

BIJLAGE 2 – CONCEPT HUUROVEREENKOMST STRANDHORECA NAARDERBOS

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND

[18 SEPTEMBER 2025]

tussen

GEMEENTE GOOISE MEREN

(als "Verhuurder")

en

[•]

(als "Huurder")

Datum: [•]

Betreffende de onbebouwde grond gelegen aan de IJsselmeerweg te Naarden in de gemeente Gooise Meren

1	DE GROND, BESTEMMING.....	4
2	ALGEMENE BEPALINGEN	4
3	DUUR	5
4	HUURPRIJS, HUURPRIJSAANPASSING, BETALINGSVERPLICHTING, BETAALPERIODE	5
5	KOSTEN VAN LEVERING VAN ZAKEN EN DIENSTEN	6
6	ZEKERHEDEN.....	6
7	BEHEERDER.....	6
8	INCENTIVES.....	6
9	MILIEU.....	6
10	BIJZONDERE BEPALINGEN	6
11	OVERDRACHT EN VESTIGING VAN RECHTEN	8
12	LASTEN EN BELASTINGEN	9
13	RAPPORTAGE EN CONTROLE	9
14	OVERIGE BEPALINGEN	9

Bijlagen

Bijlage 1	Plattegrond/tekening van de Grond
Bijlage 2	Proces-verbaal van oplevering
Bijlage 3	Algemene Bepalingen
Bijlage 4	[ingeval van een bankgarantie: Model bankgarantie]
Bijlage 5	Tekeningen Strandhoreca / Plattegrond van de Grond inclusief Strandhoreca
Bijlage 6	[ingeval van recht van opstal: Model opstalakte]
Bijlage 7	Kopie legitimatiebewijs [voorletters en naam vertegenwoordiger huurder]

DE ONDERGETEKENDEN:

- 1) Gemeente Gooise Meren, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te gemeente Gooise Meren, met adres: 1404 EP Bussum, Brinklaan 35 (postadres: Postbus 6000, 1400 HA Bussum), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 64935345, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gooise Meren d.d. [•] met kenmerk [•], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd [krachtens volmacht] door de heer J. Kragting,

hierna te noemen: "**Verhuurder**";

EN

- 2) [•], statutair gevestigd te [•] en kantoorhoudende aan de [•], [•] te [•] en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [•] en rechtsgeldig vertegenwoordigd door [•] in [zijn/haar] hoedanigheid van [•], kopie van een geldig legitimatiebewijs is aan deze huurovereenkomst gehecht als Bijlage 7,

hierna te noemen "**Huurder**";

hierna gezamenlijk aan te duiden als "**Partijen**" en ieder van hen ook als "**Partij**";

OVERWEGEN:

- (A) Verhuurder is eigenaar van een onbebouwd stuk grond (een gedeelte van het perceel nr. [•], kadastraal bekend [•]). Verhuurder is voornemens een gedeelte van dit stuk grond (als omschreven in artikel 1.1 van deze overeenkomst en de bijbehorende tekening in bijlage 1) te verhuren aan een derde partij, teneinde deze derde in staat te stellen dit perceel voor eigen rekening en risico te herontwikkelen ten behoeve van strandhoreca en vervolgens als zodanig te (laten) exploiteren (de "**Strandhoreca**"). Deze derde partij zal de grond van Verhuurder huren en onderhouden en de Strandhoreca beheren, onderhouden en exploiteren (de "**Opdracht**").
- (B) Gelet op het voorgaande heeft Verhuurder een aanbestedingsprocedure gehouden voor de verhuur van de grond en de uitvoering van de Opdracht, conform het bepaalde in de aanbestedingsstukken. Huurder heeft geldig ingeschreven op deze aanbesteding inzake de uitvoering van de Opdracht, conform de aanbestedingsstukken, en uit de aanbesteding is gebleken dat Huurder op basis van zijn inschrijving de meest geschikte partij is voor de uitvoering van de Opdracht.
- (C) Verhuurder wenst daarom de Opdracht te gunnen aan Verhuurder, conform het bepaalde in deze huurovereenkomst en de aanbestedingsstukken.
- (D) Met inachtneming van het vorenstaande wensen Partijen in deze huurovereenkomst (de "**Huurovereenkomst**") de afspraken vast te leggen die zij met betrekking tot de huur van de grond en de uitvoering van de Opdracht hebben gemaakt. Omdat sprake is van verhuur van onbebouwde grond zijn de artikelen 7:201 – 231 BW exclusief artikel 7:230a BW van toepassing.

Huurder wenst een opstalrecht te vestigen zodat het eigendom van de Strandhoreca niet wordt nagetrokken door de Grond, en Huurder eigenaar blijft van de Strandhoreca.

- (E) Een verwijzing naar een artikel ("**Artikel**") of een bijlage ("**Bijlage**") betekent een artikel van of een bijlage bij deze Huurovereenkomst, tenzij anders gedefinieerd.

EN KOMEN HIERBIJ OVEREEN:

1 DE GROND, BESTEMMING

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder een, behoudens een reeds aanwezig toiletgebouw, onbebouwd perceel aan de IJsselmeerweg [+ huisnummer] te ([postcode]) Naarden, gemeente Gooise Meren, kadastraal bekend gemeente [●], sectie [●], nummer [●] ter grootte van in totaal circa [aantal] m² ([●] vierkante meter) (de "**Grond**").

De Grond is nader groen gemarkeerd aangeduid op de als Bijlage 1 bij deze Huurovereenkomst gevoegde en door Partijen geparafeerde tekening (Bijlage 1: tekening van de Grond).

De staat van de Grond op de opleveringsdatum is beschreven in het door Partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering (Bijlage 2: proces-verbaal van oplevering).

- 1.2 De Grond zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als strandpaviljoen met horecafunctie, conform de gemeentelijke voorwaarden betreffende openingstijden en bestemmingsregels.
- 1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan de Grond te geven dan omschreven in Artikel 1.2.
- 1.4 Indien blijkt dat de in Artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is, komen Partijen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs als bedoeld in Artikel 4.1.

2 ALGEMENE BEPALINGEN

- 2.1 Van deze Huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE", gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 (de "**Algemene Bepalingen**"). De inhoud van deze Algemene Bepalingen is Partijen bekend en Partijen verklaren een exemplaar van de Algemene Bepalingen te hebben ontvangen (Bijlage 3: Algemene Bepalingen). In geval van (tegen)strijdigheden tussen de Algemene Bepalingen en deze Huurovereenkomst prevaleert het in deze Huurovereenkomst bepaalde.
- 2.2 Partijen onderkennen nadrukkelijk dat sprake is van de (ver)huur van onbebouwde grond en dat diensgevolge de artikelen 7:201 t/m 231 BW op deze Huurovereenkomst van toepassing zijn, met uitzondering van artikel 7:230a BW. De Algemene Bepalingen zijn daarom op deze

Huurovereenkomst van toepassing voor zover de aard van deze Huurovereenkomst zich daartegen niet verzet. Artikel 1, 6.3 (eerste zin), 18, 21 en 27 van de Algemene Bepalingen zijn niet van toepassing. De verplichtingen uit artikel 15 van de Algemene Bepalingen gelden alleen voor Huurder.

3 DUUR

- 3.1 Deze Huurovereenkomst gaat in op 1 januari 2026 (de "**Ingangsdatum**") en is aangegaan voor een periode van 10 (tien) jaar en derhalve lopende tot en met 31 december 2035.
- 3.2 Deze Huurovereenkomst eindigt van rechtswege, en derhalve zonder dat opzegging vereist is, na het verstrijken van de in Artikel 3.1 genoemde periode, behoudens voortzetting op grond van het bepaalde in Artikel 3.3.
- 3.3 Na het verstrijken van de in Artikel 3.1 genoemde periode wordt deze Huurovereenkomst stilzwijgend voortgezet voor maximaal vijf aansluitende perioden van telkens 10 (tien) jaar indien geen van Partijen uiterlijk 3 (drie) maanden voorafgaand aan het verstrijken van de in Artikel 3.1 genoemde periode, of het verstrijken van een aansluitende periode van 10 (tien) jaar, bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven aan de andere Partij heeft aangegeven zich te verzetten tegen de aanstaande stilzwijgende verlenging. Na in totaal maximaal 60 (zestig) jaar, eindigt deze Huurovereenkomst van rechtswege en zonder dat opzegging vereist is (tenzij de Huurovereenkomst reeds eerder is beëindigd).
- 3.4 Verhuurder is gerechtigd deze Huurovereenkomst tussentijds (dat wil zeggen tijdens een lopende huurperiode op grond van Artikel 3.1 of 3.3) te beëindigen door opzegging bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven tegen ieder tijdstip met inachtneming van een opzegtermijn van 12 (twaalf) maanden.

4 HUURPRIJS, HUURPRIJSAANPASSING, BETALINGSVERPLICHTING, BETAALPERIODE

- 4.1 De aanvangshuurprijs van de Grond bedraagt op de Ingangsdatum op jaarbasis EUR 12.500,- vrijgesteld van btw (zegge: twaalfduizendvijfhonderd euro).
- 4.2 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2027 aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de Algemene Bepalingen met dien verstande dat in plaats van "consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100)" gelezen moet worden: "dienstenprijsindex, 682012 Verhuur/exploitatie overige (2021=100)".
- 4.3 Per betaalperiode van 12 kalendermaanden bedraagt bij Ingangsdatum:

De huurprijs: EUR 12.500,- (zegge: twaalfduizendvijfhonderd euro), prijspeil 1 januari 2025.

Deze huurprijs wordt per 1 januari 2026 nog geïndexeerd. Verhuurder zal Huurder ter zake van de uit de jaarlijkse indexeringen voortvloeiende verhogingen jaarlijks aanvullende indexeringsnota's sturen.

- 4.4 De uit hoofde van deze Huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in Artikel 4.3 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan op de rekening van Verhuurder, rekeningnummer [●] of op een andere in redelijkheid door Verhuurder voorgeschreven manier.

5 KOSTEN VAN LEVERING VAN ZAKEN EN DIENSTEN

- 5.1 Door of vanwege Verhuurder wordt geen levering van zaken of diensten verzorgd.

6 ZEKERHEDEN

- 6.1 Huurder zal op of vóór Ingangsdatum aan Verhuurder een waarborgsom verstrekken voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit of in verband met de Huurovereenkomst ter hoogte van 3 (drie) maanden huur, derhalve ten bedrage van EUR 3.125 (zegge: drieduizend honderdvijfentwintig euro).
- 6.2 Over een eventuele waarborgsom wordt geen rente vergoed.

7 BEHEERDER

- 7.1 Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt Verhuurder op als beheerder.
- 7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze Huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

8 INCENTIVES

- 8.1 Partijen verklaren dat er tussen Partijen geen andere *incentives* zijn overeengekomen dan in deze Huurovereenkomst vermeld.

9 MILIEU

- 9.1 Aan Verhuurder is niet bekend dat in of op de Grond een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het ondertekenen van deze Huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in of op de Grond ten tijde van het ondertekenen van deze Huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is. De eventuele aanwezigheid van verontreiniging in of op de Grond is geen gebrek in de zin van artikel 2 van de Algemene Bepalingen en artikel 7:204 BW.

10 BIJZONDERE BEPALINGEN

Oplevering Grond bij aanvang Huurovereenkomst

- 10.1 De Grond wordt op de Ingangsdatum in de dan huidige staat door Verhuurder aan Huurder opgeleverd "zoals het is" ("as is, where is"). Deze staat is tevens vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering (Bijlage 2: proces-verbaal van oplevering).

Verplichting plaatsen Strandhoreca

- 10.2 Huurder zal binnen 12 (twaalf) maanden na de Ingangsdatum, uiterlijk op 2 januari 2027, voor eigen rekening en risico de Strandhoreca op de Grond plaatsen, een en ander overeenkomstig de tekeningen van de Strandhoreca en de plattegrond van de Grond (inclusief de Strandhoreca) die als bijlage aan deze Huurovereenkomst zijn aangehecht (Bijlage 5: tekeningen Strandhoreca / plattegrond van de Grond inclusief de Strandhoreca). Bij het einde van de Huurovereenkomst is Huurder verplicht de Grond in de oorspronkelijke staat en schoon op te leveren. Huurder heeft geen enkel recht op een vergoeding in verband met de verplichting tot het verwijderen van de Strandhoreca.
- 10.3 Indien Huurder zich niet houdt aan het in artikel 10.2 opgenomen voorschrift, verbeurt Huurder aan Verhuurder een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van EUR 25.000, te vermeerderen met € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.
- 10.4 Verhuurder heeft een gedemonteerde en opgeslagen strandtent in haar bezit, die ingezet kan worden als horecavoorziening. Bezichtiging van de strandtent (in gedemonteerde staat) kan bij de opslaglocatie, [●] te [●]. Verhuurder staat op geen enkele wijze in voor de staat en/of deugdelijkheid van deze strandtent en/of het voldoen aan geldende of toekomstige eisen (zoals brandveiligheid, arbo-eisen, omgevingsvergunning, etc.). Mocht Huurder deze strandtent willen gaan gebruiken, dan geschiedt dat volledig voor eigen rekening en risico van Huurder. Verhuurder is ter zake op geen enkele wijze aansprakelijk.
- 10.5 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het tijdig (laten) aanvragen van de benodigde vergunningen en het verkrijgen van (publiek- en privaatrechtelijke) toestemming voor het plaatsen, onderhouden en exploiteren van de Strandhoreca. Artikel 4.1 Algemene Bepalingen is niet van toepassing. Met het aangaan van de Huurovereenkomst doet Verhuurder nadrukkelijk geen enkele toezegging in het kader van (de) eventueel door Huurder benodigde vergunning(en), vrijstellingen en/of ontheffingen ten behoeve van de beoogde exploitatie van de Grond. Het (eventueel) niet verkrijgen van de vereiste vergunning(en), vrijstellingen en/of ontheffingen komt geheel voor rekening en risico van Huurder. Huurder verklaart er nadrukkelijk van op de hoogte te zijn dat het aangaan van deze Huurovereenkomst geen garantie biedt voor het verkrijgen van voornoemde vergunningen, vrijstellingen en/of ontheffingen. Verhuurder is in geen geval aansprakelijk voor schade geleden door Huurder als gevolg van het niet verkrijgen van voornoemde vergunningen, vrijstellingen en/of ontheffingen. Verhuurder is voorts nimmer aansprakelijk voor de (goede) bereikbaarheid van de Grond en Strandhoreca.

Onderhoud Grond

- 10.6 In afwijking van artikel 11 van de Algemene Bepalingen, dient Huurder de Grond gedurende de gehele looptijd van de Huurovereenkomst voor eigen rekening en risico in een goede staat van onderhoud te houden en alle redelijkerwijs noodzakelijke of verplichte werkzaamheden daartoe uit te voeren. Onderhoud omvat onder meer het bestrijden van overlastgevende planten, ongedierte en plagen. Verhuurder heeft derhalve geen enkele onderhoudsverplichting ten aanzien van de Grond en kan ten aanzien daarvan op geen enkele wijze door Huurder worden aangesproken (op welke grond dan ook).

[Vestiging huurafhankelijk recht van opstal]

- 10.7 *Huurder wenst middels een opstalakte een huurafhankelijk recht van opstal te vestigen op de Grond, zodat het eigendom van de Strandhoreca niet wordt nagetrokken door de Grond van Verhuurder. De opstalakte dient in overeenstemming te zijn met het aan de Huurovereenkomst gehechte model (Bijlage 6: model opstalakte). In de opstalakte zijn nadere voorwaarden gesteld omtrent de wijze van gebruik van de Strandhoreca, welke Huurder dient na te leven. Een tekortkoming onder het recht van opstal, levert tevens een tekortkoming op onder de Huurovereenkomst en vice versa.*
- 10.8 *Dit recht van opstal is een huurafhankelijk opstalrecht in de zin van artikel 5:101 lid 2 BW. Het opstalrecht eindigt van rechtswege gelijktijdig met het einde van de Huurovereenkomst.*
- 10.9 *De kosten die gepaard gaan met het vestigen van het opstalrecht zijn voor rekening van Huurder.]*

11 OVERDRACHT EN VESTIGING VAN RECHTEN

- 11.1 Huurder mag, zonder de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Verhuurder (welke goedkeuring Verhuurder om haar moverende gronden mag onthouden), geen (huur)rechten uit hoofde van deze Huurovereenkomst (noch de Strandhoreca, noch aanhorigheden, noch het opstalrecht) overdragen, splitsen, samenvoegen of (beperkte) rechten vestigen, etc., op straffe van verbeurte door Huurder aan Verhuurder van een directe opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van EUR 5.000,- per kalenderdag dat het verzuim voortduurt. Een dergelijke handeling heeft geen rechtsgevolg tussen partijen. Evenmin mag Huurder zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Verhuurder (welke goedkeuring Verhuurder om haar moverende gronden mag onthouden), de directe of indirecte zeggenschap in haar bedrijf overdragen aan een derde en/of de vennootschapsrechtelijke structuur wijzigen, op straffe van verbeurte door Huurder aan Verhuurder van een directe opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van EUR 5.000,- per kalenderdag dat het verzuim voortduurt. Ook een handeling in strijd daarmee heeft geen rechtsgevolg tussen partijen.
- 11.2 Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat, indien Verhuurder dit noodzakelijk acht, uit een door of namens Verhuurder uit te voeren Bibob-onderzoek naar Huurder is gebleken dat er geen bezwaren bestaan tegen het sluiten van deze huurovereenkomst met Huurder. Indien deze opschortende voorwaarde niet wordt vervuld,

vervalt deze huurovereenkomst van rechtswege zonder dat Partijen jegens elkaar tot enige (schade)vergoeding gehouden zijn. Voorafgaand aan een eventuele overdracht/vestiging van rechten zoals bedoeld in het vorige artikellid zal Verhuurder eerst een Bibob-onderzoek (laten) uitvoeren naar de beoogde verkrijger van de rechter. Verhuurder zal pas na voltooiing van een dergelijk Bibob-onderzoek en beoordeling van de resultaten daarvan beslissen over een eventuele goedkeuring of afwijzing ter zake.

12 LASTEN EN BELASTINGEN

- 12.1 Vanaf de Ingangsdatum komen alle lasten en belastingen betreffende de Grond en de Strandhoreca voor rekening van Huurder. Huurder is verplicht om voor aanvang van de Huurovereenkomst een in de branche gebruikelijke opstal-, brand- en aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en zal deze tijdig en vooraf ter goedkeuring aan Verhuurder voorleggen.

13 CONTROLE

- 13.1 Verhuurder is te allen tijde gerechtigd de Grond en de Strandhoreca te inspecteren en Huurder zal daaraan zijn medewerking verlenen.

14 OVERIGE BEPALINGEN

- 14.1 Wijzigingen en/of afwijkingen van deze Huurovereenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd en door beide Partijen zijn ondertekend.
- 14.2 Indien een bepaling van deze Huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk nietig of onafdwingbaar wordt verklaard, zal deze nietigheid of onafdwingbaarheid slechts betrekking hebben op die bepaling of op het nietige of onafdwingbare gedeelte ervan en zal de rest van de Huurovereenkomst geldig blijven en zal deze bepaling of dit gedeelte geacht worden niet inbegrepen te zijn.
- 14.3 Deze Huurovereenkomst en alle geschillen die daaruit voortvloeien c.q. daarmee verband houden wordt/worden beheerst door Nederlands recht. Eventuele geschillen die over deze Huurovereenkomst bestaan c.q. daaruit voortvloeien c.q. daarmee mee verband houden worden ter beslechting uitsluitend aan de rechtbank Midden-Nederland voorgelegd. Huurder en Verhuurder zullen echter niet eerder een beroep op de rechter doen dan nadat zij zich tot het uiterste hebben ingespannen om dit geschil in onderling overleg te beslechten.***

Handtekeningenpagina volgt op de volgende pagina

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats

datum

plaats

datum

Verhuurder

Huurder

.....

(handtekening Verhuurder)

.....

(handtekening Huurder)

CONCEPT