

**AANVULLENDE VOORWAARDEN VOOR VERHUUR VAN
GRONDEN**

AANVULLENDE VOORWAARDEN VOOR VERHUUR VAN GRONDEN.

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze aanvullende voorwaarden wordt verstaan onder:

Verhuurder:	de gemeente Oisterwijk;
Huurder:	de natuurlijke perso(o)n(en) of rechts perso(o)n(en) met wie verhuurder de huurovereenkomst is aangegaan;
Huurovereenkomst:	de overeenkomst waarbij verhuurder aan huurder tegen voldoening van een huurprijs een onbebouwde onroerende zaak in gebruik heeft gegeven, waarin wordt verwezen naar deze algemene voorwaarden;
Gehuurde:	het onderwerp van de huurovereenkomst en daarin naar ligging, kadastrale kenmerken, grootte en gebruiksbestemming omschreven;

Artikel 2 Huurprijs en betaling

1. De huurprijs zal door huurder zonder enige korting, aftrek, verrekening of opschorting, worden voldaan op de in de huurovereenkomst aangegeven wijze en vóór of uiterlijk op de in de huurovereenkomst aangeduide vervalldag(en).
2. Indien huurder niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden tot vergoeding van een rente van 1% over het verschuldigde bedrag, voor iedere maand of gedeelte hiervan dat hij in verzuim is. Huurder verkrijgt daardoor geen recht op uitstel van betaling.
3. Alle kosten verbonden aan het incasso van de huurprijs voorzover redelijkerwijs door verhuurder gemaakt komen voor rekening van huurder.
4. Verhuurder heeft het recht om te allen tijde al het verschuldigde en ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.
5. Huurder is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van de huurovereenkomst is verschuldigd, te verrekenen met vorderingen die hij uit ander hoofde op verhuurder heeft.

Artikel 3 Huurprijswijziging

1. Een in de huurovereenkomst overeengekomen wijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alles huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
2. De huurprijs wordt niet aangepast indien de aanpassing zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd.
3. De gewijzigde huurprijs geldt, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.
4. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Artikel 4 Huurprijsherziening

1. De huurprijs kan telkens na verloop van een tijdvak van vijf jaar op verzoek van verhuurder of huurder worden herzien, indien het bedrag van de huurprijs niet langer een gelijkwaardige tegenprestatie is te achten voor het gebruik van het gehuurde. Bij de herziening blijven de voor rekening van de huurder aangebrachte verbeteringen buiten beschouwing. Het tijdstip waarop voor de eerste maal herziening mogelijk is, wordt in de huurovereenkomst vermeld.
2. De partij die van deze bevoegdheid gebruik wil maken, stelt de andere partij daarvan bij aangetekend brief (met bericht van ontvangst) in kennis uiterlijk drie maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs moet ingaan. De vaststelling van de nieuwe huurprijs geschiedt zoveel mogelijk in onderling overleg.

Artikel 5 Aanvaarding

1. Huurder kent het gehuurde volledig en aanvaardt dit in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huurovereenkomst bevindt.
2. Verhuurder is niet gehouden huurder te vrijwaren ter zake van heersende en lijdende erfdiensbaarheden of andere lusten en lasten, en hij staat niet in voor onbekende of verborgen gebreken. Huurder kan op grond van hetgeen in dit artikel is bepaald geen vermindering van de huurprijs, geen schadevergoeding en geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen.

Artikel 6 Ter beschikking stellen gehuurde

Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum aan huurder ter beschikking te stellen. Wanneer echter verhuurder door omstandigheden het gehuurde niet tijdig aan huurder ter beschikking kan stellen - bijvoorbeeld doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft opgeleverd - is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur eerst aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking kan stellen, dit laatste tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huurovereenkomst niet meer gestand wenst te doen. Wanneer verhuurder het gehuurde niet tijdig aan huurder ter beschikking kan stellen, is verhuurder slechts gehouden om de nodige maatregelen te treffen die een verdere vertraging zoveel mogelijk beperken.

