



## HUUROVEREENKOMST LOSSE GROND

### GOUDSEWEG 131 te BODEGRAVEN ( 2411 HK)

- A.** de gemeente **Bodegraven-Reeuwijk**, kantoorhoudende te Bodegraven aan het Raadhuisplein 1 te Bodegraven (2411 BD), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 52505545, ten dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer drs. M.K.A. Grauss, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 20 december 2022, kenmerk Z/21/114061\DOC-22282311,

hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en

- B.** **Enviem Retail Real Estate B.V.**, statutair gevestigd te Harderwijk, kantoorhoudende aan de Ampèrestraat 5 te Harderwijk (3846 AN) ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 8019181, waarvan alleen/zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder Enviem Retail Holding B.V. kantoorhoudende aan de Ampèrestraat 5 te Harderwijk (3846 AN) ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 8017418, waarvan alleen/zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder Enviem Holding B.V. (buitenlandse rechtsvorm: Besloten vennootschap (Curaçao)), kantoorhoudende aan de Ampèrestraat 5 te Harderwijk (3846 AN) ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 37101568 (Handelsregister Willemstad, Curaçao, onder nummer 89152), rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders, [REDACTED] en [REDACTED] gezamenlijk bevoegd (overeenkomstig buitenlands recht):

hierna te noemen: "**de Huurder**"

Verhuurder en Huurder hierna tezamen tevens te noemen: "**Partijen**"

#### **In aanmerking nemende dat:**

- Verhuurder bij de op 26 april 2023 gehouden inschrijving heeft aangeboden de huurovereenkomst met betrekking tot een perceel losse grond, gelegen aan de Goudseweg 131 te Bodegraven (hierna: "het huurrecht") en een daaraan overeenkomstig de als Bijlage 1 bij deze overeenkomst gehechte model "Overeenkomst tot vestiging huurafhankelijk



opstalrecht motorbrandstoffen" ten behoeve van de daarop reeds gestichte of nog te stichten opstallen;

- op deze inschrijving onder meer van toepassing is het "Inschrijfprotocol tankstationlocatie Goudseweg 131 (verder: 'het Inschrijfprotocol') (bijlage 7 bij deze overeenkomst). Het inschrijfprotocol was tevens als bijlage 1 opgenomen bij het ten behoeve van deze inschrijving samengestelde en via een digitale dataroom ontsloten Biedboek, kenmerk Biedboek Bodegraven.2022.0701.1 (verder: 'het Biedboek');
- Huurder bij de inschrijving een bod heeft uitgebracht op het huurrecht ten bedrage van [REDACTED] en Verhuurder overeenkomstig het bepaalde in het Inschrijfprotocol op 15 juni 2023 aan Huurder het Bericht van Gunning heeft toegezonden;
- Huurder heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van zijn bod aan Verhuurder, van welke betaling blijkt uit de als Bijlage 2 aan deze overeenkomst gehechte kwitantie;
- daarmee tussen Huurder en Verhuurder een huurovereenkomst tot stand is gekomen met betrekking tot het Gehuurde, welke Partijen in het navolgende wensen vast te leggen:

#### **Komen overeen als volgt:**

Verhuurder verhuurt aan Huurder – die zulks in huur aanvaardt – een perceel losse grond gelegen aan Goudseweg 131 (2411 GK), kadastraal bekend: gemeente Bodegraven, sectie C, nummers 8542 (ged.) en 8375 (ged.) en groot circa 1.250 m2, exclusief het daarop aanwezige tankstation en hierna te noemen: het "**Gehuurde**", zoals met omlijning aangegeven op de als Bijlage 8 van het Biedboek gehechte tekening en tevens als Bijlage 3 aan deze overeenkomst gehecht en in de feitelijke staat zoals beschreven en middels het Taxatierapport van Bijlage 9 van het Biedboek in combinatie met een fotoreportage gevisualiseerd in de Bijlage 12 van het Biedboek.

#### **Algemene voorwaarden**

Voor zover daarvan in deze overeenkomst niet is afgeweken, zijn op deze overeenkomst van toepassing de Algemene Bepalingen Grondhuur Tankstations opgenomen als Bijlage 4A-2 van het Biedboek en tevens als Bijlage 4 aan deze overeenkomst gehecht (hierna te noemen: de '**Algemene Bepalingen**'). Huurder verklaart dat hij een exemplaar van deze Algemene Bepalingen heeft ontvangen voor het aangaan van deze overeenkomst en dat hij de inhoud daarvan geheel kent alsmede ondubbelzinnig en onvoorwaardelijk aanvaardt.

#### **Artikel 1 Duur van de overeenkomst**

1.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van [REDACTED], ingaande op [REDACTED] en eindigde op [REDACTED].

- 1.2 Huurder heeft het recht om de huurtermijn genoemd in het eerste lid met een periode van maximaal [REDACTED] te verlengen, tenzij Verhuurder uiterlijk twaalf (12) maanden voor het einde van de in het eerste lid van dit artikel genoemde huurperiode aan Huurder schriftelijk heeft medegedeeld dat deze verlenging ongewenst is. Verhuurder is daartoe uitsluitend gerechtigd indien zij het Gehuurde binnen de genoemde optieperiode van [REDACTED] [REDACTED] nodig heeft voor de realisatie van nieuwe planologische ontwikkelingen en/of infrastructurele werken. De verlengingsoptie als vorenbedoeld dient door Huurder uiterlijk zes (6) maanden voor de einddatum genoemd in artikel 1.1 te worden ingeroepen door middel van een schriftelijk verzoek dat per aangetekende brief aan Verhuurder dient te worden toegezonden. Niet tijdig indienen van het verzoek als vorenbedoeld kan resulteren in het vervallen van deze verlengingsoptie.
- 1.3 Onverminderd het bepaalde in de artikelen 7 en 9, eindigt deze overeenkomst door het verstrijken van de overeengekomen termijn genoemd in lid 1 van dit artikel dan wel de verlengde termijn in lid 2 van dit artikel, zonder dat daartoe een voorafgaande schriftelijke mededeling noodzakelijk is.

## **Artikel 2 Huurprijs en huurprijsindexering**

- 2.1 De aanvangshuurprijs [REDACTED] bedraagt [REDACTED] per jaar, exclusief BTW. Indien over de huurprijs BTW in rekening wordt gebracht geldt het bepaalde in de artikelen 13.3 en 13.4 van de Algemene Bepalingen.
- 2.2 Een huurjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december van hetzelfde jaar. Indien in enig jaar sprake is van een onvolledig huurjaar, wordt de huurprijs berekend pro rata het aantal maanden dat Huurder het Gehuurde in gebruik heeft gehad.
- 2.3 De huurprijs dient per jaar bij vooruitbetaling op factuurbasis in zijn geheel te worden voldaan.
- 2.4 De huurprijs wordt telkens op 1 januari van ieder jaar aangepast, voor het eerst op [REDACTED] aan het verloop van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens 2015 = 100, korthedshalve ook wel "CPI-Alle Huishoudens" genoemd, zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vastgesteld op meest recente tijdsbasis, door vermenigvuldiging van de laatst geldende huurprijs met een breuk waarvan de teller is het prijsindexcijfer van de maand september voorafgaand aan de datum van aanpassing en de noemer het prijsindexcijfer van de maand september van het direct daaraan voorafgaande jaar. Een huurprijsaanpassing ingevolge dit artikel leidt nooit tot een lagere huurprijs dan de huurprijs voorafgaand aan het jaar ter zake waarvan een indexering plaatsvindt. De huurprijsaanpassing bedraagt nimmer meer dan 4,5%.

- 2.5 Indien de in lid 4 van dit artikel bedoelde gegevens geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de indexering van de huurprijs vanaf dat tijdstip in overleg met Huurder volgens andere, soortgelijke, maatstaven worden berekend.

### **Artikel 3 Bestemming: gebruik**

- 3.1 Huurder is verplicht om het Gehuurde uitsluitend en voortdurend te gebruiken en te onderhouden ten behoeve van het hebben, (be)houden en exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt, een bijhorende tankstationshop en carwash alsmede de exploitatie van afleverinstallatie voor de aflevering van elektriciteit aan elektrische wegvoertuigen.
- 3.2 Het wijzigen naar een onbemande exploitatievorm kan uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder. Verhuurder is gerechtigd daarbij voorwaarden te stellen ten aanzien van de wijze waarop het shopgebouw wordt afgewerkt. Door Huurder dient aan Verhuurder inzichtelijk te worden gemaakt hoe de rechtspositie van het op Tankstation werkzame personeel, met inachtneming van de wettelijke eisen, volledig wordt gerespecteerd.
- 3.3 Huurder draagt zorg voor het verkrijgen van eventuele voor de bedrijfsvoering vereiste vergunningen en/of ontheffingen, terwijl weigering of intrekking van die vergunningen nimmer aanleiding zal kunnen geven tot ontbinding van de overeenkomst of enig ander verhaalsrecht jegens Verhuurder.

### **Artikel 4 Onderhuur en exploitatie**

- 4.1 Huurder is niet bevoegd deze overeenkomst of de rechten daaruit aan derden af te staan of over te dragen, te belasten of te bezwaren.
- 4.2 Huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder het Gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan een derde in exploitatie te geven. Deze toestemming zal door Verhuurder niet op onredelijke gronden worden geweigerd, doch slechts worden verleend indien naar het exclusieve oordeel van Verhuurder
- (i) de exploitatie van (een) motorbrandstoffenverkooppunt(en) tot de kernactiviteiten van de betrokken partij behoort en
  - (ii) de duur van deze exploitatie- respectievelijk onderhuurovereenkomst niet langer is dan de duur van de (hoofd)huurovereenkomst en
  - (iii) de beëindiging van de exploitatie respectievelijk onderhuurovereenkomst en ontruiming per de beëindigingsdatum van het recht van opstal voldoende is gegarandeerd.
- 4.3. Aan de toestemming als bedoeld in lid 4.2 kunnen door Verhuurder (financiële) voorwaarden worden verbonden, waaronder mede zijn begrepen voorwaarden tot het overleggen van stukken en bescheiden waaruit afdoende blijkt dat aan het gestelde van lid 4.2 wordt voldaan.

- 4.4. De toestemming als bedoeld in lid 4.2 wordt in ieder geval geweigerd indien, naar het exclusieve oordeel van Verhuurder de voorgestelde onderverhuur een toekomstige uitgifte en/of ingebruikgeving beperkt of belemmert.

#### **Artikel 5 Aansprakelijkheid bodemverontreiniging**

- 5.1 Huurder kan Verhuurder niet wegens (toerekenbare) tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of tot het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Gehuurde, dan wel tot vergoeding van enige (gevolg)schade ten gevolge van bodemverontreiniging en vrijwaart Verhuurder ter zake voor aanspraken van derden, waaronder die van het bevoegd gezag.
- 5.2 Drie maanden voor de beëindiging of tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst zal in opdracht en voor rekening van Huurder verkennend onderzoek een verkennend bodemonderzoek, overeenkomstig een combinatie van protocollen, te weten NEN 5740 (Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek, Nederlands Normalisatie-instituut, Delft, oktober 1999) en het Protocol Verkennend onderzoek tankstations dan wel de daarvoor in de plaats komende wet- en/of regelgeving aangevuld met grondwateronderzoek naar MTBE en ETBE, door een specifiek gekwalificeerde, onafhankelijke instelling worden uitgevoerd. Indien alsdan verontreiniging op en/of in het Gehuurde en/of in de belendingen naast het Gehuurde wordt geconstateerd, ten aanzien waarvan door het bevoegd gezag wordt vastgesteld dat deze verontreiniging dient te worden gesaneerd, komt deze sanering voor rekening van Huurder. De sanering dient binnen 30 dagen na het eindigen van deze overeenkomst ten genoegen van Verhuurder te worden uitgevoerd.
- 5.3 Het bepaalde in het tweede lid geldt niet indien sprake is van een "Historische Verontreiniging" zoals gedefinieerd in artikel 1 van de door Verhuurder, Huurder en de afgaande huurder af te sluiten Overeenkomst Bodemaansprakelijkheid dan wel van een verontreiniging die is geconstateerd bij het onderzoek als bedoeld in artikel 2 van de Overeenkomst Bodemaansprakelijkheid en ten aanzien waarvan door het bevoegd gezag is vastgesteld dat deze niet hoeft te worden gesaneerd. De Overeenkomst Bodemaansprakelijkheid is als Bijlage 5 aan deze overeenkomst gehecht.
- 5.4 Het bepaalde in het tweede lid geldt niet indien Huurder bewijst dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van Huurder, zijn personeel, zijn klanten dan wel personen of zaken die Huurder onder zijn toezicht heeft of waarvan Huurder verantwoordelijk is, kan zijn ontstaan dan wel sprake is van een van buitenaf komende oorzaak die buiten de risicosfeer van Huurder valt.
- 5.5 Indien Huurder niet binnen de in artikel 5.2, laatste volzin, bedoelde termijn zijn saneringsverplichting(en) nakomt, zal Verhuurder de door haar noodzakelijk geachte werkzaamheden voor rekening van de Huurder verrichten.

- 5.6 Tot het moment dat de werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.5 zijn verricht, is Huurder aan Verhuurder de gederfde huurinkomsten verschuldigd. De hoogte van het alsdan verschuldigde bedrag bedraagt minimaal het door Huurder laatst betaalde huurbedrag.
- 5.7 Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van sanerings- en/of andere maatregelen.

#### **Artikel 6 Huurafhankelijk opstalrecht**

- 6.1 Ter zekerstelling van de zakenrechtelijke positie van Partijen en in relatie tot de eigendom van enerzijds de losse grond en anderzijds de daarop gevestigde of nog te vestigen opstallen, verplichten Partijen zich om dienaangaande, ten laste van Verhuurder als eigenaar en ten gunste van Huurder als gerechtigde, een huurafhankelijk zakelijk recht van opstal te vestigen overeenkomstig de aan deze overeenkomst als Bijlage 6 gehechte en daarvan deel uitmakende akte van vestiging van recht van opstal, waarmee Huurder zich onverkort en onvoorwaardelijk akkoord heeft verklaard.
- 6.2 De vestiging van het afhankelijk recht van opstal vindt plaats ten overstaan een van de (kandidaat)notarissen van het kantoor Van der Meulen, Kock & Ubachs Notarissen gevestigd te Waddinxveen.
- 6.3 De kosten van de vestiging van het huurafhankelijk opstalrecht zijn voor rekening van Verhuurder.

#### **Artikel 7 Ontbindende voorwaarden**

- 7.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat Huurder:
- a. indien overeenkomstig het Inschrijfprotocol van toepassing, niet binnen twee werkweken na ondertekening van deze overeenkomst de Overeenkomst Bodemaansprakelijkheid zoals opgenomen als bijlage 4D van het Biedboek, heeft ondertekend en aan Verhuurder heeft geretourneerd;
  - b. indien overeenkomstig het Inschrijfprotocol van toepassing, niet binnen twee werkweken na ondertekening van deze overeenkomst de taxatiewaarde zoals vermeld in het taxatierapport en is opgenomen als bijlage 9 van het Biedboek, in het kader van het te vestigen huurafhankelijk opstalrecht, is overgeschreven op de derdenrekening van de notaris bij wie de akte tot vestiging van het huurafhankelijk opstalrecht zal worden gepasseerd.
- 7.2 Het Inroepen van de ontbindende voorwaarde(n) vindt plaats door middel van een per aangetekende post verzonden schriftelijke mededeling door Verhuurder aan Huurder dat Huurder niet aan de in lid 7.1 genoemde verplichtingen heeft voldaan.

- 7.3 In geval van ontbinding krachtens het bepaalde in het eerste en tweede lid van dit artikel is Verhuurder gerechtigd Huurder uit te sluiten van deelname aan een nieuwe inschrijving van de huurrechten op het Gehuurde.
- 7.4 Tevens verbeurt Huurder ten gunste van Verhuurder een boete van € 50.000,= , onverminderd de verplichting van Huurder tot vergoeding aan Verhuurder van de in artikel 7 van het Inschrijfprotocol (Bijlage 7 bij deze overeenkomst) gedefinieerde vergoeding wegens winstderving in het geval herinschrijving van de huurrechten op het Gehuurde resulteert in een lagere opbrengst voor de Verhuurder.

### **Artikel 8 Vrijwaring**

Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na het ingaan van deze overeenkomst is ontstaan door het gebruik van het Gehuurde.

