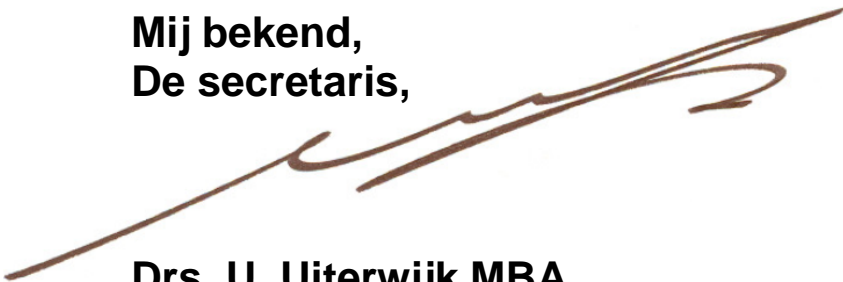


Algemene Voorwaarden Havenschap Moerdijk 2007

**Vastgesteld door de Raad van Bestuur
in de vergadering van 26 juni 2007.**

**Mij bekend,
De secretaris,**



Drs. U. Uiterwijk MBA

ALGEMEEN DEEL

Algemene Voorwaarden

Inhoudsopgave

Paragraaf 1 Algemeen deel

Artikel 1. Definities

Paragraaf 2 Object totstandkoming overeenkomst en levering onroerende zaak

Artikel 2. Voortijdige ontbinding (mondelinge) overeenkomst

Artikel 3. Toegestane activiteiten

Artikel 4. Milieukundig onderzoek

Artikel 5. Ontbinding in geval van onaanvaardbare verontreiniging

Artikel 6. Aanduiding en toestand

Artikel 7. Oppervlakte, ligging over- of ondermaat

Artikel 8. Informatieplicht van Havenschap Moerdijk / onderzoeksplicht contractpartij

Artikel 9. Verklaringen van Havenschap Moerdijk

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

Artikel 10. Algemene verplichtingen contractpartij

Artikel 11. Bouw- en exploitatieverplichtingen

Artikel 12. Gebruiksbepalingen

Artikel 13. Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

Artikel 14. Aansprakelijkheid / claims derden

Artikel 15. Betalingen

Artikel 16. Geen korting of verrekening

Artikel 17. Belastingen / lasten

Artikel 18. Onderhoud en schade

Artikel 19. Afscheiding terrein

Artikel 20. Opstallen

Artikel 21. Recht van toegang

Artikel 22. Bijkomende werken

Artikel 23. Leidingen door stenenglooiing

Artikel 24. Diepte van water voor terrein

Artikel 25. Hoogte terrein

Artikel 26. Spoorwegaansluiting en spoorgarantie

Artikel 27. Aansluiting nutsvoorzieningen

Artikel 28. Riolering

Artikel 29. Kadegeld

Artikel 30. Havengeldgarantie

Artikel 31. Uitweg

Artikel 32. Parkeren

Artikel 33. Brandpreventie / brandbestrijding

- Artikel 34. Herstel door Havenschap Moerdijk
- Artikel 35. Deelname SBIM

Paragraaf 4 Overige bepalingen

- Artikel 36. Sanctiebepaling
- Artikel 37. Boete
- Artikel 38. Kettingbeding / kwalitatieve verplichting
- Artikel 39. Inlevering bescheiden
- Artikel 40. Termijnen
- Artikel 41. Vorm der op- en aanzeggingen
- Artikel 42. Rechtsmiddelen
- Artikel 43. Nederlandse taal
- Artikel 44. Citeertitel

ALGEMEEN DEEL

Algemeen toepasselijke voorwaarden geldende voor alle overeenkomsten strekkende tot gronduitgifte door Havenschap Moerdijk, door middel van uitgifte in erfpacht of huur al dan niet samen met opstallen, alsmede voor overeenkomsten tot het vestigen van opstalrechten.

ARTIKEL 1

Definities.

Deze bepalingen verstaan onder:

1. "Havenschap Moerdijk": het te Zevenbergen gevestigde openbaar lichaam, zoals opgericht bij de Gemeenschappelijke Regeling Havenschap Moerdijk, herziening 1997.
2. "beheersgebied": het gebied van Havenschap Moerdijk zoals gedefinieerd in artikel 3, eerste lid, Gemeenschappelijke Regeling Havenschap Moerdijk, herziening 1997.
3. "Directeur": de directeur van Havenschap Moerdijk
4. "Dagelijks Bestuur": het Dagelijks Bestuur van Havenschap Moerdijk;
5. "Raad van Bestuur": de Raad van Bestuur van Havenschap Moerdijk;
6. "Algemene Voorwaarden": deze algemene voorwaarden;
7. "Bijzondere Voorwaarden": de voorwaarden die van toepassing zijn naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Voorwaarden, vermeld in akte van vestiging en/of wijziging van erfpacht of de huurovereenkomst;
8. "overeenkomst": de overeenkomst tot verhuur of tot uitgifte in erfpacht en alle terzake aangegane of nog aan te gane overeenkomsten betrekking hebbende op een perceel grond van Havenschap Moerdijk;
9. "contractpartij": de partij met wie Havenschap Moerdijk een overeenkomst aangaat.
10.
 - a. "erfpachter": de verkrijger van het recht van erfpacht, alsmede zijn rechtverkrijgenden;
 - b. "huurder": de partij met wie Havenschap Moerdijk een huurovereenkomst aangaat;
11. "hypotheekhouder": de hypotheekhouder, wiens recht als bedoeld in artikel 16 van het Bijzonder deel Algemene Voorwaarden Erfpacht is gevestigd en ter zake van wiens hypotheek een afschrift is ontvangen als bedoeld in het tweede lid van art. 16;
12. "canon": de geldsom, berekend als percentage van de grondwaarde bij uitgifte, per vierkante meter per jaar door de erfpachter aan Havenschap Moerdijk te betalen voor het genot van de aan hem in erfpacht uitgegeven grond;
13. "huur": de verschuldigde geldsom per vierkante meter per jaar door de huurder aan Havenschap Moerdijk te betalen voor het genot van de aan hem verhuurde grond (en eventuele opstallen daaronder begrepen);
14. "grond" of "terrein": het afhankelijk van de aard van de overeenkomst, te verhuren of in erfpacht uit te geven of uitgegeven perceel grond;
15. "opstallen": de te eniger tijd boven, op en in de grond op of in het terrein vóór het ingaan van het recht van erfpacht gesticht, geplaatst of aanwezige onroerende zaken; hieronder worden voorzover dat aan de orde is, mede verstaan alle funderingsresten, palen, buizen, kabels, steigers, bestratingen, afscheidingen en

gebouwen gebouwd, of die krachtens een vóór het ingaan van het erfpacht verleende bouw- of aanlegvergunning zouden kunnen worden gebouwd of aangelegd;

16. "grond aan water gelegen": het perceel grenzend aan het water, het talud of de kademuur of de strook water met het daaronder gelegen talud, indien de overeenkomst daar mede op betrekking heeft;
17. "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;
18. "kademuur": een verticale of nagenoeg verticale oevervoorziening met alle daarbij behorende kunstwerken;
19. "kadeplatform": een strook grond gelegen direct achter de kademuur, waarop laad-, los-, overslag- en opslagactiviteiten plaatsvinden, dat geen deel uitmaakt van het in erfpacht uitgegevene c.q. het gehuurde.
20. "maand": het tijdvak, dat aanvangt op de dag van een bepaalde datum van een kalendermaand en eindigt met het einde van de dag, voorafgaande aan de dag met dezelfde datum van de daarop volgende kalendermaand.
21. "SBIM": de Stichting Beveiliging Industrierrein Moerdijk, gevestigd te Moerdijk.
22. "havenmeester": de havenmeester van Havenschap Moerdijk, bedoeld in de Haven- en terreinverordening Moerdijk, zoals die op enig moment zal gelden.
23. "Tarievenreglement": het jaarlijks door het Dagelijks Bestuur van Havenschap Moerdijk vastgestelde reglement houdende de toepasselijke tarieven betreffende vergunningen en verschuldigde zeehavengelden.
24. "DHM": Stuurgroep Duurzaam Haven- en Industrierrein Moerdijk (DHM).
25. "grondwaarde": de waarde van een perceel grond bij vrije verkoop.

OBJECT TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST EN LEVERING ONROERENDE ZAAK

ARTIKEL 2

Voortijdige ontbinding (mondelijke) overeenkomst.

1. Havenschap Moerdijk is gerechtigd een reeds gesloten overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, in de volgende gevallen:
 - a. ingeval een contractpartij vóór het verlijden van de akte tot vestiging van het erfpachtrecht, of ingebruikname van verhuurde grond, al dan niet met opstallen, in staat van faillissement wordt verklaard,
 - b. ingeval van verzoek of aangifte tot faillietverklaring of aanbieding van akkoord buiten faillissement of aanvraag tot het bekomen van surséance van betaling door de contractpartij,

- c. ingeval van overlijden van de contractpartij of ontbinding c.q. liquidatie van de rechtspersoon ingeval mocht blijken van onvoldoende kredietwaardigheid ingeval de contractpartij enige onjuiste of onvolledige opgave heeft gedaan of heeft laten doen of enig hem bekend feit of omstandigheid heeft verzwegen, waarvan zij begreep of had kunnen of behoren te begrijpen dat die voor Havenschap Moerdijk van wezenlijk belang zou zij bij de totstandkoming van de overeenkomst, alsmede
 - d. ingeval van executoriale inbeslagneming van roerende en/of onroerende zaken van de contractpartij.
2. Havenschap Moerdijk zal zijn vorenbedoeld besluit onverwijld aan de contractpartij ter kennis brengen.
 3. Havenschap Moerdijk is bij toepassing van dit artikel tot generlei schadevergoeding, hoegenaamd ook, gehouden.
 4. Reeds betaalde gedeelten van de canon/huur zullen worden gerestitueerd, voor zover deze het bedrag van de door Havenschap Moerdijk betaalde kosten en/of gedeerde inkomsten en/of boeten op grond van deze overeenkomst te boven gaan.

ARTIKEL 3

Toegestane activiteiten.

Een bedrijfsterrein mag alleen worden gebruikt voor de vestiging van een bedrijf met die activiteiten, welke naar het oordeel van de DHM, op de aangegeven plaats, geen milieuhygiënische bezwaren oproepen, waaraan niet, door het stellen van voorwaarden krachtens de vigerende milieuwetten, tegemoet kan worden gekomen.

ARTIKEL 4

Milieukundig onderzoek.

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond en/of het grondwater, wordt in opdracht van Havenschap Moerdijk en voor haar rekening tijdig een indicatief onderzoek verricht gebaseerd op NEN 5740 en NVN 5725.
2. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond en het grondwater wordt omschreven en wordt geconstateerd -gezien het gebruik dat de contractpartner van de grond wil maken- of zich in de grond respectievelijk in het grondwater in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de dán geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid.
3. Havenschap Moerdijk stelt het rapport tenminste vier weken vóór het passeren van de notariële akte tot uitgifte in erfpacht c.q. zo spoedig mogelijk vóór het ondertekenen van de huurovereenkomst ter beschikking van de contractpartij.
4. Indien uit het onderzoek blijkt dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de dán geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, zullen partijen ter zake overleg voeren over eventuele sanerings- of andere maatregelen teneinde de grond aan de overeenkomst te laten beantwoorden. Indien partijen daarover geen overeenstemming bereiken, is elk van beide partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden zonder diens gevolge schadeplichtig te worden.

