



**OVEREENKOMST inzake huur veerhaventerreinen en opstal terminalgebouwen  
Lauwersoog, Holwerd, Ameland, Schiermonnikoog**

De ondergetekenden partijen:

1. ten deze **de Staat der Nederlanden**, hiertoe bevoegd op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf (Staatscourant nr. ), rechtsgeldig vertegenwoordigende, handelende namens de minister , hierna ook te noemen '**de Staat**';
2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **B.V.**, gevestigd te , kantoorhoudende te , KvK-nummer , ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door , wonende te , volgens zijn verklaring geboren te op , ten deze handelend in zijn hoedanigheid van en als zodanig zelfstandig/gezamenlijk bevoegd, hierna te noemen '**de Huurder**' en/of '**Opstaller**' en/of '**Concessiehouder**';

**Rijksvastgoedbedrijf**

Directie Transacties &  
Projecten  
Afdeling Verhuur

Spoorlaan 175  
5038 CB Tilburg  
Postbus 16169  
2500 BD Den Haag  
Nederland

[www.rijksvastgoedbedrijf.nl](http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl)

**Contactpersoon**

XXX

**Datum**

24 februari 2025

**Zaaknummer**

5109273

*In aanmerking nemende;*

- Dat Concessiehouder op de gunning heeft ontvangen van de Vervoersconcessie Waddenveren Oost (**Vervoersconcessie**) voor de veerverbinding **Lauwersoog, Holwerd, Ameland, Schiermonnikoog**;
- Dat partijen genoegzaam bekend zijn met de Vervoersconcessie en dat zij met de inhoud volledig bekend zijn;
- Dat partijen nadere afspraken wensen te maken over het gebruik van het veerhaventerrein en het terminalgebouw met aanhorigheden, ten behoeve van de veerverbinding Holwerd-Ameland en omgekeerd alsmede Lauwersoog-Schiermonnikoog en omgekeerd, alsmede omtrent de vergoeding voor dit gebruik;
- Dat partijen een huurovereenkomst wensen aan te gaan voor het gebruik van het veerhaventerrein (Hoofdstuk 1);
- Dat partijen een huurafhankelijk recht van opstal wensen te vestigen voor het gebruik van het terminalgebouw (Hoofdstuk 2) gedurende de periode van de huurovereenkomst, van welk recht de voorwaarden in deze overeenkomst worden vastgelegd en na ondertekening in een notariële akte zal worden gevestigd, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- Dat deze huurovereenkomst en daarvan afhankelijk recht van opstal onlosmakelijk zijn verbonden met de Vervoersconcessie;

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:



## HOOFDSTUK 1: Huurovereenkomst veerhaventerrein

### Het object:

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

- Het veerhaventerrein, omvattende de opstelstroken, op- en aanrijstroken en bijgelegen terrein, gelegen in het havengebied van Holwerd met een oppervlakte van ongeveer 10.679 ha, een en ander zoals nader is aangegeven op een aan deze overeenkomst te hechten situatieschets, kadastraal bekend gemeente Holwerd, sectie A, nummers 4431, 4432, 4746, 4198, 4501, 4502, 4503, 4504, 4504 en kadastraal bekend gemeente NES, sectie D, nummer 19 gedeeltelijk, **(plaatselijk bekend als het terrein Holwerd)**;
- Het veerhaventerrein, omvattende de opstelstroken, op- en aanrijstroken en bijgelegen terrein, gelegen in het havengebied van Ameland met een oppervlakte van ongeveer 20.391 ha, een en ander zoals nader is aangegeven op een aan deze overeenkomst te hechten situatieschets, kadastraal bekend gemeente NES, sectie F, nummers 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526 en sectie E, nummer 43 gedeeltelijk **(plaatselijk bekend als het terrein Ameland)**;
- Het veerhaventerrein, omvattende de opstelstroken, op- en aanrijstroken en bijgelegen terrein, gelegen in het havengebied van Lauwersoog met een oppervlakte van ongeveer 11.493 ha, een en ander zoals nader is aangegeven op een aan deze overeenkomst te hechten situatieschets, kadastraal bekend gemeente URM, sectie I, nummers 40, 41, 42, 347, 387, 1102 allen gedeeltelijk **(plaatselijk bekend als het terrein Lauwersoog)**;
- Het veerhaventerrein, omvattende de opstelstroken, op- en aanrijstroken en bijgelegen terrein, gelegen in het havengebied van Schiermonnikoog met een oppervlakte van ongeveer 15.382 ha, een en ander zoals nader is aangegeven op een aan deze overeenkomst te hechten situatieschets, kadastraal bekend gemeente Schiermonnikoog, sectie A, nummers 846, 994, 1043, 1117 **(plaatselijk bekend als het terrein Schiermonnikoog)**

hierna gezamenlijk en afzonderlijk ook te noemen: “**het Gehuurde**” of “**het Terrein**”.

