

Concept, 14 juli 2021

HUUROVEREENKOMST VOOR ONBEBOUWDE GROND MET EEN HUURAFHANKELIJK OPSTALRECHT

Ondergetekenden:

1. **DE GEMEENTE EINDHOVEN**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: "Gemeente" of "Verhuurder" of "Opstalgever",

en

2., ook wel te noemen: "Huurder" of "Opstaller"

De ondergetekenden onder sub 1 en sub 2 hierna tezamen te noemen "Partijen" en ieder afzonderlijk "Partij".

Nemen het volgende in aanmerking:

- A. De Gemeente heeft de woningcorporaties in Eindhoven uitgedaagd om met een plan te komen voor de realisatie en exploitatie van tijdelijke woningen in Eindhoven met als doel op korte termijn de huidige hoge druk op de woningmarkt te verminderen. Onder andere Woonbedrijf heeft – tezamen met woningcorporatie 'thuis - het initiatief genomen om te komen met een plan voor het bouwen van 670 tijdelijke, verplaatsbare woningen in een gebied aan de Castilliëlaan.
- B. Naast de plannen van voormelde woningcorporaties heeft de Gemeente middels een Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure gezocht naar een externe partij voor de realisatie van 100 woningen in het middendure huursegment. Verder zullen ook STIB.2035 B.V. en de vennootschap onder firma Rezone uit 's-Hertogenbosch een plek krijgen in het project. Het doel is te komen tot een plan waarbij genoemde partijen in een zeer nauwe samenwerking en met oog voor elkaars belangen proberen te komen tot een zeer spoedige bouw van in totaal circa 350 sociale huurwoningen, 100 middenhuur woningen, 100 woningen gerealiseerd door eindgebruikers/eigen bouwers en ongeveer 120 innovatieve woningen.
- C. is uit de openbare aanbesteding komen als geschikte partij voor de realisatie van voormelde 100 woningen.
- D. Partijen trachten te komen tot een vernieuwde wijze van het bouwen van woningen. Zo is er slechts in beperkte mate sprake van individuele kavels en zullen de woningen geplaatst worden in herkenbare groepen van circa 30-50 woningen in een landschap dat geïnspireerd is op oude buurtschappen. Er zal veel oog zijn voor proeftuinen en ontmoetingsplekken. Daarnaast streven

Concept, 14 juli 2021

partijen naar verschillende soorten woningen met een modulaire en circulaire bouw waaronder, doch niet enkel, houten gevels, zonder gasaansluiting en een hoge mate van isolatie.

- E. Partijen wensen middels onderhavige overeenkomst te komen tot een huurovereenkomst met een huurafhankelijk opstalrecht voor grond ten behoeve van de realisatie van middendure huurwoningen als onderdeel van voornoemd plan waarbij slechts de grond onder de woningen, alsmede de bij de woning behorende buitenruimte en bergingen het gehuurde en het in opstal uitgegevene betreft. Partijen zijn overeengekomen dat de gronden rondom de woningen eigendom is en blijft en in principe ook in beheer blijft van de Gemeente. Voor zover wenselijk zullen Partijen in een later stadium nadere afspraken maken over het gebruik en het beheer van genoemde grond die niet de grond onder de woningen of de individuele buitenruimten en bergingen betreft, waarbij nadrukkelijk de mogelijkheid open wordt gehouden dat het beheer van de openbare ruimte in een kamer (geheel of deels) wordt overgenomen door de bewoners van die kamer. Partijen verstaan onder een kamer een deel van het plangebied waar woningen geplaatst zullen worden dat in ruimtelijk opzicht een logisch geheel zal gaan vormen.
- F. Partijen hebben de uitdrukkelijke bedoeling middels onderhavige overeenkomst een huurovereenkomst te sluiten voor de verhuur van onbebouwde grond en niet de verhuur van woonruimte. Huurder is ermee bekend dat aan het einde van de huurovereenkomst geen beroep kan worden gedaan op enigerlei vorm van huurbescherming. Verder benadrukken Partijen dat er voor Huurder geen verplichting bestaat tot het bouwen van de woningen en/of overige opstallen. Indien Huurder tot het bouwen van de woningen overgaat dan gebeurt dat volledig onverplicht.
- G. Als **bijlage 1** worden de relevante aanbestedingsstukken toegevoegd. Bij tegenstrijdigheden tussen deze bijlage en onderhavige huurovereenkomst prevaleert het bepaalde in onderhavige huurovereenkomst.
- H. De Gemeente en Huurder wensen de tussen hen bereikte overeenstemming over de (ver)huur van het perceel grond en de vestiging van een huurafhankelijk opstalrecht in deze huurovereenkomst, hierna te noemen Overeenkomst, vast te leggen;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het Gehuurde, bestemming

