



CONCEPT-huurovereenkomst voor grond ten behoeve van tuinen

De ondergetekenden:

De gemeente Goeree-Overflakkee, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door mevrouw mr. A. Grootenboer-Dubbelman, burgemeester van deze gemeente, verder te noemen "de verhuurder";

en

x, geboren op x, wonende aan x, hierna te noemen "de huurder", die door medeondertekening van de akte erkent te hebben gehuurd en in huur van de gemeente Goeree-Overflakkee aan te nemen:

een perceel grond gelegen x, kadastraal bekend als gemeente Goeree-Overflakkee, sectie x nummer x (gedeeltelijk) met een oppervlakte van circa x m² en op de aan deze overeenkomst gehechte tekening gearceerd aangegeven.

Het gehuurde is aan de huurder genoegzaam bekend, zodat geen nadere omschrijving wordt verlangd.

Artikel 1: Duur overeenkomst

1. De overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van één jaar. Indien de overeenkomst na genoemde periode van één jaar nog voortduurt, wordt deze geacht van jaar tot jaar door te lopen.
2. Deze overeenkomst kan door elk der partijen zonder opgaaf van redenen tussentijds worden opgezegd met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.
3. De huurovereenkomst gaat in op x of zoveel later als de verhuurder in staat is het gehuurde ontruimd aan de huurder te leveren.
4. De opzegging als bedoeld in lid 1 dient te geschieden bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit.

Artikel 2: Levering

- 1 Indien de verhuurder, om welke reden dan ook, niet in staat is het gehuurde binnen 2 maanden na de datum genoemd in art. 1, lid 2, ontruimd te leveren, heeft elk der partijen het recht zonder rechterlijke tussenkomst de overeenkomst te ontbinden, zonder dat partijen ten opzichte van elkaar tot enige schadevergoeding zijn gehouden. Ontbinding geschiedt door aanzegging daarvan via aangetekend schrijven aan de wederpartij.
- 2 Ingeval het gehuurde voor de ingangsdatum van de huurovereenkomst door enig toeval geheel of gedeeltelijk vergaat, vervalt de huurovereenkomst, tenzij de verhuurder zich alsdan verplicht binnen 2 maanden na het onheil het gehuurde genoegzaam hersteld te zullen hebben. De ingangsdatum van de huurovereenkomst zal alsdan komen te liggen op de eerste dag van de maand nadat het gehuurde hersteld aan de huurder is opgeleverd. De huurder kan in het onderhavige geval geen aanspraak maken op enige schadevergoeding.

Artikel 3: Huurprijs en wijze van betaling

1. De huurder is aan de verhuurder een huurprijs verschuldigd van € **x per jaar**, bij vooruitbetaling te voldoen.
2. De betaling dient te geschieden op een nader door de verhuurder aan te geven wijze en zonder enige korting.
3. De huurprijs zal jaarlijks worden verhoogd met een factor waarvan de teller de Consumenten Prijs Index (CPI) van het Centraal bureau voor de statistiek is.

Artikel 4: Aanvaarding

1. De huurder aanvaardt het gehuurde in de staat, waarin het zich bij de aanvang van de huur bevindt.
2. De huurder ziet af van alle aanspraken wegens zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde.
3. De huurder vrijwaart de verhuurder voor vorderingen van derden terzake van schade aan zich in of op het gehuurde bevindende goederen, ontstaan als gevolg van de hiervoor genoemde gebreken.

Artikel 5: Bestemming

Aan het gehuurde mag zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder geen andere bestemming worden gegeven dan die van **grond voor het aanleggen, hebben en onderhouden van een tuin**.

Artikel 6: Gebruik

1. De huurder moet het gehuurde conform de in artikel 5 genoemde bestemming in gebruik nemen en gedurende de gehele huurtijd als zodanig blijven gebruiken.
2. Het is de huurder niet geoorloofd het gehuurde geheel of gedeeltelijk, onder welke titel dan ook, in huur of gebruik aan derden af te staan zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.
3. Wanneer de huurrechten vallen in een onverdeelde boedel, zal de overgang van huurrechten na toewijzing bij scheiding en deling van de boedel niet kunnen geschieden dan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder.
4. De huurder verplicht zich geen overlast of hinder voor burens en verdere omgeving te veroorzaken, alsmede geen schade toe te brengen aan het milieu, noch door uitstoot van schadelijke stoffen, noch door bodem- of grondwaterverontreiniging, noch anderszins.

