

Huurovereenkomst voor grond in eigendom bij de gemeente Haarlem

ex. artikel 7:201 lid 1 BW

Contractnummer:

De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 34369366, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.H. Kappers, hoofd van de afdeling Vastgoed / Stadszaken van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders d.d., hierna te noemen: “**Verhuurder**”

en

Connexxion Openbaar Vervoer N.V. statutair gevestigd Laapersveld 75, 1213 VG te Hilversum, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34001568. Ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E.F.M. van Eijndhoven in zijn hoedanigheid van bestuurder, hierna te noemen: “**Huurder**”

Verhuurder en huurder hierna tezamen te noemen: “**partijen**”

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- Huurder vanuit de provincie Noord-Holland de concessie voor het busvervoer in de Haarlemse regio toebedeeld heeft gekregen;
- Deze concessie een looptijd heeft van 10 jaar;
- Huurder vervolgens de concessie voor regio Amstelland met 10 jaar heeft weten te verlengen en voor het Regionet met 15 jaar;
- Huurder ervoor heeft gekozen om de remises in Velsen en Schiphol (R-net) opheft en een extra remise wil realiseren in de Waarderpolder;
- Huurder al sinds 2005 een remise heeft aan de Jan van Krimpenweg 16;
- Huurder haar eigen werkplaats heeft liggen aan de Waarderveldweg te Haarlem;
- Verhuurder om deze bovengenoemde redenen de kavel aan de Waarderveld ter beschikking kan stellen aan huurder;
- Partijen de gemaakte afspraken willen vastleggen in de onderhavige overeenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

ARTIKEL 1 Het gehuurde, bestemming

1. Verhuurder verhuurt aan Huurder die in huur aanneemt (een gedeelte) van het perceel gelegen aan de **Industrieweg / Waarderveldweg**, kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie N, perceelnummer 521, 834, 1661, 2003 (allen gedeeltelijk) zoals op bijgaande verhuurtekening nummer 17162 nader is aangegeven, in totaal groot ca. 15.340 m².

en hierna te noemen “**het gehuurde**”.

2. Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als opslag- c.q. parkeerterrein voor het stallen, wassen en tanken van bussen en taxi's voor personenvervoer
3. Het is Huurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van verhuurder aan het gehuurde een andere bestemming te geven.
4. Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

ARTIKEL 2 Huurtermijn

1. De huurovereenkomst gaat in op 1 juli 2017 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van 10 jaar en loopt tot en met 30 juni 2027.
2. Huurder heeft het optierecht om deze overeenkomst te verlengen met 5 jaar tot uiterlijk 30 juni 2032 en zal verhuurder **uiterlijk 31 oktober 2031** schriftelijk berichten of huurder daarvan gebruikt maakt.

ARTIKEL 3 Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting

1. De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 230.100,00 per jaar exclusief BTW.
(zegge: tweehonderdertigduizend en honderd euro en nul eurocent).
2. Partijen komen overeen dat Verhuurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
3. Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de Algemene Bepalingen.
Huurder verklaart door ondertekening van deze 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. Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de Algemene Bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 19.1 onder a van de Algemene Bepalingen bedoelde vergoeding vastgesteld op een nader vast te stellen percentage van de actuele huurprijs.

5. Als dienengevolge de Verhuurder de BTW met betrekking tot de investeringskosten inzake de realisering van de zaak niet (meer) kan aftrekken of een navordering ontvangt, dan zal de niet te verrekenen BTW door Verhuurder aan Huurder worden doorberekend. Dit artikel is slechts van toepassing gedurende de herzieningsperiode als bedoeld in artikel 19.1 onder b van de Algemene Bepalingen.
6. Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
7. De onder lid 1 genoemde huurprijs zal jaarlijks per 1 juli worden herzien voor het eerst op 1 juli 2018 op basis van het prijsindexcijfer CPI reeks alle huishoudens zoals dat wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (C.B.S.), 2006=100.
De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde huurprijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan huurder is gedaan.

Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.
8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van 12 kalendermaanden bedraagt bij huuringangsdatum:

- huurprijs	€ 19.175,00
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€ 4.026,75
	+ _____
Totaal	€ 23.201,75

 Zegge: drieëntwintig duizend en tweehonderd en één euro en vijfenzeventig eurocent.
9. Ingeval van niet tijdige voldoening van de huur op de verschijndagen zal verhuurder bij huurder in rekening brengen alle kosten, schaden, interesten alsmede de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, welke tenminste 15% van de verschuldigde hoofdsom zullen bedragen.

ARTIKEL 4 Levering en aanvaarding van het gehuurde

Huurder verklaart het gehuurde bij aanvang van de huur te hebben ontvangen in de staat waarin het zich dan bevindt. Eventuele bestaande tekortkomingen leveren geen gebrek op in de zin van 7:204 van het Burgerlijk Wetboek.

De aansprakelijkheid van Verhuurder op grond van de artikelen 7:206 leden 1 en 2, 7:207 en 7:208 van het Burgerlijk Wetboek ter zake van gebreken die Verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst niet kende en ook niet behoorde te

kennen wordt nadrukkelijk uitgesloten.

ARTIKEL 5 Bodemgesteldheid

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen de huurder en de verhuurder het navolgende overeen.

- a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
- b. Er is door verhuurder een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een rapport. *Verkennd bodemonderzoek Waarderveldweg te Haarlem, projectnummer 683020, Afdeling Milieu bureau Bodem, 17-05-2017.* Verhuurder verwijst naar dit onderzoeksrapport voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. Bij het aangaan van de verhuurovereenkomst wordt uitgegaan van de bodemkwaliteit zoals is vastgelegd in het bodemonderzoek. Bij beëindigen van de huurovereenkomst zal door de huurder een gelijkwaardig bodemonderzoek worden verricht om te beoordelen of de bodemkwaliteit is gewijzigd ten opzicht van de huidige situatie. Op het moment dat er bodemverontreiniging wordt aangetroffen waardoor de functie van het terrein (industrie) wordt belemmerd, is huurder aansprakelijk deze bodemverontreiniging te saneren.
- c. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak de zandige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) algemeen licht verontreinigd is met lood, plaatselijk is een sterke verontreiniging met lood en een lichte verontreiniging met kwik, zink en PAK vastgesteld.
De zandige ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is algemeen licht verontreinigd met lood, zink en PAK, plaatselijk zijn lichte verontreinigingen aangetoond met kwik, PCB en minerale olie.
Het grondwater is licht verontreinigd met barium en plaatselijk licht verontreinigd met vinylchloride.
Er is geen asbest in de bodem aanwezig.
- d. Verhuurder is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat, dan zijn vermeld in het onderzoek.
- e. Huurder zal verhuurder niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt.

- f. Vanaf het tijdstip van het ingaan van de huurovereenkomst draagt de huurder het risico van de onroerende zaak voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.
- g. De eventuele door huurder gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging komen voor rekening van de verhuurder indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanneme, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover de verhuurder de huurder verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
- h. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande heden, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de onroerende zaak sprake is van een partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de huurder aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door huurder gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem door de verhuurder vergoed.
Indien de huurder bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door huurder gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg voor rekening van de verhuurder.
- i. Behoudens omstandigheden genoemd in lid g komen de eventuele door huurder gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van de koper indien na vijf jaren of langer zal blijken van een partijen ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst in de onroerende zaak onbekende verontreiniging.

ARTIKEL 6 Algemene extra verplichtingen huurder

Huurder zal niet zonder schriftelijke toestemming van verhuurder uit deze overeenkomst verkregen huurrechten aan derden overdragen, dan wel derden daarin laten deelnemen.

Huurder dient op zijn kosten het gehuurde van de openbare weg en de aangrenzende terreinen voor zover noodzakelijk af te scheiden en afgescheiden te houden. De te plaatsen afscheidingen behoeven de goedkeuring van de Verhuurder en zijn voor rekening van huurder.

ARTIKEL 7 Bebouwing

Voor alle bebouwing dient vooraf door huurder aan verhuurder schriftelijk toestemming te worden gevraagd, artikel 10 leden 3 en 4 van de Algemene huurvoorwaarden zijn ten aanzien van het verlenen van deze toestemming van toepassing.

ARTIKEL 8 Opstalrecht

1. Verhuurder verleent op verzoek van huurder medewerking aan de vestiging van een opstalrecht voor alle op het gehuurde gestichte opstallen: de kosten daarvan komen voor rekening van huurder.
2. Het eventueel door Huurder te vestigen recht van opstal eindigt op het moment dat de huur voor de ondergrond eindigt.
3. Bij het einde van de huur en het daaraan eventueel gekoppelde opstalrecht heeft de Huurder/opstalgerechtigde de bevoegdheid gebouwen, werken, beplantingen die door hemzelf of door zijn rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht dan wel van Verhuurder tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij de onroerende zaak waarop het recht rust in oude toestand terugbrengt.
4. Indien de opstalgerechtigde bij het eindigen van het opstalrecht geen gebruik heeft gemaakt van zijn onder lid 3 van dit artikel toekomstige bevoegdheid dan heeft opstalgerechtigde geen recht op enigerlei vergoeding.
5. Voor zover er geen opstalrecht wordt gevestigd geldt dat alle door huurder aangebrachte gebouwen, werken en met de grond verenigde beplantingen bij het einde van de huur formeel eigendom zijn van verhuurder. Verhuurder verklaart dat bij het ontbreken van een opstalrecht de leden 3 en 4 van dit artikel voor Huurder van toepassing zullen zijn.

ARTIKEL 9 Beëindiging huurovereenkomst

1. Deze huurovereenkomst kan door Huurder worden beëindigd door opzegging tegen de eerste van enige maand middels aangetekende brief of deurwaardersexploot. Hierbij dient een opzegtermijn in acht te worden genomen van zes maand.
2. Deze huurovereenkomst kan door Verhuurder worden beëindigd door opzegging middels aangetekende brief of deurwaardersexploot. Hierbij dient een opzegtermijn in acht te worden genomen van achttien maanden.
3. Huurder en Verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst op een door hen te bepalen datum met wederzijds goedvinden schriftelijk beëindigen met mede wederzijdse goedkeuring.

ARTIKEL 10

Op deze huurovereenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden or de verhuur van onroerende zaken in eigendom van de gemeente Haarlem vastgesteld op 8 december 1992 door Burgemeester en wethouders van Haarlem. Huurder verklaart deze bij ondertekening te hebben ontvangen. In afwijking van/aanvulling op de algemene voorwaarden voor de verhuur van onroerende zaken in eigendom bij de gemeente Haarlem gelden tussen huurder en verhuurder nog de volgende bepalingen:

Artikel 4, 6 lid 1 tweede zin, 7, 10 leden 1 en 2 van de algemene voorwaarden voor de verhuur van onroerende zaken in eigendom bij de gemeente Haarlem zijn op deze overeenkomst niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud.

Haarlem, d.d.

Haarlem, d.d.

.....
(handtekening huurder)
De heer E.F.M. van Eijndhoven
Bestuurder

.....
(handtekening verhuurder)
De heer J.H. Kappers
Afdelingsmanager Vastgoed

Bijlagen:

1. Verhuurtekening nummer 17162
2. Algemene voorwaarden d.d. 08-12-1992
3. Verkennend bodemonderzoek rapportage Waarderveldweg

Afzonderlijke handtekening van huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE VOORWAARDEN' voor de verhuur van onroerende zaken in eigendom van de Gemeente Haarlem vastgesteld op 8 december 1992 door Burgemeester en wethouders.

Handtekening Huurder: