

Regionale directie Domeinen Noordoost

Documentnummer: igg 107019986

Contractnummer: hc 0005.0009.001

Bezoekadres:

Rijkskantorengebouw Hanzeland

Hanzelaan 310

Zwolle

Postadres:

Postbus 635

8000 AP Zwolle

OVEREENKOMST BETREFFENDE HET GEBRUIK/MEDEGEBRUIK VAN RUIMTE VOOR DE PLAATSING VAN TELE/RADIO- COMMUNICATIEAPPARATUUR OP C2000-OPSTELPUNTEN

De ondergetekenden:

1. **10.2.e** hoofd van de afdeling Rivierenland van de Regionale directie Domeinen Noordoost, handelende namens de Staat der Nederlanden, kantoor houdende te Zwolle, Rijkskantorengebouw Hanzeland, Hanzelaan 310, 8017 JK Zwolle, hiertoe bevoegd op grond van de mandaatregeling waarbij hij handelt namens de Staatssecretaris van Financiën, hierna te noemen de Staat,

en

2. **10.2.e** gevolmachtigde, handelende namens Vodafone Libertel N.V., statutair gevestigd te Maastricht en kantoorhoudend te Maastricht aan de Avenue Ceramique 300, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-Limburg onder nummer: 14052264, hierna te noemen: "de Gebruiker",

Gelet op de schriftelijke toestemmingen, tot wederopzegging aan de Gebruiker verleend door of namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Overwegende:

- a. dat het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ten behoeve van de openbare orde en veiligheid Opstelpunten in beheer heeft voor de exploitatie van een mobiel radiocommunicatienetwerk, hierna te noemen het "C2000-netwerk";
- b. dat het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties door middel van het C2000-netwerk op landelijk niveau radiocommunicatiediensten levert aan politie, brandweer, Koninklijke marechaussee en ambulancediensten;
- c. dat Gebruiker voor zijn bedrijfsvoering ruimte nodig heeft voor de plaatsing van radio-elektrische zend- en ontvangsinrichting(en) en bijbehorende apparatuur voor de verzorging van (mobiele) telecommunicatie;

DOMEINEN MIN
VAN
FIN

- d. dat het Nationaal Antennebeleid met zich mee brengt dat objecten in eigendom van de Staat beschikbaar worden gesteld voor medegebruik door telecombedrijven voor het plaatsen van antenne-installaties, echter met de nadrukkelijke beperking dat de primaire functie van deze objecten niet wordt geschaad of belemmerd;
- e. dat het onder c. en d. overwogene heeft geleid tot het besluit gedeelten van Opstelpunten aan Gebruiker ter beschikking te stellen;
- f. dat partijen de condities van dit medegebruik in deze Overeenkomst wensen vast te leggen;

KOMEN OVEREEN:

De Staat geeft aan Gebruiker in gebruik, die in gebruik aanneemt:

Een gedeelte van een of meer C2000-Opstelpunt(en) in beheer bij Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, hierna te noemen: 'het Gebruikte', als nader gespecificeerd op de bij deze Overeenkomst behorende door partijen getekende Bijlagen,

De volgende bepalingen en bedingen zijn van toepassing op deze ingebruikgeving:

Definities

De in deze Overeenkomst gebruikte begrippen zijn als volgt nader bepaald.

Onroerende Zaak:

de onroerende zaak (terrein) waarop/in/aan het Opstelpunt is gevestigd;

Opstelpunt:

een bij de Staat in gebruik zijnde locatie met antennemast, apparatenruimte en hekwerk ten behoeve van de exploitatie van het C2000-netwerk;

C2000-Installatie:

de in, op en/of aan het Opstelpunt door de Staat geplaatste antenne-configuratie en/of radiocommunicatie-apparatuur, inclusief alle daarbij behorende (rand)apparatuur, (-) programmatuur, kabels, leidingen en (electro)technische voorzieningen, eventueel aanwezige nutsvoorzieningen, een en ander ten behoeve van het C2000-netwerk;

Gebruikte:

de delen van het Opstelpunt of terrein dat de Staat in gebruik en/of medegebruik geeft aan Gebruiker, als vermeld op de bij de Overeenkomst behorende door partijen getekende Bijlagen;

Apparatuur:

het geheel van tele/radio-communicatieapparatuur ten behoeve van de systemen als genoemd in de getekende Bijlagen van Gebruiker dat op/in/aan het Gebruikte is geplaatst;

Systeem:

een 900-Mhz GSM-netwerksysteem en/of een 1800-Mhz GSM-netwerksysteem en/of een UMTS-netwerksysteem dan wel een ander tele/radio-communicatiesysteem;

Uitvoerende bedrijf:

een door Gebruiker aangesteld bedrijf, dat de Apparatuur plaatst en daaraan onderhoud uitvoert;

DOMEINEN MINIS
VAN
FINANC

Overeenkomst:
deze Overeenkomst;

Bijlage:

een onderdeel van de Overeenkomst waarin per Opstelpunt onder andere specifieke gegevens over de partijen, de Onroerende Zaak, het Gebruikte, de te plaatsen Apparatuur, het te plaatsen Systeem, het toegangsprotocol, de datum van toevoeging aan de Overeenkomst en de vergoeding worden weergegeven.

Artikel 1. Algemene Voorwaarden

1. Op de Overeenkomst zijn, voorzover daarvan niet nadrukkelijk is afgeweken, van toepassing:
 - a. de Algemene Voorwaarden gebruiksovereenkomst dienst Domeinen 2001, hierna te noemen de Algemene Voorwaarden. De Algemene Voorwaarden zijn gedeponeerd bij de griffie van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht op 12 september 2001 onder nummer 247/2001. Een exemplaar van de Algemene Voorwaarden is gehecht aan de Overeenkomst, en wordt geacht woordelijk te zijn opgenomen in de Overeenkomst en daarvan deel uit te maken. De Gebruiker verklaart dat hij een exemplaar van deze voorwaarden heeft ontvangen voor het aangaan van de Overeenkomst en dat hij de inhoud ervan kent en begrijpt. Daar waar in de voorwaarden wordt gesproken over "gebruiksovereenkomst", wordt de Overeenkomst bedoeld. Daar waar in de voorwaarden wordt gesproken over "zaak", wordt bedoeld het Gebruikte dat door middel van een Bijlage voorwerp van de Overeenkomst is geworden.
 - b. de Gedragslijn antennes op rijksobjecten en de daarop gebaseerde Algemene Plaatsingsvoorwaarden zoals die zijn vastgelegd in bijlage 2 bij de Gedragslijn antennes op rijksobjecten, vastgesteld in de ministerraad van 8 december 2000. Een exemplaar van de Gedragslijn en Algemene Plaatsingsvoorwaarden is gehecht aan de Overeenkomst, en wordt geacht woordelijk te zijn opgenomen in de overeenkomst en daarvan deel uit te maken. De Gebruiker verklaart dat hij een exemplaar van deze voorwaarden heeft ontvangen voor het aangaan van de Overeenkomst en dat hij de inhoud ervan kent en begrijpt. Daar waar in de Gedragslijn en bijlage bij de Gedragslijn wordt gesproken over "Overeenkomst" wordt de Overeenkomst bedoeld. Daar waar in de Gedragslijn en bijlage bij de Gedragslijn wordt gesproken over "Eigenaar" van een antenne-installatie" wordt bedoeld de Gebruiker.
2. In het geval de bescheiden met elkaar in tegenspraak zijn, geldt de volgende rangorde, waarbij een eerder genoemd document prevaleert boven een daaronder geplaatste:
 - a. een Bijlage bij de Overeenkomst;
 - b. de Overeenkomst;
 - c. de Algemene Voorwaarden gebruiksovereenkomst dienst Domeinen 2001;
 - d. de Gedragslijn antennes op rijksobjecten en de daarop gebaseerde Algemene Plaatsingsvoorwaarden.

Artikel 2. Duur en ingangsdatum

De Overeenkomst heeft een looptijd van 5 jaar, ingaande 1 januari 2004 en eindigend op 31 december 2008, met dien verstande dat zij telkens weer een jaar voortduurt indien niet tenminste twaalf maanden voor het einde van de gebruikstermijn opzegging bij aangetekende brief door een van beide partijen heeft plaatsgevonden.

Artikel 3. Toevoeging en onttrekking van Bijlagen aan Overeenkomst

1. Toevoeging van een Bijlage aan de Overeenkomst, waardoor de Bijlage deel gaat uitmaken van de Overeenkomst, geschiedt door ondertekening door de Staat en de Gebruiker van de betreffende Bijlage.
2. De Bijlage bepaalt vanaf welke datum de Bijlage deel gaat uitmaken van de Overeenkomst. De Bijlage kan eveneens bepalen op welke datum de Bijlage aan de Overeenkomst wordt onttrokken, waardoor de Bijlage geen deel meer uitmaakt van de Overeenkomst. Door de onttrekking van een Bijlage aan de Overeenkomst eindigt het gebruiksrecht met betrekking tot het Gebruikte.

DOMEINEN N I N
V A N
F I N



3. Tussentijdse onttrekking van een Bijlage aan de Overeenkomst, hetzij door de Staat hetzij door de Gebruiker, geschiedt door schriftelijke opzegging van de Bijlage. De opzegging van een Bijlage kan tegen elke in de toekomst liggende datum geschieden met inachtneming van - behoudens bijzondere omstandigheden en behoudens lid 4 en 5 van dit artikel - een opzeggingstermijn van 12 maanden. Opzegging zal geschieden bij aangetekende brief.
4. Opzegging van een Bijlage door de Staat kan geschieden met inachtneming van een opzegtermijn van 30 dagen, zonder dat daaruit enige aansprakelijkheid of gehoudenheid tot het vergoeden van eventuele schade voortvloeit, indien:
 - a. de Apparatuur van Gebruiker blijvend storing veroorzaakt op een andere installatie, hetzij de C2000-Installatie, hetzij een installatie van derden;
 - b. De Staat de exploitatie van het Opstelpunt besluit te beëindigen vanwege omstandigheden van technische aard, zoals wijzigingen aan de omringende bebouwing, propagatie beïnvloedende factoren of de, om welke reden ook, verplaatsing van een naastgelegen Opstelpunt;
 - c. het Opstelpunt (gedeeiteijk) teniet gaat en herstel of verplaatsing naar oordeel van de Staat niet aangewezen is;
 - d. de titei krachtens welke de Staat bevoegd is tot het gebruik van de Onroerende Zaak, waarvan het Gebruikte deel uitmaakt, komt te vervallen, als gevolg waarvan de Staat niet langer in staat is Gebruiker het genot van het Gebruikte te verschaffen.In de gevallen als genoemd onder a) b) en c) dient Gebruiker de Apparatuur op verlangen van de Staat onmiddellijk, derhaive reeds vóór de datum waarop een Bijlage aan de Overeenkomst onttrokken is, uit te schakelen. De Staat zal hierbij zorgvuldig handelen en voldoende acht slaan op de belangen van Gebruiker.
5. De Staat is bevoegd een Bijlage met onmiddellijke ingang op te zeggen, zonder dat daaruit enige aansprakelijkheid of gehoudenheid tot het vergoeden van eventuele schade voortvloeit, indien:
 - a. een derde, wiens toestemming voor het aangaan van een Bijlage is/was vereist, die toestemming niet geeft of daaraan voor de Staat ernstig bezwarende voorwaarden verbindt of anderszins blijkt dat met bedoelde derde geen redelijke overeenstemming zal worden bereikt;
 - b. niet alle van overheidswege of anderszins noodzakelijke vergunningen voor het oprichten, hebben en onderhouden van de Apparatuur zijn/worden verleend, dan wel indien een of meerdere daarvan hun geldigheid hebben verloren.
6. Het bepaalde in artikel 18 van de Algemene Voorwaarden is bij een opzegging van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4. Vergoeding

1. De vergoeding bedraagt, behoudens later tussen partijen overeen te komen wijzigingen, het totaal van de prijzen zoals die zijn vastgelegd in de bij de Overeenkomst behorende door partijen getekende Bijlagen, vervalt op 1 januari van elk jaar, voor het eerst na ondertekening van een Bijlage.
2. Over de vergoeding is geen BTW verschuldigd.
3. De vergoeding voor het Gebruikte bedraagt per kalenderjaar:
10.2.b en g

4. De vergoeding wordt over een vol kalenderjaar berekend. Indien een Bijlage gedurende de loop van een kalenderjaar aan de Overeenkomst wordt toegevoegd of onttrokken is de vergoeding verschuldigd naar rato van het aantal maanden dat in het kalenderjaar van het Opstelpunt gebruik wordt gemaakt of het Opstelpunt voor Gebruiker is gereserveerd, waarbij een gedeelte van een maand wordt aangemerkt als een volledige maand.

DOMEINEN MINI
VAN
FINA

Artikel 5. Tijdstip en wijze van betaling vergoeding

1. De Staat verschafft jaarlijks aan Gebruiker een overzicht met daarop vermeld de verschuldigde vergoeding per aan de Overeenkomst toegevoegde Bijlage onder vermelding van de 'site-nummers' van de Gebruiker. Gebruiker zal eventuele onjuistheden binnen 15 werkdagen aan de Staat melden. Bij niet of niet tijdige melding van onjuistheden geldt het overzicht als geaccordeerd en zal de Staat een daarop gebaseerde factuur c.q. acceptgiroformulier doen uitgaan. De bescheiden worden gezonden aan het in de Bijlagen genoemde adres. Gebruiker zal de vergoeding vóór of op de op de factuur c.q. acceptgiroformulier vermelde vervaldag voldoen. De vergoeding zal worden betaald, zonder enige korting, door overmaking op rekeningnummer 1923.24.802 ten name van de Regionale directie Domeinen Noordoost te Zwolle
2. Door toezending van een factuur c.q. acceptgiroformulier of betaling van de vergoeding na het einde van de Overeenkomst, na onttrekking van een Bijlage aan de Overeenkomst of na het tijdstip waarop de vergoeding eventueel kan worden herzien, ontstaat geen recht op verlenging van de Overeenkomst respectievelijk op een ongewijzigde vergoeding voor de nieuwe periode.

Artikel 6. Herziening vergoeding conform artikel 3 Algemene Voorwaarden

1. Telkens na verloop van vijf kalenderjaren, derhalve voor het eerst op 1 januari 2009, is elk der partijen - uiterlijk zes maanden voor de datum van herziening - bevoegd herziening van de vergoeding te verlangen door toetsing van de vergoeding aan de marktwaaarde van het Gebruikte. De wens daartoe moet met inachtneming van voormelde termijn aan de wederpartij bij aangetekende brief met bericht van ontvangst ter kennis worden gebracht.
2. De in het vorige lid bedoelde kennisgeving dient vergezeld te gaan van dan wel zo spoedig mogelijk gevolgd te worden door een gemotiveerd voorstel tot wijziging van de vergoeding. Indien het voorstel afzonderlijk wordt gedaan, moet dit geschieden bij aangetekende brief met bericht van ontvangst.
3. Partijen spannen zich in om op basis van het voorstel in der minne tot overeenstemming te komen.
4. Indien partijen binnen twee maanden na ontvangst van het in lid 2 bedoelde voorstel niet tot overeenstemming zijn gekomen, wordt de vergoeding - voor beide partijen bindend - vastgesteld door drie deskundigen. Partijen benoemen ieder één deskundige; de door partijen aangewezen deskundigen benoemen de derde deskundige. Wanneer binnen drie maanden na ontvangst van het voorstel de benoeming van de drie deskundigen niet heeft plaatsgevonden, kan de meest gerede partij de rechtbank te 's-Gravenhage (sector Kanton) verzoeken de deskundigen te benoemen.
5. De deskundigen brengen hun bindend advies uit uiterlijk twee maanden na hun benoeming. Komen de deskundigen tot een verschillend resultaat, dan zal het gemiddelde als vergoeding gelden. De kosten van de herziening worden door ieder der partijen voor de helft gedragen.

Artikel 7. Indexering vergoeding

1. Onverminderd het in het vorige artikel bepaalde zal de gebruiksvergoeding jaarlijks, voor het eerst op 1 januari 2005, worden aangepast overeenkomstig de wijziging van het maandprijsindexcijfer gemiddeld consumentenprijsindexcijfer (CPI) (2000=100), reeks alle huishoudens, door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) op de meest recente tijdbasis vastgesteld. De nieuwe gebruiksvergoeding zal bestaan uit de laatstbetaalde gebruiksvergoeding, vermenigvuldigd met een factor, bestaande uit een breuk waarvan: de teller gelijk is aan het consumentenprijsindexcijfer als hiervoor bedoeld, zoals door het CBS zal worden vastgesteld voor de maand augustus voorafgaande aan het tijdstip waarop de gebruiksvergoeding wordt herzien; de noemer gelijk is aan het bovengenoemde prijsindexcijfer, zoals dat is vastgesteld voor de maand augustus van het daaraan voorafgaande jaar.
2. De in lid 1 vermelde huurprijsindexering zal nimmer leiden tot een daling van de gebruiksvergoeding beneden de laatstgeldende respectievelijk laatst herziene gebruiksvergoeding.
3. Indien de Overeenkomst is ingegaan op een andere datum dan 1 januari, zal de in dit artikel omschreven indexering voor de eerste keer naar evenredigheid van het aantal daadwerkelijke dagen van ingebruikgeving worden toegepast.

DOMEINEN MIN
VAN
FIN

4. Indien het CBS de bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar Indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Artikel 8. Bestemming en gebruik

De Gebruiker zal het Gebruikte uitsluitend gebruiken voor het plaatsen, in stand houden en exploiteren van de Apparatuur, zoals nader gespecificeerd en omschreven in de bij de Overeenkomst door partijen getekende Bijlagen.

Artikel 9. Elektriciteits-, nuts-, en andere voorzieningen

1. Gebruiker zal zorgdragen voor de aanleg van elektriciteit- en eventueel andere noodzakelijke (nuts)voorzieningen in/aan/op het Gebruikte, alsmede voor de afrekening(en) van gebruiks- en andere kosten met de betreffende nutsbedrijven.
2. In het hiervoor in lid 1 genoemde geval dient de aanleg van de aldaar bedoelde voorzieningen in overleg en met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Staat te geschieden. De Staat zal op verzoek een afwijzende beslissing motiveren. Gebruiker zal voorts aan alle door de betreffende nutsbedrijven gestelde voorschriften voldoen.
3. Uitsluitend indien de aanleg van de in lid 1 bedoelde voorzieningen door Gebruiker niet mogelijk is, zal Gebruiker in staat worden gesteld, mits en voor zolang de capaciteit van de voorzieningen dit toestaat gelet op de eigen behoefte van de Staat, de aan de Staat ter beschikking staande (nuts)voorzieningen te benutten, mits hij voldoet aan de hierna onder a. tot en met d. genoemde voorwaarden:
 - a. Gebruiker zal het opgenomen vermogen van de Apparatuur bij inbedrijfstelling specificeren;
 - b. Gebruiker zal de Staat in staat te stellen het afgenomen vermogen op elk gewenst moment te controleren;
 - c. Gebruiker zal wijzigingen in het gebruik van de Apparatuur tevoren aan de Staat te melden;
 - d. Gebruiker is voor het gebruik van de voorzieningen een vergoeding aan de Staat verschuldigd, die wordt berekend op basis van de hoeveelheid energie vermenigvuldigd met de kilowatt uurprijs en vermeerderd met een opslag voor administratiekosten. De hoeveelheid afgenomen energie zal worden bepaald aan de hand van een nieuw, op kosten van Gebruiker, te plaatsen tussenmeter.

Artikel 10. Publiekrechtelijke toestemming

1. Gebruiker draagt voor zijn rekening zorg voor het verkrijgen en instandhouden van vereiste vergunningen en/of ontheffingen ten behoeve van de plaatsing en exploitatie van de Apparatuur.
2. Voorafgaand aan de plaatsing zal Gebruiker aan de Staat alle vereiste vergunningen en/of ontheffingen overleggen.
3. Indien na plaatsing blijkt dat niet alle benodigde vergunningen en/of ontheffingen zijn aangevraagd en/of verkregen zal Gebruiker zo spoedig mogelijk de benodigde vergunningen en/of ontheffingen aanvragen, tenzij verwijdering van de Apparatuur door de bevoegde autoriteiten wordt gelast, één en ander onverminderd de bevoegdheid van de Staat tot onttrekking van een Bijlage aan de Overeenkomst op grond van artikel 3 lid 5 van de Overeenkomst.

Artikel 11. Privaatrechtelijke toestemming

1. Indien de Staat zelf huurder / opstaller / erfpachter / medegebruiker is van de Onroerende zaak, waarvan het Opstelpunt en het Gebruikte deel uitmaken en er voor wat het Gebruikte betreft sprake is van onderhuur / medegebruik / beperkt zakelijk recht, draagt de Gebruiker in overleg met de Staat zorg voor de verkrijging van de voor de onderhuur / het medegebruik eventueel benodigde toestemming van de hoofdgebruiker / eigenaar.

DOMEINEN MINI
VAN
FINA

2. Indien de Staat geen of onvoldoende grond beschikbaar heeft voor de plaatsing van een buitenkast en/of apparatenruimte draagt Gebruiker zorg voor de verwerving (gebruiksrecht, huur, opstalrecht, erfpachtrecht of koop) van grond die naast de Onroerende Zaak is gelegen.
3. Voorafgaand aan de plaatsing zal Gebruiker aan de Staat een schriftelijk verleende toestemming voor het medegebruik van de grondeigenaar of een tussen de Gebruiker en de grondeigenaar gesloten overeenkomst aan de Staat overleggen.
4. Indien na plaatsing blijkt dat niet alle privaatrechtelijke toestemmingen zijn verkregen zal Gebruiker zo spoedig mogelijk de benodigde toestemmingen verwerven, tenzij verwijdering van de Apparatuur wordt afgedwongen, één en ander onverminderd de bevoegdheid van de Staat tot onttrekking van een Bijlage aan de Overeenkomst op grond van artikel 3 lid 5 van de Overeenkomst. Het verkrijgen van alle benodigde toestemmingen is een verantwoordelijkheid van de Gebruiker. De Staat is nimmer aansprakelijk of gehouden tot het vergoeden van schade indien (achteraf) blijkt dat niet alle privaatrechtelijke toestemmingen zijn verkregen.

Artikel 12. Plaatsing van de Apparatuur

1. De plaatsing van de Apparatuur geschiedt door en voor rekening en risico van de Gebruiker.
2. Voorafgaande aan de plaatsing zal in aanwezigheid van partijen en het Uitvoerende Bedrijf (voor zover Gebruiker daarvan gebruik maakt) een opname ter plaatse worden uitgevoerd, enerzijds om de bestaande situatie te inventariseren en anderzijds om de benodigde voorzieningen voor het plaatsen van de Apparatuur vast te stellen. Van deze opname wordt een installatieplan gemaakt, dat aan de Staat ter goedkeuring wordt voorgelegd. Het installatieplan zal, in digitale vorm (pdf-formaat) aan de Staat worden aangeboden en zal minimaal de volgende onderdelen bevatten: tekeningen mast, tekeningen gewenste situatie op de grond, technische informatie over het te plaatsen systeem, de te plaatsen antennes (type, hoogte, richting, tilt, enz.), de te plaatsen schotelantennes, informatie over te gebruiken frequentieband(en) en maximale vermogen(s), aardingsvoorzieningen, de betrokken partijen en een nulplanning. Op verzoek van de Staat wordt het installatieplan uitgebreid met: intermodulatieberekeningen en onderzoek naar achtergrondruis in de Tetraband veroorzaakt door het te plaatsen systeem. De Staat zal op verzoek van Gebruiker die informatie verschaffen die noodzakelijk is om de berekeningen en/of onderzoeken te kunnen uitvoeren. De Staat is bevoegd nadere eisen te stellen aan de door Gebruiker over te leggen gegevens. De bouw kan slechts aanvangen indien het installatieplan schriftelijk door de Staat is goedgekeurd.
3. Gebruiker voorziet de Apparatuur van bliksem- en overspanningsbeveiligingsvoorzieningen, zodat geen verhoogd risico van blikseminslag op het Opstelpunt ontstaat. Indien op het Opstelpunt een bliksembeveiliging potentiaalvereffening aanwezig is, is Gebruiker gehouden zijn Apparatuur daarop aan te sluiten.
4. Gebruiker garandeert dat na bevestiging van zijn antennes en bekabeling de antennemast voldoet aan de door de overheid gestelde normen met betrekking tot stabiliteit en stijfheid. Gebruiker dient op eerste verzoek van de Staat windkrachtberekeningen te verstrekken waar dit uit blijkt.
5. Indien de Staat zelf huurder / medegebruiker is van het Opstelpunt is en op grond van zijn overeenkomst gehouden is een huisinstallateur aan te stellen, zal Gebruiker deze huisinstallateur aanstellen.
6. Gebruiker plaatst de Apparatuur zoals door de Staat goedgekeurd. Afwijkingen van het goedgekeurde plan zijn toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming. De Staat zal geen toestemming verlenen indien de wijziging naar zijn oordeel de werking van een andere installatie, waaronder doch niet beperkt tot de C2000-installatie, kan beïnvloeden. Indien de Staat toestemming verleent, kan hij daaraan voorwaarden verbinden.
7. Gebruiker informeert de Staat tijdig, dat wil zeggen ten minste 14 dagen tevoren, schriftelijk over de datum waarop tot plaatsing van de Apparatuur zal worden overgegaan.
8. De plaatsing van de Apparatuur zal op werkdagen tijdens bedrijfsuren geschieden en met inachtneming van het bepaalde in artikel 14 van de Overeenkomst.
9. Na de plaatsing van de Apparatuur stelt Gebruiker de Staat in de gelegenheid tot het verrichten van een keuring opdat deze zich ervan kan vergewissen dat de Apparatuur naar behoren en op de overeengekomen wijze is geplaatst. De kosten van die keuring zijn voor rekening van Gebruiker.

DOMEINEN MINIST
VAN
FIN

10. Gebruiker zal binnen één maand na ingebruikname installatie, 'as-buld'-documentatie in digitale vorm (pdf-formaat) aan de Staat verstrekken. De documentatie zal ten minste bevatten: tekeningen van de mast, tekeningen van de situatie op de grond, certificering aardsysteem (NEN 3140 / 1014). De Staat is bevoegd nadere eisen te stellen aan de te overleggen gegevens.

Artikel 13. Verplaatsing en / of wijzigen van de Apparatuur

1. Indien het algemeen belang en in het bijzonder het openbare orde en veiligheidsbelang dat dringend vordert, dit ter beoordeling van de Staat, zal Gebruiker op eerste verzoek:
 - a. antennes van Gebruiker verplaatsen;
 - b. schotels (t.b.v. straalverbindingen van Gebruiker) vervangen door vaste verbindingen;
 - c. indien hij meerdere systemen heeft geplaatst met meerdere antennes, de Apparatuur dusdanig aanpassen dat er met minder antennes kan worden volstaan.
2. Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat is Gebruiker niet bevoegd de Apparatuur te verplaatsen en / of te wijzigen.
3. Gebruiker is slechts bevoegd om de overeengekomen frequentieband(en) en/of maximale vermogen(s) te wijzigen na schriftelijke goedkeuring van de Staat.
4. Bij het wijzigen en / of verplaatsen van de Apparatuur, alsmede het wijzigen van de frequentieband(en) en/of maximale vermogen(s) zijn de bepalingen uit het voorgaande artikel van overeenkomstige toepassing.
5. De Staat zal een verzoek ex lid 2 of 4 voortvarend in behandeling nemen. De Staat zal op verzoek van Gebruiker een afwijzende beslissing motiveren.

Artikel 14. Toegang

1. Gebruiker, zijn werknemers en het Uitvoerend Bedrijf hebben toegang tot het Gebruikte voor de uitvoering van de hen opgedragen taak, waaronder plaatsing, reparatie, onderhoud en inspectie van de Apparatuur. Partijen hebben ter zake een toegangsprotocol gesloten, dat is opgenomen in de Bijlage.
2. De uitvoering van werkzaamheden zal steeds tevoren bij de Staat worden gemeld en de werkzaamheden zullen zoveel mogelijk op werkdagen tijdens kantooruren worden verricht. Het herhaaldelijk niet voldoen aan de verplichting om werkzaamheden te melden kan voor de Staat reden zijn om de Bijlage aan de Overeenkomst te onttrekken.
3. Indien voor de toegang medewerking van derden noodzakelijk is zal de Gebruiker met deze derden afspraken maken.
4. Gebruiker gedraagt zich zorgvuldig jegens relaties van de Staat (o.a. medegebruikers, burens, grondeigenaar) in relatie tot het Gebruikte.

Artikel 15. Preventieve onderhoudswerkzaamheden

1. Alle preventieve onderhouds- en herstelwerkzaamheden - zowel binnen als buiten - aan het Gebruikte dan wel het Opstelpunt, die naar het oordeel van de Staat noodzakelijk zijn, geschieden door en voor rekening van de Staat. Gebruiker zal deze werkzaamheden, ongeacht de duur daarvan, gedogen zonder daarvoor enige korting op de gebruiksvergoeding, compensatie of schadevergoeding van de Staat te ontvangen. De Staat heeft hierbij voldoende oog voor de belangen van Gebruiker en zal derhalve de overlast tot een minimum trachten te beperken. Omtrent het tijdstip en de wijze van uitvoering zal de Staat tijdig tevoren, doch minimaal twee weken voor aanvang van de werkzaamheden, overleg met Gebruiker voeren tenzij de werkzaamheden op geen enkele wijze de werking van de Apparatuur kunnen beïnvloeden, dit opdat Gebruiker - zulks in overleg met de Staat of derden, die in zijn opdracht werken - in de gelegenheid is afdoende maatregelen te nemen gericht op een ongestoord functioneren van de Apparatuur gedurende de periode dat de werkzaamheden worden verricht.
2. Indien het noodzakelijk is dat de Apparatuur tijdelijk wordt uitgeschakeld in relatie tot de uitvoering van werkzaamheden door de Staat, zal Gebruiker daarvoor op zijn kosten zorgdragen zonder deswege enige vergoeding van de Staat te kunnen vorderen. Dit geldt ook indien de Staat

DOMEINEN MINI
VAN
FINA

werkzaamheden moet (laten) verrichten aan zijn C2000-Installatie. De Staat zal Gebruiker tijdig, doch minimaal twee weken voor aanvang van de werkzaamheden, op de hoogte stellen. De Staat zal op verzoek van Gebruiker motiveren waarom de Apparatuur dient te worden uitgeschakeld. De Staat zal de periode dat de Apparatuur is uitgeschakeld tot een minimum beperken.

3. Indien het noodzakelijk is dat de Apparatuur tijdelijk wordt verwijderd vanwege de uitvoering van werkzaamheden door de Staat, zal Gebruiker daarvoor op zijn kosten zorgdragen zonder deswege enige vergoeding van de Staat te kunnen vorderen. Dit geldt ook indien de Staat werkzaamheden moet (laten) verrichten aan zijn C2000-Installatie. De Staat zal Gebruiker tijdig, doch minimaal twee maanden voor aanvang van de werkzaamheden, op de hoogte stellen. De Staat zal op verzoek van Gebruiker motiveren waarom de Apparatuur dient te worden verwijderd. De Staat zal de periode dat de Apparatuur verwijderd dient te zijn tot een minimum beperken.
4. Alle onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan de Apparatuur, niets uitgezonderd, geschiedt door en voor rekening en risico van Gebruiker. Gebruiker zal tijdig omtrent de uitvoering van zodanige werkzaamheden overleggen met de Staat mede teneinde ervoor zorg te dragen dat de werking van de C2000-installatie daardoor niet wordt belemmerd of verstoord. Indien desondanks belemmering of verstoring optreedt, is Gebruiker gehouden tot vergoeding van de diensgevolge door de Staat geleden schade. Voor die werkzaamheden die op geen enkele wijze de werking van de C2000 installatie kunnen beïnvloeden, kan Gebruiker volstaan met het schriftelijk melden van de werkzaamheden aan de Staat. Mocht in dat geval blijken dat de werkzaamheden de werking van de C2000-installatie toch hebben beïnvloed, zal Gebruiker in volgende gevallen altijd met de Staat overleg moeten plegen voordat met werkzaamheden kan worden begonnen.

Artikel 16. Storingen / Herstelwerkzaamheden

1. Indien de werking van de C2000-Installatie om welke reden dan ook niet naar behoren is en het is in het belang van de openbare orde en veiligheid dat het probleem onmiddellijk wordt opgelost, hetgeen uitsluitend ter beoordeling is van de Staat, zal Gebruiker de Apparatuur op eerste verlangan van de Staat onmiddellijk uitschakelen, ongeacht of het probleem al dan niet door de Apparatuur van Gebruiker wordt veroorzaakt, en pas weer in werking stellen nadat het probleem is beëindigd. Deze verplichting geldt in alle gevallen waarin de C2000-Installatie niet goed functioneert, derhalve ook indien (nog) niet vaststaat of (de oorzaak van) de storing of hinder al dan niet door de Apparatuur wordt veroorzaakt. Indien Gebruiker naar genoegen van de Staat aantoonst dat het probleem niet door haar Apparatuur wordt veroorzaakt en het voor het verhelpen van het probleem niet noodzakelijk is dat de Apparatuur uitgeschakeld blijft, is Gebruiker bevoegd om na overleg met de Staat de Apparatuur weer in te schakelen. De Staat zal ten alle tijde de nodige zorgvuldigheid jegens Gebruiker betrachten.
2. De Gebruiker zal een call center inrichten dat 24 uur per dag telefonisch bereikbaar is. Het telefoonnummer van het call center staat in de Bijlage. Een verzoek tot uitschakeling door de Staat zal bij het call center worden bekend gemaakt. Gebruiker draagt er zorg voor dat de gemaakte afspraken met betrekking tot het uitschakelen van de Apparatuur bij het call center bekend zijn.
3. Indien de Apparatuur niet op eerste verlangan van de Staat wordt uitgeschakeld is de Staat gerechtigd om de Apparatuur zelf uit te schakelen. Gebruiker zal hiertoe bij het afsluiten van de Overeenkomst en/of Bijlage(n) alle sleutels van de Apparatuur aan de Staat ter beschikking stellen. Gebruiker zal voor de Apparatuur een Instructie opstellen op welke wijze de Apparatuur kan worden uitgeschakeld zonder dat hierdoor (technische) schade voor Gebruiker ontstaat.
4. De Staat zal een interne procedure, in overleg met de Gebruiker, ontwikkelen waarin staat beschreven wie op welk moment gerechtigd is om de Apparatuur in de onderhavige gevallen uit te schakelen. De Staat zal deze interne procedure aan de Gebruiker ter hand stellen.

Artikel 17. Storingen en schade tussen Gebruikers

1. De Staat behoudt zich het recht voor om het Opstelpunt beschikbaar te stellen aan meerdere Gebruikers.
2. In het geval de Apparatuur van een Gebruiker storing of hinder veroorzaakt op de Apparatuur van een andere Gebruiker treden zij met elkaar in overleg. Regels, procedures en verkeersopvattingen, van toepassing op 'site-sharing', zijn hierbij van overeenkomstige toepassing.

DOMEINEN MINI
VAN
FINA

De Staat is nimmer aansprakelijk voor schade, voortvloeiend uit een handelen of nalaten van een Gebruiker jegens een andere Gebruiker.

Artikel 18. Eigendomsbepalingen

1. Indien door natrekking de eigendom van de Apparatuur of delen daarvan van rechtswege overgaat op de Staat zal deze zich onthouden van het uitoefenen van enig eigendomsrecht en dulden dat Gebruiker zich gedraagt als ware hij de wettige eigenaar. De Staat zal geen aanspraak maken op de Apparatuur uit hoofde van eventuele natrekking, onverminderd zijn rechten uit anderen hoofde.
2. Slechts Gebruiker is gerechtigd de Apparatuur te demonteren, wijzigen of verplaatsen, tenzij zich een dringende reden voor demontage, wijziging of verplaatsing voordoet en overleg met Gebruiker feitelijk niet mogelijk was, in welk geval de Staat of een daartoe schriftelijk door de Staat gemachtigde derde tot uitvoering van deze handelingen is bevoegd. Een dringende reden zal in ieder geval worden ingegeven door een spoedeisende bedreiging van de beschikbaarheid en/of de betrouwbaarheid en/of de veiligheid van het C2000 netwerk.
3. In afwijking van artikel 21 lid 3 van de Algemene Voorwaarden en met uitzondering van hetgeen in artikel 16 van de Overeenkomst is bepaald heeft de Staat geen vrije toegang tot de systeemkasten en/of een prefab huisje van Gebruiker.

Artikel 19. Verdere verplichtingen van Gebruiker

1. Gebruiker draagt er zorg voor dat de Staat dan wel derden geen hinder en/of schade van de aanwezigheid van de Apparatuur ondervinden.
2. Gebruiker draagt er zorg voor dat de Apparatuur voldoet aan alle krachtens wet en regelgeving vigerende technische voorschriften betreffende Elektromagnetische en Elektrische uitstralingen.
3. Gebruiker, zijn werknemers en het Uitvoerend Bedrijf zullen zich aan alle ARBO-voorschriften houden.
4. Het is Gebruiker niet toegestaan wijzigingen aan te brengen aan de C2000-Installatie of aan de installaties van andere gebruikers.
5. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5 lid 2 van de Algemene Voorwaarden komen partijen het volgende overeen: Gebruiker kan de Staat schriftelijk verzoeken de inrichting of gedaante van het Opstelpunt te mogen wijzigen. De Staat zal op verzoek van Gebruiker een afwijzende beslissing motiveren.
6. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5 lid 3 van de Algemene Voorwaarden komen partijen het volgende overeen: Gebruiker is niet bevoegd het Gebruikte geheel of gedeeltelijk in gebruik aan derden af te staan, tenzij de Staat daarmee in de Bijlage nadrukkelijk heeft ingestemd.
7. Het is Gebruiker niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst aan een derde over te dragen of op een derde te laten overgaan, tenzij de Staat daarvoor vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend. De Staat is bevoegd aan die toestemming voorwaarden te verbinden. De Staat zal op verzoek van Gebruiker een afwijzende beslissing op voornoemd verzoek motiveren. Deze toestemming wordt slechts om zwaarwegende redenen geweigerd.
8. Gebruiker zal omstandigheden die de beschikbaarheid, betrouwbaarheid en/of veiligheid van het Gebruikte (zouden kunnen) benadeelen, onverwijld schriftelijk aan de Staat melden. Partijen treden in dat geval met elkaar in overleg over te nemen maatregelen.
9. Gebruiker zal alle aanwijzingen van of vanwege de Staat ter zake van de uitoefening van rechten en de nakoming van verplichtingen, welke Gebruiker krachtens de Overeenkomst heeft, nauwgezet op volgen.

Artikel 20. Schade en aansprakelijkheid

1. Gebruiker zal tijdig passende maatregelen nemen ter voorkoming of beperking van schade aan het Gebruikte en/of de C2000-Installatie, zoals schade door kortsluiting, brand, storm of enige andere gebeurtenis. Gebruiker zal de Staat direct op de hoogte stellen, indien zich een dergelijke schade of gebeurtenis voordoet of dreigt voor te doen. Indien Gebruiker daartoe de mogelijkheid heeft, geldt het voorgaande tevens voor het Opstelpunt als geheel.

DOMEINEN MINIS
VAN
FINAN

2. Gebruiker is jegens de Staat aansprakelijk voor alle schade aan zowel het Gebruikte als de C2000-Installatie, alsmede voor alle door de Staat ter zake geleden gevolgschade, tenzij Gebruiker aantoont dat hem, de personen die hij tot het Gebruikte heeft toegelaten, zijn personeel en de personen voor wie hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten.
3. De Staat zal zich inspannen om schade te beperken.
4. Gebruiker vrijwaart de Staat voor schade die derden lijden en voor boetes of sancties die de Staat worden opgelegd wegens gedragingen of nalatigheden van Gebruiker en/of de aanwezigheid van de Apparatuur van Gebruiker.
5. De Staat is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan (zaken van) Gebruiker of derden - en Gebruiker vrijwaart de Staat voor aanspraken van derden ter zake - door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het Gebruikte of het Opstelpunt, of schade ontstaan als gevolg van weersomstandigheden, brand, ontploffing, stagnatie en/of storingen van apparatuur of in de voorziening van elektriciteit en andere voorvallen, en als gevolg van stoornis in het gebruiksgenot en/of de leveringen en diensten, alles behoudens in geval van schade ten gevolge van grove schuld of ernstige nalatigheid van de Staat ten aanzien van de staat van het Gebruikte of het Opstelpunt.
6. De Staat is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van Gebruiker of voor schade als gevolg van het uitschakelen van diens Apparatuur ingevolge de artikelen 3, 15 en 16 van de Overeenkomst, dan wel als gevolg van activiteiten van andere Gebruiker of van belemmeringen in het gebruik van het Gebruikte die derden veroorzaken, tenzij in geval van grove schuld of ernstige nalatigheid van de Staat dienaangaande.

Artikel 21. Geheimhouding en Veiligheid

1. Partijen zullen de Overeenkomst en al hetgeen waarvan zij in verband met de uitvoering van de Overeenkomst kennis krijgen en waarvan zij het vertrouwelijk karakter kennen of redelijkerwijs kunnen vermoeden, op geen enkele wijze bekend maken, behalve voor zover de uitvoering van de Overeenkomst of enig wettelijk voorschrift hen daartoe verplicht.
2. Medewerkers van de Gebruiker en de door hem ingeschakelde derden dienen zich te allen tijde jegens de Staat te kunnen identificeren. De Staat is bevoegd de medewerkers van Gebruiker aan een screening te (doen) onderwerpen en medewerkers wegens de uitkomst daarvan alvorens zij het opstelpunt betreden toegang tot het Gebruikte te weigeren.

Artikel 22. Publiekrechtelijke beschikking

Het bepaalde in artikel 16 lid e van de Algemene Voorwaarden is niet van toepassing op de Overeenkomst.

Artikel 23. Slotbepalingen

1. Wijzigingen van en/of aanvullingen op de Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien en voor zover deze schriftelijk tussen partijen zijn vastgelegd.
2. Met de ondertekening van de Overeenkomst vervallen alle eerdere, met de Overeenkomst strijdige, afspraken.
3. Met de ondertekening van de Overeenkomst vervallen alle tussen de Staat (BZK/ITO) en Gebruiker afgesloten Huurovereenkomsten betreffende het gebruik/medegebruik van ruimte voor de plaatsing van tele/radiocommunicatieapparatuur op C2000-opstelpunten.
4. Gewijzigde wet- of regelgeving zal voor partijen reden zijn om de Overeenkomst te wijzigen conform de alsdan geldende wet- en regelgeving. De wijzigingen zullen worden vastgelegd in een Bijlage bij de Overeenkomst. De partij die wijziging van de Overeenkomst wenst zal dit schriftelijk aan de andere partij verzoeken.
5. De Staat behoudt zijn bevoegdheid om de Algemene Voorwaarden te wijzigen om redenen van maatschappelijk belang.
6. In die gevallen waarin de Overeenkomst niet voorziet streven partijen naar het bereiken van een oplossing naar redelijkheid en billijkheid.

DOMEINEN MIR
VAN
FINA

7. De Bijlagen maken integraal deel uit van de Overeenkomst.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend ter respectieve vestigingsplaatsen,

de

22 MAART 2004

Voor de Staat:

het hoofd van de afdeling Rivierenland,

10.2.e

Voor de Gebruiker:

10.2.e

DOMEINEN MINISTER
VAN
FINANCIË

11062017 122728



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

Vodafone Libertel B.V.
Ericsson Network Services B.V.
T.a.v. 10.2.e
Robert Schumandomein 4
6229 ES MAASTRICHT

Datum 4 december 2017
Betreft getekende raamovereenkomst C2000

Geachte 10.2.e

Hierbij zend ik u ten behoud een door alle partijen getekend exemplaar van de nieuwe C2000 Raamovereenkomst.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,
Het Hoofd Sectie Agrarisch Gebruik

10.2.e

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur & Taxaties

Rijkskantorengedouw
Hanzelaan 310
8017 JK Zwolle
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

BTW nummer
NL8563.05.765.B.01

Kvk nummer
65890604

Iban nummer
NL34INGB0705002683

Inlichtingen

10.2.e
10.2.e
postbus.rvb.diventraal@rijks-overheid.nl

Ons Kenmerk
1020210282

Ons Zaaknummer
118006857

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen
1



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

**OVEREENKOMST BETREFFENDE HET GEBRUIK VAN RUIMTE
VOOR DE PLAATSIING VAN TELE/RADIO-COMMUNICATIEAPPARATUUR
OP C2000-OPSTELPUNTEN**

De ondergetekenden:

1. **10.2.e**, Hoofd Sectie Agrarisch Gebruik van de Afdeling Verhuur & Taxaties van het Rijksvastgoedbedrijf, kantoorhoudende te Zwolle, Rijkskantorengedouw Hanzeland, Hanzelaan 310, 8017 JK Zwolle, (Postbus 16700, 2500 BS Den Haag), te dezen de Staat der Nederlanden, hiertoe bevoegd op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf 2016 van 27 juni 2016 (Staatscourant 8 juli 2016 nr. 35455), rechtsgeldig vertegenwoordigende, handelende namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, hierna ook te noemen de Staat;
2. Vodafone Libertel B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te 6221 KX Maastricht aan de Avenue Ceramique 300 en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 14052264, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gemachtigden, **10.2.e**, hierna te noemen: "de gebruiker",

gelet op de schriftelijke toestemmingen, tot wederopzegging aan de gebruiker verleend door of namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

overwegende:

- a. dat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ten behoeve van de openbare orde en veiligheid opstelpunten in beheer heeft voor de exploitatie van een mobiel radiocommunicatienetwerk, hierna te noemen het "C2000-netwerk";
- b. dat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties door middel van het C2000-netwerk op landelijk niveau radiocommunicatiediensten levert aan politie, brandweer, Koninklijke marechaussee en ambulancediensten;
- c. dat gebruiker voor zijn bedrijfsvoering ruimte nodig heeft voor de plaatsing van radio-elektrische zend- en ontvangstinrichting(en) en bijbehorende apparatuur voor de verzorging van (mobiele) communicatie;
- d. dat het Nationaal Antennebeleid met zich mee brengt dat objecten in eigendom van de Staat beschikbaar worden gesteld voor medegebruik door telecombedrijven voor het plaatsen van antenne-installaties, echter met de nadrukkelijke beperking dat de primaire functie van deze objecten niet wordt geschaad of belemmerd;
- e. dat het onder c. en d. overwogene heeft geleid tot het besluit gedeelten van opstelpunten aan gebruiker ter beschikking te stellen;
- f. dat partijen de condities van dit medegebruik in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

KOMEN OVEREEN:

De Staat geeft aan gebruiker in gebruik, die in gebruik aanneemt: een gedeelte van een of meer C2000-opstelpunt(en) in beheer bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, hierna te noemen: 'het gebruikte', als nader gespecificeerd op de bij deze overeenkomst behorende door partijen getekende bijlagen.

Directie Transacties & Projecten
Afdeling Verhuur & Taxaties
Rijkskantorengedouw
Hanzeland
Hanzelaan 310
8017 JK Zwolle
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Datum
18 september 2017

Contractnummer
118006857

Bankrekeningnummer
NL34INGB0705002683

**De volgende bepalingen en bedingen zijn van toepassing op deze
ingebruikgeving:**

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Definities

De in deze overeenkomst gebruikte begrippen zijn als volgt nader bepaald.

Datum
18 september 2017

Antenne:

Een inrichting voor het uitzenden en ontvangen van radiogolven. Alle soorten en type antennes vallen hieronder.

Contractnummer
118006857

Apparatuur:

Het geheel van tele/data/radio-communicatieapparatuur ten behoeve van de systemen als genoemd in de getekende bijlagen van gebruiker dat op/in/aan het gebruikte is geplaatst.

Beheerder:

De juridisch uitvoerend beheerder die in opdracht van De Staat het beheer voert over de C2000-masten en het C2000-netwerk. Deze organisatie voert het beleid Medegebruik uit.

Bijlage:

Een onderdeel van de overeenkomst waarin per opstelpunt onder andere specifieke gegevens over de partijen, de onroerende zaak, het gebruikte, de te plaatsen apparatuur, het te plaatsen systeem, het toegangsprotocol, de datum van toevoeging aan de overeenkomst en de vergoeding worden weergegeven.

C2000-Installatie:

De in, op en/of aan het opstelpunt door de Staat geplaatste antenneconfiguratie en/of radiocommunicatieapparatuur, inclusief alle daarbij behorende (rand)apparatuur, (-) programmatuur, kabels, leidingen en (electro)technische voorzieningen, eventueel aanwezige nutsvoorzieningen, een en ander ten behoeve van het C2000-netwerk.

De overeenkomst:

Deze overeenkomst.

Gebruikte:

De delen van het opstelpunt of terrein dat de Staat in gebruik geeft aan gebruiker, als vermeld op de bij de overeenkomst behorende door partijen getekende bijlagen.

Krans:

Bestaande uit 1 tot en met 4 antennes, inclusief bijbehorende RUI's, TMA's, MHA's, ASC's en RRU's e.d., 2 dishes met diameter van 30 cm of 1 dish met diameter van 60 cm en apparatuurkasten inclusief de benodigde Staatsgrond, mits dit past binnen de windlastberekening.

Mast:

Stalen buisconstructie ten behoeve van de installatie en bekabeling van de antenne-inrichting ten behoeve van het C2000-netwerk.

Meldkamer Diensten Centrum (MDC):

Uitvoerend orgaan voor Politie voor medegebruik C2000.

Onroerende Zaak:

De onroerende zaak (terrein) waarop/in/aan het opstelpunt is gevestigd.

Opstelpunt:

Een bij de Staat in gebruik zijnde locatie met antennemast, apparatenruimte en hekwerk ten behoeve van de exploitatie van het C2000-netwerk.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Sharing:

Het gebruik maken van het framework en apparatuur van de gebruiker door een andere provider op basis van een onderlinge samenwerkingsovereenkomst.

Datum
18 september 2017

Systeem:

Bestaande uit een zend- en/of ontvangstinstallatie die gebruik maakt van een specifieke frequentieband en technologie.

Contractnummer
118006857

Uitvoerende bedrijf:

Een door gebruiker aangesteld bedrijf, dat de apparatuur plaatst en daaraan onderhoud uitvoert.

Artikel 1. Algemene Voorwaarden

Op de overeenkomst zijn, voor zover daarvan niet nadrukkelijk is afgeweken, van toepassing:

- 1a. de Algemene Voorwaarden gebruiksovereenkomst dienst Domeinen 2001, hierna te noemen de Algemene Voorwaarden. De Algemene Voorwaarden zijn gedeponeerd bij de griffie van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht op 12 september 2001 onder nummer 247/2001. Een exemplaar van de Algemene Voorwaarden is gehecht aan de overeenkomst, en wordt geacht woordelijk te zijn opgenomen in de overeenkomst en daarvan deel uit te maken. De gebruiker verklaart dat hij een exemplaar van deze voorwaarden heeft ontvangen voor het aangaan van de overeenkomst en dat hij de inhoud ervan kent en begrijpt. Daar waar in de voorwaarden wordt gesproken over "gebruiksovereenkomst", wordt de overeenkomst bedoeld. Daar waar in de voorwaarden wordt gesproken over "zaak", wordt bedoeld het gebruikte dat door middel van een bijlage voorwerp van de overeenkomst is geworden.
- 1b. de Gedragslijn antennes op rijksobjecten en de daarop gebaseerde Algemene Plaatsingsvoorwaarden zoals die zijn vastgelegd in bijlage 2 bij de Gedragslijn antennes op rijksobjecten, vastgesteld in de ministerraad van 8 december 2000. Een exemplaar van de Gedragslijn en Algemene Plaatsingsvoorwaarden is gehecht aan de overeenkomst, en wordt geacht woordelijk te zijn opgenomen in de overeenkomst en daarvan deel uit te maken. De gebruiker verklaart dat hij een exemplaar van deze voorwaarden heeft ontvangen voor het aangaan van de overeenkomst en dat hij de inhoud ervan kent en begrijpt. Daar waar in de gedragslijn en bijlage bij de gedragslijn wordt gesproken over "overeenkomst" wordt de overeenkomst bedoeld. Daar waar in de gedragslijn en bijlage bij de gedragslijn wordt gesproken over "eigenaar" wordt de eigenaar van een antenne bedoeld.
2. In het geval de bescheiden met elkaar in tegenspraak zijn, geldt de volgende rangorde, waarbij een eerder genoemd document prevaleert boven een daaronder geplaatste:
 - a. een bijlage bij de overeenkomst;
 - b. de overeenkomst;
 - c. de Algemene Voorwaarden gebruiksovereenkomst dienst Domeinen 2001;
 - d. de gedragslijn antennes op rijksobjecten en de daarop gebaseerde Algemene Plaatsingsvoorwaarden.

Artikel 2. Duur en ingangsdatum

De overeenkomst heeft een looptijd van 15 jaren, ingaande 1 januari 2016 en eindigend op 31 december 2030, met dien verstande dat zij telkens weer vijf jaar voortduurt indien niet tenminste twaalf maanden voor het einde van de gebruikstermijn opzegging bij aangetekende brief door een van beide partijen heeft plaatsgevonden.

Artikel 3. Toevoeging en onttrekking van bijlage aan overeenkomst

1. Toevoeging van een bijlage aan de overeenkomst, waardoor de bijlage deel gaat uitmaken van de overeenkomst, geschiedt door ondertekening door de Staat en de gebruiker van de betreffende bijlage.
2. Indien er sprake is van sharing dan zal voor de gebruiker een extra bijlage worden opgemaakt waarbij tevens vermeld wordt ten behoeve van welke sharende provider de bijlage wordt opgemaakt. De bijlage maakt tevens deel uit van deze raamovereenkomst.
3. De bijlage bepaalt vanaf welke datum de bijlage deel gaat uitmaken van de overeenkomst. De bijlage kan eveneens bepalen op welke datum de bijlage aan de overeenkomst wordt onttrokken, waardoor de bijlage geen deel meer uitmaakt van de overeenkomst. Door de onttrekking van een bijlage aan de overeenkomst eindigt het gebruiksrecht met betrekking tot het gebruikte.
4. Tussentijdse onttrekking van een bijlage aan de overeenkomst, hetzij door de Staat hetzij door de gebruiker, geschiedt door gemotiveerde schriftelijke opzegging van de bijlage. De opzegging van een bijlage kan tegen elke in de toekomst liggende datum geschieden met inachtneming van - behoudens bijzondere omstandigheden - een opzeggingstermijn van 12 maanden. Opzegging zal geschieden bij aangetekende brief met vermelding van de gronden voor opzegging.
5. Gebruiker plaatst binnen 12 maanden na het moment van ondertekenen van de bijlage de apparatuur conform aanvraag. Het niet afgeven van een bouwplanning als ook het niet bouwen conform aanvraag en goedgekeurde bouwdocumenten geeft de Staat het recht om de bijlage, na overleg, tussentijds per direct te beëindigen met een opzegtermijn van 12 maanden. Binnen deze 12 maanden na beëindiging is het gebruiker niet toegestaan een nieuwe aanvraag in te dienen.
6. Opzegging van een bijlage door de Staat kan geschieden met inachtneming van een opzegtermijn van 8 maanden, zonder dat daaruit enige aansprakelijkheid of gehoudenheid tot het vergoeden van eventuele schade voortvloeit, indien:
 - a. De Staat de mast voor eigen gebruik nodig heeft i.v.m. uitbreiding of vervanging van de bestaande antenneconfiguratie en de mast daardoor dermate zwaar wordt belast dat medegebruik niet meer mogelijk is.
 - b. De Staat de exploitatie van het opstelpunt besluit te beëindigen vanwege omstandigheden van technische aard, zoals wijzigingen aan de omringende bebouwing, propagatie beïnvloedende factoren.
7. Opzegging van een bijlage door de Staat kan geschieden met inachtneming van een opzegtermijn van 30 dagen, zonder dat daaruit enige aansprakelijkheid of gehoudenheid tot het vergoeden van eventuele schade voortvloeit, indien:
 - a. de apparatuur van gebruiker blijvend storing veroorzaakt op een andere installatie, hetzij de C2000-installatie, hetzij een installatie van derden met een openbare relevantie.
 - b. het opstelpunt (gedeeltelijk) teniet gaat en herstel of verplaatsing naar oordeel van de Staat niet aangewezen is.
 - c. de titel krachtens welke de Staat bevoegd is tot het gebruik van de onroerende zaak, waarvan het gebruikte deel uitmaakt, komt te vervallen, als gevolg waarvan de Staat niet langer in staat is gebruiker het genot van het gebruikte te verschaffen.

In de gevallen als genoemd onder a) b) en c) dient gebruiker de apparatuur op verlangen van de Staat onmiddellijk, derhalve reeds vóór de datum waarop een bijlage aan de overeenkomst onttrokken is, uit te schakelen. De Staat zal hierbij zorgvuldig handelen en voldoende acht slaan op de belangen van gebruiker.
8. De Staat is bevoegd een bijlage met onmiddellijke ingang op te zeggen, zonder dat daaruit enige aansprakelijkheid of gehoudenheid tot het vergoeden van eventuele schade voortvloeit, indien:

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum
18 september 2017

Contractnummer
118006857

- a. een derde, wiens toestemming voor het aangaan van een bijlage is/was vereist, die toestemming niet geeft of daaraan voor de Staat ernstig bezwarende voorwaarden verbindt of anderszins blijkt dat met bedoelde derde geen redelijke overeenstemming zal worden bereikt.
 - b. niet alle van overheidswege of anderszins noodzakelijke vergunningen voor het oprichten, hebben en onderhouden van de apparatuur zijn/worden verleend, dan wel indien een of meerdere daarvan hun geldigheid hebben verloren.
9. Bij overschrijding van de beëindigingsdatum zonder dat gebruiker de apparatuur heeft laten verwijderen is de Staat gerechtigd om, 14 dagen na bekendmaking van de ingebrekestelling per brief, een boete op te leggen van € 150,- per dag wegens ongeoorloofd gebruik van staatseigendommen. Daarnaast blijft de vergoeding uit de bijlage doorlopen tot het moment dat gebruiker het gebruikte tot tevredenheid van de Staat heeft opgeleverd. Dit geldt zowel bij opzegging door de Staat als wel opzegging door gebruiker. De Staat heeft de mogelijkheid de apparatuur van gebruiker op kosten van gebruiker te laten verwijderen.
 10. Bij overtolligstelling van de grond en de mast zal de Staat het opstelpunt aan de gebruikers ter overname aanbieden, tenzij het beleid van de Staat dit op het moment van overtolligstelling belemmert.
 11. Het bepaalde in artikel 18 van de Algemene Voorwaarden gebruiksovereenkomst dienst Domeinen 2001 is bij een opzegging van overeenkomstige toepassing.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum
18 september 2017

Contractnummer
118006857

Artikel 4. Vergoeding

1. De totale vergoeding bedraagt, behoudens later tussen partijen overeen te komen wijzigingen, het totaal van de prijzen zoals die zijn vastgelegd in de bij de overeenkomst behorende door partijen getekende bijlagen, en vervalt op 1 januari van elk jaar, voor het eerst na ondertekening van een bijlage.
2. De vergoeding voor het gebruikte bedraagt per kalenderjaar:
10.2 b en g (bestaande uit 1 tot en met 4 antennes, inclusief bijbehorende RUI's, TMA's, MHA's, ASC's en RRU's e.d., 2 dishes met diameter van 30 cm of 1 dish met diameter van 60 cm en apparatuurkasten inclusief de benodigde Staatsgrond). Het is gebruiker toegestaan een aanvraag te doen voor meerdere kransen.
3. Voor elke volgende krans (bestaande uit 1 tot en met 4 antennes, inclusief bijbehorende RUI's, TMA's, MHA's, ASC's en RRU's e.d., 2 dishes met diameter van 30 cm of 1 dish met diameter van 60 cm en apparatuurkasten inclusief de benodigde Staatsgrond) bedraagt de vergoeding **art 10.2 b en 10.2 g WOB**.
4. De vergoeding wordt over een vol kalenderjaar berekend. Indien een bijlage gedurende de loop van een kalenderjaar aan deze overeenkomst wordt toegevoegd of onttrokken is de vergoeding verschuldigd naar rato van het aantal maanden dat in het kalenderjaar van het opstelpunt gebruik wordt gemaakt of het opstelpunt voor gebruiker is gereserveerd, waarbij een gedeelte van een maand wordt aangemerkt als een volledige maand.
5. Per aanvraag/mutatie ontvangt gebruiker van de beheerder éénmalig een factuur voor:

€ 1.000,00	Aanvragen/mutatie: administratiekosten (excl. keuring). Bij intrekking van de aanvraag door gebruiker of afwijzing door de Staat wegens onnodige stagnatie aan de kant van de gebruiker bij de afhandeling van de aanvraag <u>blijft dit bedrag verschuldigd</u> .
€ 500,00	<u>Keuringen</u> : na realisatie bij nieuwe aanvragen, mutaties, en oplevering na demontage (opzeggingen). Dit bedrag is inclusief 1 x een herkeuring. Voor iedere extra (her)keuring wordt het uurtarief gerekend.
€ 100,00	<u>2^e sleutel</u> in geval van verlies of diefstal.

€ Uurtarief*

ingeval:

- testen nieuwe systeem (RF);
- inzet DB (netwerkspecialist) voor begeleiding t.b.v. mastwerkzaamheden;
- extra keuring in geval:
 - vervanging dishes (zelfde diameter, zelfde mastpoot, zelfde gewicht);
 - bij het niet- of niet tijdig doorgeven van geplande werkzaamheden waardoor de opleverkeuring door het DB voor niets is uitgevoerd.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum
18 september 2017

Contractnummer
118006857

(* het te berekenen uurtarief is vastgesteld door het Ministerie van Financiën in het document Handleiding Overheidstarieven).

6. Over deze vergoedingen is geen BTW verschuldigd.
7. De onder lid 2, 3 en 5 van dit artikel genoemde vergoedingen zullen, conform artikel 2 van deze overeenkomst, met ingang van 1 januari 2016 in rekening worden gebracht. Daar waar nodig zal er een verrekening tussen de Staat en de gebruiker plaatsvinden.

Artikel 5. Tijdstip en wijze van betaling vergoeding

1. De Staat zal jaarlijks aan gebruiker per site een factuur sturen met daarop vermeld de verschuldigde vergoeding. Gebruiker zal de vergoeding vóór of op de op de factuur vermelde vervaldag voldoen. De vergoeding zal worden betaald, zonder enige korting, door overmaking op IBAN nummer NL34INGB0705002683 ten name van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, RVB te Zwolle.
2. Door toezending van een factuur of betaling van de vergoeding na het einde van de overeenkomst, na onttrekking van een bijlage aan de raamovereenkomst of na het tijdstip waarop de vergoeding eventueel kan worden herzien, ontstaat geen recht op verlenging van de overeenkomst respectievelijk op een ongewijzigde vergoeding voor de nieuwe periode.
3. Per aanvraag/mutatie ontvangt gebruiker éénmalig een factuur van de beheerder C2000 volgens opgave genoemd in artikel 4, lid 5 van deze overeenkomst.

Artikel 6. Herziening vergoeding

1. Telkens na verloop van vijf kalenderjaren, derhalve voor het eerst op 1 januari 2021, is elk der partijen - uiterlijk zes maanden voor de datum van herziening - bevoegd herziening van de vergoeding te verlangen door toetsing van de vergoeding aan de marktwaarde van het gebruikte. De wens daartoe moet met inachtneming van voormelde termijn aan de wederpartij bij aangetekende brief met bericht van ontvangst ter kennis worden gebracht.
2. De in het vorige lid bedoelde kennisgeving dient vergezeld te gaan van dan wel zo spoedig mogelijk gevolgd te worden door een gemotiveerd voorstel tot wijziging van de vergoeding. Indien het voorstel afzonderlijk wordt gedaan, moet dit geschieden bij aangetekende brief met bericht van ontvangst.
3. Partijen spannen zich in om op basis van het voorstel in der minne tot overeenstemming te komen.
4. Indien partijen binnen twee maanden na ontvangst van het in lid 2 bedoelde voorstel niet tot overeenstemming zijn gekomen, wordt de vergoeding vastgesteld door drie deskundigen. Partijen benoemen ieder één deskundige; de door partijen aangewezen deskundigen benoemen de derde deskundige. Wanneer binnen drie maanden na ontvangst van het voorstel de benoeming van de drie deskundigen niet heeft plaatsgevonden, kan de meest gereede partij de rechtbank te 's-Gravenhage (sector Kanton) verzoeken de deskundigen te benoemen.

5. Indien de deskundigen tot een verschillend resultaat komen, geldt het gemiddelde als het vast te stellen bedrag. De deskundigen brengen hun advies uit uiterlijk twee maanden na hun benoeming. De beslissing van de deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en heeft de kracht van bindend advies. De kosten van de herziening worden door ieder der partijen voor de helft gedragen.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum
18 september 2017

Contractnummer
118006857

Artikel 7. Indexering vergoeding

1. Onverminderd het in artikel 6 bepaalde zal de vergoeding zoals genoemd in artikel 4 lid 2, 3 en 4, jaarlijks op 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, worden aangepast overeenkomstig de wijziging van het maandprijsindexcijfer gemiddeld consumentenprijsindexcijfer (CPI) (2015=100), reeks alle huishoudens, door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) op de meest recente tijdbasis vastgesteld. De nieuwe gebruiksvergoeding zal bestaan uit de laatst betaalde gebruiksvergoeding, vermenigvuldigd met een factor, bestaande uit een breuk waarvan: de teller gelijk is aan het consumentenprijsindexcijfer als hiervoor bedoeld, zoals door het CBS zal worden vastgesteld voor de maand augustus voorafgaande aan het tijdstip waarop de gebruiksvergoeding wordt herzien; de noemer gelijk is aan het bovengenoemde prijsindexcijfer, zoals dat is vastgesteld voor de maand augustus van het daaraan voorafgaande jaar.
2. De in lid 1 vermelde huurprijsindexering zal nimmer leiden tot een daling van de gebruiksvergoeding beneden de laatst geldende respectievelijk laatst herziene gebruiksvergoeding.
3. Indien de overeenkomst is ingegaan op een andere datum dan 1 januari, zal de in dit artikel omschreven indexering voor de eerste keer naar evenredigheid van het aantal daadwerkelijke dagen van ingebruikgeving worden toegepast.
4. Indien het CBS de bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Artikel 8. Bestemming en gebruik

De gebruiker zal het gebruikte uitsluitend gebruiken voor het plaatsen, in stand houden en exploiteren van de apparatuur, zoals nader gespecificeerd en omschreven in de bij de overeenkomst door partijen getekende bijlagen.

Artikel 9. Elektriciteits-, nuts-, en andere voorzieningen

1. Gebruiker zal voor eigen rekening en eigen risico zorgdragen voor de aanleg en/of aanpassing van elektriciteit- en eventueel andere noodzakelijke (nuts)voorzieningen in/aan/op het gebruikte, alsmede voor de afrekening(en) van gebruiks- en andere kosten met de betreffende nutsbedrijven.
2. Er mag geen verstoring optreden van elektriciteits- en eventueel andere voorzieningen bij aanleg van het in lid 1 genoemde. Bij verstoring dient gebruiker zorg te dragen voor een noodvoorziening ten behoeve van het C2000 netwerk op kosten van de gebruiker. In het hiervoor in lid 1 genoemde geval dient de aanleg van de aldaar bedoelde voorzieningen in overleg en met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Staat (aansluiting vermeld op bouwtekening) te geschieden. De Staat zal op verzoek een afwijzende beslissing motiveren.

Artikel 10. Publiekrechtelijke toestemming

1. Gebruiker draagt voor zijn rekening zorg voor het verkrijgen en in stand houden van vereiste vergunningen en/of ontheffingen ten behoeve van de plaatsing en exploitatie van de apparatuur.

2. Voorafgaand aan de plaatsing zal gebruiker aan de Staat alle vereiste vergunningen en/of ontheffingen overleggen.
3. Indien na plaatsing blijkt dat niet alle benodigde vergunningen en/of ontheffingen zijn aangevraagd en/of verkregen zal gebruiker zo spoedig mogelijk de benodigde vergunningen en/of ontheffingen aanvragen, tenzij verwijdering van de apparatuur door de bevoegde autoriteiten wordt gelast, één en ander onverminderd de bevoegdheid van de Staat tot onttrekking van een bijlage aan de overeenkomst op grond van artikel 3 lid 6 van de overeenkomst.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum
18 september 2017

Contractnummer
118006857

Artikel 11. Privaatrechtelijke toestemming

1. Indien de Staat zelf huurder/opstaller/erfpachter/(mede)gebruiker is van de onroerende zaak, waarvan het opstelpunt en het gebruikte deel uitmaakt en er voor wat het gebruikte betreft sprake is van onderhuur/medegebruik/beperkt zakelijk recht, draagt de gebruiker in overleg met de Staat zorg voor de verkrijging van de voor de onderhuur/het medegebruik eventueel benodigde toestemming van de hoofdgebruiker/eigenaar.
2. Indien de Staat eigenaar is van de grond en geen of onvoldoende grond beschikbaar heeft voor de plaatsing van een buitenkast en/of apparatenruimte draagt gebruiker zorg voor de verwerving (gebruiksrecht, huur, opstalrecht, erfpachtrecht of koop) van grond die naast de onroerende zaak is gelegen.
3. Voorafgaand aan de plaatsing zal gebruiker aan de Staat een kopie van de schriftelijk verleende toestemming voor het medegebruik van de grondeigenaar of een kopie van de tussen de gebruiker en de grondeigenaar gesloten overeenkomst aan de Staat overleggen.
4. Indien na plaatsing blijkt dat niet alle privaatrechtelijke toestemmingen zijn verkregen zal gebruiker zo spoedig mogelijk de benodigde toestemmingen verwerven, tenzij verwijdering van de apparatuur wordt afgedwongen, één en ander onverminderd de bevoegdheid van de Staat tot onttrekking van een bijlage aan de overeenkomst op grond van artikel 3 lid 8 van de overeenkomst. Het verkrijgen van alle benodigde toestemmingen is een verantwoordelijkheid van de gebruiker. De Staat is nimmer aansprakelijk of gehouden tot het vergoeden van schade indien (achteraf) blijkt dat niet alle privaatrechtelijke toestemmingen zijn verkregen.

Artikel 12. Plaatsing van de apparatuur

1. De plaatsing van de apparatuur geschiedt door en voor rekening en risico van de gebruiker.
2. Bij toepassing van een nieuwe technologie en/of frequentieband moeten intermodulatieberekeningen en onderzoek naar achtergrondruis in de Tetraband, veroorzaakt door het te plaatsen systeem, uitgevoerd worden. De Staat zal op verzoek van gebruiker die informatie verschaffen die noodzakelijk is om de berekeningen en/of onderzoeken te kunnen uitvoeren. Kosten welke door de Staat worden gemaakt ten behoeve van het testen zijn voor rekening van gebruiker.
De Staat is bevoegd nadere eisen te stellen aan de door gebruiker over te leggen gegevens. De bouw kan slechts aanvangen indien het installatieplan schriftelijk door de Staat is goedgekeurd.
3. Een aanvraag wordt bij de Staat ingediend middels een zgn. site share-aanvraagformulier waarin vermeld de technische informatie over het te plaatsen systeem, de te plaatsen antennes (type, hoogte, richting, tilt, enz.), de te plaatsen schotelantennes, informatie over te gebruiken frequentieband(en), technologie en maximale vermogen(s). Na goedkeuring hiervan zal in aanwezigheid van partijen en het uitvoerende bedrijf (voor zover gebruiker daarvan gebruik maakt) een opname ter plaatse worden uitgevoerd, enerzijds om de bestaande situatie te inventariseren en anderzijds om de benodigde voorzieningen voor het plaatsen van de apparatuur vast te stellen. Na deze opname wordt een installatieplan

gemaakt, dat aan de Staat ter goedkeuring wordt voorgelegd. Het installatieplan zal, in digitale vorm aan de Staat worden aangeboden en zal minimaal de volgende onderdelen bevatten: tekeningen mast (oude en nieuwe situatie), tekeningen gewenste situatie op de grond (oude en nieuwe situatie), aardingsvoorzieningen, een windlastberekening waarin gegarandeerd wordt dat na bevestiging van zijn antennes en bekabeling de antennemast voldoet aan de door de overheid gestelde normen met betrekking tot stabiliteit en stijfheid, alsmede een werkplan en een nulplanning.

Voor het maken van dit installatieplan zal de Staat aan gebruiker de meest actuele tekeningen van het gebruikte, in digitale vorm aan gebruiker verstrekken.

4. Gebruiker sluit de antenne-installatie aan op de in de mast aanwezige bliksembeveiligingsinstallatie.
5. Gebruiker plaatst de apparatuur zoals door de Staat is goedgekeurd en houdt hierbij rekening met de door de beheerder opgestelde en bij gebruiker bekende Algemene Richtlijnen Medegebruik. Afwijkingen van het goedgekeurde plan zijn toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming. De Staat zal geen toestemming verlenen indien de wijziging naar zijn oordeel de werking van een andere installatie, waaronder doch niet beperkt tot de C2000-installatie, kan beïnvloeden. Indien de Staat toestemming verleent, kan hij daaraan voorwaarden verbinden.
6. Gebruiker informeert de Staat tijdig, dat wil zeggen ten minste 14 dagen tevoren, schriftelijk over de datum waarop tot plaatsing van de apparatuur zal worden overgegaan.
7. De plaatsing van de apparatuur zal op werkdagen tijdens kantooruren geschieden en met inachtneming van het bepaalde in artikel 14 van de overeenkomst.
8. Nadat de apparatuur geplaatst is door gebruiker zal de Staat een keuring (laten) uitvoeren. Restpunten, voortkomende uit deze keuring zullen door gebruiker zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 1 maand na doorkrijgen restpunten, worden verholpen.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum
18 september 2017

Contractnummer
118006857

Artikel 13. Verplaatsing en / of wijzigen van de apparatuur

1. Indien het algemeen belang en in het bijzonder de openbare orde en veiligheidsbelang dat dringend vordert, dit ter beoordeling van de Staat, zal gebruiker op eerste verzoek:
 - a. antennes van gebruiker verplaatsen;
 - b. schotels (t.b.v. straalverbindingen van gebruiker) vervangen door vaste verbindingen;
 - c. als meerdere kransen worden gebruikt dit, indien mogelijk, terug brengen tot een enkele krans.
2. Gebruiker is slechts bevoegd om de overeengekomen frequentieband(en) en/of maximale vermogen(s) te wijzigen na schriftelijke goedkeuring van de Staat. Goedkeuring zal uitsluitend op redelijke gronden geweigerd worden.
3. Bij het wijzigen, uitbreiden en/of verplaatsen van de apparatuur, alsmede het wijzigen van de frequentieband(en) en/of maximale vermogen(s) zijn de bepalingen uit het voorgaande artikel van overeenkomstige toepassing.
4. Hiervoor geldt:
 - a. Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat is gebruiker niet bevoegd de apparatuur te vervangen/wisselen, bij te plaatsen of te demonteren. Voor wat betreft het vervangen/bijplaatsen van apparatuur op de grond welke (in incidentele gevallen) binnen het hekwerk van C2000 is geplaatst, dient er eveneens voorafgaand schriftelijke toestemming gevraagd te worden. Bij het vervangen/bijplaatsen van grondapparatuur binnen het eigen compartiment dient medegebruiker dit te melden bij de Staat en hierbij aangepaste AsBuilt tekeningen te overleggen van hetgeen binnen het compartiment wordt/is gewijzigd.

- b. Op last van de Staat dient gebruiker binnen een door de Staat gestelde termijn alle, zonder toestemming gemonteerde apparatuur, te verwijderen en het opstelpunt in de laatst goedgekeurde situatie terug te brengen. Indien gebruiker, om welke reden dan ook, de laatst goedgekeurde situatie niet meer kan herstellen is de Staat gerechtigd de bijlage(n) behorende bij de raamovereenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen middels een aangetekend schrijven. Gebruiker dient binnen 30 dagen na de opzegging alle apparatuur uit de mast te hebben verwijderen.
- c. Indien de Staat er voor kiest alsnog goedkeuring te verlenen om de zonder toestemming geplaatste apparatuur te legaliseren zal de vergoeding voor de bijlage met terugwerkende kracht in rekening worden gebracht bij gebruiker vanaf het moment van plaatsing/vervanging.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum
18 september 2017

Contractnummer
118006857

Artikel 14. Toegang

1. Gebruiker, zijn werknemers en het uitvoerend bedrijf hebben toegang tot het gebruikte voor de uitvoering van de hen opgedragen taak, waaronder plaatsing, reparatie, onderhoud en inspectie van de apparatuur. Partijen hebben ter zake een toegangsprotocol gesloten.
2. De uitvoering van werkzaamheden zal steeds tevoren bij de Staat worden gemeld en de werkzaamheden zullen zoveel mogelijk op werkdagen tijdens kantooruren worden verricht. Het herhaaldelijk niet voldoen aan de verplichting om werkzaamheden te melden kan voor de Staat reden zijn om de bijlage aan de overeenkomst te onttrekken.
3. Indien voor de toegang medewerking van derden noodzakelijk is zal de gebruiker met deze derden afspraken maken.
4. Gebruiker gedraagt zich zorgvuldig jegens relaties van de Staat (o.a. medegebruikers, burens, grondeigenaar) in relatie tot het gebruikte.
5. Per opstelpunt wordt er door de Staat aan gebruiker éénmalig een sleutel uitgereikt. Bij verlies, vermissing of diefstal van deze sleutel dient gebruiker aangifte van vermissing te doen bij de politie c.q. gemeente (afhankelijk van de plaatselijke afspraken). Nadat gebruiker de aangifte heeft overgelegd aan de Staat zal gebruiker een nieuwe sleutel toegestuurd krijgen. De kosten voor het uitreiken van een tweede sleutel (verhoogd met een boete van € 100,--) zullen bij gebruiker in rekening worden gebracht middels een factuur. (Zie vergoedingenlijst artikel 4 lid 5.)

Artikel 15. Preventieve onderhoudswerkzaamheden

1. Alle preventieve onderhouds- en herstelwerkzaamheden - zowel binnen als buiten - aan het gebruikte dan wel het opstelpunt, die naar het oordeel van de Staat noodzakelijk zijn, geschieden door en voor rekening van de Staat. Gebruiker zal deze werkzaamheden, ongeacht de duur daarvan, gedogen zonder daarvoor enige korting op de gebruiksvergoeding, compensatie of schadevergoeding van de Staat te ontvangen. De Staat heeft hierbij voldoende oog voor de belangen van gebruiker en zal derhalve de overlast tot een minimum trachten te beperken. Omtrent het tijdstip en de wijze van uitvoering zal de Staat tijdig tevoren, doch minimaal twee weken voor aanvang van de werkzaamheden, overleg met gebruiker voeren tenzij de werkzaamheden op geen enkele wijze de werking van de apparatuur kunnen beïnvloeden, dit opdat gebruiker - zulks in overleg met de Staat of derden, die in zijn opdracht werken - in de gelegenheid is afdoende maatregelen te nemen gericht op een ongestoord functioneren van de apparatuur gedurende de periode dat de werkzaamheden worden verricht.
2. Indien het noodzakelijk is dat de apparatuur van gebruiker tijdelijk wordt uitgeschakeld in relatie tot de uitvoering van werkzaamheden door de Staat, zal gebruiker daarvoor op zijn kosten zorgdragen zonder deswege enige vergoeding van de Staat te kunnen vorderen. Dit geldt ook indien de Staat werkzaamheden moet (laten) verrichten aan zijn C2000-installatie. De Staat

- zal gebruiker tijdig, doch minimaal twee weken voor aanvang van de werkzaamheden, op de hoogte stellen. De Staat zal op verzoek van gebruiker motiveren waarom de apparatuur dient te worden uitgeschakeld. De Staat zal de periode dat de apparatuur is uitgeschakeld tot een minimum beperken.
3. Indien het noodzakelijk is dat de apparatuur van gebruiker tijdelijk wordt verwijderd vanwege de uitvoering van werkzaamheden door de Staat, zal gebruiker daarvoor op zijn kosten zorg dragen zonder deswege enige vergoeding van de Staat te kunnen vorderen. Dit geldt ook indien de Staat werkzaamheden moet (laten) verrichten aan zijn C2000-Installatie. De Staat zal gebruiker tijdig, doch minimaal twee maanden voor aanvang van de werkzaamheden, op de hoogte stellen. De Staat zal op verzoek van gebruiker motiveren waarom de apparatuur dient te worden verwijderd. De Staat zal de periode dat de apparatuur verwijderd dient te zijn tot een minimum beperken.
 4. Alle onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan de apparatuur van gebruiker, niets uitgezonderd, geschiedt door en voor rekening en risico van gebruiker. Indien werkzaamheden aan (delen van) de apparatuur onmiddellijk uitgevoerd moeten worden, ingeval van bijvoorbeeld plotselinge storingen, dient de medegebruiker/uitvoerend aannemer in alle gevallen, als men in de mast werkzaamheden uit te voeren heeft, dit te melden bij het MDC (24/7). Gebruiker zal tijdig omtrent de uitvoering van zodanige werkzaamheden overleggen met de Staat mede teneinde ervoor zorg te dragen dat de werking van de C2000-installatie daardoor niet wordt belemmerd of verstoord. Indien desondanks belemmering of verstoring optreedt, is gebruiker gehouden tot vergoeding van de diensgevolge door de Staat geleden schade met inachtneming van het bepaalde in artikel 20. Voor die werkzaamheden die op geen enkele wijze de werking van de C2000-installatie kunnen beïnvloeden, kan gebruiker volstaan met het schriftelijk melden van de werkzaamheden aan de Staat. Mocht in dat geval blijken dat de werkzaamheden de werking van de C2000-installatie toch hebben beïnvloed, zal gebruiker in volgende gevallen altijd met de Staat overleg moeten plegen voordat met werkzaamheden kan worden begonnen.
 5. Gebruiker is verplicht het eigen compartiment ten behoeve van de benodigde grondapparatuur (als ook rond het hekwerk) vrij te houden van onkruid en (zwerf)vuil.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum
18 september 2017

Contractnummer
118006857

Artikel 16. Storingen / Herstelwerkzaamheden

1. Indien de werking van de C2000-Installatie om welke reden dan ook niet naar behoren is en het is in het belang van de openbare orde en veiligheid dat het probleem onmiddellijk wordt opgelost, hetgeen uitsluitend ter beoordeling is van de Staat, zal gebruiker de apparatuur op eerste verlangen van de Staat onmiddellijk uitschakelen, indien het redelijkerwijs tot de mogelijkheden behoort dat het probleem door de apparatuur van gebruiker wordt veroorzaakt, en pas weer in werking stellen nadat het probleem is beëindigd. Deze verplichting geldt in alle gevallen waarin de C2000-installatie niet goed functioneert, derhalve ook indien (nog) niet vaststaat of (de oorzaak van) de storing of hinder al dan niet door de apparatuur wordt veroorzaakt. Indien gebruiker naar genoegen van de Staat aantoont dat het probleem niet door haar apparatuur wordt veroorzaakt en het voor het verhelpen van het probleem niet noodzakelijk is dat de apparatuur uitgeschakeld blijft, is gebruiker bevoegd om na overleg met de Staat de apparatuur weer in te schakelen. De Staat zal ten alle tijde de nodige zorgvuldigheid jegens gebruiker betrachten.
2. De gebruiker zal een call center inrichten dat 24 uur per dag telefonisch bereikbaar is. Het telefoonnummer van het call center staat in de bijlage. Een verzoek tot uitschakeling door de Staat zal bij het call center worden bekend gemaakt. Gebruiker draagt er zorg voor dat de gemaakte afspraken met betrekking tot het uitschakelen van de apparatuur bij het call center bekend zijn.

3. Indien de apparatuur niet op eerste verlangen van de Staat wordt uitgeschakeld zal de Staat zorgdragen dat door tussenkomst van de uitvoerende macht de apparatuur wordt uitgeschakeld. Eventueel hieruit voortkomende kosten zijn voor rekening van de gebruiker. Gebruiker zal voor de apparatuur een instructie opstellen op welke wijze de apparatuur kan worden uitgeschakeld zonder dat hierdoor (technische) schade voor gebruiker ontstaat. De Staat zal een interne procedure, in overleg met de gebruiker, ontwikkelen waarin staat beschreven wie op welk moment gerechtigd is om de apparatuur in de onderhavige gevallen uit te schakelen. De Staat zal deze interne procedure aan de gebruiker ter hand stellen.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum
18 september 2017

Contractnummer
118006857

Artikel 17. Storingen en schade tussen gebruikers

1. De Staat behoudt zich het recht voor om het opstelpunt beschikbaar te stellen aan meerdere gebruikers.
2. In het geval de apparatuur van een gebruiker storing of hinder veroorzaakt op de apparatuur van een andere gebruiker treden zij met elkaar in overleg. Regels, procedures en verkeersopvattingen, van toepassing op 'site-sharing', zijn hierbij van overeenkomstige toepassing. De Staat is nimmer aansprakelijk voor schade, voortvloeiend uit een handelen of nalaten van een gebruiker jegens een andere gebruiker.

Artikel 18. Eigendomsbepalingen

1. Indien door natrekking de eigendom van de apparatuur of delen daarvan van rechtswege overgaat op de Staat zal deze zich onthouden van het uitoefenen van enig eigendomsrecht en dulden dat gebruiker zich gedraagt als ware hij de wettige eigenaar. De Staat zal geen aanspraak maken op de apparatuur uit hoofde van eventuele natrekking, onverminderd zijn rechten uit anderen hoofde.
2. Slechts gebruiker is gerechtigd de apparatuur te demonteren, wijzigen of verplaatsen, tenzij zich een dringende reden voor demontage, wijziging of verplaatsing voordoet en overleg met gebruiker feitelijk niet mogelijk was, in welk geval de Staat of een daartoe schriftelijk door de Staat gemachtigde derde tot uitvoering van deze handelingen is bevoegd. Een dringende reden zal in ieder geval worden ingegeven door een spoedeisende bedreiging van de beschikbaarheid en/of de betrouwbaarheid en/of de veiligheid van het C2000 netwerk.
3. In afwijking van artikel 21 lid 3 van de Algemene Voorwaarden gebruiksovereenkomst dienst Domeinen 2001 en met uitzondering van hetgeen in artikel 16 van de overeenkomst is bepaald heeft de Staat geen vrije toegang tot de systeemkasten en/of een prefab huisje/behuizing van gebruiker.

Artikel 19. Verdere verplichtingen van gebruiker

1. Gebruiker draagt er zorg voor dat de Staat dan wel derden geen hinder en/of schade van de aanwezigheid van de apparatuur ondervinden.
2. Gebruiker draagt er zorg voor dat de apparatuur voldoet aan alle krachtens wet en regelgeving vigerende technische voorschriften betreffende elektromagnetische en elektrische uitstralingen.
3. Gebruiker, zijn werknemers en het uitvoerend bedrijf zullen zich aan alle ARBO-voorschriften houden.
4. Het is gebruiker niet toegestaan wijzigingen aan te brengen aan de C2000-installatie of aan de installaties van andere gebruikers.
5. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5 lid 2 van de Algemene Voorwaarden gebruiksovereenkomst dienst Domeinen 2001 komen partijen het volgende overeen: gebruiker kan de Staat schriftelijk verzoeken de inrichting of gedaante van het opstelpunt te mogen wijzigen. De Staat zal op verzoek van gebruiker een afwijzende beslissing motiveren.
6. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5 lid 3 van de Algemene Voorwaarden gebruiksovereenkomst dienst Domeinen 2001 komen partijen het volgende

overeen: Gebruiker is niet bevoegd het gebruikte geheel of gedeeltelijk in gebruik aan derden af te staan, tenzij de Staat daarmee in de bijlage nadrukkelijk heeft ingestemd.

Indien gebruiker toestemming krijgt van de Staat om zijn apparatuur te sharen met derden zal gebruiker te alle tijden verantwoordelijk zijn en blijven voor de naleving van de voorwaarden uit deze overeenkomst. De gehele aanvraagprocedure, verhelpen van storingen, het plegen van onderhoud e.d. van de apparatuur zal uitgevoerd worden door gebruiker. Het is gebruiker bekend dat het een eventuele "onderhuurder" niet is toegestaan zelf werkzaamheden uit te (laten) voeren in of bij een C2000 locatie. Indien er wordt geconstateerd dat gebruiker zich hier niet aan heeft gehouden is de Staat gerechtigd de bijlage per direct op te zeggen met een opzegtermijn van 30 dagen. Wanneer de apparatuur van gebruiker na 30 dagen niet is verwijderd behoudt de Staat zich het recht voor de apparatuur van gebruiker, op kosten van gebruiker te laten verwijderen.

7. Het is gebruiker niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit de overeenkomst aan een derde over te dragen of op een derde te laten overgaan, tenzij de Staat daarvoor vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend. De Staat is bevoegd aan die toestemming voorwaarden te verbinden. De Staat zal op verzoek van gebruiker een afwijzende beslissing op voornoemd verzoek motiveren. Deze toestemming wordt slechts om zwaarwegende redenen geweigerd.
8. Gebruiker zal omstandigheden die de beschikbaarheid, betrouwbaarheid en/of veiligheid van het gebruikte (zouden kunnen) benadelen, onverwijld schriftelijk aan de Staat melden. Partijen treden in dat geval met elkaar in overleg over te nemen maatregelen.
9. Gebruiker zal alle aanwijzingen van of vanwege de Staat ter zake van de uitoefening van rechten en de nakoming van verplichtingen, welke gebruiker krachtens de overeenkomst heeft, nauwgezet opvolgen.

Artikel 20. Schade en aansprakelijkheid

1. Gebruiker zal tijdig passende maatregelen nemen ter voorkoming of beperking van schade aan het gebruikte en/of de C2000-installatie, zoals schade door kortsluiting, brand, storm of enige andere gebeurtenis. Gebruiker zal de Staat direct op de hoogte stellen, indien zich een dergelijke schade of gebeurtenis voordoet of dreigt voor te doen. Indien gebruiker daartoe de mogelijkheid heeft, geldt het voorgaande tevens voor het opstelpunt als geheel.
2. Gebruiker is jegens de Staat aansprakelijk voor alle directe zaakschade aan zowel het gebruikte als de C2000-installatie, tenzij gebruiker aantoont dat hem, de personen die hij tot het gebruikte heeft toegelaten, zijn personeel en de personen voor wie hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten.
3. De Staat zal zich inspannen om schade te beperken.
4. Gebruiker vrijwaart de Staat voor directe zaakschade die derden lijden wegens gedragingen of nalatigheden van gebruiker en/of de aanwezigheid van de apparatuur van gebruiker.
5. De Staat is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan (zaken van) gebruiker of derden - en gebruiker vrijwaart de Staat voor aanspraken van derden ter zake - door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gebruikte of het opstelpunt, of schade ontstaan als gevolg van weersomstandigheden, brand, ontploffing, stagnatie en/of storingen van apparatuur of in de voorziening van elektriciteit en andere voorvallen, en als gevolg van stoornis in het gebruiksgenot en/of de leveringen en diensten, alles behoudens in geval van schade ten gevolge van grove schuld of ernstige nalatigheid van de Staat ten aanzien van de staat van het gebruikte of het opstelpunt.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum
18 september 2017

Contractnummer
118006857

6. De Staat is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van gebruiker of voor schade als gevolg van het uitschakelen van diens apparatuur ingevolge de artikelen 3, 15 en 16 van de overeenkomst, dan wel als gevolg van activiteiten van andere gebruiker of van belemmeringen in het gebruik van het gebruikte die derden veroorzaken, tenzij in geval van grove schuld of ernstige nalatigheid van de Staat dienaangaande.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum
18 september 2017

Contractnummer
118006857

Artikel 21. Geheimhouding en Veiligheid

1. Partijen zullen de overeenkomst en al hetgeen waarvan zij in verband met de uitvoering van de overeenkomst kennis krijgen en waarvan zij het vertrouwelijk karakter kennen of redelijkerwijs kunnen vermoeden, op geen enkele wijze bekend maken, behalve voor zover de uitvoering van de overeenkomst of enig wettelijk voorschrift hen daartoe verplicht.
2. Gebruiker, zijn werknemers en /of werknemers van uitvoerende bedrijven dienen zich aan een screening (betrouwbaarheids- en geschiktheidsonderzoek) te onderwerpen. De Staat is bevoegd medewerkers wegens de uitkomst daarvan de toegang tot het gebruikte te weigeren. Medewerkers van de gebruiker en de door hem ingeschakelde derden dienen zich te allen tijde jegens de Staat te kunnen identificeren en de uit voormelde screening voortkomende screeningsadviesbrief te kunnen overleggen.

Artikel 22. Publiekrechtelijke beschikking

Het bepaalde in artikel 16 lid e van de Algemene Voorwaarden gebruiksovereenkomst dienst Domeinen 2001 is niet van toepassing op de overeenkomst.

Artikel 23. Slotbepalingen

1. Wijzigingen van en/of aanvullingen op de overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien en voor zover deze schriftelijk tussen partijen zijn vastgelegd.
2. Met de ondertekening van de overeenkomst vervallen alle eerdere, met de overeenkomst strijdige, afspraken.
3. Met de ondertekening van de overeenkomst vervallen alle tussen de Staat en gebruiker afgesloten huurovereenkomsten betreffende het gebruik/medegebruik van ruimte voor de plaatsing van tele/radiocommunicatieapparatuur op C2000-opstelpunten.
4. Gewijzigde wet- of regelgeving zal voor partijen reden zijn om de overeenkomst te wijzigen conform de alsdan geldende wet- en regelgeving. De wijzigingen zullen worden vastgelegd in een bijlage bij de overeenkomst. De partij die wijziging van de overeenkomst wenst zal dit schriftelijk aan de andere partij verzoeken.
5. De Staat behoudt zijn bevoegdheid om de Algemene Voorwaarden gebruiksovereenkomst dienst Domeinen 2001 te wijzigen om redenen van maatschappelijk belang.
6. In die gevallen waarin de overeenkomst niet voorziet streven partijen naar het bereiken van een oplossing naar redelijkheid en billijkheid.
7. De bijlagen maken integraal deel uit van de overeenkomst.

Artikel 24.

Daar waar in deze akte en de daarop van toepassing zijnde Algemene voorwaarden wordt gesproken van "Domeinen of Dienst Domeinen" dient te worden gelezen "Rijksvastgoedbedrijf, directie Transacties & Projecten".

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

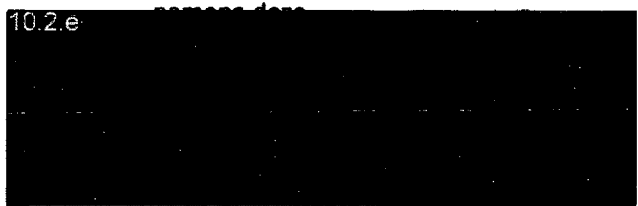
Datum
18 september 2017

Contractnummer
118006857

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend ter respectieve vestigingsplaatsen,
de

Namens de Staat der Nederlanden,
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

10.2.e



Hoofd Sectie Agrarisch Gebruik

de gebruiker

10.2.e



10.2.e



**Bijlage bij Raamovereenkomst de Staat / Vodafone Libertel N.V.,
betreffende het gebruik / medegebruik van een C2000-opstelpunt.
Documentnummer: igg 107019986, Contractnummer: hc 0005.0009.001**

C2000 opstelpunt: Heerlen sportvelden C2000

Contractnummer BZK: 2.035.2004.124

Site-nummer Gebruiker: 4402

Gegevens de Staat:

Naam: Directie Domeinen Noordoost
Postbus: Postbus 635
Postcode / Plaats: 8000 AP / Zwolle
Bezoekadres / Plaats: Hanzelaan 310 / Zwolle

Contactpersoon:
Telefoon contactpersoon:
Fax contactpersoon:
Email-adres contactpersoon:

10.2.e

Gegevens Beheerder:

Naam: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Afd. C2000
Postbus: Postbus 238
Postcode / Plaats: 3970 AE Driebergen
Bezoekadres / Plaats: Zeisterweg 1 / Odijk
Call center: 0800 - 486 33 75 (NMC)

Odijkerweg 25 / Driebergen

Contact persoon:
Telefoon contact persoon:
Mobiel contact persoon:
Fax contactpersoon:
Email-adres contactpersoon:

10.2.e

10.2.e

c2000.politie.nl

c2000.politie.nl

Gegevens Gebruiker:

Naam: Vodafone Libertel N.V.
Postbus: Postbus 1500
Postcode / Plaats: 6201 BM / Maastricht
Bezoekadres / Plaats: Avenue Ceramique 300 / Maastricht
Call center: 043 - 355 7905 of 043 355 7965
Site shut down: 043 - 355 7373

Contact persoon:
Telefoon contactpersoon:
Algemeen telefoon:
Mobiel contactpersoon:
Fax contact contactpersoon:
Email-adres contactpersoon:
Algemeen email adres:

10.2.e

Naam factuur:

Vodafone Libertel N.V.
T.a.v. Afdeling Crediteuren Administratie
Postbus 1500
6201 BM Maastricht
043 - 355 7373

Adres factuur:

Postcode / Plaats

Tel. financiële administratie:

DOMEINEN MINISTERIE
VAN
FINANCIËN

C2000 opstelpunt: Heerlen sportvelden C2000
Contractnummer BZK: 2.035.2004.124
Site-nummer Gebruiker: 4402

Gegevens Locatie:

Plaats: Heerlen

Plaatselijk bekend: Celcusstraat

Kadastrale aanduiding:

- Gemeente: Heerlen
- Sectie: H
- Nummer: 3329
- Groot: 100 m2

Grondeigenaar:

- Naam: Gemeente Heerlen
- Adres: Postbus 1
- Postcode: 6400 AA
- Plaats: Heerlen

Rechtsverhouding tussen Staat
en grondeigenaar:

Opstalrecht

Specificatie apparatuur: UMTS + GSM 900

Elektriciteitsvoorziening: Eigen voorziening gebruiker

Toegangsprotocol: Toegang via openbare weg mogelijk. Eventuele sleutels voor de toegang worden ter beschikking gesteld (maximaal één per slot).

Opmerkingen: Gemeente moet instemmen met medegebruik.

Datum ingang: 1 november 2004

DOMEINEN

MINISTERIE
VAN
FINANCI

Pagina 2 van 3

10.2
2.e

10.2
e

C2000 opstelpunt: Heerlen sportvelden C2000

Contractnummer BZK: 2.035.2004.124

Site-nummer Gebruiker: 4402

Vergoeding:

Gebruiksvergoeding:

Eerste systeem

Extra antennes

Extra schotels

Extra systemen

Grond t.b.v. buitenkasten

Grond t.b.v. prefab-huisje

Aantal

art 10.2.b en 10.2.g WOB

Bijkomende kosten:

Korting:

Totaal per volledig kalenderjaar:

Toelichting bijkomende kosten: n.v.t.

Toelichting korting: I.v.m. vergoeding verschuldigd aan gemeente voor gebruik grond.

Vergoeding
eerste kalender jaar:

art 10.2.b en 10.2.g WOB

Datum: 27.12.2004

Voor de Staat,

10.2.e

plaatsvervangend hoofd van de
afdeling Rivierenland

Datum: 04-01-05

Voor Gebruiker,

10.2.e

DOMEINEN MINISTERIE
VAN
FINANCIËN

Pagina 3 van 3

10.2.
e

Regionale directie Domeinen Zuid

Documentnummer: 107022353
Contractnummer: 0435.0003.001

127269

Reg. directie Domeinen Zuid		
portno: 101010 763	gez	par
zaakno: 107 022 353	DIR	
30 JAN 2006	RTO	
	RTM	
	RTW	
beh.ambt.	NT	FAZ.

STANDAARD EXTERNE VERHUURVOORWAARDEN RIJKSGEBOUWENDIENST/DOMEINEN (SEVR)

De ondergetekenden:

1. de Staat der Nederlanden, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
 - a. de Staat der Nederlanden, hierna te noemen de Staat, p/a Ministerie van Financien, Dienst Domeinen, Regionale directie Domeinen Zuid, Stationsplein 3, 4811 BB Breda, ten deze vertegenwoordigd door 10.2.e hoofd van de afdeling Vastgoedbeheer i.o. van de regionale directie Domeinen Zuid, hiertoe bevoegd op grond van de hem krachtens door de Staatssecretaris van Financien verstrekt mandaat toekomstige delegatie.
 - b. 10.2.e directeur van de directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst, hiertoe gemachtigd door de Directeur-Generaal van de Rijksgebouwendienst op grond van de Regeling mandaat, volmacht en machtiging Rijksgebouwendienst 1998, voor wat betreft de artikelen 8 tot en met 13, 15 en 16 van deze overeenkomst;

hierna te noemen de verhuurder;

en

2. Stichting CarboON, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 10.2.e
domicilie houdend en gevestigd te 10.2.e Heerlen.

hierna te noemen de huurder.

KOMEN OVEREEN:

Verhuurder verhuurt het object zoals in artikel 2 is omschreven aan de huurder, die het object in huur aanneemt.

De volgende bepalingen en bedingen zijn van toepassing op de verhuring:

Artikel 1. Algemeen

1. Partijen verplichten zich tegenover elkaar tot alles waartoe de wet, alsmede plaatselijke verordeningen en gebruiken, alsmede voorschriften van overheden en nutsbedrijven, huurders en verhuurders verplichten voorzover daarvan bij deze overeenkomst niet is afgeweken. Tevens verplichten partijen zich daarbij tegenover elkaar tot nakoming van voorschriften van door overheid en nutsbedrijven erkende instituten voorzover daarvan bij deze overeenkomst niet is afgeweken.

Artikel 2. Object

1. Verhuurder verhuurt aan de huurder, die in huur aanneemt, geijk huurder huurt van verhuurder die in huur geeft, twee gebouwen staande en gelegen aan de Kloosterweg in Heerlen, hierna te noemen "het object", een en ander zoals aangegeven op de aangehechte plattegrond (Bijlage 1), alsmede conform de aan dit contract gehechte en door de verhuurder opgegeven technische en kwalitatieve omschrijving van het object (Bijlage 2), welke onverbrekkelijk met deze overeenkomst zijn verbonden. Bij het gehuurde horen geen parkeerplaatsen.
2. Het object bevindt zich op of is onderdeel van het perceel, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie R, nummer 1839 (Bijlage 3)
3. De huur en verhuur omvat voorts het (mede)gebruik door huurder van alle in het gehuurde aanwezige gemeenschappelijke ruimten/centrale voorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten.
4. Het object is opgemeten en bevat 719 m² bruto vloeroppervlakte (ophaalgebouw 287 m² bvo en schachtgebouw 431 m² bvo).
5. De huurder kent het object volledig en aanvaardt dit in de staat van onderhoud waarin het zich ten tijde van de aanvang van de huurovereenkomst bevindt, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Teneinde vast te stellen in welke staat het object zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevindt, zal overeenkomstig artikel 14 lid 1 een gezamenlijk proces-verbaal van opname/oplevering conform de systematiek van de Rijksgebouwendienst worden opgesteld door de verhuurder (de Rijksgebouwendienst) en de huurder. Het proces-verbaal van opname/oplevering is als Bijlage 4 bij deze akte gevoegd.
6. De vermelding van oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van het gehuurde is slechts als aanduiding bedoeld, zonder dat het gehuurde hieraan hoeft te beantwoorden. Partijen hebben mitsdien nimmer enige aanspraak op wijziging van de huurovereenkomst of op enige schadevergoeding, indien de gedane opgave van oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van het gehuurde niet met de werkelijkheid blijkt overeen te komen.

Artikel 3. Duur en ingangsdatum

1. De verhuring is aangegaan voor onbepaalde duur, ingaande 1 oktober 2005.
2. Partijen kunnen -behoudens het bepaalde in artikel 18- de huurovereenkomst opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden
3. Opzegging door partijen geschiedt per deunvaardersexploit of aangetekende brief aan de andere partij
4. Indien de huurder na het einde van de huurovereenkomst in het bezit is gebleven van het object, zal daardoor niet een nieuwe huurovereenkomst ontstaan.

Artikel 4. Huurprijs

1. De huurprijs bedraagt **art. 10.2.b en 10.2.g WOB** per jaar, behoudens eventuele latere schriftelijk tussen partijen overeengekomen wijzigingen. Over deze huurprijs wordt geen BTW in rekening gebracht. De huurprijs is exclusief de in artikel 10 genoemde vergoedingen voor serviceverlening en exclusief de in artikel 11 genoemde levering nutsbedrijven.
2. De jaarhuurprijs zal telkens bij vooruitbetaling in twee gelijke termijnen worden voldaan. De termijnbedragen vervallen op 1 augustus en 1 februari van elk jaar.

3. De huurder is verplicht de huurprijs op de in deze overeenkomst aangegeven wijze aan de verhuurder (de regionale directie Domeinen) te betalen op de in deze overeenkomst aangegeven wijze en vóór of uiterlijk de daarin aangegeven vervaldagen. Tevens is huurder verplicht alle andere bedragen die hij uit hoofde van deze overeenkomst is verschuldigd, te betalen op de door de verhuurder (de regionale directie Domeinen) aan te geven wijze binnen een maand na het tijdstip van opeisbaarheid.
4. In het bedrag van de eerste acceptgiro zijn begrepen de huurprijs exclusief het voorschot nutsvoorzieningen die is verschuldigd over het tijdvak 1 oktober 2005 tot en met 31 januari 2006, art. 10.2.b en 10.2.g WOB behoudens eventuele latere tussen partijen overeengekomen wijzigingen en de eventueel sindsdien verschenen termijnen.
5. De betaling van de huurprijs en alle andere bedragen die de huurder uit hoofde van de huurovereenkomst is verschuldigd, moet plaatsvinden door storting of overschrijving op banknummer 1923.24.799 bij Rabobank International te Utrecht ten name van de regionale directie Domeinen Zuld te Breda binnen één maand na het tijdstip van opeisbaarheid, telkens ná schriftelijke uitnodiging daartoe door de verhuurder.
6. Door betaling van de huurprijs na het einde van de huurovereenkomst of na het tijdstip waarop de huurprijs kan worden herzien, ontstaat geen recht op verlenging van de huurovereenkomst respectievelijk op een ongewijzigde huurprijs voor de nieuwe periode.
7. Betalingen ter zake van de huurovereenkomst strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en de verbeurde boete(n) en tenslotte in mindering van de jongste termijnen van de hoofdsom en van de lopende rente.
8. De huurder is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van de huurovereenkomst is verschuldigd, te verrekenen met vorderingen die hij uit anderen hoofde op de verhuurder heeft.
9. De verhuurder (de regionale directie Domeinen) is te allen tijde bevoegd de overeengekomen wijze waarop de uit de huurovereenkomst voortvloeiende betalingen moeten worden verricht door een enkele aan de huurder gerichte schriftelijke mededeling te wijzigen.

Artikel 5. Huurprijsaanpassing/huurprijs herziening

1. De huurprijs zal jaarlijks op 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2006 worden aangepast overeenkomstig de wijziging van het consumentenprijsindexcijfer, reeks CPI-Alle Huishoudens, door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) op de meest recente tijdbasis vastgesteld. De nieuwe huurprijs zal bestaan uit de laatstbetaalde huurprijs, verminderd met een factor, bestaande uit een breuk waarvan: de teller gelijk is aan het consumentenprijsindexcijfer als hiervoor bedoeld, zoals door het CBS zal worden vastgesteld voor de maand augustus voorafgaande aan het tijdstip waarop de huurprijs wordt herzien; de noemer gelijk is aan het bovengenoemde prijsindexcijfer, zoals dit is vastgesteld voor de maand augustus van het daaraan voorafgaande jaar.
2. De in lid 1 vermelde huurprijsaanpassing zal nimmer leiden tot een daling van de huurprijs beneden de laatst geldende huurprijs.
3. Indien de huurovereenkomst is ingegaan op een andere datum dan 1 januari zal de hierboven bedoelde indexering voor de eerste keer naar evenredigheid worden toegepast.
4. Indien het CBS de bekendmaking van genoemde prijsindex-cijfers staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij met inachtneming van het bepaalde in artikel 30 een uitspraak worden gevraagd van deskundigen.

Artikel 6. Gebruik overeenkomstig bestemming, onderhuur en overdracht huurovereenkomst

1. De huurder is gerechtigd het object als een goed huurder te gebruiken als museum en expositieruimte (bijeenkomstfunctie), en is verplicht het gehuurde met inachtneming van artikel 8 in zodanige staat te houden en te onderhouden dat het deze bestemming kan dienen.
2. Het is de huurder niet dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder toegestaan:
 - a. het object geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik en genot af te staan;
 - b. de uit de huurovereenkomst voortvloeiende rechtsverhouding geheel of gedeeltelijk aan derden af te staan, over te dragen of in te brengen in een maatschap, vennootschap of rechtspersoon.
3. De toestemming als bedoeld in lid 2 dient zowel aan de regionale directie Domeinen als de Rijksgebouwendienst te worden gevraagd.
4. Het is huurder niet geoorloofd in, op of aan het object werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten waardoor gevaar, schade of hinder dan wel aantasting van het milieu, waaronder die van de bodem of de volksgezondheid, wordt of kan worden veroorzaakt. Alle schade die door handelen of nalaten door of vanwege de huurder ontstaat -waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering- is voor rekening van de huurder.

Artikel 7 Bodemverontreiniging

1. Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen de verhuurder en de huurder het navolgende overeen:
2. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de streefwaarden vastgelegd in de circulaire van 4 februari 2000 (kenmerk DBO/1999226863) behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
3. Indien daartoe aanleiding bestaat wordt in opdracht van verhuurder en voor rekening van de verhuurder (voor volledige rekening van de Rgd) een bodemonderzoek verricht omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in de bodem van het gehuurde (z.g. nulsituatie-onderzoek, zie Bijlage 5). De resultaten van het onderzoek worden vastgelegd in een rapport, op te stellen door een milieukundig adviesbureau. Het rapport zal zo spoedig mogelijk door verhuurder aan huurder worden toegestuurd. Het rapport zal onderdeel uitmaken van de huurovereenkomst.
4. Partijen gaan ervan uit dat de eventueel in het rapport omschreven verontreinigingen geen belemmering zullen vormen voor ingebruikneming van het terrein en dat geen verder onderzoek en/of sanering noodzakelijk zal zijn.
5. Bij beëindiging van de huur zal op kosten van de verhuurder wederom een bodemonderzoek worden verricht omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in de bodem van het gehuurde grond.

Het risico dat ten tijde van deze verhuring verontreiniging in het gehuurde geconstateerd wordt, is voor rekening van de huurder, tenzij het gaat om verontreinigingen, waarvan de huurder aannemelijk maakt dat de geconstateerde verontreinigingen niet aan hem, zijn rechtsopvolger(s), dan wel degene(n) die zich door zijn doen en/of (na)laten op het gehuurde hebben bevonden, in redelijkheid kunnen worden toegerekend.

Artikel 8 Onderhoud en beheer

1. Het onderhoud van het object vindt plaats overeenkomstig de Regeling Taakverdeling Beheer (RTB), zoals die laatstelijk is vastgesteld door de ministerraad op voordracht van de minister van VROM. Daarin ware voor afnemer te lezen de huurder. De RTB is als bijlage 6 bij deze akte gevoegd. In Bijlage 7 bij deze akte is een schema opgenomen voor de taakverdeling voor het onderhoud tussen huurder en verhuurder (de Rijksgebouwendienst).
2. Als Bijlage 8 bij deze overeenkomst is opgenomen een overeenkomst waarin de onderhouds- en beheerverplichtingen van de huurder met betrekking tot de technische installaties zijn opgenomen.
3. Indien op enig moment gedurende de looptijd van deze overeenkomst blijkt dat ten aanzien van één of meerdere onderhoud- en beheerverplichtingen geen aanwijzing van een daarvoor verantwoordelijke partij heeft plaatsgevonden zijn partijen verplicht om, op initiatief van ieder der partijen, tot bijstelling van de in lid 2 genoemde lijst over te gaan.
4. Bij een geschil over het onderwerp waarover dit artikel handelt, kan door de meest gereede partij aan deskundigen een advies worden gevraagd dat voor partijen bindend is.
5. Indien één der partijen na behoorlijke ingebrekestelling met inachtneming van een redelijke termijn in gebreke blijft met de behoorlijke nakoming van een onderhoud- of beheerverplichting is de andere partij gemachtigd op kosten van de nalatige partij het onderhoud uit te voeren.
6. Indien de verhuurder (de Rijksgebouwendienst) het nodig oordeelt aan het object onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, is de verhuurder (de Rijksgebouwendienst) gehouden omtrent het tijdstip van de uitvoering van werkzaamheden vooraf overleg met de huurder te plegen. Het bovenstaande geldt ook voor niet in gebruik gegeven ruimte in hetzelfde gebouw waarbij de Rijksgebouwendienst overiast voor de huurder tot een minimum zal beperken.
7. De verhuurder (de Rijksgebouwendienst) steit in overleg met de huurder een voortschrijdend 5-jaren onderhoudsplan op met betrekking tot het eigenaaronderhoud, uiterlijk op 1 november van het jaar, voorafgaand aan de planperiode.
8. De huurder is verplicht de verhuurder onmiddellijk op de hoogte te stellen indien schade dreigt te ontstaan of is ontstaan of indien zich een gebrek mocht openbaren aan het gehuurde. Hij is voorts verplicht naar vermogen alle noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming of beperking van schade aan het gehuurde, waaronder begrepen schade als gevolg van calamiteiten alsmede het verhelpen of voorkomen van gebreken waardoor de continuïteit van de bedrijfsvoering van het gehuurde gevaar loopt (voorzover daaruit geen schade voortvloeit aan de interieurarchitectuur). Indien maatregelen worden getroffen wordt dit terstond aan de verhuurder (de Rijksgebouwendienst) gemeld. Alle redelijke kosten, die voortvloeien uit deze maatregelen en die tot het eigenaaronderhoud behoren zijn voor rekening van de verhuurder (de Rijksgebouwendienst).
9. De huurder is bij zijn reparatie- en onderhoudswerkzaamheden verplicht alle van overheidswege gegeven of bestaande voorschriften, die de wet, verordeningen of het plaatselijk gebruik de eigenaren van onroerende zaken jegens derden opleggen, met uitzondering van de betaling van zakelijke lasten en belastingen, stipt en nauwkeurig na te leven.

Artikel 9 Verandering van het object

1. Het is de huurder, na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder (de Rijksgebouwendienst), toegestaan de gedaante of de bestaande inrichting van het object op zijn kosten te veranderen of opstellen te stichten of af te breken.

Onder verandering wordt verstaan: die bouwkundige aanpassingen en beplantingen terzake waarvan door of vanwege de overheid gestelde of te stellen eisen in acht genomen dienen te worden of vergunningen vereist zijn. Tevens wordt hieronder verstaan het aanbrengen van naamsaanduidingen van de gehuisveste organisatie.

Gezien het monumentale karakter van het pand, zowel van het exterieur als van de inrichting, wordt onder verandering tevens verstaan alle aanpassingen en wijzigingen aan het exterieur en interieur die betrekking hebben op of raken aan vloeren, wanden en plafonds, ongeacht of daarbij overheids-eisen in acht moeten worden genomen of vergunningen zijn vereist.

Voorts is deze schriftelijke toestemming vereist voor alle aanpassingen en wijzigingen alsmede de wijze van behandeling van de in en bij de gebouwen aanwezige lift, ophaalmachine en andere tot de functie als mijngebouwen behorende oude installaties.

Huurder stelt omtrent de in dit lid bedoelde aanpassingen, wijzigingen en (waar het de installaties betreft) wijze van behandeling schriftelijke voorstellen op.

De verhuurder (de Rijksgebouwendienst) zal het verzoek binnen zes weken afwikkelen.

Deze toestemming betreft tenminste de volgende onderwerpen:

- a. een aanduiding van het object waarop de instemming betrekking heeft;
- b. een omschrijving van de verandering waarop de instemming betrekking heeft;
- c. de termijn waarvoor de instemming geldt;
- d. de afspraken tussen huurder en de verhuurder (de Rijksgebouwendienst) met betrekking tot de financiële afwikkeling van de uitgevoerde verandering bij beëindiging van deze overeenkomst of na afloop van de termijn bedoeld in onderdeel c van dit lid;
- e. de afspraken tussen huurder en de verhuurder (de Rijksgebouwendienst) met betrekking tot de financiële verantwoordelijkheid voor het onderhoud, de instandhouding van de verandering, de wederoplevering, de revisie van tekeningen en de te realiseren technische kwaliteit.

Verhuurder zal zijn toestemming niet anders dan op zwaarwichtige en/of redelijke argumenten onthouden.

Onder zwaarwichtige en/of redelijke argumenten wordt tevens verstaan die argumenten die voortkomen uit het belang om de monumentale status van het gebouw, zowel exterieur als interieur, te waarborgen.

Verhuurder (Rijksgebouwendienst) kan beslissen dat aanpassingen of wijzigingen die naar oordeel van de Rijksbouwmeester of de Rijksgebouwendienst in de uitvoering een risico met zich meebrengen in relatie tot het monumentale karakter van het gebouw of bovenbedoelde installaties onder verantwoordelijkheid van de Rijksgebouwendienst worden uitgevoerd.

2. Bij het uitvoeren van veranderingen zullen huurder en verhuurder (de Rijksgebouwendienst) terzake door de overheid gestelde of te stellen eisen in acht nemen, zorgdragen voor de verkrijging van de benodigde vergunningen, alsmede erop toezien dat de werkzaamheden uitsluitend en alleen door te goeder naam en faam bekend staande ondernemingen worden uitgevoerd.

3. De verhuurder (de Rijksgebouwendienst) is gerechtigd op, in of aan het object de door hem noodzakelijk geachte veranderingen in, aan of op het object uit te laten voeren. In verband met de bedrijfsvoering van huurder heeft het uitvoeringsplan van de verhuurder (de Rijksgebouwendienst) voorafgaande aan de uitvoering de instemming van huurder. Onder veranderingen wordt tevens verstaan het aanbrengen van naamsaanduidingen en verwijzingen.
4. De huurder mag op het object slechts die opstallen en beplantingen bouwen, aanleggen en behouden, voor het aanbrengen waarvan schriftelijk van de verhuurder (de Rijksgebouwendienst) toestemming is verkregen en een eventueel benodigde publiekrechtelijke vergunning is verstrekt.
5. De huurder is verplicht na vanwege de verhuurder (de Rijksgebouwendienst) gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn alle zonder vergunning of toestemming geplaatste opstallen en beplantingen te verwijderen en de eventuele toegebrachte schade te herstellen. Indien hij in gebreke blijft een en ander tijdig te verrichten, is de verhuurder (de Rijksgebouwendienst) bevoegd het nodige te verrichten op kosten van de huurder, zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist.
6. De huurder moet gedogen dat om, in of boven het object werken worden gemaakt, behouden, vernieuwd of gewijzigd, die de verhuurder (de Rijksgebouwendienst) in het openbaar belang noodzakelijk oordeelt. Indien het genot van het object tijdelijk wordt bemoeilijkt of onmogelijk wordt gemaakt, heeft de huurder aanspraak op een vergoeding of vermindering van de huurprijs. De vergoeding of vermindering van de huurprijs wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij daarover geen overeenstemming verkrijgen, zal de vergoeding worden vastgesteld door deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 30.

Artikel 10 Serviceverlening

1. Als Bijlage 9 bij deze overeenkomst is opgenomen een lijst, zoals bedoeld in art 13 van de Regeling Taakverdeling Beheer (RTB), van door de verhuurder (de Rijksgebouwendienst) aan te leveren en in rekening te brengen serviceverlening naar activiteiten en diensten. Als prijzen dan wel de prijsgrondslagen die op Bijlage 8 van toepassing zijn, gelden de prijzen dan wel de prijsgrondslagen zoals die zijn vastgesteld op het moment waarop de bijlage wordt vastgesteld. De indexeringsbepalingen genoemd in artikel 5 zijn van overeenkomstige toepassing. Het staat de verhuurder (de Rijksgebouwendienst) niet vrij om de omvang van het pakket van de serviceverlening zonder schriftelijke goedkeuring van de huurder te wijzigen.
2. De onderhoudscontracten/abonnementen met betrekking tot de serviceverlening vanwege de Rijksgebouwendienst zullen door de verhuurder (de Rijksgebouwendienst) in overleg met de huurder worden gesloten.
3. Indien in het gebouw, waarvan het object van deze overeenkomst deel uitmaakt, meerdere gebruikers zijn gehuisvest, zal de bijlage zoals bedoeld in lid 1 in overleg met de andere gebruiker(s) worden vastgesteld en zullen met betrekking tot verdeling van de kosten van de serviceverlening op voorstel van de verhuurder (de Rijksgebouwendienst) passende afspraken worden gemaakt.
4. Op de aan huurder in rekening te brengen kosten van serviceverlening zijn de bepalingen van de artikelen 4 en 5 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 11 Levering Nutsbedrijven

1. Het aangaan van overeenkomsten tot levering van water en energie met de nutsbedrijven zal door of vanwege de huurder geschieden, tenzij het object geen afzonderlijke aansluitingen heeft dan wel er geen afzonderlijke aansluitingen mogelijk zijn.
2. Voor rekening van huurder zijn alle kosten voor de levering van diensten, van welke aard ook, ten behoeve van het object, zoals bijvoorbeeld het gebruik van elektriciteit, gas, water, verwarming en eventueel centraal antennesysteem van het object met inbegrip van eventueel vastrecht, meterhuur en de kosten van aansluiting, alsmede het gebruik van telefoon en telefax.

Artikel 12 Samenwerking medegebruikers

1. Ingeval deze overeenkomst betrekking heeft of in de toekomst krijgt op een gedeelte van een object, is huurder verplicht om met betrekking tot het gebruik van algemene ruimten en met betrekking tot het algemeen beheer van het object, alsmede met betrekking tot de betaling van gemeenschappelijke nota's, met medegebruikers een gemeenschappelijke regeling te treffen.
2. De verhuurder (de Rijksgebouwendienst) wordt door de huurder op de hoogte gesteld van de gemeenschappelijke regeling met medegebruikers en van de veranderingen die daarin gedurende de duur van deze overeenkomst worden aangebracht.
3. Toegang tot het gehuurde is alleen mogelijk via het terrein van overige gebruikers op het complex. Huurder is verantwoordelijk voor het treffen van een regeling – dan wel afstemming - met deze gebruikers voor wat betreft de toegang via hun terrein en eventueel gewenst gebruik van parkeerfaciliteiten. Tevens dient huurder zorg te dragen voor afstemming met de overige gebruikers over de te ontvangen aantallen bezoekers.
4. Huurder is ermee bekend dat het terrein waarop het object zich bevindt voor huurder alleen toegankelijk is tijdens openingstijden van het CBS. Over toegang op andere tijdstippen dient huurder afspraken te maken met het CBS. Huurder is verplicht de hiermee gepaard gaande door het CBS te maken extra kosten aan het CBS te vergoeden.

