

Overeenkomst tot vestiging van een (onder)opstalrecht voor de laadinfra en toebehoren t.b.v. de busremise nabij het NS-station te Beverwijk

ONDERGETEKENDEN:

de **publieke rechtspersoon DE PROVINCIE NOORD-HOLLAND**, gevestigd en kantoorhoudende te Haarlem aan de Dreef 3, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door P.A.J.M. Kreuwel als gevolmachtigde van de Commissaris der Koning van de Provincie Noord-Holland, zulks ter uitvoering van het besluit van het College van Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland d.d.[datum invullen] met registratienummer[invullen], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigend door ondergetekende,

hierna te noemen: “**Provincie**” en/of “Opstalhouder”;

en

Vervoerder/ concessiehouder, [tekstblok in te vullen door concessiehouder]

hierna te noemen “Concessiehouder” en/of “Onderopstalhouder”

OVERWEGENDE DAT:

- Op dit moment is tussen NS Vastgoed B.V. en de vervoerder Connexxion voor de laadinfra van de busremise nabij NS-station te Beverwijk een zakelijk recht van opstal gevestigd, ingaande op 01-07-2020 en eindigend op 04-09-2027.
- Op de ingangsdatum van de nieuwe concessieperiode per 16-7-2028 zal er een zakelijk recht van opstal voor de provincie worden gevestigd. Het (hoofd)opstalrecht voor de provincie omvat kortgezegd het hebben en instandhouden van de busremise en alle activiteiten die daar onderdeel van uitmaken (bijvoorbeeld het hebben van laadinfra, bushaltes, verblijfsruimte voor chauffeurs, enz). NS Vastgoed en provincie hebben voor het vestigen van het (hoofd)opstalrecht op [datum invullen] een overeenkomst gesloten.
- NS Vastgoed verleent de provincie de mogelijkheid om aan de vervoerder die de nieuwe concessieperiode gaat uitvoeren een onderopstalrecht te verlenen. Dit onderopstalrecht is een afgeleide van het hoofdopstalrecht. De voorwaarden van het onderopstalrecht blijft binnen de kaders en bevoegdheden van het hoofdopstalrecht.
- Het onderopstalrecht wordt gevestigd door de provincie t.b.v. de nieuwe concessiehouder. NS Vastgoed is geen partij voor de ondertekening van deze akte. Er is bij het ondertekenen van deze akte wel formeel toestemming nodig van NS Vastgoed.

- Partijen wensen hun afspraken betreffende het vestigen van voornoemd onderopstalrecht daarom vast te leggen in deze overeenkomst.

BEGRIPSBEPALINGEN

Doel:	Het vestigen van een onderopstalrecht voor de concessiehouder t.b.v. het hebben en instandhouden van de busremise en alle activiteiten die daar onderdeel van uitmaken (bijvoorbeeld het hebben van laadinfra, bushaltes, verblijfsruimte voor chauffeurs, enz).
De concessie:	Het exclusieve, tijdelijke recht van [invullen naam vervoerder] ten behoeve van het verzorgen van het openbare busvervoer voor personen in de regio Haarlem-IJmond, voor de concessieperiode 2028-2038
Eigendom:	De grond waarop het onderopstalrecht is gesitueerd; op gedeelten van de percelen Beverwijk, sectie A en nummer 11797 groot vierenzestig are en tweeëntwintig centiare (64 a 22 ca).
Eigenaar:	NS Vastgoed B.V.
Opstal:	Het in eigendom hebben, gebruiken en instandhouden van laadpalen en/of laadstations met bijbehorende kabels, leidingen en/of buizen ten behoeve van het opladen van elektrische bussen
Opstalhouder:	Provincie Noord-Holland
Onderopstalhouder:	Concessiehouder
Retributie:	de periodieke vergoeding die door de Onderopstalhouder is verschuldigd ter zake het RVO

PARTIJEN KOMEN OVEREEN:

De Provincie geeft aan Concessiehouder, die aanneemt het zakelijk recht van onderopstal, op een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Beverwijk, sectie A 11797 ten behoeve van het in eigendom hebben, gebruiken en instandhouden van laadpalen en/of laadstations met bijbehorende kabels, leidingen en/of buizen ten behoeve van het opladen van elektrische bussen. Een en ander, zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte en door partijen ondertekende tekening (Bijlage I).

Het vorenbedoelde recht van onderopstal zal ook de bevoegdheid inhouden om aan de Opstal werkzaamheden te verrichten, door of namens Concessiehouder, welke nodig zijn voor de instandhouding en het onderhoud daarvan.

Met betrekking tot dit recht van onderopstal gelden de volgende voorwaarden:

1. INGANGSDATUM; DUUR

1. Het recht van onderopstal gaat in op de datum waarop de notariële akte zal worden verleden bij de notaris.
2. Het recht van onderopstal wordt gevestigd voor het doel waarvoor het noodzakelijk is.

3. Het onderopstalrecht voor concessiehouder zal eindigen op einddatum van de concessieperiode 2028-2041 met mogelijkheid tot verlengen tot juli 2043 [exacte einddatum nog invullen]

2. JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

1. Voorafgaande verkrijging van de Onroerende Zaak:

De Onroerende Zaak is door NS in eigendom verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Alkmaar), op dertig november negentienhonderdneenennegentig (30-11-1999) in deel 9840 nummer 13 van een afschrift van de akte van levering, op zesentwintig november negentienhonderdneenennegentig (26-11-1999) verleden voor mr. A.A. Schulting, destijds notaris te Rotterdam, mede in verband met een akte van rectificatie, op zeven maart tweeduizend een (07-03-2001) verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, destijds notaris te Rotterdam, gevolgd door de inschrijving van een afschrift in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Alkmaar) op acht maart tweeduizend een (08-03-2001) in deel 10405 nummer 41.

2. Publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van de Onroerende Zaak en aantekening kadastraal object:

Blijkens het kadaster rusten op de Onroerende Zaak geen publiekrechtelijke beperkingen.

3. BESTEMMING; GEBRUIK

1. Het recht van onderopstal is bestemd voor het in eigendom hebben, gebruiken en instandhouden van laadpalen en/of laadstations met bijbehorende kabels, leidingen en/of buizen ten behoeve van het opladen van elektrische bussen.
2. Concessiehouder is verplicht de Opstal waarvoor dit onderopstalrecht is gevestigd te gebruiken ten behoeve van het Doel.

4. VERPLICHTINGEN

1. De Eigenaar zal zich onthouden van al datgene waardoor het gebruik van de Opstal zou kunnen worden belet, belemmerd, geschaad ofwel gevaar zou kunnen opleveren voor personen of goederen of inbreuk wordt gemaakt op de aan de Concessiehouder verleende rechten.
2. Concessiehouder zal ervoor zorgdragen dat de Opstal de Eigenaar in het gebruik van zijn of haar grond zo min mogelijk zal hinderen.
3. Het (dagelijks) onderhoud van de Opstal gebeurt door of namens de Concessiehouder.
4. Alle schade die ontstaat aan de Eigendom als gevolg van de aanleg en/of de aanwezigheid van de Opstal zal onmiddellijk worden vergoed aan de Eigenaar.

5. LASTEN EN HERSTELLINGEN

1. De lasten en herstellingen aan Opstal zullen worden gedragen en verricht namens of door Concessiehouder.
2. Indien de uitvoering van het beheer en onderhoud van de Opstal schadelijke gevolgen heeft voor de Eigenaar en/of derden dient de Concessiehouder voorafgaand aan de beoogde werkzaamheden in overleg

- te treden met derden en de Eigenaar. Concessiehouder zal er voor zorg dragen dat de namens haar uit te voeren beheer- en onderhoudswerkzaamheden de Eigenaar zo min mogelijk zullen hinderen.
4. Indien de partijen enige op haar rustende verplichting niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen partijen deze verplichting op kosten van de ander doen uitvoeren. Partijen zijn na kennisgeving en ingebrekestelling tot zodanige uitvoering jegens de ander uitdrukkelijk bevoegd. Tevens is een partij onder dezelfde voorwaarden bevoegd op kosten van de ander al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met de bepalingen van deze onderopstalovereenkomst door de ander is verricht.
 5. Een partij geeft bij aangetekende brief kennis aan de ander van haar voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 4. Zij doet de kennisgeving vergezeld gaan van:
 - een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichtingen; en
 - een aanmaning om een en ander alsnog binnen een redelijke termijn te voldoen.
 6. Onverminderd de verplichting tot vergoeding van andere door partijen geleden en / of te lijden schade als gevolg van de nalatigheid van de ander, is een partij verplicht op eerste aanzegging de ander de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen.
- 6. EINDE OPSTALRECHT**
1. Het recht van onderopstal gaat teniet indien en voor zover de functie van de Opstal, waarvoor het recht van opstal is gevestigd, om welke reden dan ook, is komen te vervallen.
 2. Indien het recht van opstal voor provincie Noord-Holland teniet gaat dan wel van rechtswege eindigt dan dient de onderopstalhouder de zaak waarvoor het is gevestigd te verwijderen.
 3. De kosten die verband houden met het beëindigen van het recht van onderopstal zoals notaris- en kadastrale kosten zijn voor rekening van de Concessiehouder
 4. Het onderopstalrecht voor concessiehouder zal automatisch eindigen op einddatum van de OV-concessie voor de periode 2028-2041 met mogelijkheid tot verlengen tot juli 2043.
- 7. RETRIBUTIE**
1. De voor het onderopstalrecht verschuldigde retributie (de "retributie") bedraagt éénmalig €5.000,- en vervolgens jaarlijks een bedrag per m² te weten € 5,- per m² per jaar, prijspeil 2022 en jaarlijkse CPI-index (2015 = 100). Het huidige oppervlak t.b.v. kabels en leidingen en laadinfra is 57,54 m² groot. Het oppervlak is weergegeven in de groottestaat en tekening in bijlage II van deze overeenkomst. De jaarlijkse retributie voor het onderopstalrecht komt daarmee uit op een bedrag ad EUR 287,70. De retributie dient jaarlijks vooruit te worden betaald, uiterlijk op de eerste dag van het kalenderjaar. Daartoe zal Opstalhouder aan Opstaller tijdig een factuur uitreiken. De retributie voor het ten tijde van verlijden van de Akte

lopende kalenderjaar zal door Onderopstalhouder vóór het verlijden van de Akte via de kwaliteitsrekening van de notaris worden voldaan.

2. Onderopstalhouder is verplicht het blijkens dit artikel en artikel 8 door hem verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Akte door creditering van de kwaliteitsrekening van de Notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Akte per valuta van die dag. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit het door hem gebruikelijke onderzoek is gebleken, dat de vestiging rechtsgeldig is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers die daarop gelet op de overeenkomst niet mochten bestaan.
3. Onverminderd het overigens in deze overeenkomst is Onderopstalhouder in aanvulling op de Afkoopsom een vergoeding verschuldigd in de volgende gevallen:
 - a. indien een met toestemming van de Eigenaar veranderd gebruik van de Opstallen naar het oordeel van de Eigenaar daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum van verandering in het gebruik;
 - b. indien een met toestemming van de Eigenaar gerealiseerde wijziging van de Opstallen zelf en/of met toestemming van de Eigenaar opgerichte nieuwe bebouwing naar het oordeel van de Eigenaar daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum van aanvang wijziging dan wel aanvang oprichten;
 - c. indien vervreemding, als bedoeld in artikel 8 lid 3, naar het oordeel van de Eigenaar daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum van vervreemding.

8. NOTARIS / KOSTEN EN BELASTINGEN

1. de akte van vestiging zal worden verleden ten overstaan van J.F.P. de Beer, notaris te Haarlem, of diens waarnemer, kantoorhoudende ten kantore van Batenburg notarissen, met adres: Westerhoutplein 4, 1943 AA te Beverwijk.
2. Alle kosten van de vestiging, waaronder mede begrepen de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van Concessiehouder. Eventueel verschuldigde belasting komt eveneens voor rekening van Concessiehouder.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend,

ONDERTEKENING

Aldus namens de Provincie getekend te _____ op _____.

Naam:

Functie: Sectormanager Grond

Aldus door of namens Concessiehouder getekend te _____ op_____.

Naam: [invullen]
Functie: [invullen]

Bijlage I Afbeelding kadastraal perceel Beverwijk, sectie A en nummer
11797

Bijlage II Groottestaat van het oppervlak t.b.v. laadinfra inclusief luchtfoto

CONCEPT

BIJLAGE I

Afbeelding kadastraal perceel Beverwijk, sectie A en nummer 11797