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

### Artikel 1. Algemene Voorwaarden

Op deze Huurovereenkomst zijn, voor zover daarvan hierna niet is afgeweken van toepassing, de Algemene voorwaarden huurovereenkomst ongebouwde onroerende zaak met huurafhankelijk recht van opstal Rijksvastgoedbedrijf 2022, hierna te noemen: “**de Algemene Voorwaarden**”. De Algemene Voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Rechtbank Den Haag op 27 september 2022 onder nummer 26/2022, en worden geacht woordelijk te zijn opgenomen in deze overeenkomst en daarvan deel uit te maken en zijn als bijlage 1 aan deze huurovereenkomst gehecht. De huurder verklaart dat hij een exemplaar van deze voorwaarden heeft ontvangen voor het aangaan van deze huurovereenkomst en dat hij de inhoud ervan geheel kent.

### Artikel 2. Huurjaar

Het huurjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december daaropvolgend, met dien verstande dat het eerste jaar aanvangt op \_\_\_\_\_ en eindigt op \_\_\_\_\_, terwijl het laatste jaar begint op \_\_\_\_\_ en eindigt op \_\_\_\_\_.

### Artikel 3. Bestemming en gebruik

1. Het Gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als terrein voor het in gebruik hebben van een veerverbinding, zoals opstelstroken, op- en aanrijstroken en omliggende grond, een en ander conform de voorwaarden uit de Vervoersconcessie.
2. Partijen sluiten de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (de artikelen 7:232 e.v. BW) en die ten aanzien van bedrijfsruimte (de artikelen 7:290 e.v. BW) en ‘overige’ gebouwde onroerende zaken (artikel 7:230a BW) uitdrukkelijk uit, aangezien het gaat om de huur en verhuur van een ongebouwde onroerende zaak en partijen uitdrukkelijk en ondubbelzinnig die bestemming van het gehuurde voor ogen hebben.
3. Indien de Vervoersconcessie om wat voor reden dan ook de vertrekhavens van de veerroutes verandert waar de Vervoersconcessie op ziet, zullen Partijen deze overeenkomst overeenkomstig aanpassen.



## HOOFDSTUK 2: overeenkomst tot vestiging opstalrecht terminalgebouw

### Het object:

De Staat en de Opstaller komen overeen dat door de Staat zal worden verleend aan Opstaller, die bij deze aanneemt:

- Het recht van opstal om het terminalgebouw gelegen in het havengebied van Holwerd in eigendom te hebben, te houden en te onderhouden, met een oppervlakte van ongeveer 673 ha van de percelen kadastraal bekend gemeente Holwerd, sectie A, nummers 4432 en 4746, een en ander zoals nader is aangegeven op een aan deze overeenkomst te hechten situatieschets; **(terminalgebouw Holwerd)**;
- Het recht van opstal om het terminalgebouw, gelegen in het havengebied van Ameland in eigendom te hebben, te houden en te onderhouden, met een oppervlakte van ongeveer 320 ha van het perceel kadastraal bekend gemeente NES, sectie F, nummer 522, een en ander zoals nader is aangegeven op een aan deze overeenkomst te hechten situatieschets; **(terminalgebouw Ameland)**;
- Het recht van opstal om het terminalgebouw gelegen in het havengebied van Lauwersoog in eigendom te hebben, te houden en te onderhouden, met een oppervlakte van ongeveer 585 ha van het perceel kadastraal bekend gemeente Ulrum, sectie I, nummers 41, 347 en 387, allen gedeeltelijk, een en ander zoals nader is aangegeven op een aan deze overeenkomst te hechten situatieschets; **(terminalgebouw Lauwersoog)**;
- Het recht van opstal om het terminalgebouw, gelegen in het havengebied van Schiermonnikoog in eigendom te hebben, te houden en te onderhouden, met een oppervlakte van ongeveer 288 ha van het perceel kadastraal bekend gemeente Schiermonnikoog, sectie A, nummer 846, een en ander zoals nader is aangegeven op een aan deze overeenkomst te hechten situatieschets; **(terminalgebouw Schiermonnikoog)**;

hierna gezamenlijk en afzonderlijk ook te noemen: **“het Opstalrecht”** of **“het Terminalgebouw”**.

De volgende bepalingen en bedingen zijn van toepassing op het Opstalrecht:

### Artikel 4. Levering bij notariële akte en inschrijving openbare registers

1. Het Opstalrecht zal bij afzonderlijke notariële akte worden gevestigd (geleverd), gevolgd door inschrijving in de openbare registers uiterlijk op \_\_\_\_\_ of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.
2. De oppervlakte wordt bepaald door hetgeen partijen zijn overeengekomen, met dien verstande dat indien daar geen overeenstemming over is, deze zal worden bepaald door de uitkomst van de meting zoals die ten gevolge van de notariële vestigingsakte uit de kadastrale stukken zal blijken en zal in de plaats treden van bovenstaande omschrijving en bijgevoegde tekening.
3. De kosten die op de vestigingsakte betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, notariskosten, kadasterkosten en de kosten van volmacht, zijn voor rekening van Opstaller. De notaris wordt aangewezen door de Opstaller.
4. Er is geen koopsom voor het Opstalrecht overeengekomen of verschuldigd.
5. Opstaller aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingsbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten.
6. Het risico van de Opstal is voor de Opstaller.
7. Opstaller neemt de Opstal geheel voor eigen rekening en risico in gebruik.
8. Partijen komen overeen dat de Opstal gedurende de huurperiode in eigendom blijven van de Opstaller en dat de Staat, niet aansprakelijk is voor vorderingen van derden inzake schade, het beheer en onderhoud, nalatigheid van de Opstaller of vorderingen van welke aard dan ook aangaande de Opstal en overige door de Opstaller aangebrachte werken/voorzieningen.
9. De Opstaller is zelf verantwoordelijk voor de aansluiting van de Opstal op de bestaande leidingen en infrastructuur en verklaart hiervoor de nodige voorzieningen te zullen treffen voor de aanleg, verlegging en/of aanpassing van nutsvoorzieningen en aansluitingen op gas-, water-, elektriciteit-, telefoonleiding en aansluiting op het hoofdriool.
10. De Opstaller is zelf verantwoordelijk voor alle benodigde technische keuringen van de voor de Opstal en voor andere aangebrachte voorzieningen vereiste installaties voor voornoemde aansluitingen.



11. De Opstaller heeft bij het einde van het recht van Opstal geen recht op een vergoeding van de Staat met betrekking tot de Opstallen en overige zelf aangebrachte voorzieningen, voor zover niet anders opgenomen in de voorwaarden uit de Vervoersconcessie.

#### **Artikel 5. Algemene voorwaarden**

Op het Opstalrecht zijn, voor zover daarvan in deze akte of in een akte van wijziging van het Opstalrecht niet wordt afgeweken, van toepassing, de Algemene voorwaarden huurovereenkomst ongebouwde onroerende zaak met huurafhankelijk recht van opstal Rijksvastgoedbedrijf 2022, hierna te noemen: "**de Algemene Voorwaarden**". De Algemene Voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Rechtbank Den Haag op 27 september 2022 onder nummer 26/2022, en worden geacht woordelijk te zijn opgenomen in deze overeenkomst en daarvan deel uit te maken en zijn als bijlage 1 aan deze huurovereenkomst gehecht. De opstaller verklaart dat hij een exemplaar van de Algemene Opstalvoorwaarden heeft ontvangen vóór het aangaan van de overeenkomst tot vestiging van het recht van opstal en de inhoud ervan geheel kent.

#### **Artikel 6. Overdrachtsbelasting**

Indien over de waarde van het Opstalrecht overdrachtsbelasting is verschuldigd, is deze voor rekening van Opstaller; voor de berekening van de overdrachtsbelasting zal opstaller zo nodig tijdig in overleg treden met de notaris en/of Belastingdienst.

#### **Artikel 7. Aanvaarding; opstaljaar**

Het opstaljaar loopt van 1 januari tot en met 31 december daaropvolgend, met dien verstande dat het eerste jaar aanvangt op \_\_\_\_\_ en eindigt op 31 december 2029, terwijl het laatste jaar begint op 1 januari \_\_\_\_\_ en eindigt op \_\_\_\_\_.

#### **Artikel 8. Bestemming en gebruik**

1. Het Terminalgebouw is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als terrein voor het in gebruik hebben van een veerverbinding, een en ander conform de voorwaarden uit de Vervoersconcessie. Onder het in gebruik hebben van een veerverbinding wordt mede verstaan het aanbieden van commerciële goederen aan passagiers en bezoekers, zoals horecadiensten en/of souvenirs.
2. Indien de Vervoersconcessie om wat voor reden dan ook het gebied verandert waar de Vervoersconcessie op ziet, zullen Partijen deze overeenkomst overeenkomstig aanpassen.



### HOOFDSTUK 3: bepalingen van toepassing op deze gehele overeenkomst

#### Artikel 9. Duur en ingangsdatum

1. Deze overeenkomst, de Huurovereenkomst en het Opstalrecht gaan in op .
2. De duur van deze overeenkomst is gelijk aan de (resterende) duur van de Vervoersconcessie. Dit houdt onder meer in dat indien de Vervoersconcessie op een eerder of later tijdstip eindigt, om welke reden dan ook, onderhavige overeenkomst, Huurovereenkomst en Opstalrecht eveneens op dit eerdere of latere tijdstip eindigen. Een opzegging van deze overeenkomst is in voorkomend geval niet vereist, nu de duur van deze overeenkomst afhankelijk is van de duur van de Vervoersconcessie.
3. Tussentijdse opzegging van deze overeenkomst door Concessiehouder is niet mogelijk.

#### Artikel 10. Huurprijs terrein en retributie opstalrecht termijn

1. De huurprijs voor het terrein en de jaarlijkse retributie van het opstalrecht wordt jaarlijks, achteraf, vastgesteld en is omzet-gerelateerd. De retributie is verdisconteerd in de huurprijs. De huurprijs en de retributie samen wordt hierna ook genoemd '**de Vergoeding**'.
2. De Vergoeding over een jaar bedraagt een percentage van de totale bruto commerciële omzet behaald op, in of in de omgeving van het Gehuurde, de Terminal of op de veerverbindingen waarvoor Concessiehouder de Vervoersconcessie heeft ontvangen, exclusief omzetbelasting.
3. Dit percentage is vastgesteld op 7,25% van de bruto commerciële omzet.
4. De bruto commerciële omzet (**BCO**) is de Gehele Omzet (**GO**) minus de Omzet Personenvervoer (**OP**).
5. De GO is de som van alle omzet op welke wijze dan ook, door Concessiehouder danwel een ten deze met concessiehouder op enigerlei wijze samenwerkende derde, direct of indirect verkregen voor het op welke wijze dan ook verrichten van diensten en/of leveren van goederen op, in of in de omgeving van het Gehuurde en/of het Terminalgebouw en/of later geplaatste tijdelijke of niet tijdelijke opstallen en/of de veerverbindingen waarvoor Concessiehouder de Vervoersconcessie heeft ontvangen, voordat rekening wordt gehouden met enige kosten hoe ook genaamd. Uitdrukkelijk is hierin begrepen alle omzet verkregen uit de horecavoorzieningen tijdens veerdiensten en aan wal, hoe ook uitgevoerd, alsmede overige commerciële activiteiten, zoals (souvenir)winkels, fietsbreng/afhaalplaatsen; iedere directe of indirecte vergoeding voor bijvoorbeeld winkels, horeca, of fietsbreng/afhaalplaatsen enzovoort, aan derden in gebruik gegeven is in de GO begrepen.
6. De OP is de som van de omzet van het personenvervoer als bedoeld in de Vervoersconcessie.
7. Jaarlijks, voor 1 juni, zal Concessiehouder aan de Staat een overzicht zenden van de omzet als bedoeld in dit artikel over het voorgaande huurjaar. Dit overzicht vermeldt de totale BCO, GO en OP en de wijze van waarop de berekening tot stand is gekomen. Op de aanlevering van de benodigde gegevens is zoveel mogelijk het bepaalde in de Vervoersconcessie Waddenveren van overeenkomstige toepassing.
8. Concessiehouder voegt een accountantsverklaring toe, die is bestemd voor de Staat. De Staat kan de accountant nadere vragen te stellen, wanneer de stukken daar aanleiding toe geven.
9. De Staat stelt vervolgens de hoogte van de Vergoeding vast, waarbij de door Concessiehouder betaalde voorschotten worden verrekend en waarna de betaling van de Vergoeding plaats vindt, een en ander overeenkomstig artikel 11 van deze overeenkomst.
10. De Staat zal aan de Concessiehouder geen omzetbelasting (btw) in rekening brengen. Indien de Belastingdienst, onverhoopt van mening mocht zijn dat toch omzetbelasting verschuldigd is, wordt de vergoeding geacht exclusief omzetbelasting te zijn.
11. De Vergoeding wordt niet geïndexeerd, nu de vergoeding omzet-gerelateerd is.
12. Onder de Vergoeding is niet meegenomen de omzet die wordt behaald met de diensten ten behoeve van vrachtvervoer. De Staat behoudt zich het recht voor een reserveringssysteem met bijpassende marktconforme vergoeding op te zetten voor het gebruik van de aanlandinrichtingen t.b.v. vrachtvervoer. Concessiehouder verklaart hiermee bekend te zijn en te accepteren dat er t.z.t. een marktconforme vergoeding kan worden gevraagd voor het uitvoeren van vrachtvervoer.

#### Artikel 11. Tijdstip en wijze van betaling Vergoeding

1. De Staat is gerechtigd om halfjaarlijks vooraf op of omstreeks 1 mei en op of omstreeks 31 oktober een voorschot op de te verwachten vergoeding over dat huurjaar te factureren (het



- Voorschot). Concessiehouder is gehouden om binnen 30 dagen na de factuurdatum van het betreffende voorschot, het voorschot voor het komende halfjaar te voldoen.
2. Nadat de Staat, overeenkomstig artikel 10 van deze overeenkomst, de hoogte van de Vergoeding heeft vastgesteld, wordt het verschil tussen de gefactureerde voorschotten en de daadwerkelijk verschuldigde Vergoeding aan Concessiehouder zo spoedig mogelijk schriftelijk medegedeeld.
  3. Binnen drie maanden na deze mededeling zal de Staat Concessiehouder een debet-respectievelijk creditfactuur zenden, waarna Concessiehouder respectievelijk de Staat binnen 30 dagen het verschuldigde aan de Staat respectievelijk Concessiehouder voldoet.
  4. Voor het eerste jaar zal het voorschot in onderling overleg en in redelijkheid worden vastgesteld; voor het volgende jaar is het voorschot gebaseerd op het voorgaande jaar, tenzij partijen in onderling overleg anders overeenkomen.
  5. De betaling het voorschot en de (debet factuur met betrekking tot de) Vergoeding moet plaatsvinden binnen de in artikel 11 lid 3 van deze overeenkomst bedoelde betalingstermijn door middel van een automatische incasso dan wel met gebruikmaking van een toe te zenden factuur door storting of overschrijving op rekeningnummer NL75 INGB 0705 0026 24 ten name van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Rijksvastgoedbedrijf te Den Haag.
  6. Door toezending van een factuur of betaling van de vergoeding na het einde van de overeenkomst of na het tijdstip waarop de vergoeding kan worden herzien, ontstaat geen recht op verlenging van de overeenkomst respectievelijk op een ongewijzigde vergoeding voor de nieuwe periode.

#### **Artikel 12. Herziening vergoeding**

Het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de Vergoeding, zoals opgenomen in artikel 10 lid 3, kan telkens na verloop van een periode van vijf jaren op verzoek van de Staat of de Concessiehouder worden herzien, indien het percentage van het BCO naar het oordeel van één der partijen niet langer als een marktconforme tegenprestatie is aan te merken voor het genot van het Gehuurde en het Opstalrecht, een en ander conform artikel 4 van de Algemene Voorwaarden.

#### **Artikel 13. Bodemverontreiniging**

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak concentraties van schadelijke stoffen bevinden voor zover het de vaste bodem betreft, dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de kwaliteitseisen, bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit en de regeling Bodemkwaliteit 2022, voor zover het de vaste bodem of waterbodem betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Partijen hebben met het oog op deze ingebruikgeving geen onderzoek laten instellen naar de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging.
3. Als gedurende de looptijd van deze overeenkomst blijkt dat er sprake is van bodemverontreiniging dan levert dit geen gebrek op in de zin van artikel 7:204 BW, tenzij de aanwezigheid van deze bodemverontreiniging, al dan niet bij voortgezet gebruik, een onaanvaardbaar risico oplevert voor de gezondheid van de mens, ecologie, verspreiding in het grondwater of de kwaliteit van het oppervlaktewater.
4. De Staat is niet aansprakelijk voor eventuele schade die Concessiehouder lijdt als gevolg van de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, tenzij de aanwezigheid van de verontreiniging, al dan niet bij voortgezet gebruik, een onaanvaardbaar risico oplevert voor de gezondheid van de mens, ecologie, verspreiding in het grondwater of de kwaliteit van het oppervlaktewater en de schade die Concessiehouder lijdt hiervan het gevolg is.
5. De Concessiehouder zal alle bij de ingebruikname van de onroerende zaak en gedurende de looptijd van deze overeenkomst geconstateerde bestaande bodemverontreinigingen terstond melden bij de Staat.
6. De Concessiehouder zal alles in het werk stellen om te voorkomen dat de bodem van de onroerende zaak bij de ingebruikname van de onroerende zaak en gedurende de looptijd van deze overeenkomst wordt verontreinigd.
7. De Concessiehouder zal elke bodemverontreiniging die gedurende de looptijd van deze overeenkomst ontstaat steeds direct melden bij de Staat en de waterkwaliteitsbeheerder, eventuele daaruit voortvloeiende instructies van het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 19.4



Omgevingswet aan wie dan ook opgelegd, direct en op eigen kosten opvolgen en in dit verband aan de beheerder overlegde rapportages en van het bevoegd gezag ontvangen instructies ook direct in afschrift aan de Staat overleggen. De hier bedoelde verplichting voor de Concessiehouder om instructies direct en op eigen kosten op te volgen geldt niet wanneer de Concessiehouder kan aantonen dat de verontreiniging in redelijkheid niet aan hem kan worden toegerekend.

8. De Concessiehouder is jegens de Staat aansprakelijk voor de kosten van het ongedaan maken van elke gedurende de looptijd van deze overeenkomst ontstane verontreiniging van de bodem van de onroerende zaak en voor alle andere schade (waaronder waardevermindering van de onroerende zaak) en kosten waarmee de Staat als gevolg van die verontreiniging wordt geconfronteerd, tenzij hij kan aantonen dat de verontreiniging in redelijkheid niet aan hem kan worden toegerekend.
9. In geval van niet nakoming van het bepaalde in dit artikel stellen partijen reeds nu vast dat zulks wordt aangemerkt als een ernstig tekortschieten in de op Concessiehouder rustende verplichtingen.

#### **Artikel 14. Aanvaarding en terbeschikkingstelling**

1. Partijen zullen uiterlijk op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 9 lid 1 van deze overeenkomst gezamenlijk een proces-verbaal van oplevering (ook wel 'opnamerapport' genoemd) maken, waarin de staat van het Gehuurde en het Terminalgebouw bij aanvaarding wordt vastgelegd. Een kopie van het door beide partijen geparafeerde en ondertekende opnamerapport wordt als bijlage 3 aan deze overeenkomst gehecht en maakt daarvan onlosmakelijk deel uit. De kosten van het opstellen van het opnamerapport komen voor rekening van de Staat.
2. Het Gehuurde en het Terminalgebouw is op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 9 lid 1 van deze overeenkomst opgeleverd door de Staat en aanvaard door de Concessiehouder in de staat zoals is aangegeven in het proces-verbaal van oplevering zoals bedoeld in lid 1.
3. Concessiehouder verklaart dat het Gehuurde en het Terminalgebouw geschikt is voor het tussen Partijen overeengekomen gebruik en heeft de Staat hieromtrent voor zoveel nodig volledig geïnformeerd.

#### **Artikel 15. Onderhoud en beheer**

1. Concessiehouder is verantwoordelijk en draagt de kosten voor het eerstelijns- en autonoom onderhoud van het Gehuurde. Onder eerstelijns en autonoom onderhoud wordt verstaan;
  - a. het standaard verzorgend onderhoud zodat alle opstallen voldoen aan wet- en regelgeving en al het onderhoud dat noodzakelijk is voor het behalen van de verwachte levensduur van het Terrein en opstallen, alsmede het (laten) uitvoeren van de benodigde inspecties en keuringen,
  - b. het zo snel mogelijk verhelpen van storingen en afhandelen van calamiteiten, alsmede de afhandeling en reparaties van schade die als gevolg van de storing of calamiteit is ontstaan, om het Terrein zo spoedig mogelijk weer in veilige en goede staat te brengen,
  - c. de veilige en correcte bediening van de beweegbare bruggen, en de dagelijkse controles t.b.v. de bediening van de bruggen,
  - d. de levering van de benodigde nutsvoorzieningen en de reparaties daaraan,
  - e. het toegangsbeheer van het Gehuurde, waaronder het beheer van de toegangspoorten en -deuren, en de fysieke beveiliging van het Terrein,
  - f. De overige werkzaamheden zoals opgenomen in bijlage 4.
2. Concessiehouder levert jaarlijks een planning aan de Staat/Rijkswaterstaat Noord-Nederland van de uit te voeren werkzaamheden en onderhoud voor het komende jaar, inclusief de datum waarop de werkzaamheden plaatsvinden en door welke partij deze wordt uitgevoerd. Bij deze planning houdt Concessiehouder rekening met de aard van de te onderhouden installaties, de intensiteit van het gebruik en toepasselijke wet- en regelgeving. Hiertoe voert Concessiehouder een risicoanalyse uit en houdt een instandhoudingsplan bij. Deze worden gedeeld met de Staat/Rijkswaterstaat Noord-Nederland. Concessiehouder zal de aan te leveren planning alleen kunnen uitvoeren en/of wijzigen na voorafgaande goedkeuring van de Staat.
3. Voor de uitvoering van het eerstelijns en autonoom onderhoud ontvangt Concessiehouder van de Staat:
  - a. Lijst van productiemiddelen waar dit van toepassing is.



- b. Relevante instandhoudingsplannen, met o.a. indicatie van werkzaamheden en eventuele specifiek werkinstructies.
- c. Onderhoudshistorie van de betreffende productiemiddelen.
- d. Lijst van reservematerialen (lampen, coating, etc.) inclusief specificaties.
4. Indien extra of andere/meer werkzaamheden nodig zijn dan opgenomen in de jaarlijkse planning, zoals bij het herstellen van schade, zal Concessiehouder een plan van aanpak aanleveren aan de Staat/Rijkswaterstaat Noord-Nederland. Rijkswaterstaat Noord-Nederland dient akkoord te zijn met het plan van aanpak, voordat gestart kan worden met de werkzaamheden.
5. Van alle inspecties en keuringen neemt Concessiehouder binnen 2 weken na het ontvangen daarvan het rapport op in het daarvoor bedoelde onderhoudsmanagementsysteem. Op dit moment wordt hiervoor Ultimo gebruikt.
6. Het overige onderhoud, zoals renovatiewerkzaamheden of grote vervangingen, blijven de verantwoordelijkheid van de Staat. Indien twijfel ontstaat over welke partij bepaald onderhoud uitvoert, treden partijen in onderling overleg.
7. Concessiehouder is verplicht zich als een goed gebruiker te gedragen en het Gehuurde en het Terminalgebouw uitsluitend te gebruiken waarvoor het is bestemd. Concessiehouder mag het Terrein en het Terminalgebouw niet van inrichting, gedaante of bestemming veranderen zonder schriftelijke toestemming van de Staat/Rijkswaterstaat Noord-Nederland.
8. Het onderhoud en beheer van het Terminalgebouw is volledig voor rekening en risico van Concessiehouder, waarbij Concessiehouder het Terminalgebouw zal onderhouden als goed gebruiker en zorgdragen dat het voldoet aan alle geldende wet- en regelgeving.
9. Op de oplevering en waardering van het Gehuurde en het Terminalgebouw aan het einde van de looptijd van de Vervoersconcessie zijn de afspraken in de Vervoersconcessie van overeenkomstige toepassing. Concessiehouder zal ten alle tijden medewerkers van de Staat tot het gehuurde, het Terminalgebouw en alle overige opstallen toegang verschaffen.
10. De bepalingen in artikel 15 gaan in per 1 juli 2031. Tot die tijd is Rijkswaterstaat verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud aan het Gehuurde.

#### **Artikel 16. Toegang en controle**

1. De Staat is gerechtigd te controleren of Concessiehouder de overeenkomst en de van toepassing zijnde algemene voorwaarden nakomt. De Staat en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het Gehuurde en het Terminalgebouw periodiek, op een in overleg met Concessiehouder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Concessiehouder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van de Staat aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – de Staat het Gehuurde en het Terminalgebouw kan betreden en inspecteren en door de Staat op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het Gehuurde en het Terminalgebouw, en gelegenheid te geven tot inspectie.
2. Indien Concessiehouder zich, na door de Staat behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan dit artikel, verbeurt Concessiehouder aan de Staat een direct opeisbare boete als hierna bedoeld van tweehonderdvijftig euro (€ 250,-) per dag of gedeelte daarvan voor elke kalenderdag dat Concessiehouder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van de Staat om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de boete overtreft.

#### **Artikel 17. Vrachtverkeer/online reserveringssysteem**

1. Concessiehouder moet toestaan dat derden, niet zijnde reders t.b.v. personenvervoer, gebruik maken van het Gehuurde om te komen en te gaan van en naar de aanleginrichting met bijbehoren ten behoeve van vrachtvervoer van en naar de betreffende eilanden, op de thans gebruikelijke wijze. Hierbij zullen Partijen volgens goed plaatselijk gebruik redelijk en billijk met elkaar omgaan.
2. De Concessiehouder staat medegebruik van de Productiemiddelen (die nodig zijn voor het laden en lossen van vracht) voor vrachtvervoer uitgevoerd door Derden toe, behalve in de periode van een uur voor de in de Dienstregeling opgenomen aankomsttijd van een Schip tot een halfuur na de daadwerkelijke vertrektijd van datzelfde Schip. In geval van vertraging of overmacht heeft de Concessiehouder voorrang boven een derde.
3. De medegebruiker mag van de aanleginrichtingen en haventerreinen niet langer gebruik maken dan voor het lossen en het aansluitend laden van het schip dan nodig is.



4. Concessiehouder verklaart er overigens mee bekend te zijn dat door de Staat mogelijk een online reserveringssysteem voor het gebruik van de aanleginrichtingen wordt opgericht.

#### **Artikel 18. Boeteregeling**

In afwijking van de bij deze overeenkomst behorende Algemene Huurvoorwaarden en de Algemene Opstalvoorwaarden hanteert de Staat bij iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting op grond van deze overeenkomst een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,-) voor iedere dag of gedeelte daarvan dat door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt, onverminderd het recht van de Staat om nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen of deze overeenkomst, waaronder uitdrukkelijk begrepen het Opstalrecht en de Huurovereenkomst, op te zeggen. Concessiehouder verbeurt de in dit artikel vermelde boetes, zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en onverminderd zijn verplichting tot verwijdering of herstel.

#### **Artikel 19. Verbod tot ingebruikgeving op welke wijze dan ook**

- Concessiehouder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat:
  - a. het verrichten van diensten en/of leveren van goederen op, in of in de omgeving van het Gehuurde en/of het Terminalgebouw en/of veer(diensten), met inbegrip van eventueel (later) op het terrein aangebrachte opstallen, geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren, onder te verhuren, te verpachten of op enige wijze in gebruik of genot af te staan;
  - b. deze overeenkomst of de rechten daaruit geheel of gedeeltelijk aan derden af te staan, over te dragen of in te brengen in een maatschap, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap of rechtspersoon, dan wel de huurrechten, voor zover behorend tot een onverdeeld bezit, toe te delen bij scheiding en deling daarvan.
- Voor onder meer de wijze van aanvragen van de toestemming wordt verwezen naar de Algemene Huurvoorwaarden en de Algemene Opstalvoorwaarden.

#### **Artikel 20. Algemene voorwaarden Concessiehouder**

Eventuele algemene voorwaarden van Concessiehouder zijn niet van toepassing.

#### **Artikel 21. Bijlagen**

1. Bij deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:
  - de Algemene voorwaarden huurovereenkomst ongebouwde onroerende zaak met huurafhankelijk recht van opstal Rijksvastgoedbedrijf 2022 (bijlage 1);
  - situatieschets (bijlage 2);
  - het Proces-verbaal van oplevering (bijlage 3);
  - autonoom en eerstelijns onderhoud door Concessiehouder (bijlage 4).
2. De in lid 1 genoemde bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen deze overeenkomst en één van bovenstaande bijlagen prevaleert deze overeenkomst.
3. Partijen verklaren dat zij tijdig kennis hebben genomen van de inhoud van deze overeenkomst, de Algemene Huurvoorwaarden en de Algemene Opstalvoorwaarden en de andere hiervoor genoemde bijlagen en dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te                      op                      .

[handtekeningen]



## Bijlage 4: Autonoom en eerstelijns onderhoud door Concessiehouder

### **Autobridgen, voetgangersbruggen, sneldienststeigers / pontons inclusief bijbehorende (elektrotechnische) installaties**

- Veilige dagelijkse bediening van de beweegbare bruggen, en de dagelijkse controles t.b.v. de bediening van de bruggen;
- Reinigen van de regulier toegankelijke delen (leuningen, val, slagboom, etc.);
- Verwijderen van stof en vuil van elektrotechnische apparatuur;
- Visuele inspecties op beschadigingen;
- Veiligstellen en resetten van de installatie bij storingen;
- Uitvoeren storingsanalyse na een storing;
- Oplossen van eenvoudige storingen, bijvoorbeeld vervangen van simpele onderdelen.

### **Veiligheidsmiddelen**

- Onderhoud en toegankelijkheid reddingsboeien, reddingslijnen, pikhaken, e.d. inclusief aanwijsborden
- Onderhoud en visuele inspectie brandblusmiddelen

### **Buitenverlichting**

- Reinigen van buitenverlichting (lantaarns en armaturen);
- Vervangen van lampen bij storing.

### **Groenonderhoud / terrein**

- Herstel van schades;
- Vegen, sneeuwruimen, gladheidspreventie, opruimen van blad;
- Onderhoud van beplanting/plantenbakken;
- Onkruidvrij houden van paden, wegen en bermen;
- Maaiwerkzaamheden van talud;
- Controle van de staat van het terrein;
- Bijwerken van markeringen, opstelstroken en parkeervakken;
- Inspectie van afvoeren, reinigen van straatkolken, afvoerbuizen ed.;
- Reinigen zitbanken, prullenbakken en ander buitenmeubilair;
- Controleren en reinigen concessie terrein na storm of wateroverlast;
- Herstel van trottoirpalen en radkeerders bij schade.

### **Gebouwen / voorzieningen**

- Reinigen van buitenzijde elektraopstallen concessie terrein.

### **Borden / aanwijzingen**

- Reinigen van waarschuwings- informatie- en richtingsborden;
- Vervangen hiervan bij schade.

### **Hekwerken**

- Reinigen van hekwerken, bijwerken van coatings (kleine gebreken).

### **Overige**

- Legionellapreventie / periodieke controles van de bunker
- Volledige afvalbeheer + afvoer