving wordt aangehouden.

24.8 De NV ZSP en de gebruiker/gebruiksgerechtigde zullen indien en voor zover sprake is van huur, in de overeenkomst opteren voor een met omzetbelasting belaste verhuur, met inachtneming van de voor de omzetbelasting geldende regelgeving.

24.9 Indien gebruiker de onroerende zaak niet gebruikt voor activiteiten ten aanzien waarvan het in lid 3 van dit artikel bedoelde recht wordt genoten, stelt deze de NV ZSP, wanneer dit voor gebruiker voorzienbaar is of niet voorzienbaar was uiterlijk binnen vier weken na afloop van het boekjaar, schriftelijk in kennis.

Artikel 25

Onderhoud en schade

25.1 De contractpartij is verplicht voor zijn rekening en risico het terrein, met inbegrip van eventueel aanwezige opstallen, inrichtingen, afscheidingen, kademuren, loswallen, steigers en spoorweg, tot genoegen van de NV ZSP te onderhouden en daaraan alle nodige herstellingen - ook buitengewone - te verrichten of te doen verrichten, tenzij bij de overeenkomst anders is bepaald.

25.2 Onbebouwde gedeelten van het terrein dienen voor rekening en risico van de contractpartij genoegzaam, ter beoordeling van de NV ZSP, tegen wind- en stuifschade te worden beschermd met inachtneming van geldende wet- en regelgeving.

25.3 De contractpartij is aansprakelijk voor de schade die aan de krachtens de overeenkomst uitgegeven grond met eventuele opstallen wordt toegebracht door welke oorzaak deze ook is ontstaan.

25.4 Alle werken of eigendommen van de NV ZSP, welke ten gevolge van het gebruik door de contractpartij en/of in zijn opdracht werkende derden worden beschadigd, zullen door de NV ZSP worden hersteld tenzij partijen daarover andere schriftelijke afspraken maken. De in dat verband door de NV ZSP te maken (overhead)kosten zullen voor rekening van de contractpartij zijn.

25.5 De contractpartij doet bij voorbaat afstand van alle aanspraken, welke zij tegenover de NV ZSP zou kunnen doen gelden wegens schade aan de op het verkochte, in erfpacht

gekregen of gehuurde terrein te maken installaties, gebouwen, loodsen, wegverhardingen en alle overige al dan niet tot de exploitatie van haar bedrijf behorende opstallen, werken en werktuigen, door welke oorzaak ook ontstaan. Het vorenstaande geldt niet indien de schade aantoonbaar is ontstaan door opzet of grove schuld van de zijde van de NV ZSP.

25.6 Het reguliere onderhoud van het talud en de openbare kades komt als regel ten laste van de NV ZSP. In de overeenkomst of bij het verlenen van een toestemming tot het maken van kademuren, loswallen, steigers enzovoort kan evenwel worden bepaald, dat bepaalde gedeelten van het talud door de contractpartij worden onderhouden voor diens rekening en risico.

25.7 Het herstel van de aan het talud en/of de (openbare) kades toegebrachte schade, niet veroorzaakt door natuurlijke oorzaken, geschiedt door de NV ZSP op kosten van de contractpartij, tenzij schriftelijk is overeengekomen dat het onderhoud bij de contractpartij berust. In het laatste geval is de contractpartij ook verantwoordelijk voor de uitvoering van het herstel van dergelijke schade en de kosten daarvan.

25.8 De NV ZSP verricht de werkzaamheden tot herstel en onderhoud van het haven- of kanaaltalud in overleg met de contractpartij. De contractpartij staat de uitvoering van deze werkzaamheden toe en heeft geen recht op vermindering van hetgeen hij ingevolge de overeenkomst aan de NV ZSP is verschuldigd.

25.9 De contractpartij verricht voor zijn rekening en risico aan de opstallen, zomede ter zake van de opgeslagen zaken en de langs het terrein liggende vaartuigen, datgene dat in verband met de werkzaamheden van de NV ZSP noodzakelijk is. De NV ZSP is niet aansprakelijk voor eventuele schade, welke de contractpartij of derden ten gevolge van deze werkzaamheden lijden.

25.10 De contractpartij vrijwaart de NV ZSP voor alle vorderingen welke anderen mochten kunnen doen gelden tot vergoeding van schaden welke met het aanleggen, wijzigen, gebruiken, onderhouden, aanwezig zijn of opruimen van de krachtens de overeenkomst aanwezige werken in enigerlei verband staan. Het vorenstaande geldt niet, indien de schade is ontstaan door, of de vordering voortspuit uit opzet of grove schuld van de zijde van de NV ZSP.

Artikel 26

Afscheiding terrein

26.1 De contractpartij is verplicht op zijn kosten en voor zijn risico de ingevolge de overeenkomst uitgegeven grond met eventuele opstallen tot genoegen van de NV ZSP af te scheiden en afgescheiden te houden door middel van een hekwerk. De contractpartij zal voorafgaand aan de plaatsing van het hekwerk de beoogde constructie ter schriftelijke goedkeuring aan de directeur voorleggen.

Artikel 27

Opstallen

27.1 Indien de overeenkomst impliceert huur van een opstal of grond met (een) opstal(len) of een recht van erfpacht met inbegrip van opstallen of afzonderlijk een opstalrecht, wordt in de overeenkomst of in een daarbij behorende en daarvan een onverbrekelijk deel vormende bijlage, een inventarisatie opgenomen met een beknopte beschrijving van deze grond en

opstal(len). Tevens wordt de staat door of vanwege partijen vastgelegd in een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, dat als bijlage aan de overeenkomst wordt toegevoegd. Dit proces-verbaal maakt onverbrekkelijk deel uit van de overeenkomst. Mocht er bij de overeenkomst geen proces-verbaal van oplevering zijn gemaakt, dan wordt of worden de onroerende za(a)k(en) geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die de erfpachter / huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de overeenkomst betrekking heeft en zal/zullen de onroerende za(a)k(en) in dezelfde goede staat aan het einde van de huur/erfpacht dienen te worden opgeleverd.

27.2 Het voorzien van middelen ter voorkoming en ter bestrijding van brand en andere risico's, zomede het aanbrengen van voorzieningen aan de opstallen ten behoeve van het bedrijf van de contractpartij, blijven voor diens rekening en risico.

27.3 De contractpartij is te allen tijde gehouden/verplicht de door hem gekochte, gehuurde en/of aan hem in erfpacht gegeven opstallen te verzekeren tegen alle risico's, tenzij in de schriftelijke overeenkomst andere afspraken zijn gemaakt. Indien de NV ZSP de opstallen verzekert, vergoedt de contractpartij de ter zake verschuldigde premies. Artikel 22 lid 4 vindt in dit geval overeenkomstige toepassing, waarbij voor de vervalddag de datum van de aanschrijving tot betaling wordt aangehouden.

Artikel 28

Recht van opstal voor kabels, leidingen, enzovoorts ten behoeve van de NV ZSP

28.1 Ten laste van de contractpartij, ingevolge op daartoe bij de overeenkomst behorende tekening aangeduide gedeelten van de grond, en ten behoeve van de NV ZSP als begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om werken t.b.v. het scheepvaartverkeer en/of in verband met het uitoefenen van beheerstaken van de NV ZSP te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen. Dit recht geldt tevens indien de, op de in de overeenkomst uitgegeven onroerende zaak, aanwezige werken niet toereikend zijn voor de in dit lid bedoelde werkzaamheden en aldus aangepast dienen te worden, voor zover en voor zolang daarin niet door de contractpartij is voorzien.

28.2 Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in, of boven dat gedeelte van de grond geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, geen ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diep wortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling mag worden verleend.

28.3 In de overeenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

28.4 Plaats en constructie van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde werken zullen, zoveel als doenlijk, worden vastgesteld in overleg met en in overeenstemming met de wensen van de contractpartij.

28.5 Wanneer in verband met enige handeling van de contractpartij of het voornemen daartoe, verplaatsing of wijziging van de in het eerste en tweede lid van dit artikel bedoelde werken de directeur van de NV ZSP wenselijk of noodzakelijk voorkomt, zullen de daarmee verbonden werkzaamheden worden uitgevoerd door of vanwege de NV ZSP, voor rekening van de contractpartij. Zulks zal eveneens geschieden wanneer de contractpartij dit verzoekt en de directeur van de NV ZSP dit niet in strijd acht met het belang van de werken.

28.6 Wanneer de in dit artikel bedoelde werken worden beschadigd door een oorzaak die voor risico van de contractpartij komt of door anderen, die op of nabij de aan contractpartij uitgegeven (door erfpacht of huur) onroerende zaak werkzaamheden verrichten en verricht hebben, ten behoeve van of in opdracht van de contractpartij, zullen de kosten van herstel of vernieuwing voor rekening van de contractpartij komen.

Artikel 29

Recht van toegang

29.1 Ten behoeve van het beheer en onderhoud, het aanleggen, het doen aanleggen, het wijzigen en het onderhouden van werken, behorende tot het havengebied, de oevervoorzieningen, de waterkeringen en de wegen, alsmede het uitoefenen van toezicht op de correcte nakoming van de bepalingen uit deze overeenkomst, verleent de contractpartij de NV ZSP bij voorbaat een onbeperkt recht van toegang tot de in de overeenkomst bedoelde onroerende zaak voor het in haar dienst staande personeel, alsmede voor al diegenen, die bij genoemde werkzaamheden zijn betrokken, beampten van politie, (bijzondere) opsporingsambtenaren daaronder begrepen.

29.2 De contractpartij moet gedogen, dat het materieel en de materialen, benodigd voor de uitvoering van bedoelde werkzaamheden te allen tijde vrij worden aan- of afgevoerd, over de aan hem uitgegeven gronden, of daarop worden geplaatst, zonder dat hiervoor aanspraak kan worden gemaakt op enigerlei schadeloosstelling.

29.3 Dit vervoer en deze plaatsing zal zo mogelijk in overleg met de contractpartij plaatsvinden langs de meest geschikte paden en wegen en de meest geschikte plaatsen op zijn terrein.

29.4 De contractpartij dient alle medewerking te verlenen om ervoor te zorgen dat medewerkers van de NV ZPS of (medewerkers van de) door de NV ZSP ingehuurd derden snel en zonder onnodig oponthoud hun werkzaamheden kunnen uitvoeren.