1.1 De Gemeente verhuurt aan de Huurder en de Huurder huurt van de Gemeente delen van de onbebouwde grond gelegen in een gebied tussen de snelweg A50 en de Castilliëlaan te Eindhoven, zoals schetsmatig is weergegeven op de tekening die als **bijlage 1** aan deze huurovereenkomst wordt gehecht. Ten tijde van het ondertekenen van onderhavige huurovereenkomst zijn Partijen nog in overleg over de exact te (ver)huren onbebouwde gronden. Partijen voorzien dat de gronden in

Concept, 14 juli 2021

verschillende tranches verhuurd zullen worden. Partijen zullen daarom voorafgaand aan het ingaan van de huurovereenkomst zoals bedoeld in artikel 2.1 middels een allonge op deze huurovereenkomst bepalen welke gronden bij aanvang van de huurovereenkomst worden verhuurd door Verhuurder aan Huurder. Indien nodig zullen Partijen vervolgens middels (een) nieuwe allonge(s) onderhavige huurovereenkomst uitbreiden voor extra in gebruik te nemen gronden door Huurder. Partijen spreken af dat de looptijd van onderhavige huurovereenkomst voor alle te verhuren gronden, derhalve ook voor de gronden die in een volgende tranche worden verhuurd, gelijk is. Alle middels allonges nog aan te duiden gronden worden hierna genoemd: **"het Gehuurde"**.

1.2 Het Gehuurde zal door of vanwege de Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt ten behoeve van de realisatie, het instandhouden en het verhuren of ingebruik geven van 100 huurwoningen in het middendure segment, een en ander conform de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven (indexering CPI).

1.3 Het is de Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente een andere bestemming aan het Gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2. De Gemeente kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.

1.4 Partijen hebben de uitdrukkelijke bedoeling middels onderhavige overeenkomst een huurovereenkomst te sluiten voor de verhuur van onbebouwde grond en niet de verhuur van woonruimte. Huurder is ermee bekend dat aan het einde van de huurovereenkomst geen beroep kan worden gedaan op enigerlei vorm van huurbescherming. Verder benadrukken Partijen dat er voor Huurder geen verplichting bestaat tot het plaatsen van de woningen en/of overige opstallen. Indien Huurder tot het plaatsen van de woningen overgaat dan gebeurt dat volledig onverplicht.

Duur, verlenging en opzegging

2.1 De huurovereenkomst gaat in op de dag na de dag waarop de voor het plan benodigde omgevingsvergunning voor het bouwen onherroepelijk is geworden, of – indien dat moment later ligt dan het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen – het moment waarop het Gehuurde in bouwrijpe staat, zoals omschreven in artikel 4.1 van deze overeenkomst, aan Huurder kan worden opgeleverd (hierna: 'ingangsdatum'). Conform het bepaalde in artikel 1.1 zullen Partijen voorafgaand aan het ingaan van onderhavige huurovereenkomst middels een allonge de exacte te verhuren gronden in de eerste tranche nader aanduiden.

2.2 De huur wordt aangegaan voor een bepaalde periode van 30 (zegge: dertig) jaar, te rekenen vanaf de ingangsdatum. Na ommekomst van deze periode van 30 jaar eindigt onderhavige huurovereenkomst van rechtswege zonder dat opzegging is benodigd. Per dezelfde datum eindigt ook het van de huurovereenkomst afhankelijke recht van opstal.

2.3 Tussentijdse opzegging van de huur door Huurder of door Verhuurder is niet mogelijk.

Concept, 14 juli 2021

2.4 Verhuurder heeft aan het einde van de huurovereenkomst geen enkele verplichting zorg te dragen voor een vergoeding voor het verwijderen of verplaatsen van de opstallen of voor een vervangende locatie, hoe ook genaamd.

Huurprijs, rente, omzetbelasting, uitgestelde betaling, locatie na huurperiode

3.1 De huurprijs van het Gehuurde bedraagt €,- (zegge: euro) per woning (unit) per jaar op prijspeil 1-1-2021.

3.2 Partijen stellen vast dat de huurprijs vrijgesteld is van btw.

3.3 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari - voor het eerst met ingang van 1 januari 2022 - met 2% geïndexeerd.