Artikel 7 Gebruik

1. Huurder mag het gehuurde uitsluitend gebruiken voor de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming.
2. Huurder is verplicht het gehuurde en de eventueel daarop of daarin aanwezige (bouw)werken en andere zaken als een goed huurder c.q. eigenaar-gebruiker te gebruiken overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming.
3. Huurder is verplicht het gehuurde en de eventueel daarop of daarin aanwezige (bouw)werken en andere zaken voor zijn rekening in zodanige staat te houden en te onderhouden, dat het de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming kan dienen, een en ander met inachtneming van bestaande gebruiks- of beperkt zakelijke rechten, en met inachtneming van de eventueel door de overheid en/of nutsbedrijven op te leggen gebruiksbeperkingen.
4. Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan:
 - de bestemming, inrichting of gedaante van het gehuurde te veranderen, ook niet door het aanbrengen van verbeteringen;
 - op of in het gehuurde dan wel in de directe omgeving daarvan, gebouwen, opstallen, getimmerten, stellingen, borden, erfafscheidingen, werken en andere zaken te plaatsen, aan te brengen, aan te leggen, te hebben of te houden;
 - het gehuurde te gebruiken voor reclamadoeleinden, zoals het plaatsen c.q. aanbrengen van reclameborden of aanduidingen in welke vorm dan ook;
 - het gehuurde - met inbegrip van de eventueel daarop aanwezige (bouw)werken en andere zaken - geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, of onderhuur of anderszins in gebruik of genot af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een maatschap of rechtspersoon;

- in- en uitritten aan te leggen, te verwijderen of te wijzigen.

Onverminderd het recht van verhuurder om aan de toestemming nadere - financiële - voorwaarden te verbinden, geldt dat bij verlening van toestemming onderhoud, reparaties en verzekering van de op of in het gehuurde aanwezige (bouw)werken en andere zaken, alsmede de verhoging van lasten en belastingen die daarvan het gevolg is, volledig voor rekening van huurder komen.

Alle zonder voormelde toestemming van verhuurder op of in het gehuurde aanwezige (bouw)werken en andere zaken dienen na door verhuurder gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn door huurder te worden verwijderd en dient hij de eventueel toegebrachte schade te herstellen. Indien huurder in gebreke blijft een en ander binnen de gestelde termijn te verrichten, is verhuurder bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de huurder.

5 Het is huurder niet toegestaan:

- op het gehuurde afval, hoe ook genaamd te deponeren of zulks toe te staan of toe te laten;
- aan omwonenden en gebruikers van of de rechthebbenden op de aangrenzende percelen overlast of hinder te veroorzaken;
- in, op of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken in de ruimste zin des woords op te slaan, waaronder begrepen stank verspreidende brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
- het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- en/of andere milieuverontreiniging kan optreden, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad.

6 Huurder is verplicht zorg te dragen voor het verkrijgen van alle benodigde vergunningen en ontheffingen etc. voor het in de huurovereenkomst aangegeven gebruik van het gehuurde.

Artikel 8 Belastingen, lasten, kosten

1. Tenzij het op grond van de wet of andere regelgeving niet is toegestaan om de kosten op deze wijze aan huurder door te berekenen, komen voor rekening van huurder, ook indien verhuurder daarvoor wordt aangeslagen, de kosten van het verbruik van water en energie, alsmede alle bestaande of toekomstige lasten, belastingen, heffingen en retributies ter zake van het feitelijke gebruik van het gehuurde.
2. Indien en voor zover verhuurder ten gevolge van de huurovereenkomst, door de op of in het gehuurde aanwezige (bouw)werken en andere zaken, hoger in onroerende zaakbelasting of enige andere belasting of wegens andere (zakelijke) lasten wordt aangeslagen of belast dan voorheen, is huurder verplicht de meerkosten aan verhuurder te vergoeden
3. De kosten van eventuele aanleg van nutsvoorzieningen en/of riolering ten behoeve van het gehuurde zijn voor rekening van huurder.

