

Onder voorbehoud van interne goedkeuringen Verhuurder Deze Overeenkomst zal pas namens de Gemeente worden ondertekend en daarmee tussen Partijen tot stand komen na bestuurlijke besluitvorming door of namens het college van burgemeester en wethouders.

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND **Flexwonen aan de X te X**

PARTIJEN:

I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente X**, ...

hierna ook te noemen de "**Verhuurder**";

en

II. de stichting **X**, ...

hierna ook te noemen de "**Huurder**";

de Verhuurder en de Huurder hierna ieder afzonderlijk ook te noemen "**Partij**" en gezamenlijk ook te noemen "**Partijen**".

NEMEN IN OVERWEGING:

- A. Verhuurder is eigenaar van het perceel grond, gelegen aan De Scheerman te Moergestel, kadastraal bekend gemeente Moergestel, sectie B, nummers 3075 (ged.) en 2381, ter grootte van circa 6.000 – 9.000 m², hierna te noemen: het "**Gehuurde**" (Bijlage 1);
- B. Verhuurder is bereid om het Gehuurde aan huurder te verhuren ten behoeve van het realiseren en exploiteren van minimaal 40 en maximaal 50 Flexwoningen, waarvan 50% huurwoningen in het middensegment en 50% in het sociale segment voor de huisvesting van starters, jongeren (23+), Spoedzoekers en Vergunninghouders. Een en ander zoals nader omschreven in de Selectieleidraad 'Grondverhuur voor flexwoningen locatie Scheerman', d.d. @, incl. bijlagen (Bijlage 2) en voorwaarden als opgenomen in deze overeenkomst.
- C. Partijen zullen ten behoeve van het behoud van de eigendom van de opstallen op het Gehuurde een huurafhankelijk recht van opstal vestigen;
- D. Deze considerans vormt een integraal onderdeel van de Overeenkomst.

EN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Definities

1.1 In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Aanvullende voorwaarden: de 'Aanvullende Voorwaarden Voor Verhuur Van Gronden', die als Bijlage 3 bij deze Overeenkomst zijn gevoegd.

BW: Burgerlijk Wetboek.

Flexwoning: tijdelijke sociale huurwoning met toebehoren voor de huisvesting van starters, jongeren (23+), Spoedzoekers en Vergunninghouders.

Overeenkomst: de onderhavige huurovereenkomst tot verhuur van een perceel grond voor de realisatie en exploitatie van Flexwoningen.

Spoedzoeker: woningzoekende die met spoed in aanmerking komt voor een Flexwoning.

Vergunninghouder: vluchteling met een voorlopige of voorwaardelijke verblijfsvergunning.

Artikel 2. Object

2.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder, en Huurder huurt van Verhuurder, een perceel grond, gelegen aan De Scheerman te Moergestel, kadastraal bekend gemeente Moergestel, sectie B, nummer 3075 (ged.) en 2381, ter grootte van circa 6.000 – 9.000 m²; zoals weergegeven op de 'Proefverkavelingstekening voorkeursmodel C', die als Bijlage 1 aan deze Overeenkomst is gevoegd, in bouwrijpe staat en voorts onder de navolgende voorwaarden en bedingen.

Artikel 3. Termijn

- 3.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van 15 jaren, ingaande op X en eindigende op X.
- 3.2 Huurder dient binnen 3 maanden na definitieve gunning een volledige aanvraag omgevingsvergunning te hebben ingediend.
- 3.3 Deze overeenkomst eindigt van rechtswege en derhalve zonder dat opzegging vereist is, na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode.
- 3.4 Tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst is slechts mogelijk in geval van een omstandigheid als bedoeld in artikel 13.2 van de op deze Overeenkomst van toepassing zijnde Aanvullende voorwaarden.

Artikel 4. Huurprijs

- 4.1 Huurder is aan Verhuurder een eenmalige huurprijs verschuldigd van € X (zegge: X). De huurprijs is verschuldigd zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, maar uiterlijk één (1) jaar na gunning aan Huurder.
- 4.2 In het kader van de 'Regeling specifieke uitkering tweede tranche voor huisvesting aandachtsgroepen' ( [stcrt-2021-41337.pdf](#)) ontvangt de Gemeente een subsidie van het Rijk ten bedrage van € 175.000,-. Huurder dient zich te conformeren aan de gestelde spelregels en de Flexwoningen dienovereenkomstig uit te voeren, op straffe van het terugbetalen van dit bedrag aan de Gemeente als hij daar niet aan voldoet.

Artikel 5. Gebruik

- 5.1 Het Gehuurde mag door Huurder uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de realisatie en exploitatie van Flexwoningen. Het gebruik van het Gehuurde is geheel voor risico van Huurder.
- 5.2 Huurder verplicht zich de van toepassing zijnde wettelijke voorschriften, besluiten, aanwijzingen enzovoorts, welke door de bevoegde instanties zijn of zullen worden uitgevaardigd, zoals politie en brandweer, stipt na te leven c.q. op te volgen en de eventueel op grond hiervan benodigde vergunningen c.q. ontheffingen voor zijn rekening tijdig aan te vragen.

Artikel 6. Aanvullende voorwaarden

- 6.1 Deze Overeenkomst verplicht zowel Verhuurder als Huurder tot naleving van de bepalingen van de wet, met name met betrekking tot huur en verhuur, voor zover daarvan bij deze Overeenkomst niet is afgeweken. Omdat sprake is van onbebouwde grond zijn de artikelen 7:201 – 231 BW (Huur), met uitzondering van artikel 7:230a BW, van toepassing.
- 6.2 Op deze Overeenkomst zijn van toepassing de aan deze Overeenkomst gehechte "Aanvullende Voorwaarden Voor Verhuur Van Gronden" (Bijlage 3). Huurder verklaart hiervan een exemplaar te hebben ontvangen. Deze Aanvullende voorwaarden, waarmee huurder verklaart volledig bekend te zijn, worden geacht woordelijk deel van deze Overeenkomst uit te maken en voor Partijen bindend te zijn, tenzij in de in deze Overeenkomst vermelde bepalingen daarvan is afgeweken of toepassing ervan niet mogelijk is ten aanzien van het Gehuurde.
- 6.3 Partijen verklaren dat artikel 12.5 van de Aanvullende voorwaarden van toepassing is, met dien verstande dat indien zich een situatie voordoet dat er door (een) derde(n) schade wordt gevorderd van Verhuurder naar aanleiding van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778, Didam-arrest), Partijen hierover nader in overleg zullen treden.
- 6.4 Partijen verklaren dat artikel 16 van de Aanvullende voorwaarden van toepassing is, met dien verstande dat het bepaalde in dit artikel niet geldt indien sprake is van overmacht aan de zijde van Huurder.

Artikel 7. Eigendom (bouw)werken en andere zaken

- 7.1 Voor de Flexwoningen zal een huurafhankelijk recht van opstal worden gevestigd, zoals nader omschreven in de 'Overeenkomst tot vestiging van een huurafhankelijk recht van opstal' in bijlage 4.
- 7.2 Partijen verklaren dat voor zover de door Huurder met schriftelijke toestemming van Verhuurder op of in het Gehuurde aangebrachte (bouw)werken en andere zaken door natrekking eigendom zijn geworden van Verhuurder, Partijen onder alle omstandigheden zullen handelen alsof deze (bouw)werken en andere zaken eigendom zijn van Huurder met alle daaruit voortvloeiende verplichtingen voor Huurder.

Artikel 8. Slotbepalingen

- 8.1 De in de considerans vermelde en de in deze Overeenkomst aangeduide bijlage(n) maken van deze Overeenkomst integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen deze Overeenkomst en de bijlage(n) geldt het bepaalde in de Overeenkomst.
- 8.2 Huurder zal omtrent alle met deze Overeenkomst verband houdende aangelegenheden contact opnemen met X.

Artikel 9. Bijlagen

- 9.1 Van deze Overeenkomst maken de navolgende bijlagen onverbreekelijk deel uit:
1. Situatietekening;
 2. Selectieleidraad 'Grondverhuur voor flexwoningen locatie Scheerman', d.d. @;
 3. Aanvullende Voorwaarden voor Verhuur Van Gronden;
 4. 'Overeenkomst tot vestiging van een huurafhankelijk recht van opstal'
 5. Programma van eisen d.d.@;
 6. Demarcatielijst d.d.@.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

te Oisterwijk, d.d. _____

te _____ d.d. _____

Verhuurder, namens deze

Huurder, namens deze

Mevrouw X

De heer X

Mevrouw X