3.4 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode vanaf de ingangsdatum tot en met 31 december van het jaar van de ingangsdatum. Daarna zal de huurprijs jaarlijks per 1 januari bij vooruitbetaling worden voldaan.

3.5 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd, zonder recht op verrekening of opschorting, in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

Staat

4.1 Het Gehuurde is/wordt bij aanvang van de huur in bouwrijpe staat aan Huurder opgeleverd.

Partijen verstaan onder bouwrijp maken het volgende:

Het aanleggen van ondergrondse infrastructuur met als doel de beoogde bestemming te realiseren, waaronder het slopen van de aanwezige opstallen c.q. obstakels en opstanden, die de bouw belemmeren, het onderzoeken van de grond op bodemverontreiniging, en het uitvoeren van saneringswerkzaamheden zodanig, dat de grond in milieukundig opzicht geschikt is voor de beoogde functie en het aanbrengen van een zandbed zodat de Huurder stelcomplaten op de grond kan aanbrengen. Huurder zal aan Verhuurder laten weten welke afwerkhoogte door Verhuurder moet worden aangehouden bij het bouwrijp maken van het Gehuurde. Verhuurder zal die afwerkhoogte dan aanhouden.

Partijen komen overeen dat Verhuurder de omgeving van het Gehuurde, zoals weergegeven op tekening is bijgevoegd (hierna te noemen: "de Omgeving") woonrijp zal maken.

Partijen verstaan onder woonrijp maken het volgende:

het inrichten van de openbare ruimte omvattende voor zover van toepassing onder meer de aanleg van onder- en bovengrondse infrastructuur waaronder onder meer wegen en de fundering daarvan, pleinen, trottoirs, openbaar groen, straatmeubilair, (vloer-, mast- en overige-) openbare verlichting en parkeervoorzieningen. Wat betreft het kwaliteitsniveau van voormelde voorzieningen wordt uitgegaan van een opleverniveau zoals beschreven in het Beeldkwaliteitsplan en het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (beide uit maart 2021) met dien verstande dat dit opleverniveau door eenzijdig en naar eigen inzicht van Verhuurder kan worden

Onderhavig stuk betreft een conceptversie. Deze overeenkomst komt pas tot stand nadat het bevoegd orgaan deze heeft goedgekeurd. Dit heeft te gelden als een totstandkomingsvoorbehoud.

Concept, 14 juli 2021

aangepast indien dit noodzakelijk is vanwege financiële en beheertechnische redenen, dan wel enige andere reden, ter beoordeling van Verhuurder.

Verhuurder zal de Omgeving woonrijp maken binnen drie maanden nadat de laatste woning, zoals Partijen vastleggen in de in artikel 1.1 genoemde allonge gereed is. Verhuurder kan door Huurder niet aansprakelijk worden ingesteld indien genoemde termijn van drie maanden niet wordt gehaald.

4.2 Partijen zullen een proces-verbaal opstellen teneinde de aanvangssituatie van het Gehuurde vast te stellen.

4.3 Het bouwen en instandhouden van de woningen is volledig voor rekening en risico van Huurder. De Gemeente geeft geen enkele garantie dat het Gehuurde geschikt is voor het beoogde gebruik. De draagkracht van de grond is volledig voor rekening en risico van Huurder.

4.4 Bij het niet beschikbaar zijn van het Gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst, doordat het Gehuurde niet tijdig gereed is gekomen en/of nog niet bouwrijp is, is Huurder tot de datum waarop het Gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder en/of Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder.

4.5 Huurder is ermee bekend dat er op het perceel kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie W, nummer 7009 een beperkt recht rust, namelijk een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V. Verhuurder heeft de uit de openbare registers kenbare akten aan Huurder verstrekt. Het is Verhuurder ten tijde van het ondertekenen van onderhavige huurovereenkomst niet bekend of het perceel kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie W, nummer 7006 belast is met beperkte rechten. Gelijktijdig met het opstellen van de allonges zoals omschreven in artikel 1.1 van deze huurovereenkomst zal Verhuurder een onderzoek naar mogelijke beperkte rechten op genoemd perceel uitzetten en Huurder van de uitkomsten op de hoogte brengen. Dit onderzoek van de Verhuurder laat onverlet dat Huurder zich ertoe verplicht zakelijke en/of beperkte rechten op de percelen waarvan het Gehuurde onderdeel uitmaakt onverkort te respecteren en op geen enkele wijze te beperken, tenzij dit het overeengekomen gebruik in artikel 1.1 en 1.2 en het in bouwen en woningrijpe staat maken van het Gehuurde in de weg staat. Mocht daarvan sprake zijn, treden Partijen in overleg over een oplossing.

