



*Onderstaande tekst geldt als “tekstvoorstel voor een overeenkomst”.
Uit dit tekstvoorstel voor een overeenkomst vloeien nog geen
verplichtingen voort en er kunnen nog geen rechten aan worden
ontleend.*

*Pas na ondertekening door beide partijen geldt de tekst als
overeenkomst waaruit verplichtingen voortvloeien en waaraan
rechten kunnen worden ontleend.*

HUUROVEREENKOMST NIET BEBOUWDE GROND

De ondergetekenden:

1. **De gemeente Buren**, De Wetering 1 4021 VZ Maurik, postbus 23, 4020 BA Maurik, hierbij op basis van artikel 171 Gemeentewet en het mandaat van de burgemeester van Buren, vertegenwoordigd door mevrouw B. Metz (teammanager Domein Ruimte a.i.), hiermee handelend krachtens het vigerende Mandaatbesluit gemeente Buren, verder te noemen **"gemeente/verhuurder"**;

en
2. **De heer/mevrouw** [NAAM], geboren op [GEBORTEDATUM] te [GEBORTEPLAATS], wonende aan de [ADRES], [POSTCODE] te [WOONPLAATS], hierna te noemen **"huurder"**;

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Huurobject Artikel 1

- a. De gemeente verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt, het volgende perceel:
een niet bebouwd perceel grasland grenzend aan Kapelstraat 9, 4021 AA in Maurik, te gebruiken als perceel voor het hobbymatig houden van enkele pony's of schapen. Het perceel is met een arcering schetsmatig aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening en kadastraal bekend gemeente Maurik, sectie L, nummer 679, groot circa 6.850 m².
- b. Het verhuurde perceel wordt hierna ook wel **"het verhuurde"** genoemd.

Bestemming Artikel 2

Het verhuurde zal door de huurder wordt gebruikt als perceel voor het hobbymatig houden van enkele pony's of schapen. Huurder zal het verhuurde gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst, daadwerkelijk geheel, behoorlijk en zelf gebruiken, uitsluitend overeenkomstig deze bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege nog te stellen eisen in acht nemen. Partijen verklaren uitdrukkelijk dat zij deze overeenkomst niet als pacht aanmerken.

Duur/opzegging

Artikel 3

- a. De overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd ingaande per datum van ondertekening van de huurovereenkomst.
- b. Deze overeenkomst kan te allen tijde, zonder opgave van redenen schriftelijk door de verhuurder en/of door de huurder worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van twee maanden.
- c. Een opzegging dient schriftelijk bij aangetekende brief te geschieden.
- d. Tevens kan deze huurovereenkomst te allen tijde, zonder enige opzegtermijn door verhuurder worden opgezegd en zonder dat een voorafgaande sommatie, of andere formaliteit vereist is, ingeval:
 - de huurder in staat van faillissement is verklaard;
 - op huurder de schuldsaneringsregeling van toepassing is verklaard;
 - huurder volgens het oordeel van de verhuurder het verhuurde misbruikt, verwaarloost of niet als een goed huisvader gebruikt; Hieronder wordt mede begrepen dat huurder verantwoordelijk blijft voor de personen die hij op het verhuurde toegang verleent.
- e. Bij beëindiging van de huur is verhuurder aan huurder geen vergoeding verschuldigd.

Huurprijs en betaling

Artikel 4

- a. De gemeente ontvangt voor de verhuring van het hiervoor omschreven perceel een huurprijs van “het hoogste bedrag per perceel/kavel dat is ingeschreven, waarbij de gemeente een *minimum huurprijs hanteert van € 445,- (aansluitende bij de regionale pachtnorm 2022 - Rivierengebied)*” (€ [HUURPRIJS],-- (zegge: [HUURPRIJS] euro)) per jaar.
- b. De huursom dient jaarlijks te worden voldaan in één termijn. Huurder zal dit bedrag ieder jaar voldoen voor of op 1 mei van het betreffende betalingsjaar. Huurder zal de jaarlijkse huursom overmaken door storting op het IBAN nummer NL27 BNGH 0285 0015 82 van de Bank van Nederlandse Gemeenten onder vermelding van “huursom – weide nabij Kapelstraat 8 in Maurik – en het jaartal”.
- c. De betaling dient uiterlijk op de in sub b genoemde datum te geschieden zonder enige verrekening. De betaling van de huursom en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldatum in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben – geschieden door storting dan wel overschrijving op het bankrekeningnummer van verhuurder zoals in dit artikel onder sub b genoemd.

Huurprijsherziening

Artikel 5

- a. In geval van het bepaalde in artikel 3 sub b zal de huurprijs worden herzien.
- b. Een herziening van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De herziene huurprijs wordt berekend volgens de formule:
De herziene huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs vermenigvuldigd met het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarin de aangepaste huurprijs van kracht wordt, gedeeld door het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van ingang van de oorspronkelijke huurprijs.
- c. De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van het kalenderjaar, waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van het kalenderjaar waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden.

- d. Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde huurprijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan huurder is gedaan.
- e. 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.

Aanvaarding

Artikel 6

- a. De verhuring geschiedt voetstoots, terwijl partijen verklaren het verhuurde geheel te kennen en daarvan geen nadere omschrijving of aanwijzing verlangen.
- b. Huurder aanvaardt het verhuurde perceel in de staat waarin het zich bevindt bij ondertekening van deze overeenkomst met alle daaraan verbonden bekende en onbekende gebreken. De huurder heeft geen vordering op de verhuurder wegens het zich niet in goede staat van onderhoud bevinden van het verhuurde.
- c. De verhuurder staat niet in voor enig gebrek van het verhuurde en de huurder heeft dienaangaande geen vordering tot schadevergoeding op de verhuurder, behoudens voor zover het gaat om gebreken die de verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen.
- d. Verhuurder is niet gehouden huurder te vrijwaren voor heersende ne lijdende erfdienstbaarheden of andere lusten en lasten.
- e. De huurder is niet bevoegd de bestemming van het verhuurde te veranderen.
- f. Verhuurder zal wegens overmaat geen vermeerdering en de huurder wegens ondermaat geen vermindering van de huurprijs kunnen vorderen.

Gebruik

Artikel 7

- a. Het bij deze overeenkomst aan huurder verleend recht is aan hem persoonlijk gegeven en dient derhalve met uitsluiting van ieder ander, door de huurder persoonlijk te worden uitgeoefend. Het is de huurder niet toegestaan het verhuurde aan een ander of anderen te verhuren of te verpachten of onder welke titel dan ook in gebruik te geven. Het huurrecht is strikt persoonlijk.
- b. Huurder zal zich onthouden van het veroorzaken van overlast of hinder welke ten nadele kan zijn voor de verhuurder.
- c. Huurder zal het verhuurde gedurende de duur van de overeenkomst als een goed grondgebruiker verzorgen overeenkomstig de bestemming.
- d. Het is de huurder niet toegestaan werken op, in, of naast het verhuurde uit te voeren of uit te laten voeren.
- e. De huurder mag zonder schriftelijke toestemming van de gemeente geen reclame aanbrengen of toelaten.
- f. De huurder is verplicht het verhuurde voldoende afgerasterd te houden zodat de pony's/schapen het terrein niet kunnen verlaten, een en ander ten genoegen van de verhuurder.
- g. De huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder:
 - De bestemming van het gehuurde te wijzigen;
 - Niet meer materialen of bouwwerken op het verhuurde te plaatsen dan een mobiel nachthok (niet aard- en nagelvast);
 - Vee van derden in te scharen;
 - Meer dan vijf pony's/schapen van de huurder zelf te plaatsen;
 - Gewassen op stam te verkopen;
 - Agrarische natuursubsidies aan te vragen;
 - Zich als een agrarisch bedrijf te registreren bij de Kamer van Koophandel.

- h. Indien en voor zover het verhuurde grenst aan een watergang is huurder er mee bekend, dat op deze watergang de Keur van het Waterschap Rivierenland van toepassing is. De huurder dient deze keur in acht te nemen.

Onderhoud

Artikel 8

- a. Huurder neemt het gehele onderhoud van het verhuurde voor zijn/haar rekening.
- b. Dit onderhoud omvat onder meer:
- Het in stand houden van het verhuurde in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huurperiode bevond;
 - Het verwijderen van onkruid en afval en het schoonhouden van het verhuurde;
 - Voor zover van toepassing het voldoen aan alle keuren en schouwen van het Waterschap Rivierenland. Alle boeten en kosten door zijn verzuim of overtreding veroorzaakt, zullen door de huurder worden betaald.