### **Artikel 9 Einde overeenkomst en tussentijdse ontbinding**

- 9.1 Deze overeenkomst eindigt door:
- a. het verstrijken van de in artikel 1 lid 1 respectievelijk lid 2 aangegeven termijn;
  - b. het invoeren van de ontbindende voorwaarden als bedoeld in artikel 7;
  - c. een buitengerechtelijke ontbinding als bedoeld in de leden 2 en 3 van dit artikel;
- 9.2 In het geval Huurder één of meerdere van zijn hoofde van uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen jegens Verhuurder niet tijdig en/of niet volledig nakomt en Huurder, ondanks een in een schriftelijke ingebrekestelling opgenomen hersteltermijn in gebreke blijft, is Verhuurder gerechtigd deze overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden.
- 9.3 Indien Huurder:
- a. surseance van betaling heeft aangevraagd, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard en/of om toepassing van de wettelijke schuldsanering heeft verzocht of de toepasselijkheid van de wettelijke schuldsanering wordt uitgesproken;
  - b. op enigerlei wijze het vrije beheer en de beschikking over zijn vermogen verliest;
  - c. een rechtspersoon is, de rechtspersoon wordt ontbonden

is Verhuurder gerechtigd deze overeenkomst met onmiddellijke ingang buitengerechtelijk te ontbinden.

### **Artikel 10 Oplevering einde overeenkomst**

- 10.1 Bij beëindiging van deze huurovereenkomst is Huurder verplicht om op de beëindigingsdatum het gehuurde leeg en geheel ontruimd op te leveren waarbij alle

opstallen inclusief funderingen, rioleringen, kabels, leidingen, bodemsaneringswerken, bestratingen en beplantingen alsmede de ondergrondse installaties inclusief pompeilanden en andere onderdelen daarvan zijn verwijderd, tenzij door Verhuurder alsdan een andere, minder vergaande, oplevering wordt voorgeschreven. In dat geval zal door Verhuurder aan Huurder voor de achter te laten opstallen etc. een vergoeding worden betaald waarvan de hoogte wordt berekend op basis van de methodiek voor de berekening van de zogeheten 'opstalwaarde' zoals opgenomen in de dan geldende door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) gepubliceerde WOZ Taxatiewijzer motorbrandstofverkooppunten of een daarvoor in de plaats tredende regeling.

- 10.2 In geval van niet tijdige of niet volledige nakoming van de in de artikelen 5 en 10.1 omschreven opleverings-, onderzoeks- en saneringsverplichtingen zal Huurder in verzuim zijn indien zij het Gehuurde niet binnen 30 dagen na beëindiging van deze huurovereenkomst overeenkomstig het gestelde in 10.1 en 10.2 oplevert, behoudens indien een dergelijke oplevering, ondanks alle inspanningen van Huurder, niet kan worden gerealiseerd door omstandigheden, buiten de invloedssfeer van Huurder. Huurder zal alsdan in de gelegenheid worden gesteld om alsnog aan haar opleveringsverplichtingen te voldoen. Verhuurder zal daartoe Huurder per aangetekende brief in gebreke stellen, met nogmaals het stellen van een redelijke termijn om aan haar opleveringsverplichtingen te voldoen.
- 10.3 Huurder kan zich niet van haar opleveringsverplichtingen disculperen als gevolg van de omstandigheid dat zij het Tankstation door een derde heeft laten exploiteren.
- 10.4 Voor iedere dag dat Huurder in gebreke is ten aanzien van een van haar opleveringsverplichtingen, is Huurder aan Verhuurder een onmiddellijk opelsbare boete verschuldigd van € 5.000,00 (vijfduizend euro) per dag tot een maximum van in totaal € 100.000,- (honderdduizend euro), onverminderd de gehoudenheid van Huurder om aan haar opleveringsverplichting te voldoen en onverminderd het recht van de Verhuurder om de daadwerkelijke schade op Huurder te verhalen.

#### **Artikel 11 Duurzaamheidsmaatregelen: snellaadplaatsen en zonnepanelen**

- 11.1 Huurder zal binnen twee jaar na de ingangsdatum van deze huurovereenkomst, dan wel binnen de aanvullende termijn als bedoeld in artikel 11.3, op het Gehuurde tenminste twee snellaadplaatsen met een laadcapaciteit van tenminste 150 kW /laadplek gelijkstroom installeren en in gebruik nemen. De snellaadplaatsen dienen 24/7 toegankelijk te zijn met de gangbare identificatie- en betaalmethodes (RFID) en bijkomend minstens één contactloze identificatie- en betaalmethode. De snellaadplaatsen dienen goed zichtbaar te zijn en duidelijk te worden aangegeven. De oplaadplekken dienen te worden voorzien van duidelijke belijning en/of bebording ten behoeve van elektrische auto's.
- 11.2 Huurder zal binnen één jaar na de ingangsdatum van deze huurovereenkomst dan wel binnen de extra termijn als bedoeld in artikel 11.3, op het dak van de tot het tankstation



behorende luifel zoveel PV-panelen ('Photo Voltaic'; of wel zonnepanelen) installeren als gegeven de beschikbare ruimte maximaal mogelijk is, doch zonder dat daarmee, overeenkomstig de vigerende NEN-en/of ISO normeringen, de bouwkundige draagkracht en veiligheid van de luifelconstructie in het geding kan komen. De te installeren PV-panelen dienen primair te zijn bestemd voor het interne elektriciteitsgebruik van het tankstation inclusief -indien technisch mogelijk- de snellaadplaatsen bedoeld in artikel 11.1.

11.3 Indien de termijnen genoemd in artikel 11.1 en/of 11.2 voor de realisatie en ingebruikname van de snellaadplaatsen en de PV-panelen niet kunnen worden gehaald door omstandigheden die aantoonbaar buiten de invloedssfeer van Huurder liggen, kan Verhuurder een extra termijn gunnen waarbinnen alsnog aan deze verplichting moet worden voldaan. Onder omstandigheden als vorenbedoeld worden ondermeer, doch niet uitsluitend, verstaan:

a. vertragingen bij de netbeheerder in de oplevering van de voor de snellaadplaatsen vereiste verzwaring van de netaansluiting;

b. onvoldoende beschikbaarheid van de noodzakelijke materialen en/of onvoldoende capaciteit bij installateurs en aannemers voor het uitvoeren van de voor de aanleg en installatie noodzakelijke werkzaamheden;

Voorwaarde voor het gunnen van een extra termijn is dat door Huurder aan Verhuurder schriftelijk bewijs wordt overgelegd dat Huurder de noodzakelijke aanvra(a)g(en) bij de netbeheerder binnen zes (6) maanden na de ingangsdatum van de huurovereenkomst heeft ingediend dan wel overigens jegens Verhuurder aannemelijk kan maken zich maximaal te hebben ingespannen om aan de in artikel 11.1 en 11.2 gestelde termijnen te voldoen.

11.4 Indien door Huurder, ondanks een ingebrekestelling en een passende termijn tot nakoming, niet of niet tijdig wordt voldaan aan één of beide verplichting(en) opgenomen in artikel 11.1 t/m 11.3 verbeurt Huurder ten gunste van Verhuurder een boete van € 5.000,- (vijfduizend euro) per dag tot een maximum van in totaal € 100.000,- (honderdduizend euro) per onderdeel.

## **Artikel 12 Slotbepalingen**

12.1 De aan deze overeenkomst gehechte bijlagen maken daarvan onlosmakelijk onderdeel uit. Ingeval van strijdigheid tussen deze overeenkomst en de bijlage(n) prevaleert deze overeenkomst.

12.2 Niets in deze overeenkomst kan worden uitgelegd als een uitsluiting of beperking van (de wijze van uitoefening van) enig recht dat of enige bevoegdheid die Verhuurder uit hoofde van het publiekrecht toekomt.

12.3 Op deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende verplichtingen is Nederlands recht van toepassing.

12.4 Geschillen in verband met deze overeenkomst zullen bij uitsluiting worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter te Den Haag.

Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht en welke daarmee een onlosmakelijk geheel vormen:

- Bijlage 1 Overeenkomst tot vestiging huurafhankelijk opstalrecht motorbrandstoffen
- Bijlage 2 Betalingskwitantie
- Bijlage 3 Huurtekening
- Bijlage 4 Algemene Bepalingen Grondhuur Tankstations van Verhuurder Bodegraven-Reeuwijk
- Bijlage 5 Overeenkomst Bodemaansprakelijkheid
- Bijlage 6 Concept-akte van vestiging van recht van opstal
- Bijlage 7 Inschrijfprotocol tankstationlocatie Goudseweg 131

Aldus opgemaakt en in drievoud ondertekend,

Plaats:

Bodegraven

Plaats

8-g-23

Datum:

27/9/23

Namens Verhuurder

Namens Huurder



**OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN  
EEN HUURAFHANKELIJK OPSTALRECHT**

Tankstationlocatie Goudseweg 131 te Bodegraven

De ondergetekende:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, gevestigd Raadhuisplein 1 te Bodegraven, postadres: Postbus 401, 2410 AK te Bodegraven ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer M.K.A. Grauss ten deze handelend ter uitvoering van het besluit d.d. 20 december 2022 met nr. Z/21/114061/DOC-22282311 van het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: "**de Grondeigenaar**",

en

2. **Enviem Retail Real Estate B.V.**, statutair gevestigd te Harderwijk, kantoorhoudende aan de Ampèrestraat 5 te Harderwijk (3846 AN) ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 8019181, waarvan alleen/zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder Enviem Retail Holding B.V. kantoorhoudende aan de Ampèrestraat 5 te Harderwijk (3846 AN) ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 8017418, waarvan alleen/zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder Enviem Holding B.V. (buitenlandse rechtsvorm: Besloten vennootschap (Curaçao)), kantoorhoudende aan de Ampèrestraat 5 te Harderwijk (3846 AN) ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 37101568 (Handelsregister Willemstad, Curaçao, onder nummer 89152), rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders, [REDACTED] en [REDACTED], gezamenlijk bevoegd (overeenkomstig buitenlands recht): hierna aangeduid als "**Opstalhouder**";

de Grondeigenaar en Opstalhouder tezamen hierna aangeduid als "**Partijen**".

verklaren:

- dat de Grondeigenaar bij de op 26 april 2023 gehouden inschrijving heeft aangeboden de huurovereenkomst met betrekking tot een perceel losse grond Goudseweg 131 te Bodegraven, kadastraal bekend: Gemeente Bodegraven, sectie C, nummers 8542 (ged.) en 8375 (ged.), groot circa 1.250 m<sup>2</sup>, hierna aan te duiden als: "**Registergoed**", en een daarvan afhankelijk opstalrecht ten behoeve van het daarop gestichte of te stichten verkooppunt voor motorbrandstoffen c.a.;
- dat op deze veiling onder meer van toepassing was het 'Inschrijfprotocol tankstationlocatie Goudseweg 131', zoals opgenomen in **BIJLAGE 1** van het Biedboek (kenmerk: [REDACTED] 'bodegraven.2022.0701.1')

- dat op basis van het door Opstalhouder bij de inschrijving uitgebrachte bod ten bedrage van [REDACTED] [REDACTED] middels een Bericht van Gunning de dato 15 juni 2023 de Grondeigenaar het huurrecht aan Opstalhouder heeft gegund.
- dat Opstalhouder –behoudens in het geval dat Opstalhouder de laatst zittende huurder van het Registergoed was – zich bij het uitgebrachte bod bereid heeft verklaard om een vooraf vastgestelde waarde voor de in of op de losse grond aanwezige opstallen te betalen aan de Grondeigenaar (hierna te noemen: '**de Taxatiewaarde**');
- dat Opstalhouder en de Grondeigenaar een overeenkomst tot vestiging van een huurafhankelijk opstalrecht wensen te sluiten met betrekking tot de gestichte en nog te stichten opstallen op het voormelde registergoed;
- dat Opstalhouder binnen twee jaar na de ingangsdatum van de huurovereenkomst, dan wel binnen de aanvullende termijn als bedoeld in artikel 11.3 van de huurovereenkomst, op het Registergoed tenminste twee snellaadplaatsen met een laadcapaciteit van tenminste 150 kW gelijkstroom zal realiseren en in gebruik nemen.
- dat Opstalhouder binnen één jaar na de ingangsdatum van de huurovereenkomst dan wel binnen de extra termijn als bedoeld in artikel 11.3 van de huurovereenkomst, op het dak van de tot het tankstation behorende luifel zoveel PV-panelen ('Photo Voltaic'; of wel zonnepanelen) zal installeren als gegeven de beschikbare ruimte maximaal mogelijk is, doch zonder dat daarmee, overeenkomstig de vigerende NEN-en/of ISO normeringen, de bouwkundige draagkracht en veiligheid van de luifelconstructie in het geding kan komen. De te installeren PV-panelen dienen primair te zijn bestemd voor het interne elektriciteitsgebruik van het tankstation inclusief -indien technisch mogelijk- de snellaadplaatsen bedoeld in artikel 11.1 van de huurovereenkomst.

## **Overeenkomst tot vestiging huurafhankelijk recht van opstal**

### **Artikel 1.**

De Grondeigenaar en Opstalhouder hebben overeenstemming tot vestiging van een huurafhankelijk opstalrecht met betrekking tot het Registergoed bereikt, ten gevolge waarvan de Grondeigenaar bij deze aan Opstalhouder aanbiedt het voormelde recht van opstal te vestigen, welk aanbod door Opstalhouder wordt aanvaard.

### **Vergoedingen**

#### **Artikel 2.**

De eenmalige door Opstalhouder te betalen Taxatiewaarde bedraagt [REDACTED]  
De in de Taxatiewaarde opgenomen waarde van de roerende zaken is door partijen gesteld op [REDACTED]

█ In het geval dat Opstalhouder de laatst zittende huurder van het Registergoed was zal geen Taxatiewaarde worden betaald.

De retributie is inbegrepen in de krachtens de Huurovereenkomst verschuldigde jaarhuur.

### **Vestiging**

#### **Artikel 3.**

De akte houdende vestiging van het huurafhankelijk recht van opstal zal uiterlijk 15 werkdagen, of zoveel later als dat partijen nader overeenkomen, na de retourontvangst van de getekende stukken door de gemeente, worden verleden ten overstaan van één van de notarissen van het kantoor Van der Meulen, Kock & Ubachs Notarissen gevestigd te Waddinxveen.

### **Voorwaarden recht van opstal**

#### **Artikel 4.**

Het recht van opstal zal voorts worden gevestigd onder de voorwaarden zoals vermeld in de concept akte houdende vestiging huurafhankelijk recht van opstal, van welke conceptakte een kopie als **BIJLAGE 1** aan deze overeenkomst zal worden gehecht.

### **Kosten vestigen recht van opstal**

#### **Artikel 5**

De kosten verbonden aan de vestiging van het huurafhankelijk opstalrecht komen voor rekening van de Grondeigenaar.

Opstalhouder verklaart uitdrukkelijk akkoord te zijn met de in de concept opstalakte vermelde voorwaarden en bepalingen.

Bijlage 1: conceptakte vestiging van het huurafhankelijk opstalrecht

Aldus door de Grondeigenaar getekend te Baddegraven op 27/01 '23  
2023

Naam

Functie

Burgemeester

Aldus door Opstalhouder getekend te Harderwijk op 8-9-23  
2023





BANK

# Mutatie Details

2



<b>Datum</b>	5-7-2023	<b>Gebruiker</b>	[REDACTED]	<b>Pagina</b>	1 van 1
		<b>Rekening</b>	[REDACTED]		
		<b>Tenaamstelling rekening</b>		GEM. BODEGRAVEN-REEUWIJK	

<b>Tegenrekening</b>	[REDACTED]	<b>Tenaamstelling rekening</b>	ENVIEM RETAIL REAL ESTATE B.V.
<b>Bedrag</b>	[REDACTED]	<b>Af / Bij</b>	Bij
<b>Datum</b>	29-06-2023	<b>Referentie</b>	[REDACTED]
<b>Instructie Identificatie</b>		<b>End-to-End Identificatie</b>	
<b>Omschrijving</b>	[REDACTED]		
<b>Boekingscode</b>	[REDACTED]		
<b>Additionele informatie</b>	[REDACTED]		
<b>Gewenste verwerkingsdatum</b>		<b>Type</b>	
<b>Soort</b>	[REDACTED]		
<b>Afschriftvolgnummer</b>	[REDACTED]		







 te verhuren grond, kadastraal perceel C8542: ca. 1164 m2  
 te verhuren grond, kadastraal perceel C8375: ca. 86 m2

Behoort bij overeenkomst de datum

8-9-23

De huurder

De gemeente

Gemeente  Bodegraven Reeuwijk

Adres : Raadhuisplein 1, 2411 RD te Bodegraven  
 Postadres : Postbus 401, 2410 AK te Bodegraven  
 Telefoon : (0172) 522 522  
 email : info@bodegraven-reeuwijk.nl  
 internet : www.bodegraven-reeuwijk.nl

Te verhuren aan

**Enviem Retail Real Estate B.V.**

X

X

plaatselijk bekend

**Goudseweg 131 te Bodegraven**

Schaal 1:500

Formaat A4

Getekend

Team

Grootte kaal 1250 m2

tekeningsnummer 01

Kadastrale aanduiding  
BDG00C8542 (ged)  
BDG00C8375 (ged)



## **Algemene Bepalingen Grondhuur Tankstations**

### **Artikel 1 Begripsomschrijvingen**

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

het Biedboek	het in digitale vorm opgestelde 'Biedboek inschrijving huurrechten tankstationlocatie Goudseweg 131', kenmerk: 'Bodegraven.2022.0701.1';
de Gemeente	de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, gevestigd Raadhuisplein 1 te Bodegraven, postadres: Postbus 401, 2410 AK te Bodegraven.
Huurovereenkomst	de door de Gemeente met de Huurder opgemaakte huurovereenkomst zoals opgenomen als Bijlage 4A van het Biedboek;
Huurder	de natuurlijke perso(o)n(en) of rechtsperso(o)nen met wie de Gemeente de huurovereenkomst is aangegaan en hun rechtsverkrijgende(n);
Algemene Bepalingen	deze algemene bepalingen alsmede de bijzondere voorwaarden die zijn opgenomen in de Huurovereenkomst of in een toekomstige wijzigingsovereenkomst;
het Gehuurde	het door de Gemeente aan Huurder verhuurde perceel losse grond, zoals omschreven in de Huurovereenkomst;

### **Artikel 2 Bestemming en gebruik**

- 2.1 Huurder is verplicht om het Gehuurde uitsluitend en voortdurend te gebruiken ten behoeve van het hebben, (be)houden en exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt c.a., waaronder mede wordt verstaan de verkoop van elektriciteit ten behoeve van het wegverkeer.
- 2.2 Huurder is verplicht het Gehuurde (met inbegrip van de eventueel daarop aanwezige opstallen) als een goed huurder te gebruiken in overeenstemming met de in lid 1 van dit artikel genoemde bestemming. Huurder draagt er zorg voor dat gebouwen, werken en beplantingen, voor zover aanwezig, in goede staat zijn. De Gemeente is niet tot onderhoud of herstel van het Gehuurde verplicht.
- 2.3 a. Huurder mag eerst gebouwen, bestratingen, verlichtingsinstallaties, leidingen en/of andere werken op het Gehuurde aanbrengen nadat de hiervoor bij de Gemeente in te dienen plannen door of namens de Gemeente schriftelijk zijn goedgekeurd. Op deze plannen moeten alle aan te brengen opstallen met hun maten, afmetingen en in dien van toepassing, hun verlichtingssterkten voorkomen.

- b. Van de door of namens de Gemeente goedgekeurde plannen mag niet zonder haar toestemming worden afgeweken.
  - c. Het onder a en b bepaalde is van overeenkomstige toepassing op uitbreiding of wijziging van de opstallen of een onderdeel daarvan, voor zover een en ander aan de buitenzijde daarvan zichtbaar is.
  - d. Met de uitvoering van de werkzaamheden of de uitbreiding, wijziging of opruiming van de opstallen mag niet worden begonnen voordat de plannen door of namens de Gemeente schriftelijk zijn goedgekeurd.
  - e. Huurder is verplicht na door de Gemeente gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn zonder vergunning of toestemming aangebrachte opstallen te verwijderen en eventueel toegebrachte schade te herstellen.
  - f. Huurder is bevoegd naar eigen keuze en inzicht beplantingen aan te brengen op het Gehuurde. De Gemeente kan evenwel in het belang van de bescherming en een veilig en doelmatig gebruik, daaronder begrepen de verkeersveiligheid, verlangen dat aangebrachte beplantingen worden verwijderd of gewijzigd. Huurder is verplicht hieraan na eerste schriftelijke aanzegging van de Gemeente terstond gehoor te geven.
- 2.4 Huurder is niet bevoegd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente uit het Gehuurde grind, zand of andere bodemspecie weg te halen of zoden te steken en weg te voeren. Huurder is verplicht tot herstel in de vorige toestand en tot schadevergoeding. Indien Huurder in gebreke blijft een en ander tijdig te herstellen, is de Gemeente bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van Huurder zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist.
- 2.5 Huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente bodemspecie te onttrekken aan of te storten op het Gehuurde. Toestemming dient uiterlijk veertien dagen voor de voorgenomen onttrekkings- of stortingswerkzaamheden door Huurder schriftelijk te worden verzocht. De Gemeente kan (financiële) voorwaarden aan haar toestemming verbinden. Huurder verbindt zich tot strikte naleving van de door de Gemeente gestelde voorwaarden.

### **Artikel 3 Betaling**

- 3.1 Alle betalingen aan de Gemeente dienen uitsluitend plaats te vinden door overschrijving naar het op de factuur vermelde IBAN-rekeningnummer ten name van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en onder vermelding van op de factuur vermelde gegevens.
- 3.2 Huurder is verplicht alle andere bedragen die hij naast of bovenop de huurprijs uit hoofde van de Huurovereenkomst is verschuldigd, zonder enige opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op de gemeente heeft of meent te hebben, te voldoen op de voor de betaling van de huurprijs aangegeven wijze binnen een maand na het tijdstip van opeisbaarheid.
- 3.3 Indien Huurder niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daartoe een ingebrekestelling is vereist en is hij gehouden tot vergoeding van een rente van twaalf procent per jaar over het verschuldigde bedrag voor de dag(en), een dagdeel daaronder begrepen, dat de Gemeente de betaling te laat heeft ontvangen, gerekend vanaf de vervaldatum, met een minimum van twaalf Euro (€ 12,--).
- 3.4 Betalingen ter zake van de Huurovereenkomst strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en de verbeurde boete(n) en ten slotte in mindering van de jongste termijn(en) van de hoofdsom en van de lopende rente.
- 3.5 Door toezending van een factuur of betaling van de huurprijs na het einde van de Huurovereenkomst of na het tijdstip waarop de huurprijs kan worden aangepast, ontstaat geen recht op verlenging van de huurovereenkomst respectievelijk op een ongewijzigde huurprijs voor een nieuwe periode.

### **Artikel 4 Aanvaarding, staat van het Gehuurde**

- 4.1 Huurder kent het Gehuurde volledig en aanvaardt het Gehuurde in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van de aanvang van de huurovereenkomst, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden.
- 4.2 De vermelding in de Huurovereenkomst van oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van het Gehuurde is slechts als aanduiding bedoeld zonder dat dit hieraan hoeft te beantwoorden. Huurder heeft geen aanspraak op vermindering van de huurprijs en/of op schadevergoeding indien het vermelde niet overeenkomt met de werkelijkheid.
- 4.3 De Gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele gebreken die het Gehuurde blijkt te hebben en die de Gemeente op het moment van het aangaan van de Huurovereenkomst daadwerkelijk niet kende of naar gangbare opvattingen niet (be)hoefde te kennen.

## **Artikel 5 Verplichtingen van Huurder**

- 5.1 Huurder is verplicht:
- a. het Gehuurde uitsluitend en voortdurend aan te wenden en te gebruiken ten behoeve van een motorbrandstofverkoopspunt c.a.;
  - b. al datgene te doen en na te laten waardoor schade aan het Gehuurde en belendingen alsmede gevaar of hinder voor c.q. aan personen – in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen en ten deze de aanwijzingen van de Gemeente op te volgen;
  - c. toe te laten en te gedogen dat op, aan of boven het Gehuurde palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten en andere voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd;
  - d. alle door de Gemeente aan te wijzen personen voor inspectie in overleg met Huurder toegang geven tot het Gehuurde.
- 5.2 omtrent de plaats en wijze waarop de hiervoor in lid 1 sub c bedoelde voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, zal tevoren overleg met Huurder plaatsvinden.
- 5.3 alle schade die het onmiddellijk gevolg is van het van de hiervoor in lid 1 sub c bedoelde voorwerpen en/of voorzieningen en die redelijkerwijs niet ten laste van Huurder kan blijven, zal door de Gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan Huurder worden vergoed.

## **Artikel 6 Verbodsbepalingen**

- 6.1 Het is Huurder niet toegestaan:
- a. het Gehuurde te gebruiken ten behoeve van het opslaan en verkopen van L.P.G. behoudens indien daartoe door het bevoegd gezag overeenkomstig de vigerende wet- en regelgeving vergunning is verleend.
  - b. het Gehuurde te gebruiken ten behoeve van het opslaan en verkopen van andere producten en artikelen dan die welke doorgaans in een motorbrandstofverkoopspunt c.a. worden aangeboden;
  - c. het Gehuurde te gebruiken voor het maken van reclame anders dan voor het eigen bedrijf van Huurder of voor het bedrijf van een derde die het Gehuurde met schriftelijke toestemming van de Gemeente geheel of gedeeltelijk onderhuurt of anderszins in gebruik heeft;

- d. het Gehuurde te gebruiken ten behoeve van reparaties aan motorvoertuigen, tenzij het kleine reparaties of servicediensten betreft.
  - e. het Gehuurde voor een langere periode dan veertien dagen niet te gebruiken, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente;
  - f. handelingen te verrichten of na te laten als gevolg waarvan het Gehuurde en/of de omgeving daarvan wordt of kan worden beschadigd dan wel wordt of kan worden verontreinigd met stoffen die schadelijk zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid;
  - g. het Gehuurde te gebruiken ten behoeve van de verkoop van alcoholische dranken;
  - h. het Gehuurde te gebruiken ten behoeve van horeca-activiteiten, behoudens voor zover toegestaan krachtens het op het Gehuurde van toepassing zijnde bestemmingsplan.
- 6.2 Burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk kunnen hetgeen is bepaald in lid onder a en b ontheffing verlenen voor een bepaalde tijd of tot wederopzegging en daaraan financiële en/of andere voorwaarden verbinden.

#### **Artikel 7 Nakoming en tenuitvoerlegging**

- 7.1 De Gemeente is bevoegd nakoming te vorderen van de voor Huurder uit de Huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen en hem in dat kader aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving daarvan. Huurder is verplicht deze aanwijzingen terstond en onvoorwaardelijk op te volgen.
- 7.2 Indien Huurder zijn uit de Huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen niet nakomt, is hij verplicht op eerste schriftelijke aanzegging van de Gemeente hetgeen in strijd daarmee is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene te bewerkstelligen waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid.
- 7.3 De Gemeente is zonder rechterlijke machtiging bevoegd hetgeen in strijd met een uit de Huurovereenkomst voortvloeiende verplichting is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene te bewerkstelligen waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid. De kosten die in verband hiermee door of vanwege de Gemeente worden gemaakt, komen ten laste van Huurder. Een en ander geldt onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming (op straffe van een dwangsom), dan wel vervangende en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen en/of de Huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden.

### **Artikel 8 In verzuim zijn van Huurder**

- 8.1 In het geval Huurder één of meerdere van zijn uit hoofde van de Huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen jegens de Gemeente niet tijdig en/of niet volledig nakomt en Huurder, ondanks een in een schriftelijke ingebrekestelling opgenomen hersteltermijn in gebreke blijft, is de Gemeente gerechtigd de Huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden.
- 8.2 Huurder verbindt zich ertoe aan de Gemeente te vergoeden alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, waaronder ook begrepen incassokosten, die voor de Gemeente ontstaan bij niet, niet-tijdige en/of niet behoorlijke nakoming door Huurder van de uit hoofde van de Huurovereenkomst op hem rustende verplichtingen.
- 8.3 Het niet voldoen door Huurder aan enig publiekrechtelijk vereiste of voorwaarde kan door de Gemeente worden beschouwd als een toerekenbare tekortkoming op grond waarvan de Gemeente de Huurovereenkomst buitengerechtelijk kan ontbinden overeenkomstig het bepaalde in het eerste lid van dit artikel.

### **Artikel 9 Boetes**

- 9.1 Zonder dat daartoe een ingebrekestelling nodig is, verbeurt Huurder voor iedere tekortkoming in de nakoming van één van de verplichtingen uit hoofde van de Huurovereenkomst of de Algemene Bepalingen, een boete van [REDACTED] voor iedere dag, een dagdeel daaronder begrepen, dat de tekortkoming voortduurt.
- 9.2 Het bepaalde in het vorig lid geldt onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende en/of vervangende schadevergoeding te vorderen en/of de Huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden en onverminderd de verplichting van Huurder tot verwijdering of herstel. Artikel 6:92 lid 2 BW is niet van toepassing

### **Artikel 10 Aansprakelijkheid**

- 10.1 Indien de Huurovereenkomst aan twee of meer personen als deelgenoten toebehoort, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle uit de Huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
- [REDACTED] [REDACTED]



- 10.2 Na overdracht van de Huurovereenkomst of van een aandeel in de Huurovereenkomst zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde huurprijs die in de aan de verkrijging voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.
- 10.3 Huurder is verplicht de Gemeente onmiddellijk op de hoogte te stellen indien schade dreigt te ontstaan of is ontstaan of indien zich een gebrek mocht openbaren aan het Gehuurde. Huurder is voorts verplicht naar vermogen alle noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming en beperking van schade aan het Gehuurde.
- 10.4 Huurder is aansprakelijk voor schade – van welke aard dan ook – aan het Gehuurde die is ontstaan door een aan Huurder toe te rekenen tekort schieten in de nakoming van één of meerdere uit de Huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

#### **Artikel 11 Mededelingsplicht; onverdeeldheid**

- 11.1 Indien Huurder overlijdt, zijn de erfgenamen verplicht hiervan binnen een maand na het overlijden schriftelijk mededeling te doen aan de Gemeente. Bij deze mededeling dient tevens het verzoek om medewerking als bedoeld in artikel 229 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek aan de Gemeente te worden voorgelegd.
- 11.2 Indien de Huurovereenkomst na echtscheiding in een ontbonden gemeenschap van goederen of na beëindiging van een geregistreerd partnerschap in een ontbonden geregistreerd partnerschap is gevallen, is degene aan wie de Huurovereenkomst is toegedeeld verplicht hiervan binnen een maand schriftelijk mededeling aan de Gemeente te doen, onder overlegging van een afschrift of uittreksel van de akte van verdeling.
- 11.3 Indien Huurder een rechtspersoon is en deze ontbonden wordt, zijn de vereffenaars verplicht hiervan binnen een maand na de ontbinding schriftelijk mededeling te doen aan de Gemeente.
- 11.4 Het bepaalde in lid 3 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing indien ten aanzien van een rechtspersoon een afsplitsing wordt aangebracht in de zin van titel 7, afdeling 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.
- 11.5 Iedere deelgenoot ten aanzien van de Huurovereenkomst is gehouden eraan mee te werken dat de onverdeeldheid binnen drie jaar na het ontstaan ervan is verdeeld.

## **Artikel 12 Toestemming**

- 12.1 Huurder is verplicht in de gevallen waarin de toestemming van de Gemeente is vereist, de in verband daarmee door de Gemeente verlangde gegevens over te leggen. De Gemeente is bevoegd (financiële) voorwaarden te verbinden aan de door haar verleende toestemming.
- 12.2 De verlening van toestemming laat steeds onverlet de op grond van wet- en/of regelgeving bestaande verplichtingen van Huurder om vergunning of toestemming te vragen.
- 12.3 De verlening van toestemming geldt slechts voor het specifieke geval en ontslaat Huurder niet van de verplichting andermaal toestemming te vragen zodra dit nodig is en verplicht de Gemeente niet tot het verlenen van toestemming in een dergelijk of soortgelijk geval.
- 12.4 De verlening van toestemming ontslaat Huurder niet van een behoorlijke nakoming van de voor hem uit de Huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, terwijl de Gemeente

## **Artikel 13 Zakelijke lasten en belastingen**

- 13.1 De zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het Gehuurde en daarop gestichte opstallen, komen ten laste van Huurder, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd. Derhalve komen in ieder geval voor rekening van Huurder de onroerende zaakbelasting, precariorechten, rioolrechten, waterschapslasten en milieubeschermingsheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewater, de bijdrage in de zuiveringskosten afvalwateren en bedragen uit hoofde van milieubescherming in enige andere heffing.
- 13.2 Alle boeten, vergoedingen en dergelijke wegens overtreding van enige wet of verordening door toedoen, nalaten of onvoorzichtigheid van Huurder of van hen die met zijn toestemming op of in het Gehuurde aanwezig zijn, verschuldigd, komen ten laste van Huurder, ook indien zij ingevolge de wet of verordening ten laste van de Gemeente komen.
- 13.3 Over de verschuldigde huurprijs zal door de Gemeente aan Huurder omzetbelasting in rekening worden gebracht. De Gemeente opteert derhalve voor met omzetbelasting belaste verhuur en Huurder stemt daarmee in. Huurder garandeert de Gemeente dat hij het Gehuurde zal gebruiken binnen de grenzen van het bepaalde in artikelen 2 en 5 voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig, dat wil zeggen voor 90% of meer, recht op aftrek van de omzetbelasting op voet van artikel 10 Wet op de Omzetbelasting 1968 bestaat.

13.4 Met betrekking tot de met omzetbelasting belaste Verhuur geldt verder het volgende:

a. Huurder is verplicht aan de Gemeente op diens eerste verzoek een door Huurder ondertekende verklaring uit te reiken, dat hij het Gehuurde gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig, dat wil zeggen voor 90% of meer, recht op aftrek van de omzetbelasting op voet van artikel 10 Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat. Voorts is Huurder aan het einde van elk kalenderjaar verplicht aan de Gemeente een door Huurder ondertekende verklaring uit te reiken dat hij het Gehuurde over het afgelopen kalenderjaar al dan niet heeft gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig, of nagenoeg volledig, dat wil zeggen voor 90% of meer, recht op aftrek van de omzetbelasting op voet van artikel 10 Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat. Bij wijziging of intrekking van (artikel 10 van) de Wet op de omzetbelasting 1968 treedt het daarvoor in de plaats komende wettelijke voorschrift voor de toepassing van het bepaalde in dit artikel in de plaats.

b. Huurder verleent onherroepelijke volmacht aan de Gemeente om mede namens Huurder een verzoek om te worden uitgezonderd van de vrijstelling van omzetbelasting voor de verhuur van het Gehuurde aan de bevoegde fiscale autoriteit(en) te richten. Huurder zal voorts desverzocht dit verzoek binnen acht dagen nadat hij dit daartoe van de Gemeente ontvangen zal hebben, mede- ondertekenen en weer aan de Gemeente doen toekomen, onverminderd de bevoegdheid van Verhuurder tot gebruikmaking van de in deze bepaling vermelde onherroepelijke volmacht.

#### **Artikel 14 Plaatsopneming**

14.1 De Gemeente is bevoegd door plaatsopneming na te gaan of Huurder heeft voldaan aan de voor hem uit de wet en de Huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

14.2 De Gemeente deelt Huurder de dag en het tijdstip waarop de plaatsopneming wordt gehouden tijdig mee.

14.3 De daartoe door de Gemeente aangewezen personen hebben vrije toegang tot het Gehuurde en de daarop aanwezige opstallen. Zij geven Huurder bij hun komst kennis van hun aanwezigheid.

14.4 Het te eniger tijd niet uitoefenen van de in het eerste lid bedoelde bevoegdheid doet niet af aan de uitoefening van de rechten die de Gemeente heeft indien Huurder de voor hem uit de wet en de Huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen niet nakomt.





Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

## OVEREENKOMST BODEMAANSPRAKELIJKHEID

### Tankstationlocatie Goudseweg 131

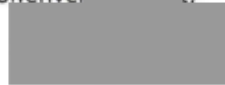
#### DE ONDERGETEKENDEN:

- A. Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende aan de Weena 70 te Rotterdam (3012 CM), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24112907, ten deze bij volmacht d.d. 24 januari 2023 rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED], zelfstandig bevoegd hierna te noemen: **"de Bestaande Wederpartij"**,
- B. **de gemeente Bodegraven-Reeuwijk**, kantoorhoudende te Bodegraven aan het Raadhuisplein 1 te Bodegraven (2411 BD), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 52505545, ten dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer drs. M.K.A. Grauss, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 20 december 2022, kenmerk Z/21/114061\DOC-22282311. hierna te noemen: **"de Gemeente"**,
- C. **Enviem Retail Real Estate B.V.**, statutair gevestigd te Harderwijk, kantoorhoudende aan de Ampèrestraat 5 te Harderwijk (3846 AN) ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 8019181, waarvan alleen/zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder Enviem Retail Holding B.V. kantoorhoudende aan de Ampèrestraat 5 te Harderwijk (3846 AN) ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 8017418, waarvan alleen/zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder Enviem Holding B.V. (buitenlandse rechtsvorm: Besloten vennootschap (Curaçao)), kantoorhoudende aan de Ampèrestraat 5 te Harderwijk (3846 AN) ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 37101568 (Handelsregister Willemstad, Curaçao, onder nummer 89152), rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders, [REDACTED] en [REDACTED] gezamenlijk bevoegd (overeenkomstig buitenlands recht): hierna te noemen: **"de Opvolgende Huurder"**,

De hierboven genoemde partijen A, B en C hierna gezamenlijk aan te noemen: **"Partijen"**

#### IN AANMERKING NEMENDE:

- dat de Gemeente en de Bestaande Wederpartij overeenstemming hebben bereikt over de beëindiging van het aan de Bestaande Wederpartij verleende huurrecht voor het gebruiken van het aan de Gemeente toebehorende perceel losse grond, gelegen aan de Goudseweg 131 te 2411 HK Bodegraven, kadastraal bekend gemeente Bodegraven, sectie C, nummer 8375 en nummer 8587 (ged) v [REDACTED] hebben, behouden en (doen) exploiteren van een motorbrandstoffenver [REDACTED]. hierna te noemen: **"de Tankstationlocatie"**; [REDACTED]



- dat de Gemeente in een op 26 april 2023 gehouden inschrijving ('de Inschrijving') heeft aangeboden het huurrecht voor de losse ondergrond [in combinatie met een daaraan afhankelijk Recht van Opstal], rechtgevend op het gebruik van de Tankstationlocatie als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- dat de Opvolgende Huurder op basis van de bij de Inschrijving uitgebrachte bieding winnaar is van de Inschrijving en ook heeft voldaan aan de overige bij de Inschrijving gestelde voorwaarden, waaronder betaling van de geboden bidsom en de Gemeente daarom terzake van de Tankstationlocatie met de Opvolgende Huurder een huurovereenkomst zal sluiten/heeft gesloten;
- dat Partijen streven naar een 'going concern' van de Tankstationlocatie waarbij de exploitatie van het tankstation zo min mogelijk onderbroken zal zijn en in dat verband een regeling wensen te treffen ten aanzien van de vaststelling en overdracht van de aansprakelijkheid voor, op en/of rond de Tankstationlocatie mogelijk aanwezige bodemverontreiniging welke verband houdt met de aanwezigheid en exploitatie van het op de Tankstationlocatie aanwezige tankstation.

#### KOMEN OVEREEN:

##### **Artikel 1. Historische Verontreiniging**

De Opvolgende Huurder heeft kennis genomen van de bodemrapporten en de door het Bevoegd gezag afgegeven beschikkingen en/of goedkeuringen, zoals die ter inzage hebben gelegen in de ter gelegenheid van de Inschrijving door de Gemeente ingerichte dataroom en neemt de uit de Historische Verontreiniging voortvloeiende plichten over van de Bestaande Wederpartij zonder verdere vergoeding. De Opvolgende Huurder zal daarenboven de Bestaande Wederpartij vrijwaren voor alle vorderingen van zichzelf en derden (daarin begrepen de Gemeente en het Bevoegd Gezag) die verband houden met de Historische Verontreiniging. Partijen zullen samen alle nodige stappen ondernemen om de door het Bevoegd Gezag afgegeven beschikkingen en/of goedkeuringen met betrekking tot de Historische Verontreinigingen op naam te stellen van de Opvolgende Huurder.

##### **Artikel 2. Verkennend Bodemonderzoek**

1. De Bestaande Wederpartij zal binnen 2 werkweken na het definitieve bericht van gunning opdracht verstrekken tot het laten uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek, overeenkomstig een combinatie van protocollen, te weten NEN 5740 (Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek, Nederlands Normalisatie-instituut, Delft, oktober 1999) en het Protocol Verkennend onderzoek tankstations dan wel de daarvoor in de plaats komende wet- en/of regelgeving aangevuld met grondwateronderzoek naar MTBE en ETBE, door een specifiek gekwalificeerde, van Partijen onafhankelijke instelling.
2. De Bestaande Wederpartij zal de kosten die verband houden met het onderzoek als bedoeld in lid 1 geheel ten laste nemen.
3. Het rapport met de resultaten van het in lid 1 van dit artikel bedoelde onderzoek moet, zodra dat beschikbaar is doch uiterlijk binnen 5 werkbare weken na de opdrachtverlening, aan Partijen worden overhandigd. Indien deze termijn niet wordt of mogelijk niet wordt behaald dient de Bestaande Wederpartij de Gemeente daarover direct schriftelijk c.q. per email te informeren.

##### **Artikel 3. Nader Onderzoek in geval van een Nieuwe verontreiniging**

1. In het geval uit het in artikel 2 bedoelde onderzoek blijkt dat in en/of op de Tankstationlocatie een Nieuwe Verontreiniging ten opzichte van de Historische verontreiniging aanwezig is, zal de Bestaande Wederpartij, dan wel de Gemeente - in het geval uit het in artikel 2 bedoelde onderzoek blijkt dat in en/of op de

Tankstationlocatie een verontreiniging aanwezig is, die niet toe te schrijven is aan de bedrijfsactiviteiten van de Bestaande Wederpartij- op zijn kosten binnen één week na het beschikbaar zijn van het rapport zoals genoemd onder artikel 2 lid 3, door een specifiek gekwalificeerde, van Partijen onafhankelijke instelling, een Nader Onderzoek conform de toepasselijke richtlijnen laten verrichten, waarvan het rapport door de Opvolgende Huurder in overleg met de Bestaande Wederpartij wordt aangeboden aan het bevoegd gezag in de zin van de Wet milieubeheer en/of Wet bodembescherming teneinde dit bevoegd gezag in de gelegenheid te stellen bij beschikking en/of goedkeuring vast te stellen of sprake is van een geval van ernstige verontreiniging in de zin van artikel 1 van de Wet Bodembescherming en, in het bevestigende geval, of er sprake is van urgentie om het geval te saneren.

2. Het rapport met de resultaten van het Nader Onderzoek moet, zodra dat beschikbaar is, doch uiterlijk binnen 9 werkweken na het beschikbaar zijn van het rapport zoals genoemd onder artikel 2 lid 3, aan Partijen worden overhandigd.

#### **Artikel 4. Sanering Nieuwe Verontreiniging**

In het geval uit de in artikel 3 bedoelde beschikking en/of goedkeuring blijkt dat onmiddellijke sanering dient te worden uitgevoerd omdat met betrekking tot de Tankstationlocatie sprake is van een geval van ernstige verontreiniging in de zin van artikel 29 juncto artikel 1 van de Wet bodembescherming, zal de Opvolgende Huurder, dan wel de Gemeente -in het geval uit het in artikel 2 bedoelde onderzoek blijkt dat in en/of op de Tankstationlocatie een verontreiniging aanwezig is, die niet toe te schrijven is aan de bedrijfsactiviteiten van de Bestaande Wederpartij- de sanering van de verontreiniging uitvoeren, binnen de door het bevoegd gezag bij beschikking en/of goedkeuring vastgestelde termijn en in overleg met de Bestaande Wederpartij en met inachtneming van het in artikel 6 en bijlage 1 van deze overeenkomst bepaalde.

#### **Artikel 5. Vaststelling en vergoeding van de saneringskosten**

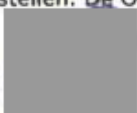
1. De kosten die samenhangen met de sanering van de Nieuwe Verontreiniging gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten van de Bestaande Wederpartij, zullen door de Bestaande Wederpartij aan de Opvolgende Huurder worden vergoed voor zover deze kosten geen verband houden met de Historische Verontreiniging. De hoogte van deze vergoeding zal bindend worden vastgesteld door een door Partijen in onderling overleg gekozen specifiek gekwalificeerde en onafhankelijke instelling ('de Deskundige'). De aanwijzing van de Deskundige zal plaatsvinden door de Gemeente met in achtneming van de uitgangspunten als vermeld in bijlage 1 bij deze overeenkomst.
2. Kosten die samenhangen met de sanering van een verontreiniging die niet toe te schrijven is aan de bedrijfsactiviteiten van de Bestaande Wederpartij worden door de Gemeente gedragen.
3. De uitbetaling van het bedrag door de Bestaande Wederpartij moet geschieden binnen een maand na de bindende vaststelling op een door de Opvolgende Huurder aangegeven wijze.

#### **Artikel 6**

Indien zich op en/of in de bodem van de Tankstationlocatie een gebeurtenis in de zin van artikel 13 van de Wet bodembescherming voordoet gedurende de periode, nadat het in artikel 2 bedoelde onderzoek is verricht en het aan de Bestaande Wederpartij verleende gebruiksrecht nog niet is beëindigd, zal deze verontreiniging worden behandeld als was het een Nieuwe Verontreiniging en zullen de artikelen 2 tot en met 5 mutatis mutandis worden toegepast.

#### **Artikel 7. Vrijwaring na onderzoek**

De Opvolgende Huurder zal alle verplichtingen voortvloeiend uit de beschikking en/of goedkeuring vermeld in artikel 3 lid 1 op zich nemen en samen met de Bestaande Wederpartij de nodige stappen ondernemen om de beschikking en/of goedkeuring op naam van de Opvolgende Huurder te stellen. De Opvolgende Huurder zal de Bestaande Wederpartij vrijwaren voor alle vorderingen




van zichzelf en derden (daaronder begrepen de Gemeente en het Bevoegd Gezag) die verband houden met de Nieuwe Verontreiniging, zodra de Bestaande Wederpartij aan zijn verplichtingen op grond van artikel 5 lid 3 dan wel artikel 6 heeft voldaan.

**Artikel 8. Slot**

1. De Bestaande Wederpartij zal een afschrift van deze overeenkomst ter kennisneming zenden aan het Bevoegd Gezag krachtens de Wet bodembescherming.
2. Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen Partijen woonplaats ten kantore van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend ter respectieve woonplaatsen,

Namens de Bestaande Wederpartij d.d.  19/9/2023  
DocuSigned by: [Redacted]  
88A7880C3D08401...



Namens de Opvolgende Huurder d.d. 22-09-23

Namens de Gemeente, d.d. 27/9/23





## BIJLAGE 1 bij Overeenkomst Bodemsanering

Onderstaand worden de uitgangspunten omschreven voor de wijze van selectie van de Deskundige zoals beschreven in Artikel 5.1 en voor de elementen, die betrokken moeten worden bij de nadere (bindende) vaststelling van saneringskosten.

### **Omschrijving saneringskosten.**

Onder de saneringskosten wordt verstaan:

- i. Kosten van het milieubureau:

Monitoring, opstellen saneringsplan, milieukundige begeleiding, evaluatierapport en overleg met overheden

- ii. Kosten aannemer:

Bestrating verwijderen en herstraten (niet in geval van monitoring), ontgraving verontreinigde grond, transport verontreinigde grond, reiniging verontreinigde grond, aanvullen en verdichten schoon zand, onttrekken en reinigen grondwater, aansluitingskosten nutsvoorzieningen, aanleg voorzieningen en uitvoering van in- situ bodemsanering (\*1), sloop -en afvoerkosten), verzekeringspremie (\*1), kosten G/W/E, beheerskosten.

(\*1) — indien van toepassing

- iii. Kosten derden:

Niet afgeschreven deel investeringen ingeval van noodzakelijke verwijdering en indien de investeringen niet herbruikbaar zijn, leges, heffing lozingen, aanpassing nutsvoorzieningen, verkeersmaatregelen.

