

Aktenummer: HUURxxx

Huurovereenkomst land ten behoeve van niet agrarische doeleinden

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De heer G.H. Scholten, manager realisatie van Recreatie Noord-Holland N.V., gevolmachtigde van het openbaar lichaam als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Wet gemeenschappelijke regelingen **Recreatieschap Spaarnwoude**, statutair gevestigd te Haarlem, domicilie kiezend ten kantore van Recreatie Noord-Holland N.V., Genieweg 46, 1981 LN Velsen-Zuid, hierna te noemen: "het recreatieschap".

en

2. <De heer/mevrouw naam>, wonende <adres>, <postcode> <plaats>, hierna te noemen: "huurder".

tezamen te noemen: "partijen"

OVERWEGENDE DAT:

- Partijen met elkaar hebben gesproken over en afspraken met elkaar hebben gemaakt over het gebruik van de gronden kadastraal bekend zoals in artikel 1 weergegeven ten behoeve van de volgende doeleinden: jaarronde beweiding met schapen.
- Partijen de afspraken die zij met elkaar hebben gemaakt schriftelijk wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 - huurobject

- a) Door ondertekening van de onderhavige overeenkomst verklaart het recreatieschap in huur te geven aan en verklaart huurder in huur aan te nemen, de onbebouwde percelen kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Velsen	E	1071 (ged.)	
Velsen	E	1490 (ged.)	
Schoten	A	1709 (ged.)	
Totaal			Ca 00. 63.00 ha

zoals nader aangegeven op bijgevoegde kadastrale kaart die door ondertekening van deze overeenkomst voor akkoord wordt beschouwd.

- b) Dit object wordt hierna "het verhuurde" genoemd.

Artikel 2 - bestemming

- a) Huurder zal het gehuurde gedurende de gehele duur van deze overeenkomst, daadwerkelijk geheel, behoorlijk en zelf gebruiken, uitsluitend overeenkomstig de publiekrechtelijke bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege nog te stellen eisen in acht nemen.

- b) Huurder is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen, waaronder gebruiksvergunningen (inclusief eventuele evenementenvergunning) om het gehuurde te kunnen gebruiken op de wijze zoals hierna beschreven in artikel 7.

Artikel 3 - duur

- a) Deze verhuur is aangegaan voor de duur van 1 jaar, ingaande op <datum> en eindigende op <datum>, zonder dat daarvoor opzegging nodig is en zonder dat het recreatieschap na het verstrijken van die duur tot verlenging of vergoeding van schade aan huurder verplicht is of kan worden.
- b) Deze overeenkomst wordt telkenmale stilzwijgend met een periode van 1 jaar verlengd, behoudens opzegging één der partijen.

Artikel 4 – huurprijs en betaling

- a) De huurprijs voor hobbymatige beweiding met schapen bedraagt € 0,07 per m2 per jaar (prijsniveau 2023). De huursom bedraagt derhalve € 441.- per jaar, zegge vierhonderd en eenenveertig euro. Ter betaling van de huursom zal aan huurder een factuur worden verzonden.
- b) Huurder is eenmalig € 250.-, zegge tweehonderd en vijftig euro, kosten verschuldigd voor het tot stand komen van deze overeenkomst. Bij wijziging of verlenging, m.u.v. stilzwijgende verlenging, van deze overeenkomst is huurder € 125,00, zegge honderd en vijftwintig euro, verschuldigd. Ter betaling hiervan zal aan huurder een factuur worden verzonden.
- c) De minimale huurprijs voor een overeenkomst bedraagt € 100,00 per jaar, zegge honderd euro.
- d) De betaling dient uiterlijk op de op de factuur genoemde datum te geschieden zonder enige verrekening. De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op het recreatieschap heeft of meent te hebben – geschieden door storting dan wel overschrijving op een door het recreatieschap op te geven rekening. Het staat het recreatieschap vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Het recreatieschap is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.
- e) Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan het recreatieschap van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 150,- per maand.

Artikel 5 - huurprijsherziening

- a) De huurprijs als bedoeld in artikel 4 zal elk jaar worden aangepast op basis van de CPI-cijfers. Als basis voor de herziening dient het jaarprijsindexcijfer van de reeks alle huishoudens van het CPI. Als basis voor de indexatie wordt het verschil genomen in prijspeil van de maand november van het jaar voorafgaand aan het moment van indexatie ten opzichte van het prijspeil van de maand november twee jaar voorafgaande aan het moment van indexatie.
- b) 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 de kalendermaand, die ligt twee kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij de huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
- c) 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.
- d) Indien het CBS de 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.