Artikel 7: Onderhoud en beschadigingen

1. De huurder moet het gehuurde in goede staat van onderhoud en schoonhouden.
2. De huurder moet alle schade, die door hem aan het gehuurde mocht worden aangericht, onmiddellijk vergoeden.

Artikel 8: Veranderingen

1. Aan het gehuurde mogen geen veranderingen worden aangebracht, waaronder begrepen het stichten van opstallen, het plaatsen van erfafscheidingen of iets dergelijks, behoudens met schriftelijke toestemming van de verhuurder. De verhuurder kan nadere voorwaarden verbinden aan het verlenen van de toestemming.
2. Al wat met bovenvermelde toestemming door de huurder is gedaan en/of aangebracht, mag door de huurder bij ontruiming van het gehuurde op eigen kosten worden afgebroken en weggenomen, mits hij dit doet zonder beschadiging van het gehuurde. Met toestemming van de verhuurder kan de huurder de onderhavige veranderingen achterlaten, echter zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding.

3. Alle veranderingen, die in strijd met deze bepaling zijn aangebracht, moeten in ongeschonden staat worden achtergelaten, onverminderd het recht van de verhuurder om te vorderen dat het gehuurde in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht en/of schadevergoeding te eisen.
4. De bepalingen die van toepassing zijn op opstallen die zijn opgericht tijdens de duur van deze huurovereenkomst als bedoeld in het eerste lid van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing op de opstallen die zijn opgericht voor de datum van ingang van deze huurovereenkomst. Huurder wordt geacht op grond van lid 1 van dit artikel toestemming te hebben gekregen voor het plaatsen van deze opstallen. Deze toestemming kan door verhuurder worden ingetrokken als de opstallen zijn opgericht zonder een eventueel vereiste (omgevings-)vergunning of anderszins niet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.
5. Huurder verklaart op geen enkel moment aanspraak te zullen maken op een door verjaring of natrekking verkregen recht van opstal of eigendom ten aanzien van de opstallen als bedoeld in lid 4.

Artikel 9: Toegang tot het gehuurde

1. Na mededeling door verhuurder zal de huurder de verhuurder in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden in verband met controle op eventuele gebreken.
2. De huurder zal personen, die door de verhuurder belast zijn met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie in het gehuurde toelaten. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken of werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd, tenzij anders wordt overeengekomen.
3. Verhuurder is in noodsituaties gerechtigd het gehuurde bij afwezigheid van de huurder te betreden.
4. De brandweer moet te allen tijde tot opnemings van het terrein worden toegelaten. De kosten van de voorgeschreven brandpreventieve maatregelen komen voor rekening van de huurder.
5. De huurder moet verder het gehuurde gedurende drie maanden voor het einde van de huur, of bij verkoop van het gehuurde, op verzoek van de verhuurder kosteloos ter bezichtiging van gegadigden stellen.
6. Indien de huurder het gehuurde mocht verlaten zonder daarover de verhuurder schriftelijk te hebben ingelicht, is de verhuurder bevoegd zichzelf toegang tot het gehuurde te verschaffen en over het daarin of daarop achtergelatene te beschikken, een en ander zonder dat de huurder deswege enige aanspraak kan doen gelden.

Artikel 10: Reclame

De huurder moet zorgdragen dat, behoudens met schriftelijke toestemming van de verhuurder, geen voorwerpen, biljetten of opschriften, dienende voor reclame of propaganda, op of aan het gehuurde worden bevestigd, opgehangen of opgesteld. Het aanbrengen van reclame voor alcoholproducten zal niet worden toegestaan.

Artikel 11: Zakelijke lasten en andere belastingen

1. Alle zakelijke en andere lasten, welke op of wegens de eigendom van de grond en/of wegens de eventueel daarop aanwezige - met de in artikel 8, lid 1, bedoelde schriftelijke toestemming opgerichte - opstallen geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen vanaf de datum van ingang van deze huurovereenkomst ten laste van de huurder.
2. Wanneer de verhuurder lasten als bedoeld in het eerste lid heeft betaald, zal hij daarvan aan de huurder schriftelijk kennisgeven. De huurder verbindt zich hierbij binnen één maand na ontvangst van die kennisgeving het daarin vermelde bedrag aan de verhuurder over te maken op de door de verhuurder aan te geven wijze.

Artikel 12: Nadere voorschriften

1. De verhuurder is bevoegd te zijner tijd nadere voorschriften te geven indien naar zijn oordeel door de wijze van gebruik van het gehuurde gevaar, schade of hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is (zie tevens artikel 19).
2. Die nadere voorschriften worden dan geacht deel uit te maken van de voorwaarden van deze overeenkomst.

Artikel 13: Uitsluiting aansprakelijkheid verhuurder

1. De verhuurder is nimmer aansprakelijk voor schade, in welke vorm of van welke aard dan ook, die buiten zijn toedoen aan de zich in het gehuurde bevindende eigendommen van de huurder en/of van derde(n) mocht ontstaan.
2. De huurder kan, behoudens in geval van grove nalatigheid dan wel schuld van de zijde van de verhuurder, de verhuurder nimmer aansprakelijk stellen voor schade, in welke vorm of van welke aard ook, die de huurder mocht lijden als gevolg van het feit, dat het gehuurde om wat voor reden dan ook niet kan worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

Artikel 14: Betalingen door verhuurder verricht

Indien de verhuurder betalingen heeft verricht, die overeenkomstig de voorwaarden en bepalingen van deze overeenkomst voor rekening komen van de huurder, dan zal de huurder op eerste verzoek van de verhuurder het verschuldigde bedrag ineens en in zijn geheel voldoen.

Artikel 15: Oplevering bij afloop van de huurovereenkomst

1. De huurder is verplicht het gehuurde, uiterlijk op de laatste dag van de huur, in goede en schone staat, geheel verlaten en ontruimd aan de verhuurder op te leveren.
2. De huurder zal op eerste verzoek van de verhuurder aangebrachte veranderingen ongedaan maken en het gehuurde in de oorspronkelijke staat terugbrengen, een en ander overeenkomstig het gestelde in artikel 8 van deze overeenkomst. De verhuurder is bevoegd werkzaamheden, die de huurder in strijd met zijn verplichtingen verzuimd heeft te verrichten, alsnog voor rekening van de huurder te doen uitvoeren.

Artikel 16: Verzuim

1. Indien de huurder in gebreke blijft enige betaling stipt op de voorgeschreven termijn te voldoen, is hij over het niet betaalde bedrag de wettelijke rente verschuldigd, te rekenen vanaf de vervaldag tot aan de dag der algehele voldoening, onverlet latend het gestelde sub 2, 3 en 4 van dit artikel.
2. Indien de huurder enige bepaling van deze overeenkomst - ondanks aanmaning bij aangetekende brief - niet naleeft, is de verhuurder naast het gestelde in lid 1 naar keuze bevoegd:
 - a. ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen, alsmede verdere schadevergoeding, zulks in afwijking van het bepaalde in de artikelen 1 en 2;
 - b. nakoming van de huurovereenkomst te vorderen (voor zover mogelijk), alsmede verdere schadevergoeding.
3. Indien de huurder
 - de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest,
 - surseance van betaling of faillissement aanvraagt,
 - in staat van faillissement wordt verklaard,
 - een akkoord buiten faillissement aanbiedt, of
 - indien beslag wordt gelegd op zaken van de verhuurder,heeft de verhuurder het recht de huurovereenkomst onmiddellijk tussentijds op te zeggen of - voor zover de wet dit toelaat - de huurovereenkomst onmiddellijk beëindigd te verklaren zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist.

4. De kosten van alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen, waaronder in ieder geval begrepen zijn incassokosten en kosten voor rechtskundige bijstand, gemaakt in verband met de niet-nakoming en/of overtreding van de huurder, zijn voor rekening van de huurder, met uitzondering van de ingevolge een rechterlijke beslissing door de verhuurder te betalen proceskosten.

Artikel 17: Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien de huur toekomt aan twee of meer personen, dan zijn deze personen hoofdelijk aansprakelijk voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 18: Schriftelijk wijzigen

De voorwaarden en bepalingen van deze overeenkomst kunnen slechts schriftelijk worden gewijzigd.