Artikel 13 Naamsaanduiding/reclame

1. De huurder is gerechtigd na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder (de Rijksgebouwendienst) op, in of aan het gehuurde of de daarop aanwezige opstellen naamsaanduidingen, verwijzingen en reclame toe te laten of aan te brengen. Deze toestemming zal door verhuurder (de Rijksgebouwendienst) alleen gegeven worden indien, naar het oordeel van de Rijksbouwmeester, het monumentenbelang van het pand op geen enkele wijze geschaad wordt door het aanbrengen van deze naamsaanduidingen, verwijzingen of reclame.
2. De huurder is verplicht na vanwege de verhuurder (de Rijksgebouwendienst) gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn zonder vergunning of toestemming aangebrachte naamsaanduidingen, verwijzingen en reclame te verwijderen en de eventueel toegebrachte schade te herstellen. Indien hij in gebreke blijft een en ander tijdig te verrichten, is de verhuurder bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de huurder, zonder dat daarvoor een rechterlijke machtiging is vereist.
3. Het is verhuurder (de Rijksgebouwendienst) toegestaan, na schriftelijke toestemming van de huurder, op, in of aan het gehuurde respectievelijk het object waarvan het gehuurde deel uitmaakt, naamsaanduidingen, verwijzingen en reclame aan te brengen.
4. De kosten voor het hebben, houden en onderhouden van de in dit artikel genoemde voorzieningen, zijn voor rekening van de partij ten behoeve van wie deze voorzieningen zijn getroffen.

Artikel 14 Oplevering en wederoplevering object

1. Bij oplevering van het object zijn partijen verplicht binnen zes maanden na ondertekening van het huurcontract een proces-verbaal van oplevering op te stellen en te ondertekenen, waarin is opgenomen de toestand waarin het gehuurde zich bevindt.
2. Bij wederoplevering door huurder aan verhuurder van het gehuurde zijn partijen verplicht een proces-verbaal van wederoplevering te doen maken en te ondertekenen, waarin is opgenomen de toestand waarin het object zich bevindt op het moment van wederoplevering.

3. Huurder is verplicht de uit de beide processen-verbaal, genoemd in de vorige twee leden, blijken verschillende binnen een redelijke termijn ongedaan te maken, voorzover daarbij geen sprake is van normale slijtage of veroudering of sprake is van met schriftelijke instemming van verhuurder aangebrachte veranderingen (eventueel ook: voorzieningen) in het gehuurde. Indien de huurder in gebreke blijft, is de verhuurder bevoegd het nodige te verrichten op kosten van de huurder, zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist, en blijft de huurprijs verschuldigd tot het tijdstip waarop de nodige voorzieningen zijn verricht.
4. De in het derde lid bedoelde instemming bevat tenminste de volgende onderwerpen:
 - a. een aanduiding van het object waarop de instemming betrekking heeft;
 - b. een omschrijving van de voorziening of de wijziging waarop de instemming betrekking heeft;
 - c. de termijn waarvoor de instemming geldt;
 - d. de afspraken tussen huurder en verhuurder met betrekking tot de financiële afwikkeling van de aangebrachte wijziging of voorziening bij beëindiging van de huurovereenkomst of na afloop van de termijn bedoeld in lid 4, sub c.
5. De verhuurder is niet aansprakelijk voor eventuele gebreken die het gehuurde blijkt te hebben en die de verhuurder op het moment van het aangaan van de huurovereenkomst daadwerkelijk niet kende of naar op dat moment geldende opvattingen niet hoefde te kennen.
6. De huurder heeft geen recht op vergoeding voor hetgeen door hem aan het gehuurde mocht zijn aangebracht, tenzij schriftelijk anders tussen partijen wordt overeengekomen.
7. Indien de verhuurder opruiming van de bij het einde van de huurovereenkomst zich nog op of in het gehuurde bevindende opstallen of beplantingen niet verlangt, blijven deze zijn eigendom zonder dat hij tot vergoeding is gehouden, tenzij schriftelijk anders door partijen wordt overeengekomen.
8. Indien de verhuurder bij het einde van de huur de sleutels niet tijdig ontvangt, zal hij het recht hebben zich -op kosten van de huurder- de toegang tot het gehuurde te verschaffen, onverminderd huurders gehoudenheid om alle verdere schade, welke door zijn verzuim mocht ontstaan, te vergoeden.

Artikel 15 Schade aan het object

1. De huurder is aansprakelijk voor schade van welke aard ook aan het gehuurde, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortkomen in de nakoming van enige verplichting die uit de huurovereenkomst voortvloeit. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden in of op het gehuurde bevinden. In dit artikel wordt onder uitoefening van het huurrecht mede verstaan opruiming van wat in, op of boven het gehuurde aanwezig is.
2. De huurder is verplicht opstallen en beplantingen, eigendom van de verhuurder, die tengevoege van de uitoefening van het huurrecht worden beschadigd, op zijn kosten op eerste aanschrijving binnen de daarbij bepaalde termijn te herstellen ten genoegen van de verhuurder. Indien de huurder in gebreke blijft, is de verhuurder bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de huurder, zonder dat daartoe rechterlijke machtiging is vereist.

Artikel 16 Schade met het object

1. Huurder is niet aansprakelijk voor schade die met/door het object aan derden mocht worden toegebracht, tenzij het ontstaan van deze schade in verband staat met de uitoefening van het bedrijf c.q. activiteiten van de huurder in het object. Partijen zullen elkaar over en weer vrijwaren terzake van eventuele aanspraken van derden.
2. Voor brandschade die met het object aan derden wordt toegebracht is de huurder aansprakelijk, tenzij de huurder bewijst dat hem, alsmede de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft. Schade aan derden die niet aan de schuld van de huurder is te wijten, is derhalve voor rekening en risico van de verhuurder.

3. De verhuurder (de Rijksgebouwendienst) is aansprakelijk voor bedrijfsschade van de huurder indien er sprake is van een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van de verhuurder (de Rijksgebouwendienst). Bij (dreigend) optreden van bedrijfsschade is de huurder verplicht passende en proportionele maatregelen te nemen om bedrijfsschade te voorkomen dan wel te beperken. Onder bedrijfsschade wordt in dit verband ook verstaan de kosten die huurder maakt voor de te treffen proportionele maatregelen; winstderving wordt evenwel niet vergoed.
4. Huurder is verplicht een verzekering voor bedrijfsschade af te sluiten.
5. Huurder is aansprakelijk voor schade - van welke aard ook - welke met/door het object en/of de zich daarop bevindende opstallen aan collecties of onderdelen van collecties wordt toegebracht. De huurder vrijwaart de verhuurder voor aanspraken welke derden jegens de verhuurder mochten doen gelden terzake van het in de vorige volzin bedoelde schade.

Artikel 17 Einde huurovereenkomst

De overeenkomst eindigt door:

- a. wederzijds goedvinden;
- b. opzegging door een der partijen zoals bedoeld in artikel 3, lid 2;
- c. tussentijdse opzegging als bedoeld in artikel 18;
- d. onherroepelijke rechterlijke uitspraak.

Artikel 18 Tussentijdse opzegging

1. De verhuurder (de Rijksgebouwendienst) heeft de bevoegdheid de huurovereenkomst tussentijds door opzegging te doen beëindigen voor het geheel of voor zodanig gedeelte van het verhuurde als hij verkiest, indien:
 - a. huurder in verzuim is de huurprijs en/of vergoeding voor serviceveriening en/of kosten voor de levering van diensten voor nutsbedrijven te betalen;
 - b. huurder in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van de andere verplichtingen;
 - c. faillissement van huurder of te zijnen aanzien surséance van betaling is gevraagd;
 - d. huurder is overleden dan wel, indien huurder een rechtspersoon is, het besluit tot ontbinding of
 - e. liquidatie heeft genomen, of in feite in staat van liquidatie verkeert;
 - f. naar het oordeel van de verhuurder enig publiek belang dit vordert.
2. De beëindiging geschiedt tegen zodanig tijdstip als de verhuurder verkiest, behoudens dat in het geval als bedoeld in lid 1, sub e, moet worden opgezegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3, lid 3.
3. Na opzegging door de verhuurder voor een gedeelte van het object is de huurder bevoegd tot opzegging van de huurovereenkomst voor het overblijvende gedeelte, indien voortzetting van de huurovereenkomst voor dit gedeelte in verband met verminderde bruikbaarheid voor het in artikel 6 omschreven doel redelijkerwijze niet van hem kan worden verlangd. Deze opzegging kan met inachtneming van een termijn van één maand geschieden tegen een zodanig tijdstip uiterlijk vallende een jaar na de gedeeltelijke beëindiging.

Artikel 19 Schadevergoeding en vermindering huurprijs bij tussentijdse beëindiging

1. Bij tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst ingevolge het in artikel 18, lid 1, letters a tot en met d bepaalde, dan wel ingeval van het eindigen van de publiekrechtelijke vergunning op verzoek van de huurder, heeft de huurder geen recht op schadevergoeding.
2. Bij beëindiging ingevolge artikel 18, lid 1, letters a en b, is de huurprijs over het lopende jaar ten volle verschuldigd; in de overige gevallen naar verhouding van het verstreken tot het niet verstreken gedeelte.
3. Na gedeeltelijke beëindiging van de huurovereenkomst zal de huurprijs naar billijkheid door partijen in onderling overleg worden vastgesteld en bij gebreke daarvan door deskundigen als bedoeld in artikel 30.

Artikel 20 Nakoming en tenuitvoerlegging

1. De verhuurder is te allen tijde bevoegd, nakoming te vorderen van de ingevoigde overeenkomst op de huurder rustende verplichtingen. In dat kader is de verhuurder bevoegd de huurder te allen tijde aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving van de op de huurder rustende verplichtingen. De huurder is gehouden deze aanwijzingen onverwijld op te volgen.
2. Bij niet-nakoming van de op de huurder rustende verplichtingen is de huurder verplicht op eerste aanzegging van de verhuurder (de regionale directie Domeinen) hetgeen in strijd met die verplichting is verricht teniet te doen, c.q. de veroorzaakte schade te herstellen.
3. De verhuurder (de regionale directie Domeinen) is zonder rechterlijke machtiging gerechtigd hetgeen in strijd met een verplichting ingevolge de overeenkomst is verricht of nagelaten, teniet te doen c.q. datgene te bewerkstelligen waartoe nakoming van die verplichting zou hebben geleid. De kosten die hierdoor door of vanwege de verhuurder worden gemaakt komen ten laste van de huurder. Een en ander geldt onverminderd het recht van de verhuurder om vervangende en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen c.q. de huurovereenkomst door opzegging te beëindigen.

Artikel 21 Verzuim en ingebrekestelling

1. Een partij zal in geval van een toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van een in de overeenkomst opgenomen verplichting eerst in verzuim zijn wanneer de ander hem bij schriftelijke aanmaning in gebreke heeft gesteld, waarbij een redelijke termijn voor nakoming is gegund en nakoming binnen die termijn is uitgebleven.
2. Indien de huurder toerekenbaar tekortschiet in de tijdige betaling van de huurprijs zal hij de wettelijke interest over de periode dat hij in verzuim is aan de verhuurder (de regionale directie Domeinen) overeenkomstig artikel 4 op diens verzoek voldoen.

Artikel 22 Buitengerechtelijke kosten

1. Indien de huurder of de verhuurder tekortschiet in de nakoming van een in de voorwaarden neergelegde verplichting waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 96, tweede lid van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is de partij die tekortschiet verplicht deze schade te vergoeden.
2. Ter zake van de bepaling van de in het eerste lid bedoelde schade geldt ten aanzien van de kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte dat deze worden vastgesteld overeenkomstig het incassotarief zoals dat door de Orde van Advocaten is vastgesteld, een en ander behoudens voor zover in het gegeven geval krachtens artikel 57, zesde lid, van het Wetboek Burgerlijke Rechtsvordering de regels betreffende proceskosten van toepassing zijn.

Artikel 23 Boete

1. Onverminderd het recht van de verhuurder nakoming, aanvullende schadevergoeding of ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen of de huurovereenkomst door opzegging te beëindigen, verbeurt de huurder, zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en onverminderd zijn verplichtingen tot verwijdering of herstel, voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting als bedoeld in artikel 6, 14, 20 en 25, een boete van vijftig euro (€ 50,-) voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt.
2. De verhuurder (de regionale directie Domeinen) kan nakoming van het boetebeding vorderen wanneer de huurder in gebreke is gesteld bij een schriftelijke aanmaning waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming is gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft.

Artikel 24 Hoofdelijke aansprakelijkheid

1. Indien twee of meer personen samen huurder zijn, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 25 Mededelingsplicht

1. Indien de huurder overlijdt, zijn de erfgenamen verplicht hiervan binnen een maand na het overlijden mededeling te doen aan de verhuurder (de regionale directie Domeinen). Tevens zijn zij verplicht hierbij opgave te doen van hun naam, adres en woonplaats.
2. Indien de huurder een rechtspersoon is en deze ontbonden wordt, zijn de vereffenaars verplicht hiervan binnen een maand na de ontbinding mededeling te doen aan de verhuurder (de regionale directie Domeinen).

Artikel 26 Opschortingbevoegdheid

1. Een partij is gerechtigd tot het opschorten van zijn uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, indien de andere partij een uit de overeenkomst voortvloeiende hoofdplichting niet nakomt.

Artikel 27 Toestemming

1. Daar waar in deze overeenkomst alleen wordt gesproken over de toestemming van "verhuurder" wordt bedoeld de toestemming van zowel de regionale directie Domeinen als van de Rijksgebouwendienst. In dat geval kan het verzoek om toestemming naar keuze van de huurder worden gericht aan de in de preambule genoemde regionale directie Domeinen dan wel aan de in de preambule genoemde Rijksgebouwendienst. De besluitvorming met betrekking tot het verzoek wordt door beiden de verhuurder vertegenwoordigende partijen gezamenlijk aan de huurder schriftelijk kenbaar gemaakt. Daar waar het begrip verhuurder wordt toegespitst op hetzij de regionale directie Domeinen hetzij de Rijksgebouwendienst, dient het verzoek hetzij aan Domeinen hetzij aan de Rijksgebouwendienst te worden gericht.
2. In de gevallen waarin de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder is vereist, is de huurder verplicht de door de verhuurder in verband hiermee verlangde gegevens te overleggen en is de verhuurder bevoegd aan de toestemming voorwaarden te verbinden.
3. Het verieend zijn van toestemming laat onverlet de op grond van wet- of regelgeving of andere overeenkomsten bestaande verplichtingen van de huurder om vergunning of toestemming te vragen.
4. Het verieend zijn van toestemming ontslaat de huurder niet van de verplichting om andermaal toestemming te vragen zodra dit nodig is en verplicht de verhuurder niet tot het verlenen van toestemming in een dergelijk geval.
5. Het verieend zijn van toestemming ontslaat de huurder niet van een behoorlijke nakoming van de voor hem uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, terwijl de verhuurder door het verlenen van toestemming geen risico of aansprakelijkheid aanvaardt.

Artikel 28 Zakelijke lasten en belastingen

1. De zakelijke lasten en belastingen die ter zake van het gehuurde en de daarop aanwezige opstallen worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de huurovereenkomst is ingegaan, ten laste van de huurder, voorzover deze ingevolge de wet of verordening ten laste van de huurder dienen te komen, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd. Dit betekent dat onder meer voor rekening van de huurder komen:
 - a. de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd;
 - b. overige belastingen, precariorechten, rioolrechten, lasten en retributies ter zake van het gehuurde en van zaken van de huurder;
 - c. de milieubeschermingheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage in de zuiveringskosten afvalwater en bedragen uit hoofde van milieubescherming in enig andere heffing.
2. Indien en zodra de verhuurder ten gevolge van het feit dat de huurder op het gehuurde opstallen heeft gesticht, hoger in de onroerende zaakbelasting wordt aangeslagen dan voorheen, is de huurder verplicht het meerdere aan de verhuurder terug te betalen.
3. Alle boeten, vergoedingen enzovoort wegens overtreding van enige wet of verordening, door toedoen, nalaten of onvoorzichtigheid van de huurder en/of van hen die met zijn toestemming op of in het gehuurde aanwezig zijn, verschuldigd, komen ten laste van de huurder, ook indien zij ingevolge de wet of verordening ten laste van de verhuurder komen.

Artikel 29 Plaatsopneming

1. De verhuurder is bevoegd door plaatsopneming te doen nagaan of de huurder heeft voldaan aan de voor hem uit de wet en de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
2. De verhuurder deelt de huurder het tijdstip waarop de plaatsopneming wordt gehouden tijdig mee. De daartoe door de verhuurder aangewezen personen hebben vrije toegang tot het gehuurde en de daarop aanwezige opstallen. Voor zover mogelijk geven zij de huurder bij hun komst kennis van hun aanwezigheid op het gehuurde.
3. Het te eniger tijd niet uitoefenen van de in het eerste lid bedoelde bevoegdheid doet niet af aan het uitoefenen van de rechten die de verhuurder heeft indien de huurder de voor hem uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen niet nakomt.
4. Ingeval de verhuurder wil overgaan tot verkoop of verhuring van het gehuurde aan anderen dan huurder, is de huurder verplicht het perceel naar plaatselijk gebruik ter bezichtiging te stellen. Een eventuele bezichtiging van het gehuurde zal plaatsvinden in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van beide partijen. Het tijdstip van bezichtiging zal in onderling overleg met de huurder worden vastgesteld.

Artikel 30 Geschillen

1. De partij die een geschil aanwezig acht en benoeming van deskundigen wenst, brengt de andere partij hiervan schriftelijk op de hoogte, waarna deze gedurende een maand het recht heeft om voor beslechting van het geschil door de bevoegde rechter te kiezen. Deze keuze geschiedt door een schriftelijke kennisgeving aan de andere partij. Men wordt geacht in te stemmen met de beslechting van het geschil bij bindend advies op de voet van dit artikel wanneer men een termijn van één maand ongebruikt laat voorbijgaan.
2. Deskundigen worden zo mogelijk in onderling overleg aangewezen. Namens de verhuurder worden deskundigen aangewezen voor wat betreft de artikelen 8 tot en met 13, 15 en 16 door de Rijksgebouwendienst en voor de overige artikelen door de regionale directie Domeinen. Indien partijen hierover geen overeenstemming verkrijgen worden de deskundigen op verzoek van de meest gerede partij benoemd door de kantonrechter binnen wiens ressort het gehuurde of het grootste gedeelte ervan is gelegen.

3. De deskundigen onderwerpen zich aan de voorwaarden door aanvaarding van hun benoeming.
4. Indien de deskundigen tot een verschillend resultaat komen, zal het gemiddelde gelden als het vast te stellen bedrag.
5. De beslissing van de deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en heeft kracht van bindend advies.
6. De kosten van vaststelling door deskundigen worden door partijen ieder voor de helft gedragen. In het geval als bedoeld in artikel 5, achtste lid, komen zij ten laste van de partij die de herziening heeft verzocht indien de verhoging of verlaging van de huurprijs minder dan vijf procent (5 %) van de laatst geldende huurprijs bedraagt.

Artikel 31 Mededelingen; domicilie

1. Verhuurder kiest voor niet-gerechtelijke mededelingen, aanzeggingen, correspondentie en al het overige terzake van de uitvoering van de overeenkomst domicilie aan het in de aanhef van de huurovereenkomst vermelde adres van de regionale directie Domeinen. Voor gerechtelijke mededelingen, zoals het uitbrengen van exploitatie, behoudt verhuurder zijn domicilie bij directie Domeinen te 's-Gravenhage.
2. Huurder kiest voor gerechtelijke mededelingen, aanzeggingen, correspondentie en al het overige terzake van de uitvoering van de overeenkomst domicilie aan het in de aanhef van de huurovereenkomst vermelde adres van huurder.
3. Partijen geven elkaar bij aangetekende brief zo spoedig mogelijk bericht van een voorgenomen wijziging in domiciliekeuze en ten minste 14 dagen vóór de effectivering van deze wijziging.

Artikel 32 Monumentenwet

1. Het pand is ingeschreven in het register van beschermde monumenten ingevolge de Monumentenwet 1988.

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend,

Voor de Staat:

10.2.e

te Breda, d.d. 1/2/2006

Voor de huurder: *Stichting carbo DN*

10.2.e

10.2.e

te Heerlen, d.d. 06.01.2006

10.2.e

10.2.e

Bijlage 1	Plattegrond
Bijlage 2	Technische en kwalitatieve omschrijving van het object
Bijlage 3	Kadastrale gegevens
Bijlage 4	Proces verbaal van opnemning
Bijlage 5	Bodemonderzoek
Bijlage 6	Regeling Taakverdeling Beheer (RTB)
Bijlage 7	Schema voor de taakverdeling van het onderhoud
Bijlage 8	Schema voor de taakverdeling van onderhouds - en beheersverplichtingen voor gebouwinstallaties en bedrijfsinstallaties
Bijlage 9	Schema dienst- en/of serviceverlening

Technische en kwalitatieve omschrijving

Er zijn uitsluitend elementen omschreven die tot het gehuurde behoren. Elementen die niet tot het gehuurde behoren zijn aangeduid met "niet van toepassing". Elementen zijn volgens Sfb-codering weergegeven.

(1-) ONDERBOUW

- (90.2) Bodemvoorzieningen t.b.v. gebouw
onbekend
- (13) Vloeren op grondslag
onbekend
- (16) Funderingsconstructies
onbekend
- (17) Paalfunderingen
niet van toepassing

(2-) BOVENBOUW

- (21) Buitenwanden
metseiwerk
- (22) Binnenwanden
metselwerk
- (23) Vloeren, galerijen
beton/metselwerk
- (24) Trappen, hellingen
staal
- (27) Daken
metselwerk/beton/stalen vakwerkliggers
- (28) Constructieve onderdelen anders dan (21) t/m (27)
stalen bok tbv voormalige liftmijnschacht

(3-) AFBOUW

- (31) Buitenwandopeningen
stalen ramen met enkel glas/ houten deuren
- (32) Binnenwandopeningen
houten deuren
- (33) Vloeropeningen
niet van toepassing
- (34) Balustrades en leuningen
staal
- (37) Dakopeningen
niet van toepassing
- (38) Inbouwpakketten anders dan (31) t/m (37)
niet van toepassing

(4-) AFWERKINGEN

- (41) Buitenwandafwerkingen
niet van toepassing
- (42) Binnenwandafwerkingen
stucwerk gesausd
- (43) Vloerafwerkingen
cement dekvloer
- (44) Trap- en hellingsafwerkingen
staal

- (45) Plafondafwerkingen
stucwerk gesausd
- (47) Dakafwerkingen
bitumineuze dakbedekking
- (48) Afwerkingspakketten anders dan (41) t/m (47)
niet van toepassing

(5-) INSTALLATIEVOORZIENINGEN W

- (51) Warmte-opwekking
warmwaterlevering vanuit het CBS gebouw
- (52) Afvoeren
gietijzeren/pvc riolering
- (53) Waterbehandeling en -distributie
Niet van toepassing
- (54) Gassen
niet van toepassing
- (55) Koude-opwekking en -distributie
niet van toepassing
- (56) Warmtedistributie
ledenradiatoren
- (57) Luchtbehandeling en -distributie
niet van toepassing
- (58) Regeling klimaat en sanitair
niet van toepassing

(6-) INSTALLATIEVOORZIENINGEN E

- (61) Centrale elektrotechnische voorzieningen
electriciteitslevering vanuit het CBS gebouw
- (62) Krachtstroom
niet van toepassing
- (63) Verlichting
armaturen met gloeilampen
- (64) Communicatie- en gebouwbeheersvoorzieningen
niet van toepassing
- (65) Beveiliging
inbraakalarminstallatie eigendom van huurder
- (66) Transport
niet van toepassing

(7-) VASTE INRICHTING

- (71) Vaste inrichting verkeersruimten
niet van toepassing
- (72) Vaste inrichting gebruiksruimten
niet van toepassing
- (73) Vaste keukenvoorzieningen
niet van toepassing
- (74) Vaste sanitaire voorzieningen
closetcombinatie
- (75) Vaste onderhoudsvoorzieningen
niet van toepassing
- (76) Vaste opslagvoorzieningen
niet van toepassing

- (8-) **LOSSE INVENTARIS**
- (81) Losse inventaris verkeersruimten
niet van toepassing
- (82) Losse inventaris gebruiksruimten
niet van toepassing
- (83) Losse keukeninventaris
niet van toepassing
- (84) Losse sanitaire inventaris
niet van toepassing
- (85) Losse schoonmaakinventaris
niet van toepassing
- (86) Losse opslaginventaris
niet van toepassing
- (9-) **TERREIN**
- (90.1) Bodemvoorzieningen t.b.v. terrein
niet van toepassing
- (90.2) Opstallen
niet van toepassing
- (90.3) Omheiningen
niet van toepassing
- (90.4) Terrein afwerking
niet van toepassing
- (90.5) Terrein installaties W
niet van toepassing
- (90.6) Terrein installaties E
lantaarnpaal voor schachtgebouw
- (90.7) Vaste terrein inventaris
niet van toepassing
- (90.8) Losse terrein inventaris
niet van toepassing
-

Aldus in drielvoud opgemaakt en ondertekend,

Voor de Staat:

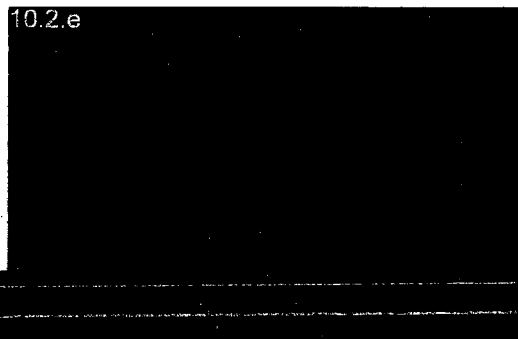
10.2.e



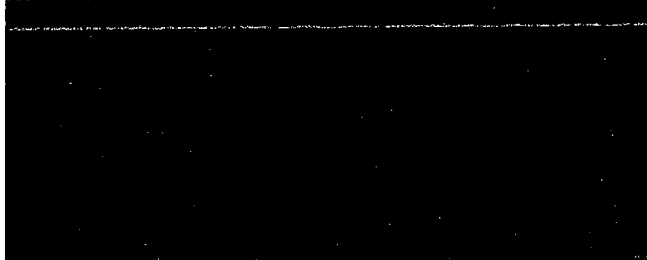
te Breda, d.d. 1/3/2006

Voor de huurder: *Stichting Carbo ON*

10.2.e



10.2.e



Klantreferentie

Uittreksel uit de kadastrale kaart

Kadastrale gemeente	HEERLEN
Sectie	R
Perceel	1839
Schaal	1 : 2000

A

Voor een concludend uittreksel, ROERMOND, 23 november 2004
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan de uittreksel mogen geen maten worden ontleend
De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Oerzi voor het Kadaster en de openbare registers

Proces-verbaal van oplevering

Object: Heerlen,
Kloosterweg 1
Mijnmonument

Huurder: Stichting carboON
Huyn van Rodenbroeckstraat 30
6413 AP Heerlen

Verhuurder: Rijksgbouwendienst
Keizersgracht 5
5611 GB Eindhoven

Opname: 12 oktober 2005

Er zijn uitsluitend elementen omschreven die tot het gehuurde behoren. Elementen die niet tot het gehuurde behoren zijn aangeduid met "niet van toepassing".

A. METERSTANDEN GAS, ELEKTRA, WATER, WARMTE

Niet van toepassing

B. SLEUTELS

Sleutels zijn in beheer van de huurder. 1 sleutel bij receptie van het CBS

C. DE TOESTAND VAN HET OBJECT TEN TIJDE VAN DE OPNAME

De opnamestaat geeft een beschrijving van het object naar gebouwelementen die geconstateerde gebreken en/of tekortkomingen vertonen.

Indien "geen" is vermeld, betekent dit dat er geen gebreken cq. tekortkomingen geconstateerd zijn, maar dit sluit de aanwezigheid van verborgen gebreken en/of tekortkomingen niet uit.

(1-) ONDERBOUW

geen

(2-) BOVENBOUW

Plaatselijk scheurvorming in gevels t.g.v. zetting (zie foto)

Plaatselijk krimpscheuren in cement dekvloeren (zie foto)

Schilderwerk stalen bok in matige toestand (zie foto)

(3-) AFBOUW

geen

(4-) AFWERKINGEN

In ophaalgebouw beschadiging van het stucwerk/sauswerk t.g.v. lekkage (zie foto)

(5-) INSTALLATIEVOORZIENINGEN W

geen

(6-) INSTALLATIEVOORZIENINGEN E

geen

(7-) VASTE INRICHTING

geen

(8-) LOSSE INVENTARIS

geen

(9-) TERREIN

geen

D. BIJZONDERHEDEN

Geen

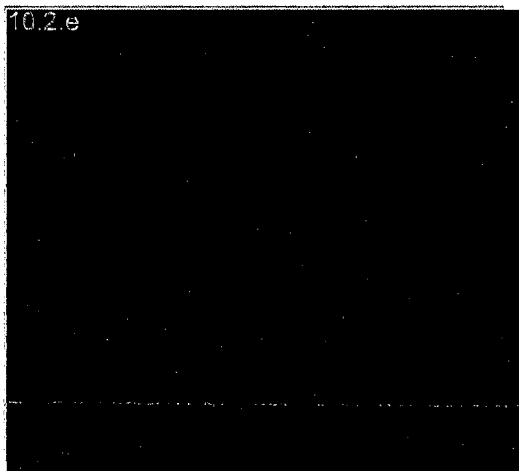
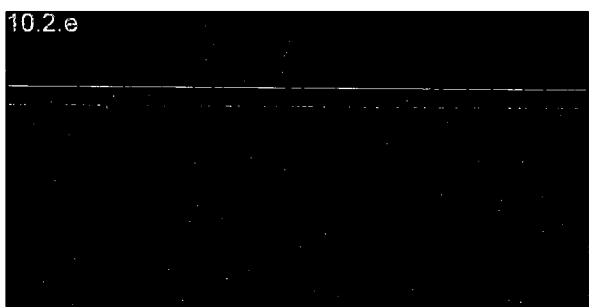
Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend,

Voor de Staat:



te Breda, d.d. 1/3/2006

Voor de huurder: *Stichting carbo ON*



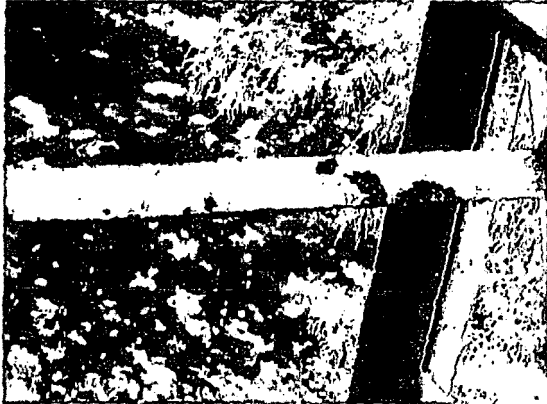
Scheurvorming in gevels t.g.v. zetting



(Krimpscheuren in cement dekvloeren



Schilderwerk stalen bok



Beschadiging stucwerk/sauswerk t.g.v. lekkage ophaalgebouw



**RVOB Dir. Vastgoed Regio Zuid**

Rel.Nr. : 131042 Datum ontv. : 22.03.2010

ZaakNr. : 107028202

Behandelaar : 10.2.e



101023274501

**STANDAARD EXTERNE VERHUURVOORWAARDEN
RIJKSGEBOUWENDIENST/ RIJKSVASTGOED- EN
ONTWIKKELINGSBEDRIJF, DIRECTIE VASTGOED (SEVR)****Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid**Stationsplein 3
4811 BB Breda
Postbus 2222
4800 CE Breda
Nederland
www.rvob.nl

De ondergetekenden:

1a. de Staat der Nederlanden, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

10.2.e hoofd afdeling Beheer van de Regionale Directie Zuid van het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed te Breda, op grond van het Organisatie- en mandaatbesluit Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed van 1 juli 2009, kenmerk DMN 2009/336 (Staatscourant 22 juli 2009, nr. 11060), rechtsgeldig vertegenwoordigende, handelende namens de Minister van Financiën, hierna ook te noemen

Datum

1 maart 2010

Contractnummer

0435.0004.001

1b. 10.2.e hoofd Assetmanagement van de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst, hiertoe gemachtigd door de Directeur-Generaal van de Rijksgebouwendienst op grond van de Regeling mandaat, volmacht en machtiging Rijksgebouwendienst 2003 (Stcrt. 29 september 2003, nr. 187), voor wat betreft de artikelen 11 tot en met 13, 15 tot en met 18, 20 en 21 van deze huurovereenkomst;

en

2. de gemeente Heerlen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door 10.2.e, hoofd afdeling Welzijn;

hierna te noemen: "de huurder";

komen het volgende overeen:

verhuurder verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt 15 parkeerplaatsen op het parkeerterrein van het voormalige CBS-gebouw gelegen aan de Kloosterweg 1 te Heerlen;

en verklaren dat de volgende bepalingen en bedingen van toepassing zijn op deze overeenkomst van huur en verhuur:

Artikel 1. Algemeen

1. Partijen verplichten zich tegenover elkaar tot alles waartoe de wet, alsmede plaatselijke verordeningen en gebruiken, alsmede voorschriften van overheden en nutsbedrijven de huurder en verhuurder verplichten voor zover daarvan bij deze huurovereenkomst niet is afgeweken.
2. Tevens verplichten partijen zich tegenover elkaar tot nakoming van voorschriften van door overheid en nutsbedrijven erkende instituten voor zover daarvan bij deze huurovereenkomst niet is afgeweken.

Artikel 2. Huurobject

1. Verhuurder verhuurt aan huurder, gelijk huurder huurt van verhuurder 15 parkeerplaatsen gelegen op het bovendeck van het parkeerterrein van het voormalige CBS-gebouw aan de Kloosterweg 1 te Heerlen, hierna te noemen "het gehuurde", een en ander zoals aangegeven op de aangehechte tekening.



Er is sprake van 'vrij' parkeren, dat wil zeggen de parkeerplaatsen worden niet nader toegewezen.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

2. Het gehuurde bevindt zich op of is onderdeel van het perceel, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie R, nummer 1839, een en ander zoals aangegeven op de kadastrale tekening.

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

Artikel 3. Duur huurovereenkomst

1. Deze huurovereenkomst is aangegaan **art 10.2.g WOB**
2. Opzegging van deze huurovereenkomst door huurder of verhuurder geschiedt bij aangetekend schrijven, met inachtneming van een opzegtermijn van 2 maanden;
3. Indien huurder na het einde van de huurovereenkomst in het bezit is gebleven van het gehuurde, ontstaat dientengevolge geen nieuwe huurovereenkomst.

Artikel 4. Tijdelijke karakter van de verhuring

1. De Staat is eigenaar van het voormalige CBS-kantorencomplex aan de Kloosterweg 1 te Heerlen, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, en ontwikkelt thans plannen om het complex op termijn een nieuwe bestemming te geven. Het is op dit moment niet bekend, binnen welke termijn de nieuwe functies gerealiseerd zullen gaan worden, doch houdt de Staat rekening met de mogelijkheid dat de realisatie van de nieuwe functies ook op een relatief korte termijn mogelijk en/of geboden zal zijn. Ook indien met de realisatie van deze functies – al dan niet geheel of gedeeltelijk – langere tijd gemoeid zou gaan, is het niet toegestaan om het complex c.a. op basis van langlopende huurovereenkomsten met derden te exploiteren. De Staat acht het immers van groot belang om over het complex te kunnen beschikken, zodra hij dit verlangt. De verhuur van gedeelten van het CBS-complex heeft zodoende een tijdelijk karakter.
2. Bij het aangaan van deze huurovereenkomst vergewist de huurder zich ervan dat het in casu gaat om een tijdelijke situatie. De huurder erkent kortom dat hij zich er volledig van bewust is dat zijn gebruiksrecht een tijdelijk karakter heeft en dat hij niet kan en mag rekenen op een langdurige beschikking over de in gebruik gegeven zaak.
3. De Staat zal voor afloop van de huurperiode onderzoeken of continuering van het gebruik na afloop van de huurperiode mogelijk is. De huurder kan geen rechten ontlenen aan enig onderzoek dat door de Staat verricht wordt op dit vlak en/of aan een ontwikkelingsvisie voor de locatie.
4. Bovendien geldt voor de huurder dat het, gelet op de tijdelijke aard en het aflopende karakter van de huursituatie, voor eigen rekening en risico komt wanneer de huurder in het terrein en/of de opstallen wezenlijke investeringen pleegt in verband met het gebruik. De door huurder aangebrachte wijzigingen en gedane investeringen zijn zodoende voor de in het contract genoemde termijn en huurder kan wegens het tijdelijk karakter van de verhuring geen compensatie vragen voor de eventueel gemaakte kosten of achtergebleven toevoegingen aan het door hem gehuurde gedeelte.

Artikel 5. Huurprijs; tijdstip en wijze van betaling

De huurprijs bedraagt bij aanvang van de **art. 10.2.b en 10.2.g WOB**

per jaar en is als volgt samengesteld:

15 parkeerplaatsen **art. 10.2.b en 10.2.g WOB**

Over deze huurprijs wordt de wettelijke omzetbelasting in rekening gebracht. Het totaal verschuldigde bedrag per jaar bedraagt derhalve (zegge: **art. 10.2.b en 10.2.g WOB**)



Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

1. De huurprijs over het tijdvak van 1 maart 2010 tot en met 28 februari 2011 zal bij vooruitbetaling in twee gelijke termijnen worden voldaan. De termijnbedragen vervallen op 1 maart en 1 september van elk jaar.
2. Huurder is verplicht de huurprijs op de in deze huurovereenkomst aangegeven wijze aan de verhuurder te betalen op de in deze overeenkomst aangegeven wijze en vóór of uiterlijk op de daarin aangegeven vervaldagen. Tevens is huurder verplicht alle andere bedragen die hij eventueel uit hoofde van deze overeenkomst is verschuldigd, te betalen op de door verhuurder aangegeven wijze binnen een maand na het tijdstip van opeisbaarheid.
3. In het bedrag van de eerste factuur is begrepen de huurprijs die is verschuldigd over het tijdvak van 1 maart 2010 tot en met 31 augustus 2010 ten bedrage van **art. 10.2.b en 10.2.g WOB** en de eventueel sindsdien verschenen termijnen.
4. De betaling van de huurprijs en alle andere bedragen die huurder uit hoofde van de huurovereenkomst is verschuldigd, moet plaatsvinden door storting of overschrijving op bankrekeningnummer 56.99.92.346 ten name van verhuurder (Regionale directie Zuid van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed te Breda) vóór of uiterlijk op de daarin aangegeven vervaldagen.
5. Door betaling van de huurprijs na het einde van de huurovereenkomst of na het tijdstip waarop de huurprijs kan worden herzien, ontstaat geen recht op verlenging van de huurovereenkomst respectievelijk op een ongewijzigde huurprijs voor de nieuwe huurperiode.
6. Betalingen ter zake van de huurovereenkomst strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en de verbeurde boete(n) en tenslotte in mindering van de jongste termijnen van de hoofdsom en van de lopende rente.
7. Huurder is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van de huurovereenkomst is verschuldigd, te verrekenen, compenseren, korten, af te trekken of op te schorten met vorderingen die hij uit anderen hoofde op verhuurder heeft of meent te hebben, een en ander behoudens het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW.
8. Verhuurder is te allen tijde bevoegd de overeengekomen wijze waarop de uit de huurovereenkomst voortvloeiende betalingen moeten worden verricht door een enkele aan huurder gerichte schriftelijke mededeling te wijzigen.

Artikel 6. Huurprijsindexering

1. De huurprijs zal jaarlijks op 1 maart, voor het eerst op 1 maart 2011, worden aangepast overeenkomstig de wijziging van het maandprijsindex-cijfer (CPI) (20), reeks alle huishoudens, door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) op de meest recente tijd-basis vastgesteld.
De nieuwe huurprijs zal bestaan uit de laatstbetaalde huurprijs, vermenigvuldigd met een factor, bestaande uit een breuk waarvan: de teller gelijk is aan het consumentenprijsindex-cijfer als hiervoor bedoeld, zoals door het CBS zal worden vastgesteld voor de maand augustus voorafgaande aan het tijdstip waarop de huurprijs wordt herzien; de gelijk is aan het bovengenoemde prijsindex-cijfer, zoals dit is vastgesteld voor de maand augustus van het daaraan voorafgaande jaar.
2. De in lid 1 vermelde huurprijsindexering zal nimmer leiden tot een daling van de huurprijs beneden de laatstgeldende respectievelijk laatst herziene huurprijs.
3. Indien het CBS de bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.



Artikel 7. Huurprijsherziening

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 7 is verhuurder bevoegd om een aanpassing van de huurprijs aan de marktwaarde te verlangen. Deze aanpassing kan voor het eerst plaatsvinden met ingang van 1 maart 2015, en vervolgens steeds na een periode van 5 jaren na de laatste huurprijsaanpassing aan de marktwaarde.
2. Indien verhuurder van zijn bevoegdheid tot huurprijsherziening op grond van dit artikel gebruik wil maken, stelt deze huurder daarvan bij aangetekende brief in kennis zo mogelijk voor de datum waarop de herziene huurprijs moet ingaan. Overschrijding van de termijn van drie maanden leidt er uitsluitend toe dat een huurprijsaanpassing op basis van dit artikel voor de daarop betrekking hebbende periode van 5 jaren op een navenant later tijdstip ingaat; vijf jaar na dit tijdstip kan verhuurder een nieuwe aanpassing van de huurprijs aan de marktwaarde verlangen.
3. Wanneer partijen binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving niet tot overeenstemming zijn gekomen, zal de huurprijs worden vastgesteld door drie deskundigen, die opdracht zullen krijgen binnen vier weken na benoeming hun standpunt te bepalen en aan partijen kenbaar te maken. Zowel huurder als verhuurder zullen binnen veertien dagen, nadat het verzoek daartoe van verhuurder is bereikt, ieder een deskundige aanwijzen. Een deskundige zal binnen 8 dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar maken of hij deze aanvaardt. Beide aldus aangewezen deskundigen zullen binnen twee weken gezamenlijk een derde deskundige aanwijzen. Het oordeel van de derde deskundige is beslissend indien de deskundigen over de vast te stellen huurprijs geen overeenstemming kunnen bereiken. Indien een der partijen nalatig blijft in het tijdig aanwijzen van een deskundige en/of indien beide deskundigen binnen veertien dagen geen overeenstemming kunnen bereiken over de keuze van de derde deskundige, is de meest gerede partij gerechtigd zich tot de kantonrechter te wenden in wiens rechtsgebied het gehuurde is gelegen, teneinde aanwijzing te vragen tot het benoemen van de ontbrekende deskundige(n). De deskundigen brengen hun advies schriftelijk uit binnen twee maanden na aanwijzing van de derde deskundige. De door deskundigen vastgestelde huurprijs zal voor beide partijen bindend zijn.
4. Indien huurder en verhuurder het erover eens zijn dat met één deskundige kan worden volstaan en bovendien omtrent de aanwijzing van deze ene deskundige schriftelijk overeenstemming wordt bereikt, zal in afwijking van het bepaalde in lid 3 deze ene deskundige de huur bindend vaststellen.
5. De kosten van de huurprijsvaststelling door deskundigen komen ten laste van verhuurder, indien de verhoging of verlaging van de huurprijs minder dan 5% van de laatst geldende huurprijs bedraagt. Bedraagt de verhoging of verlaging van de huurprijs meer dan 5% van de laatst geldende huurprijs, dan worden de deskundigenkosten door elk van de partijen voor de helft gedragen.
6. Bij de toetsing van de huurprijs aan de markthuurwaarde van het gehuurde dienen de door of voor rekening van huurder aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen, alsmede de bij goed gebruik vermijdbare waardeverminderingen bij de aanpassing van de huurprijs buiten beschouwing te blijven. De deskundigen dienen voorts rekening te houden met al hetgeen omtrent het gehuurde is overeengekomen, zoals de bestemming, de ligging, de grootte en indeling van het gehuurde.

Artikel 8. Niet-tijdige beschikbaarheid

1. Indien het gehuurde niet op de in artikel 3 genoemde ingangsdatum door verhuurder aan huurder ter beschikking wordt gesteld, is huurder tot de datum waarop het gehuurde aan hem alsnog ter beschikking wordt gesteld geen huur en geen vergoeding wegens serviceverlening en leveringen nutsbedrijven verschuldigd.
2. In het geval van niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde zoals in lid 1



van dit artikel omschreven, zullen de overeengekomen en in artikel 4 vastgelegde ingangs- en einddatum dienovereenkomstig opschuiven. De datum, waarop de huurprijs voor het eerst zal worden geïndexeerd, zal eveneens opschuiven.

3. Onverminderd het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel is verhuurder niet aansprakelijk voor de uit de niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde voortvloeiende schade, tenzij de latere terbeschikkingstelling is veroorzaakt door de grove schuld en/of ernstige nalatigheid van verhuurder. De niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde levert geen gebrek in de zin van de wet op.
4. Huurder kan geen (partiële) ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de niet tijdige beschikbaarheid is veroorzaakt door de ernstige nalatigheid of grove schuld van verhuurder en daarenboven van huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden de huurovereenkomst ongewijzigd in stand te laten.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

Artikel 9. Bestemming en gebruik

1. Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als parkeerruimte t.b.v. het Bureau Voortijdig Schoolverlaten Parkstad. Huurder is verplicht het gehuurde overeenkomstig deze bestemming zelf, daadwerkelijk én behoorlijk te gebruiken en zich ter zake als een goed huurder te gedragen. Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder aan het gehuurde een andere bestemming te geven.
2. Het is huurder niet dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder toegestaan:
 - a. het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur en/of in gebruik af te staan;
 - b. de uit de huurovereenkomst voortvloeiende rechtsverhouding geheel of gedeeltelijk aan derden af te staan, over te dragen of in te brengen in een maatschap, vennootschap of rechtspersoon dan wel de huurrechten voor zover behorend tot een onverdeeldheid toe te scheiden bij scheiding en deling daarvan.
3. Een verzoek tot toestemming op grond van lid 1 en lid 2 van dit artikel dient zowel aan de Regionale directie Zuid van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed als aan de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst te worden gevraagd.
4. Het is huurder niet toegestaan:
 - a. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem en/of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad.
 - b. veranderingen en/of toevoegingen, wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met de voorschriften van de overheid en/of van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder verhuurder de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkt zakelijke rechten of die voor een andere gebruiker tot hinder dan wel overlast leiden dan wel het gebruik aantasten.
5. Partijen sluiten de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (de artikelen 7:232 e.v. BW) en die ten aanzien van bedrijfsruimte (de artikelen 7:290 e.v. BW) en 'overige' gebouwde onroerende zaken (artikel 7:230a BW) uitdrukkelijk uit, aangezien het gaat om de huur en verhuur van een ongebouwde onroerende zaak en partijen uitdrukkelijk en ondubbelzinnig die bestemming van het gehuurde voor ogen hebben.

Artikel 10. Aanvullende bepalingen ten aanzien van het gebruik



1. In verband met de werking van de slagboom bij de toegang tot het parkeerterrein is het gehuurde toegankelijk op werkdagen van 06.30 uur tot 19.30 uur.
2. Parkeerpassen voor het gebruik van het gehuurde zullen worden verstrekt door de Belastingdienst/Centrum voor Facilitaire Dienstverlening (B/CFD).
3. Het B/CFD voert het facilitair management over het CBS-complex. Afspraken m.b.t. operationele zaken dient huurder te maken met het B/CFD. (contactpersoon: Sonja Ploum, locatie Kloosterweg 1 Heerlen, 06-11522148).

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

Artikel 11. Terbeschikkingstelling en aanvaarding

1. Huurder kent de staat en eigenschappen van het gehuurde volledig en aanvaardt het gehuurde in deze staat waarin het zich ten tijde van de aanvang van de huurovereenkomst bevindt, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Verhuurder heeft huurder hierop gewezen en is niet aansprakelijk voor de gevolgen van bestaande en/of nieuwe op het gehuurde rustende beperkt zakelijke rechten en/of kwalitatieve verplichtingen op het genot van het gehuurde. De aanwezigheid van bestaande en/of toekomstige beperkt zakelijke rechten en/of kwalitatieve verplichtingen levert geen gebrek in de zin van de wet op.
2. Huurder is verplicht het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst te inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is voor het tussen partijen beoogde gebruik.
3. De vermelding van oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van het gehuurde is slechts als aanduiding bedoeld, zonder dat het gehuurde hieraan hoeft te beantwoorden. Partijen hebben nimmer enige aanspraak op beëindiging en/of wijziging van de huurovereenkomst en/of op enige schadevergoeding, indien de in deze huurovereenkomst vermelde gedane opgave van oppervlakte, belendingen, vorm, aard en/of ligging van het gehuurde niet met de werkelijkheid overeenstemt. Een afwijking in de vorenbedoelde zin levert geen gebrek in de zin van de wet op.
4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van zichtbare en/of onzichtbare gebreken aan het gehuurde en/of aan de daartoe behorende gemeenschappelijke ruimten/voorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten, van welke aard en omvang dan ook, die verhuurder niet bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en evenmin behoorde te kennen. Verhuurder is evenmin aansprakelijk voor de gevolgen van zichtbare en/of onzichtbare gebreken van welke aard en omvang dan ook, die na het aangaan van de huurovereenkomst ontstaan c.q. mochten ontstaan. Op verhuurder rust terzake van gebreken, ontstaan na het aangaan van de huurovereenkomst, geen onderzoeks- en/of mededelingsplicht.

Artikel 12. Veranderingen en/of toevoegingen door huurder

1. Het is huurder, na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst), toegestaan veranderingen en/of toevoegingen aan het gehuurde aan te brengen of opstellen te stichten of af te breken. Onder een verandering en/of toevoeging in de zin van dit artikel wordt, onder meer, verstaan: die bouwkundige aanpassingen en beplantingen terzake waarvan door of vanwege de overheid gestelde of te stellen eisen in acht genomen dienen te worden of vergunningen vereist zijn.
2. Verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) streeft ernaar een verzoek om toestemming binnen 21 dagen af te wikkelen. Overschrijding van deze termijn impliceert uitdrukkelijk en ondubbelzinnig geen stilzwijgende in- of toestemming met c.q. van het verzoek van huurder. Deze toestemming betreft tenminste de volgende onderwerpen:



- a. een aanduiding van het gehuurde waarop de toestemming betrekking heeft;
 - b. een omschrijving van de verandering en/of toevoeging waarop de toestemming betrekking heeft;
 - c. de termijn waarvoor de toestemming geldt;
 - d. de afspraken tussen huurder en verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) met betrekking tot de financiële afwikkeling van de beoogde verandering en/of toevoeging bij beëindiging van de huurovereenkomst of na afloop van de termijn, zoals bedoeld in onderdeel c van dit artikellid;
 - e. de afspraken tussen huurder en verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) met betrekking tot de (financiële) verantwoordelijkheid voor de ongedaanmaking of instandhouding van de verandering en/of toevoeging, de revisie van tekeningen en de te realiseren technische kwaliteit.
3. Verhuurder zal de in lid 1 bedoelde toestemming onthouden, indien de door huurder beoogde veranderingen en/of toevoegingen in, aan of op het gehuurde niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde en/of zich daartegen zwaarwichtige bezwaren van de verhuurder verzetten.
 4. Bij het uitvoeren van veranderingen en/of toevoegingen zal huurder de terzake door de overheid gestelde of te stellen eisen in acht nemen, zorgdragen voor de verkrijging van de benodigde vergunningen en/of ontheffingen, alsmede erop toezien dat de werkzaamheden uitsluitend en alleen door te goeder naam en faam bekend staande ondernemingen worden uitgevoerd.
 5. Huurder mag op het gehuurde slechts die opstallen en beplantingen bouwen, aanleggen en behouden, voor het aanbrengen waarvan schriftelijk van verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) toestemming is verkregen en een eventueel benodigde vergunning en/of ontheffing is verkregen.
 6. Het onderhoud van en/of het verhelpen van gebreken aan de door huurder op grond van dit artikel dan wel artikel 7:215 BW in, aan of op het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen komt voor rekening en risico van huurder.
 7. Huurder is verplicht na een door verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn, alle zonder vergunning en/of toestemming in, aan of op het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen te verwijderen en de toegebrachte schade te herstellen.
Indien huurder in gebreke blijft een en ander tijdig te verrichten, is verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) bevoegd het nodige te verrichten op kosten van huurder, zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist en onverminderd het recht van verhuurder schadevergoeding en/of ontbinding te vorderen.
 8. Hetgeen huurder in, aan of op het gehuurde zal hebben aangebracht, veranderd of weggebroken, zal huurder, zonder daarvoor enige vergoeding van verhuurder te kunnen vorderen, bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan maken en het gehuurde in oorspronkelijke staat opleveren. Dit is alleen anders, indien verhuurder bij het verlenen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming zich het recht heeft voorbehouden instandhouding van de door verhuurder aangebrachte verandering en/of toevoeging te verlangen, al dan niet onder de verplichting van verhuurder huurder terzake van deze verandering en/of toevoeging te compenseren.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

Artikel 13. Veranderingen en/of toevoegingen door verhuurder

1. Verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) is gerechtigd om de door hem noodzakelijk geachte veranderingen en/of toevoegingen in, aan of op het gehuurde te laten uitvoeren. In verband met de bedrijfsvoering van huurder behoeft een terzake



door verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) opgesteld uitvoeringsplan de voorafgaande toestemming van huurder, zij het dat huurder deze toestemming niet dan op redelijke gronden kan onthouden.

2. De plaatsing van antennes, beveiligingsinstallaties en dergelijke in, op of aan het gehuurde door verhuurder heeft de uitdrukkelijke en voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder. Huurder zal deze toestemming niet anders dan op redelijke gronden onthouden. Het onderhoud van en/of het verhelpen van gebreken aan de in dit artikelid genoemde veranderingen en/of toevoegingen komt voor rekening en risico van verhuurder.
3. Indien verhuurder het nodig oordeelt aan, in of op het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan, in of op belendingen, of aan, in of op de gemeenschappelijke ruimten, centrale voorzieningen of voor het algemeen gebruik bestemde faciliteiten, onderhoud, herstel, vernieuwing, renovatie of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of, indien deze werkzaamheden nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid, openbare nutsbedrijven of in het openbare belang, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden en maatregelen, in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en maatregelen en eventueel ongerief gedogen, zonder dat daarvoor enige schadevergoeding of vermindering van de betalingsverplichting of (partiële) ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. De uitvoering van herstel, onderhouds-, vernieuwings-, renovatie- of andere werkzaamheden als hiervoor omschreven, levert geen gebrek in de zin van de wet op. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden, zo mogelijk, overleg met huurder plegen.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

Artikel 14. Bodemverontreiniging/asbest

1. Met betrekking tot het risico van verontreiniging op en/of in de bodem van het gehuurde komen huurder en verhuurder het navolgende overeen.
2. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het gehuurde hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden die de vigerende wettelijke normen in relatie tot de bestemming van het gehuurde overschrijden.
3. Indien daartoe aanleiding bestaat wordt bij aanvang van de huurovereenkomst in opdracht van verhuurder en voor rekening van huurder een bodemonderzoek verricht naar de mogelijke aanwezigheid van verontreiniging op en/of in de bodem van het gehuurde (z.g. nulsituatie-onderzoek). De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport, op te stellen door een milieukundig adviesbureau. Het rapport zal zo spoedig mogelijk door verhuurder aan huurder worden toegestuurd. Het rapport zal onderdeel uitmaken van de huurovereenkomst.
4. Partijen gaan ervan uit dat de eventueel in het rapport omschreven verontreinigingen geen belemmering zullen vormen voor het tussen partijen overeengekomen gebruik van het gehuurde en dat geen verder onderzoek en/of sanering noodzakelijk zal zijn.
5. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal op kosten van verhuurder (wederom) een bodemonderzoek worden verricht omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in de bodem van het gehuurde. Het risico dat gedurende de looptijd van de huurovereenkomst, een eventuele op grond van artikel 7:230a BW verleende ontruimingsbescherming daaronder begrepen, verontreiniging in het gehuurde geconstateerd wordt, komt voor rekening van huurder, tenzij huurder aannemelijk maakt dat de geconstateerde verontreiniging(en) niet aan hem, zijn rechtsopvolger(s), dan wel degene(n) die zich door zijn doen en/of (na)laten in het gehuurde hebben bevonden, kunnen worden toegerekend. Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek en/of tot het treffen van



6. saneringsmaatregelen.
- Verhuurder is niet bekend met de aanwezigheid van asbest in, op of aan het gehuurde en heeft daarnaar evenmin een onderzoek gedaan. Het risico voor de aanwezigheid van asbest in, op of aan het gehuurde komt derhalve volledig voor rekening van huurder tenzij huurder aannemelijk maakt dat verhuurder met de asbestverontreiniging ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst bekend was, dan wel bekend had moeten zijn.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

Artikel 15. Onderhoud en beheer

1. Tenzij het werkzaamheden betreft die tot de kleine herstellingen in de zin van artikel 7:217 BW behoren dan wel werkzaamheden aan veranderingen en/of toevoegingen die door of vanwege huurder aan het gehuurde zijn aangebracht, zijn **indien van toepassing** voor rekening van verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst):
 - a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels (met uitzondering van ruiten);
 - b. onderhoud, herstel en vernieuwing van trappen, trap treden, leidingen, rioleringen, afvoeren, goten, buitenkozijnen, e.d.;
 - c. onderhoud, herstel en vernieuwing van installaties, zoals de lift-, centrale verwarmings- en hydrofoorinstallaties, en
 - d. buitenschilderwerk.
2. Verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) stelt zonodig in overleg met huurder een voortschrijdend 5-jaren onderhoudsplan op met betrekking tot het verhuurdersonderhoud, uiterlijk op 1 november van het jaar, voorafgaand aan de planperiode.
3. Voor rekening van huurder komt al het overige onderhoud, herstel en vernieuwingen, zoals:
 - a. inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in lid 1;
 - b. vernieuwing van lampen, gebroken dan wel beschadigde (spiegel) ruiten, glasdeuren en glaswanden;
 - c. onderhoud van erfafscheidingen, tuinen en erven;
 - d. onderhoud, herstel en vernieuwing in gelijksoortige uitvoering van hang en sluitwerk, kranen, schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, verlichting (inclusief armaturen), zonwering, rolluiken, vloerbedekking, stoffering, ruiten, binnenschilderwerk, gootstenen, sanitair, spiegels, closetreservoirs;
 - e. schoonmaakwerkzaamheden van het gehuurde zowel in als uitwendig waaronder mede wordt verstaan het onderhouden van ramen, kozijnen en gevels, het ten minste eenmaal per jaar reinigen van goten en vegen van schoorstenen of rookgasafvoeren alsmede het ontstoppen van putten, riolen en afvoeren;
 - f. onderhoud, herstel en vernieuwing van goederen die niet door of vanwege verhuurder zijn aangebracht;
 - g. onderhoud, herstel en vernieuwing, welke noodzakelijk zijn door toedoen of nalaten van huurder zelf, zijn personeel, van degenen voor wie hij aansprakelijk is en van degenen die hij tot het gehuurde heeft toegelaten.
4. Huurder is verplicht verhuurder onmiddellijk op de hoogte te stellen indien schade aan het gehuurde dreigt te of is ontstaan dan wel indien huurder een gebrek aan het gehuurde constateert. Huurder is voorts verplicht alle noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming en/of beperking van schade aan het gehuurde, waaronder begrepen schade als gevolg van calamiteiten, regen, storm, vorst en sneeuw, alsmede tot het verhelpen en/of voorkomen van gebreken waardoor de continuïteit van de bedrijfsvoering van de huurder gevaar loopt.
5. Indien maatregelen als bedoeld in lid 3 van dit artikel worden getroffen, meldt huurder dit terstond schriftelijk aan verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst).
6. Uitsluitend de redelijke kosten van de in de leden 4 en 5 van dit artikel



bedoelde maatregelen zijn voorzover deze kosten tot het verhuurdersonderhoud behoren voor rekening van verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst).

