

T O T A L

Overeenkomst verhuur perceel bebouwde grond, ingericht als benzineverkooppunt te Sevenum (Adres: Midden Peelweg 3 te Sevenum/ N 277 /A67)

Partijen:

1. De heer Gerardus Joseph Johannes Vanwersch, ambtenaar in dienst van de Provincie Limburg, hoofd Grondbedrijf, geboren op [REDACTED] wonende te [REDACTED] ten deze vertegenwoordigende de Provincie Limburg, gevestigd te Maastricht, Limburglaan 10, 6229 GA Maastricht, krachtens machtiging van de Commissaris van de Koningin in de Provincie Limburg verleend bij besluit van 18 oktober 2007, ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg van 18 oktober 2007, Provinciaal Blad 2007/75, hierna te noemen "**de Provincie**",
en

2. **TOTAL Nederland N.V.**, ADRES : Nieuwe Havenstraat 2, 2272 AD VOORBURG , hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] Voorzitter Raad van Bestuur, en de heer [REDACTED] Directeur Retail.

hierna te noemen "**Huurder**",
Gezamenlijk te noemen "partijen".

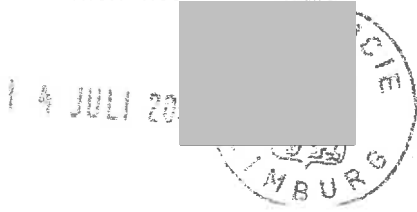
In aanmerking nemende, dat:

- Huurder een benzinestation exploiteert aan de **Midden Peelweg 3 te Sevenum /N 277**; deze exploitatie sinds 1983 heeft plaatsgevonden door Huurder;
- deze locatie in eigendom is van de Provincie en aan Huurder wordt verhuurd;
- partijen overeen zijn gekomen een nieuwe huurovereenkomst te sluiten;
- partijen ermee bekend zijn dat een huurovereenkomst als de onderhavige moet worden aangemerkt als een huurovereenkomst terzake van huur en verhuur van bedrijfsruimte gelijk bedoeld in artikel 7:290 BW e.v.;
- partijen de afspraken die in dit kader zijn gemaakt door middel van deze overeenkomst schriftelijk willen vastleggen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Huurobject

De Provincie verhuurt aan Huurder, die in huur aanneemt een door Huurder bebouwde perceel (gelegen aan de **Midden Peelweg 3 te Sevenum /N 277 / Westkant provinciale weg**), en gelegen op gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Sevenum, Sectie W ,nummer 230 (gedeeltelijk), , en gemeente Sevenum, Sectie Y ,nummer 90 (gedeeltelijk), en gemeente Sevenum, Sectie Y ,nummer 89 (gedeeltelijk), ter gezamenlijke grootte van circa 1783 m², zijnde het met rode arcering aangegeven gele gebied op de aan deze huurovereenkomst gehechte, gewaarmerkte tekening (bijlage 1), hierna te noemen "het Gehuurde".



Artikel 2: Bestemming

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

Artikel 3: Huurperiode

1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 15 jaar, ingaande 1 januari 2009.
2. De huurovereenkomst kan eindigen door:
 - a. Opzegging als bedoeld in artikel 12;
 - b. Opzegging door de Provincie om redenen van algemeen belang als bedoeld in artikel 13.

Artikel 4: Huurprijs

1. De huurprijs bedraagt bij ingang van deze huurovereenkomst € [redacted] zijnde een voorschot voor het eerste jaar. Deze huurprijs bestaat uit een vast gedeelte, zijnde € [redacted] op grond van een REN score van [redacted], en een variabel gedeelte, zijnde € [redacted], op basis van een veronderstelde liter doorzet van [redacted] (zie bijlage 2) . Jaarlijks zal vervolgens in het voorschot gehanteerd worden het litervolume van het voorafgaand jaar, waarbij het teveel of te weinig betaalde wordt verrekend bij de factuur van het erop volgende jaar. De opgaven van de gerealiseerde jaarliters worden in februari volgend op een huurjaar aan verhuurder opgegeven, ondertekend door een accountant. Incidenteel heeft verhuurder het recht om een volledigheds- en juistheidverklaring te vragen bij een onafhankelijke registeraccountant.
2. De huurprijzen worden berekend op basis van de bij deze overeenkomst i.c huurlocatie behorende Ren score beoordeling en vergoedingensystematiek met bijbehorende tabellen, waarin de Ren scores en de vergoedingen per 1000 liter worden aangegeven. De uitkomsten in euro's van de toepassing van deze tabellen zullen jaarlijks worden herzien, aan de hand van de Consumentenprijsindex (CPI), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), dan wel een daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare prijsindex., met als basis de index van december 2007.
3. De Provincie is gerechtigd om elke 5 jaar aan de hand van de huidige BZO-REN-methodiek taxatie of een daarvoor in de plaats tredende gangbare methodiek de lopende huurprijs te herijken met het oog op een continue marktconforme huurprijsystematiek. Treden er tussendoor wijzigingen op die van invloed zijn op de toepassing van de vergoedingensystematiek (b.v. de bouw van een nieuwe wasstraat) , dan kan in de loop van het betreffende jaar de REN-beoordeling opnieuw worden uitgevoerd en vervolgens met ingang van het eerstvolgende jaar verdisconteerd worden in de huurprijs.

Artikel 5: Wijze van betaling huurprijs

1. De Provincie zal uiterlijk in de maand maart van het nieuwe huurjaar de factuur met betrekking tot het nieuwe huurjaar aan Huurder toesturen. Huurder verplicht zich de factuur binnen 30 dagen na ontvangst te betalen door storting of overschrijving van de huurprijs op de bankrekening van de Provincie Limburg .
2. Indien Huurder niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden tot vergoeding van de wettelijke rente, geldend in dat jaar, over het verschuldigde bedrag voor de dag(en) dat de Provincie de betaling daadwerkelijk te laat heeft ontvangen, gerekend vanaf de vervaldatum zoals genoemd in het eerste lid van dit artikel.

10 juni 2009



[Handwritten signature and redacted area]

Artikel 6: Huurjaar

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

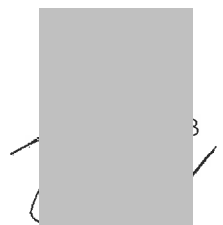
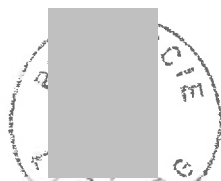
Artikel 7: Gebruiksvoorschriften

1. Huurder is verplicht het Gehuurde en de daarop aanwezige opstallen als een goed Huurder te gebruiken overeenkomstig de bestemming zoals beschreven in artikel 2. Huurder draagt er zorg voor dat gebouwen, werken en beplantingen, voorzover aanwezig, in goede staat zijn. De Provincie is niet tot onderhoud of herstel van het gehuurde verplicht.
2. In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens de Provincie op, in, bij of onder het Gehuurde kabels, leidingen, buizen of andere infrastructurele werken of omliggende wegen moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient Huurder daaraan zijn medewerking te verlenen. Huurder dient dit te gedogen zonder dat hij aanspraak kan maken op vergoeding van schade tenzij deze van zodanige aard is dat deze redelijkerwijze niet voor zijn rekening behoort te komen.
3. Het is aan Huurder verboden de inrichting of de gedaante van het huurobject geheel of gedeeltelijk te veranderen of daaraan iets toe te voegen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Provincie, tenzij het gaat om veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt of verwijderd.
4. De Provincie heeft recht om aan de verlening van schriftelijke toestemming als bedoeld in lid drie van dit artikel voorwaarden te verbinden.
5. Huurder is verplicht het Gehuurde en de opstallen zodanig te gebruiken, dat geen hinder in welke vorm dan ook wordt aangedaan aan de Provincie en de omgeving van het Gehuurde.
6. Huurder is verplicht het gehuurde zodanig te gebruiken, dat geen schade aan het milieu in welke vorm dan ook ontstaat of kan ontstaan. Huurder is verplicht hiervoor de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen. Huurder is jegens de Provincie en derden volledig aansprakelijk voor de schade die de Provincie en derden lijden, welke het gevolg is van door Huurder veroorzaakte milieuverontreiniging.

Artikel 8: Exploitatie en overdracht huur

1. Huurder is gerechtigd om het benzinestation door een derde te laten exploiteren. Huurder staat er jegens de Provincie voor in dat het benzinestation zal worden geëxploiteerd conform de eisen die daaraan bij of krachtens wettelijke voorschriften, verleende (milieu)vergunningen, plaatselijke verordeningen en/of gebruiken en bestemmingsplannen alsmede deze huurvoorwaarden worden gesteld.
2. Huurder zal de Provincie schriftelijk informeren over de partij die het benzinestation zal exploiteren, onder opgave van naam, adres, woonplaats en telefoonnummers. Indien de exploitatie wordt overgenomen door een andere partij zal Huurder de Provincie daarover binnen 10 werkdagen informeren, onder opgave van de nieuwe gegevens als voornoemd.
3. Huurder dient zich jegens de Provincie maximaal en aantoonbaar in te spannen en daartoe al het nodige te doen om het Gehuurde bij het einde van deze huurovereenkomst vrij van huur en exploitatie aan de Provincie op te leveren.
4. Het is Huurder toegestaan, met inachtnaam van artikel 7:307 BW en onder overdracht van alle rechten en plichten uit deze overeenkomst, het Gehuurde, of een gedeelte daarvan, onder te verhuren, de huur over te dragen, of het gehuurde anderszins in gebruik te geven in het kader van het gebruik zoals omschreven in artikel 2 van deze overeenkomst.

14 nov 2007



Artikel 9: Bodemverontreiniging

1. De aansprakelijkheid voor eventuele bodemverontreiniging, gerelateerd aan de exploitatie zoals bedoeld in artikel 2, in het Gehuurde berust geheel bij Huurder. Dit geldt ook voor bodemverontreiniging die eenduidig is ontstaan als gevolg van de exploitatie van een brandstofverkooppunt op het Gehuurde in de periode vanaf 1983, aangezien Huurder het brandstofverkooppunt sinds die tijd exploiteert.
2. Bij beëindiging of opzegging van de huur zal in opdracht en voor rekening van Huurder onderzoek worden verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging op en/of in het Gehuurde overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.11 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.
3. Indien in het onderzoek genoemd in het tweede lid, bodemverontreiniging op en/of in het Gehuurde wordt geconstateerd, welke eenduidig toe te schrijven is aan de exploitatie van het brandstofverkooppunt ter plaatse door of namens Huurder, maakt de Huurder die verontreiniging en de directe gevolgen daarvan ongedaan overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.11 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. De kosten van de daartoe te nemen maatregelen, waaronder begrepen de sanering, komen voor rekening van de Huurder. De Provincie bepaalt een termijn waarbinnen de maatregelen moeten zijn uitgevoerd. Indien de Huurder niet binnen de aangegeven termijn deze verplichting nakomt, zal de Provincie de door haar noodzakelijk geachte werkzaamheden voor rekening van Huurder doen verrichten.
4. Totdat de werkzaamheden als bedoeld in lid drie van dit artikel zijn verricht, is de Huurder de door de Provincie gederfde inkomsten en eventuele schadebedragen waarvoor de Provincie als gevolg hiervan aansprakelijk is, verschuldigd.

Artikel 10: Aanvaarding

1. Huurder verklaart het Gehuurde te aanvaarden in goede staat van onderhoud en zonder door een deskundige waarneembare gebreken.
2. De Provincie is niet aansprakelijk voor eventuele gebreken die het gehuurde blijkt te hebben en die de Provincie op het moment van aangaan van de huurovereenkomst niet kende of naar op dat moment gangbare opvattingen niet hoefde te kennen.
3. De vermelding van de oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van het Gehuurde is slechts als aanduiding bedoeld zonder dat zij hieraan hoeft te beantwoorden. De Huurder heeft geen aanspraak op vermindering van de huurprijs of op schadevergoeding indien het vermelde niet overeenkomst met de werkelijkheid.

Artikel 11: Zakelijke lasten en belastingen

1. Met ingang van de dag waarop de huurovereenkomst is aangegaan komen alle zakelijke lasten en belastingen die worden geheven met betrekking tot het Gehuurde en de hierop aanwezige opstallen ten laste van Huurder, onverschillig of deze lasten of belastingen bij de Provincie of Huurder worden geïnd. Hiertoe worden in elk geval gerekend:
 - de onroerend zaakbelasting (zowel het gebruikers gedeelte WOZ alsook het eigenaars gedeelte WOZ) ter zake van het feitelijk gebruik van het Gehuurde;
 - overige belastingen, precariorechten, rioolrechten, lasten en retributies ter zake van het Gehuurde en van zaken van Huurder;
 - de milieubeschermings heffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage in de zuiveringskosten afvalwateren en bedragen uit hoofde van milieubescherming en enig andere heffing.
2. Alle boeten, vergoedingen en dergelijke wegens overtreding van enige wet of verordening door toedoen, nalaten of onvoorzichtigheid van Huurder of van hen die met zijn toestemming op of in het

4 JULI 2009

- Gehuurde aanwezig zijn, verschuldigd, komen ten laste van Huurder, ook indien zij ingevolge de wet of verordening ten laste van de Provincie komen.
3. Indien en voorzover de lasten en belastingen bij de Provincie worden geïnd is Huurder verplicht om deze op schriftelijk verzoek van de Provincie, met bijvoeging van kopieën van de desbetreffende aanslag of heffing of nota e.d., binnen 14 dagen aan de Provincie te voldoen.
 4. Indien Huurder de in het derde lid van dit artikel bedoelde bedragen niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden tot vergoeding van dan geldende wettelijke rente over het verschuldigde bedrag voor de dag(en) dat de Provincie de betaling daadwerkelijk te laat heeft ontvangen, gerekend vanaf de vervaldatum zoals bedoeld in lid drie van dit artikel.

Artikel 12: Opzeggingsgronden

1. Als de huurovereenkomst wordt opgezegd wegens verzuim van de Huurder is de huurprijs over het lopende huurjaar voor het volledige bedrag verschuldigd.
2. Indien Huurder om enige reden buiten haar toedoen het in artikel 2 omschreven doel niet zou kunnen verwezenlijken, dan zal Huurder het recht hebben om de huur tussentijds op te zeggen. Opzegging moet geschieden bij exploit of bij aangetekend brief. De termijn van opzegging bedraagt tenminste een jaar.

Artikel 13: Opzegging om redenen van algemeen belang

1. Als de Provincie de huurovereenkomst opzegt om redenen van algemeen belang heeft Huurder recht op een schadevergoeding. De hoogte van de vergoeding wordt door partijen in onderling overleg vastgesteld. Als hierover geen overeenstemming wordt bereikt, zal de vergoeding worden vastgesteld door een door partijen gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijke deskundige.
2. Als de huurovereenkomst om redenen van algemeen belang wordt opgezegd zijn over het lopende jaar zoveel twaalfde delen van de huurprijs verschuldigd als er dan maanden van dat jaar geheel of gedeeltelijk zijn verstreken. Als de huurovereenkomst gedeeltelijk wordt opgezegd, wordt de jaarlijkse huurprijs naar evenredigheid verminderd en wordt een vermindering toegestaan voor de huurprijs over het lopende huurjaar, die wordt berekend op de wijze als hiervoor omschreven.
3. De Provincie is bevoegd op de door haar verschuldigde schadevergoeding in mindering te brengen hetgeen zij uit hoofde van de huurovereenkomst heeft te vorderen van de Huurder. De vergoeding wordt niet betaald zolang het Gehuurde en de opstallen niet geheel ter vrije beschikking van de Provincie zijn gesteld.

Artikel 14: Oplevering

1. Huurder is verplicht het gehuurde voor het einde (waaronder ook wordt verstaan opzegging op grond van artikel 12 en 13) van de huurovereenkomst te ontruimen, verlaten en schoonmaken, en aan de Provincie ter vrije beschikking te stellen. Huurder is verplicht alle gebouwen, werken, (ondergrondse) tanks en beplantingen weg te nemen, tenzij de Provincie schriftelijk kenbaar heeft gemaakt dat zij bepaalde gebouwen, werken, (ondergrondse) tanks en beplantingen wenst te handhaven.
2. Na het einde van de huurovereenkomst heeft voormalige Huurder recht op vergoeding van de waarde van gebouwen, werken, (ondergrondse) tanks en beplantingen die hij naar aanleiding van een schriftelijk verzoek van de Provincie op het gehuurde heeft achtergelaten. Voor de waardebepaling van de nog aanwezige opstallen zal worden uitgegaan van de gecorrigeerde vervangingswaarde als bedoeld in artikel 17, derde lid, van de Wet waardering onroerende zaken en uitgewerkt in artikel 4 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken.

3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing in geval de huurovereenkomst is opgezegd op grond van artikel 12.
4. De waarde als bedoeld in het tweede lid wordt door partijen in onderling overleg vastgesteld. Als hierover geen overeenstemming wordt bereikt, zal de vergoeding worden vastgesteld door een door partijen gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijke deskundige.
5. De Provincie is bevoegd op de door haar verschuldigde vergoeding in mindering te brengen hetgeen zij uit hoofde van de huurovereenkomst heeft te vorderen van de Huurder. De vergoeding wordt niet betaald zolang het gehuurde en de opstallen niet geheel ter vrije beschikking van de Provincie zijn gesteld.

Artikel 15: Nakoming, tenuitvoerlegging en tekortkoming

1. Als Huurder zijn verplichtingen jegens de Provincie niet nakomt, is hij verplicht op eerste aanzegging van de Provincie hetgeen daarmee in strijd is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid.
2. De Provincie 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 Provincie worden gemaakt, komen ten laste van de Huurder. Een en ander geldt onverminderd het recht van de Provincie om vervangende en aanvullende schadevergoeding te vorderen en de huurovereenkomst door opzegging te beëindigen.
3. Als Huurder tekortschiet in de nakoming van een uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is.

Artikel 16: Boeten

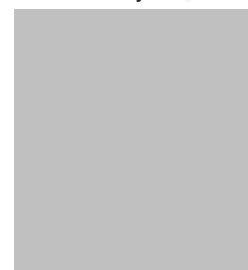
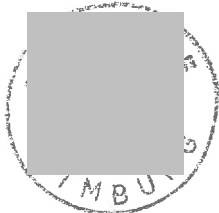
Huurder is aan de Provincie een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 250,-- voor iedere dag of een gedeelte daarvan dat hij in gebreke is te voldoen aan de verplichtingen van de artikelen 7, 9, 14, 15 en 18 uit deze overeenkomst, onverminderd het recht van de Provincie op nakoming en volledige schadevergoeding.

Artikel 17: Aansprakelijkheid

1. Huurder is verplicht de Provincie onmiddellijk op de hoogte te stellen als schade aan het gehuurde dreigt te ontstaan of is ontstaan of als zich een gebrek mocht openbaren aan het gehuurde. Huurder is verder verplicht alle noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde.
2. Huurder is aansprakelijk voor schade- van welke aard dan ook – aan het gehuurde die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekort schieten in de nakoming van een uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichting. Alle schade wordt vermoed hierdoor te zijn ontstaan. Huurder is jegens de Provincie op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden op het gehuurde bevinden.
3. Huurder vrijwaart de Provincie van enige aansprakelijkheid voor schades, hoe ook genaamd, op het gehuurde en schades verband houdende met de exploitatie van het gehuurde.

Artikel 18: Herstelplicht

Huurder heeft bij eventuele schade een herstel- of herbouwplicht van de op het Gehuurde aangebrachte opstallen en eventueel in de toekomst op te richten opstallen, tenzij de Provincie hem hiervan schriftelijk heeft ontheven op eventueel nader te stellen voorwaarden.



Artikel 19: Plaatsopneming

1. De Provincie is bevoegd door plaatsopneming na te gaan of de Huurder heeft voldaan aan zijn uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
2. De Provincie zal in overleg met Huurder het tijdstip bepalen waarop een plaatsopneming wordt gehouden.
3. De door de Provincie daartoe aangewezen personen hebben vrije toegang tot het gehuurde en de daarop aanwezige opstallen, doch zullen zich te allen tijde houden aan de door Huurder voor het Gehuurde voorgeschreven veiligheidsregels. Zij geven de Huurder bij hun komst kennis van hun aanwezigheid.

Artikel 20: Wijziging

Indien een partij, na ondertekening van deze overeenkomst, wijziging of aanvulling ervan wenst, formuleert zij daartoe een voorstel. Het voorstel wordt tussen partijen besproken en maakt, indien alle partijen dit voorstel hebben ondertekend, deel uit van deze overeenkomst

Artikel 21: Woonplaats, toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Voor alle mededelingen, aanzeggingen en exploten van de kant van de Provincie in verband met deze huurovereenkomst en de nakoming c.q. beëindiging daarvan en meer in het algemeen voor al hetgeen betrekking heeft op of verband houdt met deze huurovereenkomst en de nakoming c.q. beëindiging daarvan, kiest Huurder voor de duur van deze huurovereenkomst, woonplaats ten kantore van degene die hem ter zake van de huurovereenkomst vertegenwoordigd.
2. Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.
3. Partijen verbinden zich om in goed onderling overleg al dan niet met behulp van externe adviseurs een oplossing te vinden voor eventuele geschillen die zouden kunnen voortvloeien uit deze overeenkomst. Geschillen die aldus niet kunnen worden opgelost zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Maastricht.

Artikel 22: Bijlagen

Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:

Bijlage 1: gewaarmerkte tekening huurobject; met in tekst aangeduide topografische aanduidingen bij de rode stippellijnen rondom het gehuurde gele gebied.

Bijlage 2: vergoedingssystematiek.

Deze bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend in drievoud d.d. 14-juli-2009

Verhuurder Provincie Limburg

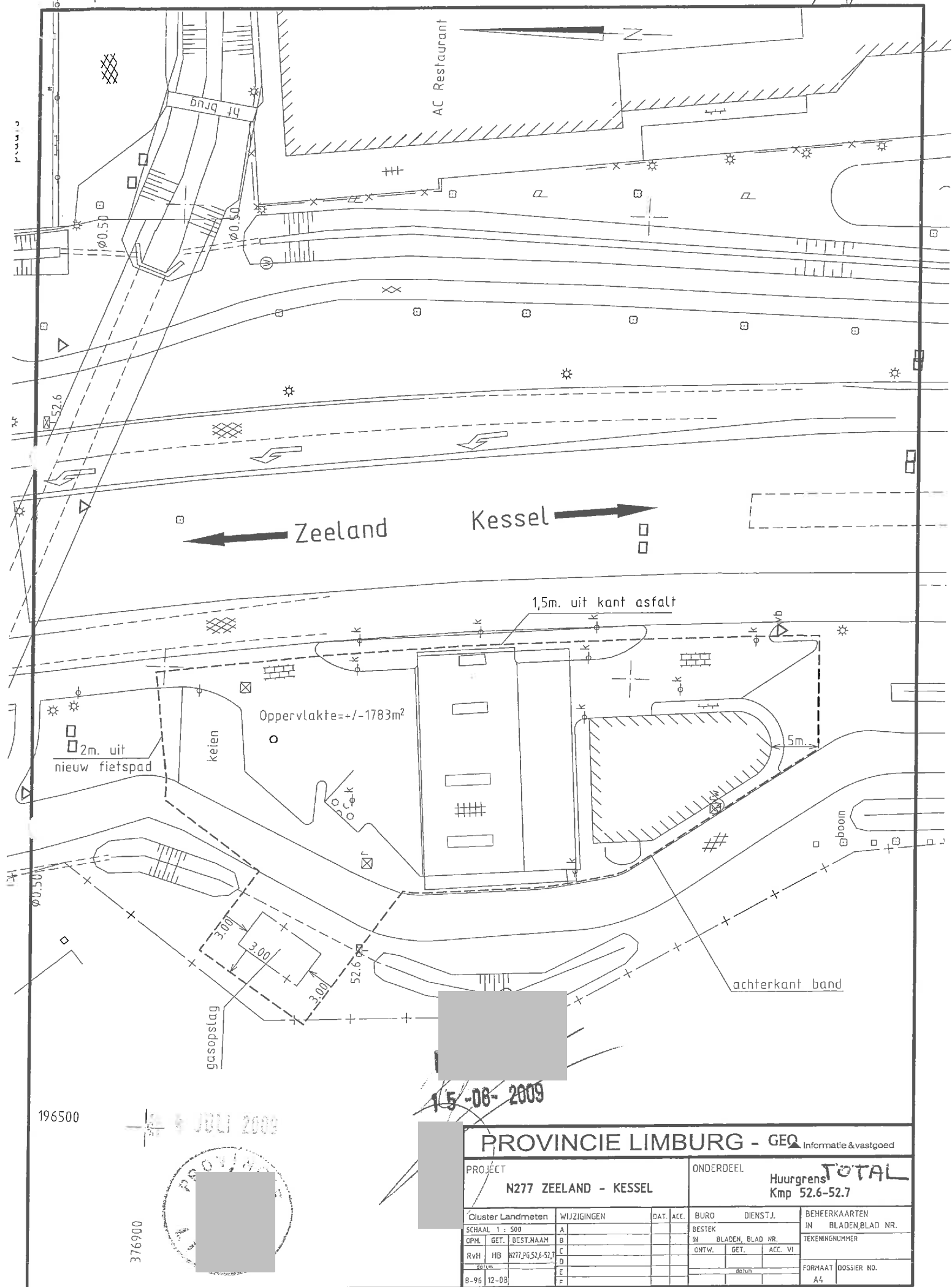


Huurder



15-06-2009





PROVINCIE LIMBURG - GEO Informatie & vastgoed

PROJECT				ONDERDEEL			
N277 ZEELAND - KESSEL				Huurgrens TOTAL Kmp 52.6-52.7			
Cluster Landmeten	WIJZIGINGEN	DAT.	ACC.	BURO	DIENTJ.	BEHEERKAARTEN IN BLADEN/BLAD NR.	
SCHAAL 1 : 500	A			BESTEK		TEKENINGNUMMER	
OPM. GET. BEST.NAAM	B			IN BLADEN, BLAD NR.			
RvH HB N277_pg.52.6-52.7	C			ONTW. GET. ACC. VI			
88/100	D						
8-96 12-08	E						
	F						
						FORMAAT	DOSSIER NO.
						A4	

1. Vergoedingssystematiek

De Vergoedingssystematiek Tankstations is de methodiek, voor de berekening van de verschuldigde vergoeding van het gebruik van provinciaal eigendom ten behoeve van de exploitatie van een tankstation..

