

Huurnota 2022 gemeente Wijdmeren

Inleiding

De gemeente Wijdmeren is een aantrekkelijke, groene en landelijke gemeente bestaande uit zes dorpskernen en vele plassen. Vaak bestaat de wens bij bewoners om een stuk grond van de gemeente te gebruiken. Teneinde het gebruik op een goede wijze te regelen, biedt verhuur van de grond een oplossing.

Voor zowel de bewoners als de gemeente zijn voordelen te behalen bij de verhuur. Bewoners kunnen bijvoorbeeld hun tuin uitbreiden en daardoor het woongenot verhogen of een volkstuin onderhouden. De gemeente bespaart op onderhoudskosten en ontvangt een marktconforme vergoeding. De gemeente heeft het mogelijk gemaakt om onder bepaalde voorwaarden en criteria te kunnen huren. Deze voorwaarden en criteria zijn opgenomen in deze huurnota 2022. Het bestemmingsplan bepaalt het gebruik van het gehuurde te allen tijde.

1. Aanleiding

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 een arrest¹ gewezen, welk arrest meebrengt dat een perceel of gedeelte van een perceel grond niet meer zomaar door de gemeente aan één partij mag worden toegewezen (het zgn. Didam-arrest). Het moet vooraf duidelijk zijn – op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria - aan wie de grond te koop of te huur wordt aangeboden. Daarnaast is de inrichting van de organisatie van gemeente Wijdmeren gewijzigd. Met als gevolg dat het werkproces dient te worden aangepast. Dit is voor ons de aanleiding om de huurnota van 2017 te herzien. In de huurnota 2022 wordt vastgelegd onder welke voorwaarden en tegen welke condities de gemeente bereid is om grond te verhuren.

Bij de huurnota is een actueel prijzenoverzicht opgenomen voor de verschillende soorten grondenverhuur (zie bijlage). De tarieven behorend bij het standplaatsenbeleid zijn terug te vinden in het standplaatsenbeleid van 2015.

2. Doel van de huurnota

Deze huurnota geeft antwoord op de vraag onder welke voorwaarden gemeentegrond kan worden gehuurd en vermeldt de prijzen per vierkante meter. Tevens worden de prijzen geactualiseerd naar marktconforme tarieven in het kader van de recente marktontwikkelingen.

3. Verhuur grond, water en/ of rechten

3.1 Snippergroen

Snippergroen is openbaar groen zonder belangrijke openbare functie, direct grenzend aan een particulier perceel. Percelen met een oppervlakte groter dan 100 m² worden niet als snippergroen aangemerkt.

De huurovereenkomst voor snippergroen wordt aangegaan voor een periode van vijf jaar. De gemeente kan na afloop van genoemde periode beoordelen of zij het snippergroen zelf nodig heeft in de nabije toekomst.

3.2 Verhuur water

De gemeente kan (openbaar) water verhuren, grenzend aan een particulier perceel. Indien het bestemmingsplan en de APV toestaan dat in het water een pleziervaartuig mag worden aangemeerd, wordt dit opgenomen in de huurovereenkomst. In het kader van de Keur kan het waterschap aanvullende voorwaarden stellen aan het gebruik van openbaar water. De huurprijs is afhankelijk van het mogelijke gebruik. Voor water zonder aanlegmogelijkheid geldt een lagere prijs dan voor water met een aanlegmogelijkheid. De huurperiode bedraagt minimaal vijf jaar.

3.3 Verhuur terrassen op gemeentegrond

Het is mogelijk om gemeentegrond ten behoeve van een terras bij een horecagelegenheid te huren. Afhankelijk van de locatie van de grond, de omstandigheden ter plaatse en de bestemming van de te

1) ECLI:NL:HR:2021:1778

huren grond, dient mogelijk ook bestuursrechtelijke toestemming/een vergunning te worden gevraagd. De huurperiode bedraagt minimaal vijf jaar.

3.4 Verhuur ligplaats (recreatie)woonboot

Voor (recreatie)woonboten bedraagt de looptijd van de huurovereenkomst tien jaar. Eigenaren van (recreatie)woonboten zijn per definitie aangewezen op een ligplaats zodat het college van burgemeester en wethouders in het kader van de rechtszekerheid een langere periode van huur kan bieden.

3.5 Verhuur bouwplaatsinrichtingen

Bij bouwwerkzaamheden is vaak behoefte aan tijdelijk gebruik van gemeentegrond voor bouwplaatsinrichtingen. Het aantal vierkante meters en de periode van het gebruik is hierbij van belang. De huurperiode is gelijk aan de periode van het gebruik en bedraagt maximaal een jaar. Daarnaast is een vergunning nodig op basis van de APV. De huurovereenkomst kan pas worden verstrekt na verlening van de vergunning.

3.6 Verhuur bij opstalrecht

Als een huurafhankelijk opstalrecht wordt verleend voor het oprichten van een bouwwerk op gemeentelijke grond, wordt daarnaast een huurovereenkomst gesloten voor het gebruik van de grond. Bij een huurafhankelijk opstalrecht is de huurperiode gelijk aan de opstalperiode. Denk hierbij bijvoorbeeld aan bouwwerken op gemeentegrond en zendmastinstallaties.

3.7 Verhuur jachtrecht

De gemeente kan als eigenaar van de grond het zogenaamde jachtrecht verhuren. Het jachtrecht houdt in het recht om te jagen. Wanneer de grond onderdeel uitmaakt van een Vogel- en Habitatrichtlijngebied kan dit gevolgen hebben voor verhuur van het jachtrecht. De overeenkomst voor de huur van het jachtrecht wordt aangegaan voor de duur van tenminste zes en ten hoogste twaalf jaar.

3.8 Verhuur visrecht

De gemeente kan als eigenaar van de grond het visrecht verhuren. Het visrecht houdt in het recht om te vissen (volledig visrecht). Naast het verhuren van het volledig visrecht is het ook mogelijk om alleen het aalvisrecht en of schubvisrecht te huren. Voor de verhuur van visrechten geeft de Visserijwet regels. De overeenkomst tussen de gemeente en degene die het visrecht huurt, dient te worden goedgekeurd door de Kamer voor de Binnenvisserij. De overeenkomst voor het verhuren van visrechten wordt voor een periode van zes jaar aangegaan en wordt van rechtswege verlengd tenzij de gemeente uiterlijk acht maanden voor de einddatum van de lopende overeenkomst opzegt of een nieuwe overeenkomst aanbiedt.

3.9 Verhuur volkstuinten

De gemeente verhuurt volkstuinten. De volkstuinten worden verhuurd voor een periode van tien jaar.

3.10 Pacht van landbouwgrond

De pacht geschiedt in overeenstemming met de Pachtwet. Een pachtovereenkomst is een overeenkomst waarbij de gemeente een stuk landbouwgrond verhuurt. De overeenkomst wordt voor een periode van zes jaar of korter aangegaan. De overeenkomst wordt geregistreerd bij de grondkamer.

3.11 Standplaatsen

Wanneer een standplaatsvergunning is verleend, wordt daarnaast een huurovereenkomst gesloten voor het gebruik van de grond. De huurperiode is gelijk aan de periode die voor de standplaatsvergunning geldt.

3.12 Een perceel grond

In sommige gevallen is de gemeente bereid een perceel grond te verhuren. Deze grond hoeft niet noodzakelijkerwijs te grenzen aan het perceel van een verzoeker. De huurperiode is minimaal vijf jaar, tenzij er bijzondere omstandigheden zijn die om een andere huurperiode vragen, zoals bijvoorbeeld bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze percelen worden getaxeerd. De gemeente wijst de taxateur aan. De kosten voor de taxatie zijn voor de aanvrager.

