

De ondergetekenden:

Provincie Noord-Holland, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te Haarlem en met adres: Dreef 3, 2012 HR Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34362354, te dezen krachtens het Besluit mandaat, volmacht en machtiging Gedeputeerde Staten van Noord-Holland rechtsgeldig vertegenwoordigd door J. Olthof, gedeputeerde Mobiliteit, ter uitvoering van het besluit van het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland d.d. [INVULLEN], met besluitnummer [INVULLEN], hierna te noemen: **“verhuurder”**,

en

<INVULLEN>

Betreft vervoerder voor de ov-concessietermijn 2028-2038], hierna te noemen: **“huurder”**,

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

nemen in aanmerking:

- *De gemeente Haarlem heeft vanaf 1 juli 2017 een huurcontract met Connexxion Openbaar Vervoer N.V. voor de huur van een kavel aan de Industrieweg 5 in Haarlem (bedrijventerrein Waarderpolder). Deze kavel wordt gebruikt voor invulling van de OV-concessie Kennemerland (Haarlem/IJmond). De Provincie Noord-Holland is opdrachtgever van deze concessie.*
- *De Provincie heeft aangegeven voor de volgende concessieperiode (2028 – 2038) rechtstreeks met de gemeente Haarlem een huurrelatie te willen aangaan. De gemeente en provincie hebben hiertoe op <datum invullen> een huurovereenkomst gesloten.*
- *Provincie mag het gehuurde, onder de in deze huurovereenkomst gestelde voorwaarden en bepalingen, onderverhuren aan de partij waaraan de Provincie de concessie onherroepelijk heeft gegund.*
- *Partijen de gemaakte afspraken over de onderverhuur willen vastleggen in deze overeenkomst.*

en zijn overeengekomen als volgt:

ARTIKEL 1 Het gehuurde

- 1 Verhuurder verhuurt aan huurder die in huur aanneemt een (gedeelte van het) perceel ter grootte van ca. 15.340 m² gelegen aan de Industrieweg 5, kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie N, nummers 2281 (ged.) en 2212, 2213 en 2214, zoals op bijgaande situatietekening **xxx** schetsmatig is aangegeven. Tot het gehuurde behoort ook de inrichting van het terrein, het kantoorgebouw, rioolterrein, mantelbuizen, onderlaag en verharding, belijning, wasstraat incl.

inspectieput, hekwerken, terreinverlichting, camerabewaking, vlaggenmasten, watermeterput en terreinleiding, hierna te noemen "**het gehuurde**".

- 2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als busremise t.b.v. de concessie NWNH. Hieronder wordt verstaan de opslag- c.q. parkeerterrein voor het stallen, wassen en tanken van bussen en taxi's voor personenvervoer, het hebben van laadpunten met infrastructuur en (flexibele) kantoorunits.
- 3 Het is huurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van verhuurder aan het gehuurde een andere bestemming te geven.

ARTIKEL 2 Huurtermijn

1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 10 jaar, ingaande op **16 juli 2028** (hierna "ingangsdatum") en lopende tot en met **15 juli 2038**.
2. Deze huurovereenkomst wordt, na ommekomst van de in 2.1 genoemde periode, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door uitsluitend huurder in overeenstemming met 2.4 en 2.5 voortgezet voor de duur van **5 jaar**.
3. Na ommekomst van de in 2.2 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met 2.4 en 2.5 voortgezet voor **onbepaalde tijd**.
4. Beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging vindt plaats door huurder aan verhuurder of door verhuurder aan huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, tegen ieder tijdstip, een en ander met inachtneming van een **opzegtermijn** van tenminste **één jaar**.
5. Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

ARTIKEL 3 Huurprijs

1. De huurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 326.017 (zegge: driehonderdzesentwintigduizend zeventien euro)

De huurprijs is als volgt opgebouwd:

- | | |
|---|---------------|
| - Huurprijs perceel grond ter grootte van ca. 15.340 m ² | EUR 260.036,- |
| - Huurprijs opstallen (zie beschrijving in artikel 1 lid 1) | EUR 65.981,- |

De huurprijs per prijspeil 2026 bedraagt EUR 326.017,- per jaar. Deze huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De eerstvolgende indexatie is op 1 januari 2027.

Per betaalperiode van 1 kalendermaand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- De huurprijs EUR <nog invullen>
- De over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting EUR <nog invullen>

EUR <nog invullen>
(zegge: <nog invullen>)

De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

2. Partijen komen overeen dat Verhuurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. 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 de overeenkomst.

Huurder verklaart door ondertekening van deze overeenkomst, 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. 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.

Het boekjaar van de Provincie Noord-Holland loopt van 1 januari t/m 31 december.

3. De onder lid 1 genoemde huurprijs zal jaarlijks per 1 januari worden herzien voor het eerst op **1 januari 2029** op basis van het prijsindexcijfer CPI reeks alle huishoudens zoals dat wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (C.B.S.), 2025=100. De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. 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.

4. 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.
5. 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.

ARTIKEL 4 Oplevering en aanvaarding van het gehuurde

1. Huurder verklaart het gehuurde bij aanvang van de huur te hebben ontvangen in de staat waarin het zich dan bevindt (zie bijlage 2; Proces Verbaal van Oplevering). Eventuele bestaande tekortkomingen leveren geen gebrek op in de zin van 7:204 van het Burgerlijk Wetboek.
2. 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

De bodemgesteldheid is gelijk aan de bodemgesteldheid bij aanvang huur van de vorige huurder *Connexion Openbaar Vervoer N.V.* 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.
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 aanname, 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 partij 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 verhuurder indien na vijfjaren of langer zal blijken van een partij ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst in de onroerende zaak onbekende verontreiniging.

ARTIKEL 6 Algemene extra verplichtingen huurder

1. Huurder zal niet zonder schriftelijke toestemming van verhuurder en grondeigenaar uit deze overeenkomst verkregen huurrechten aan derden overdragen, dan wel derden daarin laten deelnemen.
2. 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. Het plaatsen, onderhouden en vervangen van de afscheidingen behoeven zijn voor rekening van huurder. De plaatsing moet geschieden met inachtneming van de algemene regels van goed nabuurschap.
3. Huurder dient het gehuurde in goede staat te houden en te onderhouden. Alle kosten die hieruit voortvloeien zijn voor rekening van huurder.
4. Indien huurder na het sluiten van de overeenkomst één of meerdere bomen plant in de gehuurde grond zal al het onderhoud – groot of klein- voor rekening komen van huurder. In geval zich op het gehuurde één of meerdere bomen bevinden die ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst door de gemeente werden onderhouden zullen de kosten van dat onderhoud na het sluiten van de overeenkomst van de gemeente blijven.
5. Huurder is zelf verantwoordelijk voor de aanleg en het gebruik van alle aansluitingen, waaronder elektriciteit, water en gas.

ARTIKEL 7 Bebouwing

1. Voor alle nog te realiseren bebouwing, dient vooraf door huurder aan verhuurder schriftelijk toestemming te worden gevraagd.
2. Hierbij verleent de verhuurder aan huurder toestemming om op de verhuurde grond laadpalen t.b.v. het opladen van elektrische voertuigen te plaatsen.
3. Indien uitsluitend ten gevolge van deze overeenkomst de gemeente (grondeigenaar) zou worden aangeslagen voor hogere zakelijke lasten (met inbegrip van gemeentelijke belastingen) dan het geval zou zijn zonder dat deze overeenkomst zou zijn gesloten, verplicht de huurder zich de daaruit voortvloeiende meerkosten aan de gemeente (grondeigenaar) te vergoeden.
4. De huurder vrijwaart de verhuurder en de gemeente (grondeigenaar) verder voor alle mogelijke andere lasten en risico's verbonden aan de aanwezigheid van de opstallen op het gehuurde.
5. De onderhoudskosten, verbouwingskosten en de aanpassingskosten welke voortvloeien uit de verplichtingen voor de huurder om te voldoen aan de wettelijke voorschriften en plaatselijke verordeningen benevens vergunningen ingevolge de wet milieubeheer en/of brandweerverordeningen zijn voor rekening van de huurder.

ARTIKEL 8 Opstalrecht

1. Huurder is verplicht om bij iedere opstal een tijdelijk opstalrecht te vestigen. Voor het vestigen van een opstalrecht is overeenstemming met de gemeente (grondeigenaar) nodig.
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 verplichting gebouwen, werken, beplantingen die door hemzelf of door zijn rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht dan wel van verhuurder tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, te verwijderen en het gehuurde waarop het recht rust in oude toestand terug te brengen.
4. Indien de opstalgerechtigde bij het eindigen van het opstalrecht geen gebruik heeft gemaakt van zijn onder lid 3 van dit artikel toekomende bevoegdheid/verplichting dan heeft

verhuurder het recht de opstal te verwijderen. De hieraan verbonden sloopkosten en andere aanverwante kosten zijn voor rekening en risico van huurder.

5. Verhuurder verklaart dat bij het ontbreken van een opstalrecht de leden 3 en 4 van dit artikel voor huurder bij einde van de huurovereenkomst van toepassing zullen zijn.

ARTIKEL 9 Algemene voorwaarden

1. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de “ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW”, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 3 juni 2025 en aldaar ingeschreven onder nummer 11/2025, (hierna te noemen “algemene bepalingen”). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend, middels bijlage 3 van deze huurovereenkomst. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen. De bepalingen in de huurovereenkomst zijn leidend.

ARTIKEL 10 Bijzondere voorwaarden

1. Indien huurder in de toekomst een waterstofvulpunt wil realiseren, is hiertoe toestemming van de gemeente (grondeigenaar) benodigd. De gemeente stelt bij voorbaat als voorwaarde dat het waterstofvulpunt ook voor derden bereikbaar wordt (bij voorkeur openbaar, maar in ieder geval ook voor derden toegankelijk).
2. De gemeente Haarlem streeft naar intensivering van de beschikbare ruimte. Daarom zal zij het huurcontract in de Waarderpolder (aan de Jan van Krimpenweg 16) met een tweede concessiehouder van de Vervoersregio Amstelland-Meerlanden (VRA) laten aflopen. In het geval de VRA dat verlangt dient het gehuurde aan de Industrieweg 5 daarna gedeeld te worden met deze tweede concessiehouder. De gemeente Haarlem reserveert daartoe twee omliggende restkavels om deze intensivering mogelijk te maken. In het geval er twee concessies met dezelfde vervoerder zijn, zullen de faciliteiten gedeeld worden. Bij verschillende vervoerders zullen faciliteiten, zoals kantine, kantoren en laadfaciliteiten alleen niet gedeeld hoeven te worden, indien het maken van afspraken echt niet mogelijk blijkt. Huurder heeft de inspanningsverplichting om tot afspraken te komen omtrent het zoveel mogelijk delen van faciliteiten door de twee concessiehouders.

ARTIKEL 11 Totstandkomingsvoorbehouden

1. Tussen Partijen komt deze Overeenkomst pas tot stand indien en nádat Gedeputeerde Staten hiertoe hebben besloten. Tot dat tijdstip vloeien uit deze overeenkomst nog geen verbintenissen voort.

2. Indien op grond van het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel, deze overeenkomst niet tot stand komt, zal de Verhuurder in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Huurder en/of door de Huurder ingeschakelde derden ontstane nadelen of gederfde voordelen.

ARTIKEL 12 Rechtskeuze

Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, is de rechter van de plaats waar het verhuurde geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud.

Haarlem, d.d.

Haarlem, d.d.

.....

.....

(handtekening huurder)

(handtekening verhuurder)

Bijlagen:

1. Verhuurtekening
2. Proces verbaal van oplevering.
3. ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE 7:230BW
4. Verkennend Bodemonderzoek Waarderveldweg te Haarlem, d.d. 17-05-2017, projectnummer 683020.