### **Toelichting:**

Bovengenoemde kosten zullen worden vastgesteld met inachtneming van de navolgende principes:

Uitgangspunt is een sobere en doelmatige bodemsanering, die uitsluitend behoeft uitgevoerd te worden indien het bevoegde gezag een dergelijke sanering noodzakelijk acht

In geval uitvoering van de bodemsanering noodzakelijk blijkt zal worden gekozen voor een kostenefficiënte variant, hetgeen inhoudt dat de bodemsanering zoveel mogelijk zal worden uitgevoerd:

1. in combinatie met de herinrichting van het tankstation;
2. op een wijze die het minste schade toebrengt aan het station, alsmede de exploitatie hiervan;
3. conform de bestaande (laagste) eenheidsprijzen.

Bij het vaststellen van de saneringskosten zal worden uitgegaan van een net present value, met inachtneming van een rentepercentage van 4%.





**VESTIGING RECHT VAN OPSTAL GOUDSEWEG 131 TE BODEGRAVEN  
GEKOPPELD AAN EEN HUUROVEREENKOMST**

**CONCEPT**

Heden, +, verschenen voor mij, [REDACTED], notaris met plaats van vestiging Waddinxveen:

1. +,  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **gemeente Bodegraven-Reeuwijk**, gevestigd te Bodegraven en kantoorhoudende te 2411 BD Bodegraven aan Raadhuisplein 1, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 52505545, **gemeente Bodegraven-Reeuwijk** hierna te noemen: "**Grondeigenaar**";
2. +,  
hierna te noemen: "**Opstalhouder**".

Grondeigenaar en Opstalhouder hierna tezamen aangeduid als: "**Partijen**".

**VOLMACHT**

Van de volmacht op de sub 1. verschenen persoon blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte is gehecht, van het bestaan van welke volmacht mij, notaris, genoegzaam is gebleken.

**CONSIDERANS**

Overwegende dat:

- Grondeigenaar eigenaar is van:  
**de percelen grond, met motorbrandstoffenverkoopspunt cum annexis in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, plaatselijk bekend Goudseweg 131 te (2411 GK) Bodegraven, in totaal groot (ongeveer) twaalf are vijftig centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, kadastraal bekend Gemeente Bodegraven, sectie C nummers + en +, aan welke percelen door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend;**  
hierna tezamen aan te duiden als: "**Registergoed**";
- Grondeigenaar bij de op zesentwintig april tweeduizend drieëntwintig gehouden inschrijving onder meer heeft aangeboden de Huurovereenkomst met betrekking tot de losse grond met betrekking tot de hiervoor vermelde percelen (hierna aan te duiden als: "**Grond**" of "**Gehuurd**") en een daarvan afhankelijk opstalrecht ten behoeve van de daarop gestichte of te stichten opstallen;
- op deze veiling onder meer van toepassing was het Inschrijfprotocol opgenomen in **BIJLAGE 1** bij deze akte;
- Opstalhouder bij de veiling het winnend bod heeft uitgebracht op het huurrecht (de Entrance Fee) ten bedrage van +, en zich - behoudens in het geval dat Opstalhouder de laatst zittende huurder van het Registergoed was - daarbij bereid heeft verklaard om een vooraf vastgestelde waarde voor de in of op de losse grond aanwezige opstallen te betalen aan de Grondeigenaar, hierna te noemen: "**de Taxatiewaarde**";
- Opstalhouder heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van zijn bod terzake van het huurrecht (de Entrance Fee) aan Grondeigenaar, waarvan

- blijkt uit de als **BIJLAGE 2** aan deze akte gehechte kwitantie;
- daarmee tussen Opstalhouder en Grondeigenaar op + een huurovereenkomst met betrekking tot de Grond (hierna aan te duiden als: "**Huurovereenkomst**", van welke overeenkomst een kopie als **BIJLAGE 3** aan deze akte zal worden gehecht) tot stand is gekomen;
- op de Huurovereenkomst de "Algemene Bepalingen Grondhuur Tankstations" (hierna aan te duiden als: "**Algemene Bepalingen**") van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk van toepassing zijn, voor zover daar in de Huurovereenkomst niet is afgeweken (**BIJLAGE 4**);
- tussen Opstalhouder en Grondeigenaar op + een overeenkomst tot vestiging van een huurafhankelijk opstalrecht tot stand is gekomen met betrekking tot de Grond, hierna aan te duiden als: "**Overeenkomst Opstalrecht**" van welke overeenkomst een kopie als **BIJLAGE 5** aan deze akte zal worden gehecht;
- Partijen ter uitvoering van de Overeenkomst Opstalrecht en door inschrijving van deze akte in de openbare registers voor registergoederen het huurafhankelijk opstalrecht wensen te vestigen;

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren als volgt:

### **VESTING HUURAFHANKELIJK RECHT VAN OPSTAL**

#### **Artikel 1.**

Ter uitvoering van de Overeenkomst Opstalrecht vestigt de Grondeigenaar bij deze ten behoeve van de Opstalhouder, die van de Grondeigenaar aanneemt:

- a. **het afhankelijk recht van opstal, inhoudende de bevoegdheid om op het perceel grond te Bodegraven, plaatselijk bekend Goudseweg 131 te (2411 GK) Bodegraven, in totaal groot (ongeveer) twaalf are vijftig centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, kadastraal bekend Gemeente Bodegraven, sectie C nummers + en +, aan welke percelen door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend, een motorbrandstoffenverkoop punt cum annexis, bestaande uit een tankstation, shop, luifel, wasstraat, ondergrondse tanks en zoals een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de als **BIJLAGE 5** aan deze akte gehechte tekening, in eigendom te hebben, houden, onderhouden, uitbreiden en zo nodig vervangen;**
- b. **de roerende zaken die zijn opgenomen in de Overeenkomst Opstalrecht,**

het recht van opstal hierna aan te duiden als: "Recht van Opstal", welk Recht van Opstal afhankelijk is van de Huurovereenkomst.

### **EENMALIGE VERGOEDING TER ZAKE VESTING OPSTALRECHT**

#### **Artikel 2.**

1. Opstalhouder is aan Grondeigenaar terzake van de Opstellen de Taxatiewaarde verschuldigd, van +, behoudens het geval dat Opstalhouder de laatst zittende huurder van het Registergoed was.
2. Opstalhouder heeft de Taxatiewaarde en/de overige door Opstalhouder uit hoofde van de vestiging van het Recht van Opstal aan Grondeigenaar verschuldigde bedragen, voldaan door storting op een rekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt.
3. De onroerende zaakbelasting, de waterschapslasten, en de rioolrechten, zijn tussen partijen naar tijdsgelang verrekend.
4. Grondeigenaar verleent Opstalhouder kwijting voor de betaling van de Taxatiewaarde en overige betalingsverplichtingen.

5. Uitbetaling van de Taxatiewaarde zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de Openbare Registers is gebleken, dat er geen eerdere ingeschreven beslagen, hypotheke, leveringen of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek (de Vormerkung) aan de levering in de weg kunnen staan. Grondeigenaar is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

### **VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

#### **Artikel 3.**

Het Registergoed is door Grondeigenaar in eigendom verkregen als volgt:

- deels door de inschrijving ten hypotheekkantore te Leiden op veertien oktober negentienhonderdnegenenveertig in deel 1516 nummer 16 van een onderhandse akte van levering, in tweevoud getekend op achttien augustus negentienhonderdnegenenveertig, in duplo geregistreerd te Gouda op zesentwintig augustus negentienhonderdnegenenveertig deel 21 folio 80 nummer 711;
- deels door de inschrijving ten hypotheekkantore te Leiden op drie december negentienhonderdnegenenvijftig in deel 1728 nummer 32 van het afschrift van een akte van transport en afstand van een recht van erfpacht -houdende afstand van het recht om op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 (oud) van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van de daaraan ten grondslag liggende overeenkomst te vorderen- op twee december negentienhonderdnegenenvijftig voor notaris [REDACTED] te Bodegraven verleden;

mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op veertien januari tweeduizend elf in register Hypotheken 4 in deel 59323 nummer 72 van een afschrift van een verklaring op grond van artikel 44 lid 2 van de Wet algemene regels herindeling van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland in verband met de opheffing van de voormalige gemeenten Bodegraven en Reeuwijk en de samenvoeging van deze gemeenten tot de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

### **JURIDISCHE STAAT REGISTERGOED**

#### **Artikel 4.**

1. Op grond van de Overeenkomst levert Grondeigenaar:
  - a. het Recht van Opstal onvoorwaardelijk;
  - b. het Recht van Opstal niet bezwaard met beslagen en/of hypotheke of met inschrijvingen daarvan;
  - c. het Recht van Opstal niet bezwaard met beperkte rechten, met uitzondering van erfdienstbaarheden, voor zover daarvan niet uit deze akte blijkt;
  - d. het Recht van Opstal vrij van kwalitatieve verplichtingen en lasten en beperkingen uit overeenkomst, voor zover daarvan niet uit deze akte blijkt; en
  - e. de roerende zaken, als bedoeld sub 1.b., vrij van pandrechten en beslagen.
2. Met betrekking tot het Registergoed blijken uit voormelde titels van aankomst geen bekende beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en erfdienstbaarheden.

### **FEITELIJKE LEVERING; STAAT VAN HET REGISTERGOED**

#### **Artikel 5.**

1. De Grondeigenaar verklaart dat het Registergoed niet bezwaard is met

enig (zakelijk) recht of beslag die de geldigheid van het Recht van Opstal kunnen aantasten.

2. Opstalhouder heeft het recht voor de vestiging van het Recht van Opstal met gebruiksrecht het Registergoed te inspecteren.
3. Met betrekking tot de staat van de Grond wordt verwezen naar hetgeen in de Huurovereenkomst is bepaald.
4. Grondeigenaar garandeert aan de Opstalhouder met betrekking tot het Registergoed die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door de Grondeigenaar ter kennis van de Opstalhouder behoort te worden gebracht.
5. Opstalhouder aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan Grondeigenaar niet bekend zijn).

### **AANVANG EN DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMST EN HET RECHT VAN OPSTAL**

#### **Artikel 6.**

1. De Huurovereenkomst is ingegaan op [REDACTED] voor een periode van [REDACTED]. Huurder heeft op grond van artikel 1.2 van de Huurovereenkomst het recht om de huurtermijn met een periode van maximaal [REDACTED] te verlengen.
2. Het Recht van Opstal wordt geacht te zijn ingegaan op [REDACTED] en is aangegaan voor de periode welke gelijk is aan de duur van de Huurovereenkomst.

### **RETRIBUTIE**

#### **Artikel 7.**

De retributie is inbegrepen in de krachtens de Huurovereenkomst verschuldigde jaarhuur.

### **BESTEMMING EN GEBRUIK**

#### **Artikel 8.**

Opstalhouder is verplicht het Recht van Opstal uitsluitend en voortdurend aan te wenden en te gebruiken ten behoeve van een motorbrandstofverkoop punt cum annexis.

### **BEBOUWING**

#### **Artikel 9.**

1. Wijziging van de opstallen welke op de Grond zijn gesticht zal niet anders mogen geschieden dan volgens tevoren door de Grondeigenaar goedgekeurde tekeningen. Verwijdering of afbraak van de opstallen en beplantingen, alsmede stichting van andere bouwwerken dan de hiervoor bedoelde, zal niet anders mogen plaatsvinden dan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar.
2. De door de Opstalhouder op de onroerende zaak te stichten en/of gestichte opstallen en aangebrachte beplantingen en eventuele andere werken komen de Opstalhouder in eigendom toe en vallen gedurende de duur van het Recht van Opstal onder het Recht van opstal. Opstalhouder zal binnen twee jaar na de ingangsdatum van de Huurovereenkomst, dan wel binnen de aanvullende termijn als bedoeld in artikel 1.3 van de Huurovereenkomst, op de Grond minimaal twee (2) snelladers met een laadcapaciteit van tenminste eenhonderdvijftig (150) kiloWatt (kW) gelijkstroom installeren en in gebruik nemen.
3. Opstalhouder zal binnen één jaar na de ingangsdatum van de Huurovereenkomst dan wel binnen de aanvullende termijn als bedoeld in

artikel 11.3 van de Huurovereenkomst, op het dak van de tot het tankstation behorende luifel zoveel Photo Voltaic-panelen ('PV panelen' of wel zonnepanelen) installeren als gegeven de beschikbare ruimte maximaal mogelijk is, doch zonder dat daarmee, overeenkomstig de vigerende NEN-en/of ISO normeringen, de bouwkundige draagkracht en veiligheid van de luifelconstructie in het geding kan komen. De te installeren PV-panelen dienen primair te zijn bestemd voor het interne elektriciteitsgebruik van het tankstation inclusief -indien technisch mogelijk- de snelladers bedoeld in artikel 11.1.

#### **GENOT VAN DE ONROERENDE ZAAK**

##### **Artikel 10.**

De Opstalhouder heeft ten aanzien van de onroerende zaak de bevoegdheden die voor het volle genot nodig zijn met inachtneming van het hierna in deze akte bepaalde.

#### **GEBODSBEPALINGEN TERZAKE VAN HET RECHT VAN OPSTAL**

##### **Artikel 11.**

Opstalhouder is verplicht:

- a. al datgene te doen en na te laten waardoor schade aan de Grond en/of het Recht van Opstal en belendingen alsmede gevaar of hinder voor casu quo aan personen - in welke vorm dan ook - kan worden voorkomen en ten deze de aanwijzingen van Grondeigenaar op te volgen;
- b. toe te laten en te gedogen dat op, aan of boven de Grond en of het Recht van Opstal palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten en andere voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd;
- c. omtrent de plaats en wijze waarop de hiervoor sub b. bedoelde voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, zal ter voorkoming van onnodige verstoring van het motorbrandstoffenverkooppunt en rekening houdend met de regelgeving inzake het opereren van het motorbrandstoffenverkooppunt tevoren overleg met Opstalhouder plaatsvinden;
- d. alle schade die het onmiddellijk gevolg is van het van de hiervoor sub b. bedoelde voorwerpen en/of voorzieningen en die redelijkerwijs niet ten laste van Opstalhouder kan blijven, zal door Grondeigenaar, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan Opstalhouder worden vergoed;
- e. alle door Grondeigenaar aan te wijzen personen voor inspectie in overleg met Opstalhouder toegang geven tot het Recht van Opstal.

#### **VERBODSBEPALINGEN TERZAKE VAN HET RECHT VAN OPSTAL**

##### **Artikel 12.**

1. Het is Opstalhouder niet toegestaan:
  - a. het Recht van Opstal te gebruiken ten behoeve van het opslaan en verkopen van vloeibaar propaangas (Liquified Propane Gas, L.P.G.), behoudens indien zulks krachtens een hiervoor verstrekte milieuvergunning is toegestaan;
  - b. het Recht van Opstal te gebruiken ten behoeve van het opslaan en verkopen van andere producten en artikelen dan die welke doorgaans in een motorbrandstofverkooppunt cum annexis worden aangeboden;
  - c. de zeggenschap als bedoeld in artikel 26 van de Mededingingswet over het door hem te exploiteren motorbrandstofverkooppunt te wijzigen;

- d. het Recht van Opstal te gebruiken voor het maken van reclame anders dan voor het eigen bedrijf van Opstalhouder of voor het bedrijf van een derde die het Recht van Opstal met schriftelijke toestemming van Grondeigenaar geheel of gedeeltelijk onderhuurt of anderszins in gebruik heeft;
  - e. het Recht van Opstal te gebruiken ten behoeve van reparaties aan motorvoertuigen, tenzij het kleine reparaties of servicediensten betreft.
  - f. het Recht van Opstal voor een langere periode dan veertien dagen niet te gebruiken casu quo gesloten te houden behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Grondeigenaar;
  - g. handelingen te verrichten of na te laten als gevolg waarvan het Gehuurde en de omgeving daarvan wordt of kan worden beschadigd dan wel wordt of kan worden verontreinigd met stoffen die schadelijk zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid;
  - h. het Recht van Opstal te gebruiken ten behoeve van de verkoop van alcoholische dranken.
2. Grondeigenaar kan ontheffing verlenen van het in artikel 12.1 onder a, b, c, d en e bepaalde, voor bepaalde tijd of tot wederopzegging en kan aan deze ontheffing financiële en/of andere voorwaarden verbinden.
  3. Indien toestemming wordt verleend voor onderhuur, dan wel indien onderhuur plaatsvindt aan een honderd procent (100%) dochter van Opstalhouder, zullen de bepalingen van deze overeenkomst zoveel mogelijk deel moeten uitmaken van de overeenkomst tussen Opstalhouder en de onderhuurder. Opstalhouder verstrekt Grondeigenaar desgevraagd een kopie van de ondertekende onderhuurovereenkomst.

