

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND

1. de publieke rechtspersoon **GEMEENTE RHEDEN**, gevestigd aan Hoofdstraat 3 te De Steeg, op basis van het mandaatbesluit Rheden 2018 vertegenwoordigd door, G.J. Zijlstra, manager bedrijfsvoering,

hierna te noemen: *'de gemeente en/of verhuurder'*

en

2. de stichting **VELPSCHE WOUDELOOPERS EN DE OLMEN**, gevestigd te (6881AE) Velp, Beekhuizenseweg 73a, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41047398, vertegenwoordigd door de gezamenlijk bevoegde bestuursleden:

- a. de heer Matthijs Verbeek;
- b. de heer Robert Paul Ilbrink;
- c. de heer Joost Felix;

hierna ook te noemen: *'de stichting, huurder'*

hierna gezamenlijk ook te noemen: *'partijen'*

NEMEN IN AANMERKING DAT:

- huurder op dit moment een bosperceel en bebouwde grond huurt van verhuurder;
- huurder wenst de opstal in eigendom te verkrijgen. Om die reden verkrijgt zij een opstalrecht. Dit is een zelfstandig opstalrecht, zodat zij een financiering kan verkrijgen;
- huurder heeft de verplichting om bij het te verkrijgen opstalrecht een huurovereenkomst te sluiten voor het omliggende bosperceel dat zij zal gebruiken;
- deze overeenkomst tot stand komt onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders instemt met deze overeenkomst. Het college zal hiervoor het besluit gaan nemen om over te gaan tot vestiging van het hierna vermelde opstalrecht. Bij instemming door het college van burgemeester en wethouders betekent dit het navolgende:

'Aangezien door de gemeente op bij de besluitvorming bij voorbaat vaststond of dat redelijkerwijs mocht worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één gegadigde in aanmerking zou komen voor de uitgifte van het opstalrecht, heeft de gemeente geen gelegenheid geboden aan potentiële gegadigden om mee te dingen naar het opstalrecht. Voorafgaand aan de uitgifte heeft de gemeente gemotiveerd aangegeven waarom bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat naar haar oordeel slechts één gegadigde in aanmerking komt voor de

uitgifte, te weten, de opstalhouder. Daarom zijn de gemeente en de opstalhouder van mening dat de gemeente bevoegd is om tot uitgifte van het opstalrecht aan de opstalhouder over te gaan.'

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Het gehuurde

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt de grondpercelen, gelegen aan de Beekhuizenseweg 73a, hierna ook te noemen '*Het gehuurde*', zoals met arcering is weergegeven op de als **bijlage 1** bij de overeenkomst behorende tekening d.d. 27 januari 2025, code 6817:

- gedeeltelijk grondperceel kadastraal bekend als gemeente Velp, sectie A, nummer 819 ca. 16580 m2 groot;

1.2 Het gehuurde is reeds in gebruik middels een huurovereenkomst (**bijlage 2**). Dit huurrecht eindigt en deze nieuwe huurovereenkomst en het te vestigen opstalrecht komt daarvoor in de plaats. Daartoe is geen opzeggingshandeling van één der partijen vereist. Partijen verklaren dat zij op de ingangsdatum van de huurovereenkomst en de vestiging van het recht van opstal, van rechtswege afstand doen van alle rechten en plichten voortvloeiende uit de voorgaande huurovereenkomst. Partijen kunnen dan geen rechten meer ontlenen aan deze beëindigde huurovereenkomst.

Artikel 2. Gebruik

2.1 Het gehuurde is bedoeld om te worden gebruikt voor de uitoefening van scoutingsactiviteiten, waaronder het houden van kortdurende kampen.

2.2 Huurder mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming het gebruik van het gehuurde niet wijzigen.

2.3 Het is de huurder niet toegestaan het gehuurde om niet of tegen betaling in gebruik af te staan aan derden, anders dan voor scoutingsactiviteiten en kortdurende kampen, zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.

2.4 De activiteiten moeten conform geldende wetgeving/voorschriften/vergunningen zijn.

Artikel 3. Looptijd

3.1 De huurovereenkomst vangt aan met ingang van de vestiging van het recht van opstal en wordt aangegaan voor de duur van veertig jaar. Bij het einde van de huurovereenkomst door tijdsverloop, zal ook het opstalrecht tenietgaan door tijdsverloop.

