



Ministerie van Infrastructuur
en Waterstaat

Concessies Friese Waddenveren vanaf 2029
Bijlage I2 – Model Vastgoedovereenkomst huur- en
opstalrecht Waddenveren Oost

Versie na NvI-2a1b



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

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Gebieds- &
Vastgoedontwikkeling Afdeling
Verhuur

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**';

Keizersgracht 5
5611 GB Eindhoven
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon

Datum
22 mei 2026

Zaaknummer
5109273

In aanmerking nemende;

- Dat op de Concessie Waddenveren Oost (**Concessie**) voor de veerverbinding **Lauwersoog, Holwerd, Ameland, Schiermonnikoog** is gegund aan Concessiehouder;
- Dat partijen genoegzaam bekend zijn met de Concessie en dat zij met de inhoud volledig bekend zijn;
- Dat partijen nadere afspraken wensen te maken over het gebruik van de veerhaventerreinen en terminalgebouwen 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 de veerhaventerreinen gedurende de looptijd van de Concessie (**Huurovereenkomst**, Hoofdstuk 1);
- Dat partijen een huurafhankelijk recht van opstal wensen te vestigen voor het gebruik van de terminalgebouwen (**Opstalrecht**, 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 Concessie;

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:



HOOFDSTUK 1: Huurovereenkomst veerhaventerreinen

Het object:

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

- Het veerhaventerrein, omvattende de opstelstroken, op- en aanrijstroken, de aanleginrichtingen, afmeervoorzieningen en bijgelegen terrein, gelegen in het havengebied van Holwerd met een oppervlakte van ongeveer 8064 m², een en ander zoals globaal is aangegeven op een aan deze overeenkomst te hechten situatieschets, kadastraal bekend gemeente Holwerd, sectie A, nummers 4746, 4432, 4431 allen gedeeltelijk en kadastraal bekend gemeente NES AMELAND, sectie D, nummer 19 gedeeltelijk, (terrein Holwerd);
 - Het veerhaventerrein, omvattende de opstelstroken, op- en aanrijstroken, de aanleginrichtingen, afmeervoorzieningen en bijgelegen terrein, gelegen in het havengebied van Ameland met een oppervlakte van ongeveer 12095 m², een en ander zoals globaal is aangegeven op een aan deze overeenkomst te hechten situatieschets, kadastraal bekend gemeente NES AMELAND, sectie F, nummers 526 geheel, 525 geheel, 524 geheel, 522 gedeeltelijk, 867 geheel, 523 geheel, 931 gedeeltelijk, 929 geheel en sectie E, nummers 94 geheel en 85 gedeeltelijk (terrein Ameland);
 - Het veerhaventerrein, omvattende de opstelstroken, op- en aanrijstroken, de aanleginrichtingen, afmeervoorzieningen en bijgelegen terrein, gelegen in het havengebied van Lauwersoog met een oppervlakte van ongeveer 4263 m², een en ander zoals globaal is aangegeven op een aan deze overeenkomst te hechten situatieschets, kadastraal bekend gemeente ULRUM, sectie I, nummers 40 geheel, 41 geheel, 346 gedeeltelijk, 347 gedeeltelijk, 387 gedeeltelijk, 1102 gedeeltelijk (terrein Lauwersoog);
 - Het veerhaventerrein, omvattende de opstelstroken, op- en aanrijstroken, de aanleginrichtingen, afmeervoorzieningen en bijgelegen terrein, gelegen in het havengebied van Schiermonnikoog met een oppervlakte van ongeveer 1907 m², een en ander zoals globaal is aangegeven op een aan deze overeenkomst te hechten situatieschets, kadastraal bekend gemeente Schiermonnikoog, sectie A, nummers 994 geheel en 1150 gedeeltelijk (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. 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 Concessie.
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 door een aanpassing van de Concessie, om wat voor reden dan ook, de vertrekhavens van één of beide veerverbindingen de veerroutes waar de Vervoersconcessie op ziet verandert, zullen Partijen deze overeenkomst overeenkomstig aanpassen.
4. De concessieterreinen zijn afgekaderd met hekwerken en zijn niet openbaar toegankelijk en zijn gebaseerd op hekken en andere afscheidingen (talud, kades, etc.).
5. In tegenstelling tot het bepaalde in lid 4 zijn het concessieterrein Ameland en bijbehorende opstelstroken niet volledig afgesloten; de opstelstroken zijn openbaar toegankelijk.

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 31 december 2029, terwijl het laatste jaar begint op 1 januari _____ en eindigt op _____.



HOOFDSTUK 2: Overeenkomst tot vestiging Opstalrecht terminalgebouwen

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 ** m² van de percelen kadastraal bekend gemeente Holwerd, sectie A, nummer**, een en ander zoals globaal 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 ** m² van het perceel kadastraal bekend gemeente NES AMELAND, sectie F, nummer**, een en ander zoals globaal 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 ** m² van het perceel kadastraal bekend gemeente ULRUM, sectie I, nummer **, een en ander zoals globaal 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 ** m² van het perceel kadastraal bekend gemeente Schiermonnikoog, sectie A, nummer **, een en ander zoals globaal is aangegeven op een aan deze overeenkomst te hechten situatieschets; (terminalgebouw Schiermonnikoog);

hierna gezamenlijk en afzonderlijk ook te noemen: "**het Terminalgebouw**".

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

Artikel 3. Levering bij notariële akte en inschrijving openbare registers

1. Het Opstalrecht zal bij afzonderlijke notariële akten worden gevestigd (geleverd), gevolgd door inschrijving in de openbare registers uiterlijk op _____ of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.
2. De oppervlakte van het Terminalgebouw 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 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, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten.
6. Het risico van de Terminalgebouwen is voor de Opstaller.
7. Opstaller neemt het Opstalrecht geheel voor eigen rekening en risico in gebruik.
8. Partijen komen overeen dat het Terminalgebouw gedurende de looptijd van deze overeenkomst 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 het Opstalrecht en overige door de Opstaller aangebrachte werken/voorzieningen.
9. De Opstaller is zelf verantwoordelijk voor de aansluiting van het Terminalgebouw 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 het Terminalgebouw en voor andere aangebrachte voorzieningen vereiste installaties voor voornoemde aansluitingen.



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

Artikel 4. 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 5. Bestemming en gebruik

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

Artikel 6. Aanvaarding en 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 .



HOOFDSTUK 3: Bepalingen van toepassing op deze gehele overeenkomst

Artikel 7. Algemene Voorwaarden

Op deze overeenkomst 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 overeenkomst gehecht. Concessiehouder verklaart dat hij een exemplaar van de Algemene Voorwaarden heeft ontvangen voor het aangaan van deze overeenkomst en dat hij de inhoud ervan geheel kent.

Artikel 8. Duur en ingangsdatum

1. Deze overeenkomst, de Huurovereenkomst en het Opstalrecht gaan in op .
2. De duur van deze overeenkomst, de Huurovereenkomst en het Opstalrecht is gelijk aan de (resterende) duur van de Concessie. Dit houdt onder meer in dat indien de Concessie 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 Concessie.
3. Tussentijdse opzegging van deze overeenkomst door Concessiehouder is niet mogelijk.

Artikel 9. Huurprijs Terrein ~~en retributie Opstalrecht~~

1. De huurprijs voor het Terrein ~~en de jaarlijkse retributie van het Opstalrecht~~ wordt jaarlijks, achteraf, vastgesteld en is omzet-gerelateerd. De huurprijs ~~en de retributie samen~~ wordt hierna ook genoemd '**de Vergoeding**'.
2. De Vergoeding voor een huurjaar bedraagt 6,6% van de bruto commerciële omzet. ~~[PM- berekening van de hoogte van de vergoeding volgt bij de inlichtingenronde]~~
3. De bruto commerciële omzet (BCO) is gelijk aan de Gehele Omzet (GO) minus de Omzet Personenvervoer (OP) behaald door Concessiehouder in het desbetreffende huurjaar op, in of in de omgeving van het Gehuurde, het Terminalgebouw of op de veerverbindingen waarvoor aan Concessiehouder de Concessie is verleend, exclusief omzetbelasting. ~~[PM]~~
4. De GO is de som van alle omzet door Concessiehouder danwel een ten deze met Concessiehouder op enigerlei wijze samenwerkende derde, direct of indirect verkregen voor het verrichten van diensten en/of leveren van goederen, op welke wijze dan ook, op, in of in de omgeving van het Gehuurde en/of het Terminalgebouw en/of later geplaatste tijdelijke of niet tijdelijke opstellen en/of de veerverbindingen waarvoor Concessiehouder de Concessie 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.
5. De OP is de som van de omzet van het personenvervoer als bedoeld in de Concessie.
6. 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 Concessie van overeenkomstige toepassing.
7. Concessiehouder voegt een goedgekeurde accountantsverklaring toe, die is bestemd voor de Staat. De Staat kan de accountant nadere vragen te stellen, wanneer de stukken daar aanleiding toe geven.
8. De Staat stelt vervolgens de hoogte van de Vergoeding van het betreffende huurjaar vast op basis van de verstrekte informatie, waarbij de door Concessiehouder betaalde voorschotten worden verrekend en waarna de betaling van de Vergoeding plaats vindt, een en ander overeenkomstig artikel 10 van deze overeenkomst.



4.9. 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.

Artikel 10. 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 9 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 huurjaar zal het Voorschot in onderling overleg en in redelijkheid worden vastgesteld; voor ieder volgend huurjaar is het Voorschot gebaseerd op de Vergoeding van het voorgaande huurjaar, 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 lid 3 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 deze overeenkomst respectievelijk op een ongewijzigde Vergoeding voor de nieuwe periode.

Artikel 11. Herziening vergoeding

De (wijze van berekening van de) hoogte van de Vergoeding, zoals opgenomen in artikel 9, kan telkens na verloop van een periode van vijf jaren op verzoek van de Staat of de Concessiehouder worden herzien, indien de Vergoeding 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 12. 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 bij aanvang van deze overeenkomst, 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 13. Aanvaarding en terbeschikkingstelling

1. Partijen zullen uiterlijk op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 8 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 8 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 14. Onderhoud en beheer Gehuurde

1. Het beheer en onderhoud van het Gehuurde zal voor rekening en risico worden uitgevoerd door de Staat. De Staat draagt er zorg voor dat alle installaties op of aan het Gehuurde naar behoren functioneren zodat Concessiehouder uitvoering kan geven aan de veerverbinding, zoals opgenomen in de Concessie. Dit behelst:
 - a. zodanig onderhoud dat de installaties voldoen aan wet- en regelgeving en bruikbaar zijn voor de uitvoering van een veerverbinding,
 - b. het oplossen van storingen en calamiteiten, zodat het Gehuurde zo spoedig mogelijk weer in veilige en goede staat is,
 - c. reparaties van schade die als gevolg van de storing of calamiteit is ontstaan,
 - d. het uitvoeren van keuringen.
2. Concessiehouder staat toe dat de Staat, dan wel een door de Staat aangewezen onderhoudsaannemer, aan het Gehuurde onderhoudswerkzaamheden verricht. Concessiehouder zal de Staat en diens onderhoudsaannemer, dan wel een andere door de Staat aangewezen partij, ten alle tijden toegang verschaffen tot het Gehuurde ten behoeve van beheer en onderhoud.
3. Tevens staat Concessiehouder toe dat de Staat, dan wel een aangewezen derde, renovatie- of innovatiewerkzaamheden verricht aan het Gehuurde. Dit betreft bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, het renoveren van de beweegbare bruggen of het aanleggen van laadpunten voor het laden van schepen met elektriciteit en/of waterstof. De Staat zal deze werkzaamheden afstemmen met Concessiehouder om het effect op de uitvoering van een veerverbinding zo laag



mogelijk te houden. Concessiehouder accepteert noodzakelijke hinder door dit type werkzaamheden, zonder recht op vergoeding.

4. Concessiehouder is zelf verantwoordelijk voor:
 - a. Het toegangsbeheer van het Gehuurde,
 - b. het schoonhouden van het Gehuurde en alle aanwezige installaties op het Gehuurde, waaronder het leegmaken en schoonhouden van de afvalbakken,
 - c. de veilige en correcte bediening van de installaties op het Gehuurde zoals bruggen,
 - d. dagelijkse inspectie en controle van de installaties,
 - e. het spoedig doorgeven van calamiteiten of storingen aan de Staat, dan wel een door de Staat aan te wijzen onderhoudsaannemer,
 - f. het volledige beheer en onderhoud van de aanwezige autoloketten, inclusief de eventueel daar aanwezige slagbomen en (elektronische) signalering,
 - g. het volledige beheer en onderhoud van aangebrachte gebruiksvoorwerpen op het Gehuurde, zoals (maar niet uitsluitend) informatieborden die door de Concessiehouder zelf zijn geplaatst, speeltoestellen, prullenbakken, asbakken, bankjes, vlaggenmasten en beeldhouwwerken.
5. Concessiehouder is verplicht zich als een goed gebruiker te gedragen en het Gehuurde uitsluitend te gebruiken waarvoor het is bestemd.
6. Concessiehouder mag geen aanpassingen doen aan het Gehuurde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat.

Artikel 15. Onderhoud en beheer Terminal

1. 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.
2. Indien twijfel ontstaat over welke partij bepaald onderhoud uitvoert, treden partijen in onderling overleg.

Artikel 16. Oplevering

Op de oplevering en waardering van het Gehuurde en het Terminalgebouw aan het einde van de looptijd van de Concessie zijn de afspraken in de Concessie van overeenkomstige toepassing.

Artikel 17. Toegang en controle

De Staat is gerechtigd te controleren of Concessiehouder deze 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, dan wel aan te wijzen derden, het Gehuurde en het Terminalgebouw kan betreden en inspecteren en de Staat op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het Gehuurde en het Terminalgebouw, en gelegenheid te geven tot inspectie.

Artikel 18. Vrachtverkeer/online reserveringssysteem

1. Concessiehouder staat toe 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 Concessiehouder en derden volgens goed plaatselijk gebruik redelijk en billijk met elkaar omgaan.
2. De Concessiehouder staat medegebruik van het Gehuurde (dat nodig is 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 veerboot tot een halfuur na de daadwerkelijke vertrektijd van diezelfde veerboot. In geval van vertraging of overmacht heeft de Concessiehouder voorrang boven een derde.
3. Een medegebruiker mag niet langer van de aanleginrichtingen en haventerreinen 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 19. 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 20. Verbod tot ingebruikgeving op welke wijze dan ook

1. Concessiehouder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat:
 - a. het Gehuurde en/of het Terminalgebouw, 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.
2. Voor onder meer de wijze van aanvragen van de toestemming wordt verwezen naar de Algemene Voorwaarden.

Artikel 21. Algemene voorwaarden Concessiehouder

Eventuele algemene voorwaarden van Concessiehouder zijn niet van toepassing.

Artikel 22. Bijlagen

1. Bij deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:
 - a. de Algemene voorwaarden huurovereenkomst ongebouwde onroerende zaak met huurafhankelijk recht van opstal Rijksvastgoedbedrijf 2022 (bijlage 1);
 - b. situatieschetsen (bijlage 2);
 - c. het Proces-verbaal van oplevering (bijlage 3);
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 Voorwaarden 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]