7. Huurder is verplicht bij de uitvoering van zijn onderhouds-, herstel- en/of vernieuwings-werkzaamheden alle van overheidswege gegeven of bestaande voorschriften stipt en nauwkeurig na te leven, alsmede er voor zorg te dragen dat eventueel benodigde vergunningen en/of ontheffingen (tijdig) worden verkregen. Indien huurder na aanmaning nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen laste uit te voeren dan wel indien naar het oordeel van verhuurder deze op onoordeelkundig of slechte wijze zijn uitgevoerd - is verhuurder gerechtigd na sommatie en ingebrekestelling deze voor rekening en risico van huurder te verrichten of te doen verrichten. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.
8. Huurder is verplicht tot nakoming van alle verplichtingen, die de wet, verordeningen of het plaatselijk gebruik de eigenaren van onroerende zaken jegens derden opleggen.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

Artikel 16. Vergunningen, ontheffingen en verzekeringen

1. Huurder dient zelf te zorgen voor het verkrijgen van eventuele, voor de uitoefening van zijn bedrijf en/of beroep, vereiste vergunningen en/of ontheffingen waarvoor het gehuurde is bestemd, terwijl de weigering of intrekking daarvan nimmer aanleiding zal kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere actie tegen verhuurder. Het weigeren dan wel intrekken van een vergunning als in lid 1 van dit artikel bedoeld, levert geen gebrek in de zin van de wet op.
2. Indien aan of in het gehuurde in verband met lid 1 veranderingen, toevoegingen en/of voorzieningen al dan niet op overheidsvoorschrift noodzakelijk zijn, is huurder er voor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat eventueel benodigde vergunningen worden verkregen, terwijl de kosten van de veranderingen, toevoegingen of voorzieningen voor rekening van huurder zijn. Het aanbrengen van de in lid 2 van dit artikel genoemde veranderingen toevoegingen en/of voorzieningen zal geen aanleiding kunnen geven tot enige actie tegen verhuurder. Het aanbrengen van bedoelde veranderingen, toevoegingen en/of voorzieningen levert geen gebrek in de zin van de wet op.
3. Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder voor het gehuurde dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt een hogere dan de normale premie van brandverzekering voor opstal of inventaris aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden. Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie. Onder 'normale premie' wordt verstaan de premie die verhuurder of huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, zonder dat daarbij rekening wordt gehouden met de aard en/of de uitvoering van het bedrijf van huurder.
4. Het verzekeringsrisico met betrekking tot de door huurder aangebrachte bouwkundige veranderingen, toevoegingen en/of voorzieningen is voor rekening van huurder. Huurder verplicht zich dit risico genoegzaam zelf te verzekeren.
5. Ter dekking van het wettelijk aansprakelijkheidsrisico in verband met de



bedrijfsuitoefening van huurder in het gehuurde, dient huurder een passende verzekering af te sluiten.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

Artikel 17. Naamsaanduidingen/verwijzingen/reclame

1. Huurder is gerechtigd na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) op, in of aan het gehuurde of de daarop aanwezige opstellen naamsaanduidingen, verwijzingen en reclame toe te laten of aan te brengen.
2. Dit geldt niet voor naamsaanduidingen, verwijzingen en reclame met betrekking tot het door huurder in of op het gehuurde uitgeoefende bedrijf conform de in artikel 9 vermelde bestemming.
3. Huurder is verplicht na een door verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn, alle zonder vergunning en/of toestemming aangebrachte naamsaanduidingen, verwijzingen en reclame te verwijderen en de toegebrachte schade te herstellen. Indien huurder in gebreke blijft een en ander tijdig te verrichten, is verhuurder bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van huurder, zonder dat daarvoor een rechterlijke machtiging is vereist.
4. De door huurder op grond van dit artikel aangebrachte naamsaanduiding, verwijzingen en reclame zal bij het einde van de huurovereenkomst door huurder worden verwijderd, terwijl het eventueel herstel van de gevel in de toestand, die bestond voor het aanbrengen van de naamsaanduidingen, verwijzingen en reclame voor rekening van huurder is. Het onderhoud van en/of het verhelpen van gebreken aan de naamsaanduidingen, verwijzingen en reclame komt voor rekening en risico van huurder.
5. Het is verhuurder (de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst) toegestaan, na schriftelijke toestemming van de huurder, op, in of aan het gehuurde respectievelijk het object waarvan het gehuurde deel uitmaakt, naamsaanduidingen, verwijzingen en reclame aan te brengen. Huurder kan zijn toestemming slechts op redelijke gronden onthouden. Huurder zal de hiertoe vereiste werkzaamheden en/of voorzieningen gedogen en heeft ter zake nimmer enige actie jegens verhuurder. Meer in het bijzonder komt huurder geen aanspraak op huurprijsvermindering en/of (aanvullende) schadevergoeding toe. Voornoemde werkzaamheden en/of voorzieningen leveren geen gebrek in de zin van de wet op.

Artikel 18. Oplevering

1. Bij de oplevering door huurder aan verhuurder van het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst zullen partijen opname doen van de toestand waarin het gehuurde zich op het moment van de wederoplevering bevindt.
2. Huurder is verplicht de het gehuurde in oorspronkelijke staat te wederopleveren met uitzondering van de met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen (eventueel ook: voorzieningen) in, op of aan het gehuurde en terzake waarvan partijen geen verplichting tot ongedaanmaking zijn overeengekomen, alsmede met uitzondering van hetgeen door normale slijtage en/of veroudering van het gehuurde teniet is gegaan of beschadigd.
3. Indien de huurder in zijn uit hoofde van dit artikel voortvloeiende opleveringsverplichting(en) tekort schiet, is verhuurder, na huurder terzake in gebreke te hebben gesteld, bevoegd het nodige te verrichten op kosten van de huurder, zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist. Over de tijd die met de uitvoering van het verhelpen van de opleveringsgebreken gemoeid is huurder, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst aan verhuurder een bedrag verschuldigd berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende



leveringen en diensten, onverminderd de aanspraken van verhuurder op vergoeding van (verdere) schade en kosten.

4. Verhuurder is gerechtigd om, indien huurder tijdig of ontijdig het gebruik heeft beëindigd zonder de sleutels aan verhuurder te hebben afgegeven, de huurovereenkomst als geëindigd te beschouwen, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat huurder deswege recht op schadevergoeding of anderszins heeft.
5. Huurder heeft geen recht op vergoeding uit hoofde van artikel 6:212 BW dan wel anderszins voor hetgeen door hem aan het gehuurde mocht zijn aangebracht, tenzij schriftelijk anders tussen partijen is overeengekomen op basis van de door verhuurder ingevolge artikel 12 lid 1 verleende toestemming.
6. Alle goederen waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door verhuurder, naar zijn inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd, tenzij verhuurder bekend is dat de opvolgende huurder de goederen heeft overgenomen. Het optreden van verhuurder in zodanig geval geschiedt met goedkeuring van huurder en geldt tussen partijen als niet in strijd met artikel 138 Wetboek van Strafrecht.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum

1 maart 2010

Contractnummer

0435.0004.001

Artikel 19. Schade aan het gehuurde

1. Huurder is aansprakelijk voor schade van welke aard dan ook aan het gehuurde, die is ontstaan door een tekortkoming in de nakoming van enige verplichting die uit de huurovereenkomst voortvloeit. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden in of op het gehuurde bevinden. Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen en/of nalatigheden van huurder dan wel van derden waardoor huurder verantwoordelijk is.
In dit artikel wordt onder uitoefening van het huurrecht mede verstaan opruiming van wat in, op of boven het gehuurde aanwezig is.
2. Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade en verliezen aan het gehuurde toegebracht of overkomen, tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die hij tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat dienaangaande hem geen nalatigheid is te verwijten. Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen en/of nalatigheden van huurder dan wel van derden waarvoor huurder verantwoordelijk is.
3. Huurder is verplicht opstellen en beplantingen, eigendom van verhuurder, die tengevolge van de uitoefening van het huurrecht worden beschadigd, op zijn kosten op eerste aanschrijving binnen de daarbij bepaalde termijn te herstellen ten genoegen van de verhuurder.
Indien huurder in gebreke blijft, is de verhuurder bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de huurder, zonder dat daartoe rechterlijke machtiging is vereist en onverminderd het recht van verhuurder om schadevergoeding en/of ontbinding te vorderen.

Artikel 20. Schade met het gehuurde

1. Huurder is niet aansprakelijk voor schade die met/door het gehuurde aan derden mocht worden toegebracht, tenzij het ontstaan van deze schade in verband staat met de uitoefening van het bedrijf c.q. activiteiten van de huurder in het gehuurde. Partijen zullen elkaar over en weer vrijwaren ter zake van eventuele aanspraken van derden.
2. Voor brandschade die met het gehuurde aan derden wordt toegebracht is huurder aansprakelijk, tenzij de huurder bewijst dat hem, alsmede de



- personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft.
3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde, die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat huurder zijn onderhoudsverplichting(en) niet is nagekomen, tenzij sprake is van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder dan wel de schade het gevolg is van een gebrek dat verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst kende dan wel behoorde te kennen.
 4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van huurder of van derden die in het gehuurde aanwezig zijn, en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden ter zake, tenzij sprake is van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder dan wel de schade die het gevolg is van een gebrek dat verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst kende dan wel behoorde te kennen.
 5. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van het niet toegankelijk zijn van het gehuurde door storing aan de slagboom(installatie).

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

Artikel 21. Einde huurovereenkomst

De huurovereenkomst eindigt door:

- a. wederzijds goedvinden;
- b. opzegging door een der partijen zoals bedoeld in artikel 3 lid 2;
- c. onherroepelijke rechterlijke uitspraak.

Artikel 22. Nakoming en tenuitvoerlegging

1. Verhuurder is te allen tijde bevoegd, nakoming te vorderen van de ingevolge deze huurovereenkomst op huurder rustende verplichtingen. In dat kader is verhuurder bevoegd huurder te allen tijde aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving van de op de huurder rustende verplichtingen. Huurder is gehouden deze aanwijzingen onverwijld op te volgen.
2. Bij niet-nakoming van de op huurder rustende verplichtingen is huurder verplicht op eerste aanzegging van verhuurder hetgeen in strijd met die verplichting is verricht teniet te doen, c.q. de veroorzaakte schade te herstellen.
3. Verhuurder is zonder rechterlijke machtiging gerechtigd hetgeen in strijd met een verplichting ingevolge de huurovereenkomst is verricht of nagelaten, teniet te doen c.q. datgene te bewerkstelligen waartoe nakoming van die verplichting zou hebben geleid. De kosten die hierdoor door of vanwege verhuurder worden gemaakt komen ten laste van huurder. Een en ander geldt onverminderd het recht van verhuurder om vervangende en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 23. Verzuim en ingebrekestelling

1. Een partij zal in geval van een (toerekenbaar) tekortschieten in de nakoming van zijn verplichting eerst in verzuim zijn wanneer de ander hem bij schriftelijke aanmaning in gebreke heeft gesteld, waarbij een redelijke termijn voor nakoming is gegund en nakoming binnen die termijn is uitgebleven.
2. Indien huurder tekortschiet in de tijdige betaling van de huurprijs is hij in verzuim zonder dat daarvoor een ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden tot vergoeding van een rente van één (1) procent over het verschuldigde bedrag voor iedere maand of een gedeelte daarvan dat hij in verzuim is, met een minimum van € 20,--.

Artikel 24. Buitengerechtigde kosten

1. Indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn uit hoofde van deze huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen waardoor schade ontstaat in



de zin van artikel 6:96, lid 2 BW, is huurder verplicht deze schade te vergoeden.

2. Ter zake van de bepaling van de in het eerste lid bedoelde schade geldt ten aanzien van de kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte dat deze worden vastgesteld overeenkomstig het incassotarief zoals dat door de Orde van Advocaten is vastgesteld, een en ander behoudens voor zover in het gegeven geval krachtens artikel 57, zesde lid, van het Wetboek Burgerlijke Rechtsvordering de regels betreffende proceskosten van toepassing zijn.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
1 maart 2010

Contractnummer
0435.0004.001

Artikel 25. Boete

1. Onverminderd het recht van verhuurder nakoming, aanvullende schadevergoeding of ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen, verbeurt huurder, zonder dat daarvoor ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is en onverminderd zijn verplichtingen tot verwijdering of herstel, voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting, niet zijnde de betalingsverplichting van de huurder, een boete van € 50,-- voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt.
2. Verhuurder kan nakoming van het boetebeding vorderen wanneer huurder in gebreke is gesteld bij een schriftelijke aanmaning, waarbij huurder een redelijke termijn voor de nakoming is gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft.

Artikel 26. Opschortingsbevoegdheid

Een partij is gerechtigd tot het opschorten van zijn uit hoofde van de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, indien de andere partij een uit de overeenkomst voortvloeiende hoofdverplichting niet nakomt.

Artikel 27. Toestemming

1. Daar waar in deze huurovereenkomst alleen wordt gesproken over de toestemming van "verhuurder" wordt bedoeld de toestemming van zowel de Regionale directie Zuid van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed, als van de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst. In dat geval kan het verzoek om toestemming naar keuze van huurder worden gericht aan de in de preambule genoemde Regionale directie Zuid van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed dan wel aan de in de preambule genoemde Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst. De besluitvorming met betrekking tot het verzoek wordt door beiden de verhuurder vertegenwoordigende partijen gezamenlijk aan de huurder schriftelijk kenbaar gemaakt. Daar waar het begrip verhuurder wordt toegespitst op hetzij de Regionale directie Zuid van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed hetzij de Directie Vastgoed van de Rijksgebouwendienst, dient het verzoek hetzij aan Regionale directie Zuid van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed hetzij aan de Rijksgebouwendienst te worden gericht.
2. In de gevallen waarin de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is vereist, is huurder verplicht de door verhuurder in verband hiermee verlangde gegevens te overleggen en is verhuurder bevoegd aan de toestemming voorwaarden te verbinden.
3. Het verleend zijn van toestemming laat onverlet de op grond van wet- of regelgeving of andere overeenkomsten bestaande verplichtingen van huurder om vergunning of toestemming te vragen.
4. Het verleend zijn van toestemming ontslaat huurder niet van de verplichting om andermaal toestemming te vragen zodra dit nodig is en verplicht verhuurder niet tot het verlenen van toestemming in een dergelijk geval.
5. Het verleend zijn van toestemming ontslaat huurder niet van een behoorlijke nakoming van de voor hem uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, terwijl verhuurder door het verlenen van toestemming geen



risico of aansprakelijkheid aanvaardt.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum

1 maart 2010

Contractnummer

0435.0004.001

Artikel 28. Zakelijke lasten en belastingen

1. De zakelijke lasten en belastingen die ter zake van het gehuurde en de daarop aanwezige opstallen worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de huurovereenkomst is ingegaan, ten laste van huurder, voor zover deze ingevolge de wet of verordening ten laste van huurder dienen te komen, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd. Dit betekent dat onder meer voor rekening van huurder komen:
 - a. de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd;
 - b. overige belastingen, precariorechten, vaste en/of variabele rioolrechten, waterschapslasten, ruilverkavelingslasten, lasten en retributiën ter zake van het (feitelijk) gebruik van het gehuurde en van zaken van de huurder;
 - c. de milieubeschermingsheffingen waaronder de vaste en/of variabele verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage in de zuiveringskosten afvalwater en bedragen uit hoofde van milieubescherming in enig andere heffing.
2. Indien en zodra verhuurder ten gevolge van het feit dat huurder op het gehuurde opstallen heeft gesticht, hoger in de onroerende zaakbelasting wordt aangeslagen dan voorheen, is de huurder verplicht het meerdere aan de verhuurder terug te betalen.
3. Alle boeten, vergoedingen enzovoort wegens overtreding van enige wet of verordening, door toedoen, nalaten of onvoorzichtigheid van de huurder en/of van hen die met zijn toestemming op of in het gehuurde aanwezig zijn, verschuldigd, komen ten laste van huurder, ook indien zij ingevolge de wet of verordening ten laste van verhuurder komen.

Artikel 29. Plaatsopneming/Bezichtiging

1. Verhuurder is bevoegd door plaatsopneming te doen nagaan of huurder heeft voldaan aan de voor hem uit de wet en/of de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
2. Verhuurder deelt de huurder het tijdstip waarop de plaatsopneming wordt gehouden tijdig mee.
3. De daartoe door verhuurder aangewezen personen hebben vrije toegang tot het gehuurde en de daarop aanwezige opstallen. Voor zover mogelijk geven zij huurder bij hun komst kennis van hun aanwezigheid in het gehuurde.
4. Het te enige tijd niet uitoefenen van de in het eerste lid bedoelde bevoegdheid doet niet af aan het uitoefenen van de rechten die verhuurder heeft indien huurder de voor hem uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen niet nakomt.
5. Ingeval verhuurder wil overgaan tot verkoop of verhuring van het gehuurde aan anderen dan huurder, is huurder verplicht het perceel naar plaatselijk gebruik doch minstens twee werkdagen per week ter bezichtiging te stellen. Een eventuele bezichtiging van het gehuurde zal plaatsvinden in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van beide partijen. Het tijdstip van bezichtiging zal in onderling overleg met huurder worden vastgesteld. Huurder heeft terzake geen aanspraken op verhuurder, meer in het bijzonder niet uit hoofde van de artikelen 7:204 tot en met 208 BW.

Artikel 30. Geschillen

Alle uit deze huurovereenkomst voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van het arrondissement waarin het gehuurde is gelegen.



Artikel 31. Mededelingen; domicilie

1. Verhuurder kiest voor niet-gerechtelijke mededelingen, aanzeggingen, correspondentie en al het overige ter zake van de uitvoering van de huurovereenkomst domicilie aan het in de aanhef van de huurovereenkomst vermelde adres van de Regionale directie Zuid van het Rijkswastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed. Voor gerechtelijke mededelingen, zoals het uitbrengen van exploitatie, behoudt verhuurder zijn domicilie bij Directie Vastgoed van het Rijkswastgoed- en ontwikkelingsbedrijf te 's-Gravenhage.
2. Huurder kiest voor gerechtelijke mededelingen, aanzeggingen, correspondentie en al het overige ter zake van de uitvoering van de huurovereenkomst domicilie aan het in de aanhef van de huurovereenkomst vermelde adres van huurder.
3. Partijen geven elkaar bij aangetekende brief zo spoedig mogelijk bericht van een voorgenomen wijziging in domiciliekeuze en ten minste 14 dagen vóór de effectivering van deze wijziging.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum

1 maart 2010

Contractnummer

0435.0004.001

Artikel 32. Slotbepaling

Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend te *Heerlen, 15 maart 2010*

op

Voor de Staat:

Voor de huurder:

10.2.e

10.2.e

10.2.e



Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

HEERLEN
R
1839.



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



K O P I E

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

Chatim B.V.
t.a.v. 10.2.e
Valkenburgerweg 223
6419 AT HEERLEN

Datum 24 september 2015
Betreft huurovereenkomst ten behoud

Geachte 10.2.e

Hierbij zend ik u ten behoud het voor u bestemde exemplaar van de akte van huurovereenkomst d.d. 23 september 2015.

Hoogachtend,

Hoofd Cluster Ingebruikgeving
voor deze.

10.2.e

Rijksvastgoedbedrijf

Directie Transacties &
Ontwikkeling
Afdeling Verkoop &
Ingebruikgeving
Stationsplein 3
4811 BB Breda
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

BTW nummer
NL822551810B01

Kvk nummer
27371116

Iban nummer
NL73RBOS0569992346

Inlichtingen

10.2.e
10.2.e
10.2.e
10.2.e

Ons Kenmerk
1020177820

Ons Zaaknummer
107033378

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen

1

Het Rijksvastgoedbedrijf is een uitvoeringsdienst van het Rijk die op 1 juli 2014 is ontstaan uit een fusie van vier vastgoeddiensten: de Dienst Vastgoed Defensie, de Rijksgedebouwendienst, het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf en de directie Rijksvastgoed.





Rijksvastgoedbedrijf

Directie Transacties &
Ontwikkeling
Afdeling Verkoop &
Ingebruikgeving

Stationsplein 3
4811 BB Breda
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

HUUROVEREENKOMST ONGEBOUWDE ONROERENDE ZAKEN

De ondergetekenden:

1. de heer **10.2.e** Clusterhoofd Ingebruikgeving/Cluster 3 van het Rijksvastgoedbedrijf, kantoorhoudende te Breda, Stationsplein 3, 4811 BB Breda, (Postbus 16700, 2500 BS Den Haag), ten deze de Staat der Nederlanden, op grond van het bepaalde in het Organisatie- en Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf 2014 van 18 augustus 2014 nr. RVB/D_IZV91KD (Staatscourant 22 augustus 2014, nr. 23698), alsmede op grond van het Organisatiebesluit BZK 2012 (Staatscourant 25 juli 2012, nr. 15349); het Mandaatbesluit BZK 2012 (Staatscourant 25 juli 2012, nr. 15354), laatstelijk gewijzigd bij besluit (Staatscourant 29 juli 2014, nr. 21452) en het door de Directeur van de Directie Transacties & Ontwikkeling van het Rijksvastgoedbedrijf ingevolge artikel 6 van het Organisatie- en Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf op 1 juli 2014 verleende mandaat, rechtsgeldig vertegenwoordigende, handelende namens de minister voor Wonen en Rijksdienst, hierna ook te noemen de Staat;
2. Chatim B.V., Valkenburgerweg 223, 6419 AT HEERLEN, opgericht op 6 juli 1995 te Hulsberg, KvK-nummer 14051450, hierna te noemen de huurder, ten deze vertegenwoordigd door **10.2.e** eigenaar,

Datum

27 augustus 2015

Contractnummer

0874.0015.002

Iban nummer

NL73RBOS0569992346

KOMEN OVEREEN:

De Staat verhuurt aan de huurder, die in huur aanneemt:
een oppervlakte los land, gelegen aan de noordzijde van de rijksweg A76 tussen km. 17.890 en km. 18.665, groot circa 3.35.00 ha, van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie L, nummer 1288, hierna te noemen: "het gehuurde", zoals een en ander globaal met een blauwe arcering is aangegeven op bijgaande tekening, die aan deze huurovereenkomst is gehecht.

De volgende bepalingen en bedingen zijn van toepassing op de huurovereenkomst:

Artikel 1. Algemene Voorwaarden

Op deze huurovereenkomst zijn, voor zover daarvan hierna niet is afgeweken, van toepassing de Algemene huurvoorwaarden ongebouwde onroerende zaken Domeinen 2008, hierna te noemen: "de algemene voorwaarden". De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Utrecht op 5 maart 2008 onder nummer 86/2008, en worden geacht woordelijk te zijn opgenomen in deze overeenkomst en daarvan deel uit te maken en zijn als bijlage aan deze huurovereenkomst gehecht. De huurder verklaart dat hij een exemplaar van deze voorwaarden heeft ontvangen voor het aangaan van deze huurovereenkomst en dat hij de inhoud ervan geheel kent.

Artikel 2. Bestemming en gebruik

1. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor het doorontwikkelen en testen van de basistechnologie van het bedrijf "Chatim B.V.". Dit bedrijf houdt zich bezig met het ontwikkelen en produceren van duurzame biologische bestrijding van schadelijke insecten en andere automatiserings-producten voor de wijn-, walnoten- en fruitteelt. Het systeem/de technologie zorgt d.m.v. sensoren, actuatoren, camera's en dispensers voor een automatisering van allerlei gebeurtenissen in boomgaarden.
Concreet betekent dit dat een aantal Wifi-zenders zullen worden geplaatst waardoor in het perceel diverse sensoren kunnen worden geïnstalleerd. Ook zal het gehuurde worden gebruikt ten behoeve van instructiedoeleinden (het demonstreren van technieken aan geïnteresseerde fruittelers en het aanbieden van trainingen). Een gedeelte van het gehuurde zal worden ingericht met een aantal fruitbomen en enkele paddenpoelen.
Uiteraard dient al het bovengenoemde gebruik in overeenstemming te zijn met het desbetreffende bestemmingsplan.
In verband met het risico op bodemverontreiniging (zie artikel 9 "Bodemverontreiniging") mag er op het gehuurde geen opslag van bestrijdingsmiddelen plaatsvinden.
2. Partijen sluiten de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (de artikelen 7:232 e.v. BW) en die ten aanzien van bedrijfsruimte (de artikelen 7:290 e.v. BW) en 'overige' gebouwde onroerende zaken (artikel 7:230a BW) uitdrukkelijk uit, aangezien het gaat om de huur en verhuur van een ongebouwde onroerende zaak en partijen uitdrukkelijk en ondubbelzinnig die bestemming van het gehuurde voor ogen hebben.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Ontwikkeling

Datum
27 augustus 2015

Contractnummer
0874.0015.002

Artikel 3. Aanvaarding en terbeschikkingstelling

1. NIET VAN TOEPASSING
2. NIET VAN TOEPASSING
3. De huurder heeft het gehuurde voor het aangaan van deze huurovereenkomst grondig geïnspecteerd teneinde na te gaan of het gehuurde geschikt is voor het tussen partijen overeengekomen gebruik en heeft de Staat hieromtrent volledig geïnformeerd.

Artikel 4. Duur en ingangsdatum

1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur **art 10.2.g WOB**
2. Als de in lid 1 genoemde periode verstrijkt zonder opzegging overeenkomstig het bepaalde in lid 3, loopt deze huurovereenkomst door voor een aansluitende **art 10.2.g WOB** zo vervolgens, echter telkens behoudens opzegging overeenkomstig lid 3 tegen het einde van een vervolgperiode, en onverminderd het bepaalde in artikel 14 van de algemene voorwaarden.
3. De in lid 2 bedoelde opzegging dient plaats te vinden bij deurwaardersexploot of aangetekende brief en met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.
4. Tussentijdse opzegging van deze huurovereenkomst kan slechts geschieden met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 van de algemene voorwaarden.

Artikel 5. Huurjaar

Het huurjaar loopt van 1 september tot en met 31 augustus daaropvolgend.

Artikel 6. Huurprijs

1. De huurprijs bedraagt **art. 10.2.b en 10.2.g WOB** per jaar, verschijnende op 1 september van elk jaar, voor het eerst op 1 september 2015.
2. De Staat zal aan de huurder geen omzetbelasting (BTW) in rekening brengen. Indien de Belastingdienst, onverhoopt van mening mocht zijn dat toch

omzetbelasting (BTW) verschuldigd is, wordt de huurprijs geacht exclusief omzetbelasting (BTW) te zijn.

3. De huurprijs kan voor de eerste maal worden herzien op 1 september 2018 overeenkomstig artikel 3 van de algemene voorwaarden.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Ontwikkeling

Artikel 7. Tijdstip en wijze van betaling huurprijs

1. De huurprijs moet worden betaald vóór of uiterlijk 1 september van elk jaar.
2. De betaling van de huurprijs moet plaatsvinden door middel van een automatische incasso dan wel met gebruikmaking van een toe te zenden factuur door storting of overschrijving op rekeningnummer NL73RBOS0569992346 ten name van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, RVOB te Breda.
3. De eerste termijn van **art. 10.2.b en 10.2.g WOB** waarin is begrepen de huurprijs die is verschuldigd over het tijdvak van 1 september 2015 tot en met 31 augustus 2016, zal de huurder uiterlijk op de vervaldatum van de factuur betalen.
4. Door toezending van een factuur of betaling van de huurprijs na het einde van de huurovereenkomst of na het tijdstip waarop de huurprijs kan worden herzien, ontstaat geen recht op verlenging van de huurovereenkomst respectievelijk op een ongewijzigde huurprijs voor de nieuwe periode.

Datum
27 augustus 2015

Contractnummer
0874.0015.002

Artikel 8. Indexering huurprijs

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 3 van de algemene voorwaarden zal de huurprijs m.i.v. 1 september 2016 jaarlijks worden aangepast overeenkomstig de stijging of daling van het gemiddeld consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens, (gemiddeld CPI alle huishoudens) van het voorgaande jaar ten opzichte van het gemiddeld CPI alle huishoudens van het daaraan voorafgaande jaar. Hiertoe zal de tot die datum van aanpassing geldende huurprijs worden vermenigvuldigd met een factor, die wordt verkregen door het gemiddeld CPI alle huishoudens van het voorgaande jaar te delen door het gemiddeld CPI alle huishoudens van het daaraan voorafgaande jaar. Is het gemiddeld CPI alle huishoudens van het voorgaande jaar nog niet bekend gemaakt, dan zal op overeenkomstige wijze gebruik gemaakt worden van het gemiddelde CPI's alle huishoudens van beide daaraan voorafgaande jaren.
2. Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) de bekendmaking van de genoemde prijsindexcijfers staakt of de basis of de wijze waarop deze worden berekend wijzigt, dan zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.
3. Indien gebruik is gemaakt van de mogelijkheid tot herziening van de huurprijs conform artikel 3 van de Algemene Voorwaarden, geldt de op de daarin beschreven wijze tot stand gekomen huurprijs als nieuwe huurprijs voor het volgende jaar. Van een aanpassing van de huurprijs op de lid 1 beschreven wijze is dan geen sprake.
4. De geïndexeerde huurprijs geldt ook al wordt van de indexering aan de huurder geen afzonderlijke melding gedaan.

Artikel 9. Bodemverontreiniging

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater uit de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

2. De Staat en de huurder hebben met het oog op deze ingebruikgeving geen onderzoek laten instellen naar de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging.
3. Als gedurende de looptijd van deze overeenkomst blijkt dat er sprake is van bodemverontreiniging dan levert dit geen gebrek op in de zin van artikel 7:204 BW.
4. De Staat is niet aansprakelijk voor eventuele schade die huurder lijdt als gevolg van de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak.
5. De huurder zal alle bij de ingebruikname van de onroerende zaak en gedurende de looptijd van deze overeenkomst geconstateerde bestaande bodemverontreinigingen terstond melden bij de Staat.
6. De huurder zal alles in het werk stellen om te voorkomen dat de bodem van de onroerende zaak gedurende de looptijd van deze overeenkomst wordt verontreinigd.
7. De huurder zal elke bodemverontreiniging die gedurende de looptijd van deze overeenkomst ontstaat steeds direct melden bij de Staat en het Bevoegd Gezag Wet bodembescherming, - direct conform de aanwijzingen van het Bevoegd Gezag Wet bodembescherming ongedaan maken en in dit verband aan het Bevoegd Gezag Wet bodembescherming overlegde rapportages en van het Bevoegd Gezag Wet bodembescherming ontvangen beschikkingen ook direct aan de Staat overleggen. De hier bedoelde verplichting voor de huurder om een verontreiniging direct en op eigen kosten ongedaan te maken geldt niet wanneer de huurder kan aantonen dat de verontreiniging in redelijkheid niet aan hem kan worden toegerekend.
8. Indien de huurder onverhoopt verzuimd heeft om een verontreiniging te melden bij de Staat en ongedaan te maken is hij gehouden om direct na beëindiging van het gebruik op zijn kosten en in overleg met de Staat door een specifiek gekwalificeerde en van partijen onafhankelijke instelling een onderzoek te laten instellen naar de aard en omvang van eventuele verontreinigingen in de bodem van het gehuurde.
9. De huurder is jegens de Staat aansprakelijk voor de kosten van het ongedaan maken van elke gedurende de looptijd van de overeenkomst ontstane verontreiniging van de bodem van de onroerende zaak en voor alle andere schade (waaronder waardevermindering van de onroerende zaak) en kosten waarmee de Staat als gevolg van die verontreiniging wordt geconfronteerd, tenzij hij kan aantonen dat de verontreiniging in redelijkheid niet aan hem kan worden toegerekend.
10. Zolang een bodemverontreiniging als bedoeld in lid 8 niet blijkt een beschikking van het Bevoegd Gezag Wet Bodembescherming conform diens aanwijzingen ongedaan is gemaakt, wordt de overeenkomst geacht door te lopen.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Ontwikkeling

Datum
27 augustus 2015

Contractnummer
0874.0015.002

Artikel 10. Bijzondere bepalingen

De huurder dient, indien er sprake is van beweiding, op eigen kosten een hekwerk te plaatsen rondom het perceel.

Artikel 11. Bijlagen

1. Bij deze huurovereenkomst behoort de volgende bijlage:
de algemene voorwaarden.
2. De in lid 1 genoemde bijlage maakt integraal onderdeel uit van deze huurovereenkomst. In geval van strijdigheid tussen deze huurovereenkomst en één van bovenstaande bijlagen prevaleert deze huurovereenkomst.

Artikel 12.

Daar waar in deze akte en de daarop van toepassing zijnde Algemene voorwaarden wordt gesproken van "Domeinen of Dienst Domeinen" dient te worden gelezen ""Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Ontwikkeling".

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Ontwikkeling

Datum
27 augustus 2015

Contractnummer
0874.0015.002

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend ter respectieve woonplaatsen,
de

23 SEP. 2015

Namens de Staat der Nederlanden,
De minister voor Wonen en Rijksdienst,
namens deze,

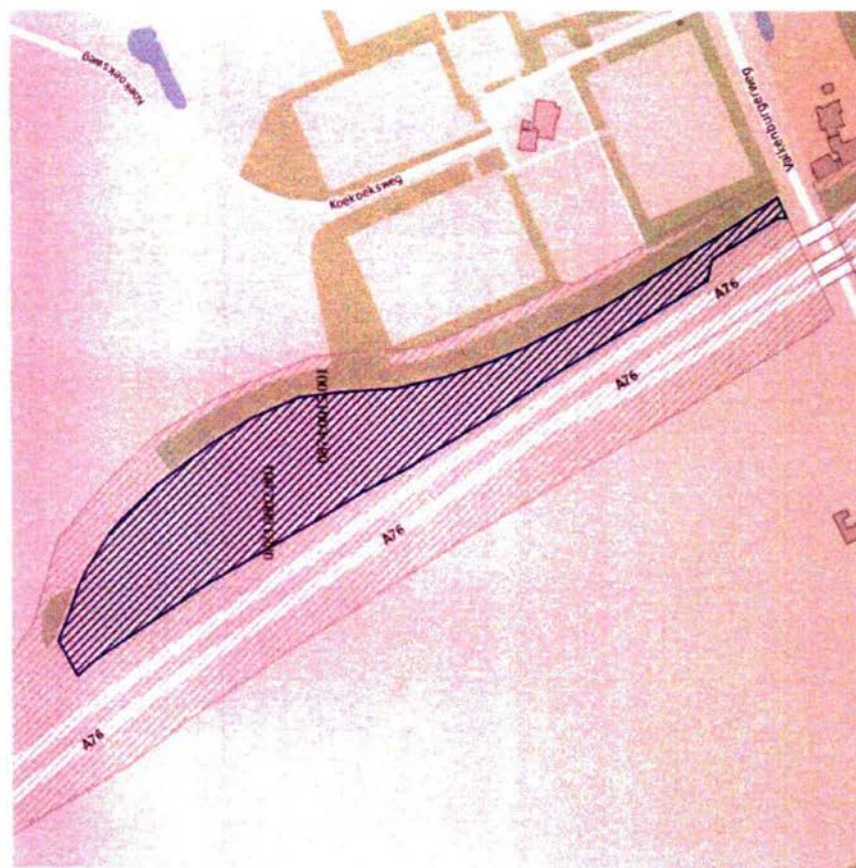
de huurder
Chatim B.V.,

10.2 e



10.2 e





DIENT DOMEINEN

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN ONGEBOUWDE ONROERENDE ZAKEN DOMEINEN 2008

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In de voorwaarden wordt verstaan onder:

Staat:	de Staat der Nederlanden;
huurder:	de natuurlijke perso(o)n(en) of de rechtsperso(o)n(en) met wie de Staat de huurovereenkomst heeft aangegaan, en de rechtverkrijgende(n);
huurovereenkomst:	de overeenkomst, waarbij de Staat zich verbindt aan de huurder tegen voldoening van een huurprijs een ongebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te geven en waarin wordt verwezen naar deze algemene voorwaarden.;
voorwaarden:	zowel deze algemene voorwaarden als de bijzondere voorwaarden die zijn opgenomen in de huurovereenkomst of in een wijzigingsovereenkomst;
gehuurde:	de gehuurde, ongebouwde onroerende zaak;
opstallen:	gebouwen of werken die al dan niet duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken;
publiekrechtelijke vergunning:	de publiekrechtelijke vergunning waarnaar in de huurovereenkomst wordt verwezen, of die daarvoor onmiddellijk in de plaats is getreden en naar het oordeel van de Staat, gelet op het in de huurovereenkomst omschreven doel, van gelijke strekking is.

Artikel 2 Betalingen

1. De huurder is verplicht de huurprijs te betalen op de in de huurovereenkomst aangegeven wijze en vóór of uiterlijk op de in de huurovereenkomst aangeduide vervalddag(en).
 2. De huurder is verplicht alle andere bedragen die hij uit hoofde van de huurovereenkomst
- AV 2008/5

- is verschuldigd, te voldoen op de voor de betaling van de huurprijs aangegeven wijze binnen een maand na het tijdstip van opeisbaarheid.
3. Indien de huurder niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden tot vergoeding van een rente van 12% per jaar over het verschuldigde bedrag voor de dag(en) dat de Staat de betaling daadwerkelijk te laat heeft ontvangen, gerekend vanaf de vervaldatum, met een minimum van twaalf euro (€ 12,--).
 4. Betalingen ter zake van de huurovereenkomst strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en de verbeurde boete(n) en ten slotte in mindering van de jongste termijn(en) van de hoofdsom en van de lopende rente.
 5. De huurder is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van de huurovereenkomst is verschuldigd, te verrekenen, compenseren, korten, af te trekken of op te schorten met vorderingen die hij uit anderen hoofde op de Staat heeft, een en ander behoudens het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW.

Artikel 3 Herziening van de huurprijs

1. De huurprijs wordt telkens na verloop van drie jaren op verzoek van de Staat of de huurder herzien, indien het bedrag van de huurprijs niet langer als een marktconforme tegenprestatie is aan te merken voor het genot van het gehuurde.
Bij de herziening blijven de voor rekening van de huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen en de bij goed gebruik vermijdbare waardevermindering(en) van het gehuurde buiten beschouwing. Het tijdstip waarop voor de eerste maal herziening mogelijk is, wordt in de huurovereenkomst vermeld.
2. De partij die herziening van de huurprijs wenst, is verplicht dit ten minste drie maanden voor het einde van de in lid 1 bedoelde periode bij aangetekende brief aan de andere partij te kennen te geven. De vaststelling van de nieuwe huurprijs geschiedt zo veel mogelijk in onderling overleg.
3. Indien partijen één maand voor het verstrijken van de in lid 1 bedoelde periode niet hebben overlegd of na overleg geen overeenstemming hebben bereikt over de herziening van de huurprijs, zal de nieuwe huurprijs bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 25.

Artikel 4 Aanvaarding en terbeschikkingstelling

1. Het gehuurde is/wordt bij aanvang van de huur opgeleverd en door de huurder aanvaard in de staat waarin het zich dan bevindt. Die staat wordt door partijen vastgelegd in een

als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door partijen ondertekend opnamerapport, welk opnamerapport deel uitmaakt van de huurovereenkomst.

2. Indien er bij aanvang van de huurovereenkomst geen opnamerapport is opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die de huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van dezelfde soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken.
3. Indien de Staat, wegens een andere reden dan verzuim van de huurder, het gehuurde eerst na de datum van ingang van de huurovereenkomst aan de huurder ter beschikking stelt, is de huurder tot aan de dag waarop het gehuurde alsnog ter beschikking wordt gesteld, geen huur verschuldigd. In het geval van niet-tijdige beschikbaarheid van het gehuurde blijven de overeengekomen ingangs- en einddatum en de huurprijsindexeringsdatum ongewijzigd. De Staat is niet aansprakelijk voor de uit de niet-tijdige beschikbaarheid van het gehuurde voortvloeiende schade, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten. De niet-tijdige beschikbaarheid van het gehuurde levert geen gebrek in de zin van de wet op. Huurder kan geen (partiële) ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de niet-tijdige beschikbaarheid is veroorzaakt door de ernstige nalatigheid of grove schuld van de Staat en bovendien van de huurder in redelijkheid niet kan worden verlangd de huurovereenkomst ongewijzigd in stand te laten.
4. Indien op het gehuurde beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen rusten, zullen deze door de huurder worden gerespecteerd. De Staat heeft de huurder hierop gewezen en is niet aansprakelijk voor de gevolgen van bestaande en/of nieuwe op het gehuurde rustende beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen.. De aanwezigheid van bestaande en/of toekomstige beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen levert geen gebrek in de zin van de wet op.
5. De vermelding in de huurovereenkomst van oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van het gehuurde is slechts als aanduiding bedoeld, zonder dat het gehuurde hieraan hoeft te beantwoorden.
De huurder heeft mitsdien geen aanspraak op vermindering van de huurprijs of op ontbinding, vernietiging, wijziging van de huurovereenkomst en/of op schadevergoeding indien het vermelde niet overeenkomt met de werkelijkheid. Een afwijking in vorenbedoelde zin levert geen gebrek in de zin van de wet op.
6. De Staat is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele gebreken die het gehuurde blijkt te hebben en die de Staat op het moment van het aangaan van de huurovereenkomst daadwerkelijk niet kende of naar op dat moment gangbare opvattingen niet hoefde te kennen. De Staat is evenmin aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele zichtbare en/of onzichtbare gebreken, die na het aangaan van de huurovereenkomst ontstaan c.q. mochten ontstaan. Op de Staat rust ter zake van zichtbare en/of onzichtbare gebreken, ontstaan na het aangaan van de

huurovereenkomst, geen onderzoeks- en/of mededelingsplicht. De huurder heeft ter zake de in dit lid genoemde gebreken geen recht op vermindering van de huurprijs en/of schadevergoeding.

Artikel 5 Gebruik overeenkomstig bestemming; gedoogplicht

1. De huurder is verplicht het gehuurde (met inbegrip van de eventueel daarop aan te brengen opstallen) zelf, daadwerkelijk, geheel en als een goed huurder te gebruiken overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en het voor zijn rekening in zodanige staat te houden, te onderhouden en te herstellen dat het deze bestemming kan dienen. De Staat is niet tot onderhoud of herstel van het gehuurde verplicht, tenzij het gaat om herstel van gebreken die de Staat bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen.
2. Het is de huurder niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de Staat aan het gehuurde een andere van lid 1 afwijkende bestemming te geven.
3. De huurder dient ervoor zorg te dragen dat geen hinder of overlast ontstaat voor de huurders en/of gebruikers van de in de omgeving gelegen gronden en/of opstallen.
4. Het gehuurde mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder voor reclamedoelinden en/of voor propaganda voor welk doel dan ook worden gebruikt.
Dit geldt niet voor reclame met betrekking tot het door hem in of op het gehuurde uitgeoefende bedrijf overeenkomstig de in de huurovereenkomst vermelde bestemming.
5. De huurder is verplicht het gehuurde terstond na terbeschikkingstelling op zijn kosten ten genoegen van de Staat te voorzien van een passende erfafscheiding. De Staat staat niet in voor toezicht op het gehuurde.
6. De huurder moet gedogen dat om, op, in of boven het gehuurde werken worden gemaakt, behouden, vernieuwd of gewijzigd, die de Staat in het openbaar belang noodzakelijk oordeelt.
Indien het genot van het gehuurde tijdelijk wordt bemoeilijkt of onmogelijk wordt gemaakt, heeft de huurder aanspraak op een vergoeding of een evenredige vermindering van de huurprijs. De vergoeding of de vermindering van de huurprijs wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg.
Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen zal de vergoeding of de vermindering van de huurprijs, onverminderd het bepaalde in artikel 25 lid 1, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 25.
7. De huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat uit het gehuurde grind, zand of andere bodemspecie weg te halen of zoden te steken en weg te voeren van staatseigendom dan wel te storten op staatseigendom.

Hij is verplicht tot herstel in de vorige toestand en tot schadevergoeding. Indien de huurder in gebreke blijft een en ander tijdig te herstellen, is de Staat bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de huurder, zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist.

8. De in lid 7 bedoelde toestemming moet worden gevraagd door indiening bij de Regionale directie Domeinen Zuid te Breda van de daarvoor bestemde formulieren uiterlijk veertien dagen voor de aanvang van de onttrekkings- of stortingswerkzaamheden. De huurder verbindt zich tot strikte naleving van de door de Staat gestelde voorwaarden. Indien hij, zonder daartoe gerechtigd te zijn, onttrokken bodemspecie behoudt of aan derden afstaat, verbeurt hij de in artikel 23 bedoelde boete, onverminderd zijn verplichting om voor de bodemspecie een vergoeding te betalen, die gelijk is aan de op dat ogenblik geldende marktprijs. Artikel 2 is van overeenkomstige toepassing op de betaling van hetgeen de huurder uit hoofde hiervan is verschuldigd aan de Staat.

Artikel 6 Veranderingen en/of toevoegingen

1. Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat niet toegestaan om veranderingen en/of toevoegingen (waaronder mede begrepen opstallen) in, aan of op het gehuurde aan te brengen, tenzij het gaat om veranderingen en/of toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten door de Staat ongedaan gemaakt kunnen worden en verwijderd.
2. Alle door de huurder, al dan niet met toestemming van de Staat, aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.
3. De huurder dient zorg te dragen dat bij de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van door hem aan te brengen veranderingen en/of toevoegingen als hiervoor omschreven, wordt voldaan aan de ter zake door de overheid gestelde eisen alsmede dat eventueel benodigde vergunningen en/of ontheffingen worden verkregen, alsmede erop te zien dat de werkzaamheden uitsluitend en alleen door te goeder naam en faam bekend staande ondernemingen worden uitgevoerd.
4. Het onderhoud en/of het verhelpen van gebreken aan de door de huurder op grond van dit artikel dan wel artikel 7:215 BW in, aan of op het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen komt voor rekening en risico van de huurder. De artikelen 7:206 tot en met 208 BW zijn niet van toepassing op de door de huurder in, aan of op het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen. Eventuele met deze veranderingen en/of toevoegingen verband houdende omstandigheden, die direct dan wel indirect het gevolg hebben dat het gehuurde, of delen daarvan, aan de huurder niet het genot kunnen verschaffen die deze bij het aangaan van deze overeenkomst mocht verwachten, worden niet als een gebrek in de zin van de wet aangemerkt.

5. Hetgeen de huurder in, aan of op het gehuurde voor zijn rekening en risico zal hebben aangebracht, veranderd of weggebroken, zal hij, zonder daarvoor enige vergoeding uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking, dan wel anderszins van de Staat te kunnen vorderen, bij het einde van de huur ongedaan maken en het gehuurde in de staat brengen waarin het bij het aangaan van de huurovereenkomst verkeerde. Dit is alleen anders indien de Staat bij het verlenen van de in lid 1 bedoelde toestemming instandhouding van de door de huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen heeft verlangd. De Staat kan garantie of andere zekerheid voor de nakoming van de ongedaanmakingsverplichting verlangen.
6. De huurder is verplicht na vanwege de Staat gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn al hetgeen in strijd met het bepaalde in dit artikel is uitgevoerd te verwijderen en de eventueel toegebrachte schade te herstellen. Indien de huurder in gebreke blijft een en ander tijdig te verrichten, is de Staat bevoegd het nodige te verrichten op kosten van de huurder, zonder dat daarvoor rechtelijke machtiging is vereist en onverminderd het recht van de Staat om schadevergoeding en/of ontbinding te vorderen.

Artikel 7 Vergunningen, ontheffingen en verzekeringen

1. De huurder dient zelf te zorgen voor het verkrijgen van eventuele, voor het beoogde gebruik van het gehuurde, benodigde vergunningen en/of ontheffingen, terwijl de weigering of intrekking daarvan nimmer aanleiding zou kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of enige andere actie tegen de Staat. Het weigeren dan wel intrekken van een vergunning als in dit artikel bedoeld, levert geen gebrek in de zin van de wet op.
2. Indien op, aan of in het gehuurde in verband met lid 1 veranderingen en/of toevoegingen noodzakelijk zijn, is de huurder ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat eventueel benodigde vergunningen en/of ontheffingen worden verkregen, terwijl de kosten van de veranderingen en/of toevoegingen voor rekening van huurder zijn. Het aanbrengen van de in dit lid genoemde veranderingen en/of toevoegingen, zal geen aanleiding kunnen geven tot enige actie tegen de Staat. Het aanbrengen van bedoelde veranderingen en/of toevoegingen is geen gebrek in de zin van de wet. Artikel 6 is van overeenkomstige toepassing.
3. Het verzekeringsrisico met betrekking tot de eventueel door de huurder aan te brengen veranderingen en/of toevoegingen is voor rekening van de huurder. De huurder verplicht zich dit risico genoegzaam zelf te verzekeren.
4. Ter dekking van het wettelijk aansprakelijkheidsrisico in verband met het gebruik door de huurder van het gehuurde, dient de huurder een passende verzekering af te sluiten.

Artikel 8 Zakelijke lasten en belastingen

1. De zakelijke lasten en belastingen die met betrekking tot het gehuurde en de daarop eventueel aan te brengen opstallen worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de huurovereenkomst is ingegaan, ten laste van de huurder, voor zover deze ingevolge de wet of verordening ten laste van de huurder dienen te komen, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.
Dit betekent dat onder meer voor rekening van de huurder komen:
 - a. de onroerende zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd;
 - b. overige belastingen, precariorechten, rioolrechten, (waterschaps)lasten en retributies ter zake van het gehuurde en van zaken van de huurder;
 - c. de milieubeschermingsheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage in de zuiveringskosten afvalwateren en bedragen uit hoofde van milieubescherming in enig andere heffing;
2. Indien en zodra de Staat ten gevolge van het feit dat de huurder op of in het gehuurde opstallen heeft gesticht, hoger in de onroerende zaakbelasting wordt en/of waterschapslasten aangeslagen dan voorheen, is de huurder verplicht het meerdere op eerste verzoek aan de Staat te voldoen.
3. Indien en zodra de voor rekening van de huurder komende lasten, rechten of belastingen bij de Staat worden geïnd, is de huurder verplicht deze op eerste verzoek aan de Staat te voldoen.
4. Alle boetes, vergoedingen en dergelijke wegens overtreding van enige wet of verordening door toedoen, nalaten of onvoorzichtigheid van de huurder of van hen die zich met zijn goedvinden in of op het gehuurde bevinden, verschuldigd, komen ten laste van de huurder, ook indien zij ingevolge de wet of verordening ten laste van de Staat komen. De huurder vrijwaart de Staat tegen boetes, vergoedingen en dergelijke, die de Staat ter zake worden opgelegd.

Artikel 9 Informatieplicht schade; maatregelen

De huurder is verplicht de Staat onmiddellijk op de hoogte te stellen indien schade dreigt te ontstaan of is ontstaan of indien zich een gebrek mocht openbaren aan het gehuurde. Hij is voorts verplicht naar vermogen onverwijld alle passende en proportionele maatregelen te treffen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde.

Artikel 10 Aansprakelijkheid schade

1. De huurder is jegens de Staat aansprakelijk voor schade -van welke aard ook- aan het gehuurde die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming

van een uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichting. Alle schade - behoudens brandschade - wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De huurder is jegens de Staat op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden in of op het gehuurde bevinden.

2. De huurder is aansprakelijk voor schade - behoudens brandschade - die met en/of door het gehuurde aan de Staat en/of aan derden mocht worden toegebracht, tenzij de huurder bewijst dat deze schade niet in verband staat met diens activiteiten in of op het gehuurde en/of niet het gevolg is van personen die de huurder tot het gehuurde heeft toegelaten en/of personen waarvoor de huurder aansprakelijk is. De huurder vrijwaart de Staat voor eventuele aanspraken van derden ter zake.
3. Voor brandschade aan het gehuurde en/of brandschade die met en/of door het gehuurde aan de Staat en/of aan derden wordt toegebracht is de huurder niet aansprakelijk, tenzij de Staat bewijst dat de brand door schuld van de huurder en/of personen die de huurder tot het gehuurde heeft toegelaten en/of personen waarvoor de huurder aansprakelijk is, is veroorzaakt.
4. De Staat is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of de zaken van de huurder of van derden - en de huurder heeft ter zake geen recht op huurprijsvermindering - door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of ontstaan door het optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, van de stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, van stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte van in- en uitstroming van gas of vloeistoffen, van brand, ontploffing en andere voorvallen van stoornissen in het huurgenot, tenzij de schade het gevolg is van grove schuld of ernstige nalatigheid van de Staat ten aanzien van de staat van het gehuurde dan wel de schade het gevolg is van gebreken die de Staat bij het aangaan van de huurovereenkomst kende dan wel had behoren te kennen. De huurder vrijwaart de Staat voor eventuele aanspraken van derden ter zake.

Artikel 11 Verbod van onderhuur en overdracht huur

De huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat:

- a. het gehuurde (met inbegrip van de eventueel daarop aan te brengen opstallen) geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren, onder te verhuren, te verpachten of op enige wijze in gebruik of genot af te staan;
- b. de huurovereenkomst of de rechten daaruit geheel of gedeeltelijk aan derden af te staan, over te dragen, of in te brengen in een maatschap, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap of rechtspersoon, dan wel de huurrechten, voor zover behorend tot een onverdeeld bezit, toe te scheiden bij scheiding en deling daarvan.

Artikel 12 Toestemming

1. De huurder is verplicht in de gevallen waarin de toestemming van de Staat is vereist, de in verband met een eventuele toestemmingverlening door de Staat verlangde gegevens over te leggen. De Staat is bevoegd voorwaarden te verbinden aan de toestemming.
2. Het verleend zijn van toestemming laat onverlet de op grond van wet- of regelgeving of overeenkomst bestaande verplichtingen van de huurder om vergunning of toestemming te vragen.
3. Het verleend zijn van toestemming ontslaat de huurder niet van de verplichting om andermaal toestemming te vragen zodra dit nodig is en verplicht de Staat niet tot het verlenen van toestemming in een dergelijk geval.
4. Het verleend zijn van toestemming ontslaat de huurder niet van een behoorlijke nakoming van de voor hem uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, terwijl de Staat door het verlenen van toestemming geen risico of aansprakelijkheid aanvaardt.

Artikel 13 Mededelingsplicht

1. Indien de huurder overlijdt, zijn de erfgenamen verplicht hiervan binnen een maand na het overlijden mededeling te doen aan de Staat. Tevens zijn zij verplicht hierbij opgave te doen van hun naam, adres en woonplaats.
2. Indien de huurder een rechtspersoon is en deze ontbonden wordt, zijn de vereffenaars verplicht hiervan binnen een maand na de ontbinding mededeling te doen aan de Staat.

Artikel 14 Einde huur

De huurovereenkomst eindigt door:

- a. wederzijds goedvinden;
- b. opzegging door een van de partijen overeenkomstig artikel 4 leden 2 en 3 van de huurovereenkomst;
- c. tussentijdse opzegging als bedoeld in artikel 15;
- d. voor zover van toepassing, op dezelfde dag als waarop de publiekrechtelijke vergunning eindigt, anders dan door intrekking op verzoek van de huurder;
- e. rechterlijke uitspraak.

Artikel 15 Tussentijdse opzegging

1. De Staat heeft de bevoegdheid de huurovereenkomst tussentijds bij

- deurwaardersexploot of aangetekende brief door opzegging te doen eindigen voor het geheel of voor zodanig gedeelte van het gehuurde als hij verkiest, indien:
- a. de huurder in verzuim is de huurprijs te betalen;
 - b. de huurder in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van de andere verplichtingen;
 - c. faillissement van de huurder of te zijnen aanzien surséance van betaling is aangevraagd;
 - d. de huurder een natuurlijk persoon betreft in het geval dat de schuldsaneringsregeling op hem van toepassing is verklaard en de huurder een verplichting niet nakomt, die is ontstaan na de uitspraak tot toepassing van de schuldsaneringsregeling;
 - e. de huurder is overleden, dan wel, indien de huurder een rechtspersoon is, het besluit tot ontbinding of liquidatie heeft genomen, of in feite in staat van liquidatie verkeert;
 - f. naar het oordeel van de Staat enig publiek belang dit vordert.
2. De beëindiging geschiedt tegen zodanig tijdstip als de Staat verkiest, behoudens dat in het geval als bedoeld in lid 1 sub f een opzeggingstermijn van tenminste drie maanden in acht wordt genomen.
3. Na opzegging door de Staat voor een gedeelte van het gehuurde is de huurder bevoegd tot tussentijdse opzegging van de huurovereenkomst bij aangetekende brief voor het overblijvende gedeelte, indien voortzetting van de huurovereenkomst van dit gedeelte in verband met de verminderde bruikbaarheid voor het in de huurovereenkomst omschreven doel redelijkerwijze niet van hem kan worden verlangd.
- Deze opzegging kan met inachtneming van een termijn van één maand geschieden tegen een tijdstip uiterlijk vallende een jaar na de gedeeltelijke beëindiging door de Staat.

Artikel 16 Schadevergoeding en vermindering huurprijs bij tussentijdse beëindiging

1. Bij tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst ingevolge het in artikel 15 lid 1 sub a tot en met e bepaalde, dan wel ingeval van het eindigen van de publiekrechtelijke vergunning op verzoek van huurder, heeft de huurder geen recht op schadevergoeding.
2. Bij tussentijdse beëindiging ingevolge artikel 15 lid 1 sub a en b is de huurprijs over het lopende huurjaar ten volle verschuldigd; in de overige gevallen tot de datum van tussentijdse beëindiging. Het eventueel door de huurder teveel betaalde wordt op eerste verzoek van de huurder door de Staat terugbetaald naar rato van het aantal nog niet verstreken dagen van de desbetreffende betalingsperiode. Bij de berekening daarvan wordt uitgegaan van maanden van telkens dertig kalenderdagen.
3. Na gedeeltelijke beëindiging van de huurovereenkomst zal de huurprijs voor het

resterende gedeelte naar billijkheid door partijen in onderling overleg worden vastgesteld en bij gebreke daarvan door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 25.

Artikel 17 Oplevering

1. De huurder is verplicht het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst aan de Staat opleveren in de staat zoals die bij de aanvang van de huurovereenkomst in het opnamerapport is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.
2. De huurder is bij het einde van de huurovereenkomst verplicht tot ongedaanmaking van de eventueel aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen, zonder daarvoor enige vergoeding uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking dan wel anderszins van de Staat te kunnen vorderen, tenzij de huurder en de Staat schriftelijk anders zijn overeengekomen op basis van de door de Staat ingevolge artikel 6 lid 1 verleende toestemming.
3. Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen procesverbaal van oplevering van het gehuurde zijn opgesteld, dan wordt het gehuurde door de huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan de Staat opgeleverd in de staat die de Staat mag verwachten van een goed onderhouden zaak van dezelfde soort waarop deze huurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken, behoudens normale slijtage en veroudering.
4. Partijen zullen gezamenlijk het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst inspecteren, en schriftelijk overeenkomen op welke wijze en op welke termijn de bij die inspectie eventueel geconstateerd opleveringsgebreken, voorzover die voor rekening van de huurder zijn, voor rekening van de huurder zullen worden verholpen.
5. Indien één der partijen, na daartoe schriftelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet meewerkt aan deze inspectie en/of aan de vastlegging van de daaruit voortvloeiende bevindingen, is de andere partij bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de niet-meewerkende partij uit te voeren. Deze andere partij zal alsdan onverwijld een exemplaar van het inspectierapport aan de niet-meewerkende partij ter hand stellen.
6. De huurder is gehouden de door hem op basis van een inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen één maand of nadere, tussen partijen overeengekomen, termijn ten genoegen van de Staat uit te (laten) voeren. Indien de huurder nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende opleveringsverplichting, is de Staat gerechtigd zelf deze werkzaamheden op kosten van de huurder uit te laten voeren zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist, een en ander onverminderd het recht van de Staat om schadevergoeding te vorderen.
7. Alle zaken waarvan de huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of op het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, worden

geacht door hem aan de Staat om niet te zijn afgestaan. De huurder machtigt bij deze de Staat om deze zaken op kosten van de huurder te laten verwijderen, te laten opslaan of te laten vernietigen.

8. Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst is de huurder aan de Staat een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs, onverminderd de aanspraak van de Staat op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Artikel 18 Uitsluiting stilzwijgende verlenging

Indien de huurder na het einde van de huurovereenkomst in het bezit is gebleven van het gehuurde, zal in afwijking van het bepaalde in artikel 7:230 BW geen nieuwe huurovereenkomst ontstaan.

Artikel 19 Plaatsopneming en bezichtiging

1. De Staat is bevoegd door plaatsopneming na te gaan of de huurder heeft voldaan aan de voor hem uit de wet en de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
2. De Staat deelt de huurder het tijdstip waarop een plaatsopneming wordt gehouden tijdig mee.
3. De daartoe door de Staat aangewezen personen hebben vrije toegang tot het gehuurde en de daarop aanwezige opstallen. Zij geven de huurder bij hun komst kennis van hun aanwezigheid.
4. Het te eniger tijd niet uitoefenen van de in lid 1 bedoelde bevoegdheid doet niet af aan het uitoefenen van de rechten die de Staat heeft indien de huurder de voor hem uit de wet en de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen niet nakomt.
5. Indien de Staat wenst over te gaan tot verkoop of verhuring van het gehuurde aan anderen, is de huurder verplicht het gehuurde naar plaatselijk gebruik ter bezichtiging te stellen.

Artikel 20 Nakoming en tenuitvoerlegging

1. De Staat is bevoegd nakoming te vorderen van de voor de huurder uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen en hem in dat kader aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving ervan. De huurder is verplicht de aanwijzingen terstond op te volgen.

2. Indien de huurder zijn verplichtingen niet nakomt, is hij verplicht op eerste aanzegging van de Staat hetgeen in strijd daarmee is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid.
3. De Staat is zonder rechterlijke machtiging bevoegd hetgeen in strijd met een uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichting is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid. De kosten die in verband hiermee door of vanwege de Staat worden gemaakt, komen ten laste van de huurder. Een en ander geldt onverminderd het recht van de Staat om vervangende en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen en de huurovereenkomst door opzegging te beëindigen of te ontbinden.

Artikel 21 Tekortkoming in de nakoming

Indien de huurder tekortschiet in de nakoming van een uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is.