3.2 De huurder heeft het recht de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen met in achtneming van een opzegtermijn van een jaar. Bij opzegging door de huurder is de verhuurder op geen enkele wijze enige vergoeding verschuldigd aan de huurder.

3.3 Op grond van artikel 7:228 BW eindigt de huurovereenkomst wanneer de bepaalde tijdsduur is verstreken. In dit geval is dat na de duur van veertig jaren. Partijen kunnen echter in overleg overeenkomen dat deze huurovereenkomst na de bepaalde tijdsduur wordt verlengd.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

Partijen komen daarnaast overeen dat Verhuurder het recht heeft om de huur tussentijds (of na een eventuele verlenging) op te zeggen als zij daarom verkiest:

- 1) om redenen van algemeen en/of publiek belang; *of*
- 2) als uitvoering zal worden gegeven aan de realisatie van een nieuwe clubaccommodatie (vergroting / verplaatsing / herbouwen van de bestaande opstallen), *of*
- 3) het huur aanvullend opstalrecht eindigt;

met in achtneming van een opzegtermijn van een jaar.

Ook de huurder heeft het recht om de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen. De huurder heeft hier geen opzeggingsgrond voor nodig. Zij dient wel de opzegtermijn van een jaar in acht te nemen.

- 3.4 De huurovereenkomst is niet overdraagbaar, tenzij de gemeente daar uitdrukkelijk, schriftelijk en vooraf toestemming voor geeft. De gemeente behoudt zich bovendien het recht voor om aan de over te dragen huurovereenkomst nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 4. Huurprijs

- 4.1 Partijen komen overeen dat huurder voor het gehuurde een huurprijs verschuldigd is ter hoogte van € 2420,00 per jaar. De te betalen huurprijs dient bij vooruitbetaling te worden voldaan. Huurder ontvangt voor de betaling jaarlijks een nota van de gemeente. Het boekjaar loopt van januari tot en met december.
- 4.2 Huurder is verplicht na vestiging van het opstalrecht de huurprijs te voldoen voor het resterende jaar. Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van huurder betrekking op slechts een gedeelte van 2025 Het hiervoor te betalen bedrag zal eenmalig naar rato (resterende maanden) worden berekend. De gemeente zal hiervoor een nota versturen. Hierna, vanaf januari 2026, zal huurder voor de volgende jaren het totaalbedrag van de huurprijs verschuldigd zijn.
- 4.3 Indien huurder niet tijdig betaalt, is zij in verzuim zonder dat daarvoor een ingebrekestelling nodig is en is zij gehouden tot vergoeding van de wettelijke (handels)rente per jaar over het verschuldigde bedrag voor de dag(en) dat de gemeente de betaling daadwerkelijk te laat heeft ontvangen, gerekend vanaf de vervaldatum.
- 4.4 De huurprijs zal jaarlijks per 1 januari worden geïndexeerd overeenkomstig de wijziging van het jaargemiddelde Consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, basisjaar 2015=100, te publiceren door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De huurprijs wordt niet aangepast als de aanpassing zou leiden tot een lagere huur dan de laatst geldende. De geïndexeerde huur wordt berekend volgens de formule: de te indexeren huur vermenigvuldigen met het quotiënt van de indexcijfers van twee opeenvolgende jaren met hetzelfde basisjaar (in dit geval 2015). Dit is de jaar- op jaar methode, waarbij gebruik wordt gemaakt van een jaarcijfer. Een jaarcijfer is het gemiddelde van de twaalf maanden van het betreffende jaar.
- 4.5 Indien het CBS de bekendmaking van het CPI alle huishoudens staakt of de basis van de berekening wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hierover kan door de meest gereede 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.

- 4.6 De geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing geen afzonderlijke mededeling gedaan. Partijen komen overeen dat over de huurprijs geen omzetbelasting in rekening wordt gebracht.
- 4.7 Alle belastingen en heffingen die onder welke benaming dan ook gedurende de tijd waarvoor de huurovereenkomst bestaat en met betrekking tot het perceel en de scouting worden geheven, zijn voor rekening van huurder. Wanneer de gemeente belastingen of heffingen, zoals hiervoor bedoeld, bij de gemeente in rekening brengt en de gemeente deze heeft betaald, zal zij hiervan kennis geven aan de stichting, die verplicht is binnen één maand nadien het betaalde bedrag aan de gemeente te vergoeden.
- 4.8 Het verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven grootte van de in huur uitgegeven percelen zal geen der partijen aanleiding geven tot enigerlei vordering. Dit betekent dat de gegeven maatvoering slechts als aanduiding is bedoeld. De huurder heeft geen aanspraak op vermindering van de huurprijs of op schadevergoeding, indien het vermelde niet overeenkomst met de werkelijkheid.