Artikel 30

Bijkomende of te wijzigen werken en overige opstallen

30.1 ZSP kan het nodig oordelen dat werken worden gemaakt, behouden of onderhouden die behoren tot de haven, de oevervoorzieningen, de waterkeringen en de wegen welke aansluiten bij de in de overeenkomst uitgegeven c.q. in gebruik gegeven grond en opstallen. Indien deze werken eerder tot stand zullen komen dan de daarop aansluitende werken, welke door de contractpartij zelf zullen worden gemaakt, of wanneer laatstgenoemde werken naar het oordeel van de directeur van onvoldoende afmetingen of hoedanigheid zijn of wel op onvoldoende wijze worden onderhouden, is de NV ZSP bevoegd de door haar nodig geoordeelde werken te maken, te doen maken, te behouden en te onderhouden op de in de overeenkomst uitgegeven grond en opstallen, zonder dat de contractpartij rechten kan doen gelden op enige vergoeding van de NV ZSP in welke vorm dan ook.

30.2 Indien het gaat om (aanleg van) werken die, of om onderhoud van werken dat, op door of op kosten van de contractpartij zou worden uitgevoerd, zal de NV ZSP de (kosten van de) onder lid 1 genoemde werkzaamheden die zij zelf zal moeten (laten) uitvoeren omdat de contractpartij dit niet (behoorlijk) doet, in rekening brengen bij de contractpartij. Alvorens daartoe over te gaan, zal de NV ZSP de contractpartij in gebreke stellen en hem in de gelegenheid stellen deze verplichtingen zelf (behoorlijk) na te komen.

30.3 Indien ten behoeve van de belangen van het havengebied wijziging nodig is in de plaats of de samenstelling van de op het terrein gemaakte werken (waaronder de kades) en de wijziging betrekking heeft op werken of werkzaamheden, waaromtrent de erfpacht- of huurovereenkomst alsmede de Algemene Voorwaarden geen nadere regelen stellen, moet de contractpartij op aanschrijving van de directeur van de NV ZSP de wijziging op kosten van de NV ZSP uitvoeren, tenzij bijzondere omstandigheden aanleiding geven tot het overeenkomen van een andere regeling.

30.4 De directeur van de NV ZSP kan wijziging van de op het terrein gemaakte werken voorschrijven ten behoeve van derden.

30.5 Van de aan deze wijziging (zoals bedoeld in de vorige leden) verbonden kosten zullen worden vergoed: bij aanbesteding: de aanneemsom en bij uitvoering in eigen beheer of in regie, de kosten van uitvoering. Bij het verlenen van een opdracht aan een derde dient de contractpartij te allen tijde de bij de NV ZSP geldende procedure van aanbesteding te hanteren. Deze is op te vragen bij de directeur van de NV ZSP. Niet voor vergoeding in aanmerking komen bedrijfskosten, directiekosten en algemene kosten.

30.6 Het ontwerp van wijziging, het bestek, het werkplan, de wijze van invoering, de gunning en de afrekening moeten vooraf door de directeur van de NV ZSP worden goedgekeurd of volgens zijn aanwijzing worden gewijzigd. De werken moeten binnen een door de directeur van de NV ZSP, na overleg met de contractpartij, te stellen termijn zijn uitgevoerd.

30.7 Hinder tijdens de uitoefening van zijn bedrijf, veroorzaakt door het uitvoeren van werken aan eigendommen van de NV ZSP of door welke oorzaak dan ook, geeft de contractpartij geen recht op enigerlei schadevergoeding.

Artikel 31

Bepalingen voor het uitvoeren van werkzaamheden t.b.v. het leggen, spannen, hebben, onderhouden, vervangen en/of verwijderen van kabels en leidingen

31.1 Het is de contractpartij verboden om kabels en leidingen te hebben, te (laten) leggen of spannen, te onderhouden, te wijzigen of op te ruimen zonder schriftelijke toestemming van de directeur tenzij de toestemming ligt besloten in de overeenkomst tussen partijen.

31.2 De aanvraag om toestemming dient te voldoen aan de daaraan door de directeur te stellen eisen. De NV ZSP heeft hiervoor een beleid opgesteld welke zal worden aangehaald als: "Algemene voorwaarden en bepalingen kabels en leidingen".

31.3 De directeur kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden.

31.4 Het onder de vorige leden genoemde geldt niet indien de contractpartij op wettelijke basis bevoegd is om leidingen aan te brengen en te onderhouden. In dat geval zal de contractpartij in overleg treden met de directeur om afspraken te maken over de (wijze van) aanleg en onderhoud en over de vergoeding die de contractpartij in dat verband aan de NV ZSP verschuldigd zal zijn.

31.5 Indien leidingen steken door de steenglooiing, waarmede het talud van aan water gelegen terrein is bekleed, vergoedt de contractpartij alle schaden, welke aan de steenglooiing in de omgeving van de mond van deze leidingen worden vastgesteld.

Artikel 32

Gebruik kade / voorkeursrecht

32.1 Ten aanzien van overeenkomsten met betrekking tot levering casu quo de uitgifte van grond direct gelegen aan de kade in het kader van het gebruik van die kade en het vaarwater, kan de betreffende contractpartij verzoeken om een recht van voorkeur op de voor het betreffende terrein van de contractpartij gelegen kadeligplaats voor het aanleggen van vaartuigen, die door de contractpartij worden behandeld, geladen of gelost en/ of waarvan de te lossen of te laden goederen bestemd zijn voor ontvangst door de contractpartij of afkomstig zijn van verschepers, die voor de behandeling van die goederen gebruik maken van de bemiddeling van contractpartij en/ of welke goederen voor kortere of langere tijd op het terrein van contractpartij zijn of zullen worden opgeslagen. De NV ZSP kan aan de toekenning van dit recht voorwaarden verbinden (zoals de vergoeding van kosten of een extra vergoeding voor dat voorkeursrecht). Het verzoek wordt aan de directeur gericht middels een schriftelijk schrijven.

32.2 De NV ZSP spant zich ervoor in dat in geval van een toegekend recht van voorkeur de kadeligplaatsen en het kadeplatform inclusief de deksloof zullen zijn ontruimd indien de contractpartij daarvan gebruik wenst te maken, mits hiervan minimaal tweeënzeventig uur van tevoren schriftelijk kennis is gegeven aan de havenmeester, met dien verstande dat op de werkdag voorafgaande aan de zaterdag en de zondag of werkdagen voorafgaande aan feestdagen, om uiterlijk 14.00 uur aan de NV ZSP gemeld dient te worden of de contractpartij van het voorkeursrecht gebruik wenst te maken op de eerstvolgende werkdag. Voor de overige werkdagen geldt dat de melding dient plaats te vinden tijdens kantooruren en van kracht is nadat ten minste een volledige werkdag is verstreken.

32.3 De NV ZSP heeft het recht om – in overleg met de contractpartij – telkenmale wanneer de kadeligplaats, gelegen voor het krachtens de overeenkomst uitgegeven terrein, niet wordt bezet door een vaartuig dat moet aanleggen, worden beladen, gelost, behandeld en/of waarvan de goederen voor kortere of langere tijd moeten worden opgeslagen – aan een ander vaartuig ligplaats aan te wijzen dat van de kade en het kadeplatform gebruik zal mogen maken.

32.4 Een verleend recht van voorkeur kan door de NV ZSP worden ingetrokken als haar belang of dat van derden daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft.

32.5 Tenzij anders is overeengekomen, verplicht de contractpartij zich werkruimte te bieden langs zijn taluds, kades, kademuren, steigers enzovoorts aan het voor het onderhoud, baggerwerk en nieuwe aanleg benodigde drijvende materieel. Dit geldt ook in geval van bestrating, verharding van het platform of onderhoudswerk daaraan. De eerste 5 meters achter een dijk dienen te allen tijde onbelast te zijn.

Artikel 33

Diepte van water voor terrein

33.1 Indien het terrein aan water is gelegen, wordt in de overeenkomst bepaald op welke diepte de NV ZSP de havenbodem zal onderhouden.

33.2 Wanneer de diepte als genoemd in de overeenkomst wordt onderschreden, zal de NV ZSP binnen een, gegeven de omstandigheden, redelijke termijn nadat de contractpartij schriftelijke nakoming van deze verplichting heeft gevorderd, zorgdragen voor herstel van de contractdiepte.

33.3 Hinder als gevolg van de in lid 2 van dit artikel genoemde werkzaamheden geven de contractpartij geen enkel recht op schadevergoeding.

33.4 De contractpartij zal voor een juiste ongehinderde uitvoering van de werkzaamheden als genoemd in lid 2 van dit artikel alle medewerking verlenen. Eventueel hieruit voortvloeiende kosten komen geheel voor rekening van de contractpartij.

Artikel 34 Hoogte terrein

34.1 De NV ZSP behoeft het krachtens de overeenkomst uitgegeven terrein niet op hoogte te houden.

34.2 De NV ZSP kan verlangen dat van het terrein vrijkomend schoon ophoogmateriaal om niet ter beschikking wordt gesteld van de NV ZSP. Het vrijkomende ophoogmateriaal dient dan door en voor rekening van de contractpartij op een nader aan te wijzen plaats binnen het havengebied van de NV ZSP te worden gestort en geëgaliseerd.

34.3 Het storten van ophoogmateriaal of ander materiaal, van welke soort dan ook, buiten het eigen gebied van de contractpartij doch binnen het havengebied van de NV ZSP is zonder schriftelijke toestemming van de directeur van de NV ZSP niet toegestaan. Ook wanneer een derde rechthebbende is (niet zijnde de eigenaar) van de onroerende zaak waarop gestort zal worden en schriftelijke toestemming van deze derde is verkregen is schriftelijke toestemming van de directeur van NV ZSP nodig. De directeur kan aan deze toestemming nadere voorschriften verbinden.

34.4 Het in dit artikel gestelde geldt onverminderd de wettelijke verplichtingen met betrekking tot het hebben van een vergunning.

34.5 Het storten van verontreinigd materiaal is te allen tijde verboden. De contractpartij dient te allen tijde aan te kunnen tonen dat het te storten materiaal niet verontreinigd is.