4. Algemene en bijzondere toetsingscriteria voor verhuur.

Algemene toetsingscriteria

4.1 Verhuur van gemeentegrond is mogelijk als:

- de grond die overblijft na verhuur, goed bereikbaar is voor de gemeente om deze te kunnen onderhouden;

- de verhuur niet tot verkeerskundige bezwaren leidt;
- het geen strategische grond is;
- geen straatmeubilair in en/of op de te verhuren gemeentegrond aanwezig is;
- geen planologische bezwaren tegen verhuur van de gemeentegrond aanwezig zijn, bijvoorbeeld: de grond dient openbaar te blijven of het gebruik is in strijd met het bestemmingsplan;
- de gemeentegrond geen parkeerterreinen en/of grote speelvoorzieningen afschermt van de woningen;
- de verhuur niet leidt tot ingesloten stukken gemeentegrond die vanaf de openbare weg niet meer bereikbaar zijn;
- er geen soortgelijk verzoek tot huur in de afgelopen twee jaren eerder is afgewezen en er geen gewijzigde feiten en/of omstandigheden zijn;
- de gemeentegrond rond de woning geen onderdeel uitmaakt van de groenstructuur in de wijk en deze behouden dient te worden (beeldbepalend groen);
- geen andere redenen voor de gemeente aanwezig zijn die verhuur in de weg staan .

4.2 Bestaande rechten

Bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst wordt voorrang verleend aan gevestigde rechten.

4.3 Ideële en of duurzame motieven gebruik gemeentegrond

Wanneer gemeentegrond zal worden gebruikt voor een ideëel doel, zoals bijvoorbeeld: het opvangen van dieren of andere maatschappelijke doelen, dan is dit een pré. In dat geval geldt in ieder geval de voorwaarde dat het bestemmingsplan niet in de weg staat aan het gebruik van de gemeentegrond in het kader van deze doeleinden.

Bijzondere toetsingscriteria

4.4 Snippergroen, water en terrassen

Bij een verzoek tot huur van snippergroen, water of een terras dient de indiener van het verzoek eigenaar of huurder van het aangrenzende perceel te zijn.

Als de gemeentegrond waarop het verzoek betrekking heeft, grenst aan meerdere particuliere percelen dan wordt het verzoek gepubliceerd op de gemeentelijke website voor een periode van drie weken.

Na afloop van deze periode van drie weken, ziet het proces er als volgt uit;

Indien binnen drie weken na publicatie een reactie is binnengekomen van een eigenaar of huurder die net als de indiener van het verzoek grenst aan het perceel, wordt de grond evenredig verdeeld.

Indien binnen de periode van drie weken geen reactie is ontvangen, wordt het verzoek tot huur van de gemeentegrond toegewezen aan de indiener van het verzoek tot huur.

Indieners van een verzoek tot huur van snippergroen, water of een terras dienen naast de in deze paragraaf (4.4) uiteengezette bijzondere toetsingscriteria ook te voldoen aan de hiervoor reeds onder 4.1. genoemde algemene toetsingscriteria voordat een huurovereenkomst kan worden aangegaan.

4.5 Verhuur ligplaats (recreatie) woonboot, verhuur bij opstalrecht en verhuur van weiland of een losstaand perceel grond, jacht- en visrechten.

Bij de verhuur van ligplaatsen, opstalrechten, weilanden of een los perceel grond, jacht- en visrechten wordt er bij meerdere gegadigden geloot. Het verzoek wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website gedurende een periode van drie weken.

Indien binnen deze drie weken een gemotiveerde reactie is ontvangen van een andere belangstellende, vindt een loting plaats. De winnaar van de loting kan het perceel huren indien het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Als de winnaar ervan afziet om de grond te huren dan wordt de loting herhaald.

Indien binnen de periode van drie weken geen reactie binnenkomt, wordt het perceel aan de aanvrager aangeboden.

De aanvrager van het verzoek tot huur dient te voldoen aan de algemene huurcriteria voordat een huurovereenkomst kan worden aangegaan.

4.6 Verhuur bouwplaatsinrichtingen

Omdat de huur van een bouwplaatsinrichting afhankelijk is van de duur van de bouwwerkzaamheden en om die reden dan ook tijdelijk van aard is, wordt dit verzoek niet gepubliceerd.

4.7 Standplaatsen

Vrijkomende standplaatsen met daarbij de onderliggende grond worden eenmalig bekendgemaakt in weekblad De Nieuwsster, op de website Wijdmeren Informeren en via de website www.Wijdmeren.nl conform het standplaatsenbeleid. Als er meerdere gegadigden zijn voor een standplaats vindt een loting plaats. Deze informatie en de huurtarieven kunt u vinden in het standplaatsenbeleid uit 2015.

5. Indienen verzoek tot huur.

Het beleidsverantwoordelijke team neemt de verzoeken in behandeling. Voor het in behandeling nemen van een verzoek, zijn kosten verschuldigd van € 150,-. Indien het verzoek leidt tot een huurovereenkomst dan wordt dit bedrag verrekend met het huurbedrag. Leidt het verzoek niet tot een huurovereenkomst dan is de verzoeker het aanbetaalde bedrag kwijt. Daarnaast is de verzoeker € 75,- aan administratiekosten verschuldigd als het verzoek leidt tot een huurovereenkomst. Administratiekosten zijn eveneens verschuldigd bij het opnieuw aangaan van een huurovereenkomst wanneer deze van rechtswege is verlopen.

Het verzoek dient de navolgende gegevens te bevatten:

- naam, adres, e-mailadres en telefoonnummer van indiener;
- datum van het verzoek;
- aanduiding van de ligging d.m.v. een situatietekening met noordpijl/schets en/of foto;
- omschrijving van het gebruik van de grond;
- BSN-nummer van de indiener van het verzoek;
- handtekening van de indiener.

Alleen schriftelijke verzoeken per e-mail of post worden in behandeling genomen. Onvolledige verzoeken worden niet in behandeling genomen. Per e-mail kan het verzoek gestuurd worden naar: snippergroen@wijdmeren.nl

Extra indieningsgegevens zijn nodig bij:

1. **Bouwplaatsinrichtingen:**
 - Nummer van de Kamer van Koophandel;
 - Aanduiding van de ligging van de bouwplaats inrichting op een kadastrale tekening of situatietekening/-schets met noordpijl;
 - Het aantal m² dat nodig is voor de bouwplaatsinrichting;
 - De periode dat gebruik wordt gemaakt van de gemeentegrond
 - Aanduiding van de beschikking/vergunning waarvoor de bouwplaats inrichting wordt aangevraagd.
2. **Opstalrechten:**
(bouw)tekeningen van het bouwwerk en de ligging van het bouwwerk op een plattegrond. Daarnaast een onderbouwde inschatting van de bouwkosten.
3. **Visrechten:**
 - Nummer van de Kamer van Koophandel van de aanvrager;

De gemeente streeft naar het afdoen van een verzoek binnen twintig weken. Dit is een periode van orde, voor complexere verzoeken of bij grote drukte kan de periode van afdoen langer zijn.

6. Algemene regels die gelden voor verhuur

Het is niet toegestaan om op het gehuurde een bouwwerk op te richten, tenzij hier expliciet toestemming voor is gegeven. Het verkrijgen van een omgevingsvergunning geldt niet als expliciete privaatrechtelijke toestemming voor bebouwing op gemeentelijke grond.

Opzegging van huurovereenkomsten moet schriftelijk gebeuren, in overeenstemming met de bepalingen in de huurovereenkomst.

Er zijn algemene huurvoorwaarden vastgesteld die worden gevoegd bij de huurovereenkomsten (zie **bijlage 2**).

7. Bevoegdheden op grond van de Gemeentewet

Op grond van artikel 160 van de Gemeentewet is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en deze te verrichten. De verhuur van percelen grond en water is door het college gemandateerd aan de teammanager vastgoed. De overige besluiten worden genomen door het college van burgemeester en wethouders.

De huur wordt één keer per jaar gefactureerd en de opbrengsten worden verantwoord op grootboeknummer 6830501, taak gronden 200122, opbrengsten 83600.

8. Besluit

Tegen een besluit om wel of niet tot verhuur over te gaan, staat geen bestuursrechtelijke rechtsgang open. Het verhuren van onroerende zaken is een privaatrechtelijke rechtshandeling. Ook is het niet mogelijk om via de verantwoordelijk wethouder het college opnieuw een nieuw besluit te laten nemen. Op privaatrechtelijke rechtshandelingen zijn de algemene beginselen van behoorlijk bestuur van toepassing. Een weigering van het verzoek om grond te huren, wordt schriftelijk gemotiveerd.

Bijlage 1 Prijzenlijst huur

Snippergroen

Om aan te sluiten bij de gemeenten in de regio is een vergelijking gedaan van de huurprijzen van de omliggende gemeenten. In onderstaande tabel is weergegeven wat deze prijzen zijn.