Artikel 5. Staat van het gehuurde

- 5.1 De huurder verkrijgt het gehuurde in de toestand waarin zij zich bevindt. Huurder verklaart door het aangaan van deze overeenkomst dat het gehuurde in goede orde, in goede staat van onderhoud en zonder gebreken te hebben ontvangen.
- 5.2 Partijen komen overeen geen bodemonderzoek uit te laten voeren aangezien de huurder de gronden al meer dan dertig jaar gebruikt voor de verenigingsactiviteiten en er geen aanleiding is om enige verontreiniging van de gronden te veronderstellen.

Artikel 6. Verplichtingen huurder en/of verhuurder

- 6.1 Huurder is verplicht tot het verwijderen van vuil op en rondom het gehuurde.
- 6.2 Het is huurder niet toegestaan consumptieartikelen en/of (fris) dranken op of rondom het gehuurde (te doen) verkopen, anders dan voor eigen gebruik.
- 6.3 Het is huurder niet toegestaan om zonder toestemming van verhuurder blijvende en/of tijdelijke veranderingen op het gehuurde aan te brengen en/of te doen aanbrengen. Onder veranderingen op het gehuurde wordt mede verstaan het (doen) aanbrengen van blijvende en/of tijdelijke (handels)reclame in welke vorm dan ook.
- 6.4 Het beheer van het bosperceel blijft in handen van de gemeente. Boswerkzaamheden (markering en uitvoering) op het gehuurde worden voorafgaand overlegd met huurder. De wijze van uitvoering inclusief inzet van scouting zelf, kunnen daarbij een onderwerp van gesprek zijn.
- 6.5 De scouting heeft een kapverbod voor haar leden en streeft plaatselijk naar meer verjonging en struikvormers. De gemeente en huurder zoeken samen naar een natuurlijke inrichting van het terrein.
- 6.6 De specifieke scoutingvoorzieningen bestaan naast het clubgebouw en het bijgebouw, uit twee vuurplaatsen, een opslag van materialen en een groot met palen en planken

gemarkeerd veld. Deze zijn vastgelegd op de foto. Het onderhoud en het gebruik hiervan komt voor rekening en risico van huurder.

6.7 Huurder dient alle nodige voorzorgsmaatregelen te nemen om brandgevaar te voorkomen. Dit omvat onder andere:

- het houden van blusmiddelen (zoals water of zand) binnen handbereik;
- het niet achterlaten van onbeheerd vuur;
- het volledig doven van vuur na gebruik;

Huurder dient rekening te houden met de weersomstandigheden, bijvoorbeeld bij een verhoogd brandrisico zoals droogte. Schade als gevolg van onzorgvuldig gebruik van vuur is volledig voor rekening van huurder.

6.8 Het gehuurde betreft formeel een vrij toegankelijk bos. Bij de entree zal een openstellingsbord van de gemeente Rheden komen te hangen met algemene gebruiksregels. Huurder moet de openstelling en het gebruik door derden van het gehuurde bosperceel dulden en respecteren.

Artikel 7. Gedoogplicht

7.1 De huurder zal gedogen dat ten behoeve van nutsvoorzieningen, telecommunicatie en riolering of andere voorzieningen tot algemeen nut, kabels en/of leidingen dan wel andere hiermee verband houdende zaken worden gelegd, gehouden, gerepareerd, onderhouden, vernieuwd, uitgebreid en/of verwijderd en de daarmee belaste personen en het noodzakelijke materieel te allen tijde zonder enig voorbehoud toegang te verlenen tot het gehuurde voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

7.2 Na voltooiing van de werkzaamheden zal het gehuurde zoveel mogelijk in de toestand worden achtergelaten als waarin het zich voor aanvang van de werkzaamheden bevond. Huurder heeft geen recht op schadevergoeding ingevolge schade voortvloeiende uit voornoemde werkzaamheden.

Artikel 8. Schade

8.1 Huurder doet bij voorbaat afstand van alle afspraken, welke huurder tegenover de gemeente zou kunnen doen gelden, wegens schade aan eigendommen, door welke oorzaak ook ontstaan.