Gebruik

5.1 Het is Huurder toegestaan het Gehuurde aan natuurlijke personen in gebruik te geven dan wel te verhuren, een en ander uitsluitend overeenkomstig de in de Overeenkomst aangegeven bestemming en conform het bepaalde in deze overeenkomst, namelijk als huurwoningen in het middendure segment, een en ander conform de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven, met indexering conform CPI (waarbij nimmer de grens van het middendure segment mag worden overschreden). Indien Huurder het Gehuurde (gedeeltelijk) aan een derde in gebruik geeft of verhuurt, zal hij hiertoe met

Concept, 14 juli 2021

de huurder een schriftelijke overeenkomst aangaan. Deze schriftelijke overeenkomsten mogen niet strijdig zijn met onderhavige huurovereenkomst. Huurder blijft ten opzichte van Verhuurder onverkort gedurende de gehele duur van deze huurovereenkomst geheel verantwoordelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van haar huurders.

5.2 Huurder en Verhuurder zullen zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, en de openbaar gepubliceerde en geldende voorschriften van de overheid en de verzekeraars.

Beheer en onderhoud

6.1 De kosten voor het beheer en onderhoud van het Gehuurde zijn vanaf de ingangsdatum van de huur geheel voor rekening van de Huurder. Er worden door verhuurder geen diensten verzorgd.

Verbodsbepalingen en voorschriften van orde

7.1 Het is de Huurder niet toegestaan:

- a. in, op, aan of in de directe omgeving van het Gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben;
- b. het Gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt (ten opzichte van nul-situatie), schade aan het Gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het Gehuurde kan worden geschaad;
- c. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het Gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het Gehuurde de eigendom van het Gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.
- d. het Gehuurde te gebruiken in strijd met publiekrechtelijke regelgeving in de ruimste zin des woords.

7.2 Huurder zal Verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering of toevoeging die Huurder in, aan of op het Gehuurde wenst aan te brengen of te hebben, anders dan genoemd in deze Overeenkomst.

7.3 Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van het Gehuurde, anders dan opgenomen in onderhavige huurovereenkomst.

7.4 Verhuurder verleent in ieder geval geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die de Huurder wenst aan te brengen, indien deze bij het einde van de huur niet zonder schade aan het Gehuurde en niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt of wanneer deze veranderingen en toevoegingen niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het Gehuurde zoals genoemd in artikel 1.2, dan wel wanneer zwaarwichtige bezwaren van de zijde van de Gemeente zich daartegen verzetten. Partijen zijn het erover eens dat de door Huurder te plaatsen woningen toevoegingen betreffen waarvoor op voorhand door Verhuurder aan Huurder toestemming is verleend.

7.5 De Gemeente heeft het recht om met betrekking tot door de Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen, anders dan in geval van het realiseren van de

Concept, 14 juli 2021

bestemming in de zin van artikel 1.2 van de Overeenkomst, voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Dit laat de verantwoordelijkheden en rechten en plichten van Verhuurder in het kader van haar taak als overheidsorgaan en dus als bevoegd gezag onverlet.

De Huurder is gehouden tot de naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door de Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

7.6 Door de Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het Gehuurde.

7.7 Alle op het Gehuurde aanwezige voorzieningen moeten bij het einde van onderhavige huurovereenkomst door de Huurder ongedaan zijn gemaakt, zonder dat Huurder recht heeft op vergoeding hoe ook genaamd.

7.8 De Huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens de Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

7.9 Met betrekking tot de in artikel 7.2 genoemde en bedoelde veranderingen, toevoegingen e.d. is de Gemeente op geen enkele wijze aansprakelijk.

Overdracht Overeenkomst

8.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder is het Huurder niet toegestaan de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personen vennootschap of rechtspersoon. Ingeval de Huurder handelt in strijd met deze bepaling verbeurt de Huurder aan Verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor de Huurder geldende huurprijs per dag.

Huurafhankelijk opstalrecht

9.1 Partijen wensen een huurafhankelijk opstalrecht te vestigen ten behoeve van de te bouwen woningen met onroerende aanhorigheden, waaronder bergingen en komen daartoe het volgende overeen.

De Gemeente (grondeigenaar) verklaart aan (opstalgerechtigde) te verlenen, die verklaart te aanvaarden, het huurafhankelijk recht van opstal, inhoudende het beperkte recht om in of op het Gehuurde middendure huurwoningen een en ander conform het bepaalde in artikel 1.2 van onderhavige huurovereenkomst met onroerende aanhorigheden aan te leggen, in stand te houden en in eigendom te hebben, een en ander ter plaatse zoals omschreven in artikel 1.1 van onderhavige huurovereenkomst.

9.2 Met betrekking tot het huurafhankelijk opstalrecht gelden tenminste de volgende bepalingen:

- a. Opstaller is voor het huurafhankelijk opstalrecht geen vergoeding verschuldigd;
- b. Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het afhankelijk recht van opstal zal bestaan, op of wegens de eigendom van de woningen met onroerende aanhorigheden worden geheven, zijn voor rekening van Opstaller.
- c. Het huurafhankelijk recht van opstal duurt zolang het huurrecht zoals omschreven in deze huurovereenkomst, waarvan het afhankelijk is, bestaat. Het

Concept, 14 juli 2021

- huurafhankelijk recht van opstal is mitsdien gevestigd voor bepaalde tijd.
- d. Partijen kunnen het afhankelijk recht van opstal niet tussentijds opzeggen.
 - e. Opstaller kan het huurafhankelijk opstalrecht niet vervreemden, in onderopstal geven, bezwaren of daarop anderszins rechten verlenen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
 - f. Partijen verlenen hierbij aan elkaar onherroepelijk volmacht om middels een notariële verklaring het einde van de Overeenkomst, indien zulks tussen partijen rechtens vaststaat, en daarmee het einde van het recht van opstal in de openbare en in de kadastrale registers te (doen) constateren.
 - g. Opstaller zal de grond en de opstallen in goede staat moeten onderhouden.
 - h. Alle gewone en buitengewone lasten en herstellingen in het kader onder g worden door Opstaller gedragen en verricht.
 - i. Opstaller vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die ontstaat door de opstallen en onroerende aanhorigheden / bijbehorende werken.
 - j. Terzake van het vergoedingsrecht bij het einde van het huurafhankelijke recht van opstal geldt dat Partijen nadrukkelijk zijn overeengekomen dat bij beëindiging van onderhavige huurovereenkomst en dus ook het eindigen van het huurafhankelijk recht van opstal, geen enkele vergoeding door de Gemeente verschuldigd is. Opstaller heeft bij het einde van het huurafhankelijk opstalrecht de plicht de opstallen met toebehoren, kabels en leidingen en overige door of namens Opstaller aangebrachte werken op het Gehuurde, voor eigen rekening en risico weg te nemen conform het proces-verbaal zoals opgesteld bij aanvang van de huurovereenkomst.
 - k. Het huurafhankelijk opstalrecht zal binnen twee weken na de ingang van deze huurovereenkomst notarieel worden gevestigd voor rekening van de Opstaller. Opstaller zal zorgdragen voor verzending van onderhavige overeenkomst na ondertekening daarvan door Partijen aan de notaris ter voorbereiding van het vestigen van het afhankelijke recht van opstal.

Einde huurovereenkomst of gebruik

10.1 Huurder zal het Gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst aan Verhuurder opleveren geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten en ontdaan van alle daar op/in aanwezige opstallen en/of voorzieningen conform het bij aanvang van de huurovereenkomst opgestelde proces-verbaal, zulks met inachtnaam van het bepaalde in lid 2 van dit artikel.

10.2 Huurder is verplicht alle zaken die in, aan of op het Gehuurde aanwezig zijn op eigen kosten te verwijderen. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder geen vergoeding verschuldigd. De niet verwijderde zaken kunnen door Verhuurder op kosten van Huurder worden verwijderd. Het gestelde in artikel 7.6 tot en met 7.9 is van toepassing.

10.3 Alle zaken waarvan de Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze op het Gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het Gehuurde, kunnen door Verhuurder, naar inzicht van Verhuurder, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van Huurder worden verwijderd. Verhuurder heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van Huurder te laten

Onderhavig stuk betreft een conceptversie. Deze overeenkomst komt pas tot stand nadat het bevoegd orgaan deze heeft goedgekeurd. Dit heeft te gelden als een totstandkomingsvoorbehoud.

