

08/44168

Bijlage 2

**Overeenkomst verhuur perceel bebouwde grond, ingericht als benzineverkooppunt te Heer
(Akersteenweg 216 te Maastricht)**

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. **ESSO NEDERLAND B.V.**, gevestigd te BREDA, aan de Graaf Engelbertlaan 75, 4837 DS BREDA, hierna te noemen "Huurder",



Gezamenlijk te noemen "partijen".

In aanmerking nemende, dat:

- Huurder een benzinestation exploiteert aan de Akersteenweg 216, te Heer / Maastricht; deze exploitatie sinds 1 januari 1986 op basis van een privaatrechtelijke vergunning van Rijkswaterstaat 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 bebouwd perceel gelegen aan de Akersteenweg (N 278 / zuidkant provinciale weg), kadastraal bekend gemeente Heer, Sectie B, nummer 1269 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 1120 m² en schetsmatig met arcering aangegeven 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 5 jaar, ingaande op 1 januari 2008 en lopende tot 31 december 2012 met aansluitend drie optie-periodes van elk 5 jaar. Elke optieperiode van 5 jaar gaat automatisch in, behoudens indien Huurder uiterlijk 1 jaar voor het verstrijken van een vijf-jaarsperiode schriftelijk meedeelt aan de Provincie de huurovereenkomst te willen beëindigen.
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.
 - c. Opzegging als bedoeld in artikel 3.1.

Artikel 4: Huurprijs

1. In jan. 2008 wordt betaald voor het hele jaar 2008 een huur van : € [redacted]
In jan. 2009 wordt betaald voor het hele jaar 2009 een huur van : € [redacted]
In jan. 2010 wordt betaald voor het hele jaar 2010 een huur van : € [redacted]
In jan. 2011 wordt betaald voor het hele jaar 2011 een huur van : € [redacted]
2. De huurprijzen voor de jaren 2012 tot en met 2017 (dus voor het eerst door Huurder te betalen in januari 2012, enz) zullen jaarlijks worden herzien, met als basis de huursom van het jaar 2011 [redacted], 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. Met ingang van het huur betalingsjaar 2018 heeft de Provincie het recht om een nieuwe huurprijs in rekening te brengen, mits volgens de Provincie mocht blijken, aan de hand van de huidige BZO-REN-methodiek taxatie of een daarvoor in de plaats tredende gangbare methodiek, dat de huurinkomsten van de locatie meer dan [redacted] % onder het marktconforme huurinkomstenniveau terecht is gekomen. Ingeval van herziening huurprijs zal de Provincie tijdig (minstens 6 maanden voor voorgestelde ingangsdatum herziening) een voorstel van wijziging huurprijs voorleggen (inclusief de details die aan de basis van deze berekening liggen) en bespreken met Huurder. Maakt de Provincie geen gebruik van het in dit lid beschreven huurprijs-wijzigingsrecht, dan blijft voor de jaren 2018 en volgende onverminderd van kracht de jaarlijkse herziening op basis van indexering, zoals beschreven onder lid 2.
4. De Provincie is gerechtigd om vervolgens elke 5 jaar van het huurprijs-wijzigingsrecht, zoals beschreven in lid 3, gebruik te maken.

Artikel 5: Wijze van betaling huurprijs

1. De Provincie zal uiterlijk in de maand december voorafgaande aan het nieuwe huurjaar de factuur met betrekking tot dit 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.



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 twee 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 is 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.



Artikel 9: Bodemverontreiniging

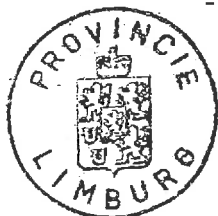
1. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Gehuurde hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de streefwaarden vastgelegd in de circulaire van 4 februari 2000 (kenmerk DBO/1999226863) behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. De aansprakelijkheid voor eventuele bodemverontreiniging in het Gehuurde berust geheel bij Huurder. Dit geldt ook voor bodemverontreiniging die is ontstaan in de periode vanaf 1986, aangezien Huurder het benzineverkooppunt sinds die tijd exploiteert, tenzij Huurder aannemelijk maakt dat de bodemverontreiniging niet is ontstaan in relatie tot de exploitatie van het benzineverkooppunt.
3. 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 NEN 5470 (onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek, Nederlands Normalisatie-instituut, Delft, oktober 1999) dan wel de daarvoor in de toekomst in de plaats komende wet- en/of regelgeving.
4. Indien alsdan in het onderzoek genoemd in lid drie, verontreiniging op en/of in het Gehuurde wordt geconstateerd, ten aanzien waarvan door het bevoegd gezag wordt vastgesteld dat deze dient te worden gesaneerd, komt deze sanering voor rekening van de Huurder en dient na het eindigen van de huur binnen de door de Provincie in overleg met de Huurder bepaalde termijn, ten genoegen van de Provincie te worden uitgevoerd. Indien de Huurder niet binnen de aangegeven termijn deze saneringsverplichtingen nakomt, zal de Provincie de door haar noodzakelijk geachte werkzaamheden voor rekening van Huurder doen verrichten. Dit lid ~~van~~ van artikel negen geldt niet indien het gaat om een verontreiniging, waarvan de Huurder aannemelijk maakt dat deze niet aan hem, dan wel degene(n) die zich door zijn toedoen en/of nalaten op het Gehuurde hebben bevonden in redelijkheid kan worden toegerekend.
5. Totdat de werkzaamheden als bedoeld in lid vier 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 ter zake van het feitelijk gebruik van het Gehuurde;



- overige belastingen, precario rechten, 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 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 Esso om enige reden buiten haar toedoen het in artikel 2 omschreven doel niet zou kunnen verwezenlijken, dan heeft Huurder het recht om de huurovereenkomst onmiddellijk of een tegen bij opzegging aan te geven datum te beëindigen. Opzegging moet geschieden bij exploit of bij aangetekende brief.

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. 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 is de volgende bijlage gehecht:

Bijlage 1: gewaarmerkte tekening huurobject; in groen zijn de grenzen ten opzichte van de kant asfalt weg en opsluitband fietspad vermeld: 2 meter respectievelijk 1 meter.

Deze bijlage maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud d.d. *8 oktober 2008*

Verhuurder Provincie Limburg

Huurder