8.2 Huurder vrijwaart de gemeente voor alle vorderingen, welke derden zouden kunnen doen gelden tot vergoeding van schade, welke met het gebruik van het gehuurde in enigerlei verband staan.

Artikel 9. Inspectie

9.1 De huurder is verplicht, indien dit door verhuurder mocht worden verlangd, de door deze aan te wijzen persoon of personen in het gehuurde toe te laten c.q. het gehuurde te bezichtigen, opdat deze(n) zich onder andere kunnen overtuigen of huurder zijn verplichten, bij de wet of bij de huurovereenkomst opgelegd, behoorlijk is nagekomen.

Artikel 10. Niet nakoming

- 10.1 Bij niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting genoemd in deze huurbepalingen verbeurt de huurder na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn een direct opeisbare boete ter grootte van € 250,00 per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, tot een maximum van € 15.000,00. Het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming of het in de plaats van de boete vorderen van geleden schade geldt hierbij onverminderd.
- 10.2 Naast het hanteren van een boetebedrag heeft de gemeente de mogelijkheid om de huur, na de huurder middels een ingebrekestelling twee maal drie maanden de tijd te hebben gegeven alsnog aan de verplichtingen te voldoen, schriftelijk op te zeggen met in acht name van een opzegtermijn van een half jaar. Bij een opzegging is de huurder gehouden de boete als genoemd in artikel 10.1 te voldoen. Daarnaast komen schade en kosten die verband houden met de niet-nakoming voor rekening van de huurder.

Artikel 11. Oplevering einde huur

- 11.1 Het gehuurde wordt bij beëindiging van de overeenkomst in goed onderhouden staat opgeleverd, één en ander ter beoordeling door de gemeente. De huurder is, op verzoek van de gemeente, verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het perceel zijn aangebracht op eigen kosten te (laten) verwijderen. Voor niet verwijderde zaken is de gemeente geen vergoeding verschuldigd. De niet verwijderde zaken kunnen op kosten van de huurder worden verwijderd.
- 11.2 Bij het einde van de huur heeft de huurder geen recht op vergoeding wegens aan het gehuurde, al dan niet met toestemming van verhuurder, aangebrachte veranderingen of verbeteringen.

Artikel 12. Instemming college

- 12.1 De gemeente komt deze overeenkomst overeen onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders met de overeenkomst instemt.
- 12.2 Het is de stichting bekend dat er bij gebreke van een positief besluit van burgemeester en wethouders er geen sprake is van wilsovereenstemming en dat de overeenkomst in dat geval niet tot stand is gekomen. Partijen kunnen aan het niet tot stand komen van een overeenkomst geen rechten ontlenen en partijen zijn niet gehouden tot betaling van enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Artikel 13. Verplicht opstalrecht verkrijgen

- 13.1 Huurder heeft de verplichting om bij deze huurovereenkomst tevens een huuraanvullend zelfstandig recht van opstalrecht te verkrijgen voor de bijbehorende opstallen.

Artikel 14 Didamclausule

- 14.1 Indien na het sluiten van deze overeenkomst blijkt dat de overeenkomst niet in overeenstemming is met de uitgangspunten van het gelijkheidsbeginsel, zoals neergelegd in de arresten van de Hoge Raad (Didam I & II), en de gemeente zich op basis daarvan

genoodzaakt ziet om de overeenkomst niet (verder) uit te voeren of te beëindigen, zal huurder de gemeente ter zake geen aansprakelijkheid toerekenen of enige vorm van schadevergoeding vorderen. Hieronder valt in ieder geval die situatie dat meerdere serieuze gegadigden zich melden na de publicatie van de één op één uitgifte.

14.2 Een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot beëindiging van deze overeenkomst, vanwege strijd met de uitgangspunten van de Didam-arresten, geldt in dat geval als een geldige grond voor een eenzijdige opzegging. De gemeente zal in dat geval motiveren waarom de uitvoering van de overeenkomst in strijd is met het gelijkheidsbeginsel.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend,

te De Steeg, d.d.

te , d.d.

opstalgever

opstalhouder,

G.J. Zijlstra

@

Teammanager

Voorzitter

@

Penningmeester

@Bestuurslid

Aparte handtekening voor ontvangst van de bijlage(n) en situatietekening door opstalhouder:

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

.....

Voorzitter

.....

Penningmeester

.....

Bestuurslid

Bijlage(n):

- Bijlage 1 situatietekening d.d. 27 januari 2025, nummer 6817;

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder