

Huurovereenkomst *met huurafhankelijk recht van opstal*

ONDERGETEKENDE(N):

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Loon op Zand, kantoorhoudend te Kaatsheuvel op het adres Anton Pieckplein 1, 5171 CV in dezen ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door E. Ronnes, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van *****, van het college van burgemeester en wethouders,

hierna te noemen: “verhuurder”;

en

2. *****, kantoorhoudend te ***** op het adres *****, ***** en statutair gevestigd te *****, ingeschreven in het handelsregister onder nummer *****, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door *****,

hierna te noemen: “huurder”;

verhuurder en huurder hierna gezamenlijk ook te noemen als “partijen”;

OVERWEGENDE DAT:

- verhuurder eigenaar is van het perceel/de percelen grond gelegen aan de *** te ***, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie ***, nummer(s) ****
- verhuurder bereid is om voornoemde perceel/percelen aan huurder te verhuren ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken, ontwikkelen, realiseren en exploiteren van minimaal 60 en maximaal 80 flexwoningen, waarvan *** huurwoningen in het middenhuursegment en *** in het sociale huursegment voor de huisvesting van starters, jongeren, spoedzoekers, statushouders en Oekraïense vluchtelingen;
- partijen ten behoeve van het behoud van de eigendom van de opstallen op voornoemde percelen een huurafhankelijk recht van opstal vestigen;
- partijen overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden en condities waaronder zij een huurovereenkomst wensen aan te gaan en partijen hun rechten en verplichtingen over en weer in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 Algemene voorwaarden

De als bijlage 1 bijgevoegde “Algemene voorwaarden voor het verhuren van onroerende zaken door de gemeente Loon op Zand” (hierna te noemen: Algemene voorwaarden) zijn, zover hiervan niet is afgeweken, van toepassing op deze overeenkomst. Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst een exemplaar van deze Algemene voorwaarden te hebben ontvangen en bekend te zijn met de inhoud.

Artikel 2 Object van de overeenkomst

Verhuurder verhuurt aan huurder, die hierbij in huur aanneemt en aanvaardt in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van ondertekening van deze overeenkomst, het perceel/de percelen grond gelegen aan de *** te ***, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie ***, nummer(s) ***, met een oppervlakte van ca. ***** m², op bijgaande als bijlage 2 bijgevoegde tekening met nummer *** van datum *** nader aangeduid,

hierna te noemen: “het gehuurde”;

Artikel 3 Aard van het gebruik

Huurder is gehouden het gehuurde uitsluitend in te richten, te exploiteren en te gebruiken als grond voor de bouw van een tijdelijke flexwoningen conform de te verlenen omgevingsvergunning.

Artikel 4 Termijn en opzegging

1. De huurovereenkomst gaat in op de dag van ondertekening van de overeenkomst door de gemeente en eindigt op 31 december 2040 of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.
2. Huurder dient binnen 3 maanden na ondertekening van onderhavige overeenkomst een volledige aanvraag omgevingsvergunning te hebben ingediend.
3. Indien huurder niet binnen de in lid 2 genoemde termijn een aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend dan wel niet uiterlijk op 31 december 2025 de flexwoningen heeft gerealiseerd, dan behoudt verhuurder het recht voor tot beëindiging van deze huurovereenkomst met huurafhankelijk recht van opstal, zonder dat huurder enige aanspraak kan maken op een vergoeding in welke vorm dan ook.
4. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege en derhalve zonder dat opzegging vereist is, na het verstrijken van de in artikel 4.1 genoemde periode.
5. In afwijking van artikel 5.2 van de Algemene voorwaarden is tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst niet mogelijk.

Artikel 5 Beheer en onderhoud van het gehuurde

1. Het beheer en onderhoud van het gehuurde voor zover het betreft de door huurder te realiseren opstallen komt voor rekening en risico van huurder.
2. Huurder richt de openbare ruimte in van het gehuurde zoals weergegeven in de als bijlage 3 bijgevoegde situatietekening. Vanaf het moment dat de openbare ruimte ten genoegen van verhuurder is ingericht, vindt het beheer en onderhoud hiervan door verhuurder plaats voor de duur van deze overeenkomst.

Artikel 6 Kosten

1. Gedurende de duur van deze overeenkomst komen de kosten welke het gebruik van het gehuurde met zich meebrengen ten laste van huurder. Onder deze kosten vallen in ieder geval:
 - a. Belastingen en heffingen onroerendezaakbelasting, welke worden gerelateerd aan het gehuurde.
 - b. Alle andere kosten die met het gebruik van het gehuurde samenhangen.

Artikel 7 Wijzigingen / reclame

1. Het is huurder niet toegestaan de aard, inrichting of bestemming van het gehuurde en daarop gestichte dan wel te stichten opstallen op enigerlei wijze te veranderen, te doen veranderen, uit te breiden of anderszins te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.
2. Het is huurder niet toegestaan in, op of aan het gehuurde en de daarop gestichte dan wel te stichten opstallen (zichtbaar vanaf de openbare weg) reclames of dergelijke aan te brengen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.

Artikel 8 (Ander) gebruik

Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder verboden om het gehuurde voor andere doeleinden te gebruiken dan genoemd in artikel 3.

Aan de hiervoor bedoelde toestemming kan verhuurder voorwaarden verbinden. Aan die toestemming zal in ieder geval de voorwaarde verbonden worden dat huurder verplicht is te allen tijde aan de bepalingen van onderhavige huurovereenkomst te blijven voldoen.

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 9 Betalingsverplichting, betaalperiode

1. Huurder is voor de huur vanaf ingangsdatum van deze overeenkomst per vooruitbetaling een huursom verschuldigd van € **** per jaar.
2. Over de huurprijs is wel/geen BTW verschuldigd.
3. Huurder zal van verhuurder een keer per jaar (in de maand juli) een rekening ontvangen voor de verschuldigde huur en deze rekening binnen de daarin genoemde termijn voldoen.
4. Huurder is eenmalig een bedrag verschuldigd van € 96,00 ten behoeve van administratiekosten.
5. De huurprijs zal - automatisch en dus zonder dat daarvoor aanzegging nodig is - jaarlijks per 1 juli en voor het eerst per 1 juli 2026 worden herzien aan de hand van de consumentenprijs indexcijfer(s) voor alle huishoudens, op basis van 2015 = 100, als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, en wel door telkens de tot de dag van aanpassing geldende huurprijs te vermenigvuldigen met een breukgetal, waarvan de teller is het consumentenprijs indexcijfer geldend voor het laatst verstreken kalenderjaar voor de datum van ingang van de aangepaste huurprijs, en de noemer is het consumentenprijs indexcijfer geldend voor het aan dat laatst verstreken kalenderjaar voorafgaande kalenderjaar. De huurprijs wordt niet gewijzigd indien de aanpassing als vorenbedoeld zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. De gewijzigde huurprijs geldt, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

Artikel 10 Nutsaansluitingen

Aansluitingen op het gas- water- en elektriciteitsnet en eventuele andere nutsvoorzieningen of op de gemeentelijke riolering, alsmede de kosten van de levering van gas, water en elektriciteit e.d. zijn voor rekening en risico van de huurder.

Artikel 11 Bouwwerken

In afwijking van het bepaalde in artikel 8.4 van de Algemene voorwaarden mag huurder onder de voorwaarden conform de verleende omgevingsvergunning een bouwwerk voor tijdelijke flexwoningen oprichten.

Artikel 12 Huurafhankelijk recht van opstal

1. Huurder gebruikt het gehuurde voor het realiseren van opstallen voor tijdelijke flexwoningen.
2. Verhuurder verleent aan de huurder, gelijk de huurder van verhuurder aanvaardt, een zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 101 van Boek 5 burgerlijk Wetboek, voor het realiseren van opstallen voor tijdelijke flexwoningen voor de duur van deze huurovereenkomst. Het recht van opstal wordt gevestigd ten laste van (een gedeelte van) het aan verhuurder in eigendom toebehorende perceel zoals omschreven in artikel 2 van deze overeenkomst.
3. Het huurafhankelijk recht van opstal wordt gevestigd overeenkomstig de duur van de in artikel 4 van deze overeenkomst genoemde periode.
4. Voor het huurafhankelijk recht van opstal is geen retributie verschuldigd.
5. Het passeren van de notariële akte tot vestiging van een huurafhankelijk recht van opstal vindt uiterlijk binnen drie maanden na ondertekening van deze overeenkomst plaats ten overstaan van een notaris van notariskantoor **** te *** of een plaatsvervanger.
6. Verhuurder en huurder verlenen alle benodigde medewerking die nodig is om het recht van opstal te (doen) vestigen, derhalve inclusief het verstrekken van een volmacht om voor en namens hem/haar de notariële akte te doen passeren en te ondertekenen en om een afschrift daarvan te doen inschrijven in de openbare registers.
7. Alle notariële en overige kosten verbonden aan het vestigen van een huurafhankelijk recht van opstal komen voor rekening van huurder. Onder deze kosten zijn in ieder geval begrepen de kosten van het notarieel transport, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting of omzetbelasting en de kadastrale rechten.
8. In geval van beëindiging van de huurovereenkomst, gaat huurder op zijn kosten over tot verwijdering van de opstallen op het gehuurde, tenzij partijen anders overeenkomen.
9. Huurder is verplicht bij beëindiging van de huurovereenkomst alle zich op het gehuurde bevindende opstallen en verhardingen te verwijderen en het gehuurde leeg en volledig ontruimd, vrij van verontreinigingen, ten genoegen van verhuurder op te leveren, tenzij partijen anders overeenkomen. Deze verplichting betreft dus alleen de door huurder zelf gerealiseerde opstallen en eventueel aangebrachte verhardingen.
Huurder heeft hierbij geen recht op vergoeding wegens aan, in of op de grond aangebrachte veranderingen of verbeteringen, tenzij partijen hierover nadere afspraken maken.

10. Partijen verbinden zich in de akte tot vestiging dat zij actieve medewerking zullen verlenen aan de doorhaling van de inschrijving van het huurafhankelijk recht van opstal uit de openbare registers nadat het huurafhankelijk recht van opstal is geëindigd.
11. In geval het bepaalde in lid 9 van dit artikel door huurder niet wordt nagekomen, is huurder zonder ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) per dag verschuldigd aan de verhuurder zo lang de verplichting niet wordt nagekomen met een maximum van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd het recht van de verhuurder op schadevergoeding.

Artikel 13. Werkzaamheden ten aanzien van de realisatie van de flexwoningen

1. De huurder zal zorgdragen voor eigen rekening en risico voor het verkrijgen van alle voor zowel het bouw- en woonrijp maken als voor de realisatie van de flexwoningen noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen, o.a. ook voor het aanbrengen van kabels en/of leidingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten.
2. De huurder is gerechtigd om na schriftelijke toestemming van de verhuurder, tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten het gehuurde gelegen grond van de verhuurder, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het gehuurde nodig is.
3. Behoudens in het geval dat de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal de huurder de verhuurder tijdig van de voorgenomen werkzaamheden in kennis stellen.
4. Met het realiseren van de flexwoningen zal de huurder zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en wensen van de verhuurder en de omgeving en het veroorzaken van mogelijke hinder en schade zoveel als mogelijk beperken.
5. De huurder is verplicht na het verrichten van de werkzaamheden een en ander zo veel en zo spoedig mogelijk weer in de oorspronkelijk toestand te brengen. De oorspronkelijke toestand is de staat waarin een en ander zich bevond voordat de werkzaamheden werden aangevangen, behoudens anders luidende instructie van de verhuurder.
6. In het geval sprake is van schade veroorzaakt door huurder als gevolg van de werkzaamheden is huurder gehouden de schade te herstellen dan wel te vergoeden. In het geval huurder hiertoe niet overgaat, behoudt de verhuurder zich het recht voor de schade te herstellen voor rekening van huurder.

Artikel 14 Overige bepalingen

1. Alle kosten voortvloeiend uit, dan wel verband houdend met deze huurovereenkomst en de tenuitvoerlegging daarvan, komen ten laste van huurder.
2. Onverminderd het recht van verhuurder om nakoming, schadevergoeding of ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen, verbeurt huurder, zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is, voor iedere tekortkoming in de nakoming van een of meer uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen een boete van € 200,-- (zegge: tweehonderd euro) voor iedere dag of gedeelte hiervan met een maximum van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro), dat de door de tekortkoming ontstane situatie voortduurt onverminderd het recht van de verhuurder om tevens nakoming te vorderen.

Artikel 15 Toepassing recht en forumkeuze

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Geschillen voortvloeiend uit deze overeenkomst worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant.

Artikel 16 Bijlagen

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van onderhavige huurovereenkomst:

Bijlage 1: Algemene voorwaarden voor het verhuren van onroerende zaken door de gemeente Loon op Zand

Bijlage 2: Situatietekening van het gehuurde, nummer *** d.d. ****

Bijlage 3: Situatietekening openbare ruimte, nummer **** d.d. ***

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

Kaatsheuvel, _____ 2025

Kaatsheuvel, _____ 2025

gemeente Loon op Zand

E. Ronnes
burgemeester

CONCEPT