Gemeente	Hilversum	Abcoude en Baambrugge	Stichtse Vecht	Mijdrecht, Vinkeveen, Wilnis, de Hoef, Waverveen en Amstelhoek	Bel combinatie
Voor de voorgevelrooilijn	€ 7,00	€ 14,90	€ 12,81	€ 13,78	€ 8,95
Achter de voorgevelrooilijn	€ 7,00	€ 33,52	€ 12,81	€ 22,34	€ 8,95

Uit bovenstaande tabel is af te leiden dat de gemiddelde prijs voor een meter snippergroen voor de voorgevel € 11,49 en achter de voorgevel € 18,27 bedraagt.

Om aan te sluiten bij de omliggende gemeenten zal Wijdemeren de grond voor € 12,50 per vierkante meter verhuren.

Snippergroen wordt verhuurd voor een minimumprijs van € 100,-.

Ligplaats woonboot

Taxatie marktwaarde. De kosten van de taxatie zijn voor de huurder.

Water

De huurprijs van water per vierkante meter zonder aanlegmogelijkheid of met aanlegmogelijkheid is afhankelijk van de locatie. Afhankelijk van de locatie vindt taxatie van de marktwaarde plaats. De kosten van de taxatie zijn voor de huurder.

Terras

€ 40,- per vierkante meter per jaar

Bouwplaats inrichting

Aantal m ²	Per week	Maximum per jaar
10	€ 50,-	€300,-
20	€ 100,-	€ 600,-
30	€ 150,-	€ 900,-
40	€ 200,-	€ 1200,-
50	€ 250,-	€ 1500,-
60	€ 300,-	€ 1800,-
70	€ 350,-	€ 2100,-
80	€ 400,-	€ 2400,-
90	€ 450,-	€ 2700,-
100	€ 500,-	€ 3000,-

Huur bij opstalrecht

Taxatie marktwaarde. De kosten van de taxatie zijn voor de huurder.

Jachtrecht

Taxatie marktwaarde. De kosten van de taxatie zijn voor de huurder.

Visrecht

De tarieven voor visrecht worden in samenspraak met de grondkamer bepaald.

Volkstuinen

€ 1,- per vierkante meter per jaar

Pacht landbouwgrond

De tarieven voor pacht worden in samenspraak met de grondkamer bepaald.

Huren in verband met standplaatsvergunning

Het tarief is opgenomen in de tarievenregeling "ingebruikname openbare grond-standplaatsen".

Bijlage 2 ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De algemene huurvoorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de huurovereenkomst. Indien in de bijzondere bepalingen wordt afgeweken van de algemene huurvoorwaarden, gaan de bijzondere bepalingen voor.
2. Wijzigingen van de huurovereenkomst kunnen alleen schriftelijk tussen partijen worden overeengekomen.

Artikel 2 Meer dan één huurder

1. De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
2. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
3. Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.

Artikel 3 Duur

1. De huur kan te allen tijde door de huurder en door verhuurder door middel van een schriftelijke opzegging worden beëindigd met ingang van de eerste dag van een maand en met inachtneming van een opzegtermijn van respectievelijk één maand voor de huurder en drie maanden voor verhuurder.
2. De huurder heeft, bij opzegging door verhuurder, geen recht op schadevergoeding.

Artikel 4 Huurprijs

1. De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari, ten opzichte van de huurprijs van het voorgaande jaar, verhoogd met het percentage gelijk aan de jaarmutatie "CPI alle huishoudens" van het CBS.
2. Bij het aangaan, verlengen of herzien van de huurovereenkomst wordt € 50 administratiekosten in rekening gebracht.

Artikel 5 Betaling huurprijs en overige bedragen

1. De huurprijs moet zonder kosten, korting, inhouding of schuldvergelijking worden voldaan door gebruik te maken van een factuur die huurder van verhuurder ontvangt. Indien de huurder niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden tot vergoeding van een rente, gelijk aan de wettelijke rente, geldende op het moment van verzuim, berekend over de periode van verzuim, met een minimum van € 15.
2. De huurder is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van deze overeenkomst is verschuldigd te verrekenen met vorderingen die hij uit andere hoofde op de verhuurder heeft.
3. Met ingang van de dag waarop deze overeenkomst is gesloten komen de zakelijke lasten en belastingen (gebruikersdeel) die met betrekking tot het gehuurde en/of de daarop aanwezige opstallen worden geheven voor rekening van de huurder, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd. Indien en zodra de verhuurder ten gevolge van het feit dat de huurder op het gehuurde opstallen heeft gesticht hoger wordt aangeslagen in enige belasting dan voorheen, is de huurder verplicht het meerdere aan de verhuurder op diens aanzegging te voldoen.

Artikel 6 Gebruik gehuurde

1. Op het gehuurde mag de huurder geen bouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, oprichten.
2. Het is de huurder verboden het gehuurde als opslagplaats te gebruiken.

Artikel 7 Aanvaarding

1. De huurder kent het gehuurde volledig en aanvaardt dit in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst door het betrekken daarvan in goede orde en in goede staat van onderhoud en ziet af van alle acties of vorderingen wegens verborgen gebreken.
2. De vermelding van oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van het verhuurde is slechts bedoeld als aanduiding, zonder dat het verhuurde hieraan hoeft te voldoen.
3. Het verschil tussen de werkelijke en de in deze overeenkomst vermelde grootte van het gehuurde geeft nimmer aanleiding tot enige vordering tot vermeerdering of vermindering van de huurprijs.

Artikel 8 Algemene gebruiksbevestigingen

1. De huurder is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder niet bevoegd:
 - a. het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren of in gebruik af te geven;

- b. uit-, over- of doorgangen over het terrein aan derden te verlenen, toe te staan of te gedogen.
2. De huurder is verplicht:
 - a. het gehuurde in te richten en te gebruiken overeenkomstig de aanwijzingen door of namens verhuurder te geven;
 - b. het gehuurde in goede staat te houden;
 - c. het gehuurde overeenkomstig de bestemming te gebruiken;
 - d. het gehuurde persoonlijk en voor eigen rekening te gebruiken;
 - e. de grensafscheidingen van het gehuurde zichtbaar en in goede staat te houden en te eerbiedigen;
 - f. indien het gehuurde niet is afgescheiden en het gebruik ervan dit eist, op zijn kosten te zorgen voor afscheiding;
 - g. verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting, bestrating en erfafscheidingen laat verwijderen;
 - h. verhuurder is bevoegd indien het gehuurde, naar het oordeel van de verhuurder, niet in goede staat wordt gehouden - ondanks herhaaldelijke aanwijzingen daartoe -, om de werkzaamheden op kosten van de huurder uit te laten voeren.
 3. De huurder is niet bevoegd de uit deze overeenkomst voortvloeiende vorderingen en rechten, met uitzondering van geldvorderingen, geheel of gedeeltelijk over te dragen, te bezwaren of in te brengen in een maatschap, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap of rechtspersoon, verhuren of onder welke titel ook in gebruik te geven of in genot af te staan.

Artikel 9 Kabels en/of leidingen

Indien zich in het gehuurde kabels en/of leidingen bevinden dient de huurder bij graafwerkzaamheden zelf contact op te nemen met de netbeheerders van de kabels en/of leidingen. De netbeheerders informeren de huurder over de ligging van de kabels en/of leidingen.

Artikel 10 Onderhoud gehuurde

1. De geringe dagelijkse reparaties aan het gehuurde, waaronder begrepen die aan de erfafscheidingen, komen ten laste van de huurder.
2. De huurder is verplicht indien dit door de verhuurder mocht worden verlangd, de door deze aan te wijzen persoon of personen op het gehuurde toe te laten, teneinde na te gaan of op het gehuurde enige reparatie, waartoe de verhuurder is gehouden, moet worden verricht. De huurder is verplicht het uitvoeren van deze reparaties door of namens de verhuurder te gedogen.