De vergoedingssystematiek geeft via objectieve criteria een juiste afspiegeling van de kwalitatieve eigenschappen van de locatie. De berekeningsmethodiek genereert een uitkomst, die aansluit bij de marktwaarde van tankstationlocaties. Dit betekent onder meer dat de vergoeding een zeker progressief verloop met de locatiekwaliteit en (in het algemeen ook) de volumeomzet moet hebben. De systematiek houdt tevens rekening met het in opkomst zijnde fenomeen van onbemande tankstations.

Het uitgangspunt van de gehanteerde systematiek is de per 1 januari 2002 door de Dienst der Domeinen voor de tankstations langs het hoofdwegennet ingevoerde vergoedingsmethodiek. Waar nodig is deze regeling aangepast aan de specifieke situatie voor tankstations op provinciale wegen.

De systematiek is niet van toepassing op tankstations die op gronden van derden liggen en uitsluitend een uitweg hebben op een provinciale weg. Deze tankstations liggen langs onze weg.

De systematiek wordt voor een periode van 5 jaar vastgesteld.

1.1. Leeswijzer

In hoofdstuk 1.2 wordt ingegaan op de hoofdlijnen van de vergoedingssystematiek. In hoofdstuk 1.3 komt de methodiek zelf aan de orde en in hoofdstuk 1.5 staat het toepassingsbereik van de systematiek vermeld.

1 JUL 2000

1.2. Hoofdpijnen vergoedingssystematiek

De vergoedingssystematiek betreft het privaatrechtelijk gebruik van percelen grond, welke eigendom zijn van de provincie Limburg en in gebruik zijn als tankstation.

De vergoedingssystematiek bestaat uit een vaste en een omzetafhankelijke component. De vaste component wordt door een REN-score-methode berekend op basis van de objectieve locatiekwaliteit. Deze methode sluit aan bij het Nederlandse huurrecht waarbij de rechter gebruikmaakt van objectieve criteria. Het gaat hierbij om toetsing van huurverhogingen voor een onroerend-goed-object. De invloed van subjectieve waardefactoren als 'ondernemerschap', 'marktmacht' of 'merkbekendheid' wordt daarmee beperkt.

Voor de vaststelling van de REN-score wordt enerzijds gekeken naar de passantenstroom in combinatie met factoren die de verkeersaantrekkende werking rechtstreeks beïnvloeden (zichtbaarheid, bereikbaarheid, ligging ten opzichte van het hoofdwegennet e.d.). Daarnaast wordt bij de REN-score-methode rekening gehouden met het voorzieningenniveau dat op de locatie wordt geboden, zoals een shop, carwash en LPG. Om eventuele interpretatiegeschillen te voorkomen, wordt de REN-score bepaald door een door ons aangewezen onafhankelijke deskundige. Afhankelijk van het totaal aantal REN-punten wordt het puntentotaal met een geldbedrag vermenigvuldigd.

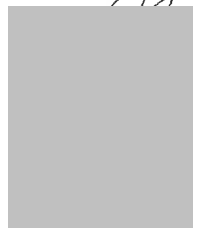
Afhankelijk van de vraag of sprake is van een bemand (met shop e.d.) of een onbemand tankstation, wordt voor de bepaling van de REN-score een verschillende weging toegekend aan de (gecorrigeerde) passantenstroom, respectievelijk het voorzieningenniveau.

De vergoedingssystematiek is van toepassing op bestaande, alsmede nieuw uit te geven en nog te ontwikkelen tankstationlocaties. Bij deze laatste categorie zal ten behoeve van de uitgifte worden gewerkt met voorlopige REN-score op basis van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden conform het bestemmingsplan. Na realisatie van het tankstation zal een definitieve REN-score worden bepaald.

De omzetafhankelijke vergoedingscomponent wordt vastgesteld op basis van de werkelijke brandstofdoorzet, die op een bepaalde locatie wordt gerealiseerd in het betreffende jaar. Bij een nieuw tankstation zal voor het eerste jaar de variabele doorzet worden geschat. Het verschil met de werkelijke doorzet zal in het tweede jaar worden verrekend.

Zowel bij de vaste als de omzetafhankelijke vergoeding wordt gebruik gemaakt van een progressief verlopende berekeningsgrondslag. Derhalve neemt zowel de vergoeding per REN-punt als de vergoeding per liter toe naarmate een hogere omzet wordt gerealiseerd. De rechtvaardiging hiervan is dat bij een toename van de doorzet aanzienlijke schaalvoordelen ontstaan bij de exploitatie van een tankstation. Deze min of meer progressief verlopende winstcurve komt ook in de marktwaarde van de locaties tot uitdrukking. De hoogte van de berekeningsgrondslag is gebaseerd op de tabellen, zoals die door Domeinen worden gebruikt, waarbij een correctie is toegepast in verband met hogere prijsconcurrentie langs de provinciale wegen. Deze prijsconcurrentie krijgt binnen de Nederlandse benzinemarkt een steeds wijd verbreider en structureler karakter en zet daarmee de waarde van tankstations in algemene zin onder druk.

Omdat de vergoedingssystematiek tot verhogingen ten opzichte van de oude afdrachtregeling kunnen leiden, is in de regeling een driejarige overgangperiode opgenomen. Met dit ingroei-systeem zijn de gebruikers (waar nodig) in staat hun exploitatie aan te passen aan het hogere vergoedingsniveau. In de



vergoedingssystematiek is de mogelijkheid opgenomen om in het geval bijzondere omstandigheden een aanpassing van de vergoeding te vragen.

De vergoedingssystematiek wordt vastgesteld voor de periode van vijf jaren. Na deze periode kan de vergoedingssystematiek worden aangepast. Deze aanpassing kan betrekking hebben op de gehele regeling maar ook op onderdelen daarvan, zoals bijvoorbeeld de bepaling van de REN-score, de vergoedingstabellen of de wegingsfactoren.

1.3. Vergoedingsmethodiek

De vergoedingsmethodiek bestaat uit een vaste vergoeding volgens de REN-score-methodiek en een variabele vergoeding op basis van volumedoorzet.

1.3.1. Vaste vergoeding volgens REN-score-methodiek

Met betrekking tot dubbelzijdige tankstations geldt dat de REN-score en daarmee ook de vergoeding in principe per zijde wordt bepaald. Dit is slechts anders als een van de twee zijden als een onzelfstandig tankstation moet worden aangemerkt. Dat wil zeggen dat het functioneel en organisatorisch niet als een zelfstandig tankstation kan worden geëxploiteerd. De vaste vergoeding bestaat uit de passantenstroom en het voorzieningenniveau.

1.3.2. Passantenstroom

De score voor de passantenstroom wordt bepaald op basis van de meest recente telgegevens, gemeten op het dichtstbijzijnde relevante telpunt. Hierbij wordt uitgegaan van de beschikbare verkeerstellingen. Bepalend is het gemiddelde per etmaal in de rijrichting van het tankstation. De methode om dit gemiddelde te berekenen wordt door ons bepaald, maar zal zijn gebaseerd op de in het algemeen bij de overheid gehanteerde methoden.

Indien zich in het betreffende jaar bijzondere omstandigheden hebben voorgedaan, die de passantenstroom gedurende een aaneengesloten periode van meer dan twee maanden wezenlijk hebben beïnvloed (zoals wegwerkzaamheden of omleidingen), zal voor een alternatief peiljaar worden gekozen.

Op de vastgestelde feitelijke passantenstroom worden op onderstaande wijze locatiespecifieke correcties toegepast:

1.3.3. Bereikbaarheid

Een korting op de passantenstroom van 25%, indien geen uitvoegstrook aanwezig is.

Een korting op de passantenstroom van 15%, indien ten behoeve van het tankstation slechts een korte (maximaal 10 meter) uitvoegstrook aanwezig is.

Een verhoging van de passantenstroom van 10%, indien ten behoeve van het tankstation bijzondere verkeerskundige voorzieningen zijn aangebracht, die de bereikbaarheid van de tankstationlocatie positief beïnvloeden, anders dan een cross-over als bedoeld onder punt 1.3.5.

1.3.4. Zichtbaarheid

Een korting van 25% op de passantenstroom, als het tankstation slecht zichtbaar is. Hiervan is sprake, indien het tankstation voor het gemotoriseerde wegverkeer in de aanrijrichting van het station pas vanaf 100 meter zichtbaar is.

Een korting van 15% op de passantenstroom, als het tankstation matig zichtbaar is. Hiervan is sprake, indien het tankstation voor het gemotoriseerde wegverkeer in de aanrijrichting van het station tussen 100 en 500 meter zichtbaar is.

Is de locatie vanaf 500 meter of verder zichtbaar, dan wordt geen korting toegepast.

[Voor het bepalen van de zichtbaarheid moet 30% van de luifel voor het gemotoriseerd verkeer te zien zijn. Is geen luifel aanwezig dan de zichtbaarheid van het prijzenbord annex PI-sign bepalend. Bij nieuw uit te geven nog onbebouwde locaties kan, op basis van de bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan, op dit onderdeel een voorlopige REN-score worden vastgesteld.]

1.3.5. Cross-over

Indien ter hoogte van het tankstation verkeersvoorzieningen (linksafstrook, of onderbroken tussenstreep) zijn aangebracht (waardoor het geoorloofd is dat verkeer in de tegenovergestelde richting het tankstation kan bereiken en na het bezoek aan het tankstation veilig de oorspronkelijke rijrichting kan vervolgen), wordt 15% bijtelling berekend over de passantenstroom in de tegenovergestelde richting. Is deze passantenstroom niet bekend dan wordt 15% van de passantenstroom langs de locatie genomen. Als ter hoogte van het tankstation verkeersvoorzieningen (uitvoegstrook, of onderbroken tussenstreep) zijn aangebracht (waardoor het geoorloofd is dat verkeer in de tegenovergestelde richting het tankstation kan bereiken, maar dit verkeer kan niet of slechts na een omweg van maximaal 500 meter de oorspronkelijke rijrichting kan vervolgen), wordt 10% van de tegenovergestelde verkeersstroom bijgeteld. Indien het verkeer uit de tegenovergestelde richting reeds eerder een tankmogelijkheid heeft op een afstand van minder dan 3 km van het onderhavige tankstation, dan worden de onder 1.3.5. genoemde bijtellingen gehalveerd.

Indien er geen cross-over is, dan vindt geen bijtelling plaats.

1.3.6. Ligging ten opzichte van het hoofdwegennet en de bebouwde kom

De volgende mogelijkheden worden onderscheiden:

de locatie ligt uitvallend, dat wil zeggen in de rijrichting van een aansluiting met het hoofdwegennet en deze aansluiting ligt op een rijafstand van minder dan 3 km. van de locatie, dan geldt een bijtelling van 10% op de passantenstroom;

de locatie ligt inkomend, dus het verkeer langs de locatie komt uit de richting van een aansluiting met het hoofdwegennet die op een rijafstand van minder dan 3 km. ligt, dan geldt een korting van 10% op de passantenstroom;

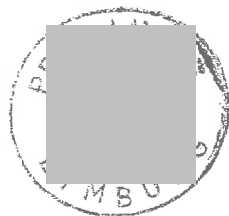
ligt de locatie neutraal, dat wil zeggen de locatie voldoet niet aan de criteria voor uitvallend of inkomend, dan wordt er geen correctie toegepast;

ligt de locatie binnen of op de rand van de bebouwde kom (rijafstand minder dan 500 meter van het bord 'bebouwde kom'), dan geldt een bijtelling van 10% op de passantenstroom;

ligt de locatie buiten de bebouwde kom en ook niet op de rand daarvan (de rijafstand van het bord 'bebouwde kom' bedraagt meer dan 500 meter), dan vindt er geen correctie plaats.