Artikel 22 Buitengerechtelijke kosten

1. Indien de huurder of de Staat tekortschiet in de nakoming van een uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichting waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 6:96 lid 2 BW, is de partij die tekortschiet verplicht deze schade te vergoeden.
2. Ter zake van de bepaling van de in het eerste lid bedoelde schade geldt ten aanzien van de kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte dat deze worden vastgesteld overeenkomstig Aanbeveling I van het Rapport Voorwerk II-Buitengerechtelijke Kosten (november 2000) van de Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak, een en ander behoudens voor zover in het gegeven geval krachtens artikel 241 Rv de regels betreffende proceskosten van toepassing zijn.

Artikel 23 Boete

Onverminderd het recht van de Staat om nakoming, schadevergoeding of ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen of de huurovereenkomst door opzegging te beëindigen, verbeurt de huurder, zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en onverminderd zijn verplichting tot verwijdering of herstel, voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting als bedoeld in artikel 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 17 en 20 een boete van twintig euro (€ 20,--) voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt.

Artikel 24 Hoofdelijke aansprakelijkheid

1. Indien twee of meer (natuurlijke of rechts-) personen samen huurder zijn, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
2. De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat de erfgenamen en rechtsverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

Artikel 25 Deskundigen

1. De partij die wenst over te gaan tot aanwijzing van deskundigen, brengt de andere partij hiervan schriftelijk op de hoogte, waarna deze gedurende een maand het recht heeft om te kiezen voor een beslechting van het geschil door de bevoegde rechter. Deze keuze geschiedt door een schriftelijke kennisgeving aan de andere partij. Men wordt geacht te hebben ingestemd met de beslechting van het geschil bij bindend advies op de voet van dit artikel indien men de termijn van een maand ongebruikt laat voorbijgaan.
2. Indien een deskundigenprocedure wordt gevolgd, wordt van de drie deskundigen door iedere partij een deskundige aangewezen, binnen veertien dagen nadat de in lid 1 van dit artikel genoemde schriftelijke kennisgeving de andere partij heeft bereikt of de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn ongebruikt is verstreken. Een deskundige maakt binnen acht dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar of hij deze aanvaardt. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen gezamenlijk binnen veertien dagen de derde deskundige aan. De derde deskundige maakt binnen acht dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar of hij deze aanvaardt. Indien één der partijen met de aanwijzing van een deskundige binnen veertien dagen in gebreke blijft, dan wel indien de door partijen aangewezen deskundigen niet binnen veertien dagen de derde deskundige aanwijzen, wordt deze deskundige, respectievelijk de derde deskundige, op verzoek van de meest gereede partij aangewezen door de kantonrechter in wiens ambtsgebied het gehuurde is gelegen.
3. De deskundigen onderwerpen zich aan de voorwaarden door de aanvaarding van hun benoeming.
4. Indien de deskundigen tot een verschillend resultaat komen, geldt het gemiddelde als het vast te stellen bedrag.
5. De deskundigen brengen hun advies uit binnen twee maanden na de aanwijzing van de derde deskundige. De beslissing van de deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en heeft de kracht van bindend advies.
6. De kosten van de vaststelling door de deskundigen worden door partijen ieder voor de

helft gedragen. In het geval als bedoeld in artikel 3 lid 3, komen zij ten laste van de partij die de herziening heeft verzocht indien de verhoging of de verlaging van de huurprijs minder dan tien procent van de laatst geldende huurprijs bedraagt.

Artikel 26 Mededelingen; woonplaats

1. Buitengerechtelijke mededelingen van en aan de Staat moeten, voor zover niet anders wordt bepaald, worden gedaan bij aangetekende brief door en aan hem die de Staat met betrekking tot de huurovereenkomst vertegenwoordigt.
2. Voor de uitvoering van de huurovereenkomst kiest de huurder woonplaats aan het in de huurovereenkomst vermelde adres en kiest de Staat woonplaats ten kantore van degene die de Staat met betrekking tot de huurovereenkomst vertegenwoordigt.
3. Voor het uitbrengen van gerechtelijke mededelingen zoals dagvaardings- en andere exploiten behoudt de Staat domicilie te 's-Gravenhage.
4. Partijen geven elkaar bij aangetekende brief zo spoedig mogelijk bericht van een voorgenomen wijziging in woonplaats en ten minste veertien dagen vóór effectuering van deze wijziging.

Artikel 27 Algemene voorwaarden huurder

Eventuele algemene voorwaarden van de huurder zijn slechts van toepassing indien en voorzover daarnaar in de huurovereenkomst uitdrukkelijk wordt verwezen.

Artikel 28 Aanduiding

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als Algemene huurvoorwaarden ongebouwde onroerende zaken Domeinen 2008.



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

EG Retail (Netherlands B.V.)

T.a.v. 10.2.e

Postbus 9531

4801 LM Breda

ARCHIEFKOPIE

Datum 24 januari 2018

Betreft Getekende akte locatie "Langveld"

Geachte 10.2.e

Hierbij zend ik u ten behoud het voor u bestemde exemplaar van de akte van 16 januari 2018.

Hoogachtend,
Hoofd Sectie Verhuur & Zakelijke Lasten
voor deze.

10.2.e

Medewerker Sectie Verhuur & Zakelijke Lasten

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur & Taxaties

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

BTW nummer
NL8563.05.765.B.01

Kvk nummer
65890604

Iban nummer
NL12INGB0705002691

Inlichtingen

10.2.e

Ons Kenmerk
1020212264

Ons Zaaknummer
107003519_54/120877

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen
1



HUUROVEREENKOMST ONGEBOUWDE ONROERENDE ZAKEN

De ondergetekenden:

1. **10.2.e** Hoofd Sectie Verhuur & Zakelijke Lasten van de Afdeling Verhuur & Taxaties van het Rijksvastgoedbedrijf, kantoorhoudende te Den Haag, Korte Voorhout 7, 2511 CW Den Haag, (Postbus 16700, 2500 BS Den Haag), te dezen de Staat der Nederlanden, hiertoe bevoegd op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf 2016 van 27 juni 2016 (Staatscourant 8 juli 2016 nr. 35455), rechtsgeldig vertegenwoordigende, handelende namens de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, hierna ook te noemen de Staat;
2. **10.2.e** directeur van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de te Breda gevestigde privaatrechtelijke rechtspersoon, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid EG Retail (Netherlands) B.V., met als adres Princenhagelaan 9 (postadres: Postbus 9531, 4801 LM Breda), hierna te noemen de huurder,

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur & Taxaties

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Datum **16 JAN 2018**

Contractnummer
0145.0002.001

Kvk nummer
65890604

Iban nummer
NL12INGB0705002691

IN AANMERKING NEMENDE

dat de Staat bij de overeenkomstig artikel 5 van de *Wet tot veiling van bepaalde verkooppunten van motorbrandstoffen* (hierna te noemen de *Wet*) op 13 september te 's-Gravenhage gehouden veiling onder meer heeft aangeboden de huurovereenkomst van het benzinestation op de locatie "Langveld", (hierna te noemen *het huurrecht*);

dat op de veiling van toepassing waren de *Regeling veiling benzinestations langs rijkswegen*, (hierna te noemen *Veilingregeling*), en de *Regeling toelating veiling benzinestations langs rijkswegen*, (hierna te noemen *Toelatingsregeling*);

dat de tekst van de *Veilingregeling* en de *Toelatingsregeling* en de gegevens met betrekking tot het huurrecht zijn opgenomen in een biedboek, dat in depot is gegeven aan notaris mr. R.A. Split, notaris te 's-Gravenhage;

dat de huurder bij de veiling het hoogste bod heeft uitgebracht op het huurrecht, bedragende één miljoen vierhonderd euro (€ 1.400.000,00);

dat binnen drie werkdagen na de veiling de huurder heeft voldaan aan zijn uit artikel 23 van de *Veilingregeling* voortvloeiende verplichting tot het betalen van een waarborgsom ter grootte van 15% (€ 210.000,00) van zijn bod;

dat binnen twee weken na de veiling de huurder het restant (€ 1.190.000,00) van zijn bod (€ 1.400.000,00) heeft betaald op het in artikel 23, derde lid, van de *Veilingregeling* vermelde bankrekeningnummer ten name van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, RVOB te Den Haag;

dat van deze betaling blijkt uit de aan deze akte gehechte kwitantie (**bijlage 1**);

dat daarmee tussen de Staat en de huurder tot stand is gekomen een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 3 van de *Wet*;

dat blijkens het vorenstaande de huurder heeft voldaan aan de voorwaarden voor het sluiten van de huurovereenkomst, zodat partijen thans wensen over te gaan tot het sluiten van een huurovereenkomst;

10.2.e

KOMEN OVEREEN:

De Staat verhuurt aan de huurder, die in huur aanneemt:

Een oppervlakte grond gelegen aan de noordoostzijde van de rijksweg A76 ter hoogte van hectometerpaal 26.5 in de gemeente Heerlen (provincie Limburg), plaatselijk bekend als locatie "Langveld", (hierna te noemen: de locatie), kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie S, nummer 700 en groot 4.298 m2, zoals schetsmatig met streeparcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte en door partijen gewaarmerkte tekening met het kenmerk 107036026 2017-02-28, (hierna te noemen: het gehuurde).

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur & Taxaties

Datum **16 JAN 2018**

Contractnummer
0145.0002.001

De volgende bepalingen en bedingen zijn van toepassing op de verhuring:

Artikel 1. Algemene Voorwaarden

Naast de bepalingen uit de Wet zijn op deze huurovereenkomst, voor zover daarvan hierna niet is afgeweken, van toepassing de *Algemene huurvoorwaarden Benzine- en Servicestations langs rijkswegen 2005*, (hierna te noemen de *algemene voorwaarden*). De *algemene voorwaarden* zijn gedeponeerd bij de griffie van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht, op 1 december 2005, onder nummer 345/2005 en worden geacht woordelijk te zijn opgenomen in deze overeenkomst en daarvan deel uit te maken. (**bijlage 2**)
De huurder verklaart dat hij een exemplaar van deze voorwaarden heeft ontvangen vóór het aangaan van deze overeenkomst en dat hij de inhoud ervan geheel kent.

Artikel 2. Duur en ingangsdatum

De verhuring is aangegaan voor de duur van **art 10.2.g WOB**
behoudens artikel 3, vierde lid, van de Wet bedoelde verlenging voor korte duur.

Artikel 3. Huurprijs

De huurprijs is opgebouwd uit twee delen, namelijk een vast, op de objectieve locatiewaarde gebaseerd, bedrag en een variabel bedrag, gebaseerd op de actueel verkochte liters motorbrandstof. De huurprijs wordt berekend op basis van de vergoedingssystematiek, welke aan deze akte is gehecht (**bijlage 3**).

Artikel 4. Wijze van verstrekking opgave geleverde motorbrandstoffen

1. Per één september van ieder jaar is de huurder voor de berekening van het variabele deel van de huurprijs bij wijze van voorschot een bedrag verschuldigd, dat wordt berekend aan de hand van de afgeleverde hoeveelheid motorbrandstof in het voorgaande kalenderjaar.
2. Voor één april van ieder jaar dient de huurder aan de Staat een opgave te verstrekken van de werkelijke hoeveelheid afgeleverde motorbrandstof op de locatie over het voorgaande jaar. Deze opgave dient te zijn voorzien van een verklaring van een registeraccountant of van een accountant-administratieconsulent. Ingeval de motorbrandstoffen door een derde worden geleverd, keurt de huurder goed dat die derde de opgave rechtstreeks aan de Staat verstrekt.
3. De bij de afrekening te veel of te weinig in rekening gebrachte huur zal worden verrekend met het verschuldigde voorschotbedrag over het dan lopende jaar en is verschuldigd op één september van elk jaar.

10.2.e

Artikel 5. Herziening huurprijs

1. De huurprijs kan voor het eerst met ingang van 1 januari 2022 worden aangepast en daarna steeds na vijf jaar, zoals is beschreven in bijlage 2.
2. De partij, die herziening wenst van de factoren waarop een deel van de huurprijs is gebaseerd, is verplicht hiervan tenminste drie maanden voor het einde van de in het eerste lid bedoelde periode aan de andere partij mededeling te doen. De nieuwe huurprijs wordt door partijen in onderling overleg vastgesteld.
3. Indien partijen een maand voor het verstrijken van de in het eerste lid bedoelde periode geen overeenstemming hebben bereikt, zal de huurprijs, onverminderd het bepaalde in artikel 19, eerste lid van de *algemene voorwaarden* worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 19 van de *algemene voorwaarden*.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur & Taxaties

Datum 16 JAN 2018

Contractnummer
0145.0002.001

Artikel 6. Wijze betaling huurprijs

1. De huurprijs moet worden betaald vóór of op 1 september van ieder jaar door storting of overschrijving op rekeningnummer NL12INGB0705002691 ten name van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, RVOB te Den Haag. Indien geen gebruik wordt gemaakt van de machtigingskaart, dient de huurder zelf voor tijdige betaling voor of op de vervaldag zorg te dragen, onder vermelding van het betalingskenmerk.
2. Door toezending van een factuur of betaling van de huurprijs na het einde van de huur of na het tijdstip waarop de huurprijs kan worden herzien, ontstaat geen recht op verlenging van de huurovereenkomst respectievelijk op een ongewijzigde huurprijs voor een nieuwe periode.

Artikel 7. Huurjaar

Het huurjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december daaropvolgend.

Artikel 8. Bestemming

De huurder is verplicht het gehuurde en de opstallen uitsluitend te gebruiken voor het hebben, behouden en (doen) exploiteren van een benzinestation.

Artikel 9. Bodemverontreiniging

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2009, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Op grond van de tussen de vorige gebruiker van de locatie, te weten: NRGValue Tankstations Nederland B.V. en de huurder gesloten "Overeenkomst bodemsanering" van 21 november 2017, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (**bijlage 4**), is de aansprakelijkheid voor een eventuele bodemverontreiniging in het gehuurde overgegaan op de huurder.
3. Onverminderd het bepaalde in lid 4 van dit artikel, kan de huurder de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het gehuurde, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging. De huurder is verplicht en verbindt zich jegens de Staat de in dit artikellid 3 omschreven verplichting bij overdracht van de huurovereenkomst en bij verlening daarop van een

10.2.e

- persoonlijk recht aan de nieuwe huurder of gerechtigde ten behoeve van de Staat op te leggen en aan te nemen.
4. Bij beëindiging van de huur zal in opdracht en op kosten van de huurder onderzoek, overeenkomstig NEN 5740 (onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek, Nederlands Normalisatie-instituut, Delft, april 2016) dan wel de daarvoor in de toekomst in de plaats komende wet- en/of regelgeving, worden verricht naar de verontreinigingssituatie van de onroerende zaak. Het onderzoek dient te worden verricht door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling en dient minimaal inzichtelijk te maken of ten opzichte van de bij aanvang van de huur vastgestelde verontreinigingssituatie meer of andere bodemverontreiniging aanwezig is. Wanneer meer of andere bodemverontreiniging ten opzichte van de bij aanvang van de huur vastgestelde verontreinigingssituatie wordt geconstateerd dient de huurder deze binnen zes maanden na het eindigen van de huur voor eigen rekening ten genoegen van verhuurder te saneren. Wanneer de huurder deze verplichting niet nakomt, zal verhuurder de door hem noodzakelijke geachte werkzaamheden voor rekening van de huurder doen verrichten. Dit geldt niet wanneer het gaat om een geconstateerde verontreiniging waarvan de huurder aannemelijk maakt dat deze niet kan worden toegerekend aan hem, zijn rechtsvoorganger(s) dan wel degene(n) die zich door toedoen en/of door (na)laten van hem of zijn rechtsvoorganger(s) op de onroerende zaak hebben bevonden en indien het gaat om een "Historische Verontreiniging", zoals gedefinieerd in de lid 2 van dit artikel genoemde "Overeenkomst bodemsanering", dan wel een verontreiniging die is geconstateerd bij het onderzoek als bedoeld in artikel 2 van de genoemde "Overeenkomst bodemsanering" en ten aanzien waarvan door het bevoegd gezag is vastgesteld dat deze niet behoeft te worden gesaneerd.
 5. Tijdens het gebruik van de onroerende zaak dient de huurder zich te onthouden van handelingen die verontreiniging van de bodem van de onroerende zaak tot gevolg kunnen hebben en zich te onthouden van handelingen die een verhoogd risico voor de bodem met zich meebrengen.
 6. In geval van niet nakoming van het bepaalde in het vijfde lid van dit artikel stellen partijen reeds nu vast dat zulks wordt aangemerkt als een ernstig tekortschieten in de op de huurder rustende verplichtingen.
 7. Totdat de werkzaamheden als bedoeld in lid 4 van dit artikel zijn verricht, is de huurder, gerekend vanaf de datum van het einde van de huur, aan de Staat een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatstgeldende huurprijs. Indien de aangegeven termijn is verstreken, zal de huurder mede gelet op het bepaalde in artikel 10 van de algemene voorwaarden, naast de gedeelde inkomsten ook het schadebedrag waarvoor de Staat aansprakelijk is, verschuldigd zijn.
 8. Bij een overdracht van het huurrecht tijdens de looptijd van de overeengekomen termijn kan de Staat verlangen dat er - voorafgaand aan het verlenen van de voor de overdracht nodige toestemming - in opdracht en op kosten van de huurder bodemonderzoek wordt verricht omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in de onroerende zaak.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur & Taxaties

Datum 16 JAN 2018

Contractnummer
0145.0002.001

Artikel 10. Gebiedscriterium

Het is de huurder niet toegestaan binnen vijftientwintig kilometer van de bij deze akte in huur uitgegeven locatie langs dezelfde rijksweg in dezelfde rijrichting een motorbrandstoffenmerk te voeren dat in het kader van de exploitatie van deze locatie reeds wordt gevoerd.

Artikel 11. Gebruik van Staatseigendom

1. De Staat staat de huurder gedurende de duur van de huurovereenkomst het gebruik toe van de gebouwen en werken, zoals schrobputten, vetscheiders, opslagtanks en leidingen, welke op, in of boven Staatseigendom zijn gelegen buiten het gehuurde, voorzover deze, ter uitsluitende beoordeling van de Staat, nodig zijn voor de in artikel 8 van deze akte vermelde bestemming.

10.2.e

10.2.e

2. Het bepaalde in artikel 4 lid 2 de *algemene voorwaarden* is van overeenkomstige toepassing op het in het vorige lid bedoelde gebruik.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur & Taxaties

16 JAN 2018

Datum

Artikel 12. Terugbetaling waterschapslasten

Het bepaalde in artikel 21, lid 2, van de *algemene voorwaarden* is eveneens van toepassing voor de waterschapslasten.

Contractnummer
0145.0002.001

Artikel 13. Toestemming tot exploitatie

De Staat verleent hierbij de in artikel 5 van de *algemene voorwaarden* bedoelde toestemming tot het door een derde laten exploiteren van het benzinestation, mits de in lid 3 van artikel 5 van de *algemene voorwaarden* gestelde weigeringsgronden niet van toepassing zijn.

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend, te respectieve woonplaatsen,

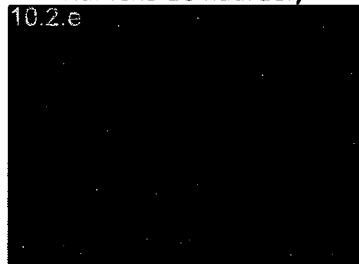
Namens de Staat der Nederlanden,
De staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
namens deze,

10.2.e



Namens de huurder,

10.2.e





A76 Langveld

2017-02-26

107036026

Alle foto's zijn gemaakt op
vrijwel alle foto's zijn gemaakt
op 1000 x 600 pixels (1:10000)
en zijn dus op schaalvergroting
niet te gebruiken.

0 10 20m



Rijkswaterstaat
Dienst van de Infrastructuur van
Landbouw en Natuur



Rijkswaterstaat
Kantoor Veenendaal 7,
3500 EE Den Haag
www.rijkswaterstaat.nl

10.2.e



10.2



KWITANTIE

De ondergetekende:

10.2.e [redacted], Hoofd Sectie Verhuur & Zakelijke Lasten van de Afdeling Verhuur & Taxaties van het Rijksvastgoedbedrijf, kantoorhoudende te Den Haag, Korte Voorhout 7, 2511 CW Den Haag, (Postbus 16700, 2500 BS Den Haag), ten deze de Staat der Nederlanden, hiertoe bevoegd op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf 2016 van 27 juni 2016 (Staatscourant 8 juli 2016 nr. 35455), rechtsgeldig vertegenwoordigende, handelende namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, verklaart te hebben ontvangen van en daarvoor bij deze kwijting te verlenen aan de besloten vennootschap:

EG Retail (Netherlands) B.V. (tot 1 oktober 2017 nog genaamd: EFR Nederland B.V.),

Postbus 9531, 4801 LM, Breda

een bedrag van:

EEN MILJOEN VIERHONDERDDUIZEND EURO (€ 1.400.000,-),

zijnde het topdeel op het huurrecht van het verkooppunt van motorbrandstoffen op de locatie "Langveld", gelegen aan de noordoostzijde van de rijksweg A76 in de gemeente Heerlen (provincie Limburg), welk huurrecht de Staat op dertien september tweeduizend zeventien op een te Den Haag gehouden veiling heeft aangeboden en verkocht.

Het bedrag is bijgeschreven op het bankrekeningnummer NL12INGB0705002691 ten name van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, RVOB te Den Haag.

Aldus opgemaakt en getekend te Den Haag op 23 oktober 2017.

10.2.e [redacted]

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

OVEREENKOMST BODEMSANERING

De ondergetekenden:

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur & Taxaties

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Datum **21 NOV 2017**

Contractnummer
0145.0002.001

Iban nummer
NL12INGB0705002691

A. **10.2.e** Hoofd Sectie Verhuur & Zakelijke Lasten van de Afdeling Verhuur & Taxaties van het Rijksvastgoedbedrijf, kantoorhoudende te Den Haag, Korte Voorhout 7, 2511 CW Den Haag, (Postbus 16700, 2500 BS Den Haag), te dezen de Staat der Nederlanden, hiertoe bevoegd op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf 2016 van 27 juni 2016 (Staatscourant 8 juli 2016 nr. 35455), rechtsgeldig vertegenwoordigende, handelende namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, hierna ook te noemen **de Staat**;

B. **10.2.e** bestuurder van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de te 3012 CN Rotterdam gevestigde privaatrechtelijke rechtspersoon, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **NRGValue Tankstations Nederland B.V.** met als adres Weena 690, 26^{ste} verdieping, hierna te noemen **de bestaande wederpartij**;

10.2.e

C. **10.2.e**, directeur van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de te 4813 DA Breda gevestigde privaatrechtelijke rechtspersoon, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **EG Retail (Netherlands) B.V.**, met als adres Princenhagelaan 9, (Postbus 9531, 4801 LM Breda), hierna te noemen **de nieuwe huurder**;

IN AANMERKING NEMENDE

- 1) dat op grond van de tussen de bestaande wederpartij en de Staat op 17 maart 2003 gesloten erfpachtovereenkomst, de bestaande wederpartij van de Staat voor bepaalde tijd, ingaande 12 maart 2003 en eindigende 11 maart 2018, in erfpacht heeft verkregen, de aan de Staat toebehorende oppervlakte grond gelegen aan de noordoostzijde van de rijksweg A76 in de gemeente Heerlen (provincie Limburg), plaatselijk bekend als locatie "**Langveld**", kadastraal bekend als perceel gemeente Heerlen, sectie S, nummer 700, zoals schetsmatig met streeparcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte en door partijen gewaarmerkte tekening met het kenmerk 107003519-54 voor het hebben, behouden en (doen) exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt, hierna te noemen **de Locatie**;
- 2) dat -onverminderd de in artikel 13 van de Wet bodembescherming op de bestaande wederpartij rustende zorgplicht- de bestaande wederpartij de Locatie ten genoegen van de Staat moet opleveren;
- 3) dat in verband hiermede de bestaande wederpartij bij het einde van het gebruiksrecht door een specifiek gekwalificeerde en onafhankelijke instelling een bodemonderzoek moet laten verrichten omtrent de aanwezigheid van bodem- en/of verontreiniging op en/of in de Locatie;
- 4) dat de Staat in een op 13 september 2017 te Den Haag gehouden veiling ("de Veiling") onder meer heeft aangeboden het huurrecht van een verkooppunt van motorbrandstoffen met betrekking tot de Locatie;

3. Het rapport met de resultaten van de in lid 1 van dit artikel bedoelde onderzoeken moeten, zodra deze beschikbaar zijn doch uiterlijk 16 februari 2018, aan partijen worden overhandigd.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Artikel 3. Nader Onderzoek in geval van een Nieuwe verontreiniging

Datum 21 NOV 2017

1. In het geval uit de in artikel 2 bedoelde onderzoeken blijkt dat in en/of op de Locatie een Nieuwe Verontreiniging ten opzichte van de Historische verontreiniging aanwezig is, zal de bestaande wederpartij, dan wel de Staat -in het geval uit de in artikel 2 bedoelde onderzoeken blijkt dat in en/of op de Locatie een verontreiniging aanwezig is, die niet toe te schrijven is aan de bedrijfsactiviteiten van de bestaande wederpartij- op zijn kosten binnen één week na het beschikbaar zijn van de rapporten zoals genoemd onder artikel 2 lid 2, door een specifiek gekwalificeerde, van partijen onafhankelijke, instelling een Nader Onderzoek conform de toepasselijke richtlijnen laten verrichten, waarvan het rapport door nieuwe huurder in overleg met de bestaande wederpartij wordt aangeboden aan het bevoegd gezag in de zin van de Wet milieubeheer en/of Wet bodembescherming teneinde dit bevoegd gezag in de gelegenheid te stellen bij beschikking en/of goedkeuring vast te stellen of sprake is van een geval van ernstige verontreiniging in de zin van artikel 1 van de Wet Bodembescherming en, in het bevestigende geval, of er sprake is van urgentie om het geval te saneren, dan wel dat er sprake is van een zorgplichtgeval waarvan sanering noodzakelijk wordt geacht door genoemd bevoegd gezag.
2. Het rapport met de resultaten van het Nader Onderzoek moet, zodra dat beschikbaar is, doch uiterlijk binnen 9 werkbare weken na het beschikbaar zijn van het rapport zoals genoemd onder artikel 2 lid 2 aan partijen worden overhandigd.

Contractnummer
0145.0002.001

Artikel 4. Sanering Nieuwe Verontreiniging

In het geval uit de in artikel 3 bedoelde beschikking en/of goedkeuring blijkt dat spoedige sanering dient te worden uitgevoerd omdat met betrekking tot de Locatie sprake is van een geval van ernstige verontreiniging in de zin van artikel 29 juncto artikel 1 van de Wet bodembescherming, zal nieuwe huurder, dan wel de Staat -in het geval uit het in artikel 2 bedoelde onderzoek blijkt dat in en/of op de Locatie een verontreiniging aanwezig is, die niet toe te schrijven is aan de bedrijfsactiviteiten van de bestaande wederpartij- de sanering van de verontreiniging, binnen de door het bevoegd gezag bij beschikking en/of goedkeuring vastgestelde termijn en in overleg met de bestaande wederpartij, met inachtneming van het in artikel 6 en bijlage 1 van deze overeenkomst bepaalde, deze sanering uitvoeren overeenkomstig de in artikel 3 bedoelde beschikking en/of goedkeuring.

Artikel 5. Vaststelling en vergoeding van de saneringskosten

1. De kosten die samenhangen met de sanering van de Nieuwe Verontreiniging gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten van de bestaande wederpartij, zullen door de bestaande wederpartij aan nieuwe huurder worden vergoed voor zover deze kosten geen verband houden met Historische Verontreiniging. De hoogte van deze vergoeding zal bindend worden vastgesteld door een door partijen in onderling overleg gekozen specifiek gekwalificeerde, van partijen onafhankelijke instelling ("de Deskundige"). De aanwijzing van de Deskundige zal plaatsvinden door de Staat met in achtneming van de uitgangspunten als vermeld in bijlage 1 bij deze overeenkomst.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum

Contractnummer
0145.0002.001

BIJLAGE 1 bij Overeenkomst Bodemsanering

Onderstaand worden de uitgangspunten omschreven voor de wijze van selectie van de Deskundige zoals beschreven in Artikel 5.1 en voor de elementen, die betrokken moeten worden bij de nadere (bindende) vaststelling van saneringskosten.

Omschrijving Selectie

Alle leden van de Vereniging Nederlandse Petroleum Industrie (VNPI) gevestigd te 's Gravenhage stellen ieder een milieubureau voor die zouden kunnen voldoen aan de opdracht om tot een bindend advies te komen op basis van de beschikbare gegevens.

Deze lijst zal ter goedkeuring worden aangeboden aan de Staat. Vervolgens zal de Staat hieruit een bureau selecteren, dat gedurende een veilingronde exclusief de hiervoor genoemde bindende vaststelling zal verrichten.

Omschrijving saneringskosten.

Onder de saneringskosten wordt verstaan:

Kosten van het milieubureau:

Monitoring, opstellen saneringsplan, milieukundige begeleiding, evaluatierapport, nazorgkosten (indien van toepassing) en overleg met overheden

Kosten aannemer:

Bestrating verwijderen en herstraten (niet in geval van monitoring), ontgraving verontreinigde grond, transport verontreinigde grond, reiniging verontreinigde grond, aanvullen en verdichten met aangevoerd schoon zand, onttrekken en reinigen grondwater, aansluitingskosten nutsvoorzieningen, aanleg voorzieningen en uitvoering van in-situ bodemsanering (*1), sloop -en afvoerkosten(*1), verzekeringspremie (*1), kosten G/W/E, beheerskosten.
(*1 = indien van toepassing)

Kosten derden:

Niet afgeschreven deel investeringen ingeval van noodzakelijke verwijdering en indien de investeringen niet herbruikbaar zijn, leges, heffing lozingen, aanpassing nutsvoorzieningen, verkeersmaatregelen.

Toelichting:

Bovengenoemde kosten zullen worden vastgesteld met inachtneming van de navolgende principes:

Uitgangspunt is een sobere en doelmatige bodemsanering, die uitsluitend behoeft uitgevoerd te worden indien het bevoegde gezag een dergelijke sanering noodzakelijk acht.

In geval uitvoering van de bodemsanering noodzakelijk blijkt zal worden gekozen voor een kostenefficiënte variant, hetgeen inhoudt dat de bodemsanering zoveel mogelijk zal worden uitgevoerd:

1. in combinatie met de herinrichting van het tankstation;

1. Algemeen Vergoedingssystematiek Servicestations

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de nieuwe vergoedingsmethodiek is dat deze aansluit bij de per 1 januari 2002 in werking getreden vergoedingssystematiek voor het gebruik van Staatseigendom voor het hebben en houden van een motorbrandstofverkooppunt (MBVP) langs Rijkswegen.

Vergoedingsmethodiek restauratieve diensten

Om te komen tot een voorstel voor waardebeoordeling van de servicestations is er een opdracht gegeven aan DTZ Zadelhoff voor een onderzoek. Hierbij is een formule ontwikkeld waarmee op eenvoudige en eenduidige wijze de vergoeding voor een servicestation kan worden vastgesteld.

Aanpassing

De vergoedingssystematiek is gebaseerd op kengetallen uit het jaar 2001. De canon wordt ieder jaar aangepast voor nieuw af te sluiten contracten.

Een eenmaal vastgestelde canon voor restauratieve voorzieningen geldt voor een periode van vijf jaren.

Aangezien er op destijds in 2002 nog geen servicestations waren is de vergoedingssystematiek inmiddels gewijzigd voor servicestations maar nog niet verwerkt in dit exemplaar '2017'. Bij behoefte aan berekeningswijze van servicestations kan contact worden opgenomen met het Rijksvastgoedbedrijf.

Servicestation

Door de veranderende situatie zal het dus mogelijk zijn dat een exploitant in één gelegenheid zowel motorbrandstof verkoopt als restauratieve diensten aanbiedt.

Voor nieuwe verzorgingsplaatsen geldt dat er servicestations zullen worden uitgegeven.

Een bestaande concessiehouder van een wegrestaurant en/of een MBVP kan zijn concessie inruilen voor een concessie van een servicestation.

Mogelijke situaties die zich op één locatie kunnen voordoen:

- a. Er bevinden zich 2 servicestations;
- b. Er bevindt zich 1 servicestation.
- c. Er bevindt zich 1 servicestation en 1 MBVP / wegrestaurant;
- d. Er bevindt zich 1 MBVP en 1 wegrestaurant;
- e. Er bevindt zich 1 MBVP / wegrestaurant;

Onderstaande vergoedingssystematiek is opgebouwd uit een aantal stappen:

- 1. algemene inleiding
- 2. vaststellen vergoeding restauratieve dienst
- 3. vaststellen vergoeding motorbrandstofverkooppunt
- 4. vaststellen vergoeding servicestation

2. VASTSTELLING VERGOEDING RESTAURATIEVE DIENST

INLEIDING

Voor de vaststelling van de vergoeding voor het gebruik van Staatseigendom langs rijkswegen ten behoeve van restauratieve diensten, kunnen een viertal stappen worden onderscheiden. Als resultaat van elke stap wordt er een waarde bepaald, welke als uitgangspunt geldt voor de volgende stap. Uiteindelijk leiden de vier stappen tot de vergoeding voor het desbetreffende te beoordelen wegrestaurant.

Middels het doorlopen van de vier stappen, worden de volgende waarden vastgesteld:

1. de objectieve omzet;
2. de waarde van de locatie;
3. de waarde van de grond;
4. de vergoeding.

Om een globaal overzicht te geven hoe men in de verscheidene stappen uiteindelijk tot een waarde komt, zullen deze hierna zo kort en helder mogelijk worden beschreven.

Stap 1: de objectieve omzet

Om de ondernemer niet te straffen voor zijn eigen 'succes' wordt gebruik gemaakt van een objectieve omzet (m.a.w. de 'gemiddelde' omzet die men 'normaliter' op een locatie zou moeten kunnen realiseren). De belangrijkste variabele hierbinnen is het aantal passerende motorvoertuigen. Van het aantal passerende motorvoertuigen kan het aantal bezoekers van de betreffende locatie worden afgeleid. Uitgaande van een gemiddeld bestedingspatroon per bezoeker, komt de objectieve omzet tot stand.

Stap 2: de waarde van de locatie

De ervaring heeft geleerd dat van de omzet een bepaald percentage toegerekend kan worden aan de theoretische huur. De verkregen theoretische huur wordt van de rendementseis vertaald in de waarde van de locatie. In feite betekent dit dat men, gebaseerd op gegevens uit de markt, bereid is een factor x maal de huur te betalen als waarde voor de locatie.

Stap 3: de waarde van de grond

De waarde van de locatie bestaat uit twee componenten; de grondwaarde en de investering die gedaan moet worden voor de realisatie van de opstal(len) en de inrichting van de kavel. Om deze laatste twee te berekenen, wordt van beiden eerst het metrage vastgesteld; de normatieve bruto vloeroppervlakte voor de opstal(len) en normatieve oppervlakte van de kavel. In beide gevallen vormt het in stap 1 berekende aantal bezoekers als uitgangspunt welke grofweg vermenigvuldigd wordt met de norm voor het aantal zitplaatsen (verhoogd met een opslag voor de keuken etc) en de norm voor het aantal parkeerplaatsen. Beiden worden vervolgens vermenigvuldigd met stichtingskosten per vierkante meter om te komen tot de totale investeringssom. Door deze in mindering te brengen op de waarde van de locatie, resteert de waarde van de grond.

Stap 4: de vergoeding

Voor de vaststelling van de vergoeding wordt eveneens gebruik gemaakt van een rendement overeenkomstig stap 2. Het verschil is echter dat in stap 4 het gehanteerde rendement 5,8% bedraagt (standaardrendement van het Ministerie van Financiën). Omdat nu de waarde bekend is (de waarde van de grond) en de huur (lees: gebruiksvergoeding) vastgesteld moet worden, wordt de formule nu tegengesteld gehanteerd. Door deze totale vergoeding te delen door de in stap 3 berekende normatieve oppervlakte voor de kavel, komt men tot een vergoeding per m² kavel. De te betalen vergoeding wordt hierdoor berekend middels de werkelijke oppervlakte van de kavel te vermenigvuldigen met de vergoeding per m², waarbij de normatieve oppervlakte voor de kavel geldt als ondergrens.

2.1 Bepaling geobjectiveerde omzet

Om te komen tot een methodiek voor de vaststelling van een gebruiksvergoeding zal allereerst de geobjectiveerde omzet per wegrestaurant worden bepaald.

$$Y = 365 * X * Z * a * b$$

Y = objectieve omzet van de gemiddeld geleverde restauratieve diensten

X = passantenstroom per dag (gemiddeld aantal motorvoertuigen dat de locatie passeert gemeten over een gemiddelde dag per week, bepaald over 7 dagen, eenzijdige passantenstroom)

Z = gemiddelde bezoekerfactor. Is gesteld op 3% (het betreft het percentage van het aantal passanten dat daadwerkelijk het wegrestaurant bezoekt) Bronnen: 1. Verkenning van facilitaire horeca, Hospitality Consultants 1998, 2 Van de benzinestations langs rijkswegen is op basis van de doorzet, het tankgedrag het gemiddeld aantal liters per tankbeurt en de keuze voor het type brandstof) en het aantal passanten een gemiddelde bezoekerfactor bepaald)

a = gemiddeld aantal inzittenden van een passerend motorvoertuig. Is gesteld op 1,3 (verkenning van facilitaire horeca, Hospitality Consultants 1998)

b = gemiddeld bestedingspatroon van een bezoeker aan een wegrestaurant. Is gesteld op € 5,88 (excl. btw)

Gemiddeld bestedingspatroon

Het gemiddelde bestedingspatroon van een bezoeker aan een wegrestaurant bedroeg in 2000 NLG 12,50, zo blijkt uit een publicatie van het Bedrijfschap Horeca en Catering. Geïndexeerd naar 2001 (tot zover zijn data beschikbaar bij het Bedrijfschap Horeca en Catering) betekent dit dat een bezoeker gemiddeld € 5,88 per bezoek besteedt.

Passantenstroom

Hierbij gaat het om de tellingen over alleen die zijde van de weg waar het wegrestaurant zich ook daadwerkelijk aan bevindt (= is dus de helft van de totale passantenstroom).

Bepalend zijn de tellingen over 7 dagen per week (weekgemiddelde).

Formule objectieve omzet

Formule voor de berekening van een objectieve omzet voor een wegrestaurant is:

objectieve omzet = aantal dagen per jaar * passantenstroom * bezoekerfactor * aantal inzittenden * bestedingspatroon

$$\text{objectieve omzet (Y)} = 365 * [\text{passantenstroom}] * 0,03 * 1,3 * 5,88$$

2.2 Bepaling waarde totale locatie

Om de grondwaarde te bepalen van een locatie waarop zich een wegrestaurant bevindt, dient allereerst de waarde van de totale locatie (inclusief de opstallen) te worden berekend. Dit dient te gebeuren door de huisvestingslasten te delen door het rendement dat voor een bepaalde locatie geldt.

Formule waarde totale locatie

Waarde totale locatie (incl. opstallen) = theoretische huur / rendement

2.2.1 Theoretische huur

Uit cijfers van het Bedrijfschap Horeca en Catering kan geconcludeerd worden dat dit percentage voor wegrestaurants tussen 5 en 10% ligt.

Een gewogen gemiddelde:

BVO	Aantal	Theoretische huur in %
Van	tot	van de omzet
< 200	60	9,0%
200	500	7,5%
> 500	15	6,0%

Tabel 'Omzet per Theoretische huur in € 's % van de omzet naar bruto vloeroppervlakte' (Bron: Horeca in cijfers 2001, Bedrijfschap Horeca en Catering, 2002)

Hierin zijn tevens horecagelegenheden meegenomen die aan de weg liggen, maar geen eigen afrit hebben.

Na weging kan gesteld worden dat het procentuele aandeel van de theoretische huur in objectieve omzet 8,1% bedraagt.

2.2.2 Rendement

Het rendement wordt vastgesteld door middel van een basisrendement welke vermeerderd wordt met een opslag die tot stand komt door een REN-score voor die locatie.

Voor het basisrendement wordt er uitgegaan van een bruto aanvangrendement dat zich bevindt tussen de rendementen van fast food, ketens, winkels, en de rendementen voor bedrijfsgebouwen. Omdat wegrestaurants zich qua risicoprofiel hiertussen bevinden, wordt de range van het bruto aanvangrendement voor een wegrestaurant; 7,5% tot 8,0%. Daarbij wordt uitgegaan van 7,5% (voor de beste locaties) welke maximaal 0,5% gecorrigeerd kan worden tot 8,0% (voor mindere locaties).

REN-score	Rendementsopslag
100	0,0 %
80	0,1%
60	0,2%
40	0,3%
20	0,4%
0	0,5%

Tabel 'Voorbeeld REN (locatie-)score vertaald naar rendementsopslag'

Real Estate Norm

De kwaliteit van wegrestaurant-locaties wordt bepaald aan de hand van de Real Estate Norm, die wordt aangeduid met de afkorting REN.

Kwaliteitsaspecten binnen REN voor wegrestaurant-locaties

Om onderscheid te kunnen maken tussen de diverse locaties worden deze aan de hand van de navolgende aspecten beoordeeld:

☐☐☐☐ de extra parkeergelegenheid op de kavel;

- van 0 tot 50% extra parkeergelegenheid;

- meer dan 50% extra parkeergelegenheid;

☐☐☐ de ligging op de kavel;

☐☐☐ de nabijheid van een grensovergang;

- de locatie bevindt zich aan dezelfde afslag als de grens van de grensoverschrijdende weg;

- de locatie bevindt zich als laatste voor de grens van een grensoverschrijdende weg, binnen een straal van twintig kilometer.

Ter verduidelijking wordt in bijlage 1 per aspect aangegeven wat precies wordt verstaan onder het te beoordelen aspect en hoe de score van het aspect ontstaat.

Wanneer de opslag voor het rendement vanuit de REN-score wordt vertaald naar de totale formule, ziet deze er als volgt uit:

$$\begin{aligned}\text{Rendement per locatie} &= \text{basisrendement} + \text{opslag REN (locatie-)score} \\ &= 7,5 \% + [x] \%\end{aligned}$$

2.3 Bepaling grondwaarde

Vanuit de totale waarde van de locatie kan men de waarde van de grond destilleren. Door de totale waarde van de locatie te verminderen met de investeringssom voor de locatie (zie formule grondwaarde). Hier wordt onder verstaan de stichtingskosten van de opstallen en de kosten van inrichting van het terrein.

Formule grondwaarde

Grondwaarde = waarde totale locatie – investeringskosten

Totale investeringskosten = stichtingskosten opstal + inrichtingskosten kavel

Om de stichtingskosten te kunnen bepalen, zal eerst het bruto vloeroppervlak van de opstallen moeten worden berekend. Ook zullen de kosten voor de inrichting van het terrein in kaart moeten worden gebracht.

Stichtingskosten opstallen

De bruto vloeroppervlakte kan men bepalen op basis van de objectieve omzet van de desbetreffende locatie. De gewogen objectieve omzet per m² verkoopoppervlakte:

Oppervlakte Van	tot	Aantal	Omzet per m ²
	<200	60	2.266
200	500	31	3.210
	>500	15	3.885

Tabel 'Omzet per m² verkoopoppervlakte' (Bron: Horeca in cijfers 2001, Bedrijfschap Horeca en Catering, 2002)

Berekend over de cijfers van 2001 is dat € 2.771,- per m² verkoopoppervlakte.

De objectieve omzet gedeeld door de gewogen objectieve omzet per m² verkoopoppervlakte, resulteert in het aantal m²s verkoopoppervlakte.

Gemiddeld beslaat de verkoopoppervlakte 60% van de bruto vloeroppervlakte, waardoor de bruto vloeroppervlakte van de totale opstal kan worden bepaald.

De stichtingskosten worden gebaseerd op de kosten per m² bruto vloeroppervlakte*.

De stichtingskosten nemen af naarmate het bruto vloeroppervlakte toeneemt. (zie onderstaande tabel,*).

Van	Tot	€/per m ² bvo
	< 500	1.360
500	1.000	1.333
1.000	2.000	1.253
2.000	3.000	1.147
> 3000 *		1.094

Tabel 'Stichtingskosten wegrestaurant per m² bruto vloeroppervlakte'

* Hiervoor zijn gebruikt de cijfers uit '(Herbouw)kosten bedrijfspanden - Taxatieboekje 2001', uitgegeven door Elsevier 2001. De gepubliceerde cijfers zijn verhoogd met de bijkomende projectkosten (o.a. voorbereidings- en begeleidingskosten, heffingen, risico's, etc.).

Dit alles in een formule uiteengezet ziet er als volgt uit:

Verkoopoppervlakte = objectieve omzet / gewogen objectieve omzet per m² verkoopoppervlakte

Aantal m² bvo (bruto vloeroppervlakte) totale opstal = m² verkoopoppervlakte/60%

Stichtingskosten opstal = stichtingskosten per m² bvo * bruto vloeroppervlakte

Inrichtingskosten kavel

Wanneer uiteindelijk de waarde van de totale locatie wordt verminderd met de stichtingskosten, houdt men de waarde welke de grond vertegenwoordigt over. Echter op deze waarde dient een reductie aangebracht te worden, omdat deze grond (de kavel) ook ingericht dient te worden (denk aan verharding, verlichting, etc.). Hiervoor moet eerst de grootte van de kavel worden bepaald. Dit gebeurt op basis van de benodigde parkeerruimte.

Rijkswaterstaat heeft als norm gesteld: 1 parkeerplaats per 4 zitplaatsen. De gemiddelde oppervlakte van een parkeerplaats bedraagt 25 m².

Aantal zitplaatsen

Voor een zitplaats is 2 m² nodig (bron Bouwstenen van de Horeca, Koninklijke Horeca Nederland, 2001)

Om de totale oppervlakte van de kavel te berekenen worden de volgende formules gehanteerd:

Aantal zitplaatsen = verkoopoppervlakte / 2

Aantal parkeerplaatsen = aantal zitplaatsen / 4

Kavelgrootte (excl. opstal) = aantal parkeerplaatsen * 25

De inrichtingskosten worden gebaseerd op de kosten per m² kavel, exclusief de m²'s bruto vloeroppervlakte voor de opstallen. ('Kosten inrichting bedrijfsterreinen, GWW-boekje 2001, Elsevier').

De norm is gesteld op € 48,- per m² kavel.

De totale investeringskosten bestaan hierdoor uit de stichtingskosten van de opstal en de inrichtingskosten van het terrein.

Grondwaarde = waarde totale locatie - investeringskosten

2.4 Vaststellen gebruiksvergoeding

Het gemiddeld nominale rendement op staatsleningen over het jaar 2001; 4,80%.

Daarbij geldt een opslag van 1,0% ten behoeve van beheerskosten en risico, waardoor het canonrendement 5,80% wordt.

Formule canon

De totale canon (gebruiksvergoeding) is daardoor als volgt te berekenen:

Canon (gebruiksvergoeding) = grondwaarde * canonrendement

In het geval dat de kavel kleiner is, dient een gereduceerde canon te worden bepaald.

In het geval dat de kavel een grotere oppervlakte heeft dan de normatieve oppervlakte, kan men volstaan met de reeds berekende vergoeding op basis van de normatieve oppervlakte.

3. VASTSTELLING VERGOEDING MOTORBRANDSTOFVERKOOPPUNTEN

Voor de vaststelling van de gebruiksvergoeding voor motorbrandstofverkooppunten, wordt de reeds bestaande vergoedingssystematiek gehanteerd.

Deze is per 1 januari 2002 in werking getreden (gewijzigd per 1 januari 2007) en geldt voor het hebben en behouden van een MBVP langs een rijksweg op gronden welke eigendom zijn van de Staat. De gebruiksvergoeding (huur/canon) is opgebouwd uit een vaste, op de objectieve locatiewaarde gebaseerde, component en een variabele component gebaseerd op de actueel verkochte liters. (zie bijlage 4)

4. VASTSTELLING VERGOEDING SERVICESTATIONS

4.1 Vaststellen canon servicestation

Omdat een servicestation feitelijk bestaat uit de combinatie van twee functies (motorbrandstofverkoop punt en restauratieve diensten), bestaat de vergoedingen uit twee componenten:

Vergoeding servicestation = vergoeding MBVP + vergoeding wegrestaurant

4.2 Corrigeren voor gecombineerde mogelijkheden

Wanneer een servicestation in combinatie met een wegrestaurant, MBVP of met nog een servicestation op één kavel zich bevindt wordt voor de vaststelling van een vergoeding voor een servicestation, enige aanpassingen aangebracht.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid die wordt geboden in paragraaf 4.1 van de benzineverkoopvergoeding "de passantenstroom" waarin melding wordt gemaakt van het toepassen van een additionele kortingsfactor in het geval dat er meerdere benzinestations op een locatie aanwezig zijn.

Additioneel kortingsfactor op de passantenstroom

Wanneer er twee dezelfde diensten op één kavel wordt geleverd wordt er een korting op de passanten stroom van 35% toegerekend aan de betreffende dienst die dubbel op de locatie aanwezig is.

Volgende situaties kunnen ontstaan:

- één servicestation en een wegrestaurant op één kavel

Servicestation krijgt 35% aftrek op de passantenstroom voor de restauratieve dienst.

De passantenstroom voor de benzineverkoop blijft gehandhaafd. Het wegrestaurant behoudt haar oude erfpachtcanon.

- Twee servicestations op één kavel

Beide servicestations krijgen een korting van 35% op de passantenstroom voor de restauratieve dienst en voor de benzineverkoop.

- Een servicestation en één MBVP op één kavel

Beide krijgen een korting van 35% op de passantenstroom voor de benzineverkoop. De passantenstroom voor het wegrestaurant heeft geen kortingsfactor o.b.v. concurrentie op de kavel.

4.3 Normatieve oppervlakten MBVP en wegrestaurant versus kavelgrootte

De benzineverkoop de basis binnen het bepalen van de vergoeding van een servicestation.

Oppervlakte servicestation = oppervlakte MBVP + oppervlakte wegrestaurant

Vergoedingssysteem MBVP-en. (zie bijlage 3)

De normatieve oppervlakte kan aan de hand van de passantenstroom die van toepassing is voor de betreffende locatie, volgens de bijgevoegde tabel worden bepaald. Hierbij dient te worden uitgegaan van de werkelijk gemeten passantenstroom exclusief kortingen (zoals toegekend bij het bepalen van de factor passantenstroom).

Tabel normatieve oppervlakte

Aantal passanten	Berekening Normatieve oppervlakte in m ²
0 < 8.000	800+0,15 * aantal passanten
8.000 <16.000	600+0,15 * aantal passanten
16.000 <24.000	400+0,15 * aantal passanten
24.000 <32.000	200+0,15 * aantal passanten
> 32.000	0,15 * aantal passanten

De beschikbare kavel voor het servicestation - de normatieve oppervlakte van Benzineverkoop = de oppervlakte voor de restauratieve dienst.

Over het rest oppervlakte dient de vergoeding voor het gedeelte voor de restauratieve dienst te worden berekend.

Voor de berekening van de vergoedingen per onderdeel (benzineverkoop en restauratieve diensten) worden de methoden gehanteerd zoals die in de hoofdstukken hiervoor zijn beschreven.

VERKLARENDE WOORDENLIJST

<i>Locatie</i>	Verzorgingsplaats
<i>MBVP</i>	Motorbrandstofverkooppunt (ook wel: benzinestation). Onder MBVP-en worden bedrijven verstaan die als consumentengerichte hoofdactiviteit het verkopen van motorbrandstoffen aan de weggebruiker hebben. Daarbij mogen alleen kleinschalige detailhandelactiviteiten worden ontplooid.
<i>Wegrestaurant</i>	Onder wegrestaurants worden bedrijven verstaan die als Consumentengerichte hoofdactiviteit het leveren van restauratieve diensten (spijzen en dranken) hebben. Daarbij mogen alleen kleinschalige detailhandelactiviteiten worden ontplooid.
<i>Servicestation</i>	Onder servicestations worden bedrijven verstaan die een combinatie van motorbrandstofverkooppunt en wegrestaurant zijn.

Bijlage 1

Waardering erfpachtcanon Wegrestaurants

Volgnummer:	Fictief
Rijksweg:	Fictief
aantal omzetcdagen per jaar	365
passantenstroom ter plaatse	34.631
Bezoekfactor	3,0%
aantal inzittenden per passant	1,3
gemiddelde besteding per inzittende	5,88
objectieve omzet	2.898.677
theoretische huur als % van de objectieve omzet	8,1%
theoretische huur totale object	234.793
bruto aanvangsrendement	7,50%
opslag ten gevolge van REN-score	0,20%
totaal rendement	7,70%
waarde totale locatie	3.049.258
gewogen omzet per m ² verkoopoppervlakte	2.771
verkoopoppervlakte	1.046
verkoopoppervlakte als % van de totale opstallen	60%
m ² bvo opstal	1.743
stichtingskosten per m ² bvo	1.253
totaal stichtingskosten opstal (excl. inrichting)	2.184.556
aantal zitplaatsen per m ² verkoopoppervlakte	0,50
aantal zitplaatsen	523
aantal parkeerplaatsen per zitplaats	0,25
benodigd aantal parkeerplaatsen	131
aantal m ² 's oppervlakte per parkeerplaats	25
oppervlakte parkeren (o.b.v. norm per parkeerplaats)	3.269
m ² kavel (incl. opstal)	5.012
inrichtingskosten kavel per m ²	48
totaal inrichtingskosten kavel	156.911
totaal investeringskosten	2.341.467
residuele waarde van de grond totaal	707.791
residuele waarde van de grond per m² kavel	141
canonrendement	5,80%
totaal canon	41.052
canon per m² kavel	8,19

Bijlage 2

TOELICHTING REN-SCORE WEGRESTAURANTS

Globaal gezegd kunnen voor wegrestaurants de navolgende drie kwaliteitsaspecten worden onderscheiden:

- ☐☐☐ de extra parkeergelegenheid op de kavel;
- ☐☐☐ de ligging op de kavel;
- ☐☐☐ de nabijheid van een grens bij een grensoverschrijdende weg.

De keuze van deze kwaliteitsaspecten is gebaseerd op het feit dat deze kunnen zorgen voor een hoger omzetspotentieel.

Ter verduidelijking wordt hierna per te beoordelen kwaliteitsaspect aangegeven wat precies wordt verstaan onder het betreffende aspect. Ook worden de bijbehorende scores uiteen worden gezet.

Extra parkeren

Indien een kavel de mogelijkheid biedt om, naast de bij het wegrestaurant behorende aantal parkeerplaatsen, van extra parkeerplaatsen gebruik te kunnen maken (bijvoorbeeld op een rustplaats welke eigendom is van de Staat), kan dit een positieve invloed hebben op de omzet van het wegrestaurant.

Dit wordt uitgedrukt in de procentuele uitbreiding aan extra parkeergelegenheid. Binnen dit kwaliteitsaspect is een extra nuancering aangebracht;

- ☐☐☐ een uitbreiding van 1 tot 50% aan extra parkeergelegenheid;
- ☐☐☐ een uitbreiding meer dan 50% aan extra parkeergelegenheid.

De parkeergelegenheid wordt gerelateerd aan het aantal parkeerplaatsen dat direct gerelateerd is aan het wegrestaurant. Van meer dan 50% extra parkeergelegenheid is bijvoorbeeld sprake wanneer het daadwerkelijke aantal parkeerplaatsen behorend bij het wegrestaurant 101 is, terwijl zich elders op de locatie nog eens 67 parkeerplaatsen bevinden. In dit geval krijg je twee keer 20 punten REN-score toebedeeld. Eén keer voor 1 tot 50% aan extra parkeergelegenheid (20 punten) en één keer voor meer dan 50% aan extra parkeergelegenheid.

Ligging

Op basis van ervaringen uit het verleden alsmede aan de hand van gesprekken welke gevoerd zijn met de branche, kan gesteld worden dat een ligging voor aan de afrit een positieve invloed kan hebben op de omzet. Momenteel bevinden de meeste stations zich achter een MBVP op de kavel (na de afrit vanaf de snelweg passeert men eerst een MBVP). In de huidige situatie, waarin de gemaksmentaliteit een steeds sterker wordend aandeel krijgt (men neemt bijvoorbeeld steeds sneller bij een MBVP een voorverpakt broodje), is dat voor wegrestaurants zeer nadelig.

Van 'ligging als eerste op de kavel' is sprake wanneer het wegrestaurant zich direct aan de afrit van de snelweg bevindt, zonder dat men eerst een motorbrandstofverkooppunt passeert.

Grensovergang

Onderzoek heeft uitgewezen dat men bij wegrestaurants bij grensovergangen gemiddeld vaker een bezoek brengt. Om dit uit te drukken in de kwaliteit wordt hier nog wel een onderscheid of het wegrestaurant op dezelfde kavel ligt als de grenscontrole of dat deze in de nabijheid van een grensovergang ligt, waardoor de 'bezoek-kans' relatief iets lager ligt. Binnen het kwaliteitsaspect zijn dan ook te onderscheiden:

- ☐☐☐ De locatie bevindt op dezelfde afslag (en dus op de kavel) als de grenscontrole.
- ☐☐☐ Het wegrestaurant bevindt zich binnen een straal van 20 km van een grensovergang.

Score

Vanuit de ervaring alsmede op basis van vraaggesprekken die hebben plaatsgevonden, is vastgesteld dat het aandeel van de diverse kwaliteitsaspecten in hun bijdrage tot een verhoging van de omzet sterk wisselen.

Echter omdat niet per kwaliteitsaspect aangegeven kan worden welk aspect een grotere bijdrage levert dan de andere, wordt de aanwezigheid van een kwaliteitsaspect beoordeeld.

De aanwezigheid van elk kwaliteitsaspect wordt beoordeeld met een score van 20 punten. Hierdoor kan in het geval van de aanwezigheid van alle kwaliteitsaspecten, een maximale REN-score van 100

punten worden behaald (zie onderstaande tabel). De behaalde score kan uiteindelijk worden vertaald naar een rendementsopslag bij het basisrendement.

<i>Kwaliteitsaspect</i>	<i>REN-score</i>
0 tot 50% extra parkeergelegenheid op locatie	20
meer dan 50% extra parkeergelegenheid op locatie	20
wegrestaurant ligt als eerste op de kavel	20
locatie op afslag grenscontrole	20
grensovergang binnen een straal van 20 km	20

Tabel 'REN-score per kwaliteitsaspect'

Bijlage 3

Toelichting: cijfers komen overeen met de spreadsheet (bijlage 1), de verschillen tussen de uitkomsten die vermeld staan en eigen berekeningen, hebben te maken met de afrondingen. Aangehouden zijn de uitkomsten uit de spreadsheet welke bij de berekening niet zijn afgerond.

Voorbeeld

Een wegrestaurant is gelegen aan de A7 vanuit Amsterdam richting Hoorn (het betreft hier een fictief wegrestaurant). De verkeersintensiteit op deze locatie bedraagt 34.631 per gemiddelde weekdag. De objectieve omzet voor deze locatie is hierdoor als volgt te berekenen.

$$\text{objectieve omzet (Y)} = 365 * 34.631 * 0,03 * 1,3 * 5,88 = \text{€ } 2.898.677,-$$

Doorgaand wordt de waarde van de totale locatie van dit wegrestaurant berekend. De totale objectieve omzet voor dit wegrestaurant was € 2.898.677,- waardoor de theoretische huur € 234.793,- (8,1 % van de omzet) wordt. Stel, de REN-score voor deze locatie is 60 geweest, wat dus resulteert in een rendementsopslag van 0,2%. Opgeteld bij het basisrendement resulteert dit in een totaal rendement van 7,7%. De waarde van de totale locatie wordt hierdoor:
Waarde totale locatie = $234.793 / 7,7 \% = \text{€ } 3.049.258,-$

a. Verkoopoppervlakte = objectieve omzet / gewogen objectieve omzet per m² verkoopoppervlakte
Toegepast op het voorbeeld: $\text{€ } 2.898.677,- / \text{€ } 2.771,- = 1.046 \text{ m}^2$ (onafgerond 1046,08)
verkoopoppervlakte

Aantal m² bvo totale opstal = m² verkoopoppervlakte / 60%.

Toegepast op het voorbeeld betekent dit dat de oppervlakte van de totale opstal is: $1.046 / 60\% = 1.743 \text{ m}^2$ bvo

b. Stichtingskosten opstal = stichtingskosten per m² bvo * bruto vloeroppervlakte

Toegepast op het voorbeeld zal dit zijn:

$$\text{Stichtingskosten opstal} = 1.253 * 1.743 = \text{€ } 2.184.556,- \text{ (met afgeronde getallen € } 2.183.979,-)$$

c. Aantal zitplaatsen = $1.046 / 2 = 523$ zitplaatsen

Aantal parkeerplaatsen = $523 / 4 = 131$ parkeerplaatsen

Oppervlakte kavel (excl. opstallen) = $131 * 25 = 3.269 \text{ m}^2$

Inrichtingskosten kavel = inrichtingskosten per m² kavel * oppervlakte kavel (excl. opstallen)

Toegepast op het voorbeeld zal dit zijn:

$$\text{Inrichtingskosten kavel} = 48 * 3.268 = \text{€ } 156.911,-$$

d. Totale investeringskosten = (stichtingskosten opstal + inrichtingskosten kavel)

Toegepast op het voorbeeld zal dit zijn:

$$\text{Totale investeringskosten} = (2.183.979 + 156.911,-) = \text{€ } 2.341.467,-$$

$$\text{Grondwaarde} = 3.049.258 - 2.341.467 = \text{€ } 707.791,-$$

Uitgaande van de hiervoor berekende grondwaarde € 707.791,- wordt de canon voor deze locatie:

Canon (gebruiksvergoeding) = $707.791 * 5,80\% = \text{€ } 41.052,-$ voor de totale kavel.