5. Onder stoffen, die naar de *dán* geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid worden niet verstaan: funderingsrestanten, schoon 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.
6. Indien de contractpartij afziet van het intropen van de ontbinding, als bedoeld in het vierde lid, kan zij zich er niet meer op beroepen dat het geleverde, ten aanzien van de milieuhygiënische situatie, niet aan de tussen Havenschap Moerdijk en de contractpartij gesloten overeenkomst beantwoordt.
7. De contractpartij vrijwaart Havenschap Moerdijk voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht of ingang 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.
8. Havenschap Moerdijk is jegens de contractpartij tot generlei vrijwaring, hoegenaamd ook, gehouden.

ARTIKEL 5

Ontbinding in geval van onaanvaardbare verontreiniging.

1. Indien *vóór* de datum van ondertekening van de notariële akte tot 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, anders dan uit het onderzoek als bedoeld in artikel 4, zou blijken van de aanwezigheid in onaanvaardbare mate van stoffen, die naar de *dán* geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid dan zullen partijen ter zake overleg voeren over eventuele sanerings- of andere maatregelen teneinde de grond aan de overeenkomst te laten beantwoorden. Indien partijen daarover geen overeenstemming bereiken, is elk van beide partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden zonder dientengevolge schadeplichtig te worden.
2. Onder stoffen, die naar de *dán* geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid worden niet verstaan: funderingsrestanten, schoon 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.

ARTIKEL 6

Aanduiding en toestand.

1. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin deze zich bevindt op de datum van passeren van de notariële akte van 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.
2. De feitelijke levering van het in erfpacht gegevene 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 Havenschap Moerdijk op dit eerdere tijdstip. De feitelijke levering van het verhuurde zal, behoudens nadere overeenkomst, geschieden op de in de overeenkomst gestelde aanvangsdatum van de huur.
3. De in erfpacht gegeven of verhuurde onroerende zaak is aldus vanaf het moment der feitelijke levering zoals bedoeld onder 2 van dit artikel voor risico van de contractpartij.
 4. 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, hypotheken 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 (het Algemene – en het Bijzondere Deel) die de overeengekomen bouw, verdere inrichting, ingebruikneming en gebruik van het perceel verhinderen of beperken.
 5. Havenschap Moerdijk zal bij het aangaan van de overeenkomst kennis geven van alle erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, voor zover kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in art. 3:16 BW dan wel anderszins aan haar bekend. De contractpartij aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de contractpartij uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die niet kenbaar zijn uit de openbare registers als hiervoor omschreven voor zover die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem redelijkerwijs geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
 6. Havenschap Moerdijk verleent geen vrijwaring voor hem niet kenbare gebreken.
 7. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan de contractpartij kenbare gebreken staat Havenschap Moerdijk niet in.

ARTIKEL 7

Oppervlakte, ligging, over- of ondermaat.

1. Een door beide partijen gewaarmerkte kaart (de situatietekening) op een schaal van tenminste één op tweeduizend (1:2000) van de bij de overeenkomst in erfpacht of huur uit te geven grond, wordt aan de akte of de overeenkomst gehecht.
2. Indien de exacte 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 éénmaal voor rekening van Havenschap Moerdijk in het terrein worden aangeduid.
3. Partijen verklaren in het sub 2 bedoelde geval ermee akkoord te gaan, dat de uitkomsten van de sub 2 bedoelde 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 uitgegeven/verkregen c.q. is/zal worden verhuurd.
4. Over- of ondermaat ter grootte van minder dan 5% van de grond zal -behoudens herberekening van de erfpacht- of huursom, aan geen der partijen recht verlenen tot het instellen van enigerlei actie.

ARTIKEL 8

Informatieplicht van Havenschap Moerdijk / onderzoeksplicht contractpartij.

1. Havenschap Moerdijk staat ervoor in, dat hij 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.
2. Havenschap Moerdijk 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.
3. De contractpartij aanvaardt uitdrukkelijk, dat de 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 9

Verklaringen van Havenschap Moerdijk.

Havenschap Moerdijk verklaart, voor zover niet anders is bepaald of overeengekomen, het volgende:

- a. Havenschap Moerdijk is bevoegd tot het aangaan van de overeenkomst met de betreffende contractpartij.
- b. Vanaf het totstandkomen 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 Havenschap Moerdijk 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 ruilverkaveling- c.q. herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
- e. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN PARTIJEN IN RELATIE TOT GEBRUIK EN ONDERHOUD

ARTIKEL 10

Algemene verplichtingen contractpartij.

1. De contractpartij is verplicht zich bij het gebruik van het ingevolge de overeenkomst uitgegeven terrein te gedragen naar de voor het beheersgebied van Havenschap Moerdijk geldende bepalingen, reglementen, en verordeningen, reeds gemaakt of nog te maken.
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.
3. De contractpartij is verplicht zich te onthouden van handelingen waardoor naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur gevaar, schade, hinder of overlast voor Havenschap Moerdijk of voor derden zouden kunnen ontstaan, voor zover die handelingen niet gedekt worden door een publiek- of privaatrechtelijke vergunning of daarvoor anderszins expliciet toestemming is verleend door Havenschap Moerdijk.

ARTIKEL 11

Bouw- en Exploitationeverplichtingen.

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.
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.
3. De contractpartij is verplicht zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk voor afloop van de in de overeenkomst c.q. notariële akte opgenomen termijn de eventuele opstallen te realiseren en 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. De directeur kan op een gemotiveerde aanvraag van de contractpartij besluiten de termijn te verlengen.
4. 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 op een gemotiveerde aanvraag van de contractpartij 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 Havenschap Moerdijk.

5. De contractpartij mag het bedrijf, tot de uitoefening waarvan het terrein is bestemd, niet langer dan twee achtereenvolgende jaren buiten werking laten. Binnen tien jaar na het wederom in werking stellen van het bedrijf mag de contractpartij slechts met toestemming van de directeur het bedrijf opnieuw buiten werking stellen. Bij het verlenen van toestemming bepaalt de directeur de tijd, gedurende welke het bedrijf ten hoogste buiten werking mag blijven.
6. Indien de contractpartij het bedrijf buiten werking laat, is het Dagelijks Bestuur van Havenschap Moerdijk bevoegd de contractpartij om nadere uitleg te vragen naar de reden daarvan. Indien de contractpartij daarvoor onvoldoende gerechtvaardigde redenen kan aanvoeren, mag Havenschap Moerdijk ervan uitgaan dat het bedrijf buiten werking wordt gehouden wegens strategische redenen. Alsdan kan het Dagelijks Bestuur besluiten tot het opleggen van een sanctie bestaande in een boete gerelateerd aan door Havenschap Moerdijk gedeerde inkomsten die Havenschap Moerdijk, gelet op de bedrijfsactiviteiten van de contractpartner placht te ontvangen, althans redelijkerwijs mocht verwachten.
7. Het Havenschap Moerdijk kan, telkens wanneer de contractpartij een van zijn verplichtingen jegens het Havenschap Moerdijk uit hoofde van dit artikel niet nakomt, een boete opleggen van € 1.000 per dag zolang de overtreding voortduurt.
8. Het Havenschap Moerdijk stelt de contractpartij daarvan bij aangetekende brief in kennis.
9. Het in lid 7 van dit artikel bepaalde laat de bevoegdheid van het Havenschap Moerdijk om bovendien schadevergoeding te vorderen onverlet.
10. De boete als bedoeld lid 7 van dit artikel is onmiddellijk opeisbaar en wordt verbeurd door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist. Daarbij wordt aan de contractpartij rente in rekening gebracht ter grootte van één vijf en twintig/honderdste procent (1,25%) per maand of gedeelte daarvan, tot het moment waarop de betaling van de opgelegde boete plaatsvindt.

ARTIKEL 12

Gebruiksbepalingen.

1. De contractpartij mag van de aan het water gelegen grond niet een zodanig gebruik maken, dat hierdoor de standzekerheid van het talud of de kademuur etc. in gevaar kan worden gebracht.
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, 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, voor zover vallend binnen de grenzen van deze bepalingen, moeten worden opgevolgd.

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, geheel voor rekening van de contractpartij komen.
4. Onverminderd de goedkeuring krachtens wettelijke voorschriften mag de contractpartij slechts opstellen stichten, indien aard, functie, plaats en aantal daarvan tevoren door de directeur schriftelijk zijn goedgekeurd. Deze verplichting jegens Havenschap Moerdijk bestaat evenwel niet ter zake van hetgeen wordt aangebracht ter voorziening van het terrein van bestrating of ter aansluiting aan openbare nutsbedrijven.
5. De contractpartij is verplicht alle aanwijzingen van de directeur ter voorkoming van overbelasting en overlast van het terrein stipt na te komen. Deze verplichting bestaat onverkort, ook wanneer tevoren goedkeuring als bedoeld in één van de leden van dit artikel is gegeven.
6. Andere opschriften en tekens, dan die welke een 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 voorafgaande goedkeuring van de directeur.
7. Afvoer van vaste stoffen, gassen en vloeistoffen, in het havenbassin of aangrenzende wateren, is niet geoorloofd dan na verkregen schriftelijke toestemming van de directeur. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
8. Het maken van een uitrit aan de grens van het terrein naar de voor het openbaar verkeer openstaande weg is voor rekening van de contractpartij. Havenschap Moerdijk verleent daarvoor op aanvraag vergunning behoudens dringende redenen. Voor het gedeelte van de uitrit vanaf de perceelgrens tot aan de openbare weg wordt door Havenschap Moerdijk een vergoeding in rekening gebracht.

ARTIKEL 13

Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid.

1. Hetgeen ingevolge een 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 moeten worden nagekomen.
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 het Dagelijks Bestuur. Mededelingen, kennisgevingen, vorderingen, aanmaningen, enzovoorts ingevolge de bepalingen van deze overeenkomst zullen rechtsgeldig tot de vertegenwoordiger worden gericht of aan/door hem worden verzonden.

ARTIKEL 14

Aansprakelijkheid/claims derden.

De contractpartij is aansprakelijk voor alle aanspraken die derden op Havenschap Moerdijk geldend kunnen maken ter zake van de vergoeding van schade welke na de uitgifte van de grond in erfpacht of in huur, ontstaat door het gebruik, verontreiniging of ander handelen of nalaten door- of vanwege de contractpartij, van de grond of door gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen. Zij zal Havenschap Moerdijk zonodig vrijwaren.

ARTIKEL 15

Betalingen.