34.6 Alle kosten die gemoeid zullen zijn met het verwijderen van materiaal dat zonder schriftelijke toestemming van de directeur van de NV ZSP is gestort, zullen voor rekening komen van de partij die dit materiaal heeft gestort dan wel heeft laten storten.

Artikel 35 Spoorwegaansluiting

35.1 De contractpartij mag, zolang de mogelijkheid daartoe nog bestaat, het terrein aansluiten op een spoorlijn die in eigendom of beheer is van de NV ZSP, indien de directeur daartoe tevoren schriftelijk zijn toestemming heeft gegeven. De directeur kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 36 Aansluiting nutsvoorzieningen

36.1 Alle kosten van aanleg, aansluiting en onderhoud van bestrating, riolering, elektriciteit-, gas - en waterleiding, telecom- en glasvezelkabels, brandblusvoorzieningen en verlichting zijn voor rekening van de contractpartij, evenals het gebruik en/of verbruik als zodanig, tenzij

de hoogte van (een of meerdere van) deze kosten al expliciet in de huurovereenkomst of erfpachtovereenkomst zijn vastgelegd en op basis daarvan verschuldigd zijn.

36.2 De aansluiting als zodanig is voor rekening en risico van de contractpartij.

Artikel 37 Riolering

37.1 Het ontwerp van terreinriolering van de contractpartij dient te voldoen aan de technische inrichting om te lozen door middel van een zgn. hieronder nader omschreven “gescheiden stelsel”.

37.2 De contractpartij is verplicht haar afvalwaterriolering, de zogenaamde DWA (droogweerafvoer), voor zover dat nog niet het geval is, op haar kosten hierop aan te sluiten.

37.3 Voor het afvoeren van haar vervuild water via de DWA, dient de contractpartij in overleg te treden met de beheerder van de Afvalwaterzuiveringsinstallatie en met deze beheerder rechtstreeks een overeenkomst te sluiten. Alle kosten voortvloeiende uit het afvoeren van haar vervuild (hemel-)water zijn voor rekening van de contractpartij.

37.4 De contractpartij verplicht zich tot een zodanig beheer van haar terreinen dat door middel van het hemelwaterriool, de zgn. HWA (hemelwaterafvoer), alleen schoon, niet verontreinigd hemelwater wordt afgevoerd. De afvoer van dit hemelwater kan, na het verkrijgen van de benodigde vergunningen, door middel van een riolering van de NV ZSP en/of, indien mogelijk door middel van een rechtstreekse lozing op het oppervlaktewater in een van de havens of op een van haar sloten geschieden, zulks onverminderd de verplichtingen van de contractpartij ingevolge de Waterwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

37.5 De NV ZSP is te allen tijde gerechtigd extra voorwaarden aan deze afvoermogelijkheid via haar HWA te stellen.

37.6 Voor het afvoeren van schoon hemelwater dient de contractpartij in overleg te treden met de NV ZSP om voor de rioolaansluiting toestemming te verkrijgen. Alle kosten voortvloeiende uit het afvoeren van haar schoon hemelwater zijn voor rekening van de contractpartij.

37.7 De kosten van de aanleg van een rioolsysteem dat voldoet aan de technische inrichting van een “gescheiden stelsel”, inclusief alle daarvoor noodzakelijke toebehoren zoals bijvoorbeeld olie-afscheiders/vetvangputten en alle andere voor doelmatige afvoer benodigde middelen, zowel op het eigen terrein als de aansluitleiding naar het hemelwaterriool van de NV ZSP, zijn voor rekening van de contractpartij.

37.8 Alle schade die de NV ZSP lijdt als gevolg van het niet voldoen aan de in dit artikel gestelde verplichtingen komen voor rekening van de contractpartij. De contractpartij is voorts aansprakelijk voor de schade die de NV ZSP lijdt of zal lijden als gevolg van het eventueel afvoeren, bewust of onbewust, van verontreinigd (hemel)water of andere vloeistoffen via het hemelwaterriool. Onder schade valt ook het bedrag aan (bestuurlijke) boetes c.q. dwangsommen dat de NV ZSP verschuldigd zal zijn aan overheidsinstanties vanwege het verontreinigen van het oppervlaktewater en/of de bodem als gevolg van bovenomschreven afvoer door de contractpartij.

37.9 Op het moment dat voor de NV ZSP kenbaar wordt dat zij mogelijk schade zal lijden als gevolg van het handelen van de contractpartij zoals onder lid 8 bedoeld, zal zij onmiddellijk kennis geven van deze mogelijke schadepost aan de contractpartij teneinde deze in staat te stellen actie te ondernemen en de NV ZSP voor zover mogelijk te vrijwaren.

Artikel 38 Verlichting

38.1 De (openbare) kaden zijn niet verlicht.

38.2 De NV ZSP is niet gehouden voor verlichting zorg te dragen.

38.3 De gebruiker van de kade dient zelf zorg te (laten) dragen voor een voldoende verlichting van de door hem te gebruiken kade. De kosten daarvan zullen voor zijn rekening komen. De gebruiker dient daarbij te voldoen aan alle ter zake geldende wet- en regelgeving.

38.4 Indien op het terrein van contractpartij of de daar aanwezige inrichtingen en gebouwen verlichting wordt gebruikt, moet deze zodanig worden opgesteld en ingericht dat naar het oordeel van de directeur de scheepvaart daarvan geen hinder ondervindt.

Artikel 39 Parkeren

39.1 De contractpartij draagt zorg voor voldoende parkeergelegenheid op haar terrein om te kunnen voldoen aan de normale behoefte van haar bedrijf, personeel, leveranciers en bezoekers.

Artikel 40 Brandpreventie/brandbestrijding

40.1 Onverminderd de verplichtingen die in dit kader voortvloeien uit publiekrechtelijke vergunningen of andere overeenkomsten, is de contractpartij verplicht die maatregelen te nemen ter voorkoming en bestrijding van brand, die voldoen aan de redelijke eisen gesteld op dat gebied.

Artikel 41 Herstel door de NV ZSP

41.1 Indien de contractpartij enige verplichting, voortvloeiende uit deze Algemene Voorwaarden en/of de in de overeenkomst vermelde bijzondere voorwaarden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de NV ZSP deze verplichting op kosten van de contractpartij doen uitvoeren. Krachtens deze Algemene Voorwaarden is de NV ZSP na het doen van een in dit kader gedane kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede na verloop van de in lid 2 van dit artikel bedoelde termijn, tot zodanige uitvoering jegens de contractpartij uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens is de NV ZSP onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de contractpartij al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de contractpartij is verricht.

41.2 De directeur geeft schriftelijk kennis aan de contractpartij en –in geval van erfpacht tevens aan de eventuele hypotheekhouder- van zijn voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1 van dit artikel. Hij doet de kennisgeving vergezeld gaan van:

- a. een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn;
- b. een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichting;
- c. een aanmaning om aan een en ander alsnog binnen een redelijke termijn te voldoen.

41.3 Onverminderd de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente, bij de NV ZSP ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de contractpartij, is de contractpartij verplicht op eerste aanzegging van de directeur de kosten, welke gemoeid zijn (geweest) met het herstel, te voldoen. De directeur doet de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten van de NV ZSP, met de bevoegdheid om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen zo nodig onder aanzegging van de wettelijke rente na het verstrijken van de door de NV ZSP gestelde termijn voor betaling.

Hoofdstuk 4 Overige Bepalingen

Artikel 42 Sanctiebepaling

42.1 De gebruiker is bij niet nakoming of overtreding van zijn verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst en de daarbij behorende Algemene Voorwaarden zonder ingebrekestelling in verzuim indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek.

42.2 De gebruiker is voorts in verzuim wanneer hij na ingebrekestelling niet binnen de daarin opgenomen periode alsnog (behoorlijk) nakomt.

42.3 Indien sprake is van een doorlopende verplichting die niet wordt nagekomen geldt dat nakoming op enig moment ten aanzien van het verleden niet meer mogelijk is en een ingebrekestelling dus uitsluitend betrekking kan hebben op de toekomst. Ten aanzien van het verleden geldt dat de contractpartij in verzuim is.

42.4 Tenzij in de Algemene Voorwaarden andere strafboete staat aangegeven, is de gebruiker die in verzuim is en waarbij nakoming feitelijk nog mogelijk is een direct opeisbare contractuele boete verschuldigd van, afhankelijk van de aard der overeenkomst, 10 % van de waarde waar het bij de betreffende verplichting om gaat c.q. de kosten die met het voldoen aan de betreffende verplichting gepaard gaan met een minimum van € 500,00 voor elke week (een deel van een week voor een hele gerekend) dat de contractpartij in gebreke blijft correct na te komen. De directeur stelt de contractpartij hiervan schriftelijk in kennis. De NV ZSP behoudt het recht om naast deze strafboete nakoming en schadevergoeding te vorderen.

42.5 De contractpartij is verplicht de boete als bedoeld in lid 4 te betalen binnen één maand na datum van de factuur waarop het verschuldigde bedrag aan boete staat vermeld, onverminderd zijn plicht om alsnog correct na te komen.

42.6 Tenzij in deze Algemene Voorwaarden een andere, specifieke boete staat aangegeven is de gebruiker die in verzuim is en waarbij nakoming blijvend onmogelijk is, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25.000,00 per tekortkoming waarvan het verzuim is ingetreden. Deze boete treedt in de plaats van de wettelijke schadevergoeding.

42.7 Onverminderd het bepaalde onder lid 6 behoudt de NV ZSP het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen indien de schade de boete overtreft.

Artikel 43 Kettingbeding / kwalitatieve verplichting

43.1 Voor zover deze Algemene Voorwaarden alsmede de in de overeenkomst vermelde voorwaarden niet reeds als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zijn aan te merken, zijn de contractpartij en zijn rechtverkrijgenden onder bijzondere en algemene titel (behoudens uitdrukkelijke ontheffing van de directeur) verplicht bij elke gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht van de grond, de overdracht, splitsing

en/of samenvoeging van het erfpachtrecht of de vestiging van ondererfpacht, van een beperkt recht of de verlening van een ander gebruiksrecht, de voorwaarden waaronder het betreffende recht is verleend aan haar rechtverkrijgenden op te leggen en ten behoeve van de NV ZSP te bedingen en aan te nemen.