Concept, 14 juli 2021

vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden.

Milieu

10.4 Uiterlijk twee maanden na ontruiming van het Gehuurde, als bedoeld in lid 1, 2 en 3 van dit artikel, zal Verhuurder het Gehuurde voor rekening van Huurder nader laten onderzoeken op eventuele bodemverontreiniging. Indien blijkt dat er sprake is van een verontreiniging welke niet omschreven staat in het voorafgaand aan onderhavige huurovereenkomst uitgevoerde bodemonderzoek zullen Partijen met elkaar in overleg treden waarbij uitgangspunt zal zijn dat Huurder aansprakelijk is voor de verontreiniging, tenzij Huurder aantoonst dat de verontreiniging niet aan haar kan worden toegerekend.

10.5 Bij constatering van bodemverontreiniging als bedoeld in lid 4 van dit artikel, zal Verhuurder het Gehuurde laten saneren. De kosten van de bodemsanering komen voor rekening van Huurder.

Kosten, verzuim

11.1 In alle gevallen waarin de Gemeente een sommatie, een ingebrekestelling of een exploitatie aan de Huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen de Huurder om deze tot nakoming van de Overeenkomst of tot ontruiming te dwingen, is de Huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door de Gemeente te betalen proceskosten - aan de Gemeente te voldoen.

De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.

11.2 De Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Overige belastingen, lasten, heffingen, premies, e.d.

12.1 Voor rekening van de Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het Gehuurde;
- b. milieuheffingen;
- c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover de Huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd.

12.2 Indien de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, moeten deze door Huurder op eerste verzoek van Verhuurder aan laatstgenoemde worden voldaan.

Wet openbaarheid bestuur

13.1 De Gemeente is gehouden aan de Wet openbaarheid bestuur (Wob). Indien gewenst zal derhalve inzicht verschaft moeten worden in deze huurovereenkomst. Indien en voor zover mogelijk zal dat geschieden met weglaten van gegevens waarvan openbaarmaking op grond van de Wob achterwege kan blijven. Ter zake zullen Partijen overleg plegen. Het voorgaande kan op geen enkele wijze afbreuk

Onderhavig stuk betreft een conceptversie. Deze overeenkomst komt pas tot stand nadat het bevoegd orgaan deze heeft goedgekeurd. Dit heeft te gelden als een totstandkomingsvoorbehoud.

Concept, 14 juli 2021

doen aan de publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente althans haar organen.

Partiële nietigheid

14.1 Indien vast komt te staan dat een of meerdere bepalingen uit deze huurovereenkomst nietig is/zijn, blijft de deze overeenkomst voor het overige in stand. Omtrent de nietige bepaling(en) treden Partijen in overleg teneinde een rechtsgeldige oplossing te vinden die zoveel als mogelijk aansluit bij de inhoud en de strekking van.

Onvoorziene omstandigheden

15.1 Indien zich tijdens de looptijd van deze overeenkomst omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 BW treden Partijen in overleg over een aanpassing van deze overeenkomst. Partijen streven er daarbij naar dat de afspraken en de uitgangspunten zoals vastgelegd in deze overeenkomst zoveel mogelijk in stand blijven. Indien het overleg niet leidt tot een oplossing, kunnen Partijen aanspraak maken op de uit artikel 6:258 BW voortvloeiende rechten. Gewijzigde marktomstandigheden betreffen geen onvoorziene omstandigheid.

Wijziging van de overeenkomst

16.1 Wijzigingen van en/of aanvullingen op de Overeenkomst en de bijlagen zijn slechts van kracht voor zover deze schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen.

Slotbepalingen

17.1 De overwegingen maken onderdeel uit van de overeenkomst.

17.2 Tot deze overeenkomst behoren tevens de navolgende door Partijen gewaarmerkte bijlagen:

Bijlage 1:

Bij strijdigheid tussen huurovereenkomst en de bijlagen prevaleert de huurovereenkomst.

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend te Eindhoven,

Onderhavig stuk betreft een conceptversie. Deze overeenkomst komt pas tot stand nadat het bevoegd orgaan deze heeft goedgekeurd. Dit heeft te gelden als een totstandkomingsvoorbehoud.

Concept, 14 juli 2021

d.d. ____

Namens de Gemeente Eindhoven

d.d. ____

Namens

Bijlagen:

Tekening van het plangebied

DOSP

BKP