1. De afhankelijk van de aard der overeenkomst verschuldigde betaling (canon, huur of andere lasten) is verschuldigd vanaf de datum dat de overeenkomst ingaat en dient, in geval er sprake is van periodiek verschuldigde betalingen, steeds in driemaandelijks termijnen bij vooruitbetaling voor of op de vervaldag in een op de vervaldag algemeen gangbaar en wettig betaalmiddel, op door Havenschap Moerdijk aangegeven wijze te worden voldaan.
2. Indien de in lid 1 vermelde betaling niet tijdig geschiedt, kan de directeur bepalen, dat de contractpartij over het niet, respectievelijk 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 rente. Voor de toepassing hiervan wordt een gedeelte van de maand voor een volle maand gerekend.

ARTIKEL 16

Geen korting of verrekening.

Al hetgeen krachtens de overeenkomst aan Havenschap Moerdijk door de contractpartij is verschuldigd, moet door haar worden voldaan, zonder enige korting of verrekening uit welke hoofde dan ook.

ARTIKEL 17

Belastingen/lasten.

1. Alle kosten, rechten en belastingen inzake de vestiging of wijziging van het erfpachtrecht of het huurrecht, waaronder de kosten van de kadastrale opmeting anders dan ingevolge artikel 7 lid 2, zijn voor rekening van de contractpartij.
2. 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 met ingang van de datum van het verlijden van de notariële akte van vestiging van zijn erfpachtrecht c.q. ingang van de huur, met uitzondering van het eigenaarsdeel van de grond ingeval van huur, dat ten laste van Havenschap Moerdijk komt.
3. De kosten die ter zake van belasting door Havenschap Moerdijk 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 lid 2 of 4 van dit artikel gesteld.

4. Indien in het kader van de overeenkomst de ingebruikneming vóór het in lid 2 bedoelde moment geschiedt, komen de in lid 2 en 3 bedoelde lasten vanaf de datum van ingebruikneming voor rekening van de contractpartij.
5. Indien Havenschap Moerdijk enige betaling heeft verricht welke ingevolge het bepaalde in de voorgaande leden ten laste van de contractpartij komt, geeft Havenschap Moerdijk daarvan schriftelijk kennis aan de contractpartij die verplicht is binnen een maand na de verzending van de kennisgeving het daarin opgegeven bedrag aan Havenschap Moerdijk te betalen.
6. Bij niet tijdige of niet volledige betaling is artikel 15 lid 2 van toepassing waarbij voor de vervaldag de datum van de in het vorige lid bedoelde kennisgeving wordt aangehouden.

ARTIKEL 18

Onderhoud en schade.

1. De contractpartij is verplicht voor zijn rekening het terrein, met inbegrip van eventueel aanwezige opstallen, inrichtingen, afscheidingen, kademuuren, loswallen, steigers en spoorweg, tot genoegen van Havenschap Moerdijk te onderhouden en daaraan alle nodige herstellingen - ook buitengewone - te verrichten of te doen verrichten, tenzij bij de overeenkomst anders is bepaald.
2. Onbebouwde gedeelten van het terrein dienen voor rekening van de contractpartij genoegzaam, ter beoordeling van Havenschap Moerdijk, tegen wind- en stuifschade te worden beschermd.
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.
4. Alle werken of eigendommen van Havenschap Moerdijk, welke ten gevolge van het gebruik van de contractpartij en/of in zijn opdracht werkende derden worden beschadigd, moeten door en op kosten van de contractpartij worden hersteld.
5. De contractpartij doet bij voorbaat afstand van alle aanspraken, welke zij tegenover Havenschap Moerdijk zou kunnen doen gelden wegens schade aan het in erfpacht gekregen of gehuurde terrein te maken installaties, gebouwen, loodsen, wegverhardingen en alle overige tot de exploitatie van haar bedrijf behorende werken en werktuigen, door welke oorzaak ook ontstaan. Het vorenstaande geldt niet indien de schade is ontstaan door opzet of grove schuld van de zijde van Havenschap Moerdijk.
6. Het onderhoud van kademuur- en kadeplatform als zodanig komt ten laste van Havenschap Moerdijk.
7. Het herstel van de aan kademuur- en kadeplatform als zodanig met bijbehorende voorzieningen toegebrachte schade, niet veroorzaakt door natuurlijke oorzaken (daaronder niet begrepen zettingen), geschiedt door Havenschap Moerdijk op kosten van de contractpartij, tenzij bij overeenkomst is gesteld dat het onderhoud bij de contractpartij berust.
8. Havenschap Moerdijk verricht de werkzaamheden tot herstel en onderhoud van kademuur- en platform als zodanig 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 Havenschap Moerdijk is verschuldigd.

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 Havenschap Moerdijk noodzakelijk is. Havenschap Moerdijk is niet aansprakelijk voor eventuele schade, welke de contractpartij of derden ten gevolge van deze werkzaamheden lijden.
10. De contractpartij vrijwaart Havenschap Moerdijk voor alle vorderingen welke anderen op haar zouden 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 grove schuld of grove nalatigheid van de zijde van Havenschap Moerdijk.

ARTIKEL 19

Afscheiding terrein.

De contractpartij is verplicht op zijn kosten de ingevolge de overeenkomst uitgegeven grond met eventuele opstallen af te scheiden en afgescheiden te houden, tot genoegen van de directeur en naar door de directeur te stellen regelen.

ARTIKEL 20

Opstallen.

1. Indien de overeenkomst impliceert huur 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 opstal(len) en van de staat waarin zij zich bevindt c.q. bevinden.
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.
3. Indien Havenschap Moerdijk de opstallen verzekert, vergoedt de contractpartij de ter zake verschuldigde premies. Artikel 15, lid 2 vindt in dit geval overeenkomstige toepassing, waarbij voor de vervalddag de datum van de aanschrijving tot betaling wordt aangehouden.

ARTIKEL 21

Recht van toegang.

1. Ten behoeve van het beheer en onderhoud, het aanleggen, het doen aanleggen, het wijzigen en het onderhouden van werken, behorende tot het beheersgebied, de oevervoorzieningen, de waterkeringen en de wegen alsmede het uitoefenen van toezicht op de correcte nakoming van de bepalingen uit deze overeenkomst, bezit Havenschap Moerdijk een onbeperkt recht van toegang tot de in de overeenkomst uitgegeven onroerende zaak voor het in zijn dienst staande personeel, alsmede voor al diegenen, die bij genoemde werkzaamheden zijn betrokken, beampten van politie, (bijzondere) opsporingsambtenaren daaronder begrepen.

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.
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.

ARTIKEL 22

Bijkomende werken.

1. Havenschap Moerdijk is bevoegd, wanneer de door hem nodig geoordeelde werken, welke 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, 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, de door hem 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 Havenschap Moerdijk in welke vorm dan ook.
2. Indien ten behoeve van de belangen van het haven- en industriegebied Moerdijk wijziging nodig is in de plaats of de samenstelling van de op het terrein gemaakte werken en de wijziging betrekking heeft op werken of werkzaamheden, waaromtrent de erfpacht- of huurovereenkomst alsmede de algemene voorwaarden, algemeen en bijzonder deel, geen nadere regelen stellen, moet de contractpartij op aanschrijving van de directeur van Havenschap Moerdijk de wijziging op kosten van Havenschap Moerdijk uitvoeren, tenzij bijzondere omstandigheden aanleiding geven tot het overeenkomen van een andere regeling.

ARTIKEL 23

Leidingen door stenenglooiing.

Indien leidingen ten dienste van het bedrijf van contractpartij of ten dienste van het bedrijf dat met toestemming van contractpartij ter plaatse is gevestigd, steken door de stenenglooiing, waarmede het talud van aan water gelegen terrein is bekleed, vergoedt de contractpartij aan Havenschap Moerdijk alle schaden, welke aan de stenenglooiing in de omgeving van de mond van deze leidingen worden vastgesteld.

ARTIKEL 24

Diepte van water voor terrein.

1. Indien het terrein aan water is gelegen, wordt in de overeenkomst bepaald op welke diepte Havenschap Moerdijk de waterbodem zal onderhouden.
2. Wanneer de diepte als genoemd in de overeenkomst wordt onderschreden, zal Havenschap Moerdijk binnen een, gegeven de omstandigheden, redelijke termijn nadat de contractpartij schriftelijke nakoming van deze verplichting heeft gevorderd, zorgdragen voor herstel van de contractdiepte.
3. Hinder als gevolg van de in lid 2 van dit artikel genoemde werkzaamheden geeft de contractpartij geen enkel recht op schadevergoeding.
4. De contractpartij zal aan 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 25

Hoogte terrein.

1. Havenschap Moerdijk behoeft het krachtens de overeenkomst uitgegeven terrein niet op hoogte te houden.
2. Havenschap Moerdijk kan verlangen dat van het terrein vrijkomend ophoogmateriaal om niet ter beschikking wordt gesteld van Havenschap Moerdijk. Het vrijkomende ophoogmateriaal dient dan door en voor rekening van de contractpartij op een nader aan te wijzen plaats binnen het beheersgebied van Havenschap Moerdijk te worden gestort en geëgaliseerd.

ARTIKEL 26

Spoorwegaansluiting en spoorgarantie.

1. Voor het hebben van een aansluiting van het door de contractpartij te exploiteren bedrijf op de stamspoorlijn is een vergunning van het Dagelijks Bestuur vereist, onverminderd andere toestemmingen of vergunningen.
2. De spoorwegaansluiting, inclusief bijkomende werken als wissels, wegen, duikers, afrasteringen, spoorwegovergangen, enzovoorts, moet door en voor rekening van de contractpartij worden aangelegd en onderhouden.
3. Het is de contractpartij niet toegestaan verlading van spoorwagens te doen plaatsvinden anders dan op het gepachte of gehuurde.
4. Voor het hebben van een spoorwegaansluiting over gronden van het Havenschap Moerdijk is een jaarlijkse vergoeding verschuldigd. De te betalen vergoeding zal worden ontleend aan het Tarievenreglement.

5. Voor het gebruik van de stamspoorlijn gelegen op grond van het Havenschap Moerdijk is de contractpartij een vergoeding verschuldigd welke wordt berekend volgens de formule:
$$K = A [(B \times T) + (L \times W)]$$
waarin dient te worden gelezen voor:
K: de door contractpartij jaarlijks te betalen vergoeding;
A: de afstand in kilometers van Lage Zwaluwe tot het raccordement van de contractpartij;
B: het door het Havenschap Moerdijk voor het betreffende jaar vastgestelde tarief op basis van de gemiddelde ton/kilometerprijs voor het Landelijke Nederlandse Spoorwegetraject, de zogenoemde fictieve ton/kilometerprijs;
T: het in het betreffende jaar over de stamlijn vervoerde tonnage producten en materialen als medegedeeld door de contractpartij;
L: € 0,0454;
W: het in het betreffende jaar over de stamlijn vervoerde aantal wagons (beladen en ledig) als medegedeeld door erfpachter of huurder.
6. De contractpartij verplicht zich tegenover het Havenschap Moerdijk als minimum garantie per jaar te betalen een vergoeding, welke gebaseerd zal worden op een tonnage van drieduizend (3.000) per hectare per jaar en een aantal wagons van honderd (100) per hectare per jaar. De minimum garantie moet ook worden betaald indien de contractpartij geen aansluiting op de stamlijn maakt, zoals bedoeld in de leden 1, 2, 3 en 4 van dit artikel.