43.2 Indien de contractpartij of een volgende verkrijger verzuimt te doen opnemen, op te leggen of te bedingen en aan te nemen hetgeen onder lid 1 is bedoeld en nakoming nog mogelijk is, is deze contractpartij of de bedoelde volgende verkrijger een onmiddellijk opeisbare strafboete verschuldigd ter grootte van 5 % van de waarde van de betreffende onroerende zaak per week (een deel daarvan als een geheel gerekend) gedurende welke hij in gebreke blijft in de nakoming van bedoelde verplichting met een minimum van € 25.000,00 te betalen aan de NV ZSP. De NV ZSP behoudt zich het recht voor om naast deze strafboete nakoming en schadevergoeding te vorderen.

43.3 De contractpartij dan wel de betreffende volgende verkrijger is verplicht de boete als bedoeld in lid 2 aan de NV ZSP te betalen binnen één maand na datum van de factuur waarop het verschuldigde bedrag aan boete staat vermeld, onverminderd zijn plicht om alsnog correct na te komen.

43.4 Indien nakoming van de verplichting als bedoeld in dit artikel blijvend onmogelijk is, is de contractpartij of de bedoelde volgende verkrijger een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd aan de NV ZSP van € 100.000,00. Deze boete is bedoeld als wettelijke schadevergoeding.

43.5 Onverminderd het bepaalde onder lid 4 behoudt de NV ZSP in het daar bedoelde geval het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen indien de schade de boete overtreft.

Artikel 44 Inlevering bescheiden

44.1 Zo dikwijls, krachtens de bepalingen van de overeenkomst en/of deze Algemene Voorwaarden, bescheiden aan de NV ZSP moeten worden ingeleverd, wordt van deze inlevering door de NV ZSP een bewijs afgegeven, tenzij de bescheiden bij deurwaardersexploot zijn betekend of per aangetekende post zijn verstuurd.

44.2 Indien zulk een bewijs van ontvangst of zodanig exploot niet kan worden getoond, kan aan de NV ZSP de inlevering niet worden tegengeworpen.

44.3 De directeur kan verlenging van bepaalde termijnen van inlevering van bescheiden toestaan. Om gelding te verkrijgen dient deze verlenging schriftelijk te worden vastgelegd.

Artikel 45 Termijnen

45.1 Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Artikel 46

Vorm der op- en aanzeggingen

46.1 Alle aanzeggingen en mededelingen, ingevolge deze Algemene Voorwaarden (Algemeen en Bijzonder deel), en de betreffende overeenkomst, kunnen rechtsgeldig geschieden bij een aangetekend verzonden brief, voor zover niet anders is bepaald.

Artikel 47

Woonplaats

47.1 De contractpartij kiest bij de uitgifte in erfpacht c.q. het sluiten van de huurovereenkomst ter zake van de grond en eventuele opstallen, woonplaats waar de rechtspersoon de NV ZSP is gezeteld.

47.2 De contractpartij dient er voor te zorgen, dat zijn adres bij de NV ZSP bekend is. Het staat de contractpartij vrij in de plaats van de in lid 1 gekozen woonplaats een andere binnen die genoemde gemeente woonplaats te kiezen, mits hij daarvan aan de directeur schriftelijk kennis geeft. Zolang dit laatste niet is geschied, blijft de oude woonplaats gelden en wordt ook een eventuele nieuwe contractpartij geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.

Artikel 48

Rechtsmiddelen

48.1 Voor zover in de bepalingen, welke bij de overeenkomst zijn gesteld, aan de NV ZSP enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de NV ZSP, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zoveel deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

Artikel 49

Verplichtingen van de NV ZSP

49.1 Tenzij anders is overeengekomen, verplicht de NV ZSP zich om de rechten die contractpartij heeft uit obligatoire overeenkomst en deze Algemene Voorwaarden te bedingen ten opzichte van eventuele rechtsopvolgers van de NV ZSP - zowel ten opzichte van rechtsopvolgers onder algemene als onder bijzondere titel alsook, indien nodig, de NV ZSP een andere publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtsvorm krijgt.

Artikel 50

Geschillen

50.1 Alle geschillen, die ter zake van of in verband met de overeenkomst en de daarbij behorende Algemene Voorwaarden tussen partijen mochten ontstaan, zullen in eerste instantie uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechter welke is gevestigd waar de NV ZSP haar zetel heeft.

50.2 Het onder 1 gestelde geldt niet indien de contractpartij een natuurlijk persoon is, niet handelende in een beroep of bedrijf. In dat geval geldt de rechter die op wettelijke basis bevoegd is van het geschil kennis te nemen.

Artikel 51 **Nederlandse taal**

51.1 In geval van vertaling van de Algemene Voorwaarden en/of de individuele overeenkomsten, zal niettemin uitsluitend de Nederlandstalige tekst doorslaggevend zijn.

Artikel 52 **Citeertitel**

52.1 Dit deel van de Algemene Voorwaarden kan worden aangeduid als “het algemeen deel (l) van de Algemene Voorwaarden van de NV ZSP”

Deel II

BIJZONDER DEEL ERFPACT/HUUR

Inhoudsopgave Algemene Voorwaarden voor gronduitgifte Deel II Bijzonder deel erfpacht /huur

- Artikel 53. Erfpachttakten/huurovereenkomst/opstalrecht
- Artikel 54. Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom
- Artikel 55. Duur van de erfpacht
- Artikel 56. Duur van de huur
- Artikel 57. (Herziening) canon/huursom
- Artikel 58. Geen vermindering canon/huursom bij vermindering genot.
- Artikel 59. Gebrekenregeling huurovereenkomst
- Artikel 60. Verlenging erfpachtrecht/huurovereenkomst
- Artikel 61. Optie erfpachter c.q. huurder op verlenging van erfpacht of huur
- Artikel 62. Vestiging beperkte rechten
- Artikel 63. Opzegging van het erfpachtrecht
- Artikel 64. Gronden voor onmiddellijke beëindiging
- Artikel 65. Opzegging huurovereenkomst bij tekortschieten in de nakoming van verplichtingen door de huurder
- Artikel 66. Ontruiming van grond en opstallen
- Artikel 67. Vervreemding en bezwaring bij erfpacht
- Artikel 68. Positie hypotheekhouder bij vervreemding en bezwaring recht van erfpacht
- Artikel 69. Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouder
- Artikel 70. Overdracht huur / in de plaatsstelling / onderhuur
- Artikel 71. Aanbrengen wijzigingen opstallen
- Artikel 72. Oplevering opstallen na einde erfpacht/huur bebouwde grond
- Artikel 73. Oplevering na einde erfpacht/huur onbebouwde grond.
- Artikel 74. Vergoeding na einde erfpacht / opstal
- Artikel 75. Vergoeding na einde huurovereenkomst
- Artikel 76. Bezichtiging / Inspectie einde erfpacht/huur
- Artikel 77. Aantekening openbare registers
- Artikel 78. Afhankelijk recht van opstal ten behoeve van erfpachter
- Artikel 79. Toestand bodem
- Artikel 80. Citeertitel

DEEL II

BIJZONDER DEEL ERFPACHT/HUUR

Artikel 53

Erfpachtakte/huurovereenkomst/Opstalrecht

53.1 De uitgifte in erfpacht of het verkrijgen van een recht van erfpacht geschiedt bij akte van vestiging ten overstaan van een vanwege de NV ZSP, na overleg met de aanvrager, aan te wijzen notaris. Het recht van erfpacht heeft betrekking op grond al dan niet samen met opstallen.

53.2 De uitgifte van de grond in huur geschiedt door middel van een huurovereenkomst.

53.3 In de akte van vestiging van het recht van erfpacht/de huurovereenkomst/opstalrecht worden in ieder geval opgenomen:

- a. de ingangsdatum en de periode waarvoor het recht van erfpacht/recht van huur wordt verleend;
- b. de hoogte van de canon/de huursom en het tijdstip waarop deze kan worden herzien;
- c. de bestemming, welke aan de grond wordt gegeven en het gebruik, dat in verband daarmee van de grond en de opstallen mag worden gemaakt;
- d. de data waarop de betalingstermijnen van de canon/de huursom moeten zijn voldaan;
- e. de algemene bepalingen welke op de erfpacht/de huurovereenkomst van toepassing zullen zijn en de bijzondere bepalingen, welke zijn gesteld of overeengekomen;
- f. de gegevens, bedoeld in artikel 27;
- g. de diepte van het water voor het terrein, bedoeld in artikel 33.

Artikel 54

Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom

54.1 Een ieder die grond van de NV ZSP in erfpacht wenst te verkrijgen, dient daartoe een aanvraag in te dienen bij de directeur onder de voorwaarden van artikel 7.

Artikel 55

Duur van de erfpacht

55.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt voor een bepaalde tijdsduur en wel, tenzij in de akte van uitgifte anders is bepaald, voor een tijdvak van maximaal 60 jaren, met dien verstande dat de erfpachtvoorwaarden en meer in het bijzonder de canon na afloop van de eerste termijn van 30 jaar worden aangepast aan de aldan geldende en te verwachten marktomstandigheden. Dit geldt tevens voor de erfpachtcanon die expliciet gerelateerd is aan de waarde van de onroerende zaak. Indien en voor zover er aldan sprake is van een waardeinstijging van de onroerende zaak die de overeengekomen indexering overstijgt, zal een aanpassing van de erfpachtcanon in verhouding met genoemde waardeinstijging plaatsvinden.

55.2 De erfpachter is gerechtigd na 30 jaar de erfpachtovereenkomst tussentijds op te zeggen. Dit kan slechts geschieden door ten minste één jaar voor het verstrijken van de 30-jaartermijn de erfpachtovereenkomst door middel van een exploit op te zeggen.

55.3 Indien erfpachter niet van het vorenbedoelde recht tot tussentijdse opzegging gebruik maakt, wordt de erfpachtovereenkomst nog 30 jaar voortgezet, althans, in geval in de erfpachtovereenkomst een afwijkende termijn is opgenomen, tot het verstrijken van die termijn.

55.4 De erfpacht kan door de NV ZSP uitsluitend worden opgezegd op de gronden en de wijzen als hierna in artikel 63 en 64 zullen worden bepaald.