1.3.7. Concurrentiedruk

Voor onderstaande opties geldt een korting van 10% op de passantenstroom:
bij een locatie buiten de bebouwde kom (criterium conform punt 4) langs dezelfde provinciale weg en in dezelfde rijrichting binnen een afstand van 5 km, liggen twee of meer andere tankstations;
bij een locatie binnen de bebouwde kom (criterium conform punt 4) binnen een straal van 2 km. hemelsbreed rond de locatie liggen twee of meer andere tankstations.



Gecorrigeerde REN-SCORE passantenstroom

De via bovenstaande methodiek te berekenen passantenstroom geldt als de gecorrigeerde passantenstroom voor een specifieke locatie. De REN-score voor de passantenstroom is de uitkomst van de volgende formule:

$\text{REN-SCORE} [\text{passantenstroom}] = 0,0032 * (\text{gecorrigeerde passantenstroom})$
(de maximale uitkomst hiervan is 100)

1.3.8. Voorzieningenniveau

Het tweede onderdeel waarop REN-punten kunnen worden gescoord, is het voorzieningenniveau dat op de tankstationlocatie aanwezig is. Bepalend daarbij is de feitelijke situatie, zoals die op het moment van de beoordeling op de tankstationlocatie bestaat.

Nieuwe locaties (onbebouwd)

Bij nieuwe, nog onbebouwde locaties kan ten behoeve van de uitgifte een voorlopige REN-score worden vastgesteld op basis van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden, die de locatie conform het bestemmingsplan biedt of zal gaan bieden. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden moeten worden beoordeeld in het perspectief van de omzetmogelijkheden die de locatie biedt. Na de realisatie van het tankstation kan op basis van de **feitelijke invulling** de definitieve REN-score op dit onderdeel worden bepaald.

De REN-score wordt op onderstaande wijze bepaald:

Stap 1: Shopgrootte bepalen

Afhankelijk van de grootte van de op de locatie gevestigde tankstationshop worden volgens onderstaande staffel REN-punten toegekend. Bepalend daarbij is de grootte van de shop, gemeten in m² v.v.o., derhalve exclusief toiletruimten en afrekenruimte:

shop ≤ 30 m ²	10
30 m ² < shop ≤ 60 m ²	15
60 m ² < shop ≤ 90 m ²	25
90 m ² < shop ≤ 120 m ²	35
shop > 120 m ²	45

Stap 2: Autowasvoorzieningen aanwezig

Afhankelijk van het soort autowasvoorzieningen worden REN-punten toegekend:

Mechanische wasvoorziening	
type wasstraat of roll-over	10
Handmatige wasvoorziening	
type wasbox (één of meer)	5

Stap 3: LPG aanwezig

Op de locatie is LPG verkrijgbaar of het vigerende bestemmingsplan en de milieuwetgeving staan de opslag en aflevering van LPG niet in de weg.

Wel LPG	10
---------	----

Stap 4: Restauratieve voorzieningen aanwezig

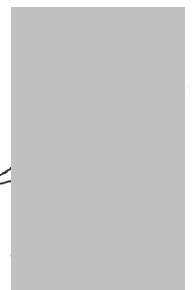
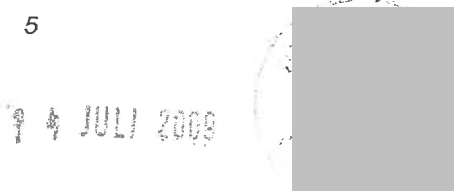
Op de locatie is een restauratieve voorziening aanwezig die functioneel een eenheid met het tankstation vormt. Voorwaarden zijn dat zij een gezamenlijke toe- en afrit hebben, in elkaars directe nabijheid staan en zodanig gepositioneerd dat van een positieve wisselwerking sprake kan zijn, doordat de restaurantbezoekers eerst van het tankstation gebruik kunnen maken.

Wel restauratieve voorziening	20
-------------------------------	----

Stap 5: Overige voorzieningen aanwezig

Verhuur aanhangwagens
tenminste twee opstelplaatsen

5



Vooraanduiding langs de weg 5

De maximale REN-score voor voorzieningen bedraagt 100 punten.

1.3.9. Totaal REN-score en vaste vergoeding

De totale REN-score wordt berekend door de som van de gewogen sub-totalen van de passantenstroom (1.3.2) en het voorzieningenniveau (1.3.8). Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar locaties met een bemand of een onbemand tankstation. Van een bemand tankstation is sprake als op of bij het tankstation een voorziening aanwezig is, waarbij de consument gedurende bepaalde delen van de dag de door hem getankte motorbrandstoffen door tussenkomst van een kassier kan of moet afrekenen. Er is sprake van een onbemand tankstation indien deze voorziening volledig ontbreekt of duurzaam buiten gebruik is gesteld.

Afhankelijk van het feit of sprake is van een bemand of onbemand tankstation zijn deze wegingsfactoren:

	bemand	onbemand
Passantenstroom :	60 %	90 %
Voorzieningenniveau :	40 %	10 %

Tabel 1 vermeldt de formule voor de totale REN-score voor een bemand of onbemand station.

Tabel 1

Bemand:

REN totaal = REN passantenstroom*0,60 plus RENvoorzieningenniveau *0,40

Onbemand:

REN totaal = REN passantenstroom*0,90 plus RENvoorzieningenniveau *0,10

Op basis van de totale REN-score wordt de vergoeding per REN-punt berekend (zie bijlage 1).

1.4. variabele vergoeding op basis van volume doorzet

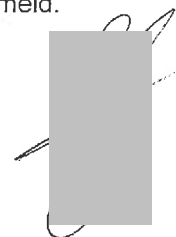
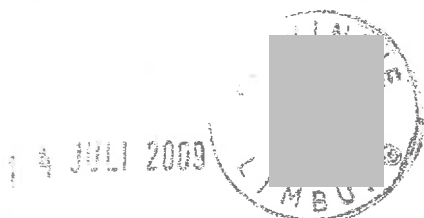
De omzetafhankelijke vergoeding moet maandelijks vooraf worden betaald en gaat in per 1 januari van elk jaar. Dit bedrag wordt op 1 september van elk jaar bepaald en is gebaseerd op de omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen in het voorgaande kalender jaar. Binnen uiterlijk drie maanden na afloop van ieder kalenderjaar moet door de gebruiker een schriftelijke opgave van deze volumeomzet aan ons te worden gedaan. Deze opgave dient te zijn gespecificeerd naar soort motorbrandstof (benzine, diesel, LPG, rode gasolie en eventuele andere brandstofsoorten) en voorzien van een juistheidverklaring van een registeraccountant (RA). Ter verificatie van de verstrekte gegevens zijn wij gerechtigd tot het uitvoeren van een controle van de administratie van het tankstation.

Nieuwe locaties

Bij nieuwe locaties zal van een voorlopige geschatte doorzet worden uitgegaan. Het verschil tussen de geschatte en de werkelijke doorzet zal na opgave en verklaring van een registeraccountant worden verrekend.

1.5. Toepassing van de vergoedingssystematiek

In de volgende paragrafen staat het toepassingsbereik van de vergoedingssystematiek vermeld.



1.5.1. Inlooppregeling

NIET VAN TOEPASSING.

1.5.2. Betaling

Betaling van de op basis van de REN-score verschuldigde vaste vergoeding moet jaarlijks bij vooruitbetaling plaatsvinden. Voorafgaand aan het jaar waar het betrekking op heeft zal de factuur jaarlijks voor 1 december door ons aan de gebruiker worden toegezonden.

Per 1 september zal het maandelijks te betalen voorschot (ingaaande per 1 januari) van het komende jaar worden vastgesteld. Dit bedrag is gebaseerd op de afgeleverde hoeveelheid motorbrandstof in het voorgaande kalender jaar. Hierbij zal het tarief van het jaar gelden, waarover het voorschot wordt betaald. De bij afrekening te veel of te weinig berekende vergoeding zal worden verrekend 2 maanden na ontvangst van de accountantsverklaring (uiterlijk 1 augustus). De vervaldatum van de (terug)betaling is bepaald op 2 maanden na ontvangst van de afrekening.

Betaling geschiedt op basis van een opgestelde factuur.

1.5.3. Boete

Indien niet tijdig door de grondgebruiker wordt voldaan aan de onder 5.5.2 genoemde verplichtingen zal door de financiële afdeling een boete worden opgelegd. Vooraf dient de grondgebruiker evenwel via een aanmaning te worden gewezen op de gevolgen van het niet tijdig nakomen van de gestelde voorwaarden. Als binnen 14 dagen na de dagtekening van de aanmaning geen opgave is ontvangen, zal de hoeveelheid afgeleverde motorbrandstof over het afgelopen kalenderjaar, worden vastgesteld op grond van een schatting. De schatting bedraagt maximaal 200% van de in het daaraan voorafgaande jaar vastgestelde hoeveelheid.

1.5.4. Herijking van de REN-Score

Omdat de objectieve locatiefactoren kunnen veranderen, worden de locaties iedere vijf jaar opnieuw beoordeeld. Gelijktijdig kan ook het REN-score systeem worden herijkt. Dit betekent dat de onderliggende factoren en de wegingsfactoren opnieuw kunnen worden vastgesteld. Tevens worden de berekeningsgrondslagen voor de vaste en de omzetafhankelijke vergoeding aangepast aan het door het CBS gepubliceerde prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (werknemersgezinnen met laag inkomen). Dit vindt plaats door vermenigvuldiging met een factor, die wordt verkregen door het prijsindexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar van de aanpassing van de vergoeding te delen door het prijsindexcijfer van de overeenkomstige van het jaar dat de vergoeding het laatst was vastgesteld (afrondding op drie decimalen).

1.5.5. Onjuiste vaststelling vergoeding

Als een gebruiker van oordeel is dat de vastgestelde vergoeding te hoog is vastgesteld wegens onjuiste vaststelling van één of meerdere van de factoren die de REN-score bepalen, dan kan hij een schriftelijk verzoek indienen om de vaststelling te herzien. Bij het verzoek dient de gebruiker gemotiveerd aan te geven welke gegevens onjuist zijn en de juiste gegevens te vermelden.

Het verzoek moet binnen 2 maanden na ontvangst van het schriftelijke bericht over de hoogte van de vastgestelde vergoeding te worden ingediend bij:

Provincie Limburg
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondbedrijf
Postbus 5700
6202 MA Maastricht

Naar aanleiding van het ingediende verzoek zullen wij een herwaardering door een onafhankelijke deskundige (met goedkeuring van beide partijen) laten uitvoeren. Indien nodig zal de REN-score opnieuw worden vastgesteld en aan de gebruiker worden meegedeeld. Er zal een verrekening plaatsvinden van reeds teveel of te weinig betaalde bedragen. De kosten van een onafhankelijke deskundige zullen voor rekening van de grondgebruiker komen.

1.5.6. Buitengewone omstandigheden

Ten aanzien van de hoogte van de vergoeding heeft de gebruiker het recht om in enig jaar een beargumenteerd verzoek tot herziening van de vergoeding in te dienen wegens buitengewone omstandigheden die hun oorzaak niet vinden in de gebruiker zelf of de exploitatie van het tankstation (anders dan genoemd onder sub b), maar waarbij de REN-score van het betreffende jaar wezenlijk verandert, bijvoorbeeld in het geval van langdurige infrastructurele werkzaamheden

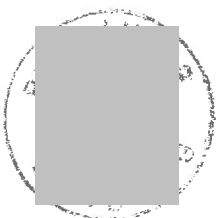
of
het tankstation in een gebied ligt met een straal van 3 km. rondom de locatie met een zodanige prijsconcurrentie op motorbrandstoffen dat gedurende een aaneengesloten periode van twee of meer jaren bij de vastgestelde vergoeding redelijkerwijs niet winstgevend kan worden geëxploiteerd.

Een verzoek moet worden onderbouwd door afschriften van de boekhouding van het tankstation en een goedkeurende verklaring ter zake het kortingsniveau door een externe accountant (RA).

Een verzoek tot herziening moet worden ingediend binnen 2 maanden na ontvangst van de factuur en dient te zijn gericht aan:

Provincie Limburg
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondbedrijf
Postbus 5700
6202 MA Maastricht

Naar aanleiding van het verzoek tot herziening zullen wij een herwaardering laten uitvoeren, met in achtneming van de aangevoerde buiten gewone omstandigheden. Wij beslissen binnen 3 maanden na ontvangst van de aanvraag.



T O T A L

Overeenkomst verhuur perceel bebouwde grond, ingericht als benzineverkoopspunt te Sevenum (Adres: Midden Peelweg 3 te Sevenum/ N 277 /A67)

Partijen:

1. De heer Gerardus Joseph Johannes Vanwersch, ambtenaar in dienst van de Provincie Limburg, hoofd Grondbedrijf, [REDACTED], wonende te [REDACTED]
[REDACTED] ten deze vertegenwoordigende de Provincie Limburg, gevestigd te Maastricht, Limburglaan 10, 6229 GA Maastricht, krachtens machtiging van de Commissaris van de Koningin in de Provincie Limburg verleend bij besluit van 18 oktober 2007, ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg van 18 oktober 2007, Provinciaal Blad 2007/75, hierna te noemen "**de Provincie**",
en

2. **TOTAL Nederland N.V.**, ADRES : Nieuwe Havenstraat 2, 2272 AD VOORBURG, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de [REDACTED] Voorzitter Raad van Bestuur, en de heer [REDACTED] Directeur Retail.

hierna te noemen "**Huurder**",
Gezamenlijk te noemen "partijen".

In aanmerking nemende, dat:

- Huurder een benzinestation exploiteert aan de **Midden Peelweg 3 te Sevenum /N 277**; deze exploitatie sinds 1983 heeft plaatsgevonden door Huurder;
- deze locatie in eigendom is van de Provincie en aan Huurder wordt verhuurd;
- partijen overeen zijn gekomen een nieuwe huurovereenkomst te sluiten;
- partijen ermee bekend zijn dat een huurovereenkomst als de onderhavige moet worden aangemerkt als een huurovereenkomst terzake van huur en verhuur van bedrijfsruimte gelijk bedoeld in artikel 7:290 BW e.v.;
- partijen de afspraken die in dit kader zijn gemaakt door middel van deze overeenkomst schriftelijk willen vastleggen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Huurobject

De Provincie verhuurt aan Huurder, die in huur aanneemt een door Huurder bebouwde perceel (gelegen aan de **Midden Peelweg 3 te Sevenum /N 277** / Westkant provinciale weg), en gelegen op gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Sevenum, Sectie W, nummer 230 (gedeeltelijk), , en gemeente Sevenum, Sectie Y, nummer 90 (gedeeltelijk), en gemeente Sevenum, Sectie Y, nummer 89 (gedeeltelijk), ter gezamenlijke grootte van circa 1783 m², zijnde het met rode arcering aangegeven gele gebied op de aan deze huurovereenkomst gehechte, gewaarmerkte tekening (bijlage 1), hierna te noemen "het Gehuurde".

4 JULI 2009



Artikel 2: Bestemming

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

Artikel 3: Huurperiode

1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 15 jaar, ingaande 1 januari 2009.
2. De huurovereenkomst kan eindigen door:
 - a. Opzegging als bedoeld in artikel 12;
 - b. Opzegging door de Provincie om redenen van algemeen belang als bedoeld in artikel 13.

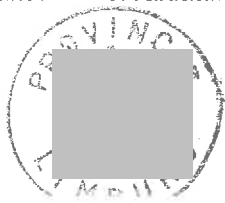
Artikel 4: Huurprijs

1. De huurprijs bedraagt bij ingang van deze huurovereenkomst € 

2. De huurprijzen worden berekend op basis van de bij deze overeenkomst i.c huurlocatie behorende Ren score beoordeling en vergoedingensystematiek met bijbehorende tabellen, waarin de Ren scores en de vergoedingen per 1000 liter worden aangegeven. De uitkomsten in euro's van de toepassing van deze tabellen zullen jaarlijks worden herzien, aan de hand van de Consumentenprijsindex (CPI), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), dan wel een daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare prijsindex., met als basis de index van december 2007.
3. De Provincie is gerechtigd om elke 5 jaar aan de hand van de huidige BZO-REN-methodiek taxatie of een daarvoor in de plaats tredende gangbare methodiek de lopende huurprijs te herijken met het oog op een continue marktconforme huurprijsystematiek. Treden er tussendoor wijzigingen op die van invloed zijn op de toepassing van de vergoedingensystematiek (b.v. de bouw van een nieuwe wasstraat) , dan kan in de loop van het betreffende jaar de REN-beoordeling opnieuw worden uitgevoerd en vervolgens met ingang van het eerstvolgende jaar verdisconteerd worden in de huurprijs.

Artikel 5: Wijze van betaling huurprijs

1. De Provincie zal uiterlijk in de maand maart van het nieuwe huurjaar de factuur met betrekking tot het nieuwe huurjaar aan Huurder toesturen. Huurder verplicht zich de factuur binnen 30 dagen na ontvangst te betalen door storting of overschrijving van de huurprijs op de bankrekening van de Provincie Limburg .
2. Indien Huurder niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden tot vergoeding van de wettelijke rente, geldend in dat jaar, over het verschuldigde bedrag voor de dag(en) dat de Provincie de betaling daadwerkelijk te laat heeft ontvangen, gerekend vanaf de vervaldatum zoals genoemd in het eerste lid van dit artikel.

14 JUN 2009



Artikel 6: Huurjaar

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

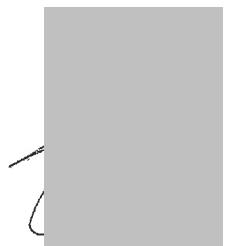
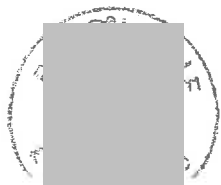
Artikel 7: Gebruiksvoorschriften

1. Huurder is verplicht het Gehuurde en de daarop aanwezige opstallen als een goed Huurder te gebruiken overeenkomstig de bestemming zoals beschreven in artikel 2. Huurder draagt er zorg voor dat gebouwen, werken en beplantingen, voorzover aanwezig, in goede staat zijn. De Provincie is niet tot onderhoud of herstel van het gehuurde verplicht.
2. In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens de Provincie op, in, bij of onder het Gehuurde kabels, leidingen, buizen of andere infrastructurele werken of omliggende wegen moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient Huurder daaraan zijn medewerking te verlenen. Huurder dient dit te gedogen zonder dat hij aanspraak kan maken op vergoeding van schade tenzij deze van zodanige aard is dat deze redelijkerwijze niet voor zijn rekening behoort te komen.
3. Het is aan Huurder verboden de inrichting of de gedaante van het huurobject geheel of gedeeltelijk te veranderen of daaraan iets toe te voegen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Provincie, tenzij het gaat om veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt of verwijderd.
4. De Provincie heeft recht om aan de verlening van schriftelijke toestemming als bedoeld in lid drie van dit artikel voorwaarden te verbinden.
5. Huurder is verplicht het Gehuurde en de opstallen zodanig te gebruiken, dat geen hinder in welke vorm dan ook wordt aangedaan aan de Provincie en de omgeving van het Gehuurde.
6. Huurder is verplicht het gehuurde zodanig te gebruiken, dat geen schade aan het milieu in welke vorm dan ook ontstaat of kan ontstaan. Huurder is verplicht hiervoor de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen. Huurder is jegens de Provincie en derden volledig aansprakelijk voor de schade die de Provincie en derden lijden, welke het gevolg is van door Huurder veroorzaakte milieuverontreiniging.

Artikel 8: Exploitatie en overdracht huur

1. Huurder is gerechtigd om het benzinestation door een derde te laten exploiteren. Huurder staat er jegens de Provincie voor in dat het benzinestation zal worden geëxploiteerd conform de eisen die daaraan bij of krachtens wettelijke voorschriften, verleende (milieu)vergunningen, plaatselijke verordeningen en/of gebruiken en bestemmingsplannen alsmede deze huurvoorwaarden worden gesteld.
2. Huurder zal de Provincie schriftelijk informeren over de partij die het benzinestation zal exploiteren, onder opgave van naam, adres, woonplaats en telefoonnummers. Indien de exploitatie wordt overgenomen door een andere partij zal Huurder de Provincie daarover binnen 10 werkdagen informeren, onder opgave van de nieuwe gegevens als voornoemd.
3. Huurder dient zich jegens de Provincie maximaal en aantoonbaar in te spannen en daartoe al het nodige te doen om het Gehuurde bij het einde van deze huurovereenkomst vrij van huur en exploitatie aan de Provincie op te leveren.
4. Het is Huurder toegestaan, met inachtnaam van artikel 7:307 BW en onder overdracht van alle rechten en plichten uit deze overeenkomst, het Gehuurde, of een gedeelte daarvan, onder te verhuren, de huur over te dragen, of het gehuurde anderszins in gebruik te geven in het kader van het gebruik zoals omschreven in artikel 2 van deze overeenkomst.

14 Jan 2019



Artikel 9: Bodemverontreiniging

1. De aansprakelijkheid voor eventuele bodemverontreiniging, gerelateerd aan de exploitatie zoals bedoeld in artikel 2, in het Gehuurde berust geheel bij Huurder. Dit geldt ook voor bodemverontreiniging die eenduidig is ontstaan als gevolg van de exploitatie van een brandstofverkooppunt op het Gehuurde in de periode vanaf 1983, aangezien Huurder het brandstofverkooppunt sinds die tijd exploiteert.
2. Bij beëindiging of opzegging van de huur zal in opdracht en voor rekening van Huurder onderzoek worden verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging op en/of in het Gehuurde overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.11 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.
3. Indien in het onderzoek genoemd in het tweede lid, bodemverontreiniging op en/of in het Gehuurde wordt geconstateerd, welke eenduidig toe te schrijven is aan de exploitatie van het brandstofverkooppunt ter plaatse door of namens Huurder, maakt de Huurder die verontreiniging en de directe gevolgen daarvan ongedaan overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.11 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. De kosten van de daartoe te nemen maatregelen, waaronder begrepen de sanering, komen voor rekening van de Huurder. De Provincie bepaalt een termijn waarbinnen de maatregelen moeten zijn uitgevoerd. Indien de Huurder niet binnen de aangegeven termijn deze verplichting nakomt, zal de Provincie de door haar noodzakelijk geachte werkzaamheden voor rekening van Huurder doen verrichten.
4. Totdat de werkzaamheden als bedoeld in lid drie van dit artikel zijn verricht, is de Huurder de door de Provincie gederfde inkomsten en eventuele schadebedragen waarvoor de Provincie als gevolg hiervan aansprakelijk is, verschuldigd.

Artikel 10: Aanvaarding

1. Huurder verklaart het Gehuurde te aanvaarden in goede staat van onderhoud en zonder door een deskundige waarneembare gebreken.
2. De Provincie is niet aansprakelijk voor eventuele gebreken die het gehuurde blijkt te hebben en die de Provincie op het moment van aangaan van de huurovereenkomst niet kende of naar op dat moment gangbare opvattingen niet hoefde te kennen.
3. De vermelding van de oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van het Gehuurde is slechts als aanduiding bedoeld zonder dat zij hieraan hoeft te beantwoorden. De Huurder heeft geen aanspraak op vermindering van de huurprijs of op schadevergoeding indien het vermelde niet overeenkomst met de werkelijkheid.

Artikel 11: Zakelijke lasten en belastingen

1. Met ingang van de dag waarop de huurovereenkomst is aangegaan komen alle zakelijke lasten en belastingen die worden geheven met betrekking tot het Gehuurde en de hierop aanwezige opstallen ten laste van Huurder, onverschillig of deze lasten of belastingen bij de Provincie of Huurder worden geïnd. Hiertoe worden in elk geval gerekend:
 - de onroerend zaakbelasting (zowel het gebruikers gedeelte WOZ alsook het eigenaars gedeelte WOZ) ter zake van het feitelijk gebruik van het Gehuurde;
 - overige belastingen, precariorechten, rioolrechten, lasten en retributies ter zake van het Gehuurde en van zaken van Huurder;
 - de milieubeschermings heffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage in de zuiveringskosten afvalwateren en bedragen uit hoofde van milieubescherming en enig andere heffing.
2. Alle boeten, vergoedingen en dergelijke wegens overtreding van enige wet of verordening door toedoen, nalaten of onvoorzichtigheid van Huurder of van hen die met zijn toestemming op of in het

1 JULI 2009

- Gehuurde aanwezig zijn, verschuldigd, komen ten laste van Huurder, ook indien zij ingevolge de wet of verordening ten laste van de Provincie komen.
3. Indien en voorzover de lasten en belastingen bij de Provincie worden geïnd is Huurder verplicht om deze op schriftelijk verzoek van de Provincie, met bijvoeging van kopieën van de desbetreffende aanslag of heffing of nota e.d., binnen 14 dagen aan de Provincie te voldoen.
 4. Indien Huurder de in het derde lid van dit artikel bedoelde bedragen niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden tot vergoeding van dan geldende wettelijke rente over het verschuldigde bedrag voor de dag(en) dat de Provincie de betaling daadwerkelijk te laat heeft ontvangen, gerekend vanaf de vervaldatum zoals bedoeld in lid drie van dit artikel.

Artikel 12: Opzeggingsgronden

1. Als de huurovereenkomst wordt opgezegd wegens verzuim van de Huurder is de huurprijs over het lopende huurjaar voor het volledige bedrag verschuldigd.
2. Indien Huurder om enige reden buiten haar toedoen het in artikel 2 omschreven doel niet zou kunnen verwezenlijken, dan zal Huurder het recht hebben om de huur tussentijds op te zeggen. Opzegging moet geschieden bij exploit of bij aangetekend brief. De termijn van opzegging bedraagt tenminste een jaar.

Artikel 13: Opzegging om redenen van algemeen belang

1. Als de Provincie de huurovereenkomst opzegt om redenen van algemeen belang heeft Huurder recht op een schadevergoeding. De hoogte van de vergoeding wordt door partijen in onderling overleg vastgesteld. Als hierover geen overeenstemming wordt bereikt, zal de vergoeding worden vastgesteld door een door partijen gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijke deskundige.
2. Als de huurovereenkomst om redenen van algemeen belang wordt opgezegd zijn over het lopende jaar zoveel twaalfde delen van de huurprijs verschuldigd als er dan maanden van dat jaar geheel of gedeeltelijk zijn verstreken. Als de huurovereenkomst gedeeltelijk wordt opgezegd, wordt de jaarlijkse huurprijs naar evenredigheid verminderd en wordt een vermindering toegestaan voor de huurprijs over het lopende huurjaar, die wordt berekend op de wijze als hiervoor omschreven.
3. De Provincie is bevoegd op de door haar verschuldigde schadevergoeding in mindering te brengen hetgeen zij uit hoofde van de huurovereenkomst heeft te vorderen van de Huurder. De vergoeding wordt niet betaald zolang het Gehuurde en de opstallen niet geheel ter vrije beschikking van de Provincie zijn gesteld.

Artikel 14: Oplevering

1. Huurder is verplicht het gehuurde voor het einde (waaronder ook wordt verstaan opzegging op grond van artikel 12 en 13) van de huurovereenkomst te ontruimen, verlaten en schoonmaken, en aan de Provincie ter vrije beschikking te stellen. Huurder is verplicht alle gebouwen, werken, (ondergrondse) tanks en beplantingen weg te nemen, tenzij de Provincie schriftelijk kenbaar heeft gemaakt dat zij bepaalde gebouwen, werken, (ondergrondse) tanks en beplantingen wenst te handhaven.
2. Na het einde van de huurovereenkomst heeft voormalige Huurder recht op vergoeding van de waarde van gebouwen, werken, (ondergrondse) tanks en beplantingen die hij naar aanleiding van een schriftelijke verzoek van de Provincie op het gehuurde heeft achtergelaten. Voor de waardebepaling van de nog aanwezige opstallen zal worden uitgegaan van de gecorrigeerde vervangingswaarde als bedoeld in artikel 17, derde lid, van de Wet waardering onroerende zaken en uitgewerkt in artikel 4 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken.

3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing in geval de huurovereenkomst is opgezegd op grond van artikel 12.
4. De waarde als bedoeld in het tweede lid wordt door partijen in onderling overleg vastgesteld. Als hierover geen overeenstemming wordt bereikt, zal de vergoeding worden vastgesteld door een door partijen gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijke deskundige.
5. De Provincie is bevoegd op de door haar verschuldigde vergoeding in mindering te brengen hetgeen zij uit hoofde van de huurovereenkomst heeft te vorderen van de Huurder. De vergoeding wordt niet betaald zolang het gehuurde en de opstallen niet geheel ter vrije beschikking van de Provincie zijn gesteld.

Artikel 15: Nakoming, tenuitvoerlegging en tekortkoming

1. Als Huurder zijn verplichtingen jegens de Provincie niet nakomt, is hij verplicht op eerste aanzegging van de Provincie hetgeen daarmee in strijd is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid.
2. De Provincie 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 Provincie worden gemaakt, komen ten laste van de Huurder. Een en ander geldt onverminderd het recht van de Provincie om vervangende en aanvullende schadevergoeding te vorderen en de huurovereenkomst door opzegging te beëindigen.
3. Als Huurder tekortschiet in de nakoming van een uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is.

Artikel 16: Boeten

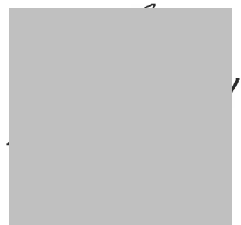
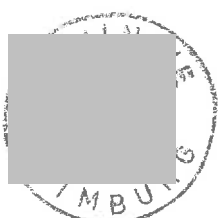
Huurder is aan de Provincie een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 250,- voor iedere dag of een gedeelte daarvan dat hij in gebreke is te voldoen aan de verplichtingen van de artikelen 7, 9, 14, 15 en 18 uit deze overeenkomst, onverminderd het recht van de Provincie op nakoming en volledige schadevergoeding.

Artikel 17: Aansprakelijkheid

1. Huurder is verplicht de Provincie onmiddellijk op de hoogte te stellen als schade aan het gehuurde dreigt te ontstaan of is ontstaan of als zich een gebrek mocht openbaren aan het gehuurde. Huurder is verder verplicht alle noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde.
2. Huurder is aansprakelijk voor schade- van welke aard dan ook – aan het gehuurde die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekort schieten in de nakoming van een uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichting. Alle schade wordt vermoed hierdoor te zijn ontstaan. Huurder is jegens de Provincie op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden op het gehuurde bevinden.
3. Huurder vrijwaart de Provincie van enige aansprakelijkheid voor schades, hoe ook genaamd, op het gehuurde en schades verband houdende met de exploitatie van het gehuurde.

Artikel 18: Herstelplicht

Huurder heeft bij eventuele schade een herstel- of herbouwplicht van de op het Gehuurde aangebrachte opstallen en eventueel in de toekomst op te richten opstallen, tenzij de Provincie hem hiervan schriftelijk heeft ontheven op eventueel nader te stellen voorwaarden.



Artikel 19: Plaatsopneming

1. De Provincie is bevoegd door plaatsopneming na te gaan of de Huurder heeft voldaan aan zijn uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
2. De Provincie zal in overleg met Huurder het tijdstip bepalen waarop een plaatsopneming wordt gehouden.
3. De door de Provincie daartoe aangewezen personen hebben vrije toegang tot het gehuurde en de daarop aanwezige opstallen, doch zullen zich te allen tijde houden aan de door Huurder voor het Gehuurde voorgeschreven veiligheidsregels. Zij geven de Huurder bij hun komst kennis van hun aanwezigheid.

Artikel 20: Wijziging

Indien een partij, na ondertekening van deze overeenkomst, wijziging of aanvulling ervan wenst, formuleert zij daartoe een voorstel. Het voorstel wordt tussen partijen besproken en maakt, indien alle partijen dit voorstel hebben ondertekend, deel uit van deze overeenkomst

Artikel 21: Woonplaats, toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Voor alle mededelingen, aanzeggingen en exploten van de kant van de Provincie in verband met deze huurovereenkomst en de nakoming c.q. beëindiging daarvan en meer in het algemeen voor al hetgeen betrekking heeft op of verband houdt met deze huurovereenkomst en de nakoming c.q. beëindiging daarvan, kiest Huurder voor de duur van deze huurovereenkomst, woonplaats ten kantore van degene die hem ter zake van de huurovereenkomst vertegenwoordigd.
2. Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.
3. Partijen verbinden zich om in goed onderling overleg al dan niet met behulp van externe adviseurs een oplossing te vinden voor eventuele geschillen die zouden kunnen voortvloeien uit deze overeenkomst. Geschillen die aldus niet kunnen worden opgelost zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Maastricht.

Artikel 22: Bijlagen

Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:

Bijlage 1: gewaarmerkte tekening huurobject; met in tekst aangeduide topografische aanduidingen bij de rode stippellijnen rondom het gehuurde gele gebied.

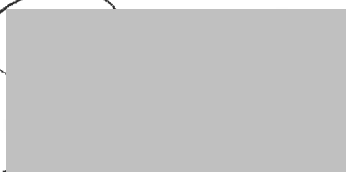
Bijlage 2: vergoedingssystematiek.

Deze bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst.

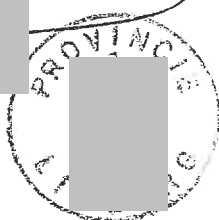
Aldus overeengekomen en getekend in drievoud d.d.

14-juli-2009

Verhuurder Provincie Limburg



14 JULI 2009

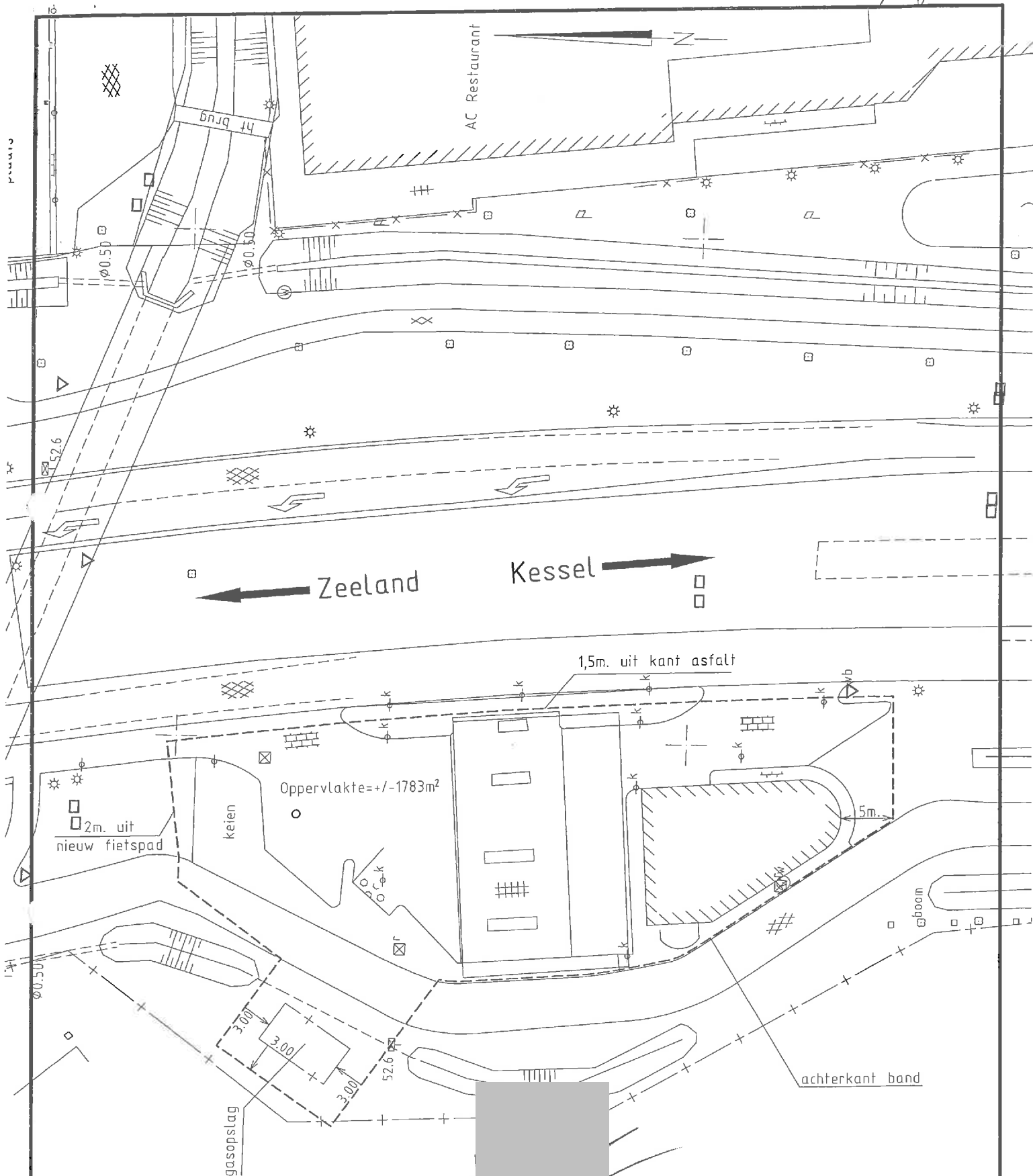


Huurder



15-06-2009

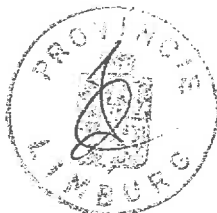




196500

15-08-2009

376900



15-08-2009

PROVINCIE LIMBURG - GEO Informatie & vastgoed

N277 ZEELAND - KESSEL

ONDERDEEL

Huurgrens
Kmp 52.6-52.7

TOTAL

Landmeten	WIJZIGINGEN	DAT.	ACC.	BURO	DIENTJ.	BEHEERKAARTEN IN BLADEN, BLAD NR.
OPM. 500	A					TEKENINGNUMMER
GET. BEST.NAAM	B					
RvH HB N277,PG.52.6-52.7	C					
	D					
	E					
	F					
B-96 12-08						

FORMAAT
A4

DOSSIER NO.