ARTIKEL 27

Aansluiting nutsvoorzieningen.

1. Alle kosten van aanleg, aansluiting en onderhoud van bestrating, riolering, elektriciteit-, gas- en waterleiding en verlichting zijn voor rekening van de contractpartij, evenals het verbruik als zodanig.
2. Ingeval van een vervreemding of bezwaring met een beperkt zakelijk recht, alsook in geval van gehele of gedeeltelijke verhuur is de rechtsopvolger verplicht de vergunningen die betrekking hebben op de in het eerste lid bedoelde nutsvoorzieningen te laten overschrijven op diens naam.

ARTIKEL 28

Riolering.

1. Door en voor rekening van de contractpartij dient een rioolstelsel te worden aangelegd. De uitvoering van het stelsel dient afhankelijk van de aanwezige openbare voorzieningen te worden uitgevoerd als gescheiden-, dan wel verbeterd gescheiden stelsel.
2. Daartoe dient de contractpartij een bedrijfsrioolplan op te stellen en ter goedkeuring aan te bieden aan het Havenschap Moerdijk en de aangewezen waterkwaliteitbeheerder in casu het Waterschap Brabantse Delta te Breda en Rijkswaterstaat. Afhankelijk van de aard en/of kwaliteit van het te lozen afvalwater kan een vergunning in het kader van de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren (W.V.O.) noodzakelijk zijn.

3. Voor het aansluiten van de terreinriolering en het lozen van afvalwater op het rioolsysteem van het Havenschap Moerdijk dient, naast de in lid 2 genoemde mogelijk noodzakelijke vergunning krachtens de W.V.O., van het Dagelijks Bestuur een vergunning te worden verkregen.
4. Het goedgekeurde bedrijfsrioolplan kan voorzien in de lozing van schoon water op het oppervlaktewater zoals sloten en havens. Voor het hebben van schoonwaterlozingen in gronden van het Havenschap Moerdijk is een jaarlijkse vergoeding verschuldigd aan het Havenschap Moerdijk. De te betalen vergoeding wordt ontleend aan het Tarievenreglement.
5. De maximaal toegestane hoeveelheid te lozen afvalwater in de vorm van Droog Weer Afvoer (D.W.A.) bedraagt twee en een halve kubieke meter (2,5 m³) per uur per hectare terrein. Indien de bedrijfsriolering moet worden uitgevoerd als verbeterd gescheiden stelsel dient in het regenwaterstelsel rekening te worden gehouden met een bergingscapaciteit ter grootte van 2 mm per m² verhard terreinoppervlak.
6. Het Havenschap Moerdijk geeft voor zowel schoonwater als voor afvalwater geen garantie voor het te allen tijde kunnen lozen.
7. Voor het lozen van thermisch verontreinigd afvalwater dient de contractpartij er in beginsel rekening mee te houden, dat lozing op oppervlaktewater niet is toegestaan, en derhalve bij het opstellen van het plan van luchtkoeling dient te worden uitgegaan (in casu koeltorens). Slechts indien is vastgesteld, dat de beschikbare koelcapaciteit van het Hollandsch Diep dit mogelijk maakt en de aan derden in het kader van de W.V.O. verleende rechten voor koelwaterlozing niet worden aangetast, zal het Havenschap Moerdijk overwegen rechtstreekse rivierkoeling toe te staan. Dit laat onverlet de rechten van de kwaliteitsbeheerder van het oppervlaktewater, in casu Rijkswaterstaat, op grond van de W.V.O.

ARTIKEL 29

Kadegeld.

Voor de ligging aan water is de contractpartij jaarlijks een vergoeding verschuldigd, waarvan het bedrag wordt vastgesteld op grond van het bepaalde ter zake van de heffing van kadegeld in de geldende Verordening op de kadegelden- of, bij gebreke daarvan, de geldende of laatst gegolden hebbende - Verordening Haven- en Kadegelden. Deze vergoeding is afhankelijk van:

- a. de (ad hoc te bepalen) lengte van het oeverfront van het uitgegeven terrein;
- b. de gerealiseerde bodemligging;
- c. de oeverconstructie.

ARTIKEL 30

Havengeldgarantie.

1. De contractpartij verplicht zich tegenover het Havenschap Moerdijk jaarlijks als minimum havengeldgarantie een vergoeding te betalen gebaseerd op het tarief opgenomen onder het Bunkertarief, Tarief B van de Tarieftabel behorende bij de Algemeen Voorwaarden Zeehavengeld, waarbij per strekkende meter oeverlengte van het uitgegeven terrein een garantie van eenduizenddriehonderd bruto ton (1.300 BT) wordt aangehouden.

2. De jaarlijkse som van de havengelden welke van schepen, afgemeerd langs de oever van het gehuurde, door het Havenschap Moerdijk wordt geïnd, zal op het garantiebedrag in mindering worden gebracht.

ARTIKEL 31

Uitweg.

1. Voor het hebben van een uitweg van het bedrijfsterrein naar de op het industrieterrein gelegen wegen, dient de contractpartij vergunning te verkrijgen van het Dagelijks Bestuur. Aan deze vergunning zullen algemene en technische voorwaarden worden verbonden. Voor het gebruik van gronden van het Havenschap Moerdijk is voor deze uitweg geen vergoeding verschuldigd.
2. Voor het hebben van meerdere uitwegen is eveneens vergunning van het Dagelijks Bestuur vereist. Aan deze vergunning zal onder andere een voorwaarde worden verbonden ter zake van de betaling van een jaarlijkse vergoeding voor het gebruik van gronden van het Havenschap Moerdijk. De te betalen vergoeding zal worden ontleend aan het Tarievenreglement.
3. De uitweg(en) dient (dienen) door en voor rekening van de contractpartij aangelegd en onderhouden te worden.

ARTIKEL 32

Parkeren.

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

ARTIKEL 33

Brandpreventie/brandbestrijding.

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 34

Herstel door Havenschap Moerdijk.

1. Indien de contractpartij enige verplichting, voortvloeiende uit deze Algemene Voorwaarden en/of de overeenkomst niet, niet-tijdig of niet-behoorlijk nakomt, kan Havenschap Moerdijk deze verplichting op kosten van de contractpartij doen uitvoeren. Krachtens deze Algemene Voorwaarden is Havenschap Moerdijk na het doen van een in dit kader gedane schriftelijke 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 Havenschap Moerdijk 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.

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.
3. Onverminderd de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente, bij Havenschap Moerdijk 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 Havenschap Moerdijk 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 Havenschap Moerdijk gestelde termijn voor betaling.

ARTIKEL 35

Deelname SBIM.

De contractpartij is verplicht om deel te nemen aan het samenwerkingsverband aangaande integrale beveiliging van het industrieterrein Moerdijk. Daartoe zal een deelcontract worden afgesloten, werkend onder de vigeur van het tussen de beveiligingsorganisatie en de SBIM gesloten raamcontract. De jaarlijks te betalen financiële bijdrage is daarbij afhankelijk van de groepsindeling op basis van de gehanteerde risico-klasse-indeling, alsmede de vloeroppervlakte van de bedrijfsopstallen, conform de in het Groepsindelingsformulier SBIM vastgestelde criteria. Door het enkele nalaten om te contracteren met de SBIM verbeurt de contractpartij jegens Havenschap Moerdijk jaarlijks een onherroepelijke, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete, groot tweemaal het bedrag dat op grond van de reglementen van SBIM aan haar toekomt.

OVERIGE BEPALINGEN

ARTIKEL 36

Sanctiebepaling.

De contractpartij is bij niet-nakoming of overtreding van zijn verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst en de daarbij behorende Algemene en Bijzondere Voorwaarden in verzuim overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling.

ARTIKEL 37

Boete.

1. Het Havenschap Moerdijk kan, telkens wanneer de contractpartij een van zijn verplichtingen jegens het Havenschap Moerdijk niet nakomt, een boete opleggen van € 1.000,00 per dag zolang de overtreding voortduurt.
2. Het Havenschap Moerdijk stelt de contractpartij daarvan bij aangetekende brief in kennis.
3. Het in het eerste lid van dit artikel bepaalde laat de bevoegdheid van het Havenschap Moerdijk om bovendien schadevergoeding te vorderen onverlet.
4. De boete als bedoeld in het eerste lid van dit artikel is onmiddellijk opeisbaar en wordt verbeurd door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist. Daarbij wordt aan de contractpartij rente in rekening gebracht ter grootte van één en vijftiendehonderdste procent (1,25%) per maand of gedeelte daarvan, tot het moment waarop de betaling van de opgelegde boete plaatsvindt.

ARTIKEL 38

Kettingbeding / kwalitatieve verplichting.

Voor zover deze Algemene Voorwaarden (zowel Algemeen Deel als de Bijzondere Delen) 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 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 Havenschap Moerdijk te bedingen en aan te nemen, zulks op verbeurde door de contractpartij en iedere volgende verkrijger die verzuimt te doen opnemen, op te leggen, te bedingen en aan te nemen, van een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete ter grootte van 25 maal het bedrag van de jaarlijkse canon of het bedrag dat aan de contractpartij en diens wederpartij ten aanzien van de betrokken transactie als tegenprestatie geldt met een minimum van € 50.000,-- (zegge: vijftigduizend Euro) ten behoeve van en onverminderd de bevoegdheid van Havenschap Moerdijk om daarnaast nakoming en/of eventueel schadevergoeding te vorderen.

ARTIKEL 39

Inlevering bescheiden.

1. Zo dikwijls krachtens de bepalingen van de overeenkomst bescheiden aan Havenschap Moerdijk moeten worden ingeleverd, wordt van deze inlevering door Havenschap Moerdijk een bewijs afgegeven, tenzij de bescheiden bij deurwaardersexploot zijn betekend.
2. Indien zulk een bewijs van ontvangst of zodanig exploot niet kan worden getoond, kan aan Havenschap Moerdijk de inlevering niet worden tegengeworpen.
3. De directeur kan verlenging van bepaalde termijnen van inlevering van bescheiden toestaan.

ARTIKEL 40

Termijnen.

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

ARTIKEL 41

Vorm der op- en aanzeggingen.

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

ARTIKEL 42

Rechtsmiddelen.

Voor zover in de bepalingen, welke bij de overeenkomst zijn gesteld, aan Havenschap Moerdijk enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van Havenschap Moerdijk, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke hem ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zoveel deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

ARTIKEL 43

Nederlandse Taal.

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

ARTIKEL 44

Citeertitel.

Deze Algemene Voorwaarden worden nader aangeduid als "Algemene Voorwaarden Havenschap Moerdijk 2007, Algemeen deel".

BIJZONDER DEEL
Bijzonder deel
Algemene Voorwaarden
Erfpacht 2007

BIJZONDER DEEL ERFPACHT

Inhoudsopgave

- Artikel 1. Toepasselijkheid algemeen deel Algemene Voorwaarden
- Artikel 2. Erfpachtakte
- Artikel 3. Duur van de erfpacht
- Artikel 4. Vaststelling van de canon
- Artikel 5. Herziening canon op basis van CPI
- Artikel 6. 25 jaarlijkse herziening canon op basis rentecomponent en grondwaarde.
- Artikel 7. Handhaving hoogte canon
- Artikel 8. Geen vermindering canon bij vermindering genot
- Artikel 9. Vestiging beperkte rechten
- Artikel 10. Opzegging van het erfpachtrecht bij tekortschieten in de nakoming
- Artikel 11. Opzegging erfpachtrecht op gronden van algemeen belang
- Artikel 12. Algemeen belang
- Artikel 13. Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang
- Artikel 14. Ontruiming van grond en opstallen
- Artikel 15. Vervreemding en bezwaring bij erfpacht
- Artikel 16. Positie erfpachter bij vervreemding en bezwaring recht van erfpacht
- Artikel 17. Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouder
- Artikel 18. Verwijdering na einde erfpachtrecht
- Artikel 19. Vergoeding na einde erfpacht / opstal
- Artikel 20. Aansprakelijkheid na overdracht / toedeling erfpachtrecht
- Artikel 21. Aantekening openbare registers
- Artikel 22. Recht van opstal ten behoeve van erfpachter
- Artikel 23. Opstallen
- Artikel 24. Toestand bodem
- Artikel 25. Citeertitel

BIJZONDER DEEL ERFPACHT

ARTIKEL 1

Toepasselijkheid Algemeen deel Algemene Voorwaarden.

Tenzij in het onderstaande uitdrukkelijk wordt aangegeven zijn de Algemene Voorwaarden van het Algemeen deel onverminderd van toepassing indien en voorzover de aard van de overeenkomst zich daar niet tegen verzet.

ARTIKEL 2

Erfpachtake.

1. De uitgifte in erfpacht geschiedt bij akte van vestiging ten overstaan van een vanwege Havenschap Moerdijk, na overleg met de aanvrager, aan te wijzen notaris.
2. In de akte van vestiging van het recht van erfpacht worden in ieder geval opgenomen:
 - a. de ingangsdatum en de periode waarvoor het recht van erfpacht wordt verleend;
 - b. de hoogte van de canon 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 moeten zijn voldaan;
 - e. de algemene bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zullen zijn en de bijzondere bepalingen, welke zijn gesteld of overeengekomen;
 - f. de gegevens, bedoeld in artikel 20, lid 1 Algemene Voorwaarden, Algemeen deel;
 - g. de diepte van de haven, bedoeld in artikel 24 Algemene Voorwaarden, Algemeen deel.
3. De erfpachter is gehouden uiterlijk binnen twee maanden na de datum van het tekenen van de overeenkomst door Havenschap Moerdijk mee te werken aan het verlijden van de notariële akte tot het vestigen van het recht van erfpacht, tenzij anders is overeengekomen in de overeenkomst.
4. Vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van ondertekening van de overeenkomst door Havenschap Moerdijk tot aan de datum van het verlijden van de notariële akte tot vestiging van het recht van erfpacht is de erfpachter aan Havenschap Moerdijk een rentevergoeding verschuldigd over de gekapitaliseerde erfpachtcanon.
5. Het percentage van de verschuldigde rentevergoeding als bedoeld in het vierde lid van dit artikel is gelijk aan de hoogte van het rentepercentage van de wettelijke rente.

ARTIKEL 3

Duur van de erfpacht.

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 25 jaren.

2. De erfpacht wordt na ommekomst van de bepaalde termijn van rechtswege verlengd met een zelfde termijn, tenzij de erfpachter de overeenkomst heeft opgezegd. Dit kan slechts geschieden door tenminste één jaar voor het verstrijken van de termijn de erfpachtovereenkomst door middel van een exploit op te zeggen.
3. De erfpacht kan door Havenschap Moerdijk uitsluitend worden opgezegd op de gronden en de wijzen als hierna zullen worden bepaald.
4. De erfpachtovereenkomst kan tijdens de looptijd van de erfpacht door erfpachter niet tussentijds worden opgezegd.
5. In geval van een in de akte van uitgifte opgenomen afwijkende termijn, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, wordt tevens een afzonderlijke regeling in de akte van uitgifte opgenomen ten aanzien van de herzieningstermijn van de grondwaarde.

ARTIKEL 4

Vaststelling canon.

Het erfpachtrecht wordt uitgegeven tegen de betaling van een canon waarvan de hoogte en de voorwaarden worden vastgesteld op het moment van aangaan van de overeenkomst tot het in erfpacht uitgeven van de grond.

ARTIKEL 5

Herziening canon op basis CPI.

1. De canon wordt jaarlijks herzien aan de hand van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek vastgestelde indexcijfer CPI waarbij als basis zal gelden 1 oktober van het jaar voorafgaand aan het kalenderjaar waarin de canon voor de eerste maal is overeengekomen.
2. De eerste herziening zal plaatsvinden per 1 januari van het jaar volgend op het moment van uitgifte van de grond in erfpacht.
3. De aangepaste canon wordt binnen drie maanden ná de herzieningsdatum ter kennis gebracht van de erfpachter.
4. 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 en zullen separaat worden gedeclareerd.
5. Over de niet of niet-tijdig betaalde canon over het tijdvak vanaf de vervalddag tot en met de dag der voldoening, kan een interest worden gevorderd, gelijk aan de wettelijke rente.

ARTIKEL 6

12 en 25 jaarlijkse herziening canon op basis rentecomponent en grondwaarde.

- 1a. Met ingang van het dertiende jaar van het recht van erfpacht zal de erfpachtcanon worden herzien aan de hand van de gewijzigde grondwaarde.
- b. Ingeval van voortzetting van het recht van erfpacht van rechtswege na 25 jaren, of na ommekomst van de overeengekomen termijn als bedoeld in artikel 3, tweede lid, zal de erfpachtcanon eveneens worden herzien aan de hand van zowel de gewijzigde grondwaarde als de gewijzigde rentecomponent .

2. De herziening van de canon wordt berekend door vermenigvuldiging van de rentecomponent met de gewijzigde grondwaarde.
3. De rentecomponent wordt ontleend aan de door Havenschap Moerdijk verschuldigde rente voor langlopende leningen BNG plus een opslag van 1 ½ %.
4. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de aan de herziene canon als bedoeld in het eerste lid van dit artikel ten grondslag liggende grondwaarde van het in erfpacht uitgegeven perceel, wordt de te wijzigen grondwaarde vastgesteld bij bindende uitspraak van een deskundigencommissie, bestaande uit drie door partijen aangewezen deskundigen. De benoeming van de deskundigen geschiedt zoals opgenomen in bijlage 1, behorende bij deze Algemene Voorwaarden.

ARTIKEL 7

Handhaving hoogte canon.

De hoogte van de canon blijft op het bestaande niveau gehandhaafd indien een herziening als bedoeld in artikel 6 zou leiden tot een verlaging van de laatst geldende canon.

ARTIKEL 8

Geen vermindering canon bij vermindering genot.

1. De erfpachter dient alle geldende rechten (bijv. erfdiensbaarheden) van derden op het in erfpacht uitgegeven terrein te respecteren.
2. De erfpachter kan geen schadevergoeding, vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen, indien hij -door welke omstandigheden ook- geen of slechts een beperkt genot van de grond of opstallen heeft.

ARTIKEL 9

Vestiging beperkte rechten.

1. De erfpachter is verplicht zich te onthouden van al datgene dat tot gevolg kan hebben, dat derden op de grond, of de opstallen (beperkte) rechten verkrijgen, welke blijven voortbestaan na beëindiging van het erfpachtrecht.
2. De erfpachter is niet bevoegd tot verhuur/verpachting van de grond/het erfpachtrecht de daarop gevestigde opstallen voor een periode gelegen na het einde van het erfpachtrecht.

ARTIKEL 10

Opzegging van het erfpachtrecht bij tekortschieten in de nakoming.

1. Havenschap Moerdijk 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 tot en met 4 van dit artikel is bepaald. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Na het einde van de erfpacht zal aan de erfpachter worden vergoed de waarde die de erfpacht, met inbegrip van de rechtens aanwezige opstallen, dan heeft, na aftrek van hetgeen Havenschap Moerdijk uit

- hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. Het hierna bepaalde in artikel 13 lid 6 is eveneens van toepassing.
2. De beëindiging geschiedt door de opzegging van het recht nadat de Raad van Bestuur een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
 3. Het Dagelijks Bestuur doet een voorstel tot opzegging van het recht van erfpacht aan de Raad van Bestuur. Daarin wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die de opzegging op de grond als vermeld in sub 1 rechtvaardigt. Het Dagelijks Bestuur stelt de erfpachter schriftelijk in kennis van het voorstel.
 4. De Raad van Bestuur neemt geen besluit alvorens er één maand na de in het 3^e lid van dit artikel bedoelde kennisgeving is verstreken. Gedurende die termijn kan de erfpachter bezwaren tegen het voorstel inbrengen.
 5. De Raad van Bestuur besluit vervolgens omtrent het voorstel. Indien de Raad van Bestuur niet binnen één jaar besluit tot opzegging, wordt het in het 3^e lid van dit artikel bedoelde voorstel niet geacht te zijn gedaan.
 6. Indien de Raad van Bestuur besluit tot opzegging zal de opzegging vervolgens worden gedaan met inachtneming van artikel 11 lid 5 en 6.

ARTIKEL 11

Opzegging erfpachtrecht op gronden van algemeen belang.

1. Havenschap Moerdijk kan, onverminderd zijn rechten ingevolge artikel 11 hiervoor, het recht van erfpacht opzeggen om redenen van algemeen belang als hierna bedoeld in artikel 12. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht, nadat de Raad van Bestuur een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
2. Het Dagelijks Bestuur doet een voorstel tot opzegging van het recht van erfpacht aan De Raad van Bestuur. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet, welke de redenen zijn die opzegging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen. Het Dagelijks Bestuur geeft de erfpachter en de hypotheekhouder en eventuele derdebelanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maakt het Dagelijks Bestuur het voornemen op de voor onteigening gebruikelijke wijze algemeen bekend.
3. Omtrent het voorstel tot opzegging van het recht van erfpacht neemt de Raad van Bestuur geen besluit, zolang niet tenminste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 van dit artikel bedoelde kennisgeving zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en andere belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij de Raad van Bestuur inbrengen.
4. Indien de Raad van Bestuur niet binnen een jaar na dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in lid 2 van dit artikel besluit tot opzegging van het recht van erfpacht, wordt het in lid 3 van dit artikel bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.
5. Het besluit van de Raad van Bestuur bepaalt de dag, waarop het recht van erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot met inachtneming van een termijn van tenminste een jaar vóór het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
6. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht of het ondererfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

7. Indien het erfpachtrecht eindigt volgens het bepaalde in lid 1 van dit artikel, is de Raad van Bestuur bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het besluit van de Raad van Bestuur en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.

ARTIKEL 12

Algemeen belang.