Artikel 11 Uitvoering werken

1. De huurder moet gedogen dat om, op, in of boven het gehuurde door of vanwege de verhuurder zodanige werken of handelingen worden verricht of dat het gehuurde door of vanwege de verhuurder ten behoeve van werken of handelingen, ook indien die op andere plaatsen worden verricht, zodanig gebruik wordt gemaakt als de verhuurder in het algemeen belang noodzakelijk oordeelt.
2. De verhuurder deelt de huurder het voornemen tot het verrichten van werken of handelingen of het gebruik maken van het gehuurde zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel ten minste één maand voordat hiermee wordt begonnen mee. In spoedeisende gevallen deelt de verhuurder het voornemen zo spoedig mogelijk mee, in ieder geval twee dagen tevoren.
3. De huurder heeft geen recht op schadevergoeding in verband met enigerlei schade welke voortvloeit uit de uitvoering van werken ten behoeve van en/of door de verhuurder dan wel de uitvoering van werken ten algemeen nutte.

Artikel 12 Opneming

De verhuurder is bevoegd na te gaan of de huurder heeft voldaan aan de voor hem uit de wet en deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. De daartoe door de verhuurder aangewezen personen hebben vrije toegang tot het gehuurde en zij geven de huurder bij hun komst kennis van hun aanwezigheid.

Artikel 13 Aansprakelijkheid

1. De huurder is aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, aan het gehuurde, die is ontstaan door een aan hen toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting.
2. De huurder is tegenover de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden op het gehuurde bevinden.
3. De huurder is aansprakelijk voor schade die wordt veroorzaakt door het aanbrengen van planten, bomen en struiken

Artikel 14 Nakoming

1. Indien de huurder zijn verplichtingen niet nakomt, is hij verplicht op eerste aanzegging van de verhuurder wat in strijd daarmee is verricht of nagelaten teniet te doen of datgene te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid.
2. De verhuurder is zonder gerechtelijke machtiging bevoegd dat wat in strijd met een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting is verricht of nagelaten teniet te doen of datgene te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid. De kosten die in verband hiermee door of vanwege de verhuurder worden gemaakt komen ten laste van de huurder. Eén en ander geldt onverminderd het recht van de verhuurder om vervangende en/of aanvullende schadevergoeding en/of ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.
3. Indien de huurder tekortschiet in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is.

Artikel 15 Ontbindingsmogelijkheid verhuurder

1. De verhuurder is gerechtigd bij niet prompte betaling van de huurpenningen op tijd en wijze als hiervoor omschreven en bij niet, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige aan de huurder opgelegde verplichting, evenals bij overtreding van enig aan de huurder opgelegd verbod, de huurovereenkomst van rechtswege en zonder dat enige gerechtelijke tussenkomst is vereist, als ontbonden te beschouwen door het enkele feit van niet of niet-tijdige betaling, niet, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming, daad of overtreding.
2. De huurder is verplicht binnen acht dagen nadat verhuurder schriftelijk te kennen heeft gegeven, dat zij de huurovereenkomst op grond van het vorenstaande als ontbonden beschouwt, het gehuurde ontruimd op te leveren, onverminderd de verplichting van de huurder tot vergoeding van kosten, schade en rente.
3. De huurder verbeurt bij niet, niet-tijdige of niet-volledige nakoming van het hiervoor gestelde aan de verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 45 per dag, voor elke ingegane dag verzuim, onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om bestuursdwang toe te passen.

Artikel 16 Oplevering

Bij het einde van de huurovereenkomst is de huurder verplicht het gehuurde in goede staat van onderhoud en onbezwaard ter beschikking aan de verhuurder, diens rechtsopvolger dan wel de door de verhuurder aangewezen nieuwe grondgebruiker te stellen. Alle door of namens de huurder op het gehuurde aangebrachte opstellen of werken dienen alsdan van het gehuurde te worden verwijderd. Bij het einde van deze overeenkomst heeft de huurder geen recht op vergoeding wegens aan het gehuurde aangebrachte veranderingen of verbeteringen.

Artikel 17 Mededelingen, woonplaats

1. Buitengerechtelijke mededelingen van en aan de verhuurder worden, voor zover niet anders wordt bepaald, schriftelijk gedaan door en aan hem die de verhuurder met betrekking tot deze overeenkomst vertegenwoordigt.
2. Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiest de huurder woonplaats aan het in deze overeenkomst vermelde adres en kiest de verhuurder woonplaats aan het vestigingsadres.
3. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Artikel 18 Overige bepalingen

Indien een deel van de huurovereenkomst vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.