1. Vergoedingssystematiek

De Vergoedingssystematiek Tankstations is de methodiek, voor de berekening van de verschuldigde vergoeding van het gebruik van provinciaal eigendom ten behoeve van de exploitatie van een tankstation..

De vergoedingssystematiek geeft via objectieve criteria een juiste afspiegeling van de kwalitatieve eigenschappen van de locatie. De berekeningsmethodiek genereert een uitkomst, die aansluit bij de marktwaarde van tankstationlocaties. Dit betekent onder meer dat de vergoeding een zeker progressief verloop met de locatiekwaliteit en (in het algemeen ook) de volumeomzet moet hebben. De systematiek houdt tevens rekening met het in opkomst zijnde fenomeen van onbemande tankstations.

Het uitgangspunt van de gehanteerde systematiek is de per 1 januari 2002 door de Dienst der Domeinen voor de tankstations langs het hoofdwegennet ingevoerde vergoedingsmethodiek. Waar nodig is deze regeling aangepast aan de specifieke situatie voor tankstations op provinciale wegen.

De systematiek is niet van toepassing op tankstations die op gronden van derden liggen en uitsluitend een uitweg hebben op een provinciale weg. Deze tankstations liggen langs onze weg.

De systematiek wordt voor een periode van 5 jaar vastgesteld.

1.1. Leeswijzer

In hoofdstuk 1.2 wordt ingegaan op de hoofdlijnen van de vergoedingssystematiek. In hoofdstuk 1.3 komt de methodiek zelf aan de orde en in hoofdstuk 1.5 staat het toepassingsbereik van de systematiek vermeld.

13 JUL 2000

1.2. Hoofdpijnen vergoedingssystematiek

De vergoedingssystematiek betreft het privaatrechtelijk gebruik van percelen grond, welke eigendom zijn van de provincie Limburg en in gebruik zijn als tankstation.

De vergoedingssystematiek bestaat uit een vaste en een omzetafhankelijke component. De vaste component wordt door een REN-score-methode berekend op basis van de objectieve locatiekwaliteit. Deze methode sluit aan bij het Nederlandse huurrecht waarbij de rechter gebruikmaakt van objectieve criteria. Het gaat hierbij om toetsing van huurverhogingen voor een onroerend-goed-object. De invloed van subjectieve waardefactoren als 'ondernemerschap', 'marktmacht' of 'merkbekendheid' wordt daarmee beperkt.

Voor de vaststelling van de REN-score wordt enerzijds gekeken naar de passantenstroom in combinatie met factoren die de verkeersaantrekkende werking rechtstreeks beïnvloeden (zichtbaarheid, bereikbaarheid, ligging ten opzichte van het hoofdwegennet e.d.). Daarnaast wordt bij de REN-score-methode rekening gehouden met het voorzieningenniveau dat op de locatie wordt geboden, zoals een shop, carwash en LPG. Om eventuele interpretatiegeschillen te voorkomen, wordt de REN-score bepaald door een door ons aangewezen onafhankelijke deskundige. Afhankelijk van het totaal aantal REN-punten wordt het puntentotaal met een geldbedrag vermenigvuldigd.

Afhankelijk van de vraag of sprake is van een bemand (met shop e.d.) of een onbemand tankstation, wordt voor de bepaling van de REN-score een verschillende weging toegekend aan de (gecorrigeerde) passantenstroom, respectievelijk het voorzieningenniveau.

De vergoedingssystematiek is van toepassing op bestaande, alsmede nieuw uit te geven en nog te ontwikkelen tankstationlocaties. Bij deze laatste categorie zal ten behoeve van de uitgifte worden gewerkt met voorlopige REN-score op basis van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden conform het bestemmingsplan. Na realisatie van het tankstation zal een definitieve REN-score worden bepaald.

De omzetafhankelijke vergoedingscomponent wordt vastgesteld op basis van de werkelijke brandstofdoorzet, die op een bepaalde locatie wordt gerealiseerd in het betreffende jaar. Bij een nieuw tankstation zal voor het eerste jaar de variabele doorzet worden geschat. Het verschil met de werkelijke doorzet zal in het tweede jaar worden verrekend.

Zowel bij de vaste als de omzetafhankelijke vergoeding wordt gebruik gemaakt van een progressief verlopende berekeningsgrondslag. Derhalve neemt zowel de vergoeding per REN-punt als de vergoeding per liter toe naarmate een hogere omzet wordt gerealiseerd. De rechtvaardiging hiervan is dat bij een toename van de doorzet aanzienlijke schaalvoordelen ontstaan bij de exploitatie van een tankstation. Deze min of meer progressief verlopende winstcurve komt ook in de marktwaarde van de locaties tot uitdrukking. De hoogte van de berekeningsgrondslag is gebaseerd op de tabellen, zoals die door Domeinen worden gebruikt, waarbij een correctie is toegepast in verband met hogere prijsconcurrentie langs de provinciale wegen. Deze prijsconcurrentie krijgt binnen de Nederlandse benzinemarkt een steeds wijd verbreider en structureler karakter en zet daarmee de waarde van tankstations in algemene zin onder druk.

Omdat de vergoedingssystematiek tot verhogingen ten opzichte van de oude afdrachtregeling kunnen leiden, is in de regeling een driejarige overgangperiode opgenomen. Met dit ingroei-systeem zijn de gebruikers (waar nodig) in staat hun exploitatie aan te passen aan het hogere vergoedingsniveau. In de



vergoedingssystematiek is de mogelijkheid opgenomen om in het geval bijzondere omstandigheden een aanpassing van de vergoeding te vragen.

De vergoedingssystematiek wordt vastgesteld voor de periode van vijf jaren. Na deze periode kan de vergoedingssystematiek worden aangepast. Deze aanpassing kan betrekking hebben op de gehele regeling maar ook op onderdelen daarvan, zoals bijvoorbeeld de bepaling van de REN-score, de vergoedingstabellen of de wegingsfactoren.

1.3. Vergoedingsmethodiek

De vergoedingsmethodiek bestaat uit een vaste vergoeding volgens de REN-score-methodiek en een variabele vergoeding op basis van volumedoorzet.

1.3.1. Vaste vergoeding volgens REN-score-methodiek

Met betrekking tot dubbelzijdige tankstations geldt dat de REN-score en daarmee ook de vergoeding in principe per zijde wordt bepaald. Dit is slechts anders als een van de twee zijden als een onzelfstandig tankstation moet worden aangemerkt. Dat wil zeggen dat het functioneel en organisatorisch niet als een zelfstandig tankstation kan worden geëxploiteerd. De vaste vergoeding bestaat uit de passantenstroom en het voorzieningenniveau.

1.3.2. Passantenstroom

De score voor de passantenstroom wordt bepaald op basis van de meest recente telgegevens, gemeten op het dichtstbijzijnde relevante telpunt. Hierbij wordt uitgegaan van de beschikbare verkeerstellingen. Bepalend is het gemiddelde per etmaal in de rijrichting van het tankstation. De methode om dit gemiddelde te berekenen wordt door ons bepaald, maar zal zijn gebaseerd op de in het algemeen bij de overheid gehanteerde methoden.

Indien zich in het betreffende jaar bijzondere omstandigheden hebben voorgedaan, die de passantenstroom gedurende een aaneengesloten periode van meer dan twee maanden wezenlijk hebben beïnvloed (zoals wegwerkzaamheden of omleidingen), zal voor een alternatief peiljaar worden gekozen.

Op de vastgestelde feitelijke passantenstroom worden op onderstaande wijze locatiespecifieke correcties toegepast:

1.3.3. Bereikbaarheid

Een korting op de passantenstroom van 25%, indien geen uitvoegstrook aanwezig is.

Een korting op de passantenstroom van 15%, indien ten behoeve van het tankstation slechts een korte (maximaal 10 meter) uitvoegstrook aanwezig is.

Een verhoging van de passantenstroom van 10%, indien ten behoeve van het tankstation bijzondere verkeerskundige voorzieningen zijn aangebracht, die de bereikbaarheid van de tankstationlocatie positief beïnvloeden, anders dan een cross-over als bedoeld onder punt 1.3.5.

1.3.4. Zichtbaarheid

Een korting van 25% op de passantenstroom, als het tankstation slecht zichtbaar is. Hiervan is sprake, indien het tankstation voor het gemotoriseerde wegverkeer in de aanrijrichting van het station pas vanaf 100 meter zichtbaar is.

Een korting van 15% op de passantenstroom, als het tankstation matig zichtbaar is. Hiervan is sprake indien het tankstation voor het gemotoriseerde wegverkeer in de aanrijrichting van het station tussen 100 en 500 meter zichtbaar is.

Is de locatie vanaf 500 meter of verder zichtbaar, dan wordt geen korting toegepast.

[Voor het bepalen van de zichtbaarheid moet 30% van de luifel voor het gemotoriseerd verkeer te zien zijn. Is geen luifel aanwezig dan de zichtbaarheid van het prijzenbord annex PI-sign bepalend. Bij nieuw uit te geven nog onbebouwde locaties kan, op basis van de bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan, op dit onderdeel een voorlopige REN-score worden vastgesteld.]

1.3.5. Cross-over

Indien ter hoogte van het tankstation verkeersvoorzieningen (linksafstrook, of onderbroken tussenstreep) zijn aangebracht (waardoor het geoorloofd is dat verkeer in de tegenovergestelde richting het tankstation kan bereiken en na het bezoek aan het tankstation veilig de oorspronkelijke rijrichting kan vervolgen), wordt 15% bijtelling berekend over de passantenstroom in de tegenovergestelde richting. Is deze passantenstroom niet bekend dan wordt 15% van de passantenstroom langs de locatie genomen.

Als ter hoogte van het tankstation verkeersvoorzieningen (uitvoegstrook, of onderbroken tussenstreep) zijn aangebracht (waardoor het geoorloofd is dat verkeer in de tegenovergestelde richting het tankstation kan bereiken, maar dit verkeer kan niet of slechts na een omweg van maximaal 500 meter de oorspronkelijke rijrichting kan vervolgen), wordt 10% van de tegenovergestelde verkeersstroom bijgeteld. Indien het verkeer uit de tegenovergestelde richting reeds eerder een tankmogelijkheid heeft op een afstand van minder dan 3 km van het onderhavige tankstation, dan worden de onder 1.3.5. genoemde bijtellingen gehalveerd.

Indien er geen cross-over is, dan vindt geen bijtelling plaats.

1.3.6. Ligging ten opzichte van het hoofdwegennet en de bebouwde kom

De volgende mogelijkheden worden onderscheiden:

de locatie ligt uitvallend, dat wil zeggen in de rijrichting van een aansluiting met het hoofdwegennet en deze aansluiting ligt op een rijafstand van minder dan 3 km. van de locatie, dan geldt een bijtelling van 10% op de passantenstroom;

de locatie ligt inkomend, dus het verkeer langs de locatie komt uit de richting van een aansluiting met het hoofdwegennet die op een rijafstand van minder dan 3 km. ligt, dan geldt een korting van 10% op de passantenstroom;

ligt de locatie neutraal, dat wil zeggen de locatie voldoet niet aan de criteria voor uitvallend of inkomend, dan wordt er geen correctie toegepast;

ligt de locatie binnen of op de rand van de bebouwde kom (rijafstand minder dan 500 meter van het bord 'bebouwde kom'), dan geldt een bijtelling van 10% op de passantenstroom;

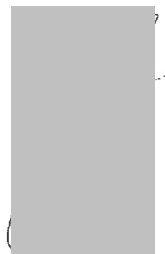
ligt de locatie buiten de bebouwde kom en ook niet op de rand daarvan (de rijafstand van het bord 'bebouwde kom' bedraagt meer dan 500 meter), dan vindt er geen correctie plaats.

1.3.7. Concurrentiedruk

Voor onderstaande opties geldt een korting van 10% op de passantenstroom:

bij een locatie buiten de bebouwde kom (criterium conform punt 4) langs dezelfde provinciale weg en in dezelfde rijrichting binnen een afstand van 5 km, liggen twee of meer andere tankstations;

bij een locatie binnen de bebouwde kom (criterium conform punt 4) binnen een straal van 2 km. hemelsbreed rond de locatie liggen twee of meer andere tankstations.



De via bovenstaande methodiek te berekenen passantenstroom geldt als de gecorrigeerde passantenstroom voor een specifieke locatie. De REN-score voor de passantenstroom is de uitkomst van de volgende formule:

1.3.8. Voorzieningenniveau

Nieuwe locaties (onbebouwd)

De REN-score wordt op onderstaande wijze bepaald:

Afhankelijk van de grootte van de op de locatie gevestigde tankstationshop worden volgens onderstaande staffel REN-punten toegekend. Bepalend daarbij is de grootte van de shop, gemeten in m² v.v.o., derhalve exclusief toiletruimten en afrekenruimte:

Stap 2: Autowasvoorzieningen aanwezig

Mechanische wasvoorziening

Stap 3: LPG aanwezig

Wel LPG	10
---------	----

Op de locatie is een restauratieve voorziening aanwezig die functioneel een eenheid met het tankstation vormt. Voorwaarden zijn dat zij een gezamenlijke toe- en afrit hebben, in elkaars directe nabijheid staan en zodanig gepositioneerd dat van een positieve wisselwerking sprake kan zijn, doordat de restaurantbezoekers eerst van het tankstation gebruik kunnen maken.

Stap 5: Overige voorzieningen aanwezig

5

Vooraanduiding langs de weg 5

De maximale REN-score voor voorzieningen bedraagt 100 punten.

1.3.9. Totaal REN-score en vaste vergoeding

De totale REN-score wordt berekend door de som van de gewogen sub-totalen van de passantenstroom (1.3.2) en het voorzieningenniveau (1.3.8). Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar locaties met een bemand of een onbemand tankstation. Van een bemand tankstation is sprake als op of bij het tankstation een voorziening aanwezig is, waarbij de consument gedurende bepaalde delen van de dag de door hem getankte motorbrandstoffen door tussenkomst van een kassier kan of moet afrekenen. Er is sprake van een onbemand tankstation indien deze voorziening volledig ontbreekt of duurzaam buiten gebruik is gesteld.

Afhankelijk van het feit of sprake is van een bemand of onbemand tankstation zijn deze wegingsfactoren:

	bemand	onbemand
Passantenstroom :	60 %	90 %
Voorzieningenniveau :	40 %	10 %

Tabel 1 vermeldt de formule voor de totale REN-score voor een bemand of onbemand station.

Tabel 1

Bemand:

REN totaal = REN passantenstroom*0,60 plus RENvoorzieningenniveau *0,40

Onbemand:

REN totaal = REN passantenstroom*0,90 plus RENvoorzieningenniveau *0,10

Op basis van de totale REN-score wordt de vergoeding per REN-punt berekend (zie bijlage 1).

1.4. variabele vergoeding op basis van volume doorzet

De omzetafhankelijke vergoeding moet maandelijks vooraf worden betaald en gaat in per 1 januari van elk jaar. Dit bedrag wordt op 1 september van elk jaar bepaald en is gebaseerd op de omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen in het voorgaande kalender jaar. Binnen uiterlijk drie maanden na afloop van ieder kalenderjaar moet door de gebruiker een schriftelijke opgave van deze volumeomzet aan ons te worden gedaan. Deze opgave dient te zijn gespecificeerd naar soort motorbrandstof (benzine, diesel, LPG, rode gasolie en eventuele andere brandstofsoorten) en voorzien van een juistheidverklaring van een registeraccountant (RA). Ter verificatie van de verstrekte gegevens zijn wij gerechtigd tot het uitvoeren van een controle van de administratie van het tankstation.

Nieuwe locaties

Bij nieuwe locaties zal van een voorlopige geschatte doorzet worden uitgegaan. Het verschil tussen de geschatte en de werkelijke doorzet zal na opgave en verklaring van een registeraccountant worden verrekend.

1.5. Toepassing van de vergoedingssystematiek

In de volgende paragrafen staat het toepassingsbereik van de vergoedingssystematiek vermeld.

1.5.1. Inloopregeling

NIET VAN TOEPASSING.

1.5.2. Betaling

Betaling van de op basis van de REN-score verschuldigde vaste vergoeding moet jaarlijks bij vooruitbetaling plaatsvinden. Voorafgaand aan het jaar waar het betrekking op heeft zal de factuur jaarlijks voor 1 december door ons aan de gebruiker worden toegezonden.

Per 1 september zal het maandelijks te betalen voorschot (ingående per 1 januari) van het komende jaar worden vastgesteld. Dit bedrag is gebaseerd op de afgeleverde hoeveelheid motorbrandstof in het voorgaande kalender jaar. Hierbij zal het tarief van het jaar gelden, waarover het voorschot wordt betaald. De bij afrekening te veel of te weinig berekende vergoeding zal worden verrekend 2 maanden na ontvangst van de accountantsverklaring (uiterlijk 1 augustus). De vervaldatum van de (terug)betaling is bepaald op 2 maanden na ontvangst van de afrekening.

Betaling geschiedt op basis van een opgestelde factuur.

1.5.3. Boete

Indien niet tijdig door de grondgebruiker wordt voldaan aan de onder 5.5.2 genoemde verplichtingen zal door de financiële afdeling een boete worden opgelegd. Vooraf dient de grondgebruiker evenwel via een aanmaning te worden gewezen op de gevolgen van het niet tijdig nakomen van de gestelde voorwaarden. Als binnen 14 dagen na de dagtekening van de aanmaning geen opgave is ontvangen, zal de hoeveelheid afgeleverde motorbrandstof over het afgelopen kalenderjaar, worden vastgesteld op grond van een schatting. De schatting bedraagt maximaal 200% van de in het daaraan voorafgaande jaar vastgestelde hoeveelheid.

1.5.4. Herijking van de REN-Score

Omdat de objectieve locatiefactoren kunnen veranderen, worden de locaties iedere vijf jaar opnieuw beoordeeld. Gelijktijdig kan ook het REN-score systeem worden herijkt. Dit betekent dat de onderliggende factoren en de wegingsfactoren opnieuw kunnen worden vastgesteld. Tevens worden de berekeningsgrondslagen voor de vaste en de omzetafhankelijke vergoeding aangepast aan het door het CBS gepubliceerde prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (werknemersgezinnen met laag inkomen). Dit vindt plaats door vermenigvuldiging met een factor, die wordt verkregen door het prijsindexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar van de aanpassing van de vergoeding te delen door het prijsindexcijfer van de overeenkomstige van het jaar dat de vergoeding het laatst was vastgesteld (afrondding op drie decimalen).

1.5.5. Onjuiste vaststelling vergoeding

Als een gebruiker van oordeel is dat de vastgestelde vergoeding te hoog is vastgesteld wegens onjuiste vaststelling van één of meerdere van de factoren die de REN-score bepalen, dan kan hij een schriftelijk verzoek indienen om de vaststelling te herzien. Bij het verzoek dient de gebruiker gemotiveerd aan te geven welke gegevens onjuist zijn en de juiste gegevens te vermelden.

Het verzoek moet binnen 2 maanden na ontvangst van het schriftelijke bericht over de hoogte van de vastgestelde vergoeding te worden ingediend bij:

Provincie Limburg
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondbedrijf
Postbus 5700
6202 MA Maastricht

Naar aanleiding van het ingediende verzoek zullen wij een herwaardering door een onafhankelijke deskundige (met goedkeuring van beide partijen) laten uitvoeren. Indien nodig zal de REN-score opnieuw worden vastgesteld en aan de gebruiker worden meegedeeld. Er zal een verrekening plaatsvinden van reeds teveel of te weinig betaalde bedragen. De kosten van een onafhankelijke deskundige zullen voor rekening van de grondgebruiker komen.

1.5.6. Buitengewone omstandigheden

Ten aanzien van de hoogte van de vergoeding heeft de gebruiker het recht om in enig jaar een beargumenteerd verzoek tot herziening van de vergoeding in te dienen wegens buitengewone omstandigheden die hun oorzaak niet vinden in de gebruiker zelf of de exploitatie van het tankstation (anders dan genoemd onder sub b), maar waarbij de REN-score van het betreffende jaar wezenlijk verandert, bijvoorbeeld in het geval van langdurige infrastructurele werkzaamheden of

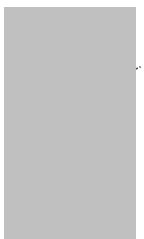
het tankstation in een gebied ligt met een straal van 3 km. rondom de locatie met een zodanige prijsconcurrentie op motorbrandstoffen dat gedurende een aaneengesloten periode van twee of meer jaren bij de vastgestelde vergoeding redelijkerwijs niet winstgevend kan worden geëxploiteerd.

Een verzoek moet worden onderbouwd door afschriften van de boekhouding van het tankstation en een goedkeurende verklaring ter zake het kortingsniveau door een externe accountant (RA).

Een verzoek tot herziening moet worden ingediend binnen 2 maanden na ontvangst van de factuur en dient te zijn gericht aan:

Provincie Limburg
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondbedrijf
Postbus 5700
6202 MA Maastricht

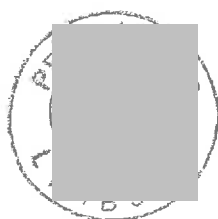
Naar aanleiding van het verzoek tot herziening zullen wij een herwaardering laten uitvoeren, met in achtneming van de aangevoerde buiten gewone omstandigheden. Wij beslissen binnen 3 maanden na ontvangst van de aanvraag.



Bijlage 1: vergoeding per REN-punt

Op basis van de REN-score wordt volgens onderstaande tabel de vergoeding per REN-punt berekend:

<i>REN Punten</i>		
<i>van</i>	<i>t/m</i>	<i>Euro's</i>
0	16	25
17	20	227,5
21	24	381,25
25	28	516,25
29	32	688,75
33	36	857,5
37	40	1026,25
41	44	1198,75
45	48	1333,75
49	52	1468,75
53	56	1603,75
57	60	1738,75
61	64	1877,5
65	68	1978,75
69	72	2083,75
73	76	2181,25
77	80	2218,75
81	84	2252,5
85	88	2286,25
89	92	2320
93	96	2353,75
97	100	2387,5



De berekeningsgrondslag van de omzetafhankelijke vergoeding is overeenkomstig de vergoeding per 1000 liter voor de gerealiseerde volumedoorzet per volumesegment. De tabel wordt incrementeel toegepast en niet integraal.

VARIABLE VERGOEDING	VOLUME DOORZET Op kalenderjaar basis	van	t/m	verg. / 1.000 lt. (Eur)
		0	2.500.000	3
		2.500.001	3.500.000	6,2
		3.500.001	4.500.000	6,4
		4.500.001	5.500.000	6,7
		5.500.001	6.500.000	7
		6.500.001	7.500.000	7,35
		7.500.001	8.500.000	7,7
		8.500.001	9.500.000	8,1
		9.500.001	10.500.000	8,5
		10.500.001	11.500.000	8,95
		11.500.001	12.500.000	9,4
		12.500.001	13.500.000	9,88
		13.500.001	14.500.000	10,36
		14.500.001	15.500.000	10,84
		15.500.001	16.500.000	11,35
		16.500.001	17.500.000	11,86
		17.500.001	18.500.000	12,39
		18.500.001	19.500.000	12,92
		19.500.001	20.500.000	13,47

gerealiseerde doorzet van 2.500.001 liter geldt tot een doorzet van 3.500.000 liter het tarief van € 6,20 per 1000 liter. Plus de totale vergoeding van € 7.500 van het vorige volumesegment.

Bij een gerealiseerde doorzet van 3.500.001 liter geldt tot en met een doorzet van 4.500.000 liter, het tarief van € 6,40 per 1000 liter, plus de totale vergoeding van € 13.700 (€ 7.500 + € 6.200) van de vorige volumesegmenten.

Bij een gerealiseerde doorzet van 4.500.001 liter geldt tot en met een doorzet van 5.500.000 liter het tarief van € 6,70 per 1000 liter, plus de totale vergoeding van € 20.100 (€ 7.500 + € 6.200 + € 6.400) van de vorige volumesegmenten. Enz.