Artikel 56

Duur van de huur

56.1 De huurovereenkomst is voor een bepaalde tijdsduur en wel, tenzij in de overeenkomst anders is overeengekomen, voor een tijdvak van maximaal 10 jaren.

56.2 De huurovereenkomst kan door de huurder niet tussentijds worden opgezegd, tenzij in de overeenkomst anders overeengekomen.

56.3 De huurovereenkomst kan door Zeeland Seaports (tussentijds) worden opgezegd op gronden en wijze als hierna in artikel 65 is bepaald.

56.4 Indien na beëindiging van de eerdere huurovereenkomst een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten dan wel de bestaande huurovereenkomst wordt verlengd, behoudt de NV ZSP zich het recht voor de huurvoorwaarden en meer in het bijzonder de huurprijs na afloop van de oorspronkelijke duur van de huurovereenkomst aan te passen aan de alsdan geldende en te verwachten marktomstandigheden.

Artikel 57

(Herziening) canon/huursom

57.1 Een bedrag gelijk aan de canon is verschuldigd vanaf het moment dat de erfpacht ingaat dan wel als dit eerder is, vanaf het moment dat de onroerende zaak in gebruik wordt genomen. Als geen ingangsdatum in de overeenkomst is genoemd en de onroerende zaak niet eerder in gebruik wordt genomen, dan is dat bedrag verschuldigd vanaf het moment dat de overeenkomst is ondertekend.

57.2 De huursom is verschuldigd vanaf het moment dat de overeenkomst is ondertekend, tenzij schriftelijk een andere ingangsdatum is overeengekomen, dan wel –als dit eerder is– vanaf het moment van ingebruikneming van het gehuurde.

57.3 De canon/huursom wordt jaarlijks herzien aan de hand van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek vastgestelde consumentenprijsindex alle huishoudens, waarbij als basis zal gelden het jaar voorafgaand aan het kalenderjaar waarin de canon/huursom voor de eerste maal is overeengekomen.

57.4 De eerste herziening zal plaatsvinden per 1 januari van het jaar volgend op het moment van uitgifte van de grond in erfpacht/huur.

57.5 De aangepaste canon/huursom wordt binnen drie maanden ná de herzieningsdatum ter kennis gebracht van de erfpachter/de huurder en is verschuldigd met terugwerkende kracht vanaf 1 januari van het betreffende kalenderjaar.

57.6 Indien de canon op voet van artikel 56 lid 1 is aangepast wordt de aldus aangepaste canon geïndexeerd.

57.7 Alle belastingen, alsmede alle andere gewone en buitengewone lasten, welke op- of wegens de grond en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de contractpartij vanaf het moment als omschreven in artikel 24.

57.8 Over de niet of niet-tijdig betaalde canon/huursom/vergoeding ter zake van opstalrecht over het tijdvak vanaf de vervalddag tot en met de dag der voldoening, kan een rente worden gevorderd, gelijk aan de wettelijke handelsrente.

Artikel 58

Geen vermindering canon/huursom bij vermindering genot

58.1 De erfpachter/huurder dient alle geldende rechten (bijv. erfdienstbaarheden) van derden op het in erfpacht/huur uitgegeven terrein te respecteren.

58.2 De erfpachter / de huurder heeft geen recht op:

- a. vermindering van de canon / de huursom;
- b. verrekening van enige betalingsverplichting;
- c. opschorting van enige betalingsverplichting;
- d. ontbinding van de erfpacht- / huurovereenkomst;

in geval van vermindering van genot van de in erfpacht gegeven zaak / het gehuurde ten gevolge van gebreken, behoudens het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW.

58.3 Het bepaalde in lid 2 onder a en b is met betrekking tot de huurovereenkomst niet van toepassing voor zover het gaat om gebreken die de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen.

Artikel 59

Gebrekenregeling huurovereenkomst

59.1 Door de NV ZSP en de huurder wordt niet als gebrek in de zin van artikel 7:204 BW aangemerkt:

- de eventuele strijdigheid van het toegestane gebruik met wetgeving, het geldende bestemmingsplan en vergunningen;
- de in de beschrijving van het gehuurde, opgenomen (genot belemmerende) omstandigheden;
- het eventueel niet verkrijgen of intrekken van een vrijstelling/ontheffing van het bestemmingsplan of andere vergunningen, ontheffingen of vereiste overheidsbesluiten;
- het eventueel niet voldoen van het gehuurde aan de voorschriften van de overheid of de nutsbedrijven;
- de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem zoals beschreven in artikel 9;
- gebreken aan veranderingen en/of toevoegingen die door de huurder zelf zijn verricht c.q. aangebracht;

59.2 De in lid 1 genoemde omstandigheden kunnen voor de huurder geen aanleiding vormen de huurovereenkomst te ontbinden, de betaling van de huursom op te schorten, om schadevergoeding te vorderen of te verrekenen met de verschuldigde huursom.

59.3 De NV ZSP is niet aansprakelijk voor gebreken en de gevolgen daarvan die de NV ZSP bij het aangaan van de huurovereenkomst niet kende of had behoren te kennen. Tevens is de NV ZSP niet aansprakelijk voor gebreken en de gevolgen daarvan, ontstaan ná het aangaan van de huurovereenkomst.

Artikel 60

Verlenging erfpachtrecht/huurovereenkomst

60.1 Erfpachter kan, binnen een termijn van tien jaren voor het teniet gaan van het recht van erfpacht doch uiterlijk drie jaren vóór het moment van tenietgaan daarvan, aan de NV ZSP een beslissing verzoeken omtrent een verlenging van de tijd, waarvoor het erfpachtrecht is verleend.

60.2 De huurder kan binnen een termijn van twee jaar, doch uiterlijk twaalf maanden voor het verstrijken van de in de huurovereenkomst overeengekomen termijn van de NV ZSP verzoeken om een verlenging van de huurovereenkomst.

60.3 De erfpachter/de huurder richt schriftelijk een met redenen omkleed verzoek tot de directeur, onder vermelding van de periode waarvoor de verlenging wordt gevraagd.

60.4 De directeur brengt binnen zes maanden na ontvangst van het verzoek van de erfpachter zijn standpunt schriftelijk ter kennis van de erfpachter.

60.5 De directeur brengt binnen drie maanden na ontvangst van het verzoek van de huurder zijn standpunt schriftelijk ter kennis van de huurder.

60.6 In het schriftelijk standpunt als bedoeld in lid 4 en 5 zal worden aangegeven of en in het bevestigende geval onder welke voorwaarden de NV ZSP de overeenkomsten wenst te verlengen. De NV ZSP behoudt zich daarbij het recht voor bij de verlenging eveneens de hoogte van de canon/de huursom aan te passen alsmede de overige voorwaarden.

60.7 Het verzoek van de erfpachter/de huurder vervalt, indien hij binnen drie maanden na de verzending van de in de vorige leden bedoelde kennisgeving dat de NV ZSP de overeenkomst onder voorwaarden wel wil verlengen, niet met de NV ZSP overeenstemming heeft verkregen inzake die verlenging, het bedrag van de canon/de huursom en de (nieuwe) voorwaarden.

60.8 Bij de vaststelling van de canon/de huursom voor de duur van de verlenging wordt geen rekening gehouden met de waarde van de door de erfpachter/de huurder gestichte opstallen.

Artikel 61

Optie erfpachter c.q. huurder op verlenging van erfpacht of huur

61.1 Indien aan de erfpachter bij de overeenkomst een optie is verleend op verlenging van de tijd, waarvoor het recht van erfpacht is gevestigd, vervalt dit optierecht ingeval hij niet één jaar voor het einde van die termijn schriftelijk aan de NV ZSP mededeling heeft gedaan, dat hij van zijn optierecht gebruik zal maken.

61.2 Voor de huurder geldt in het geval er een optie op verlenging is verleend, de regeling als bepaald in het eerste lid echter met een vervalttermijn van uiterlijk zes maanden voor het einde van de huurtermijn.

61.3 De NV ZSP behoudt zich het recht voor bij de verlenging van het recht van erfpacht/huur de hoogte van de canon/de huursom aan te passen alsmede nieuwe voorwaarden te stellen.

61.4 Indien de NV ZSP en de contractpartij niet binnen drie maanden na de schriftelijke mededeling als bedoeld in de leden 1 en 2 tot overeenstemming komen over de nieuwe canon/huursom en/of de nieuwe voorwaarden, komt het optierecht te vervallen en zal de betreffende overeenkomst niet worden verlengd.

Artikel 62

Vestiging beperkte rechten

62.1 De erfpachter/de huurder is verplicht zich te onthouden van al datgene dat ten gevolg kan hebben, dat derden op de grond of de opstallen (beperkte) rechten verkrijgen.

62.2 De erfpachter is niet bevoegd tot verhuur/verpachting/ingebouwing van de grond/het erfpachtrecht/de op de grond gevestigde opstallen tenzij daarvoor schriftelijke toestemming is verleend door de directeur van de NV ZSP. De directeur is gerechtigd aan deze toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

62.3 Het is de huurder niet toegestaan om:

- het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven, hieronder mede begrepen onderhuur;
- de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of
- de huurrechten geheel of gedeeltelijk in te brengen in een personenvennootschap (of openbare vennootschap) of rechtspersoon.

62.4 Het niet voldoen aan het gestelde in dit artikel maakt dat de erfpachter/huurder een boete aan de NV ZSP is verschuldigd ter grootte van € 100.000,00. Deze boete is bedoeld als wettelijke schadevergoeding.

62.5 Onverminderd het bepaalde onder lid 4 behoudt de NV ZSP in het daar bedoelde geval het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen indien de schade de boete overtreft.

Artikel 63

Opzegging van het erfpachtrecht

63.1 De NV ZSP kan het recht van erfpacht met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:87 van het Burgerlijk Wetboek opzeggen, indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. De opzegging geschiedt op de wijze als hierna in lid 2 en 3 is bepaald.

63.2 De opzegging geschiedt bij exploit en ten minste een maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd (art. 5:88 lid 1 Burgerlijk Wetboek).

63.3 Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde op de erfpacht in de openbare registers staat ingeschreven.