#### **VERVREEMDING VAN HET RECHT VAN OPSTAL**

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

1. Het is de Opstalhouder niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van Grondeigenaar het Recht van Opstal:
  - a. geheel of gedeeltelijk te vervreemden, toe te bedelen of te splitsen door overdracht of toebedeling van het Recht van Opstal;
  - b. in te brengen in een maatschap, een vennootschap onder firma, een commanditaire vennootschap of een rechtspersoon;
  - c. beperkt zakelijke rechten te vestigen, waaronder begrepen het recht van hypotheek.
2. Aan de toestemming als bedoeld in lid 1 kunnen door Grondeigenaar (financiële) voorwaarden worden verbonden, waaronder mede zijn begrepen voorwaarden ten aanzien van de onderliggende concernrelaties, vervreemding van aandelen en verwatering en/of verandering van zeggenschap en/of borgstelling.
3. Alle kosten verbonden aan het (laten) onderzoeken van- en het eventueel meewerken aan- het verzoek zijn voor rekening van de Opstalnemer.

#### **ONDERHUUR EN EXPLOITATIE**

##### **Artikel 14.**

1. Opstalhouder is niet bevoegd om het Recht van Opstal te verhuren, te verpachten, in gebruik te geven of op grond van welke titel dan ook aan derden af te staan. Opstalhouder is tevens niet bevoegd de Huurovereenkomst of de rechten daaruit aan derden af te staan of over te dragen te belasten of te bezwaren.
2. Opstalhouder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Grondeigenaar het Registergoed geheel of gedeeltelijk



onder te verhuren of aan een derde in exploitatie te geven. Deze toestemming zal door Grondeigenaar slechts worden verleend indien naar het exclusieve oordeel van Grondeigenaar,

- (i) de exploitatie van tankstations tot de kernactiviteiten van de betrokken partij behoort; en
  - (ii) de duur van deze exploitatie- respectievelijk onderhuurovereenkomst niet langer is dan de duur van het Recht van Opstal; en
  - (iii) de beëindiging van de exploitatie- respectievelijk onderhuurovereenkomst en ontruiming per de beëindigingsdatum van het Recht van Opstal voldoende is gegarandeerd.
3. Aan de toestemming als bedoeld in lid 2 kunnen door Grondeigenaar (financiële) voorwaarden worden verbonden, waaronder mede zijn begrepen voorwaarden tot het overleggen van stukken en bescheiden waaruit afdoende blijkt dat aan het gestelde van lid 2 wordt voldaan.
  4. De toestemming als bedoeld in lid 2 wordt in ieder geval geweigerd indien, naar het exclusieve oordeel van Grondeigenaar, het geven van deze toestemming onverenigbaar is of wordt met het tankstationbeleid van de Grondeigenaar dan wel een toekomstige uitgifte en/of ingebruikgeving van het Registergoed wordt beperkt of belemmerd.

#### **EINDE RECHT VAN OPSTAL**

##### **Artikel 15.**

Het Recht van Opstal eindigt, onverminderd het in artikel 6 lid 2 bepaalde:

- door opzegging door de Grondeigenaar;
- door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze; en
- op andere in de wet omschreven gronden.

#### **OPZEGGING RECHT VAN OPSTAL**

##### **Artikel 16.**

1. De Opstalhouder is niet bevoegd het Recht van Opstal op te zeggen.
2. De Grondeigenaar kan het Recht van Opstal opzeggen:
  - indien de Opstalhouder in verzuim is ter zake van de betaling van de aan de Grondeigenaar verschuldigde huurprijs; of:
  - indien de Opstalhouder in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.

De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Recht van Opstal in de openbare registers staat ingeschreven.

De Grondeigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond met de opstallen te zijner vrije beschikking moeten worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploitatietoestel zal dienen te liggen.

3. Indien vóór de door de Grondeigenaar vastgestelde dag van eindiging van het Recht van Opstal, de oorzaak van de opzeggingsbevoegdheid naar het oordeel van de Grondeigenaar is weggenomen en vóór die dag bovendien aan de Grondeigenaar vergoed zijn de kosten van de bovenbedoelde kennisgeving(en), zal de opzegging niet in werking treden en mitsdien het Recht van Opstal ongewijzigd blijven voortbestaan. Is die termijn ongebruikt voorbijgegaan, dan is het Recht van Opstal geëindigd op de daarvoor vastgestelde dag.

#### **AFSTAND RECHT VAN OPSTAL**

##### **Artikel 17.**

De Grondeigenaar en de Opstalhouder kunnen uitsluitend gezamenlijk bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die

akte in de openbare registers, afstand doen van het Recht van Opstal.

### **VERGOEDINGSRECHT BIJ EINDE RECHT VAN OPSTAL**

#### **Artikel 18.**

1. Bij het einde van het recht van Opstal heeft de Opstalhouder de verplichting alle aanwezige gebouwen, werken en beplantingen te verwijderen, tenzij de Grondeigenaar krachtens de Huurovereenkomst aan de Opstalhouder anders heeft bericht. In zodanig geval heeft de het recht op vergoeding van de waarde van de op aanwijzing van de Grondeigenaar achter te laten gebouwen, werken en beplantingen ten tijde van de beëindiging, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Grondeigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, na aftrek van hetgeen hij aan de Grondeigenaar uit hoofde van het Recht van Opstal dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.
2. De waarde, berekend op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde, van de gebouwen, werken en beplantingen wordt in onderling overleg vastgesteld en door een deskundige indien daarover in onderling overleg geen overeenstemming wordt verkregen, welke deskundige in gemeenschappelijk overleg door de Grondeigenaar en de Opstalhouder wordt aangewezen. Indien zij hieromtrent geen overeenstemming bereiken, wijst ieder één deskundige aan. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen vervolgens tezamen een derde deskundige aan.
3. Indien in het hiervoor bedoelde geval, dat de Grondeigenaar een vergoeding ter zake van de opstallen aan de Opstalhouder verschuldigd is, zou blijken dat de oplevering door de Opstalhouder aan de Grondeigenaar niet tijdig, niet vrij van huur of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten of niet leeg en ontruimd is geschied, is de Grondeigenaar bevoegd het betalen van de vergoeding - renteloos - op te schorten totdat de oplevering vrij van huur van bedoelde gebruiksrechten, leeg en ontruimd is geschied. De Grondeigenaar is daarenboven bevoegd een deel van of het gehele bedrag als hier bedoeld aan te wenden in mindering op de aanspraken van de Opstalhouder, tot het zelf huurvrij maken in casu quo doen ontruimen van de bedoelde opstallen. De door de Grondeigenaar voor de opstallen te betalen vergoeding zal door deze moeten worden voldaan binnen dertig (30) dagen nadat daarover overeenstemming bestaat dan wel het taxatierapport door de deskundigen is uitgebracht, doch niet voordat het Recht van Opstal daadwerkelijk is geëindigd.

### **GEEN VERGOEDING BIJ EINDE RECHT VAN OPSTAL**

#### **Artikel 19.**

Geen recht op vergoeding bestaat in de navolgende gevallen:

- indien het Registergoed bij het einde van het Recht van Opstal niet opnieuw in opstal wordt uitgegeven ontvangt Opstalhouder geen vergoeding indien Grondeigenaar aan Opstalhouder, uiterlijk vierentwintig (24) maanden voor de in artikel 6 lid 2 vermelde datum van het einde van het Recht van Opstal, bij aangetekend schrijven aan Opstalhouder heeft meegedeeld dat bij het einde van het Recht van Opstal geen enkele vergoeding zal worden betaald voor de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen; of
- indien de Opstalhouder de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd of niet tegen vergoeding heeft overgenomen; of
- voor zover de gebouwen, werken en beplantingen door de Opstalhouder

onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van het Recht van Opstal mocht wegnemen/en heeft weggenomen.

### **HOOFDELIJKHEID**

#### **Artikel 20.**

Indien het Recht van Opstal aan twee of meer personen toekomt, hetzij als deelgenoten hetzij als Opstalhouder van verschillende gedeelten van de zaak, dan zijn zij hoofdelijk verbonden voor de gehele retributie die tijdens hun recht opeisbaar wordt, voor zover deze niet over hun rechten is verdeeld. Na overdracht of toedeling van het Recht van Opstal op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in het Recht van Opstal zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde retributie die in de voorafgaande vijf (5) (of minder, doch niet meer) jaren opeisbaar is geworden.

### **KWALITATIEVE VERPLICHTING, KETTINGBEDING**

#### **Artikel 21.**

Opstalhouder is verplicht en verbindt zich -voor zoveel nodig- jegens Grondeigenaar, die dit voor zich aanvaardt de hiervoor in de artikelen 6 tot en met 21 uitgedrukte verplichtingen bij overdracht van het Recht van Opstal of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe Opstalhouder of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Grondeigenaar op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, om het in die bepalingen en deze bepaling bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte ten behoeve van Grondeigenaar van een terstond vorderbare boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00), met de bevoegdheid van laatstgenoemde om vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen. Van de akte van overdracht van de het Recht van Opstal of verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht daarop, zal vóór de ondertekening, een ontwerp daarvan aan Grondeigenaar moeten worden overhandigd ter controle of aan dit kettingbeding is voldaan. De definitieve akte zal overeenkomstig dit ontwerp moeten worden verleden. Alles op straffe van een door de Opstalhouder ten behoeve van Grondeigenaar te verbeuren boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) voor iedere ernstige overtreding of toerekenbare niet-nakoming en onverminderd hetgeen hiervoor in artikel 17 omtrent opzegging van het Recht van Opstal is bepaald.

### **KOSTEN EN BELASTINGEN**

#### **Artikel 22.**

Alle kosten met betrekking tot de vestiging van het Recht van Opstal zijn voor rekening van Grondeigenaar. De eventueel ter zake van de vestiging van het Recht van Opstal verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van de Opstalhouder.

### **AFSTAND ONTBINDINGSRECHT**

#### **Artikel 23.**

Partijen doen afstand van het recht om de Overeenkomst Opstalrecht en de vestiging van het Recht van Opstal op welke grond dan ook te ontbinden.

### **VOORGAANDE OVEREENKOMSTEN**

#### **Artikel 24.**

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het passeren van deze akte overigens tussen partijen is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op een eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarde.

**WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

**VERSCHULDIGDE OVERDRACHTSBELASTING**

Terzake van onderhavige akte is overdrachtsbelasting verschuldigd tegen een tarief van tien en vier/tiende procent (10,4%), berekend over +, ofwel +.

**SLOT AKTE**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte in minuut is verleden te Waddinxveen op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is door mij, notaris aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht, waarna de verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud daarvan in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorlezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekerd.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'C' or similar character.

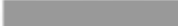
## BIJLAGE 1 Inschrijfprotocol

ten behoeve van de uitgifte van het huurrecht op de kale ondergrond van de tankstationlocatie  
Goudseweg 131 te Bodegraven

Sluitingsdatum	26 april 2023
Sluitingstijdstip	10.00 uur
Plaats	Van der Meulen, Kock & Ubachs Notarissen
	Correspondentieadres: Postbus 63 2740 AB Waddinxveen
	Bezoekadres: Limaweg 15 Waddinxveen

### Definities:

In dit Inschrijfprotocol wordt verstaan onder:

- **het Biedboek:** het voor deze uitgifte in digitale vorm opgestelde 'Biedboek inschrijving huurrechten tankstationlocatie Goudseweg 131', kenmerk: 'bodegraven.2022.0701.1'; bestaande uit de verzameling van de door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk samengestelde digitale documenten ten behoeve van de uitgifte van de 10 c.q. 15-jarige huurrechten op de tankstationlocatie aan de Goudseweg 131 te Bodegraven, welke worden ontsloten door middel van een speciaal hiervoor ingerichte digitale dataroom.
- **Deelnemer:** iedere natuurlijke of rechtspersoon die door middel van het indienen van een bieding deelneemt aan deze inschrijving.
- **de Deelnemers:** alle natuurlijke of rechtspersonen die als Deelnemer kunnen worden aangemerkt.
- **de Gemeente:** de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, gevestigd Raadhuisplein 1 te Bodegraven, postadres: Postbus 401, 2410 AK te Bodegraven.
- **de Huurvoorwaarden:** het model 'Huurvoorwaarden onbebouwde grond tankstationlocatie Goudseweg 131' (het Biedboek BIJLAGE 4A) en de daarbij behorende Algemene Bepalingen.
- **de Huurovereenkomst:** de terzake van de Tankstationlocatie op basis van de Huurvoorwaarden af te sluiten overeenkomst van huur en verhuur, met  als beoogde ingangsdatum.

- **het Inschrijfprotocol:** het onderhavige 'Inschrijfprotocol uitgifte huurrechten tankstationlocatie Goudseweg 131' (het Biedboek BIJLAGE 1)
- **de Notaris:** één van de notarissen van het kantoor Van der Meulen, Kock & Ubachs Notarissen, gevestigd te Waddinxveen (Limaweg 15, Postbus 63 2740 AB Waddinxveen).
- **de Sluitingsdatum:** 26 april 2023 of een andere, overeenkomstig artikel 1.6, nader vastgestelde datum.
- **het Sluitingstijdstip:** 26 april 2023 om 10:00 uur of een andere overeenkomstig artikel 1.6, nader vastgesteld tijdstip.
- **het Tankstation:** het op de Tankstationlocatie aanwezige tankstation.
- **de Tankstationlocatie:** een tankstationlocatie gelegen aan de Goudseweg 131 te Bodegraven, kadastraal bekend: Gemeente Bodegraven, sectie C, nummers 8542 (ged.) en 8375 (ged.) en groot circa 1.250 m<sup>2</sup> en zoals gearceerd aangegeven op de huurtekening (het Biedboek BIJLAGE 8).
- **de Zitting:** de bijeenkomst op de Sluitingsdatum ten kantore van de Notaris welke aanvangt op of omstreeks **10.30 uur** ten behoeve van het openen van de door de Deelnemers ingediende biedingen. Behoudens onvoorziene omstandigheden, eindigt de Zitting uiterlijk 2 uur na dat deze is aangevangen. De Zitting is toegankelijk voor de Deelnemers aan de inschrijving, de medewerkers van de Gemeente en het kantoor van de Notaris en door de Gemeente toegelaten personen.

#### A L G E M E E N :

Op 26 april 2023 vindt de openbare inschrijving plaats van de [REDACTED] huurrechten, in combinatie met een afhankelijk recht van opstal, rechtgevendende op het uitsluitende en exclusieve gebruik van de Tankstationlocatie.

Op deze huurrechten zijn de Huurvoorwaarden integraal van toepassing en deze zullen worden vastgelegd in een huurovereenkomst tussen de Gemeente en de partij aan wie de huurrechten worden gegund. Deze huurovereenkomst ('de Huurovereenkomst') wordt gecombineerd met een huurafhankelijk recht van opstal, te vestigen conform de 'modelakte tot vestiging van een huurafhankelijk recht van opstal (het Biedboek, BIJLAGE 4B annex 4C). De beoogde ingangsdatum van de Huurovereenkomst is [REDACTED] doch deze ingangsdatum kan één tot enkele maanden opschuiven indien dat in verband met de definitieve gunning dan wel een ordentelijke overdracht noodzakelijk is.

Krachtens de Huurvoorwaarden is aan de Gemeente een vaste, doch jaarlijks te indexerende huursom verschuldigd. De aanvangshuurprijs [REDACTED] bedraagt [REDACTED] (exclusief BTW).

Bij deze inschrijving dient te worden geboden op één eenmalige, direct na de definitieve gunning, aan de Gemeente verschuldigde Entrance Fee. De huurrechten worden door de Gemeente in beginsel gegund aan de partij die de bieding uitbrengt met de hoogste Entrance Fee.

Deze inschrijving staat onder toezicht van de Notaris.

