

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND
TEN BEHOEVE VAN EEN LAADSTATION VOOR ELEKTRISCHE
MOTORVOERTUIGEN

ONDERGETEKENDEN:

1. **De Staat der Nederlanden**, het Ministerie van Financiën, Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf, ten deze domicilie kiezende aan de [...] te [...], ten deze krachtens [...] rechtsgeldig vertegenwoordigd door [...], hierna te noemen: "verhuurder" of de "Staat";

en
2. De besloten vennootschap **FastNed B.V.**, gevestigd aan de Meeuwenlaan 98 te (1021 JL) Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54606179, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde directeuren [REDACTED] hierna te noemen: "huurder";

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. Bij beschikking d.d. [...] met nummer [...] is ingevolge de Wet beheer rijkswaterstaatwerken aan huurder door Rijkswaterstaat een vergunning verleend voor het tot stand brengen en exploiteren van een laadstation voor elektrische motorvoertuigen met bijbehorende werken op de verzorgingsplaats genaamd [...] langs Rijksweg [...], op een perceel grond ter grootte van circa [...] m², gelegen te [...] aan [...], kadastraal bekend gemeente [...] sectie [...] nummer [...], welk perceel grond nader is aangegeven op de bij deze overeenkomst gevoegde tekening, hierna te noemen: het "gehuurde";
- B. Het gehuurde is eigendom van de Staat en maakt onderdeel uit van de omliggende (parkeer)voorzieningen en infrastructuur ter plaatse van de onderhavige verzorgingsplaats die is gelegen aan de onderhavige rijksweg;
- C. De Staat en huurder wensen de voorwaarden van het gebruik van het gehuurde en van de bebouwing van het gehuurde (door huurder) in deze overeenkomst vast te leggen;

EN ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Het gehuurde, bestemming

- 1.1. Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een perceel grond, zijnde het gehuurde zoals nader gedefinieerd in de considerans van deze overeenkomst sub A, in de staat waarin het gehuurde zich feitelijk bij aanvang van deze overeenkomst bevindt.
- 1.2. Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als locatie alwaar door en voor rekening van huurder een laadstation voor elektrische motorvoertuigen zal worden gerealiseerd en geëxploiteerd, met bijbehorende voorzieningen en werken, zoals onder meer opstelplaatsen voor de motorvoertuigen, energielaadpunten, een overkapping (optioneel), betaalvoorzieningen en een kiosk/gemakswinkel (optioneel).

- 1.3. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.

Artikel 2. Voorwaarden

- 2.1. Van deze overeenkomst maken deel uit de "Algemene huurvoorwaarden benzine- en servicestations langs rijkswegen 2005", hierna te noemen: "algemene bepalingen". De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Een door huurder en verhuurder geparafeerd exemplaar van deze algemene bepalingen is als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd.
- 2.2. De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 3. Duur, verlenging en opzegging

- 3.1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 15 jaar, ingaande op de dag van verlening van de onderhavige vergunning op grond van de Wet beheer rijkswaterstaatwerken [zijnde: ...] en lopende tot en met [...].
- 3.2. Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst op dezelfde condities voortgezet, indien en voor zover aan huurder voor de onderhavige locatie wederom een toereikende vergunning ingevolge de Wet beheer rijkswaterstaatswerken is of wordt verleend, in welk geval de termijn van de verlenging van deze overeenkomst zal overeenkomen met de looptijd van deze (nieuwe) vergunning.
- 3.3. Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging door verhuurder of huurder tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Beëindiging van deze overeenkomst door opzegging door verhuurder kan niet plaatsvinden (en wordt geacht niet te zijn gedaan), in geval aan huurder een nieuwe vergunning als bedoeld in artikel 3.2 is of wordt verleend voor een aansluitende periode, onverlet de mogelijkheden van verhuurder om op te zeggen op de gronden als bedoeld in artikel 6 lid 1 sub b en c als opgenomen in de algemene bepalingen. Voor een volledig overzicht van de beëindigingsmogelijkheden van de overeenkomst zij hier verwezen naar artikel 6 van de algemene bepalingen.
- 3.4. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Artikel 4. Huurprijs en omzetbelasting

- 4.1. Gedurende de eerste 6 huurjaren wordt het gehuurde aan huurder ter beschikking gesteld zonder dat een geldelijke tegenprestatie daarvoor verschuldigd is, met dien verstande dat in dit verband het (doen) realiseren van het laadstation en de bijbehorende werken en voorzieningen en het onderhoud daarvan ten deze als tegenprestatie voor de ter beschikkingstelling van het gehuurde wordt aangemerkt. Daarbij wordt overwogen dat het door partijen als een algemeen belang wordt gezien om het gebruik van elektrische motorvoertuigen, met het oog op een duurzame samenleving, te bevorderen, waarbij tevens in acht wordt genomen dat de betreffende markt bij aanvang van deze overeenkomst als bijzonder klein en onderontwikkeld kan worden beschouwd. Na ommekomst van 6 huurjaren zullen partijen met elkaar in overleg treden en de bedrijfseconomische situatie van de exploitatie van het gehuurde evalueren en daarbij bezien of - en in hoeverre - er redelijkerwijs ruimte is om de betaling van een geldelijke huurprijs nader overeen te komen. Daarbij gelden als uitgangspunten dat (i) huurder in dit verband inzage zal verschaffen in de ontwikkeling van haar bedrijfsresultaten op de onderhavige locatie, (ii) de geldelijke huurprijs eerst

verschuldigd zal kunnen worden nadat gedurende ten minste twee aaneengesloten jaren op de onderhavige locatie een positief bedrijfsresultaat door huurder is gerealiseerd en de aanloopverliezen van de exploitatie op de onderhavige locatie zijn terugverdiend althans zullen kunnen worden terugverdiend binnen de resterende huurtermijn (met een redelijke marge), waarbij de huurprijs in ieder geval nimmer meer zal bedragen dan een marktconform percentage van de bruto-omzet (vergelijkbaar aan dat van de al aanwezige benzinepompen). In geval partijen ook na herhaald overleg er niet in slagen om met inachtneming van deze uitgangspunten tot vaststelling van een huurprijs te geraken, is ieder van partijen gerechtigd om op de voet van artikel 20 van de algemene bepalingen zodanige huurprijs bij wege van bindend advies vast te (doen) stellen door deskundigen.

- 4.2. Partijen komen overeen dat verhuurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt, zodra een geldelijke huurprijs (eventueel) is vastgesteld. Indien géén met omzet belaste verhuur wordt overeengekomen is huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van een eventueel nadeel dat verhuurder lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn.
- 4.3. Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen, maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
- 4.4. Het boekjaar van huurder loopt van [...] tot en met [...].
- 4.5. De (eventueel overeen te komen) huurprijs is vast en wordt niet geïndexeerd.
- 4.6. Verhuurder zal geen bijkomende leveringen en diensten ten behoeve van huurder verzorgen.

Artikel 5. Beheerder

- 5.1. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: [...].
- 5.2. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

Artikel 6. Bouwplicht

- 6.1. Huurder is gehouden het gehuurde binnen [2] jaar na ingang van de huur te hebben bebouwd overeenkomstig de bestemming als omschreven in 1.2, behoudens overmacht of verdragingsfactoren die buiten de invloedssfeer van huurder liggen.

Artikel 7. Wijzigingen en oplevering aan het einde van de huurovereenkomst

- 7.1. Huurder is gerechtigd om zonder toestemming van verhuurder wijzigingen en/of voorzieningen en/of werken op of in het gehuurde aan te brengen, mits het gaat om wijzigingen en/of werken en/of voorzieningen die dienstig zijn aan de bestemming als omschreven in artikel 1.2.
- 7.2. Huurder zal het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het beëindigen van het gebruik opleveren in de staat waarin het gehuurde zich alsdan bevindt, inclusief de

wijzigingen, veranderingen en werken/voorzieningen die door huurder zijn aangebracht, tenzij partijen ter zake uitdrukkelijk anders zijn overeengekomen. Huurder zal het gehuurde vrij van gebruik en gebruiksrechten aan verhuurder opleveren.

- 7.3. Huurder heeft bij het einde van de huurovereenkomst (als gevolg van het verstrijken van de overeengekomen looptijd) recht op vergoeding door verhuurder van de opstallen, beplantingen en werken/voorzieningen die huurder op het gehuurde achter laat, op de wijze als vastgelegd in artikel 10 van de algemene bepalingen. Indien en voor zover huurder zodanige vergoeding van een opvolgend huurder of exploitant van het gehuurde bedingt, wordt de vergoedingsplicht van verhuurder dienovereenkomstig verminderd.

Artikel 8. Diverse aangelegenheden

- 8.1. Met het oog op een ordelijk en levensvatbaar voorzieningenniveau op de verzorgingsplaats waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zal verhuurder geen toestemming aan andere partijen verlenen om (ook) op de onderhavige verzorgingsplaats een laadstation of laadpunt voor elektrische motorvoertuigen tot stand te brengen of te exploiteren, behoudens voor zover zodanige toestemming reeds mocht zijn verleend voorafgaand aan de ondertekening van deze overeenkomst.
- 8.2. Anders dan aangegeven in artikel 21 van de algemene bepalingen, zal verhuurder de op het gehuurde betrekking hebbende zakelijke lasten en belastingen niet aan huurder doorbelasten. Partijen kunnen dienaangaande na ommekomst van 6 huurjaren, in het kader van het eventueel vaststellen van een geldelijke huurprijs, evenwel een andere, nadere regeling overeenkomen.
- 8.3. Huurder dient zich bij de realisering en exploitatie van het laadstation te houden aan de geldende publiekrechtelijke wet- en regelgeving en dient voor eigen rekening en risico tijdig de benodigde vergunningen en ontheffingen aan te vragen.
- 8.4. Onverminderd het bepaalde in de algemene bepalingen, zal verhuurder zich inspannen om ervoor te zorgen dat het gehuurde steeds goed toegankelijk blijft voor (elektrische) motorvoertuigen c.q. klanten van huurder. Verhuurder zal hiermee, voor zover mogelijk, rekening houden bij de uitvoering van werkzaamheden in het aansluitend gebied rondom het gehuurde en bij de inrichting van dit aansluitend gebied.
- 8.5. Huurder dient zelf, voor eigen rekening en risico, zorg te dragen voor de aanleg en aansluiting van het gehuurde op de nutsvoorzieningen. Voor zover daarvoor gebruik gemaakt dient te worden van het aansluitend gebied rondom het gehuurde, zal verhuurder daaraan haar medewerking verlenen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in [...]voud

Plaats
Datum

Plaats
Datum

(handtekening huurder)

(handtekening verhuurder)

Bijlagen

1. tekening van het gehuurde;
2. algemene bepalingen;