De hierboven berekende canon geldt dus als maximale gebruiksvergoeding voor een kavel welke een minimale oppervlakte heeft van 5.012 m^2 (oppervlakte kavel = 3.269 m^2 + oppervlakte van de totale opstal 1.743 m^2)

Scenario's gehanteerd:

Scenario 1: de kavelgrootte is 4.000 m²;

Scenario 2: de kavelgrootte is 6.000 m².

Voor beide scenario's wordt hierna de totale vergoeding voor de kavel berekend.

Scenario 1:

Omdat de kavel kleiner is dan de berekende normatieve oppervlakte, dient er een reductie plaats te vinden voor de vergoeding. Dit gebeurt op basis van een berekende vergoeding per m² kavel. Voor het hiervoor behandelde voorbeeld betekent dit:

$41.052 / 5.012 \text{ m}^2 \text{ (totale oppervlakte kavel)} = € 8,19 \text{ per m}^2 \text{ kavel}$

De totale vergoeding welke men voor de kavel in scenario 1 moet betalen, wordt hierdoor:

$4.000 * 8,19 = € 32.760,-$

Scenario 2:

De normatieve oppervlakte welke berekend is voor een wegrestaurant op die locatie bedraagt 5.012 m². De kavel is nu groter dan de normatieve oppervlakte, namelijk 6.000 m². Echter deze overruimte hoeft niet toegerekend te worden aan de exploitant, immers hij kan met 5.011 m² een optimale exploitatie voeren. Om deze reden is het dan ook niet rechtvaardig om de exploitant voor deze extra ruimte te 'straffen'. Als vergoeding voor deze kavel, zal dan ook € 41.052,- worden gehanteerd.

Een locatie heeft 33.832 passanten. Op deze locatie bevindt zich al een MBVP en het bestaande wegrestaurant wil overgaan naar een servicestation. Het totale oppervlak van de kavel is 6.000 m².

De berekende vergoeding voor het deel MBVP is € 41.687,- per jaar. Voor het gedeelte van het wegrestaurant is de vergoeding € 8,19 per m² kavel (wegrestaurant).

De (nieuwe) vergoeding voor het servicestation is hierdoor als volgt te berekenen:

De normatieve oppervlakte van het MBVP-gedeelte is: $(0,15 * (33.832 * 0,5)) + 400 = 2937 \text{ m}^2$.

Hierdoor blijft er $(6.000 - 2937) = 3063 \text{ m}^2$ over aan oppervlakte voor het wegrestaurant-gedeelte.

Vergoeding deel MBVP = € 41.687,-

Vergoeding deel wegrestaurant = $3063 * 8,19 = € 25.086,-$

	+
Totale vergoeding servicestation =	€ 66.773,-

Bijlage 4

Vergoedingensysteem MBVP (bijgewerkt i.v.m. herijking 2017)

1. Gebruiksvergoeding

Als uitvloeisel van het tussen de overheid en de betrokken branche organisaties gesloten "Convenant Veiling en gebruiksvergoeding" van 8 november 2001, geldt sinds 1 januari 2002 een nieuwe vergoedingssystematiek voor gebruik van Staatseigendom voor het hebben en behouden van een motorbrandstoffenverkoopspunt (MBVP) langs een rijksweg. De gebruiksvergoeding is opgebouwd uit een vaste, op de objectieve locatiewaarde gebaseerde, component en een variabele component gebaseerd op de actueel verkochte liters. Zowel de vaste als de variabele component bevat enige mate van progressie.

Na de invoering van de Wet tot veiling van bepaalde verkooppunten van motorbrandstoffen wordt voor het gebruik van Staatseigendom een huurovereenkomst gesloten, dan wel wordt een recht van erfpacht verleend. Er is in die gevallen geen sprake van gebruiksvergoeding maar van huurprijs dan wel canon en niet van vergunninghouder, maar van huurder dan wel erfpachter. De tegenprestaties worden in alle gevallen volgens het vergoedingensysteem MBVP berekend.

Overeenkomstig het bepaalde onder punt 1.3 zijn de bedragen per 1 januari 2007, 2012 en 2017 geïndexeerd.

1.1 De vaste component

De vaste vergoedingscomponent van de vergoeding wordt bepaald op basis van de objectieve locatiewaarde van een bepaalde locatie. Deze objectieve locatiewaarde wordt vastgesteld met behulp van de ontwikkelde Renmethodiek, zoals nader is omschreven onder punt 2.

In deze Renmethodiek vormen de passantenstroom, de voorzieningen en de kavelgrootte uitgangspunt voor het bepalen van de objectieve waarde van de locatie. In tabel 1 is de opbouw van de vaste vergoedingscomponent opgenomen.

Tabel 1 (de vaste vergoedingscomponent)

REN punten		gebruiksvergoeding per REN punt			
		1-1-2002	1-1-2007	1-1-2012	1-1-2017
van	tot en met	in euro's	in euro's	in euro's	in euro's
0	16	24,96	27,26	26,17	27,40
17	20	294,96	322,10	309,21	323,78
21	24	499,16	545,08	523,28	547,93
25	28	680,67	743,29	713,56	747,17
29	32	907,56	991,06	951,41	996,23
33	36	1.134,45	1.238,82	1.189,27	1.245,29
37	40	1.361,34	1.486,58	1.427,12	1.494,35
41	44	1.588,23	1.734,35	1.664,97	1.743,40
45	48	1.769,74	1.932,56	1.855,25	1.942,65
49	52	1.951,25	2.130,77	2.045,53	2.141,89
53	56	2.132,77	2.328,98	2.235,83	2.341,15
57	60	2.314,28	2.527,19	2.426,11	2.540,39
61	64	2.495,79	2.725,40	2.616,39	2.739,64
65	68	2.631,93	2.874,07	2.759,10	2.889,08
69	72	2.768,06	3.022,72	2.901,81	3.038,51
73	76	2.904,19	3.171,38	3.044,52	3.187,94
77	80	2.949,57	3.220,93	3.092,09	3.237,75
81	84	2.994,95	3.270,49	3.139,67	3.287,57

85	88	3.040,33	3.320,04	3.187,24	3.337,38
89	92	3.085,71	3.369,60	3.234,81	3.387,19
93	96	3.131,08	3.419,14	3.282,37	3.437,00
97	100	3.176,46	3.468,69	3.329,95	3.486,81

De genoemde REN-punten zijn afgerond op een heel getal. Dit betekent dat bijv. 16,4 REN-punten 16 wordt en 16,5 REN-punten 17.

1.2 De variabele component

De variabele component van de vergoeding wordt vastgesteld op basis van de werkelijke brandstofdoorzet die op een bepaalde locatie wordt gerealiseerd in het betreffende jaar. In de variabele vergoeding is een progressie ingebouwd, waardoor de variabele vergoeding per liter toeneemt naarmate er een hogere omzet wordt gerealiseerd. In tabel 2 is de opbouw van de variabele vergoedingscomponent opgenomen. Deze tabel is een zogenaamde incrementele IB-tabel, elke schaal geldt voor de genoemde volumerange.

Tabel 2 (de variabele vergoedingscomponent)

Doorzet in m3		gebruiksvergoeding per 1000 liter			
Meer dan:	tot en met:	1-1-2002 in euro's	1-1-2007 in euro's	1-1-2012 in euro's	1-1-2017 in euro's
0	2.500	4,54	4,96	4,76	4,98
2.500	5.000	4,99	5,45	5,23	5,48
5.000	7.500	6,35	6,93	6,66	6,97
7.500	10.000	9,08	9,92	9,52	9,97
10.000	12.500	11,34	12,38	11,89	12,45
12.500	15.000	11,8	12,89	12,37	12,95
15.000	17.500	13,16	14,37	13,80	14,45
17.500	20.000	13,61	14,86	14,27	14,94
20.000	30.000	14,07	15,36	14,75	15,44
30.000	>	14,52	15,86	15,22	15,94

1.3 Toepassing van de vergoedingssystematiek

De gebruiksvergoeding voor MBVP's met een werkelijke brandstofdoorzet van minder dan 2.500.001 liter per jaar bestaat alleen uit een variabele vergoedingscomponent.

De vergoedingssystematiek is per 1 januari 2002 gefaseerd ingevoerd en is van toepassing op het gebruik van Staatseigendom voor het hebben enz. van een MBVP.

De factoren die de objectieve locatiewaarde bepalen waarop de vaste component is gebaseerd, zullen een maal per vijf jaar worden herijkt. Deze herijking van de onderliggende factoren wil zeggen dat de voorzieningen, passantenstroom en kavelgrootte van een locatie opnieuw worden vastgesteld. Tevens wordt dan de totale vergoeding aangepast overeenkomstig de stijging of de daling van de Consumentenprijsindex alle huishoudens, afgeleid (de reeks CPI Werknemers laag is per januari 2003 beëindigd). Dit zal geschieden door vermenigvuldiging met een factor die wordt verkregen door het prijsindexcijfer van het kalenderjaar (gemiddeld) onmiddellijk voorafgaande aan het jaar van aanpassing van de gebruiksvergoeding te delen door het prijsindexcijfer van de overeenkomstige periode van het jaar dat de gebruiksvergoeding (opnieuw) is vastgesteld en deze factor af te ronden op drie decimalen.

1.4. Bezwaar en beroep

Indien een vergunninghouder van mening is dat de jaarlijks te betalen vaste vergoeding voor zijn concessie te hoog is vastgesteld, kan hij daartegen, onverminderd de wettelijke bezwaar- en beroepsmogelijkheden, alleen bezwaar maken indien één of meer van de factoren waarop de REN-

score is gebaseerd onjuist is/zijn vastgesteld, of bij de berekening van de REN-score of de daarop gebaseerde vaste vergoeding fouten zijn gemaakt. Bij het bezwaar dient de vergunninghouder duidelijk aan te geven welke gegevens onjuist zijn en de juiste gegevens te vermelden. Het bezwaar dient binnen 3 maanden na het ontvangen van de beschikking ingediend te worden bij het Ministerie van Financiën, Directie Domeinen die een herwaardering laat uitvoeren met inachtneming van de aangevoerde gegevens. De Directie Domeinen beslist binnen twee maanden na indiening van het bezwaar.

Ingeval van bezwaar zoals hiervoor wordt bedoeld, worden eventuele onjuistheden herzien en wordt daarna opnieuw de REN-score vastgesteld en aan de vergunninghouder medegedeeld. Indien nodig vindt verrekening plaats van reeds teveel of te weinig betaalde bedragen.

1.5. Buitengewone omstandigheden.

Ten aanzien van het vaste deel van de jaarlijkse vergoeding heeft de vergunninghouder het recht om in enig jaar een met redenen omklede herziening van de vastgestelde REN-score aan te vragen wegens buitengewone omstandigheden al dan niet met een incidenteel karakter, die hun oorzaken niet vinden in de vergunninghouder zelf, noch in de wijze van exploitatie van het MBVP. De omstandigheden moeten er toe leiden dat de REN-score volgens de gebezigde parameters in het betreffende jaar wezenlijk verschilt van het jaar, waarin de vaststelling heeft plaatsgevonden. Deze omstandigheden doen zich bijvoorbeeld voor in geval van langdurige infrastructurele werkzaamheden, calamiteiten etc.

Deze aanvraag wordt gedaan bij het Ministerie van Financiën, Directie Domeinen, die een "herwaardering" laat uitvoeren met inachtneming van de aangevoerde bijzondere omstandigheden. De Directie Domeinen beslist binnen twee maanden na de aanvraag voor een tijdelijke herziening.

2. De Renmethodiek

Het vaste deel van de vergoeding bestaat uit een bedrag gerelateerd aan de objectieve waarde van de betreffende locatie. Deze objectieve locatiewaarde wordt bepaald door aan een locatie punten toe te kennen voor een drietal objectieve criteria die de objectieve waarde van de locatie beïnvloeden. De systematiek gaat uit van de volgende drie criteria:

1. De passantenstroom
2. De voorzieningen aanwezig op de locatie
3. De kavelgrootte van de locatie

De punten die een locatie krijgt voor de drie criteria worden middels wegingsfactoren bij elkaar opgeteld en vormen zo de "REN-score" van de betreffende locatie. Deze REN-score is het uitgangspunt voor het bepalen van de hoogte van de te betalen vaste vergoeding.

Hieronder wordt uiteengezet hoe de criteria worden "gescoord". De daadwerkelijke vaststelling van deze scoring per locatie zal door een objectieve deskundige plaatsvinden.

2.1 De passantenstroom.

De score voor de passantenstroom van een locatie wordt bepaald aan de hand van de passantenstroom gemeten op het dichtstbijzijnde relevante telpunt. Het aantal passanten zal daarbij bepaald worden met behulp van het laatst beschikbare jaarrapport "Verkeersgegevens" van de "Adviesdienst Verkeer en Vervoer". Voor de eerste periode is uitgegaan van het "Jaarrapport 1998". Van het betreffende wegnummer wordt het voor het betreffende MBVP meest relevante telvak opgezocht. Vervolgens wordt het aantal uit de kolom "weekdag" van de desbetreffende rijrichting genomen. Het gebruikte "Telpuntnummer" wordt aan de vergunninghouder gerapporteerd. Zijn er geen, of geen relevante, gegevens beschikbaar dan wordt door Rijkswaterstaat ter hoogte van het MBVP een telling uitgevoerd om het aantal passanten vast te stellen. De gehanteerde methode om het gemiddelde per weekdag te berekenen zal daarbij gelijk zijn aan die van de "Adviesdienst Verkeer en Vervoer".

Op de aldus bepaalde passantenstroom wordt vervolgens in een viertal gevallen een korting toegepast.

- 2.1.1 Een korting van 15 % indien het station op een afstand van 600 meter voor de inrit langs de betreffende rijrichting niet goed zichtbaar is. Een MBVP is zichtbaar als het voor de bestuurder van een personenwagen rijdende in de rijrichting aan de zijde waar het MBVP

gevestigd is, duidelijk herkenbaar is als MBVP vanaf 600 meter voor de inrit. Dit is het geval als tenminste twee derde van de luifel c.q. twee derde van het gehele MBVP voor de bestuurder zichtbaar is.

- 2.1.2 Een korting van 25% indien het station slecht bereikbaar is. Dit is bijvoorbeeld het geval als de MBVP moeilijk bereikbaar is door ligging binnen een afstand van 500 meter achter verkeerslichten, aan een gecombineerde in-/afrit of er sprake is van een onoverzichtelijke in- of uitvoegsituatie.
- 2.1.3 Een korting op de passantenstroom van 10% per extra rijstrook indien er sprake is van meer dan 3 rijstroken in de betreffende rijrichting en/of indien er sprake is van een doelgroepenstrook.
- 2.1.4 Een korting op de passantenstroom van 10% indien het voorliggende station in dezelfde rijrichting zich op een afstand van minder dan 10 km van het betreffende station bevindt.

Deze kortingen worden toegepast omdat wordt verondersteld dat het percentage weggebruikers dat gebruik maakt van de locatie in deze gevallen lager is. Hierdoor zou de werkelijke passantenstroom behorende bij de locatie onevenredig hoog zijn.

Indien op een verzorgingsplaats een MBVP in combinatie met een servicestation is gevestigd, wordt er een korting op de passantenstroom van 35% toegerekend aan de betreffende dienst die dubbel op de verzorgingsplaats aanwezig is, zoals nader is omschreven onder punt 4.2 van het Algemeen Vergoedingssystematiek Servicestations.

Aan de aldus vastgestelde relevante, ook wel gecorrigeerde, passantenstroom voor de betreffende locatie worden punten toegekend volgens de volgende formule:

$$"0,0014 * (de\ gecorrigeerde\ passantenstroom) - 8."$$

De uitkomst van deze formule is maximaal 100 en geeft de REN-score voor de factor passantenstroom.

2.2 Voorzieningen

De score voor de factor voorzieningen wordt bepaald door het toekennen van punten voor een viertal voorzieningen. Per aanwezige voorziening worden 25 punten gegeven. De voorzieningen zijn:

- 1. Op dezelfde kavel is een restaurant aanwezig
- 2. Op dezelfde kavel is een ruim parkeerterrein met bankjes
- 3. Op de locatie is een shop > 50 m² aanwezig of mogelijk
- 4. Op de locatie is LPG verkrijgbaar of het vigerende bestemmingsplan en de milieuwetgeving bieden de mogelijkheid van verkoop van LPG.

Bij het onderdeel voorzieningen wordt het begrip kavel als volgt gedefinieerd: een perceel grond op een locatie langs een Rijksweg met een af- en oprit van respectievelijk naar deze Rijksweg. Op het perceel is een MBVP gevestigd en op hetzelfde perceel is eventueel een parkeerplaats en/of een wegrestaurant aanwezig.

Voor de voorzieningen wordt uitgegaan van de volgende definities:

2.2.1 Restaurant op dezelfde kavel:

Een restaurant is een bedrijf dat tegen betaling maaltijden, dranken etc. verstrekt. Het bedrijf exploiteert daarvoor een permanent gebouw, dat zodanig is ingericht dat er voldoende zitgelegenheid is om tenminste 20 personen tegelijk een maaltijd te serveren.

2.2.2 Een ruim parkeerterrein met bankjes:

Hiervan is sprake als het parkeerterrein goed bereikbaar is vanaf het MBVP, deugdelijk verhard is en tenminste parkeerruimte biedt aan 25 personenwagens en 5 vrachtwagens. Ook dienen er minimaal twee tafels met bankjes en voldoende vuilnisbakken aanwezig te zijn.

2.2.3 Oppervlakte van een shop:

Voor het bepalen van de oppervlakte van de shop, worden de oppervlakten samengeteld van de voor klanten toegankelijke verkoopruimte, de afrekenbalie, de snackcorner, ruimte voor verkoop van verse broodjes (bake-off corner) e.d. De mogelijkheid voor het realiseren van een shop van minimaal 50 m² wordt altijd aanwezig geacht indien:

- 2.2.3.1 de werkelijke oppervlakte van de kavel gelijk is aan of groter dan de normatieve oppervlakte zoals bepaald bij de factor kavelgrootte én
- 2.2.3.2 het geldende bestemmingsplan de bouw van een dergelijke shop mogelijk maakt. In alle andere gevallen wordt gekeken naar de gerealiseerde situatie ter plaatse.

- 2.2.4 Gelegenheid voor de verkoop van LPG: Dit is het geval als de milieuwetgeving dat op de betreffende locatie mogelijk maakt en het geldende bestemmingsplan dit toelaat of de benodigde aanpassing van het bestemmingsplan mogelijk is.
De uitzondering voor de eerste periode van vijf jaren (vanaf 1 januari 2002, dat voor de bestaande MBVP's is aangenomen dat de verkoop van LPG waar mogelijk gerealiseerd is (en waar niet gerealiseerd onmogelijk is), is vervallen vanaf de eerste herijking (per 1 januari 2007).

2.3 Kavelgrootte van de MBVP-locatie

In de systematiek wordt de score voor de factor kavelgrootte bepaald door de verhouding tussen de werkelijke kavelgrootte en een ontwikkelde normatieve kavelgrootte. De normatieve kavelgrootte is bepaald door uit te gaan van een normatief aantal passanten per opstelplaats en een normatief aantal vierkante meters per opstelplaats. Is het werkelijk oppervlak kleiner, dan wordt een korting gegeven op de vergoeding. Is het groter, dan is de normatieve prijs verschuldigd (en derhalve niet voor de overtollige m²).

De werkelijke kavelgrootte van een MBVP wordt hierbij als volgt gedefinieerd:

Het bestrate gedeelte inclusief opstellen vanaf het asfalt (erfgrens) van de inrit tot het asfalt (erfgrens) van de uitrit, alsmede de ruimte die in gebruik is voor de tanks voor zover niet begrepen in het bovenstaande, een en ander voor zover staatseigendom.

Dit betekent dat de oppervlakten worden geteld van:

- het voorterrein (=ruimte tussen afrit en shop voor zover voorzien van bestrating –al dan niet vloeistofdicht-)
- de ondergrond van het gebouw
- de parkeerplaatsen bij de shop en voor eigen gebruik
- de opstelplaats(en) voor tankwagens
- de overige ruimte achter en naast het gebouw tot aan de oprit naar de snelweg, het parkeerterrein of het restaurant
- de ruimte die in gebruik is voor de (LPG-)tanks voor zover niet begrepen in het bovenstaande.

De normatieve oppervlakte kan aan de hand van de passantenstroom die van toepassing is voor de betreffende locatie, volgens de bijgevoegde tabel worden bepaald. Hierbij dient te worden uitgegaan van de werkelijk gemeten passantenstroom exclusief kortingen (zoals toegekend bij het bepalen van de factor passantenstroom).

Tabel normatieve oppervlakte

Aantal passanten	Berekening Normatieve oppervlakte in m ²
0 < 8.000	800+0,15 * aantal passanten
8.000 <16.000	600+0,15 * aantal passanten
16.000 <24.000	400+0,15 * aantal passanten
24.000 <32.000	200+0,15 * aantal passanten
> 32.000	0,15 * aantal passanten

De score voor "kavelgrootte" wordt dan als volgt bepaald:

1. normatieve oppervlakte ≤ werkelijk aantal m² → (score = 100)
2. normatieve oppervlakte > werkelijk aantal m² → (score = (werkelijk m² / normatieve oppervlakte)*100)

2.4 Totale vaste vergoeding

Nu voor alle drie de criteria de punten zijn toegekend kunnen deze punten middels wegingsfactoren bij elkaar worden opgeteld. Deze wegingsfactoren zijn:

Passantenstroom: 83 %

Voorzieningen: 7 %

Kavelgrootte: 10 %

Het totaal aan punten vormt de "REN-score" van de locatie, tevens uitgangspunt voor het bepalen van de vaste vergoeding. De REN-score wordt vervolgens afgerond op een heel getal. Door deze REN-score te vermenigvuldigen met de vaste vergoeding per REN-punt, weergegeven in de betreffende categorie, wordt de vaste vergoeding voor de locatie verkregen.

Bijlage 5

Door het niet meer OPENBAAR beschikbaar zijn van verschillende websites zal naar verwachting medio 2017 aanpassing van deze 'Bijlage 5' aan kengetallen voor het jaar 2016 plaatsvinden.

Servicestation

Bronnen en herijking kengetallen voor het jaar 2015

Gemiddelde bezoekerfactor

De factor is bepaald volgens een overzicht van Horeca consumentenonderzoek 2006 (bedrijfschap Horeca en Catering i.s.m. Foodstep) voor het jaar 2006 en gepubliceerd op de website van horeca in cijfers. www.hinc.databank.nl tabblad consument

Voor het jaar 2013 is de gemiddelde bezoekerfactor voor een wegrestaurant hierbij gesteld op 2,9%.

Aantal bezoekers [%] 2012, 2013 Nederland

	2012	2013
Restaurantsector: % bezoekers, totaal	34,8	35,9
Hollands/Frans restaurant: % bezoekers, totaal	9,1	10,6
Chinees/Indisch restaurant: % bezoekers, totaal	13,6	13,0
Wegrestaurant: % bezoekers, totaal	2,7	2,9

Gemiddeld aantal inzittende van een passerend motorvoertuig

Deze is op basis van een verkenning van facilitaire horeca door Hospitality Consultants 1998 gesteld op 1,3.

Mede gezien cijfers van het SWOV (Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid) welke voor 2000 een factor 1,37 aangeeft en de ecologische voetafdruk waar het aantal op 1,2 wordt gezet kan de 1,3 worden gehandhaafd.

Gemiddeld bestedingspatroon

Volgens een publicatie (Horeca in Cijfers) van Horeca en Catering bedraagt de gemiddelde besteding per bezoek per gast in de restaurantsector bij een wegrestaurant volgens het laatst bekende jaarcijfer van 2013 € 8,10.

www.hinc.databank.nl tabblad consument

Maandcijfers horecabezoek Nederlandse consument 2012, 2013 Nederland

	2012	2013
Restaurantsector: % bezoekers, totaal [%]	34,8	35,9
Hollands/Frans restaurant: % bezoekers, totaal [%]	9,1	10,6
Chinees/Indisch restaurant: % bezoekers, totaal [%]	13,6	13,0
Wegrestaurant: % bezoekers, totaal [%]	2,7	2,9
Wegrestaurant: bestedingen per bezoek per gast, totaal [euro]	9,6	8,1

Passantenstroom

Voor het aantal passanten aan de wegzijde van het wegrestaurant is het cijfer genomen van het wegvak gelegen voor en aan de wegzijde van het restaurant. Hierbij is de waarde genomen van de weekdag gemiddelde intensiteiten in 2017 op basis van INWEVA 2017.

Link naar de viewer : https://geoweb.rijkswaterstaat.nl/thematisch_wegen.html hier kiezen voor : NL - INWEVA Verkeersintensiteiten

De link verwijst naar de thematische indeling op de RWS site, onder het thema wegen, vaarwegen en water kan men dan kiezen voor : NL - INWEVA Verkeersintensiteiten (zie plaatje), voordeel van benaderen van de site op deze manier is dat die altijd bereikbaar blijft! In de huidige link die je hebt kunnen wijzigingen gaan optreden bv als we gaan migreren naar een nieuwe GeoWeb omgeving, maar via het RWS GeoWeb portaal blijft de site altijd bereikbaar!

Gebruikers met (hulp)vragen kunnen zich wenden tot het informatiepunt WVL (RWS Water Verkeer en Leefomgeving) : E-mail: informatiepuntwvl@rws.nl of Telefoon: 088 797 71 02.

Theoretische huur

Volgens cijfers (economische gegevens, omzet-kostenstructuur van restaurantsector uit de bedrijfsvergelijking Horeca 2007-2010 kan geconcludeerd worden dat de huur van gebouwen ligt tussen de 6,7 en 10,6%. Cijfers over de 2009 tot 2011 dat het percentage stabiel blijft. Het gemiddelde kan worden bepaald op **8,6%**.

Omzet per m2 vloeroppervlak

De gewogen omzet is in 2001 bepaald op € 2.771 per m2 (100%). Volgens de horecaprognoses voor 2014 is er in 2013 een stijging t.o.v. van 2012 geweest van 2,25% derhalve kon voor 2014 de omzet bepaald worden op **€ 3.101,--**.

<http://abf.kenniscentrumhoreca.nl/report/prognoses.html>

Stichtingskosten per m2 bruto vloeroppervlakte

Conform cijfers uit '(Her)bouwkosten bedrijfspanden' – Taxatieboekje 2015 uitgegeven door BIM Media voor een wegrestaurant.

Bijkomende projectkosten: (blz 213) 17,8 % (1-3 miljoen kolom minimaal)

Voorbereidings- en begeleidingskosten 15,3 %

Heffingen 2,5 %

Wegrestaurant 798m2 en 2924 m2

M2's	EUR/m2 bvo	bron		
798	1290	blz 114		
2924	1095	blz 114		
Verschil in m2	Verschil in EUR	Verschil EUR/m2		
-2126	195	0,09		
Van	Tot	Gemiddeld	Eur/m2 bvo	Incl 17,8%
0	500		1.317	1.551
500	1000	750	1.294	1.524
1000	2000	1500	1.227	1.445
2000	3000	2500	1.136	1.338
3000	>		1.091	1.285

Inrichtingskosten per m2 kavel

Conform cijfers uit 'Kengetallen inrichting bedrijfsterreinen' – Taxatieboekje 2015 uitgegeven door BIM Media

Omschrijving	M2 oppervlak	bron	EUR/m2
Bouwrijp maken	5000	Blz 19	15,05
Verharding BBS/Asfalt	5000	Blz 173/139	35,53
Verlichting		Blz 211	5,88
		Totaal	56,46

Canonrendement

Conform vastgesteld beleid door Domeinen bij brief 17-02-2003 wordt het rendementspercentage bepaald door een basisrente (=rendement op 10-jarige staatsleningen) plus een opslagpercentage van 1% voor beheerskosten en risico.

Het gemiddelde rendement over 10 jarige staatsleningen eurogebied over het jaar 2014 bedraagt 2,28 %.

Bron: <http://www.statistics.dnb.nl/index.cgi?lang=nl&todo=Rentes>

Het canonrendement wordt derhalve vastgesteld op **3,28 %**.

DOMEINEN

1. Algemeen Vergoedingssystematiek Servicestations

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de nieuwe vergoedingsmethodiek is dat deze aansluit bij de per 1 januari 2002 in werking getreden vergoedingssystematiek voor het gebruik van Staatseigendom voor het hebben en houden van een motorbrandstofverkooppunt (MBVP) langs Rijkswegen.

Vergoedingsmethodiek restauratieve diensten

Om te komen tot een voorstel voor waardebeoordeling van de servicestations is er een opdracht gegeven aan DTZ Zadelhoff voor een onderzoek. Hierbij is een formule ontwikkeld waarmee op eenvoudige en eenduidige wijze de vergoeding voor een servicestation kan worden vastgesteld.

Aanpassing

De vergoedingssystematiek is gebaseerd op kengetallen uit het jaar 2001. De canon wordt ieder jaar aangepast voor nieuw af te sluiten contracten.

Een eenmaal vastgestelde canon voor restauratieve voorzieningen geldt voor een periode van vijf jaren.

Aangezien er op dit moment geen servicestations zijn zal de vergoedingssystematiek drie jaar na invoering worden geëvalueerd. Deze evaluatie kan tot aanpassingen leiden.

Servicestation

Door de veranderende situatie zal het dus mogelijk zijn dat een exploitant in één gelegenheid zowel motorbrandstof verkoopt als restauratieve diensten aanbiedt.

Voor nieuwe verzorgingsplaatsen geldt dat er servicestations zullen worden uitgegeven.

Een bestaande concessiehouder van een wegrestaurant en/of een MBVP kan zijn concessie inruilen voor een concessie voor een concessie van een servicestation.

Mogelijke situaties die zich op één locatie kunnen voordoen:

- a. Er bevinden zich 2 servicestations;
- b. Er bevindt zich 1 servicestation.
- c. Er bevindt zich 1 servicestation en 1 MBVP/ wegrestaurant;
- d. Er bevindt zich 1 MBVP en 1 wegrestaurant;
- e. Er bevindt zich 1 MBVP/ wegrestaurant;

Onderstaande vergoedingssystematiek is opgebouwd uit een aantal stappen:

- 1. algemene inleiding
- 2. vaststellen vergoeding restauratieve dienst.
- 3. vaststellen vergoeding motorbrandstofverkooppunt
- 4. vaststellen vergoeding servicestation

2. VASTSTELLING VERGOEDING RESTAURATIEVE DIENST

INLEIDING

Voor de vaststelling van de vergoeding voor het gebruik van Staatseigendom langs rijkswegen ten behoeve van restauratieve diensten, kunnen een viertal stappen worden onderscheiden. Als resultaat van elke stap wordt er een waarde bepaald, welke als uitgangspunt geldt voor de volgende stap. Uiteindelijk leiden de vier stappen tot de vergoeding voor het desbetreffende te beoordelen wegrestaurant.

Middels het doorlopen van de vier stappen, worden de volgende waarden vastgesteld:

1. de objectieve omzet;
2. de waarde van de locatie;
3. de waarde van de grond;
4. de vergoeding.

Om een globaal overzicht te geven hoe men in de verscheidene stappen uiteindelijk tot een waarde komt, zullen deze hierna zo kort en helder mogelijk worden beschreven.

Stap 1: de objectieve omzet

Om de ondernemer niet te straffen voor zijn eigen 'succes' wordt gebruik gemaakt van een objectieve omzet (m.a.w. de 'gemiddelde' omzet die men 'normaliter' op een locatie zou moeten kunnen realiseren). De belangrijkste variabele hierbinnen is het aantal passerende motorvoertuigen. Van het aantal passerende motorvoertuigen kan het aantal bezoekers van de betreffende locatie worden afgeleid. Uitgaande van een gemiddeld bestedingspatroon per bezoeker, komt de objectieve omzet tot stand.

Stap 2: de waarde van de locatie

De ervaring heeft geleerd dat van de omzet een bepaald percentage toegerekend kan worden aan de theoretische huur. De verkregen theoretische huur wordt van de rendementseis vertaald in de waarde van de locatie. In feite betekent dit dat men, gebaseerd op gegevens uit de markt, bereid is een factor x maal de huur te betalen als waarde voor de locatie.

Stap 3: de waarde van de grond

De waarde van de locatie bestaat uit twee componenten; de grondwaarde en de investering die gedaan moet worden voor de realisatie van de opstal(len) en de inrichting van de kavel. Om deze laatste twee te berekenen, wordt van beiden eerst het metrage vastgesteld; de normatieve bruto vloeroppervlakte voor de opstal(len) en normatieve oppervlakte van de kavel. In beide gevallen vormt het in stap 1 berekende aantal bezoekers als uitgangspunt welke grofweg vermenigvuldigd wordt met de norm voor het aantal zitplaatsen (verhoogd met een opslag voor de keuken etc) en de norm voor het aantal parkeerplaatsen. Beiden worden vervolgens vermenigvuldigd met stichtingskosten per vierkante meter om te komen tot de totale investeringssom. Door deze in mindering te brengen op de waarde van de locatie, resteert de waarde van de grond.

Stap 4: de vergoeding

Voor de vaststelling van de vergoeding wordt eveneens gebruik gemaakt van een rendement overeenkomstig stap 2. Het verschil is echter dat in stap 4 het gehanteerde rendement 5,8% bedraagt (standaardrendement van het Ministerie van Financiën). Omdat nu de waarde bekend is (de waarde van de grond) en de huur (lees: gebruiksvergoeding) vastgesteld moet worden, wordt de formule nu tegengesteld gehanteerd. Door deze totale vergoeding te delen door de in stap 3 berekende normatieve oppervlakte voor de kavel, komt men tot een vergoeding per m² kavel. De te betalen vergoeding wordt hierdoor berekend middels de werkelijke oppervlakte van de kavel te vermenigvuldigen met de vergoeding per m², waarbij de normatieve oppervlakte voor de kavel geldt als ondergrens.

2.1 Bepaling geobjectiveerde omzet

Om te komen tot een methodiek voor de vaststelling van een gebruiksvergoeding zal allereerst de geobjectiveerde omzet per wegrestaurant worden bepaald.

$$Y = 365 * X * Z * a * b$$

Y = objectieve omzet van de gemiddeld geleverde restauratieve diensten

X = passantenstroom per dag (gemiddeld aantal motorvoertuigen dat de locatie passeert gemeten over een gemiddelde dag per week, bepaald over 7 dagen, eenzijdige passantenstroom)

Z = gemiddelde bezoekenfactor. Is gesteld op 3% (het betreft het percentage van het aantal passanten dat daadwerkelijk

het wegrestaurant bezoekt) Bronnen: 1. Verkenning van facilitaire horeca, Hospitality Consultants 1998, 2 Van de benzinestations langs rijkswegen is op basis van de doorzet, het tankgedrag het gemiddeld aantal liters per tankbeurt en de keuze voor het type brandstof) en het aantal passanten een gemiddelde bezoekenfactor bepaald)

a = gemiddeld aantal inzittenden van een passerend motorvoertuig. Is gesteld op 1,3 (verkenning van facilitaire horeca, Hospitality Consultants 1998)

b = gemiddeld bestedingspatroon van een bezoeker aan een wegrestaurant. Is gesteld op € 5,88 (excl. btw)

Gemiddeld bestedingspatroon

Het gemiddelde bestedingspatroon van een bezoeker aan een wegrestaurant bedroeg in 2000 NLG 12,50, zo blijkt uit een publicatie van het Bedrijfschap Horeca en Catering. Geïndexeerd naar 2001 (tot zover zijn data beschikbaar bij het Bedrijfschap Horeca en Catering) betekent dit dat een bezoeker gemiddeld € 5,88 per bezoek besteedt.

Passantenstroom

Hierbij gaat het om de tellingen over alleen die zijde van de weg waar het wegrestaurant zich ook daadwerkelijk aan bevindt (= is dus de helft van de totale passantenstroom)

Bepalend zijn de tellingen over 7 dagen per week (weekgemiddelde).

Formule objectieve omzet

Formule voor de berekening van een objectieve omzet voor een wegrestaurant is:

objectieve omzet = aantal dagen per jaar * passantenstroom * bezoekenfactor * aantal inzittenden * bestedingspatroon

$$\text{objectieve omzet (Y)} = 365 * [\text{passantenstroom}] * 0,03 * 1,3 * 5,88$$

2.2 Bepaling waarde totale locatie

Om de grondwaarde te bepalen van een locatie waarop zich een wegrestaurant bevindt, dient allereerst de waarde van de totale locatie (inclusief de opstallen) te worden berekend. Dit dient te gebeuren door de huisvestingslasten te delen door het rendement dat voor een bepaalde locatie geldt.

Formule waarde totale locatie

Waarde totale locatie (incl. opstallen) = theoretische huur / rendement

2.2.1 Theoretische huur

Uit cijfers van het Bedrijfschap Horeca en Catering kan geconcludeerd worden dat dit percentage voor wegrestaurants tussen 5 en 10% ligt.

Een gewogen gemiddelde:

BVO	Aantal	Theoretische huur in %
Van	tot	van de omzet
< 200	60	9,0%
200	500	7,5%
> 500	15	6,0%

Tabel 'Omzet per Theoretische huur in € 's % van de omzet naar bruto vloeroppervlakte' (Bron: Horeca)

in cijfers 2001, Bedrijfschap Horeca en Catering, 2002)

Hierin zijn tevens horecagelegenheden meegenomen die aan de weg liggen, maar geen eigen afrit hebben.

Na weging kan gesteld worden dat het procentuele aandeel van de theoretische huur in objectieve omzet 8,1% bedraagt.

2.2.2 Rendement

Het rendement wordt vastgesteld door middel van een basisrendement welke vermeerderd wordt met een opslag die tot stand komt door een REN-score voor die locatie.

Voor het basisrendement wordt er uitgegaan van een bruto aanvangrendement dat zich bevindt tussen de rendementen van fast food, ketens, winkels, en de rendementen voor bedrijfsgebouwen. Omdat wegrestanturants zich qua risicoprofiel hiertussen bevinden, wordt de range van het bruto aanvangrendement voor een wegrestantur; 7,5% tot 8,0%. Daarbij wordt uitgegaan van 7,5% (voor de beste locaties) welke maximaal 0,5% gecorrigeerd kan worden tot 8,0% (voor mindere locaties).

REN-score	Rendementsopslag
100	0,0 %
80	0,1%
60	0,2%
40	0,3%
20	0,4%
0	0,5%

Tabel 'Voorbeeld REN (locatie-)score vertaald naar rendementsopslag'

Real Estate Norm

De kwaliteit van wegrestantur-locaties wordt bepaald aan de hand van de Real Estate Norm, die wordt aangeduid met de afkorting REN.

Kwaliteitsaspecten binnen REN voor wegrestantur-locaties

Om onderscheid te kunnen maken tussen de diverse locaties worden deze aan de hand van de navolgende aspecten beoordeeld:

□□□ de extra parkeergelegenheid op de kavel;

- van 0 tot 50% extra parkeergelegenheid;

- meer dan 50% extra parkeergelegenheid;

□□□ de ligging op de kavel;

□□□ de nabijheid van een grensovergang;

- de locatie bevindt zich aan dezelfde afslag als de grens van de grensoverschrijdende weg;

- de locatie bevindt zich als laatste voor de grens van een grensoverschrijdende weg, binnen een straal van vijftien kilometer.

Ter verduidelijking wordt in bijlage 1 per aspect aangegeven wat precies wordt verstaan onder het te beoordelen aspect en hoe de score van deze ontstaat.

Wanneer de opslag voor het rendement vanuit de REN-score wordt vertaald naar de totale formule, ziet deze er als volgt uit:

$$\begin{aligned}\text{Rendement per locatie} &= \text{basisrendement} + \text{opslag REN (locatie-)score} \\ &= 7,5 \% + [x] \%\end{aligned}$$

2.3 Bepaling grondwaarde

Vanuit de totale waarde van de locatie kan men de waarde van de grond destilleren. Door de totale waarde van de locatie te verminderen met de investeringssom voor de locatie (zie formule grondwaarde). Hier wordt onder verstaan de stichtingskosten van de opstallen en de kosten van inrichting van het terrein.

Formule grondwaarde

Grondwaarde = waarde totale locatie – investeringskosten

Totale investeringskosten = stichtingskosten opstal + inrichtingskosten kavel

Om de stichtingskosten te kunnen bepalen, zal eerst het bruto vloeroppervlak van de opstallen moeten worden berekend. Ook zullen de kosten voor de inrichting van het terrein in kaart moeten worden gebracht.

Stichtingskosten opstallen

De bruto vloeroppervlakte kan men bepalen op basis van de objectieve omzet van de desbetreffende locatie. De gewogen objectieve omzet per m² verkoopoppervlakte:

Oppervlakte Van	tot	Aantal	Omzet per m ²
	<200	60	2.266
200	500	31	3.210
>500		15	3.885

Tabel 'Omzet per m² verkoopoppervlakte' (Bron: Horeca in cijfers 2001, Bedrijfschap Horeca en Catering, 2002)

Berekend over de cijfers van 2001 is dat € 2.771,- per m² verkoopoppervlakte.

De objectieve omzet gedeeld door de gewogen objectieve omzet per m² verkoopoppervlakte, resulteert in het aantal m²'s verkoopoppervlakte.

Gemiddeld beslaat de verkoopoppervlakte 60% van de bruto vloeroppervlakte, waardoor de bruto vloeroppervlakte van de totale opstal bepaald kan worden.

De stichtingskosten worden gebaseerd op de kosten per m² bruto vloeroppervlakte*.

De stichtingskosten nemen af naarmate het bruto vloeroppervlakte toeneemt. (zie onderstaande tabel; *).

Van	Tot	€/per m ² bvo
	< 500	1.360
500	1.000	1.333
1.000	2.000	1.253
2.000	3.000	1.147
> 3000		1.094

Tabel 'Stichtingskosten wegrestaurant per m² bruto vloeroppervlakte'

* Hiervoor zijn gebruikt de cijfers uit '(Herbouw)kosten bedrijfspanden - Taxatieboekje 2001', uitgegeven door

Elsevier 2001. De gepubliceerde cijfers zijn verhoogd met de bijkomende projectkosten (o.a. voorbereidings- en begeleidingskosten, heffingen, risico's, etc.).

Dit alles in een formule uiteengezet ziet er als volgt uit:

Verkoopoppervlakte = objectieve omzet / gewogen objectieve omzet per m² verkoopoppervlakte

Aantal m² bvo (bruto vloeroppervlakte totale opstal = m² verkoopoppervlakte/60%

Stichtingskosten opstal = stichtingskosten per m² bvo * bruto vloeroppervlakte

Inrichtingskosten kavel

Wanneer uiteindelijk de waarde van de totale locatie wordt vermindert met de stichtingskosten, houdt men de waarde welke de grond vertegenwoordigt over. Echter op deze waarde dient een reductie aangebracht te worden, omdat deze grond (de kavel) ook ingericht dient te worden (denk aan verharding, verlichting, etc.). Hiervoor moet eerst de grootte van de kavel worden bepaald. Dit gebeurt op basis van de benodigde parkeerruimte.

Rijkswaterstaat heeft als norm gesteld: 1 parkeerplaats per 4 zitplaatsen. De gemiddelde oppervlakte van een parkeerplaats bedraagt 25 m².

Aantal zitplaatsen

Voor een zitplaats is 2 m² nodig (bron Bouwstenen van de Horeca, Koninklijke Horeca Nederland, 2001)

Om de totale oppervlakte van de kavel te berekenen wordt de volgende formules gehanteerd:

Aantal zitplaatsen = verkoopoppervlakte / 2

Aantal parkeerplaatsen = aantal zitplaatsen / 4

Kavelgrootte (excl. opstal) = aantal parkeerplaatsen * 25

De inrichtingskosten worden gebaseerd op de kosten per m² kavel, exclusief de m²'s bruto vloeroppervlakte voor de opstallen. ('Kosten inrichting bedrijfsterreinen, GWW-boekje 2001, Elsevier").

De norm is gesteld op € 48,- per m² kavel.

De totale investeringskosten bestaan hierdoor uit de stichtingskosten van de opstal en de inrichtingskosten van het terrein.

Grondwaarde = waarde totale locatie - investeringskosten

2.4 Vaststellen gebruiksvergoeding

Het gemiddeld nominale rendement op staatsleningen over het jaar 2001; 4,80%.

Daarbij geldt een opslag van 1,0% ten behoeve van beheerskosten en risico, waardoor het canonrendement 5,80% wordt.

Formule canon

De totale canon (gebruiksvergoeding) is daardoor als volgt te berekenen:

Canon (gebruiksvergoeding) = grondwaarde * canonrendement

In het geval dat de kavel kleiner is, dient een gereduceerde canon bepaald te worden.

In het geval dat de kavel een grotere oppervlakte heeft dan de normatieve oppervlakte, kan men volstaan de reeds berekende vergoeding op basis van de normatieve oppervlakte.

3. VASTSTELLING VERGOEDING MOTORBRANDSTOFVERKOOPPUNTEN

Voor de vaststelling van de gebruiksvergoeding voor motorbrandstofverkooppunten, wordt de reeds bestaande vergoedingssystematiek gehanteerd.

Deze is per 1 januari 2002 in werking getreden en geldt voor het hebben en behouden van een MBVP langs een rijksweg op gronden welke eigendom zijn van de Staat. De gebruiksvergoeding (canon) is opgebouwd uit een vaste, op de objectieve locatiewaarde gebaseerde, component en een variabele component gebaseerd op de actueel verkochte liters.
(zie bijlage 4)

4. VASTSTELLING VERGOEDING SERVICESTATIONS

4.1 Vaststellen canon servicestation

Omdat een servicestation feitelijk bestaat uit de combinatie van twee functies motorbrandstofverkoop punt en restauratieve diensten), bestaat de vergoedingen uit twee componenten:

Vergoeding servicestation = vergoeding MBVP + vergoeding wegrestaurant

4.2 Corrigeren voor gecombineerde mogelijkheden

Wanneer een servicestation in combinatie met een wegrestaurant, MBVP of met nog een servicestation op één kavel zich bevindt wordt voor de vaststelling van een vergoeding voor een servicestation, enige aanpassingen aangebracht.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid die wordt geboden in paragraaf 4.1 van de benzineverkoopvergoeding "de passantenstroom" waarin melding wordt gemaakt van het toepassen van een additionele kortingsfactor in het geval dat er meerdere benzinestations op een locatie aanwezig zijn.

Additioneel kortingsfactor op de passantenstroom

Wanneer er twee dezelfde diensten op één kavel wordt geleverd wordt er een korting op de passanten stroom van 35% toegerekend aan de betreffende dienst die dubbel op de locatie aanwezig is.

Volgende situaties kunnen ontstaan:

- één servicestation en een wegrestaurant op één kavel

Servicestation krijgt 35% aftrek op de passantenstroom voor de restauratieve dienst.

De passantenstroom voor de benzineverkoop blijft gehandhaafd. Het wegrestaurant behoudt haar oude erfpachtcanon.

- Twee servicestations op één kavel

Beide servicestations krijgen een korting van 35% op de passantenstroom voor de restauratieve dienst en voor de benzineverkoop.

- Een servicestation en één MBVP op één kavel

Beide krijgen een korting van 35% op de passantenstroom voor de benzineverkoop. De passantenstroom voor het wegrestaurant heeft geen kortingsfactor o.b.v. concurrentie op de kavel.

4.3 Normatieve oppervlakten MBVP en wegrestaurant versus kavelgrootte

De benzineverkoop de basis binnen het bepalen van de vergoeding van een servicestation.

Oppervlakte servicestation = oppervlakte MBVP + oppervlakte wegrestaurant

Vergoedingssysteem MBVP-en. (zie bijlage 3)

De normatieve oppervlakte kan aan de hand van de passantenstroom die van toepassing is voor de betreffende locatie, volgens de bijgevoegde tabel worden bepaald. Hierbij dient te worden uitgegaan van de werkelijk gemeten passantenstroom exclusief kortingen (zoals toegekend bij het bepalen van de factor passantenstroom).

Tabel normatieve oppervlakte

Aantal passanten	Berekening Normatieve oppervlakte in m ²
0 < 8.000	800+0,15 * aantal passanten
8.000 <16.000	600+0,15 * aantal passanten
16.000 <24.000	400+0,15 * aantal passanten
24.000 <32.000	200+0,15 * aantal passanten
> 32.000	0,15 * aantal passanten

De beschikbare kavel voor het servicestation - de normatieve oppervlakte van Benzineverkoop = de oppervlakte voor de restauratieve dienst.

Over het rest oppervlakte dient de vergoeding voor het gedeelte voor de restauratieve dienst te worden berekend.

Voor de berekening van de vergoedingen per onderdeel (benzineverkoop en restauratieve diensten) worden de methoden gehanteerd zoals die in de hoofdstukken hiervoor zijn beschreven.

VERKLARENDE WOORDENLIJST

<i>Locatie</i>	Verzorgingsplaats
<i>MBVP</i>	Motorbrandstofverkooppunt (ook wel: benzinestation). Onder MBVP-en worden bedrijven verstaan die als consumentengerichte Hoofdactiviteit het verkopen van motorbrandstoffen aan de weggebruiker hebben. Daarbij mogen alleen kleinschalige detailhandelactiviteiten worden ontplooid.
<i>Wegrestaurant</i>	Onder wegrestaurants worden bedrijven verstaan die als Consumentengerichte hoofdactiviteit het leveren van restauratieve diensten (spijsen en dranken) hebben. Daarbij mogen alleen kleinschalige detailhandelactiviteiten worden ontplooid.
<i>Servicestation</i>	Onder servicestations worden bedrijven verstaan die een combinatie van motorbrandstofverkooppunt en wegrestaurant zijn.

Bijlage 1

Waardering erfpachtcanon Wegrestaurants

Volgnummer:	Fictief
Rijksweg:	Fictief
aantal omzetcdagen per jaar	365
passantenstroom ter plaatse	34.631
Bezoekfactor	3,0%
aantal inzittenden per passant	1,3
gemiddelde besteding per inzittende	5,88
objectieve omzet	2.898.677
theoretische huur als % van de objectieve omzet	8,1%
theoretische huur totale object	234.793
bruto aanvangsrendement	7,50%
opslag ten gevolge van REN-score	0,20%
totaal rendement	7,70%
waarde totale locatie	3.049.258
gewogen omzet per m ² verkoopoppervlakte	2.771
verkoopoppervlakte	1.046
verkoopoppervlakte als % van de totale opstallen	60%
m ² bvo opstal	1.743
stichtingskosten per m ² bvo	1.253
totaal stichtingskosten opstal (excl. inrichting)	2.184.556
aantal zitplaatsen per m2 verkoopoppervlakte	0,50
aantal zitplaatsen	523
aantal parkeerplaatsen per zitplaats	0,25
benodigd aantal parkeerplaatsen	131
aantal m ² 's oppervlakte per parkeerplaats	25
oppervlakte parkeren (o.b.v. norm per parkeerplaats)	3.269
m ² kavel (incl. opstal)	5.012
inrichtingskosten kavel per m ²	48
totale inrichtingskosten kavel	156.911
totale investeringskosten	2.341.467
residuele waarde van de grond totaal	707.791
residuele waarde van de grond per m2 kavel	141
canonrendement	5,80%
totale canon	41.052
canon per m² kavel	8,19

Bijlage 2

TOELICHTING REN WEGRESTAURANTS

Globaal gezegd kunnen voor wegrestaurants de navolgende drie kwaliteitsaspecten worden onderscheiden:

☐☐☐ de extra parkeergelegenheid op de kavel;

☐☐☐ de ligging op de kavel;

☐☐☐ de nabijheid van een grens bij een grensoverschrijdende weg.

De keuze van deze kwaliteitsaspecten is gebaseerd op het feit dat deze kunnen zorgen voor een hoger omzetspotentieel.

Ter verduidelijking wordt hierna per te beoordelen kwaliteitsaspect aangegeven wat precies wordt verstaan onder het betreffende aspect. Ook worden de bijbehorende scores uiteen worden gezet.

Extra parkeren

Indien een kavel de mogelijkheid biedt om, naast de bij het wegrestaurant behorende aantal parkeerplaatsen, van extra parkeerplaatsen gebruik te kunnen maken (bijvoorbeeld op een rustplaats welke eigendom is van de Staat), kan dit een positieve invloed hebben op de omzet van het wegrestaurant.

Dit wordt uitgedrukt in de procentuele uitbreiding aan extra parkeergelegenheid. Binnen dit kwaliteitsaspect is een extra nuancering aangebracht;

☐☐☐ een uitbreiding van 1 tot 50% aan extra parkeergelegenheid;

☐☐ een uitbreiding meer dan 50% aan extra parkeergelegenheid.

De parkeergelegenheid wordt gerelateerd aan het aantal parkeerplaatsen dat direct gerelateerd is aan het wegrestaurant. Van meer dan 50% extra parkeergelegenheid is bijvoorbeeld sprake wanneer het daadwerkelijke aantal parkeerplaatsen behorend bij het wegrestaurant 101 is, terwijl zich elders op de locatie nog eens 67 parkeerplaatsen bevinden. In dit geval krijg je twee keer 20 punten REN score toebedeeld. Eén keer voor 1 tot 50% aan extra parkeergelegenheid (20 punten) en één keer voor meer dan 50% aan extra parkeergelegenheid.

Ligging

Op basis van ervaringen uit het verleden alsmede aan de hand van gesprekken welke gevoerd zijn met de branche, kan gesteld worden dat een ligging voor aan de afrit een positieve invloed kan hebben op de omzet. Momenteel bevinden de meeste stations zich achter een MBVP op de kavel (na de afrit vanaf de snelweg passeert men eerst een MBVP). In de huidige situatie, waarin de gemaksmentaliteit een steeds sterker wordend aandeel krijgt (men neemt bijvoorbeeld steeds sneller bij een MBVP een voorverpakt broodje), is dat voor wegrestaurants zeer nadelig.

Van 'ligging als eerste op de kavel' is sprake wanneer het wegrestaurant zich direct aan de afrit van de snelweg bevindt, zonder dat men eerst een motorbrandstofverkooppunt passeert.

Grensovergang

Onderzoek heeft uitgewezen dat men bij wegrestaurants bij grensovergangen gemiddeld vaker een bezoek brengt. Om dit uit te drukken in de kwaliteit wordt hier nog wel een onderscheid of het wegrestaurant op dezelfde kavel ligt als de grenscontrole of dat deze in de nabijheid van een grensovergang ligt, waardoor de 'bezoek-kans' relatief iets lager ligt. Binnen het kwaliteitsaspect zijn dan ook te onderscheiden:

☐☐☐ De locatie bevindt op dezelfde afslag (en dus op de kavel) als de grenscontrole.

☐☐☐ Het wegrestaurant bevindt zich binnen een straal van 20 km van een grensovergang.

Score

Vanuit de ervaring alsmede op basis van vraaggesprekken die hebben plaatsgevonden, is vastgesteld dat het aandeel van de diverse kwaliteitsaspecten in hun bijdrage tot een verhoging van de omzet sterk wisselen.

Echter omdat niet per kwaliteitsaspect aangegeven kan worden welk aspect een grotere bijdrage levert dan de andere, wordt de aanwezigheid van een kwaliteitsaspect beoordeeld.

De aanwezigheid van elk kwaliteitsaspect wordt beoordeeld met een score van 20 punten. Hierdoor kan in het geval van de aanwezigheid van alle kwaliteitsaspecten, een maximale score van 100 punten worden behaald (zie onderstaande tabel). De behaalde score kan uiteindelijk worden vertaald naar een rendementsopslag bij het basisrendement.

<i>Kwaliteitsaspect</i>	<i>REN-score</i>
0 tot 50% extra parkeergelegenheid op locatie	20
meer dan 50% extra parkeergelegenheid op locatie	20
wegrestaurant ligt als eerste op de kavel	20
locatie op afslag grenscontrole	20
grensovergang binnen een straal van 20 km	20

Tabel 'REN-score per kwaliteitsaspect'

Bijlage 3

Toelichting: cijfers komen overeen met de spreadsheet (bijlage 1), de verschillen tussen de uitkosten die vermeld staat en eigen berekeningen hebben te maken met de afrondingen.

Aangehouden zijn de uitkosten uit de spread sheet welke bij de berekening niet zijn afgerond.

Voorbeeld

Een wegrestaurant is gelegen aan de A7 vanuit Amsterdam richting Hoorn (het betreft hier een fictief wegrestaurant). De verkeersintensiteit op deze locatie bedraagt 34.631 per gemiddelde weekdag. De objectieve omzet voor deze locatie is hierdoor als volgt te berekenen.

$$\text{objectieve omzet (Y)} = 365 * 34.631 * 0,03 * 1,3 * 5,88 = \text{€ } 2.898.677,-$$

Doorgaand wordt de waarde van de totale locatie van dit wegrestaurant berekend. De totale objectieve omzet voor dit wegrestaurant was € 2.898.677,-, waardoor de theoretische huur € 234.793,- (8,1 % van de omzet) wordt. Stel de REN-score voor deze locatie is 60 geweest, wat dus resulteert in een rendementsopslag van 0,2%. Opgeteld bij het basisrendement resulteert in een totaal rendement van 7,7%. De waarde van de totale locatie wordt hierdoor:
Waarde totale locatie = $234.793 / 7,7 \% = \text{€ } 3.049.258,-$

a. Verkoopoppervlakte = objectieve omzet / gewogen objectieve omzet per m² verkoopoppervlakte

Toegepast op het voorbeeld: $\text{€ } 2.898.677,- / \text{€ } 2.771,- = 1.046 \text{ m}^2$ (onafgerond 1046,08)
verkoopoppervlakte

Aantal m² bvo totale opstal = m² verkoopoppervlakte / 60%.

Toegepast op het voorbeeld betekent dit dat de oppervlakte van de totale opstal is: $1.046 / 60\% = 1.743 \text{ m}^2$ bvo (

b. Stichtingskosten opstal = stichtingskosten per m² bvo * bruto vloeroppervlakte

Toegepast op het voorbeeld zal dit zijn:

Stichtingskosten opstal = $1.253 * 1.743 = \text{€ } 2.184.556,-$ (met afgeronde getallen € 2.183.979,-)

c. Aantal zitplaatsen = $1.046 / 2 = 523$ zitplaatsen

Aantal parkeerplaatsen = $523 / 4 = 131$ parkeerplaatsen

Oppervlakte kavel (excl. opstallen) = $131 * 25 = 3.269 \text{ m}^2$

Inrichtingskosten kavel = inrichtingskosten per m² kavel * oppervlakte kavel (excl. opstallen)

Toegepast op het voorbeeld zal dit zijn:

Inrichtingskosten kavel = $48 * 3.268 = \text{€ } 156.911,-$

d. Totale investeringskosten = (stichtingskosten opstal + inrichtingskosten kavel)

Toegepast op het voorbeeld zal dit zijn:

Totale investeringskosten = $(2.183.979 + 156.911,-) = \text{€ } 2.341.467,-$

Grondwaarde = $3.049.258 - 2.341.467 = \text{€ } 707.791,-$

Uitgaande van de hiervoor berekende grondwaarde € 707.791,- wordt de canon voor deze locatie:

Canon (gebruiksvergoeding) = $707.791 * 5,80\% = \text{€ } 41.052,-$ voor de totale kavel.

De hierboven berekende canon geldt dus als maximale gebruiksvergoeding voor een kavel welke een minimale oppervlakte heeft van 5.012 m^2 (oppervlakte kavel = $3269 \text{ m}^2 +$ oppervlakte van de totale opstal 1743 m^2)

scenario's gehanteerd:

Scenario 1: de kavelgrootte is 4.000 m²;

Scenario 2: de kavelgrootte is 6.000 m².

Voor beide scenario's wordt hierna de totale vergoeding voor de kavel berekend.

Scenario 1:

Omdat de kavel kleiner is dan de berekende normatieve oppervlakte, dient er een reductie plaats te vinden voor de vergoeding. Dit gebeurt op basis van een berekende vergoeding per m² kavel. Voor het hiervoor behandelde voorbeeld betekent dit:

$41.052 / 5.012 \text{ m}^2 \text{ (totale oppervlakte kavel)} = € 8,19 \text{ per m}^2 \text{ kavel}$

De totale vergoeding welke men voor de kavel in scenario 1 moet betalen, wordt hierdoor: $4.000 * 8,19 = € 32.760,-$

Scenario 2:

De normatieve oppervlakte welke berekend is voor een wegrestaurant op die locatie bedraagt 5.012 m². De kavel is nu groter dan de normatieve oppervlakte, namelijk 6.000 m². Echter deze over-ruimte hoeft niet toegerekend te worden aan de exploitant, immers hij kan met 5.011 m² zijn een optimale exploitatie voeren. Om deze reden is het dan ook niet rechtvaardig om de exploitant voor deze extra ruimte te 'straffen'. Als vergoeding voor deze kavel, zal dan ook € 41.052,- worden gehanteerd.

Een locatie heeft 33.832 passanten. Op deze locatie bevindt zich al een MBVP en het bestaande wegrestaurant wil overgaan naar een servicestation. Het totale oppervlak van de kavel is 6.000 m².

De berekende vergoeding voor het deel MBVP is € 41.687,- per jaar. Voor het gedeelte van het wegrestaurant is de vergoeding € 8,19 per m² kavel (wegrestaurant).

De (nieuwe) vergoeding voor het servicestation is hierdoor als volgt te berekenen:

De normatieve oppervlakte van het MBVP-gedeelte is: $(0,15 * (33.832 * 0.5)) + 400 = 2937 \text{ m}^2$.

Hierdoor blijft er $(6.000 - 2937) = 3063 \text{ m}^2$ over aan oppervlakte voor het wegrestaurant-gedeelte.

Vergoeding deel MBVP = € 41.687,-

Vergoeding deel wegrestaurant = $3063 * 8,19 = € 25.086,-$

Totale vergoeding servicestation = € 66.773,-

Bijlage 4

Vergoedingensysteem MBVP

1. Gebruiksvergoeding

Per 1 januari 2002 geldt een nieuwe vergoedingssystematiek voor gebruik van Staatseigendom voor het hebben en behouden van een motorbrandstoffenverkoop punt (MBVP) langs een rijksweg. De gebruiksvergoeding (canon) zal zijn opgebouwd uit een vaste, op de objectieve locatiewaarde gebaseerde, component en een variabele component gebaseerd op de actueel verkochte liters. Zowel de vaste als de variabele component bevat enige mate van progressie.

1.1 De vaste component

De vaste vergoedingscomponent van de nieuwe vergoeding wordt bepaald op basis van de objectieve locatiewaarde van een bepaalde locatie. Deze objectieve locatiewaarde wordt vastgesteld met behulp van de ontwikkelde Renmethodiek, zoals nader is omschreven onder punt 2.

In deze Renmethodiek vormen de passantenstroom, de voorzieningen en de kavelgrootte uitgangspunt voor het bepalen van de objectieve waarde van de locatie. In tabel 1 is de opbouw van de vaste vergoedingscomponent opgenomen.

Tabel 1 (de vaste vergoedingscomponent)

REN punten		gebruiksvergoeding per REN punt	
van	tot en met	in Nfl.	in euro's
0	16	55	24,96
17	20	650	294,96
21	24	1100	499,16
25	28	1500	680,67
29	32	2000	907,56
33	36	2500	1134,45
37	40	3000	1361,34
41	44	3500	1588,23
45	48	3900	1769,74
49	52	4300	1951,25
53	56	4700	2132,77
57	60	5100	2314,28
61	64	5500	2495,79
65	68	5800	2631,93
69	72	6100	2768,06
73	76	6400	2904,19
77	80	6500	2949,57
81	84	6600	2994,95
85	88	6700	3040,33
89	92	6800	3085,71
93	96	6900	3131,08
97	100	7000	3176,46

De genoemde renpunten zijn afgerond op een heel getal. Dit betekent dat bijv. 16,4 renpunten 16 wordt en 16,5 renpunten 17.

1.2 De variabele component

De variabele component van de vergoeding wordt vastgesteld op basis van de werkelijke brandstofdoorzet die op een bepaalde locatie wordt gerealiseerd in het betreffende jaar. In de variabele vergoeding is een progressie ingebouwd, waardoor de variabele vergoeding per liter toeneemt naarmate er een hogere omzet wordt gerealiseerd. In tabel 2 is de opbouw van de variabele

vergoedingscomponent opgenomen. Deze tabel is een zogenaamde incrementele IB-tabel, elke schaal geldt voor de genoemde volumerange.

Tabel 2 (de variabele vergoedingscomponent)

Doorzet in m3		vergoeding per 1000 liter	
Meer dan:	tot en met:		
		in Nfl.	in euro's
0	2.500	10	4,54
2.500	5.000	11	4,99
5.000	7.500	14	6,35
7.500	10.000	20	9,08
10.000	12.500	25	11,34
12.500	15.000	26	11,80
15.000	17.500	29	13,16
17.500	20.000	30	13,61
20.000	30.000	31	14,07
30.000	>	32	14,52

1.3 Toepassing van de vergoedingssystematiek

De gebruiksvergoeding voor MBVP's met een werkelijke brandstofdoorzet van minder dan 2.500.001 liter per jaar bestaat alleen uit een variabele vergoedingscomponent.

De vergoedingssystematiek zal gefaseerd worden ingevoerd. Vanaf 1 januari 2002 zal de gebruiksvergoeding daarom in 4 jaar in elk van deze jaren met 1/4 worden verhoogd, totdat de totale nieuwe vergoeding is bereikt. Hierbij wordt het volgende ingroei-systeem gehanteerd:

De nieuwe gebruiksvergoeding wordt bepaald aan de hand van één tabel voor de vaste en één voor de variabele vergoeding. Iedere vergunninghouder krijgt een factuur waarop de totale vergoeding staat die op basis van het "oude" systeem (waarbij het bedrag van 2000 gehanteerd wordt) betaald zou moeten worden. Ook wordt de vergoeding op basis van het nieuwe systeem vermeld. De stijging valt dan te berekenen als het verschil tussen deze twee bedragen. Op basis van deze stijging wordt dan de korting berekend namelijk in 2002 75% van de stijging, in 2003 50% etc.

Samengevat staat er dan op de factuur bijvoorbeeld het volgende:

Vaste vergoeding	€ 50.000,-
Variabele vergoeding	" 30.000,- +
Totale vergoeding nieuw systeem	€ 80.000,-
Totale vergoeding oude systeem	" 28.000,- -
Stijging totale vergoedingen	€ 52.000,-
Totale vergoeding nieuw systeem	€ 80.000,-
Korting 2002 75% v. € 52.000,-	39.000,- -
Te betalen vergoeding 2002	€ 41.000,-

De nieuwe gebruiksvergoeding geldt met ingang van 1 januari 2002 en is van toepassing op concessies, met dien verstande dat de factoren die de objectieve locatiewaarde bepalen waarop de vaste component is gebaseerd, een maal per vijf jaar kunnen worden herijkt. Deze herijking van de onderliggende factoren wil zeggen dat de voorzieningen, passantenstroom en kavelgrootte van een locatie opnieuw worden vastgesteld. Tevens wordt dan de totale vergoeding overeenkomstig de stijging of de daling van het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie (afgeleid, werknemersgezinnen met laag inkomen) aangepast. Dit zal geschieden door vermenigvuldiging met een factor die wordt verkregen door het prijsindexcijfer van het kalenderjaar (gemiddeld) onmiddellijk voorafgaande aan het jaar van aanpassing van de canon te delen door het prijsindexcijfer van de overeenkomstige periode van het jaar dat de canon (opnieuw) is vastgesteld en deze factor af te ronden op drie decimalen.

In het tot 1 januari 2002 gehanteerde ("oude") vergoedingensysteem werd de gebruiksvergoeding vastgesteld op basis van de werkelijke brandstofdoorzet die op een bepaalde locatie wordt gerealiseerd in het betreffende jaar. In de "oude" vergoeding is geen progressie ingebouwd, zodat de vergoeding per liter gelijk blijft als er een hogere omzet wordt gerealiseerd. De "oude" vergoeding werd jaarlijks aangepast overeenkomstig de stijging of de daling van het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie (afgeleid, werknemersgezinnen met laag inkomen). Voor de berekening van de korting wordt echter het jaar 2000 gehanteerd, toen bedroeg de "oude" vergoeding € 4,73 (f 10,43) per 1.000 liter. Indexering blijft achterwege.

1.4. Bezwaar en beroep

Indien een vergunninghouder van mening is dat de jaarlijks te betalen vaste vergoeding voor zijn concessie te hoog is vastgesteld, kan hij daartegen, onverminderd de wettelijke bezwaar- en beroepsmogelijkheden, alleen bezwaar maken indien één of meer van de factoren waarop de REN-score is gebaseerd onjuist is/zijn vastgesteld, of bij de berekening van de REN-score of de daarop gebaseerde vaste vergoeding fouten zijn gemaakt. Bij het bezwaar dient de vergunninghouder duidelijk aan te geven welke gegevens onjuist zijn en de juiste gegevens te vermelden. Het bezwaar dient binnen 3 maanden na het ontvangen van de beschikking ingediend te worden bij het Ministerie van Financiën, Directie Domeinen die een herwaardering laat uitvoeren met inachtneming van de aangevoerde gegevens. De Directie Domeinen beslist binnen twee maanden na indiening van het bezwaar.

Ingeval van bezwaar zoals hiervoor bedoeld, worden eventuele onjuistheden herzien en wordt daarna opnieuw de REN-score vastgesteld en aan de vergunninghouder medegedeeld. Indien nodig vindt verrekening plaats van reeds teveel of te weinig betaalde bedragen.

1.5. Buitengewone omstandigheden.

Ten aanzien van het vaste deel van de jaarlijkse vergoeding heeft de vergunninghouder het recht om in enig jaar een met redenen omklede herziening van de vastgestelde REN-score aan te vragen wegens buitengewone omstandigheden al dan niet met een incidenteel karakter, die hun oorzaken niet vinden in de vergunninghouder zelf, noch in de wijze van exploitatie van het MBVP. De omstandigheden moeten er toe leiden dat de REN-score volgens de gebezigde parameters in het betreffende jaar wezenlijk verschilt van het jaar, waarin de vaststelling heeft plaatsgevonden. Deze omstandigheden doen zich bijvoorbeeld voor in geval van langdurige infrastructurele werkzaamheden, calamiteiten etc.

Deze aanvraag wordt gedaan bij het Ministerie van Financiën, Directie Domeinen, die een "herwaardering" laat uitvoeren met inachtneming van de aangevoerde bijzondere omstandigheden. De Directie Domeinen beslist binnen twee maanden na de aanvraag voor een tijdelijke herziening.

2. De Renmethodiek

Het vaste deel van de vergoeding bestaat uit een bedrag gerelateerd aan de objectieve waarde van de betreffende locatie. Deze objectieve locatiewaarde wordt bepaald door aan een locatie punten toe te kennen voor een drietal objectieve criteria die de objectieve waarde van de locatie beïnvloeden. De systematiek gaat uit van de volgende drie criteria:

1. De passantenstroom
2. De voorzieningen aanwezig op de locatie
3. De kavelgrootte van de locatie

De punten die een locatie krijgt voor de drie criteria worden middels wegingsfactoren bij elkaar opgeteld en vormen zo de "REN-score" van de betreffende locatie. Deze REN-score is het uitgangspunt voor het bepalen van de hoogte van de te betalen vaste vergoeding.

Hieronder wordt uiteengezet hoe de criteria worden "gescoord". De daadwerkelijke vaststelling van deze scoring per locatie zal door een objectieve deskundige plaatsvinden.

2.1 De passantenstroom.

De score voor de passantenstroom van een locatie wordt bepaald aan de hand van de passantenstroom gemeten op het dichtstbijzijnde relevante telpunt. Het aantal passanten zal daarbij bepaald worden met behulp van het laatst beschikbare jaarrapport "Verkeersgegevens" van de

"Adviesdienst Verkeer en Vervoer". Voor de eerste periode wordt uitgegaan van het "Jaarrapport 1998". Van het betreffende wegnummer wordt het voor het betreffende MBVP meest relevante telvak opgezocht. Vervolgens wordt de helft (één rijrichting) genomen van het aantal uit de kolom "weekdag". Het gebruikte "Telpuntnummer" wordt aan de vergunninghouder gerapporteerd. Zijn er geen, of geen relevante, gegevens beschikbaar dan wordt door Rijkswaterstaat ter hoogte van het MBVP een telling uitgevoerd om het aantal passanten vast te stellen. De gehanteerde methode om het gemiddelde per weekdag te berekenen zal daarbij gelijk zijn aan die van de "Adviesdienst Verkeer en Vervoer".

Op de aldus bepaalde passantenstroom wordt vervolgens in een viertal gevallen een korting toegepast.

Een korting van 15 % indien het station op een afstand van 600 meter voor de inrit langs de betreffende rijrichting niet goed zichtbaar is. Een MBVP is zichtbaar als het voor de bestuurder van een personenwagen rijdende in de rijrichting aan de zijde waar het MBVP gevestigd is, duidelijk herkenbaar is als MBVP vanaf 600 meter voor de inrit. Dit is het geval als tenminste, twee derde van de luifel c.q. twee derde van het gehele MBVP voor de bestuurder zichtbaar is.

Een korting van 25% indien het station slecht bereikbaar is. Dit is bijvoorbeeld het geval als de MBVP moeilijk bereikbaar is door ligging binnen een afstand van 500 meter achter verkeerslichten, aan een gecombineerde in-/afrit of er sprake is van een onoverzichtelijke in- of uitvoegsituatie.

Een korting op de passantenstroom van 10% per extra rijstrook indien er sprake is van meer dan 3 rijstroken in de betreffende rijrichting en/of indien er sprake is van een doelgroepenstrook.

Een korting op de passantenstroom van 10% indien het voorliggende station in dezelfde rijrichting zich op een afstand van minder dan 10 km van het betreffende station bevindt.

Deze kortingen worden toegepast omdat wordt verondersteld dat het percentage weggebruikers dat gebruik maakt van de locatie in deze gevallen lager is. Hierdoor zou de werkelijke passantenstroom behorende bij de locatie onevenredig hoog zijn.

Indien de uitkomst van de studie naar de opheffing van de functiescheiding bijvoorbeeld resulteert in de situatie dat er op één verzorgingsplaats meerdere MBVP's worden gevestigd, zal een additionele kortingsfactor aan het model worden toegevoegd voor die situaties waarin er daadwerkelijk twee MBVP's op één verzorgingsplaats worden geëxploiteerd.

Aan de aldus vastgestelde relevante, ook wel gecorrigeerde, passantenstroom voor de betreffende locatie worden punten toegekend volgens de volgende formule:

$0,0014^* \text{ (de gecorrigeerde passantenstroom)} - 8$. De uitkomst van deze formule is maximaal 100 en geeft de renscore voor de factor passantenstroom.

2.2 Voorzieningen

De score voor de factor voorzieningen wordt bepaald door het toekennen van punten voor een viertal voorzieningen. Per aanwezige voorziening worden 25 punten gegeven. De voorzieningen zijn:

1. Op dezelfde kavel is een restaurant aanwezig
2. Op dezelfde kavel is een ruim parkeerterrein met bankjes
3. Op de locatie is een shop > 50 m² aanwezig of mogelijk
4. Op de locatie is LPG verkrijgbaar of het vigerende bestemmingsplan en de milieuwetgeving bieden de mogelijkheid van verkoop van LPG.

Bij het onderdeel voorzieningen wordt het begrip kavel als volgt gedefinieerd: een perceel grond op een locatie langs een Rijksweg met een af- en oprit van respectievelijk naar deze Rijksweg. Op het perceel is een MBVP gevestigd en op hetzelfde perceel is eventueel een parkeerplaats en/of een wegrestaurant aanwezig.

Voor de voorzieningen wordt uitgegaan van de volgende definities:

Restaurant op dezelfde kavel:

Een restaurant is een bedrijf dat tegen betaling maaltijden, dranken etc. verstrekt. Het bedrijf exploiteert daarvoor een permanent gebouw, dat zodanig is ingericht dat er voldoende zitgelegenheid is om tenminste 20 personen tegelijk een maaltijd te serveren.

Een ruim parkeerterrein met bankjes:

Hiervan is sprake als het parkeerterrein goed bereikbaar is vanaf het MBVP, deugdelijk verhard is en tenminste parkeerruimte biedt aan 25 personenwagens en 5 vrachtwagens. Ook dienen er minimaal twee tafels met bankjes en voldoende vuilnisbakken aanwezig te zijn.

Oppervlakte van een shop:

Voor het bepalen van de oppervlakte van de shop, worden de oppervlakten samengeteld van de voor klanten toegankelijke verkoopruimte, de afrekenbalie, de snackcorner, ruimte voor verkoop van verse broodjes (bake-off corner) e.d. De mogelijkheid voor het realiseren van een shop van minimaal 50 m² wordt altijd aanwezig geacht indien:

de werkelijke oppervlakte van de kavel gelijk is aan of groter dan de normatieve oppervlakte zoals bepaald bij de factor kavelgrootte én

het geldende bestemmingsplan de bouw van een dergelijke shop mogelijk maakt.

In alle andere gevallen wordt gekeken naar de gerealiseerde situatie ter plaatse.

Gelegenheid voor de verkoop van LPG: Dit is het geval als de milieuwetgeving dat op de betreffende locatie mogelijk maakt en het geldende bestemmingsplan dit toelaat of de benodigde aanpassing van het bestemmingsplan mogelijk is. Voor de bestaande MBVP's wordt voor de eerste periode van vijf jaren (vanaf 1 januari 2002) aangenomen dat de verkoop van LPG waar mogelijk gerealiseerd is (en waar niet gerealiseerd onmogelijk is).

2.3 Kavelgrootte van de MBVP-locatie

In de systematiek wordt de score voor de factor kavelgrootte bepaald door de verhouding tussen de werkelijke kavelgrootte en een ontwikkelde normatieve kavelgrootte. De normatieve kavelgrootte is bepaald door uit te gaan van een normatief aantal passanten per opstelplaats en een normatief aantal vierkante meters per opstelplaats. Is het werkelijk oppervlak kleiner, dan wordt een korting gegeven op de vergoeding. Is het groter, dan betaalt het station de normatieve prijs (en derhalve niet voor de overtollige m²).

De werkelijke kavelgrootte van een MBVP wordt hierbij als volgt gedefinieerd: Het bestaat gedeelte inclusief opstellen vanaf het asfalt (erfgrens) van de inrit tot het asfalt (erfgrens) van de uitrit, alsmede de ruimte die in gebruik is voor de tanks voor zover niet begrepen in het bovenstaande, een en ander voor zover staatseigendom. Dit betekent dat de oppervlakten worden geteld van:

Het voorterrein (=ruimte tussen afrit en shop voor zover voorzien van bestrating –al dan niet vloestofdicht–)

de ondergrond van het gebouw

de parkeerplaatsen bij de shop en voor eigen gebruik

de opstelplaats(en) voor tankwagens

de overige ruimte achter en naast het gebouw tot aan de oprit naar de snelweg, het parkeerterrein of het restaurant

de ruimte die in gebruik is voor de (LPG-)tanks voor zover niet begrepen in het bovenstaande.

De normatieve oppervlakte kan aan de hand van de passantenstroom die van toepassing is voor de betreffende locatie, volgens de bijgevoegde tabel worden bepaald. Hierbij dient te worden uitgegaan van de werkelijk gemeten passantenstroom exclusief kortingen (zoals toegekend bij het bepalen van de factor passantenstroom).

Tabel normatieve oppervlakte

Aantal passanten	Berekening Normatieve oppervlakte in m ²
0 < 8.000	800+0,15 * aantal passanten
8.000 <16.000	600+0,15 * aantal passanten
16.000 <24.000	400+0,15 * aantal passanten
24.000 <32.000	200+0,15 * aantal passanten
> 32.000	0,15 * aantal passanten

De score voor "kavelgrootte" wordt dan vervolgens als volgt bepaald:

1. normatieve oppervlakte =< werkelijk aantal m² → (score = 100)

normatieve oppervlakte > werkelijk aantal m² → (score = (werkelijk m² / normatieve oppervlakte)*100)

2.4 Totale vaste vergoeding

Nu voor alle drie de criteria de punten zijn toegekend kunnen deze punten middels wegingsfactoren bij elkaar worden opgeteld. Deze wegingsfactoren zijn:

Passantenstroom: 83 %

Voorzieningen: 7 %

Kavelgrootte: 10 %

Het totaal aan punten vormt de "REN-score" van de locatie, tevens uitgangspunt voor het bepalen van de vaste vergoeding. De Ren-score wordt vervolgens afgerond op een heel getal. Door deze renscore te vermenigvuldigen met de vaste vergoeding per renpunt, weergegeven in de betreffende categorie, wordt de vaste vergoeding voor de locatie verkregen.

Bijlage 5

Peiljaar 2006

Bronnen en herijking kengetallen voor het jaar 2007.

Gemiddelde bezoekfactor

De factor is bepaald volgens een overzicht van Horeca consumentenonderzoek 2004-2005 (bedrijfschap Horeca en Catering i.s.m. Foodstep) voor het 4^e kwartaal 2005 en gepubliceerd in de barometer maart 2006 van horeca in cijfers www.hinc.databank.nl

De gemiddelde bezoekfactor voor een wegrestaurant is hierbij gesteld op **3%**.

Gemiddeld aantal inzittende van een passerend motorvoertuig

Deze is op basis van een verkenning van facilitaire horeca door Hospitality Consultants 1998 gesteld op **1,3**

Gemiddeld bestedingspatroon

Volgens een publicatie (Horeca in Cijfers) van Horeca en Catering bedraagt de gemiddelde besteding per bezoek per gast in de restaurantsector bij een wegrestaurant **€ 9,00**.

www.hinc.databank.nl

Passantenstroom

Voor het aantal passanten aan de wegzijde van het wegrestaurant is het cijfer genomen van het dichtstbijzijnde telpunt gelegen vóór het restaurant. Hierbij is de éénzijdige waarde genomen van het gemiddelde over het gehele jaar voor een weekdag (weekgemiddelde) van het jaar 2006.

www.rws-avv.nl -> MTR+rapportage

Theoretische huur

Volgens cijfers (economische gegevens, omzet-kostenstructuur van individuele horecabedrijven) van Horeca en Catering uit 2006 kan geconcludeerd worden dat de huur van gebouwen ligt tussen de 6 en 11%. Dit is het zelfde beeld als in 2005 derhalve geen reden om het gewogen gemiddelde aan te passen. Derhalve blijft het gemiddelde op **8,1%**

Omzet per m2 vloeroppervlak

De gewogen omzet is in 2001 bepaald op € 2.771 per m2 (100%). Volgens de omzet- en kostenontwikkelingstabel kan de omzet bij de gemiddelde waardeontwikkeling voor een individueel restaurant voor 2006 worden gesteld op 99,10% t.o.v. 2001. De gewogen omzet kan derhalve per m2 verkoopoppervlak worden bepaald op **€ 2.746,--**.

www.hinc.nl

Stichtingskosten per m2 bruto vloeroppervlakte

Conform cijfers uit '(Her)bouwkosten bedrijfspanden' – Taxatieboekje 2006 uitgegeven door Reed Business Information voor een wegrestaurant.

Bijkomende projectkosten: (blz 240) 17,5%

Voorbereidings- en begeleidingskosten 15 %

Heffingen 2,5%

<i>M2's</i>	<i>EUR/m2 bvo</i>	<i>bron</i>		
798	1340	blz 131		
2924	1110	blz 131		
Verschil in m2	Verschil in EUR	Verschil EUR/m2		
-2126	230	0,11		
<i>Van</i>	<i>Tot</i>	<i>Gemiddeld</i>	<i>Eur/m2 bvo</i>	<i>Incl. 17,5%</i>
0	500		1.372	1.612
500	1000	750	1.345	1.581
1000	2000	1500	1.264	1.485
2000	3000	2500	1.156	1.358
3000	>		1.102	1.295

Inrichtingskosten per m2 kavel

Conform cijfers uit 'Kosten inrichting bedrijfsterreinen' – Taxatieboekje 2006 uitgegeven door Reed Business Information.

Omschrijving	M2 oppervlak	bron	EUR/m2
Bouwrijp maken	5000	Blz 19	13,40
Verharding BBS/Asfalt	5000	Blz 175/143	32,55
Verlichting		Blz 213	5,05
		Totaal	51,00

Canonrendement

Conform vastgesteld beleid door domeinen bij brief 17-02-2003 wordt het rendementspercentage bepaald door een basisrente (=rendement op 10-jarige staatsleningen) plus een opslagpercentage van 1% voor beheerskosten en risico.

Het gemiddelde rendement over 10 jarige staatsleningen eurogebied over het jaar 2006 bedraagt 3,85%.

Bron: <http://www.statistics.dnb.nl/index.cgi?lang=nl&todo=Rentes>

Het canonrendement wordt derhalve vastgesteld op **4,85%**.

VASTGOEDBESCHERMING

de Kabath vastgoedbescherming bv

Telefoon 026 3844200 • Fax 026 3844209 • Postbus 84, 6800 AB Arnhem • www.dekabath.nl

INC 6236917 • ABN-AMRO 551372893 • KvK 01074931 • BTW NL8051.24.494.B01

Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf
Regionale directie Zuid

10.2.e

Postbus 2222
4800 CE BREDA

RVOB Dir. Vastgoed Regio Zuid

Rel. Nr. : 140103 Datum ontv. : 18.07.2011

ZaakNr. : 107029723

Behandelaar : 10.2.e



101027109801

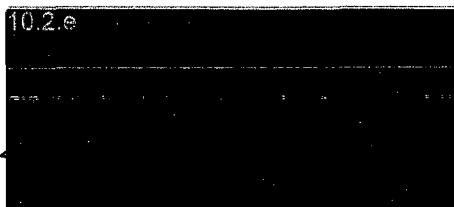
Velp (Gld), 14 juli 2011

Betreft: Huskensweg 17B te Heerlen

Geachte 10.2.e

Het bijgaande zenden wij u zonder begeleidend schrijven:

- ☐ volgens afspraak
- ☐ zoals telefonisch overeengekomen met
- ☐ naar aanleiding van uw/onze brief d.d.
- ☐ ter kennisneming/informatie
- ☐ te uwer gebruik
- ☒ door u te verwerken
- ☐ ter bespreking op
- ☐ door u te betalen
- ☐ ter ondertekening
- ☐ gaarne retour
- ☐ met vriendelijke dank
- ☒ bijlage: twee getekende vastgoedbeschermingsovereenkomsten
- ☐ opmerkingen



de Kabath vastgoedbescherming bv



VASTGOEDBESCHERMINGSOVEREENKOMST

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Stationsplein 3
4811 BB Breda
Postbus 2222
4800 CE Breda
Nederland
www.rvob.nl

Datum
4 juli 2011

Contractnummer
0492.0001.001

1. **10.2.e** hoofd afdeling Beheer van de Regionale directie Zuid van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed, kantoor houdende te Breda, Stationsplein 3, 4811 BB, ten deze de Staat der Nederlanden, op grond van het Organisatie- en mandaatbesluit Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed van 10 november 2010, nr. RVOB/10/465 (Staatscourant 30 november 2010, nr. 18865), rechtsgeldig vertegenwoordigende, handelende namens de Staatssecretaris van Financiën, hierna ook te noemen de Staat;
2. De Kabath Vastgoedbescherming B.V., postbus 84 6800 AB Arnhem, ten deze vertegenwoordigd door de heer/mevrouw **10.2.e** hierna te noemen de gebruiker,

In aanmerking nemende:

- dat de Staat eigenaar is van het object, staande en gelegen te Heerlen, Huskensweg 17 B en het daarbijbehorende parkeerterrein aan de andere zijde van de Huskensweg, hierna te
- noemen: "het Object";
- dat het Object tijdelijk leegstaat in afwachting van verkoop en voor bepaalde tijd aan de Gebruiker in bruikleen wordt gegeven;
- dat partijen in verband met het tijdelijk karakter van de bruikleenverhouding uitdrukkelijk en ondubbelzinnig de wederzijdse intentie wensen vast te leggen dat de Gebruiker na afloop van de Vastgoedbeschermingsovereenkomst het Object zal ontruimen en ontruimd zal houden;
- dat de Gebruiker en de Oppasser(s) zich er uitdrukkelijk en ondubbelzinnig rekenschap van geven, dat geen beroep op huurbescherming kan worden gedaan, niet alleen omdat geen tegenprestatie aan de Staat is verschuldigd, maar tevens omdat het beoogde gebruik van het Object naar zijn aard van korte duur is – en een beroep op huurbescherming bovendien in strijd is met de beginselen van redelijkheid en billijkheid.

komen overeen:

de Staat geeft in bruikleen aan de Gebruiker, die in bruikleen neemt:

het Object plaatselijk aangeduid als Huskensweg 17 B, te Heerlen, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie R, nummer 1825, groot 0.15.63 ha. en het aan de andere zijde van de Huskensweg gelegen parkeerterrein kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie R, nummer 2042, groot 0.05.45 ha. bij partijen zonder nadere omschrijving bekend.

Ter zake van dit gebruik gelden de volgende bepalingen.

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Staat: de Staat der Nederlanden.

Gebruiker: de natuurlijke perso(o)n(en) of rechtsperso(o)n(en) met wie de Staat de vastgoedbeschermingsovereenkomst is aangegaan.

Vastgoedbeschermingsovereenkomst: de overeenkomst van bruikleen in de zin van artikel 7A:1777 e.v. BW waarbij de Staat ter bescherming tegen kraken en onnodige leegstand aan de Gebruiker een onroerende zaak om niet in gebruik geeft, om te worden gebruikt als tijdelijke verblijfs- en/of gebruiksruimte(n) voor Gebruiker en/of Oppasser(s).

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
4 juli 2011

Contractnummer
0492.0001.001

2. De Gebruiker is bevoegd het Object (gedeeltelijk) in gebruik te geven aan (een) derde(n) (Oppasser(s)), niet zijnde rechtspersonen, mits daaraan de bepalingen van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst worden verbonden.
3. De Gebruiker zal maximaal 6 Oppasser(s) (personen) in het Object plaatsen.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
4 juli 2011

Contractnummer
0492.0001.001

Artikel 7. Aanvaarding / ingebruikneming

1. Het Object is bij de Gebruiker genoegzaam bekend en wordt aanvaard in de toestand waarin het zich bij de aanvang van deze overeenkomst bevindt.
2. De Gebruiker (en zijn Oppasser(s)) mag (mogen) in het Object aanwezige roerende zaken pas in gebruik nemen na uitdrukkelijke toestemming van de Staat.
3. De aanwezige roerende zaken zijn vermeld in bijlage 2 behorende bij deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst.
4. De Gebruiker (en zijn Oppasser(s)) is het niet toegestaan aanwezige onroerende en roerende zaken te verwijderen.
5. De aanwezige onroerende zaken, voor zover het gaat om zaken die als bestanddeel van het Object dienen te worden aangemerkt, zijn vermeld in bijlage 3 behorende bij deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst.

Artikel 8. Bruikbare staat

1. De Staat is gehouden het Object in bruikbare staat te doen zijn en te houden.
2. Onder bruikbare staat wordt verstaan dat: elektra, warm en koud stromend water, wastafel of keukenblok, basale verwarming (tenminste 10 C°), douche en toilet, in voldoende mate aanwezig zijn. De watervoorziening dient legionella vrij te zijn. Tevens dient het Object geen gevaar op te leveren voor de Gebruiker (en zijn Oppasser(s)) vanuit het oogpunt van eventuele bodemverontreiniging en aanwezigheid van eventuele asbest. Een en ander dient in onderling overleg te worden afgestemd.

Artikel 9. Oplevering/vrijwillige ontruiming

Bij het beëindigen van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst, door welke oorzaak en om welke reden dan ook, is de Gebruiker verplicht het Object ten genoegen van de Staat op te leveren in dezelfde (bruikbare) staat als waarin het zich bevond bij aanvang van het gebruik, een en ander behoudens normale slijtage. Gebruiker verklaart voorts het Object uitdrukkelijk en ondubbelzinnig c.q. vrijwillig te zullen ontruimen en ontruimd te houden met al het zijne en de zijnen, waaronder begrepen de genoemde Oppasser(s).

Artikel 10. Sleutels

1. De Staat verstrekt aan de Gebruiker alle bij het Object behorende sleutels en stelt de Gebruiker in staat deze te laten dupliceren indien dit noodzakelijk is voor een goede uitvoering van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst, een en ander ter beoordeling van de Gebruiker.
2. De Staat machtigt de Gebruiker om een tot het Object toegang gevende sleutel voor risico van de Gebruiker aan een of meer Oppassers ter beschikking te stellen.
3. Gebruiker zal zonder voorafgaande toestemming van de Staat (het) slot(en) niet mogen wijzigen. In geval van verlies van sleutel(s) en/of het defect gaan van (het) slot(en), is de Gebruiker gehouden dit direct aan de Staat te melden. De Staat is te allen tijde gerechtigd om het slot /de sloten te (laten) verbreken. Indien het laatste het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming van de Gebruiker (en/of zijn Oppasser(s)), komen de kosten van het verbreken en herstel voor rekening van de Gebruiker.
4. Alle sleutels worden door de Gebruiker na ontruiming conform het gestelde in deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst bij de Staat ingeleverd.
5. In overleg met de Staat kan de Gebruiker ook gebruik maken van eigen sloten en sleutels, waarbij aan de Staat twee sleutels ter beschikking worden gesteld.

Artikel 11. Toegang/bezichtiging

1. De Staat heeft, eventueel in gezelschap van derde(n), te allen tijde toegang tot het Object voor bezichtiging en/of inspecties, voor de uitvoering van onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden en/of voor andere te verrichten werkzaamheden.
2. De Staat dient het voornemen tot bezichtiging en/of inspecties, tot uitvoeren van onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden en/of tot het uitvoeren van andere te verrichten werkzaamheden minimaal 1 dag tevoren aan de Gebruiker door te geven. In noodgevallen is de Staat gerechtigd het Object ook zonder overleg met de Gebruiker te betreden.
3. De Staat is gehouden tijdens de bezichtiging en/of inspecties, tijdens het uitvoeren van onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden en/of tijdens het uitvoeren van andere te verrichten werkzaamheden zorg te dragen voor het respecteren van rechten en privacy van de Gebruiker (en zijn Oppasser(s)).
4. De Gebruiker is gehouden de Staat alle medewerking te verlenen welke voor een optimale bezichtiging en /of inspecties van, respectievelijk voor een optimale uitvoering van onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden en/of voor een optimale uitvoering van andere te verrichten werkzaamheden aan het Object verlangd kan worden.

**Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid**

Datum
4 juli 2011

Contractnummer
0492.0001.001

Artikel 12. Gebruik nutsvoorzieningen

De kosten van het gebruik van elektriciteit, gas en water met inbegrip van de meterhuur en de kosten van aansluiting, zijn, op basis van een reële inschatting van het gebruik op grond van de relevante bepalingen uit deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst, voor rekening van de Staat.

Bij aanvang van deze overeenkomst, op 30 juni 2011, bedroegen de meterstanden van de nutsvoorzieningen;

Gas	384862,0
Water	24,54
Electra I	4973,9
Electra II	12874,45

De Gebruiker is verplicht om aan het eind van elke maand de meterstanden van deze voorzieningen schriftelijk door te geven aan de Staat.

Artikel 13. Dagelijks onderhoud

1. Al het gering en dagelijks onderhoud is voor rekening van de Staat.
2. Als in overleg wordt bepaald dat de Gebruiker (of zijn Oppasser(s)) het gering en dagelijks onderhoud voor hun rekening nemen, dan wel gebreken zullen verhelpen geschiedt dit rechtens geheel onverplicht, dan wel wordt dit niet aangemerkt als een tegenprestatie in de zin van artikel 7 : 201 lid 1 BW.

Artikel 14. Geheimhoudingsplicht

1. De Staat en de Gebruiker hebben bij de aanvang van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst geconstateerd dat er in het object geen documenten, dossiers, archieven, computer(s)bestanden etc. aanwezig (meer) zijn.
2. Voor zover na de ingebruikgeving als nog eventuele documenten, dossiers, archieven, computer(s)bestanden etc. in het object aangetroffen worden, dan is de Gebruiker (en zijn Oppassers) gehouden dit direct en uitsluitend te melden aan de Staat.
3. De Gebruiker (en zijn Oppassers) is (zijn) gehouden deze eventueel aangetroffen documenten, dossiers, archieven, computer(s)bestanden etc. geheim te houden en op geen enkele wijze naar buiten te brengen, anders dan aan de Staat.

Artikel 15. Vergunningen

1. De Gebruiker draagt de zorg voor de aanvraag van de voor het gebruik benodigde publiekrechtelijke vergunningen, ontheffingen en / of toestemmingen. Een en ander dient te geschieden in overleg met de Staat.
2. Het niet verkrijgen van de in lid 1 van dit artikel genoemde vergunningen, ontheffingen en / of toestemmingen levert de Gebruiker geen grond tot schadevergoeding op.
3. De Gebruiker is gehouden, in overleg met de Staat, voor het in gebruikgenomen object een beveiligingsplan dan wel een veiligheidsplan op te stellen en aan de bevoegde politie- en brandweerautoriteiten ter goedkeuring voor te leggen. Tevens dient deze goedkeuring te zijn verkregen.
4. Het beveiligingsplan houdt minimaal in de aanduiding op een of meer plattegrondtekeningen (bijlage 4) van de situering (onder andere van de woon- en slaapvertrekken) van de Oppasser(s) van het Object.
5. Het veiligheidsplan houdt minimaal in de aanduiding op een of meer plattegrondtekeningen (bijlage 4) van de situering van de brandblusmiddelen en ontvluchtingroutes.

**Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid**

Datum
4 juli 2011

Contractnummer
0492.0001.001

Artikel 16. Beëindiging door de Gebruiker

Gebruiker heeft het recht, zonder dat daartoe enige verklaring behoeft te worden opgegeven, deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst te beëindigen, waarbij een opzegtermijn van twee kalender weken in acht wordt genomen.

De (opzeg)termijn is niet van toepassing indien het gebruik van het Object, om welke reden dan ook, onmogelijk is geworden.

Artikel 17. Beëindiging door de Staat

De Staat heeft het recht, zonder dat daartoe enige verklaring behoeft te worden opgegeven, deze overeenkomst te beëindigen, waarbij een opzegtermijn van vijf kalender weken in acht wordt genomen.

De (opzeg)termijn is niet van toepassing indien het gebruik van het object, om welke reden dan ook, onmogelijk is geworden.

Artikel 18. Ontbinding

1. Beide partijen zijn gerechtigd, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst, de overeenkomst door middel van een aangetekende brief zonder rechterlijke tussenkomst, bij niet of niet behoorlijke nakoming door partijen van één of meer op grond van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst op hen rustende verplichtingen, met inachtneming van een termijn van 14 dagen, te ontbinden.
2. Voorzover nakoming niet blijvend of tijdelijk onmogelijk is, ontstaat het recht op ontbinding van de Vastgoedbeschermingsovereenkomst eerst nadat de tekortschietende partij in gebreke is gesteld bij een schriftelijke aanmaning waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft.
3. Rechten en verplichtingen van partijen welke naar hun aard bestemd zijn om ook na ontbinding te blijven voortduren blijven na ontbinding onverminderd bestaan.

Artikel 19. Verbod Gebruiker en Oppasser(s)

Behoudens voorafgaande toestemming van of vanwege de Staat is het de Gebruiker en zijn Oppasser(s) verboden:

1. Veranderingen in, aan of op het Object aan te brengen.
2. Personen, die naar het oordeel van de Staat niet als Oppasser(s) kunnen worden aangemerkt, bij zich te laten inwonen of aan deze personen kamers te verhuren of voor hen pension te houden.
3. Om bedrijfsmatige activiteiten in het Object uit te voeren.

Artikel 20. Contactpersoon

Alle contacten tussen de Staat dan wel zijn vertegenwoordiger(s) en de Gebruiker lopen direct of via een door de Gebruiker aangestelde contactpersoon.

De contactperso(n)en van de Staat is (zijn): 10.2.e

tel. 10.2.e of 10.2.e

De contactperso(n)en van de Gebruiker is (zijn): 10.2.e

tel. 10.2.e of 10.2.e

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
4 juli 2011

Contractnummer
0492.0001.001

Artikel 21. Toerekenbare tekortkoming

Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, door de Staat gemaakt in verband met enige toerekenbare tekortkoming van de Gebruiker, betrekking hebbend op deze overeenkomst, komen ten laste van de Gebruiker, die zich verplicht deze kosten op eerste aanmaning aan de Staat te voldoen.

Artikel 22. Aansprakelijkheid

1. De Gebruiker is aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, aan het Object, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een uit deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst voortvloeiende verplichting. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De Gebruiker is jegens de Staat op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van alle personen die zich met zijn goedvinden in of op het Object bevinden.
2. De Gebruiker vrijwaart de Staat van alle aanspraken tot vergoeding van schade, geleden ten gevolge van het niet of niet juist uitvoeren van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst, daaronder begrepen aanspraken die zijn gebaseerd op het juridisch eigendomsrecht van de Staat ter zake van het Object, behoudens opzet of grove schuld aan de zijde van de Staat.

Artikel 23. Rechtsopvolging

Waar in deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst wordt gesproken over de Gebruiker wordt hieronder mede zijn rechtsopvolger(s) geacht begrepen te zijn. Daartoe dient de Gebruiker - als ook zijn rechtsopvolger(s) - zorg te dragen dat eventuele rechtsopvolger(s) voor alle rechten en plichten uit deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst in zijn plaats treden.

Artikel 24. Wijziging van de overeenkomst

1. Onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat de ongewijzigde instandhouding van de onderhavige Vastgoedbeschermingsovereenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet kan worden verlangd, kunnen voor de partij die zich op die omstandigheden beroept aanleiding geven zich te wenden tot de rechter met het verzoek om de gevolgen van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst te wijzigen of deze te ontbinden.
2. Alvorens zich tot de rechter te wenden nodigt de in het vorige lid bedoelde partij de andere partij uit om met haar in overleg te treden over een oplossing van de gerezen problemen. Leidt dit overleg niet binnen vier kalenderweken tot overeenstemming dan kan de in het eerste lid bedoelde partij zich alsnog tot de rechter wenden.
3. Partijen onderkennen de mogelijkheid dat zich onvoorziene omstandigheden kunnen voordoen anders dan die bedoeld in het eerste lid, die niettemin partijen ertoe nopen ter uitvoering van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst nadere afspraken met elkaar te maken. Zij verbinden zich alsdan op constructieve wijze met elkaar te overleggen en voorts al het mogelijke te doen ter verzekering van de nakoming van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst.
4. Indien het in het tweede en / of derde lid bedoelde overleg tot overeenstemming leidt zal herziening, wijziging of aanvulling van de

Vastgoedbeschermingsovereenkomst worden vastgelegd in een, binnen twee kalender weken, nader te sluiten specifieke Vastgoedbeschermingsovereenkomst.

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
4 juli 2011

Contractnummer
0492.0001.001

Artikel 25. Geschillen

1. Op deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen welke uit de uitvoering van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst mochten voortvloeien worden, indien en voor zover overleg tussen partijen niet tot een bevredigende oplossing heeft geleid, ter uitsluitende beslechting voorgelegd aan de bevoegde burgerlijke rechter te Den Haag, met uitzondering van geschillen waarvan de vordering minder beloopt dan 5.000 Euro en geschillen die een consumentenzaak betreffen, die door de volgens normale regelen bevoegde rechter worden beslecht.
3. Er is sprake van een geschil zodra één der contractspartijen dit schriftelijk aan de andere partij meldt.
4. Rechtsgevolgen welke voortvloeien uit deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst en die naar hun aard geacht worden door te werken, worden afgehandeld overeenkomstig het bepaalde in deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst.

Artikel 26. Belastingen

Indien en zodra de Staat ten gevolge van de ingebruikgeving, of het stichten van opstallen of aanleggen van werken op of aan het Object in de onroerende zaakbelasting, of enige andere belasting, of wegens lasten, wordt aangeslagen of hoger wordt aangeslagen dan voorheen, wordt het bedrag dat ter zake verschuldigd is nagevorderd bij de gebruiker.

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend,

te: Breda

te Arnhem

d.d.

d.d.

Namens de Staat,

Namens de Gebruiker,

De Staatssecretaris van Financiën
namens deze,

De Kabath vastgoedbescherming B.V.

10.2.e

10.2.e

Bijlage 1: de tekening(en) inzake het Object plaatselijk aangeduid als Huskensweg 17 B, te Heerlen, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie R, nummers 1825 en 2042.

Bijlage 2: de ingevolge artikel 7 lid 3 noodzakelijke opsomming en beschrijving van de in het Object aanwezige roerende zaken.

Bijlage 3: de ingevolge artikel 7 lid 5 in het Object aanwezige onroerende zaken die als bestanddeel van het Object dienen te worden aangemerkt.

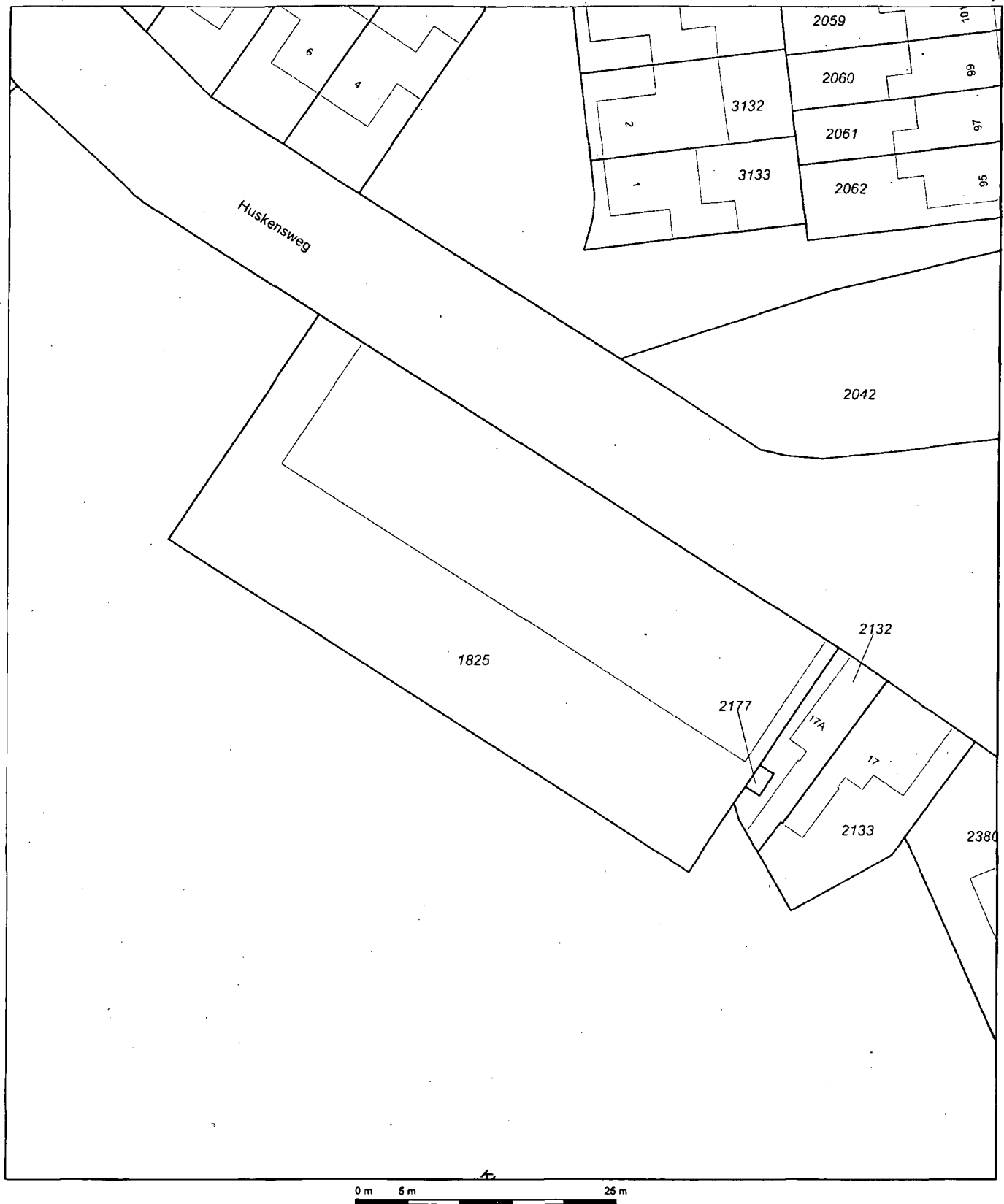
Bijlage 4: de ingevolge artikel 15 lid 4 en 5 vereiste aanduiding op plattegrondtekeningen van de situering van de woon- en slaapvertrekken van de Oppasser(s) alsmede de situering van de brandblusmiddelen en de ontvluchtingroutes.

Bijlage 1:

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
4 juli 2011

Contractnummer
0492.0001.001



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:500

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Kadastrale grens
— Voorlopige grens
— Bebouwing
— Overige topografie

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

HEERLEN
R
1825

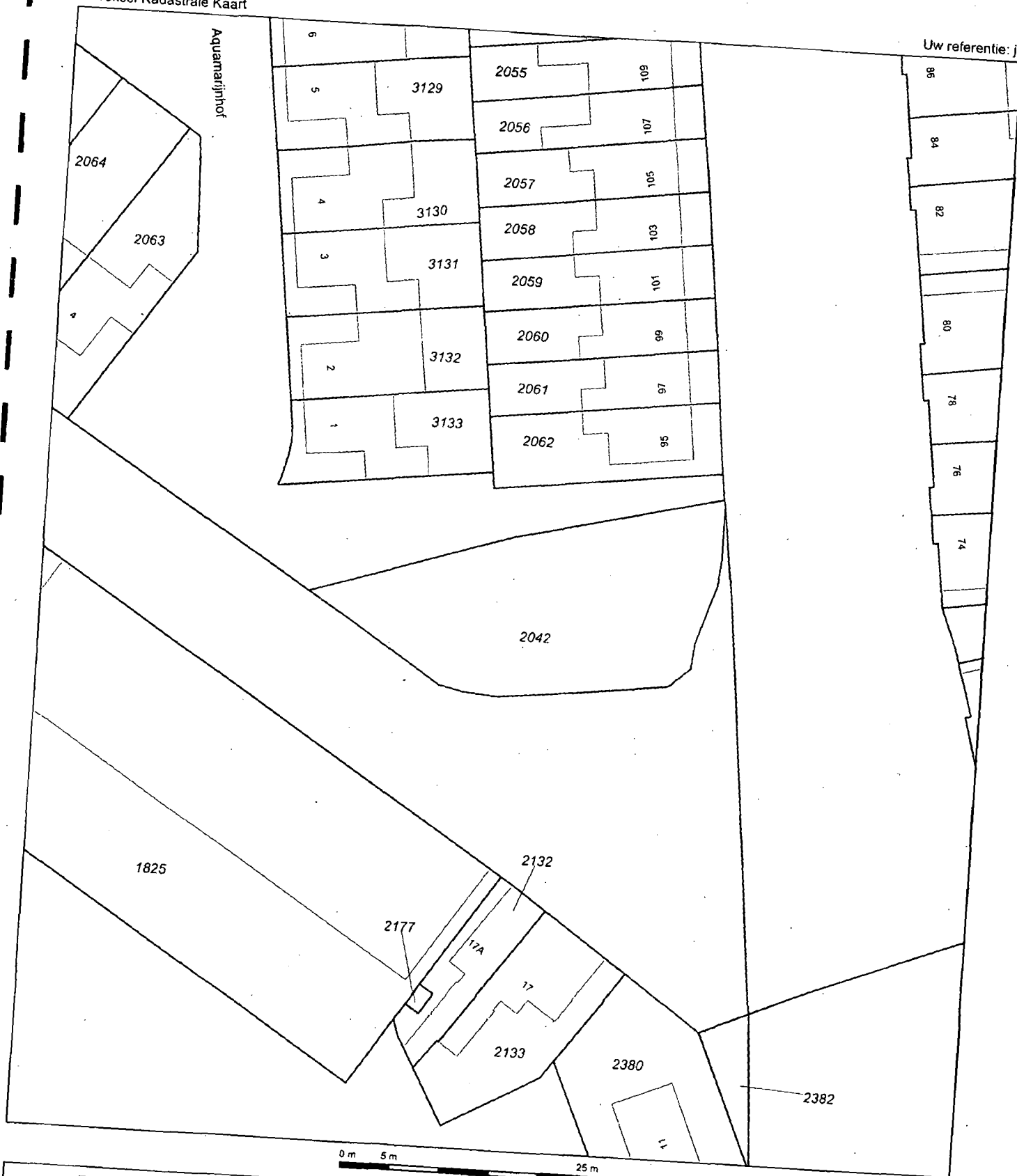


Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 4 juli 2011
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: js



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Kadastrale grens
Voorlopige grens
Bebouwing
Overige topografie

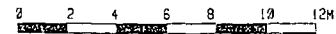
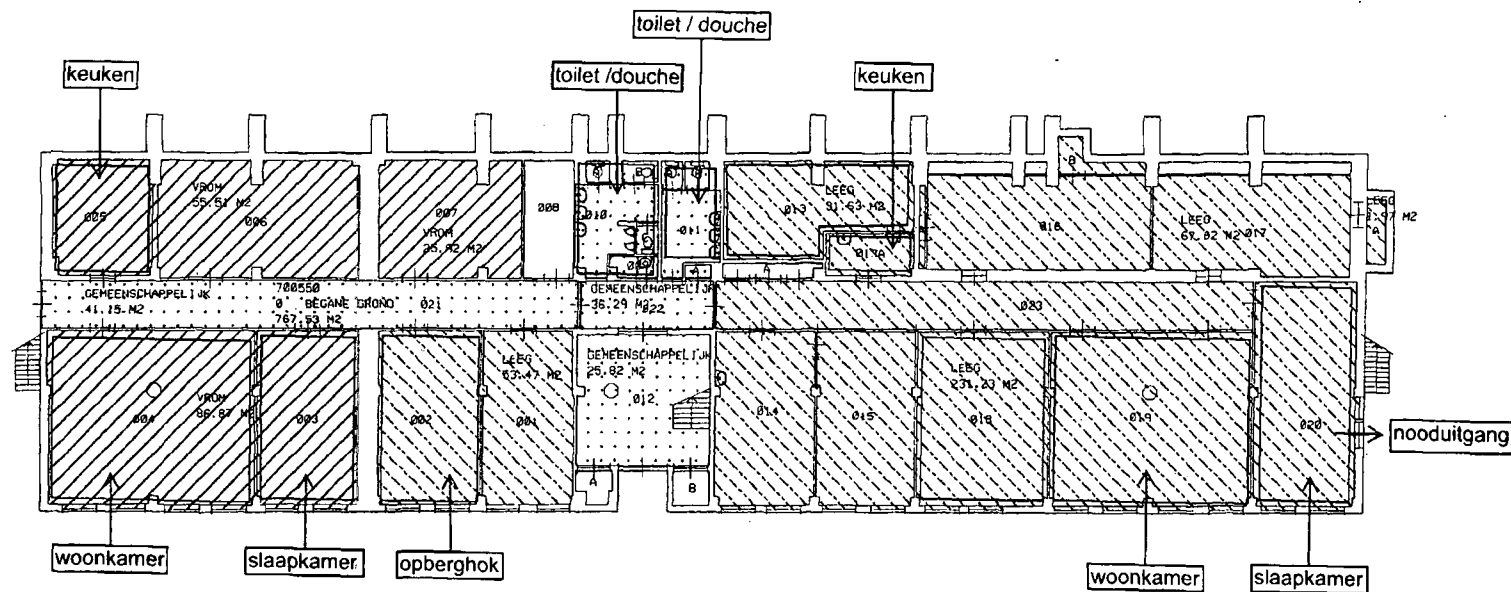
Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

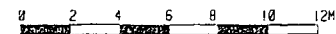
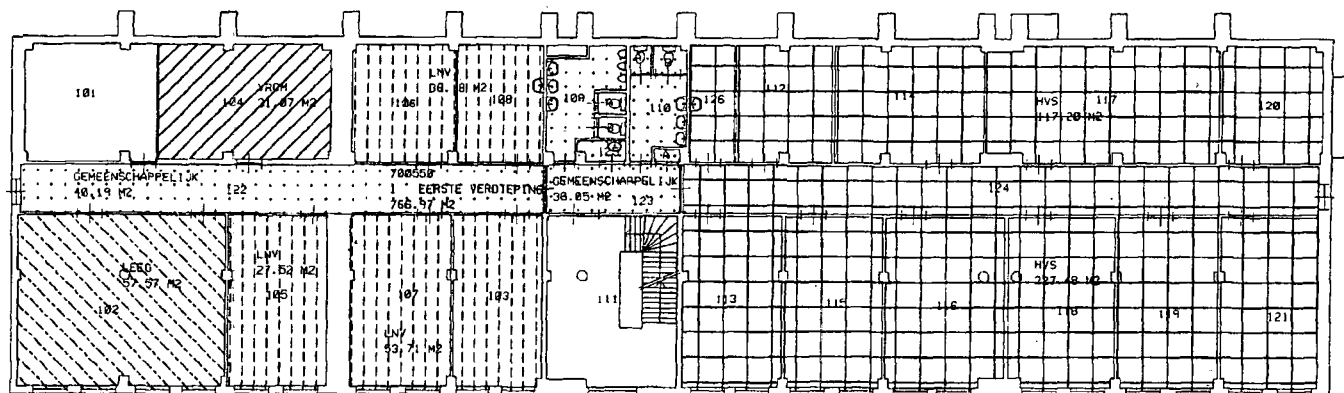
HEERLEN
R
2042

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 4 juli 2011
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

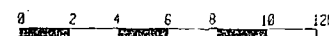
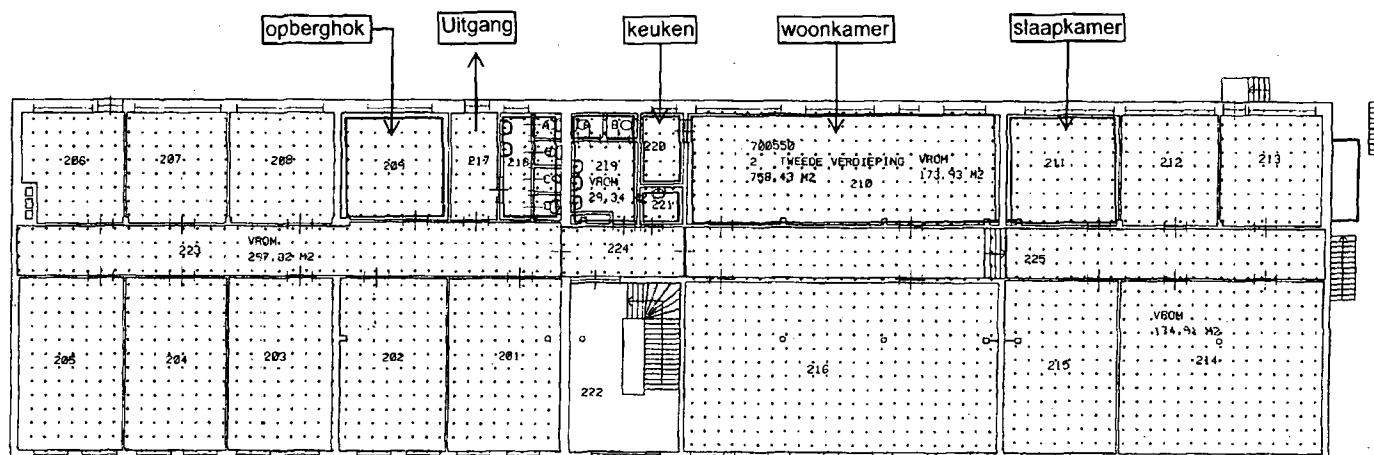


00. 00. 00.	RIJKSGEBOUWDIENST		78247 KANTOORGEBOUW		HIERBIJ BEHOORT	
	DIRECTIE ZUID		782558 RIJKSKANTORENBOUW		SCHAAL 1:200	ACCOORD
	KEIZERSGRACHT 5		5611 08 EINDHOVEN		GETEKEND DGV&T	DATUM 06-08-1995
	TEL. 040-2329392		FAX. 040-2329100		BRS-NR. 700550	VERKOR.
	MUSKENSDEG 178		641250 HEERLEN		DISCIPLINE FASE	BOUNDEEL BOUWLAAG BLADNR.
					D	17 17/17



00 00 00	RIJKSGEBOUWENDIENST		78347 KANTOORGEBOUW		HIERBIJ BEHOORT	
	DIREKTIE ZUID		78258 RIJKS KANTOREN GEBOUW		SCHAAL 1:200	ACCOORD
	KEIZERSGRACHT 5 5611 GB EINDHOVEN				GETEKEND DOW&T	DATUM 31-07-1
	TEL. 040-2324392 FAX. 040-2324100				BRS-NR. 700550	VERKNR.
			MUSKENS WEG 178 6412SB HEERLEN		DISCIPLINE FASE	BOUNDEEL BOUWLAAG BLAD

D 1 1 1



001 002 003	RIJKSGEBOUWDIENST		78347 KANTOORGEBOUW		HIERBIJ BEHOORT			
	DIRECTIE ZUID		78355B RIJSKANTORENGEBOUW		SCHAAL 1:200		ACCORD	
	KEIZERSGRACHT 5		5611 GB EINDHOVEN		GETEKEND DGW&T		DATUM 04-08-19	
	TEL. 040-2321392		FAX. 040-2321100		BRS-NR. 700550		WERKNR.	
			HUSKENSWEG 178		DISCIPLINE FASE		BOUWDEEL BOUWLAAG	
			64125B HEDERLEN				BLADNR	

Bijlage 2:

Een douchecabine
Electrische boilers in de inbouwkeukens
Fietsenrekken in de fietsenstalling

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
4 juli 2011

Contractnummer
0492.0001.001

Bijlage 3:

Inbouwkeukens

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

Datum
4 juli 2011

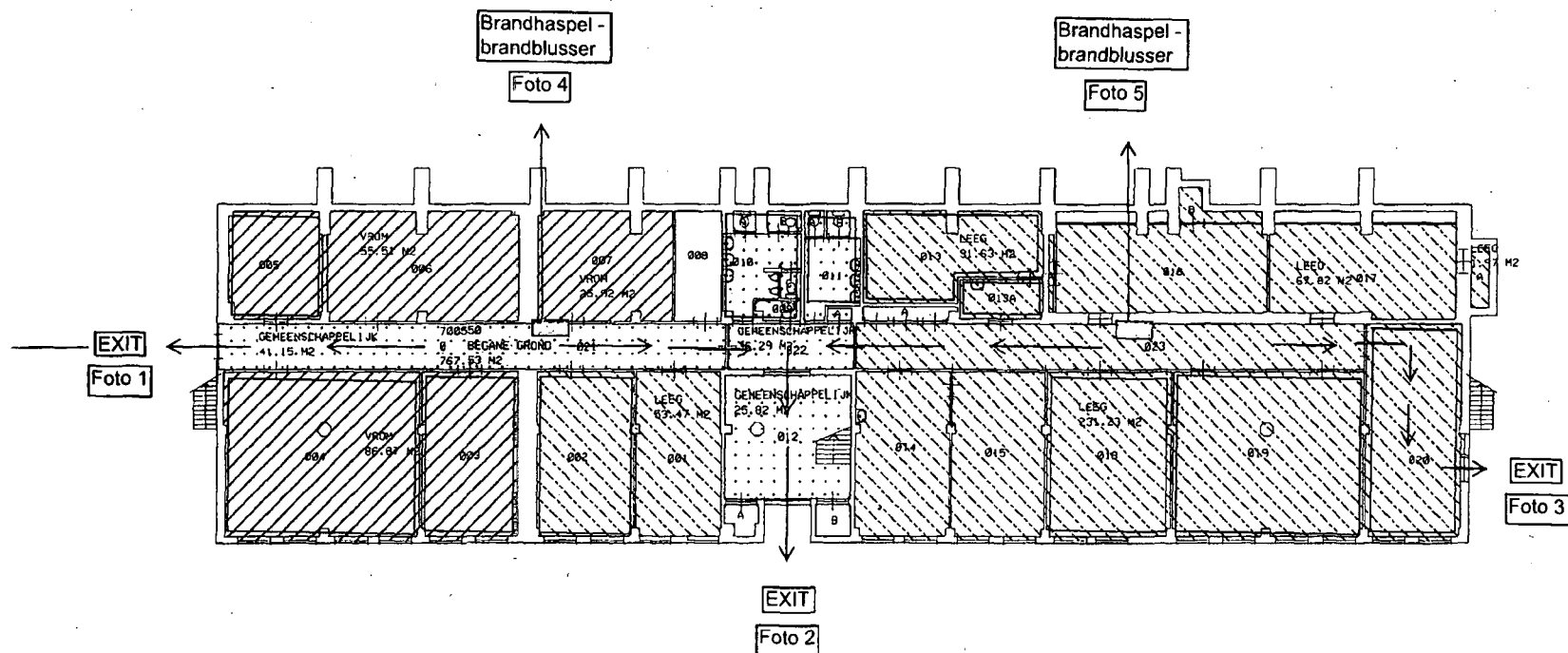
Contractnummer
0492.0001.001

Bijlage 4:

Directie Vastgoed
Regionale directie Zuid

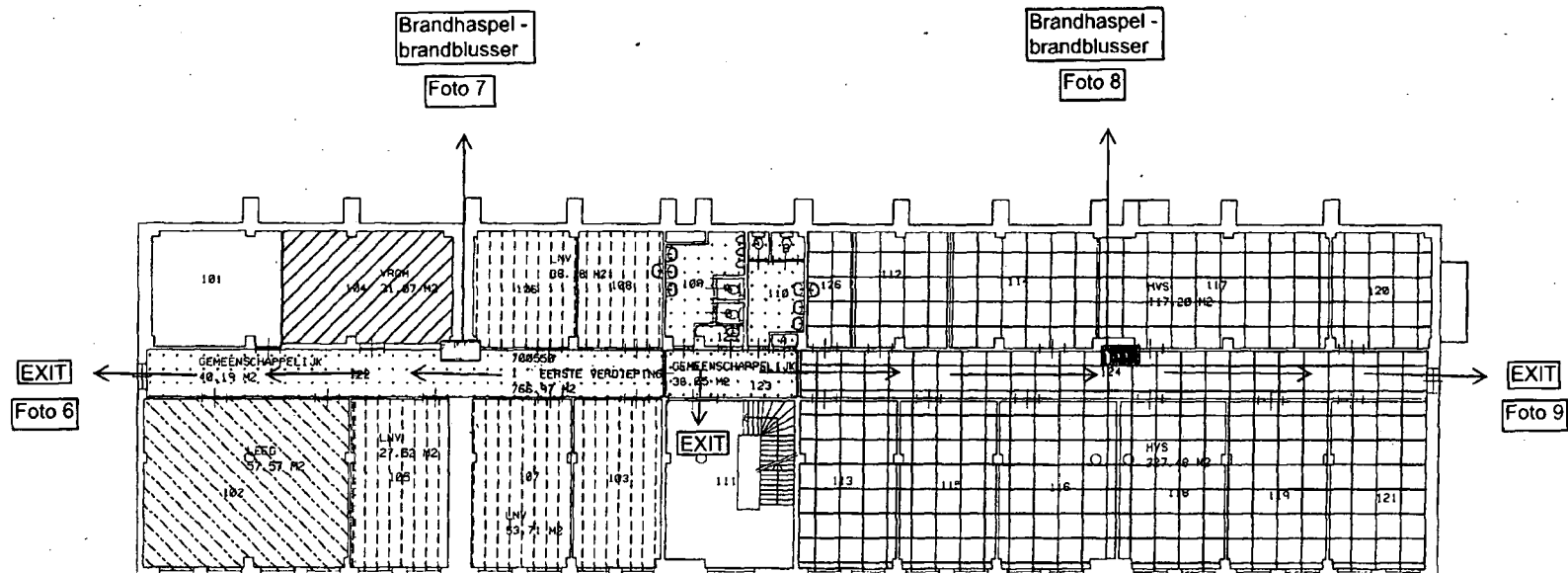
Datum
4 juli 2011

Contractnummer
0492.0001.001

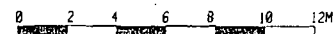
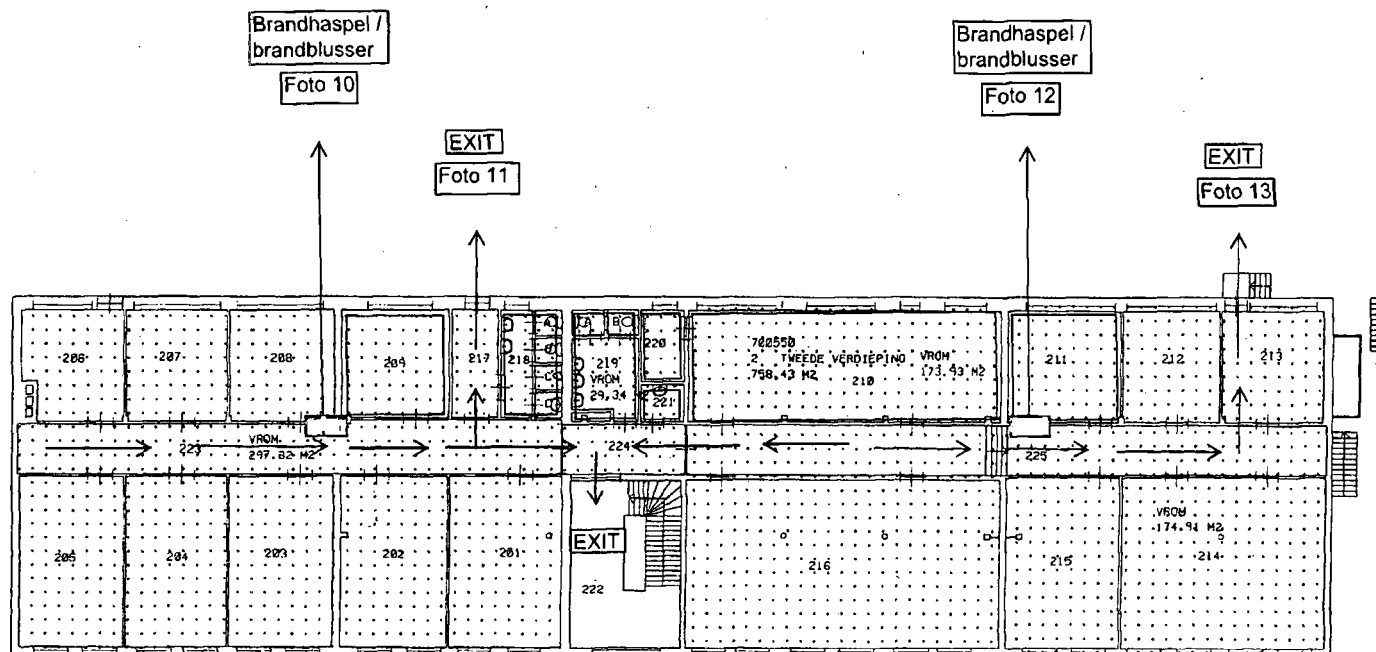


0 2 4 6 8 10 12M

DD DD DD	RIJKSGEBOUWDIENST		78347 KANTOORGEBOUW		HIERBIJ BEHOORT	
	DIRECTIE 2010		783558 RIJKS KANTOORGEBOUW		SCHAAL 1:200	ACCOORD
	KEIZERSGRACHT 5		5611 09 EINDHOVEN		GETEKEND DGV&T	DATUM 06-08-1995
	TEL. 040-2321312		FAX. 040-2321188		BRS-NR. 700550	VERONR.
			HUSKENSWEG 178		DISCIPLINE FASE	BOUWDEEL BOUWLAAG BLADNR.
			641238 HEERLEN		D	17 17 1

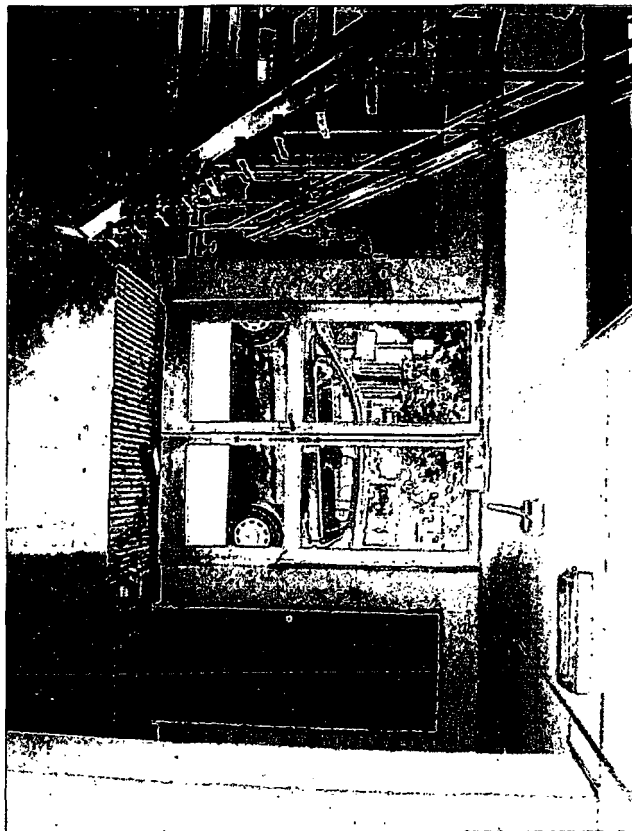


001 002 003	RIJKSGEBOUWDIENST		78347 KANTOORGEBOUW		HIERBIJ BEHOORT	
	DIREKTIE ZUID		783558 RIJKSKANTOORGEBOUW		SCHAAL 1:200	ACCORD
	KEIZERSGRACHT 5 5611 GB EINDHOVEN				GETEKEND DGW&T	DATUM 31-07-1
	TEL. 040-2321392 FAX. 040-2321188				BRS-NR. 700550	VERK.NR.
	HUSKENSDE 170				DISCIPLINE FASE	BOUWDEEL BOUWLAAG BLAD
	641258 HEERLEN				D	1 00

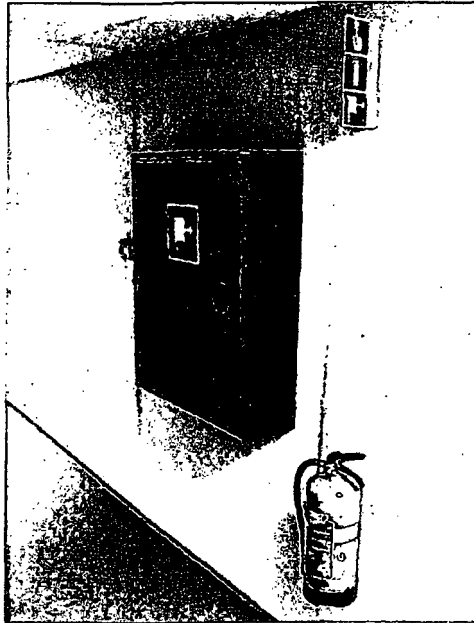


DO. DO. DO.	RIJKSGEBOUWENDIENST		78347 KANTOORGEBOUW		HIERBIJ BEHOORT	
	DIRECTIE ZUID		780550 RIJKSKANTORENGEBOUW		SCHAAL	1:200
	KEIZERSGRACHT 5		5611 GB EINDHOVEN		ACCOORD	
	TEL. 040-2324992		FAX. 040-2324100		GETEKEND	DCW&T
		MUSKENSLEG 170		DATUM		04-08-19
		641250 HEERLEN		VERKOR.		
				DISCIPLINE	FASE	BOUWDEEL
				BOUWLAAG		BLADNR



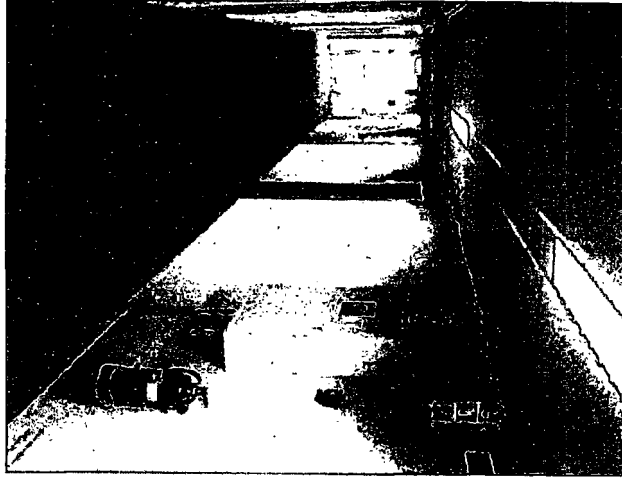


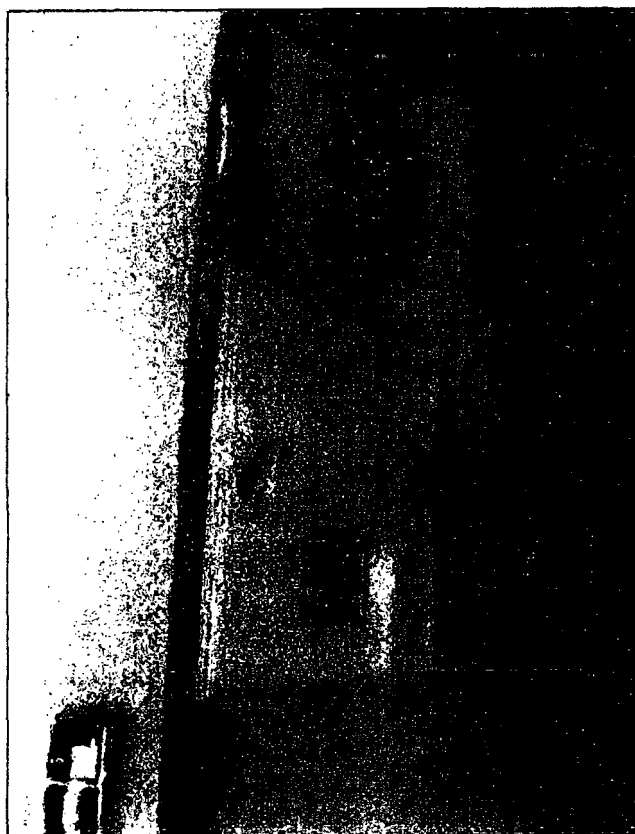


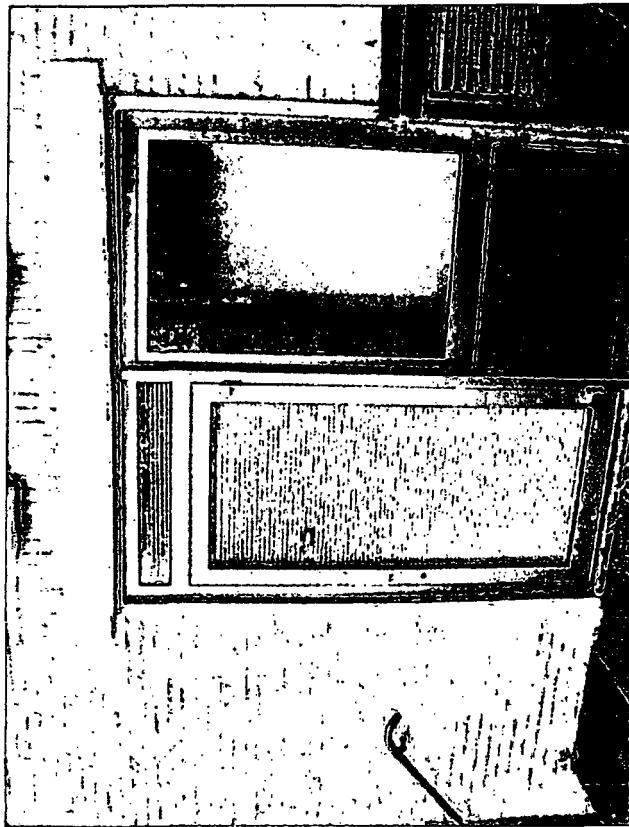


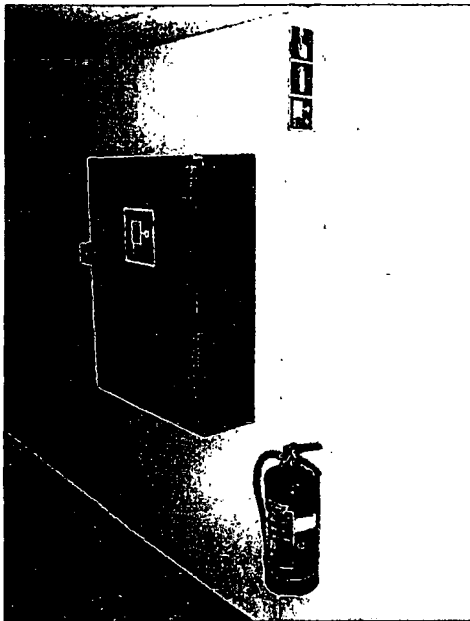




















Rijksvastgoed- en
ontwikkelingsbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 2222, 4800 CE Breda

De Kabath Vastgoedbescherming B.V.
t.a.v. 10.2.e
postbus 84
6800 AB Arnhem

Datum 7 mei 2014
Betreft akte ten behoud d.d. 7 mei 2014

Geachte 10.2.e,

Hierbij zend ik u ten behoud het voor u bestemde exemplaar van de akte van 7 mei 2014 met betrekking tot het gebruik van het pand Akerstraat 108 te Heerlen.

Hoogachtend,
het (wnd) hoofd afdeling Beheer,
voor deze,

10.2.e

**Directie Vastgoed
Regionale directie
Zuid**

Stationsplein 3
4811 BB Breda
Postbus 2222
4800 CE Breda
Nederland
www.rvob.nl

BTW nummer
NL822551810B01

Kvk nummer
27371116

Iban nummer
NL73RBO50569992346

Inlichtingen

10.2.e

10.2.e
10.2.e

Ons Kenmerk
1020156775

Ons Zaaknummer
107032253

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen
1

*Het Rijksvastgoed- en
ontwikkelingsbedrijf (RVOB)
realiseert ruimtelijke en
financiële doelen voor het
Rijk. We doen dat door
(gebieds)ontwikkeling,
beheer, aan- en verkoop van
rijksgronden en -gebouwen.*





VASTGOEDBESCHERMINGSOVEREENKOMST

Directie Vastgoed
Regionale directie
Zuid

Stationsplein 3
4811 BB Breda
Postbus 2222
4800 CE Breda
Nederland
www.rvob.nl

Datum
29 april 2014

Contractnummer
0425.0001.001

1. **10.2.e** waarnemend hoofd afdeling Beheer van de Regionale directie Zuid van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed, kantoor houdende te Breda, Stationsplein 3, 4811 BB, ten deze de Staat der Nederlanden, op grond van de Tijdelijke regeling mandaat, volmacht en machtiging Rijksvastgoed van 14 november 2012, nummer 2012-652544 (Staatscourant van 19 november 2012, nummer 23507), juncto het Organisatie- en mandaatbesluit Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed van 10 november 2010, nr. RVOB/10/465 (Staatscourant 30 november 2010, nr. 18865), laatstelijk gewijzigd bij besluit van 24 mei 2011, nr. RVOB/2011/225 (Staatscourant 15 juni 2011, nr. 10272) rechtsgeldig vertegenwoordigende, handelende namens de minister voor Wonen en Rijksdienst, hierna ook te noemen de Staat;
2. De Kabath Vastgoedbescherming B.V., postbus 84, 6800 AB Arnhem, ten deze vertegenwoordigd door **10.2.e** hierna te noemen de gebruiker,

In aanmerking nemende:

- dat de Staat eigenaar is van het object, staande en gelegen te 6417 BN Heerlen, Akerstraat 108, hierna te noemen: "het Object";
- dat het Object tijdelijk leegstaat in afwachting van verkoop en voor bepaalde tijd aan de Gebruiker in bruikleen wordt gegeven;
- dat partijen in verband met het tijdelijk karakter van de bruikleenverhouding uitdrukkelijk en ondubbelzinnig de wederzijdse intentie wensen vast te leggen dat de Gebruiker na afloop van de Vastgoedbeschermingsovereenkomst het Object zal ontruimen en ontruimd zal houden;
- dat de Gebruiker en de Oppasser(s) zich er uitdrukkelijk en ondubbelzinnig rekenschap van geven, dat geen beroep op huurbescherming kan worden gedaan, niet alleen omdat geen tegenprestatie aan de Staat is verschuldigd, maar tevens omdat het beoogde gebruik van het Object naar zijn aard van korte duur is - en een beroep op huurbescherming bovendien in strijd is met de beginselen van redelijkheid en billijkheid.

komen overeen:

de Staat geeft in bruikleen aan de Gebruiker, die in bruikleen neemt:

het Object plaatselijk aangeduid als Akerstraat 108, te Heerlen, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie E, nummer 6148, groot 0.25.52 ha, bij partijen zonder nadere omschrijving bekend.

Ter zake van dit gebruik gelden de volgende bepalingen.

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Staat: de Staat der Nederlanden.

Gebruiker: de natuurlijke perso(o)n(en) of rechtsperso(o)n(en) met wie de Staat de vastgoedbeschermingsovereenkomst is aangegaan.

Vastgoedbeschermingsovereenkomst: de overeenkomst van bruikleen in de zin van artikel 7A:1777 e.v. BW waarbij de Staat ter bescherming tegen kraken en onnodige leegstand aan de Gebruiker een onroerende zaak om niet in gebruik

geeft , om te worden gebruikt als tijdelijke verblijfs- en/of gebruikruimte(n) voor Gebruiker en/of Oppasser(s).

Directie Vastgoed
Regionale directie
Zuid

Oppasser(s): de natuurlijke perso(o)n(en) die de door de Staat in gebruik gegeven onroerende zaak als tijdelijke verblijfs- en/of gebruikruimte(n) daadwerkelijk in gebruik heeft.

Datum
29 april 2014

Contractnummer
0425.0001.001

Object: de onroerende zaak die door de Staat om niet tijdelijk in gebruik is gegeven ter bescherming tegen kraken en onnodige leegstand.

Verblijfs- en/of gebruikruimte(n): de daadwerkelijk in gebruik zijnde verblijfs- of gebruikruimte(n).

Artikel 2. Gebruikstermijn

De overeenkomst wordt met ingang van **art 10.2.g WOB**

behoudens opzegging

overeenkomstig artikel 16 of artikel 17 van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst.

Artikel 3. Gebruik om niet

Voor het gebruik van het Object zal geen vergoeding verschuldigd zijn.

Artikel 4. Verplichtingen Gebruiker

1. De Gebruiker mag het Object uitsluitend (laten) gebruiken als tijdelijke verblijfs- en/of gebruikruimte.
2. De Gebruiker is verplicht het object gedurende de looptijd van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst bij voortduring te (laten) gebruiken, binnen de grenzen van de aan hem toekomende bevoegdheid en overeenkomstig de afspraken welke daaraan bij deze overeenkomst gegeven zijn.
3. De Gebruiker is verplicht om als goed huisvader voor de bewaring en het behoud van het Object zorg te dragen, en er in dat kader op toe te zien dat het Object niet zonder recht of titel door derde(n) in gebruik wordt genomen.
4. De Gebruiker is verplicht het aantal Oppassers (personen) dat daadwerkelijk de in gebruik gegeven onroerende zaak als tijdelijke verblijfs- en/of gebruikruimte in gebruik krijgt met de Staat af te stemmen (zie artikel 6 lid 3 van deze overeenkomst).
5. De Gebruiker is verplicht de Staat onmiddellijk op de hoogte te stellen indien schade dreigt te ontstaan of is ontstaan of indien zich een gebrek mocht openbaren aan het object.
6. De Gebruiker is verplicht naar beste vermogen alle noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming en beperking van schade aan het object.
7. De Gebruiker is verplicht de Staat dan wel de nader genoemde contactpersoon onverwijld op de hoogte te stellen indien het object door derden zonder instemming van de Staat wordt betreden dan wel in gebruik wordt genomen, dan wel dat dit dreigt te gebeuren.
8. De Gebruiker is tevens gehouden in het geval de in lid 7 van dit artikel genoemde omstandigheid zich voordoet onverwijld aangifte te doen bij de bevoegde politieautoriteit.
9. De Gebruiker (en zijn Oppasser(s)) zal (zullen) geen hinder of overlast veroorzaken aan medegebruikers, omwonenden en/of derde(n).
10. De Gebruiker zorgt voor uitvoering van de legionellabeheersmaatregelen.

Artikel 5. Doel ingebruikgeving

De Staat is uitsluitend tot ingebruikgeving van het object overgegaan om onnodige leegstand en kraken te voorkomen.

10.2.e

Artikel 6. Ingebruikgeving derden

1. De Staat is bevoegd om het Object (gedeeltelijk) in gebruik te geven aan (een) derde(n). Eén en ander dient te geschieden in overleg met de Gebruiker.
2. De Gebruiker is bevoegd het Object (gedeeltelijk) in gebruik te geven aan (een) derde(n) (Oppasser(s)), niet zijnde rechtspersonen, mits daaraan de bepalingen van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst worden verbonden.
3. De Gebruiker zal, in overleg met de Staat, het maximaal aantal in het Object te plaatsen Oppassers(personen) bepalen.

Artikel 7. Aanvaarding / ingebruikneming

1. Het Object is bij de Gebruiker genoegzaam bekend en wordt aanvaard in de toestand waarin het zich bij de aanvang van deze overeenkomst bevindt.
2. De Gebruiker (en zijn Oppasser(s)) mag (mogen) in het Object aanwezige roerende zaken pas in gebruik nemen na uitdrukkelijke toestemming van de Staat.
3. De aanwezige roerende zaken zijn vermeld in bijlage 2 behorende bij deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst.
4. De Gebruiker (en zijn Oppasser(s)) is het niet toegestaan aanwezige onroerende en roerende zaken te verwijderen.
5. De aanwezige onroerende zaken, voor zover het gaat om zaken die als bestanddeel van het Object dienen te worden aangemerkt, zijn vermeld in bijlage 3 behorende bij deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst.

Artikel 8. Bruikbare staat

1. De Staat is gehouden het Object in bruikbare staat te doen zijn en te houden.
2. Onder bruikbare staat wordt verstaan dat: elektra, warm en koud stromend water, wastafel of keukenblok, basale verwarming (tenminste 10 C°), douche en toilet, in voldoende mate aanwezig zijn. De watervoorziening dient legionella vrij te zijn. Tevens dient het Object geen gevaar op te leveren voor de Gebruiker (en zijn Oppasser(s)) vanuit het oogpunt van eventuele bodemverontreiniging en aanwezigheid van eventuele asbest. Eén en ander dient in onderling overleg te worden afgestemd.

Artikel 9. Oplevering/vrijwillige ontruiming

Bij het beëindigen van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst, door welke oorzaak en om welke reden dan ook, is de Gebruiker verplicht het Object ten genoegen van de Staat op te leveren in dezelfde (bruikbare) staat als waarin het zich bevond bij aanvang van het gebruik, één en ander behoudens normale slijtage. Gebruiker verklaart voorts het Object uitdrukkelijk en ondubbelzinnig c.q. vrijwillig te zullen ontruimen en ontruimd te houden met al het zijne en de zijnen, waaronder begrepen de genoemde Oppasser(s).

Artikel 10. Sleutels

1. De Staat verstrekt aan de Gebruiker alle bij het Object behorende sleutels en stelt de Gebruiker in staat deze te laten dupliceren indien dit noodzakelijk is voor een goede uitvoering van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst, één en ander ter beoordeling van de Gebruiker.
2. De Staat machtigt de Gebruiker om een tot het Object toegang gevende sleutel voor risico van de Gebruiker aan een of meer Oppassers ter beschikking te stellen.
3. Gebruiker zal zonder voorafgaande toestemming van de Staat (het) slot(en) niet mogen wijzigen. In geval van verlies van sleutel(s) en/of het defect gaan van (het) slot(en), is de Gebruiker gehouden dit direct aan de Staat te melden. De Staat is te allen tijde gerechtigd om het slot /de sloten te (laten) verbreken. Indien het laatste het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming van de Gebruiker (en/of zijn Oppasser(s)), komen de kosten van het verbreken en herstel voor rekening van de Gebruiker.

4. Alle sleutels worden door de Gebruiker na ontruiming conform het gestelde in deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst bij de Staat ingeleverd.
5. In overleg met de Staat kan de Gebruiker ook gebruik maken van eigen sloten en sleutels, mits daarmee geen schade wordt veroorzaakt aan het Object, waarbij aan de Staat twee sleutels ter beschikking worden gesteld. De originele sloten worden door Gebruiker bewaard in het Object. Bij oplevering van het Object door Gebruiker zullen de originele sloten weer teruggezet worden en worden de originele sleutels overhandigd aan de Staat.

**Directie Vastgoed
Régionale directie
Zuid**

Datum
29 april 2014

Contractnummer
0425.6001.001

Artikel 11. Toegang/bezichtiging

1. De Staat heeft, eventueel in gezelschap van derde(n), te allen tijde toegang tot het Object voor bezichtiging en/of inspecties, voor de uitvoering van onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden en/of voor andere te verrichten werkzaamheden.
2. De Staat dient het voornemen tot bezichtiging en/of inspecties, tot uitvoeren van onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden en/of tot het uitvoeren van andere te verrichten werkzaamheden minimaal 1 dag tevoren aan de Gebruiker door te geven. In noodgevallen is de Staat gerechtigd het Object ook zonder overleg met de Gebruiker te betreden.
3. De Staat is gehouden tijdens de bezichtiging en/of inspecties, tijdens het uitvoeren van onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden en/of tijdens het uitvoeren van andere te verrichten werkzaamheden zorg te dragen voor het respecteren van rechten en privacy van de Gebruiker (en zijn Oppasser(s)).
4. De Gebruiker is gehouden de Staat alle medewerking te verlenen welke voor een optimale bezichtiging en/of inspecties van, respectievelijk voor een optimale uitvoering van onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden en/of voor een optimale uitvoering van andere te verrichten werkzaamheden aan het Object verlangd kan worden.
5. Indien voor de toegang, zoals bedoeld in dit artikel, een afspraak is gepland in overleg met Gebruiker en Gebruiker verleent op de afgesproken datum en/of tijdstip geen toegang, dan worden de eventuele extra kosten al gevolg daarvan bij Gebruiker in rekening gebracht.

Artikel 12. Gebruik nutsvoorzieningen

De kosten van het gebruik van elektriciteit, gas en water met inbegrip van de meterhuur en de kosten van aansluiting, zijn, op basis van een reële inschatting van het gebruik op grond van de relevante bepalingen uit deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst, voor rekening van de Staat.

Bij aanvang van deze overeenkomst bedroegen de meterstanden van de nutsvoorzieningen;

Gas	1409437 m3	(kelder K5, meternummer 93310)
Water	2117 m3	(kelder K4, meternummer EMT 26492888)
Electra stand I	3500 KWh	(meternummer 869561014)
Electra stand II	7499 KWh	(meternummer 869561014)

De Gebruiker is verplicht om aan het eind van elke maand de meterstanden van deze voorzieningen schriftelijk door te geven aan de Staat.

Artikel 13. Dagelijks onderhoud

1. Al het gering en dagelijks onderhoud is voor rekening van de Staat.
2. Als in overleg wordt bepaald dat de Gebruiker (of zijn Oppasser(s)) het gering en dagelijks onderhoud voor hun rekening nemen, dan wel gebreken zullen verhelpen geschiedt dit rechtens geheel onverplicht, dan wel wordt dit niet aangemerkt als een tegenprestatie in de zin van artikel 7 : 201 lid 1 BW.

Artikel 14. Geheimhoudingsplicht

1. De Staat en de Gebruiker hebben bij de aanvang van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst geconstateerd dat er in het object geen

10.2.e

documenten, dossiers, archieven, computer(s)bestanden etc. aanwezig (meer) zijn.

2. Voor zover na de ingebruikgeving als nog eventuele documenten, dossiers, archieven, computer(s)bestanden etc. in het object aangetroffen worden, dan is de Gebruiker (en zijn Oppassers) gehouden dit direct en uitsluitend te melden aan de Staat.
3. De Gebruiker (en zijn Oppassers) is (zijn) gehouden deze eventueel aangetroffen documenten, dossiers, archieven, computer(s)bestanden etc. geheim te houden en op geen enkele wijze naar buiten te brengen, anders dan aan de Staat.

**Directie Vastgoed
Regionale directie
Zuid**

Datum
29 april 2014

Contractnummer
0425.0001.001

Artikel 15. Vergunningen

1. De Gebruiker draagt de zorg voor de aanvraag van de voor het gebruik benodigde publiekrechtelijke vergunningen, ontheffingen en / of toestemmingen. Een en ander dient te geschieden in overleg met de Staat.
2. Het niet verkrijgen van de in lid 1 van dit artikel genoemde vergunningen, ontheffingen en / of toestemmingen levert de Gebruiker geen grond tot schadevergoeding op.
3. De Gebruiker is gehouden, in overleg met de Staat, voor het in gebruikgenomen object een beveiligingsplan dan wel een veiligheidsplan op te stellen en aan de bevoegde politie- en brandweerautoriteiten ter goedkeuring voor te leggen. Tevens dient deze goedkeuring te zijn verkregen.
4. Het beveiligingsplan houdt minimaal in de aanduiding op een of meer plattegrondtekeningen (bijlage 4) van de situering (onder andere van de woon- en slaapvertrekken) van de Oppasser(s) van het Object.
5. Het veiligheidsplan houdt minimaal in de aanduiding op een of meer plattegrondtekeningen (bijlage 4) van de situering van de brandblusmiddelen en ontvluchtingroutes.

Artikel 16. Beëindiging door de Gebruiker

Na afloop van de gebruikstermijn van één kalendermaand of enige verlenging daarvan heeft de Gebruiker het recht, zonder dat daartoe enige verklaring behoeft te worden opgegeven, deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst te beëindigen, waarbij een opzegtermijn van twee kalender weken in acht wordt genomen. De (opzeg)termijn is niet van toepassing indien het gebruik van het Object, om welke reden dan ook, onmogelijk is geworden.

Artikel 17. Beëindiging door de Staat

Na afloop van de gebruikstermijn van één kalendermaand of enige verlenging daarvan heeft de Staat het recht, zonder dat daartoe enige verklaring behoeft te worden opgegeven, deze overeenkomst te beëindigen, waarbij een opzegtermijn van vijf kalender weken in acht wordt genomen. De (opzeg)termijn is niet van toepassing indien het gebruik van het object, om welke reden dan ook, onmogelijk is geworden.

Artikel 18. Ontbinding

1. Beide partijen zijn gerechtigd, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst, de overeenkomst door middel van een aangetekende brief zonder rechterlijke tussenkomst, bij niet of niet behoorlijke nakoming door partijen van één of meer op grond van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst op hen rustende verplichtingen, met inachtneming van een termijn van 14 dagen, te ontbinden.
2. Voorzover nakoming niet blijvend of tijdelijk onmogelijk is, ontstaat het recht op ontbinding van de Vastgoedbeschermingsovereenkomst eerst nadat de tekortschietende partij in gebreke is gesteld bij een schriftelijke aanmaning waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft.

10.2.e

3. Rechten en verplichtingen van partijen welke naar hun aard bestemd zijn om ook na ontbinding te blijven voortduren blijven na ontbinding onverminderd bestaan.

Directie Vastgoed
Regionale directie
Zuid

Artikel 19. Verbod Gebruiker en Oppasser(s)

Behoudens voorafgaande toestemming van of vanwege de Staat is het de Gebruiker en zijn Oppasser(s) verboden:

1. Veranderingen in, aan of op het Object aan te brengen.
2. Personen, die naar het oordeel van de Staat niet als Oppasser(s) kunnen worden aangemerkt, bij zich te laten inwonen of aan deze personen kamers te verhuren of voor hen pension te houden.
3. Om bedrijfsmatige activiteiten in het Object uit te voeren.

Datum
29 april 2014

Contractnummer
0425.0001.001

Artikel 20. Contactpersoon

Alle contacten tussen de Staat dan wel zijn vertegenwoordiger(s) en de Gebruiker lopen direct of via een door de Gebruiker aangestelde contactpersoon.

De contactperso(n)en van de Staat is (zijn): voor alle beheerszaken, onderhoud, storingen en vragen over aanpassingen van het object: 10.2.e

Voor beëindiging c.q. verlenging van het contract en overige zaken: 10.2.e

De contactperso(n)en van de Gebruiker is (zijn): 10.2.e

Artikel 21. Toerekenbare tekortkoming

Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, door de Staat gemaakt in verband met enige toerekenbare tekortkoming van de Gebruiker, betrekking hebbend op deze overeenkomst, komen ten laste van de Gebruiker, die zich verplicht deze kosten op eerste aanmaning aan de Staat te voldoen.

Artikel 22. Aansprakelijkheid

1. De Gebruiker is aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, aan het Object, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een uit deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst voortvloeiende verplichting. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De Gebruiker is jegens de Staat op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van alle personen die zich met zijn goêdvinden in of op het Object bevinden.
2. De Gebruiker vrijwaart de Staat van alle aanspraken tot vergoeding van schade, geleden ten gevolge van het niet of niet juist uitvoeren van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst, daaronder begrepen aanspraken die zijn gebaseerd op het juridisch eigendomsrecht van de Staat ter zake van het Object, behoudens opzet of grove schuld aan de zijde van de Staat.

Artikel 23. Rechtsopvolging

Waar in deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst wordt gesproken over de Gebruiker wordt hieronder mede zijn rechtsopvolger(s) geacht begrepen te zijn. Daartoe dient de Gebruiker - als ook zijn rechtsopvolger(s) - zorg te dragen dat eventuele rechtsopvolger(s) voor alle rechten en plichten uit deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst in zijn plaats treden.

Artikel 24. Wijziging van de overeenkomst

1. Onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat de ongewijzigde instandhouding van de onderhavige Vastgoedbeschermingsovereenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet kan worden verlangd, kunnen voor de partij die zich op die omstandigheden beroept aanleiding geven zich te

10.2.e

- wenden tot de rechter met het verzoek om de gevolgen van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst te wijzigen of deze te ontbinden.
2. Alvorens zich tot de rechter te wenden nodigt de in het vorige lid bedoelde partij de andere partij uit om met haar in overleg te treden over een oplossing van de gerezen problemen. Leidt dit overleg niet binnen vier kalenderweken tot overeenstemming dan kan de in het eerste lid bedoelde partij zich alsnog tot de rechter wenden.
 3. Partijen onderkennen de mogelijkheid dat zich onvoorziene omstandigheden kunnen voordoen anders dan die bedoeld in het eerste lid, die niettemin partijen ertoe nopen ter uitvoering van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst nadere afspraken met elkaar te maken. Zij verbinden zich alsdan op constructieve wijze met elkaar te overleggen en voorts al het mogelijke te doen ter verzekering van de nakoming van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst.
 4. Indien het in het tweede en / of derde lid bedoelde overleg tot overeenstemming leidt zal herziening, wijziging of aanvulling van de Vastgoedbeschermingsovereenkomst worden vastgelegd in een, binnen twee kalender weken, nader te sluiten specifieke Vastgoedbeschermingsovereenkomst.

Directie Vastgoed
Regionale directie
Zuid

Datum
29 april 2014

Contractnummer
0425.0001.001

Artikel 25. Geschillen

1. Op deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen welke uit de uitvoering van deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst mochten voortvloeien worden, indien en voor zover overleg tussen partijen niet tot een bevredigende oplossing heeft geleid, ter uitsluitende beslechting voorgelegd aan de bevoegde burgerlijke rechter te Den Haag, met uitzondering van geschillen waarvan de vordering minder beloopt dan 5.000 Euro en geschillen die een consumentenzaak betreffen, die door de volgens normale regelen bevoegde rechter worden beslecht.
3. Er is sprake van een geschil zodra één der contractspartijen dit schriftelijk aan de andere partij meldt.
4. Rechtsgevolgen welke voortvloeien uit deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst en die naar hun aard geacht worden door te werken, worden afgehandeld overeenkomstig het bepaalde in deze Vastgoedbeschermingsovereenkomst.

Artikel 26. Belastingen

Indien en zodra de Staat ten gevolge van de ingebruikgeving, of het stichten van opstallen of aanleggen van werken op of aan het Object in de onroerende zaakbelasting, of enige andere belasting, of wegens lasten, wordt aangeslagen of hoger wordt aangeslagen dan voorheen, wordt het bedrag dat ter zake verschuldigd is nagevorderd bij de gebruiker.

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend,

10.2.e

te

d.d.

Namens de Gebruiker, /

10.2.e

**Directie Vastgoed
Regionale directie
Zuid**

Bijlage 1: de tekening(en) inzake het Object plaatselijk aangeduid als Akerstraat 108, te Heerlen, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie E, nummer 6148.

Datum
29 april 2014

Bijlage 2: de ingevolge artikel 7 lid 3 noodzakelijke opsomming en beschrijving van de in het Object aanwezige roerende zaken.

Contractnummer
0425.0001.001

Bijlage 3: de ingevolge artikel 7 lid 5 in het Object aanwezige onroerende zaken die als bestanddeel van het Object dienen te worden aangemerkt.

Bijlage 4: de ingevolge artikel 15 lid 4 en 5 vereiste aanduiding op plattegrondtekeningen van de situering van de woon- en slaapvertrekken van de Oppasser(s) alsmede de situering van de brandblusmiddelen en de ontvluchtingroutes.

Bijlage 1



0 m 5 m 25 m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eindsluitend uittreksel, Apeldoorn, 20 maart 2014
 De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

HEERLEN

E

6148



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

10.2 e

Bijlage 2/3:

- boiler 1, 50 liter, lokaal 1.14 t.b.v. de keuken
- boiler 2, 50 liter, lokaal 2.30 t.b.v. de douche



 **Daalderop**

50 LITER

MONO-PLUS KOPEN

TYPE : 07.04.28.045

V~: 220-240

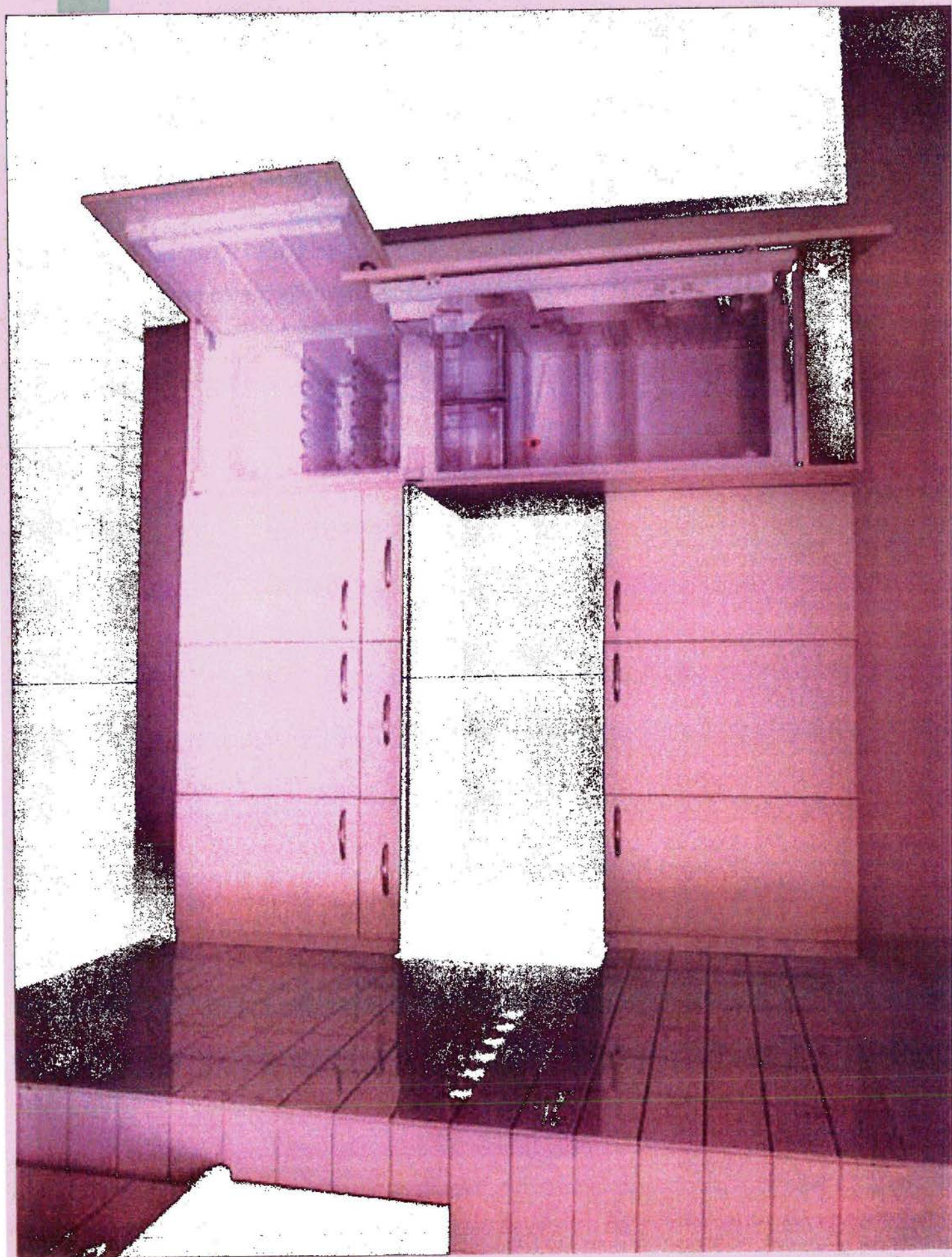
VERSIE: 2

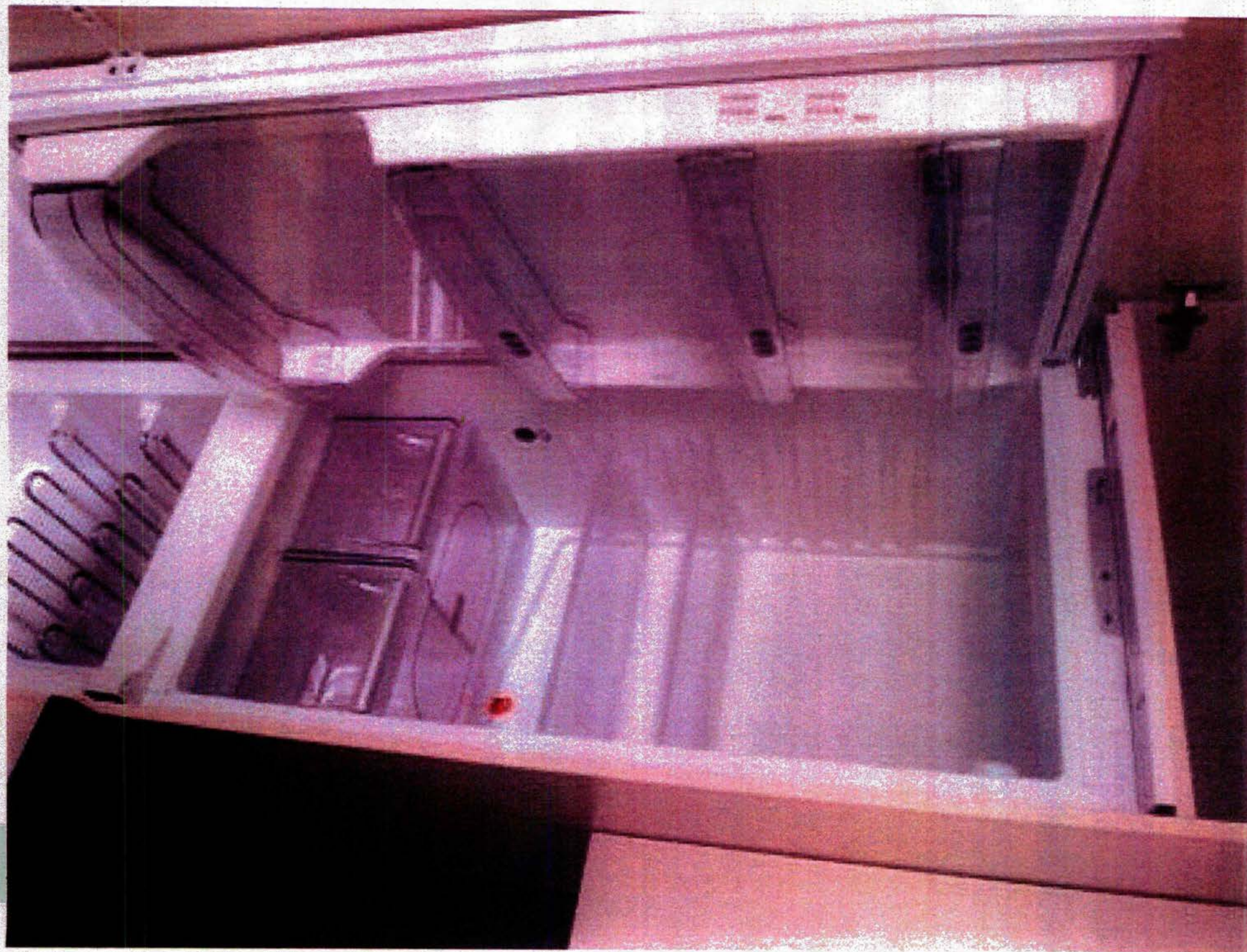
W : 2500

SERIE : 0032336

DRUK : 800 kPa

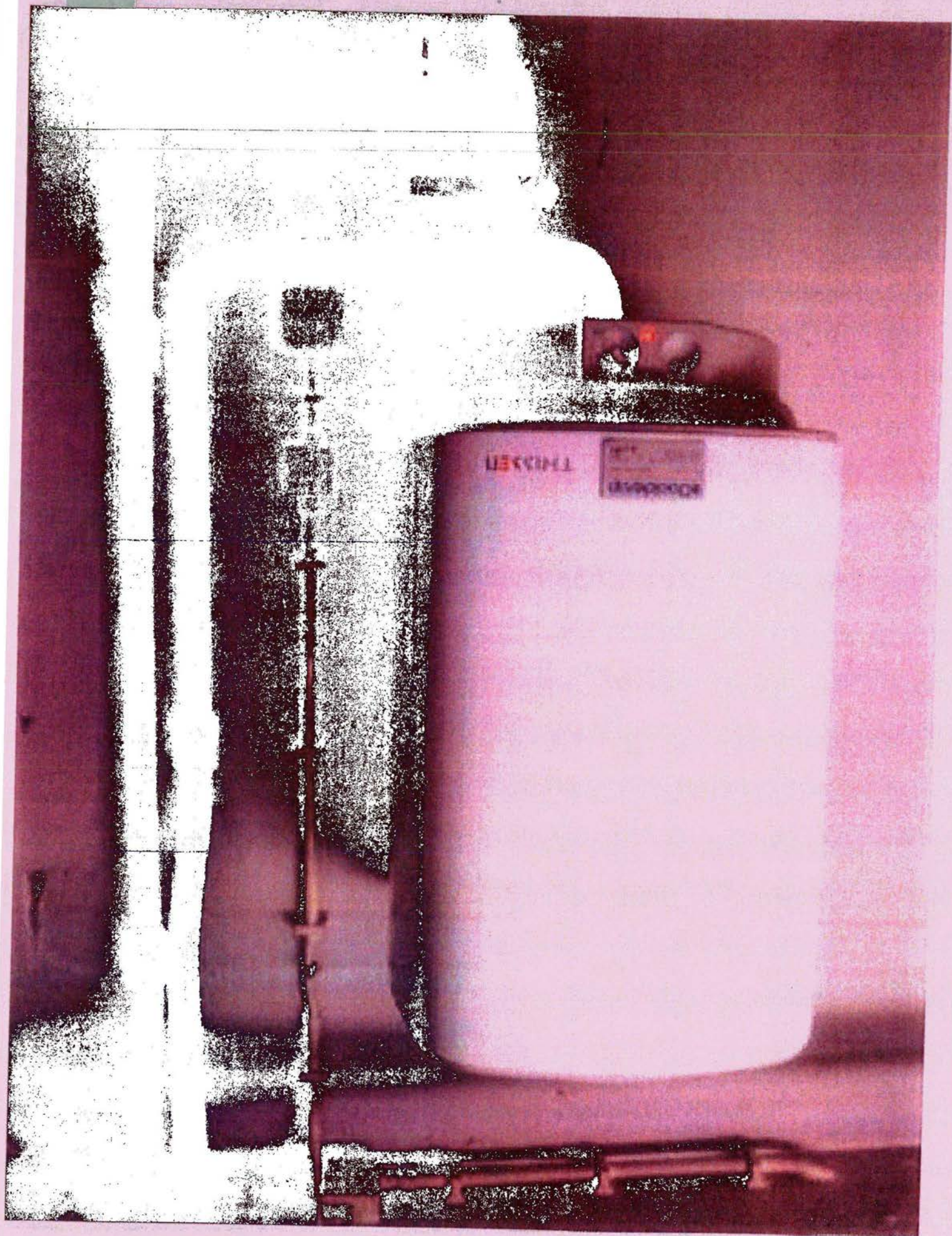












Daalderop

50 LITER

MONO PLUS KOPER

TYPE : 07.04.28.045

V~ 220-240

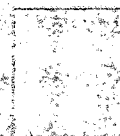
SERIE: 9405610

W : 2500

DRUK : 800 kPa



Bijlage 4



HUISVESTING RECHTSPRAAK EN OM

Arrondissement Maastricht

Heerlen - OR700553

VROM



Rijksgebouwendienst

Bouwkundige plattegronden

Dit betreft verkleinde versies van de meestal voor afdruk op groot formaat (A2 t/m A0) bedoelde CAD tekeningen.

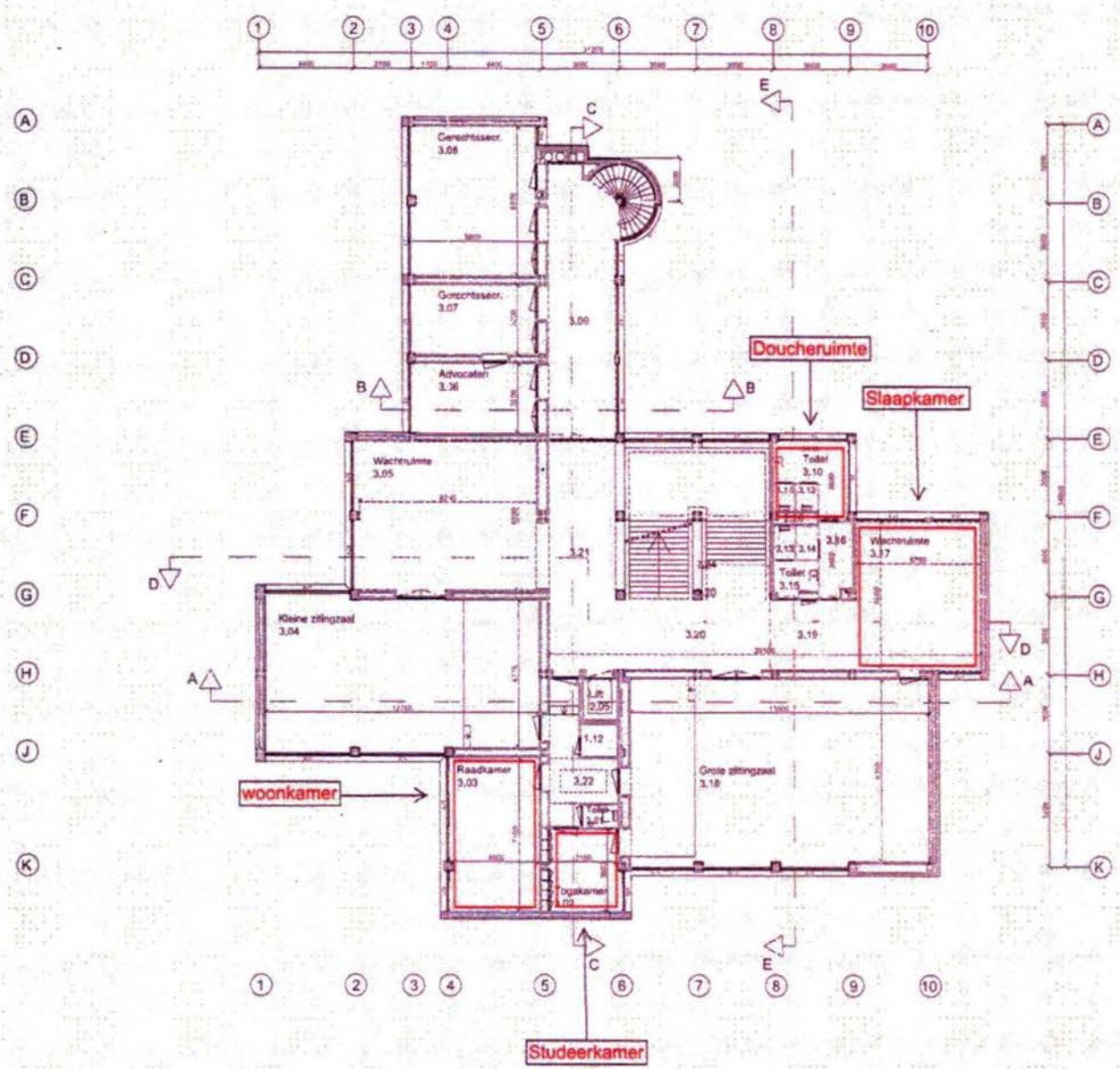
Het Bouwkundig revisietekeningwerk vormt de basis voor het RF tekenwerk en is daarom op enkele essentiële aspecten eveneens geactualiseerd naar de peildatum 1 januari 2006: de bouwkundige ruimtebegrenzings in plattegrond en daarbij behorende materiaalarceringen; overige getekende informatie (tekst, maatvoering etc.) is als algemene regel niet toegevoegd of gemuteerd en is dus mogelijk niet meer actueel. Aanzichten, doorsneden etc. zijn in geen geval gereviseerd en worden hier ook niet gepresenteerd.

Veelvoorkomende voorbeelden van bouwkundige objecten die deel uitmaken van een ruimtebegrenzing zijn:

- Gevel en binnenwanden
- Deuren, ramen en puien
- Vides, trappen en hellingbanen

In gevallen waar het terrein Rgd eigendom is is tevens een uitsnede uit de kadastrale kaart toegevoegd.





Rijkswaterstaat		☐	
Directie Behoud van monumenten Rijksstraat 108			
Kantongerecht Akersstraat 108		6417 BN Heerlen	
Na Verdeling Plattegrond		Datum: 1.10.2000 Tekenaar: 11.05.2000	
Project: 20000003		Afdeling: 01	
Afdeling: 01		01 03	



 Rijksgedebouwendienst		
Directie Beheer Provinciale Dienst Postbus 2021 3000 Leuven		
Kantongerecht Kiersstraat 100		6477 BN Herlen
De Vermaing Plaatsgericht		Verrekening tusschen de Staat en de Provincie
Algemeen Landregister (Landregister) 1000 100 1000 1000 1000 100 1000 1000		1000 100 1000 1000 1000 100 1000 1000 1000 100 1000 1000 1000 100 1000 1000
		1000 100 1000 1000 1000 100 1000 1000 1000 100 1000 1000 1000 100 1000 1000
1000 100 1000 1000 1000 100 1000 1000 1000 100 1000 1000 1000 100 1000 1000		1000 100 1000 1000 1000 100 1000 1000 1000 100 1000 1000 1000 100 1000 1000