**Op de wijze van uitgifte van de huurrechten op de Tankstationlocatie door de Gemeente en de procedure tijdens de inschrijving zijn onderstaande voorwaarden van toepassing:**

**1 Inschrijving: sluitingstijdstip, verzendadres**

- 1.1 Voor een rechtsgeldige inschrijving kan alleen gebruik worden gemaakt van een origineel Inschrijfformulier A (in geval van inschrijving door een natuurlijk persoon) dan wel Inschrijfformulier B (in geval van inschrijving door een rechtspersoon) en zoals opgenomen in het Biedboek BIJLAGE 2A respectievelijk BIJLAGE 2B. De inschrijfformulieren zijn digitaal in Word in te vullen. Een rechtsgeldige bieding op de Entrance Fee kan uitsluitend bestaan uit een ongeclausuleerde en onvoorwaardelijke geldelijke en concrete bieding in Euro (€). Biedingen voorzien van enig voorbehoud en/of in een andere valuta dan Euro en/of niet-concrete bieding (bijvoorbeeld: '€ 100,= hoger dan het hoogste bod') zijn niet rechtsgeldig.
- 1.2 De inschrijving dient, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel en bij uitsluiting van enige andere methode, te geschieden door toezending per aangetekende post of door overhandiging in persoon of per koerier aan de Notaris dan wel een door hem aangewezen medewerker van het kantoor Van der Meulen, Kock & Ubachs Notarissen, gevestigd te Waddinxveen.
- o **volledig ingevuld en ongeclausuleerd inschrijfformulier** (A of B) dat dient te zijn voorzien van een **originele handtekening** [of (indien noodzakelijk) originele handtekeningen].
  - o **de in artikelen 3 en 4 aangeduide stukken.**
- naar/op het onderstaand (post)adres van de Notaris:
- Correspondentieadres:  
Postbus 63  
2740 AB Waddinxveen
- Bezoekadres:  
Limaweg 15  
Waddinxveen
- 1.3 De enveloppe met de vereiste inschrijfdocumenten dient **uiterlijk op het Sluitingstijdstip** en derhalve voor de Zitting door de Notaris op bovengenoemd adres te zijn ontvangen. De Notaris kan bindende regels stellen over de wijze waarop door de Deelnemers die bij de Zitting aanwezig willen zijn, op de Sluitingsdatum ten kantore van de Notaris de inschrijfformulieren moeten worden ingediend.
- 1.4 De gesloten enveloppe waarin de bieding wordt toegezonden of overhandigd dient aan de voorzijde te zijn voorzien van de aanduiding "INSCHRIJVING TANKSTATION GOUDSEWEG 131". Deze vermelding heeft uitsluitend tot doel te garanderen dat de enveloppe in het kader van de interne postverwerking op het kantoor van de notaris niet voortijdig wordt geopend. Indien deze aanduiding ontbreekt, onjuist of onvolledig is dan wel onvoldoende duidelijk is aangegeven kan de Notaris er niet voor in staan dat de enveloppe ongeopend op de Zitting wordt gepresenteerd. De Notaris zal daarvan in zodanig geval tijdens de Zitting melding maken. De betreffende bieding zal door de Notaris wel in behandeling worden genomen.
- 1.5 Inschrijvingen die op andere wijze respectievelijk naar een ander (post)adres worden gezonden dan wel die na voornoemd tijdstip worden ontvangen of anderszins in het bezit van de Notaris zijn gesteld, zullen niet in behandeling worden genomen en worden indien mogelijk aan de afzender geretourneerd.

1.6 De Gemeente is gerechtigd om, ongeacht het stadium waarin de inschrijfprocedure zich bevindt, deze procedure te beëindigen dan wel de datum en/of het tijdstip waarop de inschrijvingen dienen te zijn ontvangen ('de Sluitingsdatum') respectievelijk de datum van de Zitting naar een later moment te verschuiven. De Gemeente zal in zodanig geval al degenen aan wie toegang is verleend tot de digitale dataroom waarin het biedboek is ondergebracht, via de aan deze dataroom gekoppelde mailservice daarover informeren.

1.7 Door het enkele uitbrengen van een rechtsgeldige bieding stemt de inschrijver in met de procedures en voorwaarden zoals beschreven in het Inschrijfprotocol.

1.8 De indiener van een bieding verklaart door middel van het indienen van een rechtsgeldige bieding aan de volgende eisen te voldoen:

- a) De indiener mag niet in staat van faillissement verkeren, noch mag een verzoek of vordering tot faillietverklaring van de indiener zijn ingediend overeenkomstig de Faillissementswet;
- b) Aan de indiener mag geen surseance van betaling zijn verleend, noch mag door de indiener surseance van betaling zijn aangevraagd;
- c) Indien de indiener een natuurlijk persoon is mag deze niet onder curatele zijn gesteld, noch mag een verzoek of vordering tot ondercuratelestelling van de indiener zijn ingediend;
- d) Indien de indiener een natuurlijk persoon is mag ten aanzien van deze niet de toepassing van de schuldsanering zijn uitgesproken noch een verzoek tot schuldsanering van de indiener zijn ingediend;
- e) De indiener of in het geval de indiener een bestuurder van een rechtspersoon is, mag in de vier jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van de bieding niet bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld zijn wegens deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld. Het gaat hierbij in ieder geval om veroordelingen op grond van artikel 140, 177, 177a, 178, 225, 226, 227 227a, 227b of 323a, 328ter tweede lid, 420bis, 420ter, of 420quater van het Wetboek van Strafrecht.
- f) De indiener heeft voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen.
- g) De indiener direct noch indirect via bovenliggende binnen- of buitenlandse rechtspersonen, entiteiten en/of holdingstructuren voorkomt of op enigerlei andere wijze gelieerd is aan of een 'uiteindelijke belanghebbende' ("ultimate beneficial owners") heeft die voorkomt op de door de EU gepubliceerde "Consolidated list of persons, groups and entities subject to EU financial sanctions".

De Notaris zal tijdens de Zitting een controle uit te voeren op het bovenstaande genoemd onder (a) t/m (d) door (online) raadpleging van het Centraal Insolventieregister. In geval hieruit blijkt dat niet wordt voldaan aan één of meerdere van de vereisten onder (a) t/m (d) wordt de bieding door de Notaris "ONGELDIG" verklaard.

1.9 Ten aanzien van indieners die niet onder Nederlands recht vallen geldt het bepaalde in artikel 1.8 onverkort met dien verstande dat deze eisen worden beoordeeld naar het recht dat op deze indiener van toepassing is.



## 2. Verloop Zitting

- 2.1 De door de Notaris, overeenkomstig het bepaalde in artikel 1, ontvangen enveloppen zullen tijdens de Zitting door of althans onder toezicht van de Notaris worden geopend.
- 2.2 De Notaris controleert de inschrijfformulieren en de bijbehorende stukken op juistheid en volledigheid en controleert aan de hand van de bijgevoegde kopie van een geldig legitimatiebewijs, de handtekening van de perso(o)n(en) door wie deze is (zijn) ondertekend. Van de inschrijvingen die door de Notaris in orde worden bevonden wordt het inschrijfformulier door de Notaris gekenmerkt als 'GELDIG'.
- 2.3 In het geval de Notaris constateert dat bij een bieding sprake is van een onjuist, onvolledig, gewijzigd, geclausuleerd, niet rechtsgeldig of niet origineel inschrijfformulier, bijbehorende stukken of identificatiebewijs(zen), dan wordt het betreffende inschrijfformulier door de Notaris gekenmerkt als 'ONGELDIG', tenzij het geconstateerde gebrek conform het bepaalde in het volgende lid tijdens de Zitting, rechtsgeldig kan worden hersteld.
- 2.4 De Notaris heeft de exclusieve bevoegdheid en is, met uitsluiting van anderen, gerechtigd om de indiener van een bieding die krachtens het vorige lid als 'ONGELDIG' moet worden bestempeld, in de gelegenheid te stellen om uitsluitend tijdens de Zitting het geconstateerde gebrek te herstellen. De Notaris is gerechtigd hieraan voorwaarden te stellen die naar zijn exclusieve oordeel noodzakelijk zijn voor een eerlijke procedure en een voortvarend verloop van de Zitting.
- De Notaris stelt een tijdsperiode vast waarbinnen de herstelling(en) moet(en) geschieden en de middelen die daarvoor mogen worden ingezet. Indien de herstelling(en) niet binnen de gestelde tijdsperiode is/zijn uitgevoerd wordt de bieding na het verstrijken van de termijn door de Notaris 'ONGELDIG' verklaard. Herstellingen als bedoeld in dit artikel kunnen geen betrekking hebben op het op het inschrijfformulier vermelde of te vermelden bedrag van de eenmalige Entrance Fee.
- 2.5 Indien naar het exclusieve oordeel van de Notaris in het kader van een zorgvuldig verloop van de inschrijfprocedure noodzakelijk of gewenst is de Notaris gerechtigd de Zitting te schorsen voor de periode van maximaal 7 werkdagen. Alle partijen die een bieding hebben uitgebracht zullen daarover door of namens de Notaris mondeling en aanvullend per email worden geïnformeerd.
- 2.6 Nadat alle inschrijfformulieren en bijbehorende stukken door de Notaris op juistheid en volledigheid zijn gecontroleerd en de inschrijfformulieren zijn voorzien van een kenmerk 'GELDIG' of 'ONGELDIG', leest de Notaris van de uitgebrachte biedingen de namen van de inschrijvers en de hoogte van de door hen uitgebrachte biedingen Entrance Fee voor alsmede of deze als GELDIG of als ONGELDIG zijn gekwalificeerd.
- 2.7 Na afloop van de Zitting wordt door de Notaris een Proces Verbaal van Inschrijving opgesteld, waarin ondermeer het verloop van de Zitting en een overzicht van alle uitgebrachte (zowel rechtsgeldig als niet rechtsgeldig) biedingen worden opgenomen. Het Proces Verbaal van Inschrijving wordt samen met de ingediende inschrijfformulieren binnen vijf werkdagen door de Notaris aan de Gemeente toegezonden.
- 2.8 Alle partijen die aan de inschrijving hebben deelgenomen ontvangen binnen vijf werkdagen na afloop van de Zitting van de Notaris per e-mail bericht waarin wordt medegedeeld of de uitgebrachte bieding als 'GELDIG' of als 'ONGELDIG' is aangemerkt. Alle partijen ontvangen bij deze e-mail een digitale kopie van het in artikel 2.7 bedoelde Pro

### 3 **Inschrijfformulier, vertegenwoordiging, volmacht en aansprakelijkheid**

#### **Bieding door natuurlijk persoon (Inschrijfformulier A)**

3.1 Voor een rechtsgeldige bieding door een natuurlijk persoon dient het Inschrijfformulier A (Biedboek BIJLAGE 2A) te zijn voorzien van een datum en rechtsgeldig te zijn ondertekend door de indiener van de bieding.

Voor het indienen van een bieding namens een natuurlijk persoon dient Inschrijfformulier A voorts vergezeld te zijn van een volledig ingevulde en originele volmacht volgens 'Model volmacht natuurlijk persoon', (Biedboek BIJLAGE 3A).

Het inschrijfformulier dient vergezeld te zijn van:

- Een goed leesbare kopie van de relevante bladzijden (de bladzijden met de pasfoto en de handtekening) uit een geldig **legitimatiebewijs** (paspoort, Europese identiteitskaart of Nederlands rijbewijs of Nederlands Vreemdelingendocument) van de ondertekenaar(s) van het inschrijfformulier alsmede van de eventuele volmacht(en); het is toegestaan om op de kopie(en) het BSN-nummer onleesbaar te maken, dit kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van de [KopieID-app](#) van de Rijksoverheid.
- Indien van toepassing, een rechtsgeldig verleende **volmacht** (Biedboek BIJLAGE 3A).
- Een **bankgarantie** als bedoeld in artikel 4 van het Inschrijfprotocol, voor zover geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid tot storting van een **waarborgsom**.
- Een door de inschrijver rechtsgeldig ondertekend en gedateerd exemplaar van de in het Biedboek opgenomen **disclaimer**.

#### 3.2. **Bieding door rechtspersoon (Inschrijfformulier B)**

Voor het indienen van een bieding namens een rechtspersoon dient het Inschrijfformulier B (Biedboek BIJLAGE 2B) te zijn voorzien van een datum en rechtsgeldig te zijn ondertekend.

Het inschrijfformulier dient vergezeld te zijn van de volgende **originele** documenten:

- Een origineel en gewaarmerkt papieren **uittreksel uit het Handelsregister** van de Kamer van Koophandel waar de rechtspersoon is ingeschreven dan wel een door de Kamer van Koophandel digitaal gewaarmerkt uittreksel. Dit uittreksel mag, blijkens de dagtekening door de Kamer van Koophandel, niet ouder zijn dan tien werkdagen ten opzichte van de datum van de Zitting.
- Een rechtsgeldig verleende **volmacht** overeenkomstig het Model volmacht rechtspersoon als opgenomen in BIJLAGE 3B van het Biedboek, voor het geval het inschrijfformulier wordt ondertekend door een andere persoon dan die blijkens het hiervoor bedoelde uittreksel bevoegd is de rechtspersoon te vertegenwoordigen.  
Volmachten dienen van een datum te zijn voorzien en dienen middels een originele handtekening, rechtsgeldig te zijn ondertekend en gepaard te gaan van een kopie van een geldig legitimatiebewijs, van degene door wie de volmacht is verleend.
- Een goed leesbare kopie van de relevante bladzijden (de bladzijden met de pasfoto en de handtekening) uit een geldig **legitimatiebewijs** (paspoort, Europese identiteitskaart of Nederlands rijbewijs of Nederlands Vreemdelingendocument) van de ondertekenaar(s) van het inschrijfformulier alsmede van de eventuele volmacht(en); het is toegestaan om op de kopie(en) het BSN-nummer onleesbaar te maken, dit kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van de [KopieID-app](#) van de Rijksoverheid
- Een **bankgarantie** als bedoeld in artikel 4 van het Inschrijfprotocol, voor zover geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid tot storting van een **waarborgsom**.
- Een door de inschrijver rechtsgeldig ondertekend en gedateerd exemplaar van de in het Biedboek opgenomen **disclaimer**.

- 3.3 Iedere partij door wie een geldige bieding wordt uitgebracht is na de datum van de Zitting onvoorwaardelijk en onherroepelijk gebonden aan het door hem of haar in het inschrijfformulier gestelde totdat door of namens de Gemeente de inschrijver overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.5 heeft medegedeeld dat aan die inschrijver niet is gegund. Nadat en voor zover gunning heeft plaatsgehad, blijft deze gebondenheid bestaan voor de partij aan wie conform artikel 5.5 door de Gemeente wordt gegund en eindigt deze gebondenheid voor hen aan wie niet is gegund.
- 3.4 Natuurlijke en/of rechtspersonen die gezamenlijk een bieding hebben gedaan zijn hoofdelijk gebonden en aansprakelijk.
- 3.5 Biedingen namens een nog nader te benoemen volmachtgever zijn niet rechtsgeldig.

#### **4 Waarborgsom of bankgarantie**

- 4.1 Uiterlijk op het Sluitingstijdstip dient door de Deelnemer als waarborgsom een bedrag van € **50.000,00** (zegge: vijftigduizend euro) te zijn gestort op de kwaliteitsrekening van de Notaris met rekeningnummer [REDACTED] t.n.v. 'Rekening derdengelden Van der Meulen Kock & Ubachs Notarissen' en onder vermelding van: 'Inschrijving Goudseweg 131' en de naam van de bieder.
- 4.2 In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan de Deelnemer in plaats van het storten van een waarborgsom, tezamen met het indienen van het Inschrijfformulier, een schriftelijke bankgarantie stellen ter grootte van het in het eerste lid bedoelde bedrag. De bankgarantie dient te zijn afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling die een vergunning heeft als bedoeld in artikel 2:11 Wet op het financieel toezicht (Wft). De bankgarantie dient te luiden conform het gestelde in het Model Bankgarantie (BIJLAGE 5 van het Biedboek).
- 4.3 De waarborgsom c.q. de bankgarantie strekt tot zekerheid van de in artikel 7.1 opgenomen boeteclausule.
- 4.4 De bankgarantie dient een geldigheidsduur te hebben van tenminste 12 maanden gerekend vanaf het Sluitingstijdstip. De bankgaranties berusten onder de Notaris tot het moment waarop deze overeenkomstig het gestelde in dit Inschrijfprotocol worden geretourneerd.
- 4.5 Waarborgsommen welke zijn gestort dan wel bankgaranties welke zijn gesteld door Deelnemers aan wie de gemeente niet overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.5 (het Voornemen tot Gunning) voornemens is de huurovereenkomst te gunnen, worden binnen 4 werkdagen na de verzending van het Voornemen tot Gunning door de Notaris aan deze partijen teruggestort respectievelijk geretourneerd.
- 4.6 De aan de bankgarantie verbonden kosten komen voor rekening van de Deelnemer en de Gemeente kan op generlei titel voor deze kosten aansprakelijk worden gehouden.
- 4.7 De waarborgsom die is gestort dan wel de bankgarantie die is gesteld door de Deelnemer aan wie overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 wordt gegund zal na betaling van de Entrants Fee als bedoeld in artikel 5.11 door de Notaris aan deze partij worden teruggestort respectievelijk geretourneerd.