Artikel 19: Milieubepaling

1. Indien gedurende de looptijd of bij beëindiging van de huurovereenkomst door de overheid of de verhuurder bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt verondersteld, zal de huurder die overheid of verhuurder gelegenheid bieden door het nemen van bodem- en/of grondwatermonsters vast te stellen of van bodem- en/of grondwaterverontreiniging sprake is, een en ander na overleg met de huurder.
2. Indien niet c.q. beperkt kan worden beschikt over (een deel van) het gehuurde als gevolg van dit onderzoek, doet dat de verplichting tot betaling van de huur niet eindigen of verminderen en vormt dat evenmin aanleiding tot het vorderen van schadevergoeding.
3. Mocht worden aangetoond dat de bodem van het gehuurde en/of het grondwater gedurende de looptijd van de huurovereenkomst door toedoen van de huurder c.q. door het gebruik van het gehuurde is verontreinigd met stoffen die naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan zal de huurder na eerste aanzegging de bodem- en/of grondwaterverontreiniging onmiddellijk en voor zijn rekening (doen) saneren.
4. Zolang, na het einde van de huurovereenkomst, aan de in lid 3 genoemde verplichting tot saneren niet is voldaan, dient de huurder aan verhuurder te voldoen de schade welke verhuurder lijdt wegens niet-tijdige ontruiming, welke schade tenminste gelijk wordt gesteld aan de huurpenningen die verschuldigd zouden zijn geweest bij voortzetting van de huurovereenkomst, onverminderd het recht op overige schadevergoeding.
5. Verhuurder is gerechtigd om de sanering op kosten van huurder te (doen) uitvoeren als huurder in gebreke blijft om uitvoering te geven aan het gestelde in het derde lid.

Artikel 20: Domicilie keuze

1. De huurder kiest, ook voor daden van gerechtelijke tenuitvoerlegging, domicilie op zijn in de aanhef genoemde adres.
2. De huurder is verplicht om domiciliewijziging schriftelijk aan de verhuurder door te geven.

Artikel 21: Kabels en leidingen

De huurder zal - zonder vergoeding daarvoor te kunnen eisen - de aanleg, de aanwezigheid, het onderhoud en de vernieuwing van kabels en leidingen in de verhuurde grond ten behoeve van de openbare nutsbedrijven moeten gedogen.

Artikel 22: Riolering

Met betrekking tot eventueel in het gehuurde aanwezige riolering dient de huurder te allen tijde door de gemeente uit te voeren noodzakelijk onderhoud toe te staan.

Palen van een afrastering, bomen en heesters hoger dan 0,75 meter dienen tenminste één meter uit het hart – ter weerszijde – van de riolering geplaatst te worden. Indien de noodzaak zich daartoe voordoet dient de afrastering op eerste aanzeggen verwijderd te worden waar tegenover geen vergoeding staat.

Artikel 23: Afscheidingen

Erf- of perceelafscheiding kan vergunning plichtig zijn conform artikel 2.1 Wabo (Wet Algemene bepalingen Omgevingsrecht), onverminderd de toestemming die ingevolge artikel 8 lid 1 van deze overeenkomst voor het plaatsen van een afscheiding is vereist.

Indien de huurder de te verhuren grond wil afscheiden door middel van een heg, dan dient deze heg geplaatst te worden op de gehuurde grond en wel 0,5 m vanuit de terreingrens.

Artikel 24: Overpad

De huurder verleent recht van overpad aan de eigenaars van aangrenzende percelen welke niet beschikken over een directe achteruitgang naar de openbare weg.

Artikel 25: Schade aan eigendommen

Eventuele schade aan eigendom van de verhuurder of die van derden, ontstaan ten gevolge van het gebruik van het gehuurde terrein en de eventuele daarop aanwezige - met de in artikel 8, lid 1, bedoelde schriftelijke toestemming opgerichte - opstallen, is voor rekening van de huurder en moet op eerste aanzegging van de verhuurder worden hersteld of vergoed.

Artikel 26: Verwijderen van bomen of struiken

Indien de huurder eventueel in het gehuurde aanwezige bomen of struiken wil verwijderen, dient hij daarvoor toestemming te vragen aan de verhuurder, onverminderd de verplichting van huurder om te beschikken over een kapvergunning.

Artikel 27: Beëindiging

1. Bij het einde van de huurovereenkomst moet het terrein geheel ontruimd van daarop of daarin aanwezige werken in ordelijke staat aan de verhuurder worden opgeleverd; eventueel achtergebleven werken dan wel materialen zullen door verhuurder voor rekening van de huurder worden verwijderd.
2. Beëindiging van de onderhavige verhuring kan nimmer aanleiding zijn tot het door de huurder van de verhuurder vorderen van vervangende grond en/of een schadeloosstelling, in welke vorm dan ook.

Artikel 28: Bijlage(n)

28.1 Kadastrale tekening van het gehuurde.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Middelharnis en x op x.

De huurder,

De verhuurder,

mevrouw mr. A. Grootenboer-Dubbelman,
namens deze,
teamleider Vastgoed,
J.J. (Jan) de Geus