Toegang tot het verhuurde

Artikel 9

- a. Vertegenwoordigers van de gemeenten hebben te allen tijde vrije toegang tot het verhuurde.
- b. Bij voorgenomen vervreemding, opnieuw verhuren of ontwikkeling van het verhuurde zal huurder medewerking verlenen aan het bezichtigen van het verhuurde, dan wel het verrichten van de nodige onderzoeken.
- c. Verhuurder behoudt zich te allen tijde het recht voor de nodige werkzaamheden voor onderhoud van het verhuurde te verrichten, dan wel te doen verrichten.

Oplevering bij het einde van de huur

Artikel 10

Bij het einde van het recht dient de huurder het perceel in goede staat, leeg en ontruimd aan de gemeente over te dragen. Bij gebreke hiervan kunnen de nodige voorzieningen vanwege de gemeente geschieden op kosten van de huurder, onverminderd diens verplichting tot schadevergoeding.

Schade

Artikel 11

- a. Alle werken of eigendommen van de gemeente, welke ten gevolge van het gebruik door huurder mochten worden beschadigd, moeten door en op kosten van de huurder op eerste aanschrijving van de gemeente binnen de daarbij te bepalen termijn tot diens genoegen worden hersteld. Indien de huurder hierbij in gebreke blijft heeft de gemeente de bevoegdheid het nodige te doen verrichten op kosten van de huurder. Onverminderd het vorenstaande heeft de gemeente de bevoegdheid van de huurder te vorderen, dat de ontstane schade geheel of gedeeltelijk in geld wordt vergoed.
- b. De huurder doet afstand van alle aanspraken, welke hij tegenover de gemeente zou kunnen doen gelden wegens schade bij het gebruik door welke oorzaak dan ook ontstaan. Hij vrijwaart de gemeente voor alle vorderingen, welke anderen mochten kunnen doen gelden tot vergoeding van schade, welke met het gebruik in enigerlei verband staat. Het vorenstaande geldt niet, indien de schade is ontstaan door of de vordering voortvloeit uit grove schuld aan de zijde van de gemeente.

Jachtrecht

Artikel 12

De gemeente behoudt zich voor het genot van de jacht en het jachtrecht.

Overige bepalingen

Artikel 13

- a. Alle kosten die de gemeente moet maken ten gevolge van het in gebreke blijven van de huurder om de verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen, waaronder de kosten van in te schakelen deskundige bijstand, komen voor rekening van de huurder. De kosten van de in te schakelen deskundige worden in rekening gebracht conform het op dat moment geldende tarief, het vaste tarief van de gerechtsdeurwaarders voor een in te schakelen deurwaarder en voor juristen overeenkomstig het geldende tarief van de Nederlandse Orde van Advocaten.
- b. Voor zover in deze overeenkomst niets anders wordt bepaald, zijn op deze overeenkomst de bepalingen omtrent huur van toepassing, zoals omschreven in het Burgerlijk Wetboek.
- c. Deze overeenkomst beoogt de rechtsverhoudingen te regelen in situaties van gebruik van grasland tegen een vergoeding, niet zijnde pacht. Deze overeenkomst is dan aan te merken als huur. Afgezien van het belang om de omvang en tegenprestatie te regelen, is voor de verhuurder van essentieel belang, dat de rechtsverhouding zich niet zal (gaan) kenmerken als pacht met alle bescherming die daarbij hoort. Bij aanvang van de rechtsverhouding moet daarom vast komen te staan, dat de activiteit op het verhuurde niet bedrijfsmatig is, dat de bestemming (doel) van de verhuur niet bedrijfsmatige landbouw is en dat de huurder niet bedrijfsmatig landbouw gaat uitoefenen.
- d. Indien huurder verhuist, dient hij verhuurder schriftelijk in kennis te stellen van zijn nieuwe adres, bij gebreke waarvan verhuurder het aanvankelijke adres van huurder als juiste adres mag aanmerken.

ALDUS IN TWEEVOUD OPGEMAAKT EN GETEKEND,

Maurik 2022

[WOONPLAATS],2022

Verhuurder,
Namens de gemeente Buren

Huurder,

B. Metz
Teammanager Domein Ruimte a.i.

.....

Bijlage: Verhuurtekeningnummer 001290 d.d. 04-07-2022

Bijlage: Verhuurtekeningnummer 001290 d.d. 04-07-2022