**5. Gunningcriteria; procedure voorzieningenrechter**

- 5.1 De inschrijving van de huurrechten van de Tankstationlocatie geschiedt onder het voorbehoud van gunning door de Gemeente.
- 5.2 Onverminderd het bepaalde in het derde en vierde lid van dit artikel, vindt gunning plaats aan de partij of één van de partijen, door wie blijkens het Proces Verbaal van Inschrijving de hoogste Entrance Fee is geboden, dan wel aan de partij die een bieding heeft uitgebracht die 5% of minder afwijkt van de hoogst uitgebrachte biedingen, zulks ter volledige vrij keuze van de Gemeente.
- 5.3 De Gemeente is gerechtigd om de gunning afhankelijk te stellen van de uitkomst van een door de Gemeente desgewenst uit te voeren integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek conform de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet BIBOB) naar de partij of partijen als bedoeld in artikel 5.2. De Gemeente is gerechtigd een externe partij te verzoeken om dienaangaande een voor de Gemeente niet bindend advies of adviezen uit te brengen.
- De Gemeente is tevens gerechtigd om de gunning afhankelijk te stellen van nader te stellen voorwaarden zoals eventueel zijn opgenomen in een uitspraak van de voorzieningenrechter als bedoeld in artikel 5.7.
- 5.4 De Gemeente is gerechtigd om niet te gunnen aan de partij bedoeld in artikel 5.2 indien er na de Zitting gerede twijfel bestaat dat deze partij niet voldoet aan het gestelde in artikel 1.8 sub (e), (f) en/of (g).
- De Gemeente is gerechtigd om in het geheel niet te gunnen indien uitgebrachte biedingen lager of gelijk zijn aan de eventueel door de Gemeente vastgestelde en voor de Sluitingsdatum bij de Notaris gedeponeerde minimum biedsom.
- De Gemeente is gerechtigd om in het geheel niet te gunnen in geval van zwaarwichtige redenen die door de Gemeente voorafgaande aan de Zitting niet waren te voorzien en die met zich mee brengen dat in redelijkheid niet van de Gemeente kan worden gevergd dat zij de huurrechten gunt. Als 'zwaarwichtige reden' kan niet worden aangemerkt dat een partij na afloop van de Zitting een nieuw en hoger bod uitbrengt, anders dan in het kader van een nieuwe uitgifteprocedure.
- 5.5 Binnen dertig werkdagen na de Sluitingsdatum ontvangen alle partijen die een bieding hebben uitgebracht van de Gemeente of van de Notaris per e-mail het bericht met de uitkomst van de inschrijving. In dit bericht ('Voornemen tot Gunning') wordt door de Gemeente melding gedaan of en zo ja, aan welke partij en onder welke eventuele voorwaarden de Gemeente voornemens is de huurrechten op de Tankstationlocatie te gunnen ('de voorlopige winnaar').
- In het Voornemen tot Gunning is tevens het bedrag van de hoogste rechtsgeldig uitgebrachte bieding op de Entrance Fee vermeld.
- 5.6 Deelnemers die zich niet kunnen verenigen met (niet limitatief):
- het besluit tot beëindiging of aanpassing van de inschrijfprocedure als bedoeld in artikel 1.6,
  - het besluit tot het geldig of ongeldig verklaren van een bieding als bedoeld in artikel 2.2,
  - het besluit inzake de gunning of de afwijzing daarvan als bedoeld in artikel 5.4 en 5.5 en
  - ordemaatregelen als bedoeld in artikel 10.4,
- of die anderszins van oordeel zijn dat zij op basis van de inhoud van het Voornemen tot Gunning in hun belangen worden geschaad, dienen, met uitsluiting van enig ander rechtsmiddel, **binnen uiterlijk tien werkdagen** na de verzending van het Voornemen tot Gunning, een procedure aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Den Haag van het arrondissement Den Haag.

- De Deelnemer stemt er mee dat indien hij niet of niet tijdig een door gewenste procedure bij de voorzieningenrechter aanhangig maakt, zijn eventuele rechtsvordering vervalt respectievelijk hij daarvan stilzwijgend afstand doet.
- 5.7 De voorzieningenrechter zal bij uitsluiting van enig ander rechtsmiddel in eerste en enige instantie bevoegd zijn. Alle Deelnemers doen afstand van hoger beroep en cassatie alsmede van het instellen van een bodemprocedure.
- 5.8 De Gemeente stelt de voorlopige winnaar onverwijld in kennis van een eventueel ingestelde procedure bij de voorzieningenrechter. Deze informatieverplichting geldt niet indien de procedure is ingesteld door de voorlopige winnaar. Indien de Gemeente in verband daarmee niet tot directe gunning over kan gaan dan tast dat in generlei opzicht de gehoudenheid tot onvoorwaardelijke gestanddoening van de uitgebrachte winnende bieding aan.
- 5.9 In het geval geen procedure als bedoeld in artikel 5.6 aanhangig is gemaakt, zendt de Gemeente binnen dertig werkdagen na de datum van verzending van het Voornemen tot Gunning aan de voorlopige winnaar een 'Definitief Bericht van Gunning'.
- 5.10 In het geval wel een procedure als bedoeld in het zesde lid aanhangig is gemaakt beslist de Gemeente binnen 30 werkdagen na de dagtekening van het vonnis van de voorzieningenrechter en met in achtneming van de inhoud van het vonnis over de gunning en het verdere vervolg van de inschrijving. In het geval het vonnis van de voorzieningenrechter dit toelaat zendt de Gemeente binnen genoemde termijn van dertig werkdagen aan de voorlopige winnaar een 'Definitief Bericht van Gunning'.
- 5.11 Het Definitief Bericht van Gunning gaat vergezeld van een factuur ter voldoening van de geboden Entrance Fee. Binnen uiterlijk 10 werkdagen na de factuurdatum moet het aan de Gemeente verschuldigde bedrag zijn voldaan door overmaking op het op factuur vermelde rekeningnummer en onder vermelding van het factuurnummer.
- 5.12 Betaling als vermeld in het voorafgaande lid dient te geschieden zonder recht op korting of compensatie. Betaling in delen of termijnen is niet toegestaan.
- 6. Verloop na Gunning: Huurovereenkomst, opstalrecht en Taxatiewaarde**
- 6.1. Binnen tien (10) werkdagen na ontvangst van de betaling van de Entrance Fee zal door de Notaris de door deze partij gestorte waarborgsom worden teruggestort respectievelijk de gestelde bankgarantie worden geretourneerd en verzendt de Gemeente aan deze:
- o de voor de Tankstationlocatie overeenkomstig de Huurvoorwaarden opgestelde Huurovereenkomst, en
  - o de overeenkomst tot vestiging van huurafhankelijk opstalrecht en bijbehorende concept notariële akte van vestiging huurafhankelijk recht van opstal zoals opgenomen in BIJLAGE 4B en 4C van het Biedboek;
- 6.2 In het geval de partij aan wie definitief is gegund een andere partij is dan de voorafgaande wederpartij van de Gemeente worden de Huurovereenkomsten door de Gemeente aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat deze partij de navolgende verplichtingen nakomt:
- o Het ondertekenen van de Overeenkomst Bodemaansprakelijkheid, zoals opgenomen in BIJLAGE 4D van het Biedboek.
  - o Betaling overeenkomstig het bepaalde in de "notariële akte vestiging huurafhankelijk recht van opstal" (BIJLAGE 4B i.o. 4C van het Biedboek) van de taxatiewaarde zoals vermeld in het taxatierapport, opgenomen als BIJLAGE 9 van het Biedboek en de in aanvulling daarop opgestelde inventarislijst. Deze taxatiewaarde bedraagt

- 6.3 De Gemeente maakt de in artikel 6.2 genoemde taxatiewaarde over naar de voormalige huurder uiterlijk vier (4) weken:
- o na goedkeuring van de oplevering van het gehuurde aan de partij aan wie de Huurrechten zijn gegund én
  - o nadat de onder artikel 6.2 genoemde Overeenkomst Bodemsanering door de huurder is getekend en door de Gemeente retour zijn ontvangen
- 6.4 De partij aan wie de huurrechten zijn gegund, zal binnen vijftien (15) werkdagen na ontvangst van de in artikel 6.1 en indien van toepassing, artikel 6.3 genoemde stukken, deze rechtsgeldig ondertekend, en op alle pagina's geparafeerd en voorzien van een duidelijk leesbare dagtekening, per aangetekende post aan de Gemeente retourneren.
- 6.5 De notariële akte tot vestiging van het recht van opstal wordt binnen vijftien (15) werkdagen, of zoveel later als dat partijen nader overeenkomen, na de retourontvangst van de in artikel 6.4 genoemde stukken door de Gemeente gepasseerd ten overstaan van Notaris dan wel zijn waarnemer van het notariskantoor Van der Meulen, Kock & Ubachs Notarissen. De partij aan wie het huurrecht is gegund verplicht zich alle daartoe noodzakelijk medewerking te verlenen. De kosten verbonden aan de vestiging van het recht van opstal zijn voor rekening van de Gemeente.
- 7. Gevolgen niet gestand doen van het bod en verzuim overige verplichtingen; schadevergoeding en opschorting en verrekening Entrance Fee.**
- 7.1 Indien de partij aan wie de huurrechten worden gegund, ondanks een ingebrekestelling en hersteltermijn van twee weken, zijn verplichting krachtens dit Inschrijfprotocol niet, niet geheel of niet tijdig, is nagekomen, verbeurt deze ten gunste van de Gemeente op eerste aanzeggen van de Gemeente, een direct opelsbare boete ter hoogte van € 50.000,= (zegge: vijftigduizend EURO), onverminderd de gehoudenheid tot vergoeding van de volledige door de Gemeente geleden schade. Tot de niet nakoming als bedoeld in dit artikel wordt tevens verstaan een situatie waarbij na de gunning bij de Gemeente gerede twijfel is ontstaan over de voldoening aan het bepaalde in artikel 1.8 (e), (f) en/of (g). De Gemeente zal in zodanig geval de partij aan wie is gegund in de gelegenheid om binnen een redelijke termijn onomstotelijk de conformiteit aan het gestelde in artikel 1.8 tegenover de Gemeente aan te tonen.
- 7.2 De Gemeente is gerechtigd om ter voldoening van boete gebruik te maken van de door de inschrijver afgegeven bankgarantie of waarborgsom.
- 7.3 De Gemeente is in zodanig geval gerechtigd om de huurovereenkomst te ontbinden en de Tankstationlocatie op een door haar nader te bepalen wijze opnieuw uit te geven.
- 7.4 Tot de schade als bedoeld in het eerste lid van dit artikel kan worden gerekend het, in verband met de niet nakoming noodzakelijke nieuwe inschrijving, negatieve verschil van de bij de hernieuwde inschrijving hoogste Entrance Fee ten opzichte van de Entrance Fee bij de eerste inschrijving, plus de voorbereidings- en uitvoeringskosten voor de nieuwe inschrijving, zulks onder de voorwaarde dat hernieuwde inschrijving plaats vindt binnen twaalf maanden nadat de huurovereenkomst is ontbonden.
- 7.5 Tot zekerheidsstelling van de betaling van de schadevergoeding als bedoeld in artikel 7.4 is de Gemeente gerechtigd de restitutie van de overeenkomstig artikel 5.11 betaalde Entrance Fee op te schorten tot na de hernieuwde inschrijving als genoemd is in dat artikel. De Gemeente is voorts gerechtigd om deze schadevergoeding geheel of gedeeltelijk te verrekenen met de te restitueren Entrance Fee.

**8. Kosten en omzetbelasting.**

- 8.1 De aan de organisatie van de inschrijving verbonden kosten, waaronder kosten voor de Notaris, zijn voor rekening van de Gemeente.
- 8.2 Over de verschuldigde Entrance Fee zal door de Gemeente 21% omzetbelasting in rekening worden gebracht. De omzetbelasting is verschuldigd en dient te worden voldaan, gelijktijdig met de Entrance Fee.

**9. Aansprakelijkheid**

- 9.1 De Gemeente noch de door haar in het kader van de voorbereiding of uitvoering van deze inschrijving ingeschakelde personen of partijen waaronder de Notaris en BZO Tankstations, hetzij ieder voor zich hetzij gezamenlijk, kunnen, behoudens grove opzet of nalatigheid, aansprakelijk worden gehouden voor de juistheid en/of volledigheid van de inhoud van enige door hen al dan niet in het kader van deze inschrijving verstrekte schriftelijke, mondelinge of anderszins bewust of onbewust verstrekte informatie. Met name geldt de vorenstaande uitsluiting van aansprakelijkheid voor de Notaris betreffende diens oordeel over het GELDIG dan wel ONGELDIG zijn van de inschrijfformulieren.
- 9.2 Alle kosten verbonden aan deelname aan de inschrijving, inclusief kosten voor marktonderzoek, haalbaarheidsstudies of het opstellen van ontwerpen, komen voor rekening van de partij die deze kosten heeft gemaakt en kunnen nimmer op de Gemeente worden verhaald. Dit geldt ook voor het geval de inschrijfprocedure door de Gemeente voortijdig wordt beëindigd.
- 9.3 Het bepaalde in artikel 9.2 is van overeenkomstige toepassing in geval de partij aan wie de huurrechten worden gegund de huurovereenkomst overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.1 van de Huurvoorwaarden ontbindt.
- 9.4 Deelname aan respectievelijk een uitnodiging tot deelname aan deze inschrijving kan op generlei wijze een aanbod tot huur van de Gemeente of een recht tot het voeren van onderhandelingen met de Gemeente ter zake van de Tankstationlocatie impliceren.

**10. Noodrem, onrechtmatigheden, vragen en overige bepalingen.**

- 10.1 Indien de Notaris dan wel de Gemeente gedurende of na afloop van de inschrijfprocedure het gereede vermoeden heeft dat sprake is van een situatie waarbij twee of meerdere van de aan de inschrijving deelnemende partijen, op enigerlei wijze met elkaar samenwerken dan wel elkaars gedragingen op enigerlei wijze onderling afstemmen met als doel de uitkomst van de inschrijving te beïnvloeden, is de Gemeente gerechtigd om met onmiddellijke ingang de inschrijfprocedure te beëindigen, ongeacht de fase waarin die zich bevindt op het moment dat deze vermoedens ontstaan.
- 10.2 De Gemeente zal alle aan de inschrijving deelnemende partijen onmiddellijk en met opgaaf van redenen in kennis stellen van haar besluit als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.
- 10.3 Ongeacht of de Gemeente de inschrijfprocedure heeft beëindigd, behoudt de Gemeente zich het recht voor om, in het geval sprake is van een situatie als bedoeld in het eerste lid, daarvan aangifte te doen bij de daartoe bevoegde toezichthoudende autoriteiten.
- 10.4 De Notaris is verantwoordelijk voor een ordentelijk verloop van de Zitting en is gerechtigd om daartoe al dat gene te ondernemen wat naar zijn enkele oordeel noodzakelijk is. Het oordeel van de Notaris omtrent datgene wat zich tijdens de Zitting afspeelt en de uitleg of toepassing van het Inschrijfprotocol is bindend.

- 10.5 Vragen over deze inschrijving en de inhoud van het biedboek kunnen uitsluitend worden gesteld via de Q&A module die is opgenomen in de digitale dataroom waarin het biedboek is opgenomen. Het is niet toegestaan om daarover rechtstreeks medewerkers van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk van de Notaris of van BZO Tankstations te benaderen.
- 10.6 Vragen kunnen tot en met uiterlijk 14 april om 17.00 uur worden ingediend.
- 10.7 Deelnemers stemmen er door middel van het uitbrengen van een bieding mee in dat de Gemeente, als dan niet in het kader van haar publiekrechtelijke verplichtingen tot openbaarmaking, de uitkomsten daarvan kan publiceren met vermelding van de partij(en) die hebben geboden en de hoogte van de uitgebrachte bieding(en).
- 10.8 Alle data en tijdstippen zijn vermeld in Central European Time (UTC+1).
- 11 Toepasselijk recht en geschillen**  
Deze inschrijving geschiedt onder toepasselijkheid van het Nederlands recht.
- 12 Gevallen waarin het protocol niet voorziet**  
In gevallen waarin dit protocol niet voorziet, beslist de Gemeente in overleg met de Notaris.

Dit protocol kan worden aangehaald als "**Inschrijfprotocol tankstationlocatie Goudseweg 131**".