Artikel 9 Onderhoud

1. Huurder is verplicht het gehuurde en de daarop aanwezige (bouw)werken en andere zaken te onderhouden en schoon te houden. Het onderhoud van het gehuurde dient te geschieden in overleg met en volgens aanwijzingen van verhuurder.
2. Indien huurder aan de in lid 1 van dit artikel bedoelde aanwijzingen naar het oordeel van verhuurder geen of slechts gedeeltelijk gevolg geeft, zal het onderhoud door verhuurder op kosten van huurder worden uitgevoerd.
3. Indien sloten, greppels en duikers, zijn gelegen op of langs het gehuurde, dan is huurder verplicht deze te onderhouden, open en afwaterend te houden volgens de keur van het betreffende waterschap. Huurder dient op zijn kosten de aanwezige sloten, greppels en duikers jaarlijks vóór de schouwdatum te schonen.
4. De kosten, door huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst gemaakt, om van het gehuurde en de daarop aanwezige (bouw)werken en andere zaken gebruik te kunnen maken, zijn voor rekening van huurder.
5. De kosten door huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst gemaakt ten behoeve van het (normale) onderhoud van het gehuurde en de daarop aanwezige (bouw)werken en andere zaken, zijn voor rekening van huurder.
6. Andere kosten door huurder gemaakt ter nakoming van de uit zijn onderhoudsplicht voortvloeiende verplichtingen worden slechts door verhuurder vergoed, indien en voor zover

deze kosten met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder zijn gemaakt en betaling daarvan door verhuurder schriftelijk is toegezegd.

Artikel 10 Toegang tot het gehuurde

1. Verhuurder en nutsbedrijven, de door hen aangewezen personen, alsmede personen die in opdracht van verhuurder of nutsbedrijven werkzaamheden moeten verrichten op, in of aan het gehuurde hebben te allen tijde vrije toegang tot het gehuurde.
2. Verhuurder zal huurder tijdig in kennis stellen van het voornemen - uitgezonderd noodgevallen - om op, in of aan het gehuurde werkzaamheden te verrichten.
3. Bij voorgenomen vervreemding of opnieuw verhuren zal het gehuurde door huurder ter bezichtiging moeten worden gesteld en zullen desgevraagd inlichtingen door huurder moeten worden gegeven aan belangstellenden. Door verhuurder zal voorafgaande aan de bezichtiging een afspraak worden gemaakt met huurder.

Artikel 11 Nutsvoorzieningen, openbare werken

1. Huurder is verplicht om alles na te laten wat een goed functioneren van de in het gehuurde gelegen kabels, leidingen en/of rioleringen en bijbehorende voorzieningen zou kunnen belemmeren of beschadigen. Huurder is aansprakelijk voor alle schade met inbegrip van eventuele vervolgschade aan de in het gehuurde gelegen kabels, leidingen en/of rioleringen en bijbehorende voorzieningen, ontstaan door toedoen of nalatigheid van huurder, of van zijn personeel dan wel personen of zaken die hij onder zijn toezicht heeft, dan wel voortvloeiende uit werkzaamheden voor of in opdracht van huurder door derden verricht.
2. Indien zich in het gehuurde kabels, leidingen en/of rioleringen en bijbehorende voorzieningen bevinden is het huurder niet toegestaan om op de strook grond ter breedte van anderhalve (1,5) meter ter weerszijden van de bedoelde kabels, leidingen en /of rioleringen erfafscheidingen, opstallen of andere zaken en diepwortelende gewassen of beplantingen aan te brengen.
3. In het gehuurde aanwezige kabels, leidingen en/of rioleringen en bijbehorende voorzieningen moeten te allen tijde bereikbaar zijn en blijven voor verhuurder en nutsbedrijven en door hen aangewezen personen voor het verrichten van controle-, herstel-, vervangings- en overige onderhoudswerkzaamheden.
4. Huurder verplicht zich medewerking te verlenen aan het vernieuwen of leggen van nieuwe kabels, leidingen en/of rioleringen en bijbehorende voorzieningen in het gehuurde, door verhuurder en nutsbedrijven of door hen aangewezen personen.
5. Verhuurder heeft het recht om op, in of boven het gehuurde zodanige werken te maken en te handhaven, te vernieuwen te wijzigen of te onderhouden, welke verhuurder in het publiek belang noodzakelijk acht.
6. Huurder heeft geen recht op enige (schade)vergoeding - in welke vorm dan ook - indien door het uitvoeren van de in lid 1, 2 en 3 van dit artikel genoemde werken het genot van het gehuurde tijdelijk wordt belemmerd of onmogelijk wordt gemaakt, behoudens recht op vermindering van de huurprijs, uitsluitend te bepalen door verhuurder.

Artikel 12 Schade

1. Huurder is verplicht verhuurder onmiddellijk op de hoogte te stellen van schade die is ontstaan aan het gehuurde. Hij is voorts verplicht alle noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade aan het gehuurde. Bij gebreke hiervan heeft verhuurder de bevoegdheid de nodige maatregelen te treffen op kosten van de huurder.
2. Huurder is verplicht de schade - van welk aard dan ook - die is ontstaan aan het gehuurde of aan eigendommen van verhuurder op eerste aanzegging van verhuurder te herstellen of te vergoeden. Bij gebreke hiervan heeft verhuurder de bevoegdheid de nodige herstelwerkzaamheden te verrichten op kosten van de huurder. Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor hemzelf aansprakelijk voor schade die door zijn personeel dan wel personen of zaken die hij onder zijn toezicht heeft, is ontstaan.
3. Het gestelde in lid 2 van dit artikel is niet van toepassing indien huurder aantoont dat de schade niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die hij onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.

4. Huurder doet afstand van alle aanspraken, welke hij tegenover verhuurder zou kunnen doen gelden wegens schade door het gebruik van het gehuurde, door welke oorzaak ook ontstaan.
5. Huurder vrijwaart verhuurder voor alle vorderingen c.q. aanspraken welke derden mochten kunnen doen gelden tot vergoeding van schade, welke in verband staat met de huurovereenkomst en het hieruit voortvloeiende gebruik van het gehuurde.

Artikel 13 Beëindiging huurovereenkomst

1. De huurovereenkomst eindigt:
 - door opzegging door één van de partijen, overeenkomstig het bepaalde in de huurovereenkomst;
 - door wederzijds goedvinden;
 - door het overlijden van de huurder, tenzij de huurovereenkomst wordt aangegaan door meer dan één huurder, dan wordt de huurovereenkomst ingeval van overlijden van één van de huurders, voortgezet door de overige huurder(s);
 - door het verstrijken van de in de huurovereenkomst aangegeven termijn.
2. Bij faillissement van de huurder kan verhuurder de huur opzeggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 39 van de Faillissementswet.
3. Verhuurder heeft het recht de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen en de ontruiming aan te zeggen voor het geheel of een gedeelte van het gehuurde indien zulks naar het oordeel van verhuurder in het publiek belang noodzakelijk is geworden.

Artikel 14 Oplevering

1. Huurder verplicht zich bij beëindiging c.q. het einde van de huurovereenkomst, het gehuurde ten genoegen van verhuurder in goede staat van onderhoud, geheel ontruimd, niet verontreinigd, vrij van (bouw)werken, fundamenteen en andere zaken, geëgaliseerd en in dezelfde staat als waarin hij het heeft aanvaard of waarin het is gebracht met toestemming van verhuurder aan verhuurder op te leveren.
2. Huurder verplicht zich alle (bouw)werken en andere zaken, zoals gebouwen, opstallen, getimmerten, stellingen, borden, erfafscheidingen, werken en andere zaken, die door hem in of op het gehuurde zijn aangebracht, geplaatst of aangelegd of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen en de eventueel toegebrachte schade te herstellen. Verhuurder zal voor het uitvoeren van deze werkzaamheden huurder gedurende een redelijke periode in de gelegenheid stellen dit te doen. Indien deze periode na het einde van de huur valt is gedurende die periode door huurder de normale huurprijs verschuldigd.
Voor niet verwijderde zaken geldt dat deze door verhuurder, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder zullen worden verwijderd.
3. Huurder heeft geen recht op enige (schade)vergoeding - in welke vorm dan ook - ter zake van de beëindiging van de huurovereenkomst, ook niet voor de door huurder aangebrachte verbeteringen of voorzieningen van welke aard dan ook.
4. Wanneer op, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging geconstateerd wordt, dan dient huurder de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden aan verhuurder en is hij ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor alle kosten - met inbegrip van onderzoeks- advies- en begeleidingskosten - die verband houden met het saneren c.q. opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen. Huurder vrijwaart verhuurder ter zake tegen aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.
5. Het gestelde in lid 4 is niet van toepassing indien huurder aantoonst dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die hij onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.
6. Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen.

Artikel 15 Tekortkoming in de nakoming

1. Indien de huurder tekortschiet in de nakoming van een of meer uit de huurovereenkomst voortvloeiende (financiële) verplichtingen, is hij in verzuim zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling nodig is.
2. Indien huurder tekortschiet in de nakoming van een of meer uit de huurovereenkomst voortvloeiende (financiële) verplichtingen, en huurder ondanks sommatie en na verloop van de daarbij gestelde termijn in gebreke blijft zijn (financiële) verplichtingen na te komen:
 - is verhuurder bevoegd datgene waarmee huurder in verzuim is naar zijn inzicht voor rekening en risico van huurder te verrichten;
 - heeft verhuurder de bevoegdheid om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder zijn recht om nakoming en schadevergoeding, dan wel beëindiging van de huurovereenkomst met ontruiming van het gehuurde en schadevergoeding te vorderen.

Artikel 16 Boete

Onverminderd het recht van verhuurder om nakoming, schadevergoeding of ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen of de huurovereenkomst door opzegging te beëindigen, verbeurt huurder, zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is, voor iedere tekortkoming in de nakoming van een of meer uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, inclusief de verplichting tot oplevering van het gehuurde, een boete van € 200,-- (zegge: tweehonderd euro) voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming ontstane situatie voortduurt.

Artikel 17 Bankgarantie

Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven een bankgarantie overeenkomstig een door verhuurder aangegeven model, ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichting van huurder aan verhuurder. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie.

Ingeval de bankgarantie is aangesproken zal huurder op eerste verzoek van verhuurder terstond zorgdragen voor een nieuwe bankgarantie tot het volledige bedrag en die voldoet aan het gestelde in dit artikel. Huurder is verplicht om, na een opwaartse aanpassing van de huurprijs, op eerste verzoek van verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

Artikel 18 Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien twee of meer personen huurder zijn, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle uit de huurovereenkomst en deze algemene voorwaarden voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 19 Adreswijziging

Indien huurder verhuist, dient deze verhuurder schriftelijk in kennis te stellen van zijn nieuwe adres, bij gebreke waarvan verhuurder het aanvankelijke adres van huurder als juiste adres mag aanmerken. Dit laatste is slechts anders indien huurder een andere woonplaats heeft binnen de gemeente waarbinnen het gehuurde is gelegen.

Artikel 20 Slotbepalingen

1. Op- of aanzeggingen ingevolge de huurovereenkomst kunnen rechtsgeldig geschieden bij deurwaardersexploot of aangetekende brief.
2. Deze Aanvullende Voorwaarden zijn van toepassing, indien en voor zover daarvan bij de huurovereenkomst niet wordt afgeweken.
3. Deze Aanvullende Voorwaarden kunnen worden aangehaald als: "Aanvullende Voorwaarden Voor Verhuur Van Gronden".