Artikel 64

Gronden voor onmiddellijke beëindiging

64.1 Ingevolge het voorgaande artikel kan de NV ZSP het recht van erfpacht met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:86 BW opzeggen, indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. In aanvulling op voormelde bepaling wordt, als het in ernstige mate tekortschieten door erfpachter in de nakoming van de verplichtingen van de overeenkomst, die het recht geven om het recht van erfpacht op te zeggen, in ieder geval een of meer van de volgende omstandigheden beschouwd:

- i. erfpachter vraagt zijn eigen faillissement aan of wordt in staat van faillissement verklaard;
- ii. erfpachter vraagt (voorlopige) surseance van betaling aan;
- iii. het bedrijf van erfpachter wordt ontbonden of opgeheven;
- iv. de bedrijfsvoering wordt gestaakt;
- v. indien met betrekking tot Erfpachter krachtens het op erfpachter toepasselijke recht een gebeurtenis plaatsvindt die overeenkomt of gelijkwaardig is met de hiervoor beschreven vier situaties;
- vi. in het geval dat op een aanzienlijk deel van het bedrijf van erfpachter executoriaal beslag wordt gelegd en dat beslag niet binnen 30 dagen wordt opgeheven;
- vii. erfpachter ophoudt zijn of haar (statutaire) doel na te streven;
- viii. erfpachter ondanks ingebrekestelling, de in artikel 11 bedoelde verplichtingen niet nakomt en/of de eventueel in de overeenkomst opgenomen garantieverplichtingen niet nakomt en/of de in dat kader overeengekomen boete(s) niet betaalt binnen een maand na kennisgeving van de NV ZSP dat deze boete verschuldigd is tenzij de NV ZSP daartoe een uitstel heeft verleend.

Artikel 65

Opzegging huurovereenkomst bij tekortschieten in de nakoming van verplichtingen door de huurder

65.1 De NV ZSP is bevoegd de huurovereenkomst te beëindigen indien de huurder in verzuim is de huur over drie achtereenvolgende maanden te betalen of anderszins tekort schiet in de nakoming van zijn (andere) verplichtingen.

Artikel 66

Ontruiming van grond en opstallen

66.1 Indien, op de dag waartegen de ontruiming van het gehuurde is aangezegd, het perceel grond en de opstallen door de huurder/erfpachter niet zijn ontruimd en ter beschikking van de NV ZSP zijn gesteld, kan de directeur zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van de wettelijke regels en door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, alles op kosten van de contractpartij behoudens indien en voor zover deze laatste jegens de NV ZSP een beroep kan doen op zijn retentierecht.

Artikel 67

Vervreemding en bezwaring bij erfpacht, change of control

67.1 De erfpachter kan onder voorbehoud van voorafgaande schriftelijke toestemming van de directeur:

- a. zijn erfpachtrecht, rechten en verplichtingen uit de daaraan ten grondslag liggende en/of daarmee samenhangende overeenkomsten, geheel of gedeeltelijk leveren, toedelen, bezwaren, splitsen of daarop een beperkt of zakelijk genotrecht (erfdienstbaarheid) of een kwalitatieve verbintenis vestigen;
- b. het erfpachtrecht, rechten en verplichtingen uit de daaraan ten grondslag liggende en/of daarmee samenhangende overeenkomsten, of de gronden of de opstallen of een gedeelte daarvan aan anderen verhuren, verpachten of in (vrucht)gebruik geven;

67.2 De erfpachter dient ter verkrijging van de in het eerste lid bedoelde toestemming de concept-akte/conceptovereenkomst te sturen aan de directeur met daarbij aangegeven de beoogde ingangsdatum van het betreffende recht van de derde, waarna de directeur toestemming moet geven voor de betreffende rechtshandeling.

67.3 Bij het verlenen van de toestemming van de directeur worden in ieder geval de navolgende voorwaarden gesteld:

- a. De erfpachter blijft jegens de NV ZSP aansprakelijk terzake van het tijdig voldoen van de canon of huurpenningen en andere aan de onroerende zaak verbonden lasten, tenzij de rechtsoptvolger/nieuw gerechtigde voorziet in naar het oordeel van de NV ZSP genoegzame garanties en waarborgen.
- b. In de betreffende conceptakte/-overeenkomst dienen de Algemene Voorwaarden integraal van toepassing te worden verklaard, indien dat niet het geval is, wordt de toestemming van de directeur van de NV ZSP geacht te zijn onthouden;
- c. Erfpachter en zijn rechtverkrijgende moeten zich aantoonbaar vergewissen van de toestand van de grond/bodem ten tijde van de onder a en/of b bedoelde rechtshandelingen. Erfpachter blijft naast de rechtverkrijgende hoofdelijk aansprakelijk voor de toestand van de bodem/grond tenzij de rechtverkrijgende zich garant heeft gesteld voor het opleveren van de grond in de staat waarin deze aan de erfpachter was geleverd en –naar het oordeel van Zeeland Seaports- voldoende zekerheid heeft gesteld voor de nakoming daarvan dan wel erfpachter eventuele schade aan de grond/bodem heeft vergoed aan de NV ZSP.
- d. Levering van het recht van erfpacht en de rechten en verplichtingen uit de daaraan ten grondslag liggende en/of daarmee samenhangende overeenkomsten, of het bezwaren daarvan met hypotheek of een ander beperkt recht, het in vruchtgebruik of gebruik uitgeven of verhuren van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak, dient uitsluitend te geschieden bij een akte, te verlijden ten overstaan van een vanwege de NV ZSP, in overleg met de erfpachter aan te wijzen notaris.
- e. Een authentiek afschrift van de in het 3e lid, onder d van dit artikel bedoelde akte moet binnen één maand na haar dagtekening door de zorg en op kosten van de erfpachter aan de directeur ter beschikking zijn gesteld.
- f. Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht:
 - blijft de contractpartij aansprakelijk voor hetgeen deze ten tijde van de overgang/toedeling aan de NV ZSP verschuldigd is, en
 - zijn de verkrijger en de contractpartij hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de door laatstgenoemde nog aan de NV ZSP verschuldigde canon.

67.4 De directeur behoudt zich het recht voor aan de toestemming aanvullende voorwaarden te verbinden en/of kan deze toestemming voor bepaalde tijd of tot wederopzegging verlenen en daarbij bepalingen stellen.

67.5 Dit artikel geldt onverkort in geval van openbare verkoop van het recht van erfpacht.

67.6 In geval van een change of control bij de erfpachter, zal de erfpachter dit tijdig melden aan de NV ZSP.

Artikel 68

Positie hypotheekhouder bij vervreemding en bezwaring recht van erfpacht

68.1 Handelingen in strijd met het hiervoor bepaalde in artikel 67 en de aan de toestemming gebonden (aanvullende) voorwaarden geven de NV ZSP het recht om de nietigheid daarvan in te roepen en deze als niet jegens hem verricht te beschouwen.

68.2 De houder van een hypotheek, waarmee het recht van erfpacht is bezwaard, zal te zijnen behoeve alleen aanspraak kunnen maken op rechten welke aan de hypotheekhouder zijn toegekend bij deze algemene bepalingen, wanneer bij de directeur is ingeleverd een afschrift als hiervoor bedoeld in artikel 67 lid 2 en schriftelijk opgave is gedaan van het adres, waar de kennisgevingen, exploitatie enzovoorts in dit verband te doen, kunnen geschieden.

68.3 De hypotheekhouder, die aan het bepaalde in het vorige lid van dit artikel gevolg geeft zal, wanneer zijn recht van hypotheek tenietgaat, daarvan kennis geven aan de directeur en zijn inschrijving in de openbare registers doen doorhalen.

68.4 Slechts bij onderlinge overeenstemming tussen de NV ZSP, de erfpachter alsmede de hypotheekhouder, wiens recht schriftelijk is gebleken, kunnen de bepalingen, welke bij de overeenkomst zijn gesteld, worden gewijzigd.

Artikel 69

Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouder

69.1 Zeeland Seaports zal de hypotheekhouder tijdig schriftelijk in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van de erfpacht of wijziging van de grondwaarde waarop de canon is gebaseerd.

69.2 De NV ZSP heeft geen enkele verplichting jegens een hypotheekhouder die in strijd met deze Algemene Voorwaarden zijn recht heeft gevestigd.

Artikel 70

Overdracht huur/in de plaats stelling/onderhuur

70.1 Huurder is slechts bevoegd de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomst over te dragen aan een rechtsopvolger indien en voor zover de directeur met de rechtsopvolger kan instemmen.

70.2 Een verzoek tot in de plaats stelling dient aan de directeur te worden gericht door middel van een aangetekende brief. Indien en voor zover de directeur toestemming verleent voor de in de plaats stelling kan hij aan zijn toestemming nadere voorwaarden verbinden.

70.3 Onderverhuur is niet toegestaan.

70.4 Na overdracht of toedeling van het recht van huur/de in de plaats stelling als hiervoor bedoeld zijn de rechtsvoorganger en verkrijger van het recht hoofdelijk verbonden voor de door de rechtsvoorganger nog aan de NV ZSP verschuldigde huur.

Artikel 71

Aanbrengen wijzigingen opstallen

71.1 Indien en voor zover de erfpachtovereenkomst/de huurovereenkomst, tevens omvat de reeds op de in erfpacht uitgegeven casu quo de in verhuur uitgegeven grond aanwezige opstallen, alsmede dat de erfpachtovereenkomst/huurovereenkomst betrekking heeft op kaden of aanlegsteigers, is de erfpachter/de huurder niet bevoegd de inrichting of gedaante van het gehuurde/gepachte geheel of gedeeltelijk te veranderen dan na schriftelijke toestemming van de directeur, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur/erfpacht zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.

Artikel 72

Oplevering opstallen na einde erfpacht/huur bebouwde grond

72.1 Indien de in erfpacht gegeven zaak/ het gehuurde tevens de erfpacht/ huur van opstallen omvat, wordt het gepachte / gehuurde geheel ontruimd opgeleverd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt, onder afgifte van sleutels e.d. aan de NV ZSP.

72.2 Indien tussen de NV ZSP en de erfpachter / de huurder een beschrijving van de in erfpacht gegeven zaak / het gehuurde, is de erfpachter / de huurder gehouden de zaak in dezelfde staat op te leveren waarin deze volgens de beschrijving is aanvaard, met uitzondering van de met schriftelijke toestemming van de NV ZSP aangebrachte veranderingen en toevoegingen en/of hetgeen door ouderdom is teniet gegaan of hetgeen is beschadigd door normale slijtage. Indien en voor zover tussen partijen geen omschrijving is opgemaakt, wordt de erfpachter / de huurder geacht de in erfpacht gegeven zaak / het gehuurde in goede staat te hebben ontvangen en dient de erfpachter / de huurder de in erfpacht gegeven zaak / het gehuurde aan het einde van de erfpacht/huur in dezelfde goede staat op te leveren namelijk welke de NV ZSP mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de erfpacht/huur betrekking heeft.

72.3 Bij het einde van de erfpachtovereenkomst / huurovereenkomst is de erfpachter/de huurder verplicht:

- a. Alle (onroerende) zaken die door hem in, aan of op de in erfpacht gegeven zaak /het gehuurde zijn aangebracht of opgericht of door hem van de voorgaande erfpachter/huurder of gebruiker zijn overgenomen, op eigen kosten te verwijderen. Voor niet verwijderde zaken is de NV ZSP geen vergoeding verschuldigd en deze zaken worden na daadwerkelijk verlaten van de in erfpacht gegeven zaak/het gehuurde, beschouwd als zaken waarvan kennelijk afstand is gedaan. Deze niet verwijderde zaken kunnen op kosten van erfpachter/huurder worden verwijderd.
- b. Schriftelijk aan te geven welke zaken zijn overgenomen door een opvolgend erfpachter/huurder. Ten aanzien van deze zaken dient erfpachter/huurder samen met zijn opvolger een beschrijving op te stellen welke aan de NV ZSP wordt verstrekt.
- c. tot het ongedaan maken van alle veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde;

72.4 Van de in lid 3 vermelde verplichtingen dient vóór de ontruiming van de in erfpacht gegeven zaak / het gehuurde te zijn voldaan. De directeur kan aan de erfpachter/de huurder

geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van de in de voorgaande leden bedoelde verplichtingen. De directeur is gerechtigd daaraan voorwaarden te verbinden.

72.5 De erfpachter / huurder is aansprakelijk voor schade aan de in erfpacht gegeven zaak / het gehuurde, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de erfpacht/huurovereenkomst. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan, behoudens brandschade.

Artikel 73

Oplevering na einde erfpacht/huur onbebouwde grond

73.1 De in erfpacht gegeven / gehuurde onbebouwde grond wordt geheel ontruimd opgeleverd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, alle aanwezige roerende en onroerende zaken, ook die welke met toestemming van de NV ZSP zijn opgericht, dienen te worden verwijderd. Voor niet verwijderde zaken is de NV ZSP geen vergoeding verschuldigd en deze zaken worden na daadwerkelijk verlaten van de in erfpacht gegeven zaak/het gehuurde, beschouwd als zaken waarvan kennelijk afstand is gedaan. Deze niet verwijderde zaken kunnen op kosten van erfpachter/huurder worden verwijderd.

73.2 De erfpachter/huurder dient tijdig vóór de ontruiming van de in erfpacht gegeven zaak/het gehuurde schriftelijk aan te geven welke zaken zijn overgenomen door een opvolgend erfpachter/huurder. Ten aanzien van deze zaken dient erfpachter/huurder samen met zijn opvolger een beschrijving op te stellen welke aan de NV ZSP wordt verstrekt.

73.3 Aan de in lid 1 vermelde verplichtingen dient vóór de ontruiming van de in erfpacht gegeven / gehuurde onbebouwde grond te zijn voldaan. De directeur kan aan de erfpachter/de huurder geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van de in de lid 1 bedoelde verplichtingen. De directeur is gerechtigd daaraan voorwaarden te verbinden.

73.4 De erfpachter / huurder is aansprakelijk voor schade aan de in erfpacht gegeven / gehuurde onbebouwde grond, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de erfpacht-/huurovereenkomst. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan, behoudens brandschade.

Artikel 74

Vergoeding na einde erfpacht/ opstal

74.1 Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige opstallen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen tenzij dwingend wettelijk bepaald is dat in het betreffende geval wel een vergoeding verschuldigd is.

74.2 De erfpachter heeft na het einde van de erfpacht in ieder geval geen recht op de in het eerste lid van dit artikel bedoelde eventuele vergoeding:

- a. indien de in erfpacht gegeven grond een andere bestemming had dan die van woningbouw en/of,
- b. indien de erfpachter de opstallen niet zelf heeft bekostigd en/of,
- c. de erfpacht geëindigd is door opzegging door de erfpachter en/of
- d. voorzover de opstallen onverplicht waren aangebracht en de erfpachter deze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen.

74.3 De NV ZSP is bevoegd van de door hem ingevolge dit artikel eventueel verschuldigde vergoeding af te houden, hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft.

74.4 Voor de hoogte van een eventuele vergoeding voor de opstallen zal gelden het verschil tussen de waarde van het erfpachtrecht van de grond zonder de opstallen en de waarde van het erfpachtrecht van de grond inclusief de opstallen beide aan het einde van de erfpacht. De kosten van een eventuele taxatie zullen door beide partijen gelijkelijk worden gedragen.

74.5 Dit artikel dient woordelijk opgenomen te worden in de akte van vestiging van het erfpachtrecht.

Artikel 75

Vergoeding na einde huurovereenkomst

75.1 Voor zover na de ontruiming de door de huurder opgerichte opstallen, door hem aangebrachte wijzigingen en veranderingen, alsmede andere in het gehuurde aanwezige zaken, niet door hem zijn verwijderd, is de NV ZSP geen vergoeding verschuldigd en kunnen deze op kosten van de huurder door de NV ZSP, zonder enige aansprakelijkheid harerzijds, worden verwijderd. Ten aanzien van deze zaken doet de huurder afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking, voor zover die zaken voor de ontruiming niet ongedaan zijn gemaakt c.q. niet zijn verwijderd.

Artikel 76

Bezichtiging / Inspectie einde erfpacht / huur

76.1 Gedurende vier maanden vóór het eindigen van het recht van erfpacht casu quo de huurovereenkomst, is de erfpachter/de huurder gehouden het in erfpacht uitgegevene casu quo het gehuurde met de zich daarop bevindende opstallen voor gegadigden ter bezichtiging te stellen op in onderling overleg te bepalen dagen en uren, zonder daarvoor enigerlei vergoeding in rekening te kunnen brengen.

76.2 Partijen zullen tijdig vóór het einde van de erfpacht / huur het gepachte / gehuurde gezamenlijk inspecteren waarna een inspectierapport "einde erfpacht", respectievelijk "einde huur" wordt opgesteld. In het rapport zal worden vastgelegd welke herstellingen door en ten laste van de erfpachter / de huurder nog moeten worden uitgevoerd met vermelding van een termijn daarvoor. In voorkomend geval wordt eveneens vastgelegd welke veranderingen of toevoegingen niet ongedaan behoeven te worden gemaakt of verwijderd. Zo nodig is de NV ZSP zelfstandig bevoegd het inspectierapport voor partijen op te maken en bindend vast te stellen.

76.3 Indien de erfpachter / de huurder, ook na een ingebrekestelling, nalatig blijft in de nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit dit artikel en/of het inspectierapport, is de NV ZSP bevoegd de betreffende werkzaamheden zelf uit te voeren en de kosten daarvan te verhalen op de erfpachter / de huurder.

76.4 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is de erfpachter / de huurder aan de NV ZSP een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst gelden canon / huurprijs en vergoeding van andere kosten, onverminderd de aanspraak van de NV ZSP op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Artikel 77

Aantekening openbare registers

77.1 De erfpachter machtigt onherroepelijk de NV ZSP na het eindigen van het erfpachtrecht daarvan aantekening te laten doen in de openbare registers en terzake al het nodige te verrichten, zulks op kosten van de erfpachter.

Artikel 78

Afhankelijk recht van opstal ten behoeve van erfpachter

78.1 Indien aan de erfpachter tevens het recht of toestemming wordt verleend om opstallen op, onder of in de in erfpacht verkregen grond te hebben, zal dit zakelijk recht gelden als een afhankelijke recht van opstal, hetwelk (tegelijk met het recht van erfpacht) zal worden gevestigd, daarmee een geheel zal vormen en -behoudens afwijkende overeenkomst- zowel wat de inhoud als het einde van het recht betreft zal worden beheerst door de overeenkomst en deze Algemene Voorwaarden.

Artikel 79

Toestand bodem

79.1 De erfpachter/huurder zal zich onthouden van elk handelen of nalaten waardoor op, in of nabij het in erfpacht gegevene /verhuurde verontreiniging van de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodem, of andere vormen van milieuverontreiniging kunnen ontstaan of worden bevorderd.

79.2 Indien verontreiniging als in lid 1 bedoeld aanwezig is of dreigt te ontstaan, zal de erfpachter/huurder de NV ZSP daarvan terstond in kennis stellen.

79.3 De erfpachter/huurder zal aansprakelijk zijn voor op, in of nabij het gepachte/verhuurde aanwezige verontreiniging als lid 1 bedoeld, behoudens voor zover die verontreiniging hetzij vóór de ingang van de erfpacht/de huur of van voorafgaand gebruik door hem van het gepachte/verhuurde reeds aantoonbaar ter plaatse aanwezig was, hetzij aantoonbaar niet is veroorzaakt of bevorderd door enig handelen of nalaten van hem, van zijn ondergeschikten, of van derden die tijdens de erfpacht/de huur of het voorafgaande gebruik toegang tot het gepachte/verhuurde hebben gehad.

79.4 De NV ZSP zal tijdens of na afloop van de erfpacht/de huur steeds gerechtigd zijn, na overleg met de erfpachter/huurder, een nader onderzoek in te stellen naar de aanwezigheid, de omvang, de oorzaak en/of de gevolgen van verontreiniging als in lid 1 bedoeld. Toestemming van de erfpachter/huurder is daarvoor niet vereist. Hij dient aan het onderzoek wel zijn medewerking te verlenen.

79.5 Indien verontreiniging als in lid 1 bedoeld aanwezig is of dreigt te ontstaan zal de NV ZSP, na overleg met de erfpachter/huurder, gerechtigd zijn tot het vaststellen en uitvoeren, of tot het door de erfpachter/huurder of door een derde doen uitvoeren van maatregelen, die naar haar oordeel nodig zijn ter opheffing, beperking of voorkoming van die verontreiniging of de vermoedelijke oorzaken of mogelijke gevolgen daarvan.