De redenen die een opzegging van de erfpachtovereenkomst door Havenschap Moerdijk kunnen rechtvaardigen zoals hiervoor bedoeld in artikel 11 zijn gelegen in redenen van infrastructurele aard, met name in het kader van de verdere ontwikkeling van de havengebieden van Havenschap Moerdijk en/of milieuhygiënische redenen/omstandigheden.

ARTIKEL 13

Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang.

1. Indien het erfpachtrecht eindigt op de wijze als hiervoor bedoeld in artikel 11, lid 1 vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.
2. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het erfpachtrecht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij Havenschap Moerdijk daartoe schriftelijk toestemming heeft gegeven.
Tevens zal niet worden vergoed, de waarde van hetgeen zonder bouwvergunning of in strijd met het bestemmingsplan is gesticht, noch de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met het bestemmingsplan of enige andere wettelijke bepaling in de opstallen wordt uitgeoefend.
3. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door het Dagelijks Bestuur aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan het Dagelijks Bestuur. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze -behoudens beroep op de terzake bevoegde rechter- vastgesteld door drie deskundigen. Van deze deskundigen wordt door elk van beide partijen er één aangewezen, terwijl de twee aldus aangewezen deskundigen tezamen de derde deskundige aanwijzen. De derde deskundige zal als voorzitter fungeren. Indien één van partijen, dan wel één of beide deskundigen, gedurende langer dan een maand, na daartoe te zijn uitgenodigd, in gebreke zijn om een deskundige, respectievelijk de derde deskundige, aan te wijzen, dan kan de meest gereede partij zich wenden tot de president van de rechtbank met het verzoek een deskundige of de derde deskundige aan te wijzen. De kosten vallende op de uitspraak der ingevolge dit artikel benoemde deskundigen, komen ten laste van Havenschap Moerdijk en de erfpachter, ieder voor de helft.
4. Havenschap Moerdijk keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen de erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht ten

aanzien van de grond en de opstallen nog aan Havenschap Moerdijk verschuldigd is.

5. Indien het erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van lid 4 van dit artikel de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan Havenschap Moerdijk met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd maximaal en indien en voorzover mogelijk het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) nog toekomt ingevolge de betrokken hypothecaire lening. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
6. Zolang de grond met de opstallen (behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten) niet ter vrije beschikking van Havenschap Moerdijk is gesteld, is deze bevoegd de uitkering ingevolge dit artikel in te houden. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van Havenschap Moerdijk geen bezwaar opleveren.

ARTIKEL 14

Ontruiming van grond en opstallen.

Indien, op de dag dat de overeenkomst eindigt, het perceel grond en de opstallen door de erfpachter niet zijn ontruimd en ter beschikking van Havenschap Moerdijk zijn gesteld, kan de directeur zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, alles op kosten van de contractpartij behoudens indien en voorzover deze laatste jegens Havenschap Moerdijk een beroep kan doen op zijn retentierecht totdat hem de toekomstige schadeloosstelling c.q. vergoeding ex artikel 9 is voldaan.

ARTIKEL 15

Vervreemding en bezwaring bij erfpacht.

1. De erfpachter kan onder voorbehoud van toestemming van de directeur:
 - a. zijn erfpachtrecht, rechten en verplichtingen uit de daaraan ten grondslag liggende en/of daarmee samenhangende overeenkomsten, het uitgeven in ondererfpacht daaronder begrepen, geheel of gedeeltelijk leveren, toedelen, bezwaren, splitsen of daarop een beperkt of zakelijk genotrecht (erfdienstbaarheid) of een kwalitatieve verbintenis vestigen. Het toestemmingsvereiste geldt niet voor het vestigen van een recht van hypotheek.
 - 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 of in ondererfpacht uitgeven;
2. De erfpachter dient ter verkrijging van de in het 1^e lid bedoelde toestemming de conceptakte / conceptovereenkomst te sturen aan de directeur met daarbij aangegeven de beoogde ingangsdatum van het betreffende recht van de derde, waarna de directeur zo spoedig mogelijk zal beslissen omtrent de toestemming voor de betreffende rechtshandeling.
3. Bij het verlenen van de toestemming van de directeur worden in ieder geval de navolgende voorwaarden gesteld:

- a. De erfpachter blijft jegens Havenschap Moerdijk aansprakelijk terzake van het tijdig voldoen van canon en andere aan de onroerende zaak verbonden lasten, tenzij de rechtsopvolger/nieuw gerechtigde voorziet in naar het oordeel van Havenschap Moerdijk genoegzame garanties en waarborgen;
 - b. Erfpachter en zijn rechtverkriggende moeten zich vergewissen van de toestand van de grond ten tijde van de in dit artikel onder sub a bedoelde rechtshandelingen in relatie tot artikel 4 Algemene Voorwaarden, Algemeen deel en artikel 21 Algemene Voorwaarden, Bijzonder deel meer in het bijzonder in relatie tot de verplichtingen jegens Havenschap Moerdijk.
 - c. Levering van het recht van erfpacht en de rechten en verplichtingen uit de daaraan ten grondslag liggende en/of daarmee samenhangende overeenkomsten, of een ander beperkt recht anders dan hypotheek, 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 Havenschap Moerdijk, in overleg met de erfpachter aan te wijzen notaris.
 - d. Een authentiek afschrift van de in het derde lid, sub c 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.
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.

ARTIKEL 16

Positie erfpachter bij vervreemding en bezwaring recht van erfpacht.

Handelingen in strijd met het hiervoor bepaalde in artikel 15 en de aan de toestemming gebonden (aanvullende) voorwaarden geven Havenschap Moerdijk het recht om de nietigheid daarvan in te roepen en deze als niet jegens hem verricht te beschouwen.

ARTIKEL 17

Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouder.

Havenschap Moerdijk 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. Wijziging of splitsing van het erfpachtrecht kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.

ARTIKEL 18

Verwijdering opstallen na einde erfpacht.

1. Aan het einde van de erfpacht, anders dan door opzegging in het algemeen belang, is de erfpachter verplicht de opstallen voor eigen rekening te verwijderen.
2. De erfpachter is verplicht de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak in de oude toestand terug te brengen. Bij gebreke daarvan binnen drie maanden na het verstrijken van de tijd, waarvoor het erfpachtrecht is verleend zal Havenschap Moerdijk bevoegd zijn de nodige voorzieningen op kosten van de erfpachter te treffen.

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

ARTIKEL 19

Geen vergoeding na einde erfpacht / opstal.

Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige opstallen.

ARTIKEL 20

Aansprakelijkheid na overdracht / toedeling erfpachtrecht.

Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht blijft de rechtsvoorganger aansprakelijk voor hetgeen deze ten tijde van de overgang/toedeling aan Havenschap Moerdijk verschuldigd is, en zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde nog aan Havenschap Moerdijk verschuldigde canon.

ARTIKEL 21

Aantekening openbare registers.

De erfpachter machtigt onherroepelijk Havenschap Moerdijk na het eindigen van het erfpachtrecht daarvan aantekening te laten doen in de openbare registers en ter zake al het nodige te verrichten, zulks op kosten van de erfpachter.

ARTIKEL 22

Recht van opstal ten behoeve van erfpachter.

1. Indien aan de erfpachter tevens het recht wordt verleend opstallen op of in de in erfpacht verkregen grond te hebben, zal dit zakelijk recht gelden als een 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 deze bepalingen.
2. Het in het eerste lid van dit artikel te verlenen recht van opstal heeft betrekking op het gehele perceel waarvoor de erfpacht zal worden gevestigd.
3. Erfpachter dient aan Havenschap Moerdijk schriftelijk mededeling te doen van iedere oprichting of wijziging met betrekking tot het verleende opstalrecht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.

ARTIKEL 23

Opstallen.

1. Indien en voor zover de erfpachtovereenkomst op voet van artikel 20 lid 1 Algemene Voorwaarden 2005 Algemeen deel, tevens omvat de reeds op de in erfpacht uitgegeven grond aanwezige opstallen, mag de erfpachter zonder toestemming van het Dagelijks Bestuur geen veranderingen aan de opstallen aanbrengen.
2. Bij het einde van het erfpachtrecht stelt de erfpachter de opstallen vrij ter beschikking van Havenschap Moerdijk in zodanige staat, als redelijkerwijs is te verwachten op grond van:

- a. de inventaris van de gebouwen als in lid 1 van artikel 20 van het Algemene Deel van de algemene voorwaarden 2005 bedoeld, beschreven,
 - b. de tijd gedurende welke het erfpacht heeft bestaan en
 - c. de in artikel 18 van het Algemene Deel van de algemene voorwaarden 2005 bedoelde verplichting tot onderhoud en herstel van schade.
3. Ingeval de staat der opstallen beneden de aldus in het tweede lid van dit artikel redelijkerwijs te verwachten toestand blijkt te zijn gedaald, vergoedt de erfpachter de door Havenschap Moerdijk daardoor geleden schade.
 4. Indien de opstallen tengevolge van het gebruik door de erfpachter ongeschikt zijn geworden voor normaal gebruik, dit ter redelijke beoordeling van het Dagelijks Bestuur van Havenschap Moerdijk, vergoedt de erfpachter de dientengevolge door Havenschap Moerdijk geleden schade.

ARTIKEL 24

Toestand bodem.

1. De erfpachter zal zich onthouden van elk handelen of nalaten waardoor op, in of nabij het gepachte verontreiniging van de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodem, of andere vormen van milieuverontreiniging kunnen ontstaan of worden bevorderd.
2. Indien verontreiniging als bedoeld in lid 1 van dit artikel, aanwezig is of dreigt te ontstaan, zal de erfpachter Havenschap Moerdijk daarvan terstond in kennis stellen.
3. De erfpachter zal aansprakelijk zijn voor op, in of nabij het gepachte aanwezige verontreiniging als bedoeld in lid 1 van dit artikel, behoudens voor zover die verontreiniging hetzij vóór de ingang van de erfpacht of van voorafgaand gebruik door hem van het gepachte reeds ter plaatste aanwezig was, hetzij niet is veroorzaakt of bevorderd door enig handelen of nalaten van hem, van zijn ondergeschikten, of van derden die tijdens de erfpacht of het voorafgaande gebruik toegang tot het gepachte hebben gehad.
4. Havenschap Moerdijk zal tijdens of na afloop van de erfpacht steeds gerechtigd zijn, na overleg met de erfpachter, een onderzoek in te stellen naar de aanwezigheid, de omvang, de oorzaak en/of de gevolgen van verontreiniging als in lid 1 van dit artikel bedoeld.
5. Indien verontreiniging als bedoeld in lid 1 van dit artikel aanwezig is of dreigt te ontstaan zal Havenschap Moerdijk, na overleg met de erfpachter, gerechtigd zijn tot het vaststellen en uitvoeren, of tot het door de erfpachter 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.
6. De erfpachter zal gehouden zijn alle gegevens te verschaffen en medewerking te verlenen, welke Havenschap Moerdijk in verband met onderzoek of maatregelen als in dit artikel bedoeld nodig achten, en voorts personen, belast met dat onderzoek of die maatregelen, en daarbij te gebruiken hulpmiddelen op en in het gepachte toe te laten.
7. Havenschap Moerdijk is niet aansprakelijk voor schade, welke de erfpachter mocht lijden als gevolg van onderzoek of maatregelen als in dit artikel bedoeld, behoudens voor zover die schade het gevolg is van opzet, grove schuld of grove

nalatigheid van Havenschap Moerdijk. De kosten van dat onderzoek en die maatregelen zijn voor rekening van de erfpachter, tenzij hij voor de verontreiniging niet aansprakelijk is.

8. De erfpachter zal zich ten genoegen van Havenschap Moerdijk 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.
9. Na het einde van de erfpacht is de erfpachter verplicht de grond weer ter vrije beschikking te stellen aan Havenschap Moerdijk en wel tenminste in de toestand waarin de grond zich bevond ten tijde van de aanvang van het recht van erfpacht, welke toestand is beschreven en vastgelegd in het rapport van het milieukundige onderzoek als bedoeld in artikel 4 Algemene Voorwaarden, Algemeen deel.
10. Indien er aanleiding bestaat om te twijfelen aan de toestand waarin de grond zich bevindt, is de directeur, onverminderd zijn bevoegdheid in lid 4 van dit artikel, gerechtigd van de erfpachter een milieukundig onderzoek te verlangen naar de toestand van de grond. Voormeld onderzoek dient binnen drie maanden na het einde van de erfpachtovereenkomst te zijn afgerond.
11. Indien uit het lid 10 van dit artikel bedoelde onderzoek blijkt dat de grond in meerdere of mindere mate verontreinigd is, is de erfpachter verplicht de grond te saneren en in schone staat terug te leveren, althans minimaal in de staat als bedoeld in lid 9 van dit artikel.
12. Indien en voor zover de erfpachter, ondanks het door de directeur gedane in lid 10 van dit artikel bedoelde verzoek en aanmaning daartoe in gebreke blijft het onderzoek te verrichten, is Havenschap Moerdijk gerechtigd dit onderzoek te laten verrichten en de kosten daarvan te verhalen op de erfpachter.
13. Indien de erfpachter ondanks aanmaning daartoe binnen een gegeven de ernst en de aard van de geconstateerde verontreiniging in gebreke blijft de bodem te saneren in de in het lid 9 bedoelde zin, is Havenschap Moerdijk gerechtigd de sanering te laten verrichten en de kosten daarvan te verhalen op de erfpachter.

Artikel 25

Citeertitel.

Deze Algemene Voorwaarden worden nader aangeduid als "Algemene Voorwaarden Havenschap Moerdijk 2007, Bijzonder deel erfpacht".

BIJZONDER DEEL
Bijzonder deel Algemene Voorwaarden
Huur 2007

BIJZONDER DEEL HUUR

Inhoudsopgave

- Artikel 1. Duur huurovereenkomst
- Artikel 2. Huurovereenkomst en omzetbelasting
- Artikel 3. Gebruik gehuurde
- Artikel 4. Toestand bodem
- Artikel 5. Oplevering
- Artikel 6. Ontbinding huurovereenkomst bij tekortschieten in de nakoming van verplichtingen door de huurder
- Artikel 7. Opzegging huurovereenkomst op gronden van algemeen belang
- Artikel 8. Algemeen belang
- Artikel 9. Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang
- Artikel 10. Ontruiming van grond en opstallen
- Artikel 11. Citeertitel

ARTIKEL 1

Duur huurovereenkomst.

De huurovereenkomst zal gelden voor een periode van (maximaal) vijf jaar en gaat in op de eerste dag van de maand volgende op de datum waarop het besluit tot verhuur door het Havenschap Moerdijk is genomen.

ARTIKEL 2

Huurovereenkomst en omzetbelasting.

1. Alle bedragen, genoemd in deze Bijzondere Voorwaarden en in de aanbieding casu quo de overeenkomst waarbij deze Bijzondere Voorwaarden van toepassing zijn verklaard, zijn exclusief omzetbelasting.
Huurder is over de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten omzetbelasting verschuldigd. Bij belaste verhuur, geldt dit ook voor de huurprijs. De omzetbelasting wordt door het Havenschap Moerdijk in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, of het voorschot daarop, te worden voldaan.
2. Partijen komen overeen dat het Havenschap Moerdijk wel omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
3. Indien is overeengekomen dat omzetbelasting over de huurprijs in rekening zal worden gebracht, verleent huurder bij deze een onherroepelijke volmacht aan verhuurder en diens rechtsopvolger(s) om mede namens hem een verzoek als bedoeld in artikel 11, lid 1 sub b, 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 (optieverzoek tot belaste verhuur) in te dienen. Desgevraagd zal hij dit verzoek binnen veertien (14) dagen nadat hij het daartoe van het Havenschap Moerdijk heeft ontvangen medeondertekenen en weer in het bezit van het Havenschap Moerdijk stellen.
4. Huurder en het Havenschap Moerdijk verklaren uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimumpercentage blijvend zal gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een belaste (ver)huur.
5. Indien de beschikking op het ingewilligde verzoek om te opteren voor belaste (ver)huur mocht komen te vervallen, omdat huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting als bedoeld onder 4, dan is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan het Havenschap Moerdijk verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop de optiebeschikking is vervallen, naast de huurprijs exclusief omzetbelasting, als een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder een zodanig bedrag verschuldigd dat laatstgenoemde volledig wordt gecompenseerd voor:
 - I. de als gevolg van het vervallen van de optie voor het Havenschap Moerdijk niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin, alsmede voor het toekomstige gemis aan rendement over de (voorheen) door het Havenschap Moerdijk aftrekbare omzetbelasting.
 - II. de omzetbelasting die het Havenschap Moerdijk als gevolg van het vervallen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13

van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen, alsmede voor het toekomstig gemis aan rendement over het aan de fiscus te betalen bedrag.

- III. alle overige schade die het Havenschap Moerdijk door het vervallen van de optieschikking lijdt.

Het door het Havenschap Moerdijk na het verval van de optiebeschikking te lijden financiële nadeel door dat verval wordt, voorzover die schade alsdan is of kan worden vastgesteld, door huurder aan het Havenschap Moerdijk voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijnsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in I., zo mogelijk door middel van een annuïteit gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

6. Het onder lid 5 van dit artikel gestelde geldt eveneens indien het optieverzoek tot belaste verhuur ex artikel 11 lid 1 sub b, 5e van de Wet op de omzetbelasting 1968 om welke reden dan ook door de fiscus niet wordt gehonoreerd.
7. Wanneer zich een situatie als bedoeld onder lid 5 van dit artikel voordoet, zal het Havenschap Moerdijk aan huurder berichten welke bedragen door het Havenschap Moerdijk aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld onder lid 5 van dit artikel zulks met uitzondering van de bij voorbaat vastgestelde schade als bedoeld in I. Het Havenschap Moerdijk zal zijn medewerking verlenen, indien huurder de opgave van het Havenschap Moerdijk wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
8. Aan het einde van elke boekjaar van huurder zal hij onverwijld een door hem ondertekende verklaring aan het Havenschap Moerdijk doen toekomen dat het door hem gehuurde (ook als het geheel of gedeeltelijk aan een derde in gebruik is gegeven) over het afgelopen boekjaar al dan niet is gebruikt voor doeleinden waarvoor op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een volledig of nagenoeg volledig (tenminste negentig procent (90%)) recht op aftrek van omzetbelasting bestaat.
9. Indien huurder niet voldoet aan vorenbedoelde informatieverplichting of achteraf blijkt dat hij van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en het Havenschap Moerdijk daardoor, naar achteraf blijkt, ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is het Havenschap Moerdijk gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door het Havenschap Moerdijk alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente en eventuele verhogingen.

Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optiebeschikking met terugwerkende kracht mocht komen te vervallen, zulks naast de onder lid 5 van dit artikel weergegeven regeling. De extra schade die voor het Havenschap Moerdijk uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Het Havenschap Moerdijk zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van het Havenschap

Moerdijk wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

10. Het onder lid 5 van dit artikel gestelde is eveneens van toepassing indien het Havenschap Moerdijk eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door het verval van de voor partijen geldende optiebeschikking, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door het Havenschap Moerdijk opeisbaar is.

ARTIKEL 3

Gebruik gehuurde.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Havenschap Moerdijk mag de huurder het gehuurde noch geheel noch gedeeltelijk door derden laten gebruiken of aan derden in onderhuur afstaan.

ARTIKEL 4

Toestand bodem.

1. De huurder zal zich onthouden van elk handelen of nalaten waardoor op, in of nabij het gehuurde verontreiniging van de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodem, of andere vormen van milieuverontreiniging kunnen ontstaan of worden bevorderd.
2. Indien verontreiniging als bedoeld in artikel 4 lid 1, aanwezig is of dreigt te ontstaan, zal de huurder Havenschap Moerdijk daarvan terstond in kennis stellen.
3. De huurder zal aansprakelijk zijn voor op, in of nabij het gehuurde aanwezige verontreiniging als bedoeld in artikel 4, lid 1, behoudens voor zover die verontreiniging hetzij vóór de ingang van de huur of van voorafgaand gebruik door hem van het gehuurde reeds ter plaatste aanwezig was, hetzij niet is veroorzaakt of bevorderd door enig handelen of nalaten van hem, van zijn ondergeschikten, of van derden die tijdens de huur of het voorafgaande gebruik toegang tot het gehuurde hebben gehad.
4. Havenschap Moerdijk zal tijdens of na afloop van de huur steeds gerechtigd zijn, na overleg met de huurder, een onderzoek in te stellen naar de aanwezigheid, de omvang, de oorzaak en/of de gevolgen van verontreiniging als in artikel 4 lid 1 bedoeld.
5. Indien verontreiniging als bedoeld in artikel 4 lid 1 aanwezig is of dreigt te ontstaan zal Havenschap Moerdijk, na overleg met de huurder, gerechtigd zijn tot het vaststellen en uitvoeren, of tot het door de 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.
6. De huurder zal gehouden zijn alle gegevens te verschaffen en medewerking te verlenen, welke Havenschap Moerdijk 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 gehuurde toe te laten.
7. Havenschap Moerdijk is niet aansprakelijk voor schade, welke de huurder mocht lijden als gevolg van onderzoek of maatregelen als in dit artikel bedoeld, behoudens voor zover die schade het gevolg is van opzet, grove schuld of grove nalatigheid van

Havenschap Moerdijk. De kosten van dat onderzoek en die maatregelen zijn voor rekening van de huurder, tenzij hij voor de verontreiniging niet aansprakelijk is.

8. De huurder zal zich ten genoegen van Havenschap Moerdijk verzekeren tegen de voor hem uit dit artikel voortvloeiende risico's.
9. Na het einde van de huur is de huurder verplicht de grond weer ter vrije beschikking te stellen aan Havenschap Moerdijk en wel tenminste in de toestand waarin de grond zich bevond ten tijde van de aanvang van het recht van huur, welke toestand is beschreven en vastgelegd in het rapport van het milieukundige onderzoek als bedoeld in artikel 4 Algemene Voorwaarden, Algemeen deel.
10. Indien er aanleiding bestaat om te twijfelen aan de toestand waarin de grond zich bevindt, is de directeur, onverminderd zijn bevoegdheid in lid 4 van dit artikel, gerechtigd van de huurder een milieukundig onderzoek te verlangen naar de toestand van de grond. Voormeld onderzoek dient binnen drie maanden na het einde van de huurovereenkomst te zijn afgerond.
11. Indien uit het lid 10 van dit artikel bedoelde onderzoek blijkt dat de grond in meerdere of mindere mate verontreinigd is, is de huurder verplicht de grond te saneren en in schone staat terug te leveren, althans minimaal in de staat als bedoeld in lid 9 van dit artikel.
12. Indien en voorzover de huurder, ondanks het door de directeur gedane in lid 10 van dit artikel bedoelde verzoek en aanmaning daartoe in gebreke blijft het in lid 10 bedoelde onderzoek te verrichten, is Havenschap Moerdijk gerechtigd dit onderzoek te laten verrichten en de kosten daarvan te verhalen op de huurder.
13. Indien de huurder ondanks aanmaning daartoe binnen een, gegeven de ernst en de aard van de geconstateerde verontreiniging, redelijke termijn in gebreke blijft de bodem te saneren in de lid 9 van dit artikel bedoelde zin, is Havenschap Moerdijk gerechtigd de sanering te laten verrichten en de kosten daarvan te verhalen op de huurder.

ARTIKEL 5

Oplevering.

1. Bij het einde van de huur vindt er geen vergoeding voor opstallen plaats of voor de sloop daarvan.
2. De keuze voor het al dan niet slopen van de opstallen bij het einde van de huur is aan het Havenschap Moerdijk.
3. Bij het einde van de huur zal de huurder het gehuurde opleveren in de staat waarin hij het gehuurde bij de aanvang van de huur heeft aanvaard.
4. Bij het einde van de huur zal voor rekening van de huurder wederom een milieurapport worden opgemaakt. Indien blijkt dat tijdens de huur bodemverontreiniging is ontstaan, zal deze bodemverontreiniging door de huurder voor zijn rekening worden verwijderd.

5. Bij niet-nakoming van de in lid 4 van dit artikel genoemde verplichting tot verwijdering van bodemverontreiniging verbeurt de huurder een boete welke berekend wordt volgens de formule:

$$B = [S + (H \times L)] \times E$$

waarin dient te worden gelezen voor:

B: de door de huurder verbeurde boete.

S: de sanerings- en andere schoonmaakkosten van grond en grondwater.

H: de huurprijs van de grond.

L: het aantal maanden dat de grond (als gevolg van de tijd gemoeid met het schoonmaken van de grond) onverhuurd blijft.

H x L: het gedeerd huurinkomen.

E: 150%

ARTIKEL 6

Ontbinding huurovereenkomst bij tekortschieten in de nakoming van verplichtingen door de huurder.

Havenschap Moerdijk is bevoegd de huurovereenkomst te ontbinden zonder rechterlijke tussenkomst indien de huurder in verzuim is de huur over zes achtereenvolgende maanden te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.

ARTIKEL 7

Opzegging huurovereenkomst op gronden van algemeen belang.

1. Havenschap Moerdijk kan, indien zich geen dwingendrechtelijke bepalingen daartegen verzetten, de huurovereenkomst ook opzeggen om redenen van algemeen belang als hierna bedoeld in artikel 8. De opzegging geschiedt door opzegging van de huurovereenkomst nadat de Raad van Bestuur een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
2. Het Dagelijks Bestuur doet een voorstel aan de Raad van Bestuur. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die de opzegging van de huurovereenkomst rechtvaardigen. Het Dagelijks Bestuur geeft de huurder en eventuele belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel.
3. Omtrent het voorstel vermeld in lid 2 van dit artikel neemt de Raad van Bestuur geen besluit alvorens twee maanden sedert de dagtekening van de schriftelijke kennisgeving als bedoeld in het 2e lid van dit artikel zijn verstreken. Gedurende deze termijn kan door de huurder en eventueel derdebelanghebbenden bezwaar worden ingebracht.
4. De Raad van Bestuur besluit zo mogelijk met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren. Indien de Raad van Bestuur niet binnen zes maanden na de in het 2e lid van dit artikel bedoelde kennisgeving besluit tot opzegging van de huurovereenkomst wordt het voorstel als bedoeld in het 2e lid van dit artikel niet geacht te zijn gedaan.
5. Het besluit van de Raad van Bestuur bepaalt tevens de dag waarop de huurovereenkomst eindigt. Opzegging vindt vervolgens plaats bij aangetekende brief met inachtneming van een termijn van tenminste zes maanden in geval van opzegging op grond van het 2e lid van dit artikel en tenminste één maand ingeval de opzegging plaatsvindt op grond van het 1e lid van dit artikel.

ARTIKEL 8

Algemeen belang.

De redenen die een opzegging van de huur- of erfpachtovereenkomst door Havenschap Moerdijk kunnen rechtvaardigen zoals hiervoor bedoeld in artikel 7 zijn gelegen in redenen van infrastructurele aard, met name in het kader van de verdere ontwikkeling van het havengebied van Havenschap Moerdijk en/of milieuhygiënische redenen/omstandigheden.

ARTIKEL 9

Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang.

1. Indien de huurovereenkomst eindigt op de wijze als hiervoor bedoeld in artikel 7, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.
2. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in strijd met de huurovereenkomst is gesticht, noch zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde van de huurovereenkomst op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij Havenschap Moerdijk daartoe schriftelijk toestemming heeft gegeven.
Tevens zal niet worden vergoed, de waarde van hetgeen zonder bouwvergunning of in strijd met het bestemmingsplan is gesticht, noch de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met het bestemmingsplan of enige andere wettelijke bepaling in de opstallen wordt uitgeoefend.
3. Indien de huurder zich niet kan verenigen met de door Havenschap Moerdijk aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan het Dagelijks Bestuur van Havenschap Moerdijk. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze -behoudens beroep op de terzake bevoegde rechter vastgesteld door drie deskundigen, aan te wijzen door de terzake bevoegde rechter.
4. Havenschap Moerdijk keert de aan de huurder toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen de huurder met betrekking tot de huurovereenkomst ten aanzien van de grond en de opstallen nog aan Havenschap Moerdijk verschuldigd is.
5. Zolang de grond met de opstallen (behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten) niet ter vrije beschikking van Havenschap Moerdijk is gesteld, is deze bevoegd de uitkering ingevolge dit artikel in te houden. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van Havenschap Moerdijk geen bezwaar opleveren.

ARTIKEL 10

Ontruiming van grond en opstallen.

Indien, op de dag dat de overeenkomst eindigt, het perceel grond en de opstallen door de huurder niet zijn ontruimd en ter beschikking van Havenschap Moerdijk zijn gesteld, kan de directeur zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, alles op kosten van de contractpartij behoudens indien en voorzover deze laatste jegens Havenschap Moerdijk een beroep kan doen op zijn retentierecht totdat hem de toekomstige schadeloosstelling c.q. vergoeding ex artikel 9 is voldaan.

ARTIKEL 11

Citeertitel.

Deze Algemene Voorwaarden worden nader aangeduid als “Algemene Voorwaarden Havenschap Moerdijk 2007, bijzonder deel huur”.

Bijlage 1

Aanwijzing en werkwijze deskundigen

1. Waar in deze voorwaarden sprake is van Deskundigen wordt daaronder verstaan een aantal van drie (3).
2. De aanwijzing van Deskundigen geschiedt op aanzegging van de Erfpachter zo mogelijk in onderling overleg tussen het Havenschap en de Erfpachter.
3. Indien binnen één (1) maand na de aanzegging als bedoeld in lid 2 ter zake de aanwijzing van Deskundigen geen overeenstemming is bereikt, zal binnen vier (4) weken na de dagtekening van de aanzegging, als bedoeld in lid 2, een Deskundige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.
4. De beide aldus aangewezen Deskundigen zullen binnen drie (3) maanden na dagtekening van de aanzegging als bedoeld in lid 2 een derde Deskundige hebben aan te wijzen.
5. Indien hetzij de aanwijzing van een Deskundige als bedoeld in lid 3 binnen de in dat lid vermelde termijn niet ter kennis is gebracht van de wederpartij, dan wel de aanwijzing als bedoeld in lid 4 niet binnen de in dat lid bedoelde termijn ter kennis is gebracht van beide partijen, verzoekt de meest gereede partij de president van de rechtbank te Breda zo spoedig mogelijk drie (3) Deskundigen te benoemen.
6. Binnen veertien (14) dagen na de dag waarop de aanwijzing van een derde Deskundige ter kennis van partijen is gebracht, casu quo na de dag waarop de benoeming van Deskundigen door de president van de rechtbank te Breda heeft plaats gehad, moet de Erfpachter bij de Deskundigen een conclusie van eis indienen; één (1) exemplaar van bedoelde conclusie zendt de Erfpachter tegelijkertijd aan het Havenschap.
7. Het Havenschap zendt binnen veertien (14) dagen na de ontvangst van de conclusie van eis zijn conclusie van antwoord in bij de Deskundigen; één (1) exemplaar van bedoelde conclusie zendt hij tegelijkertijd aan de Erfpachter.
8. Binnen één (1) maand na de indiening van de conclusie van antwoord houden de Deskundigen een zitting. Partijen worden veertien dagen vóór de datum der zitting bij schriftelijke kennisgeving van datum en tijdstip der zitting in kennis gesteld. Degene die het nodig oordeelt dat een getuige casu quo getuige-deskundige, ter zitting wordt gehoord, geeft hiervan schriftelijk kennis aan de commissie van Deskundigen bij zijn conclusie. Zo geen der Deskundigen de wens tot het horen van de desbetreffende getuige, casu quo getuige-deskundige, ongegrond

voorkomt, roepen zij deze ten minste veertien (14) dagen voor de zitting op bij hun schriftelijke kennisgeving.

9. Partijen kunnen op de zitting hun conclusie nader toelichten. Getuigen en getuigedeskundigen zullen - telkens wanneer één (1) der Deskundigen of Partijen zulks nodig oordeelt - worden gehoord.
10. De Deskundigen doen binnen twee (2) maanden na de zitting uitspraak. De uitspraak wordt binnen veertien (14) dagen schriftelijk ter kennis gebracht aan Partijen.
11. Indien aan het bepaalde in het voorgaande lid niet wordt voldaan, verzoekt de Erfpachter de president van de rechtbank te Breda zo spoedig mogelijk na afloop van de aldaar gestelde termijn drie (3) nieuwe Deskundigen te benoemen.
12. De door Deskundigen in hun uitspraak te begroten kosten van partijen, alsmede de kosten op het advies vallende worden gedragen door het Havenschap en de erfpachter volgens een door de Deskundigen in hun uitspraak vast te leggen verdeling naar gelang de mate waarin Deskundigen naar hun oordeel bij hun beslissing tegemoet zijn gekomen aan het verlangen van elke partij.
13. De in lid 12 bedoelde kosten worden door de Erfpachter gedragen, indien door hem een uitspraak is uitgelokt.