79.6 De erfpachter/huurder zal gehouden zijn alle gegevens te verschaffen en medewerking te verlenen, welke de NV ZSP in verband met onderzoek of maatregelen als in dit artikel bedoeld nodig acht en voorts personen, belast met dat onderzoek of die

maatregelen, en daarbij te gebruiken hulpmiddelen op en in het gepachte/gehuurde toe te laten.

79.7 De NV ZSP is niet aansprakelijk voor schade, welke de erfpachter/huurder mocht lijden als gevolg van onderzoek of maatregelen als in dit artikel bedoeld, behoudens voor zover die schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de NV ZSP. De kosten van dat onderzoek en die maatregelen zijn voor rekening van de erfpachter/huurder, tenzij hij aantoonbaar niet aansprakelijk is voor de verontreiniging.

79.8 De erfpachter/huurder zal zich ten genoegen van de NV ZSP verzekeren tegen de voor hem uit dit artikel voortvloeiende risico's voor zover zulks binnen de grenzen der redelijkheid op de Nederlandse assurantiebeurs mogelijk is. De erfpachter/huurder zal op eerste verzoek van de NV ZSP een kopie van de betreffende verzekeringspolis overleggen aan de directeur.

79.9 Na het einde van de erfpacht/de huur is de erfpachter/de huurder verplicht de grond weer ter vrije beschikking te stellen aan de NV ZSP en wel ten minste in de toestand waarin de grond zich bevond ten tijde van de aanvang van het recht van erfpacht c.q. het huurrecht, welke toestand is beschreven en vastgelegd in het rapport van het milieukundige onderzoek als bedoeld in artikel 9.

79.10 Indien er aanleiding bestaat om te twifelen aan de toestand waarin de grond zich bevindt, is de directeur, onverminderd zijn bevoegdheid in lid 4, gerechtigd van de erfpachter/de huurder een milieukundig onderzoek te verlangen naar de toestand van de grond. Voormeld onderzoek dient binnen drie maanden na het einde van de erfpachtovereenkomst/de huurovereenkomst te zijn afgerond.

79.11 Indien uit het in lid 10 bedoelde onderzoek blijkt dat de grond in meerdere of mindere mate verontreinigd is, is de erfpachter/de huurder verplicht de grond te saneren en in schone staat terug te leveren, althans minimaal in de staat als bedoeld in lid 9.

79.12 Indien en voor zover de erfpachter/de huurder, ondanks het door de directeur gedane in lid 11 bedoelde verzoek en aanmaning daartoe in gebreke blijft het in lid 10 bedoelde onderzoek te verrichten, is de NV ZSP gerechtigd dit onderzoek te laten verrichten en de kosten daarvan te verhalen op de erfpachter/de huurder.

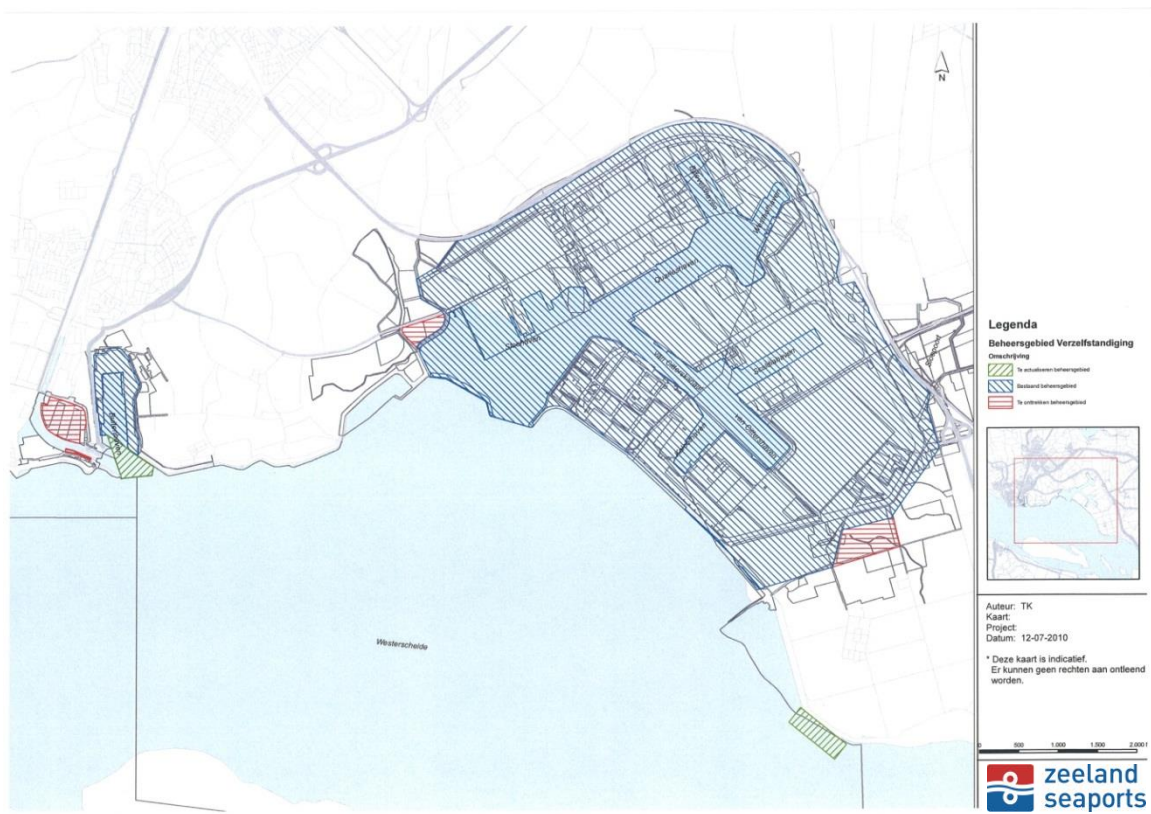
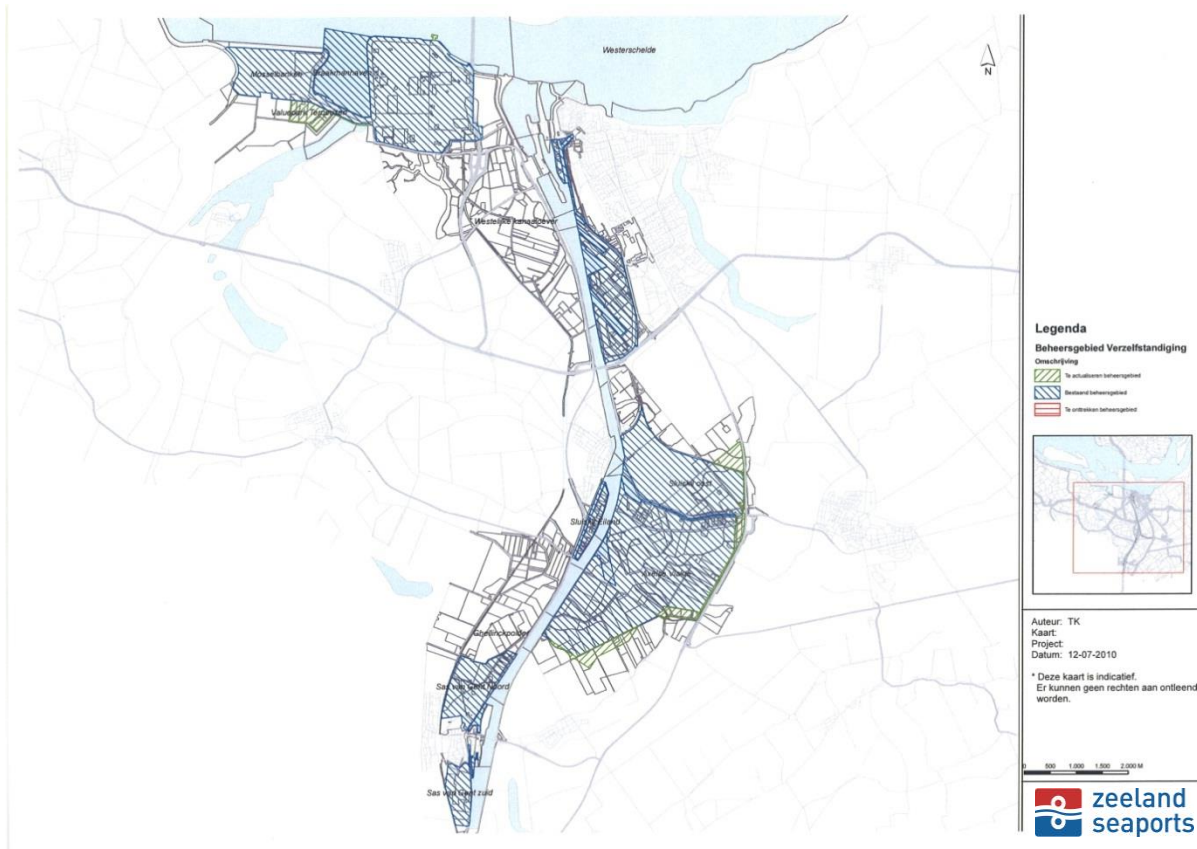
79.13 Indien de erfpachter/de huurder ondanks aanmaning daartoe binnen een redelijke termijn, gegeven de ernst en de aard van de geconstateerde verontreiniging in gebreke blijft de bodem te saneren zoals bedoeld in lid 11, is de NV ZSP gerechtigd de sanering te laten verrichten en de kosten daarvan te verhalen op de erfpachter/de huurder.

Artikel 80

Citeertitel

80.1 Dit deel van de Algemene Voorwaarden kan worden aangeduid als "het Bijzonder deel erfpacht/huur (II) van de Algemene Voorwaarden van de NV ZSP".

Bijlage 1 Tekeningen Havenbeheersgebied Zeeland Seaports



2014

Algemene voorwaarden voor gronduitgifte in het
beheersgebied van de naamloze vennootschap
N.V. Zeeland Seaports

N.V. Zeeland Seaports
Postbus 132
4530 AC Terneuzen
+31 (0) 115 647400
port@zeelandseaports.com
www.zeelandseaports.com

driven by dedication