- e) De huurprijs kan telkens na verloop van een tijdvak van 5 jaren door het recreatieschap worden herzien, indien de huurprijs niet meer in overeenstemming is met de dan geldende tabel uitgifteprijzen Recreatieschap Spaarnwoude.

Artikel 6 – aanvaarding

- a) Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur opgeleverd en door huurder aanvaard in de staat waarin het zich dan bevindt.
- b) Huurder aanvaardt het verhuurde in de feitelijke en milieuhygiënische staat waarin het zich bevindt bij ondertekening van deze overeenkomst. Het recreatieschap is op geen enkele wijze aansprakelijk voor schade of kosten als gevolg van het niet of niet volledig kunnen gebruiken van het gehuurde, of als gevolg van gebreken en/of de staat van onderhoud van het gehuurde.
- c) Het recreatieschap zal wegens overmaat geen vermeerdering en huurder wegens ondermaat geen vermindering van de huurprijs kunnen vorderen.

Artikel 7 - gebruik

- a) Huurder zal het verhuurde alleen mogen gebruiken als terrein voor hobbymatige beweiding met schapen of daarmee te vergelijken doel. In elk geval mag op het verhuurde geen tak van bodemcultuur, als bedoeld in art. 311 en 312 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, uitgeoefend worden.
- b) Het bij deze overeenkomst aan huurder gegeven huurrecht is aan hem persoonlijk gegeven en dient derhalve met uitsluiting van ieder ander, door huurder persoonlijk te worden uitgeoefend. Het is huurder niet toegestaan het huurrecht aan derden over te dragen of het object (geheel of gedeeltelijk) aan derden in gebruik te geven.
- c) Huurder zal zich onthouden van het veroorzaken van overlast of hinder welke ten nadele kan zijn voor het recreatieschap.
- d) Huurder is bekend met, en zal het object gebruiken conform de Algemene Verordening Recreatieschap Spaarnwoude.

Artikel 8 - onderhoud

- a) Huurder neemt het gehele onderhoud van het verhuurde voor zijn/haar rekening. Dit onderhoud omvat onder meer, indien aanwezig:
- alle reparaties, vernieuwingen of uitbreiding van afsluitingen, inclusief heggen, houtwallen, hekken, duikers, bruggen, dammen en drinkgelegenheden;
 - het in stand houden van het verhuurde in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huurperiode bevond;
 - ~~het schoonhouden van alle sloten en greppels, in het bijzonder vóór het invallen van de winter. Huurder is, indien er een sloot naast het gehuurde ligt, verantwoordelijk voor het schoonhouden van de helft van de aangrenzende sloot.~~
- b) ~~Huurder zal voor zijn rekening zorgdragen, dat het verhuurde voldoet aan alle keuren en schouwen. Alle boeten en kosten door zijn verzuim of overtreding veroorzaakt, zullen door huurder worden betaald ook indien het recreatieschap daarvoor wordt aangesproken.~~
- c) Alle werken of eigendommen van het recreatieschap, welke ten gevolge van het gebruik door huurder mochten worden beschadigd én waarbij de beschadiging toerekenbaar is, moeten door en op kosten van huurder op eerste aanschrijving van het recreatieschap, binnen de daarbij te bepalen termijn tot diens genoegen worden hersteld. Indien huurder hierbij in gebreke blijft heeft het recreatieschap de bevoegdheid het nodige te doen verrichten op kosten van huurder. Onverminderd het vorenstaande heeft het recreatieschap de bevoegdheid van huurder te vorderen, dat de ontstane schade geheel of gedeeltelijk in geld wordt vergoed.

Artikel 9 – plaatsen bouwwerken

- a) Huurder mag zonder schriftelijke toestemming van het recreatieschap op het gehuurde geen gebouwen of getimmerten plaatsen, noch werken aanleggen of op enigerlei wijze de gedaante, inrichting en/of bestemming van de grond wijzigen.
- b) Indien met toestemming gebouwen of andere werken worden aangebracht, is huurder jegens het recreatieschap verplicht om die bij het einde van deze overeenkomst weg te nemen en het gehuurde op te leveren in de oorspronkelijke staat, vrij van de door huurder aangebrachte opstallen, andere werken en funderingen, kabels en leidingen, en uitgevlakt maaiveld. Huurder heeft in geen geval aanspraak op vergoeding van de waarde van bij het einde van deze overeenkomst achtergebleven opstallen of andere werken, ook niet indien het recreatieschap toestemming geeft om bij het einde van deze overeenkomst opstallen of andere werken achter te laten.

Artikel 10 – toegang tot het verhuurde

- a) Het recreatieschap, of diens vertegenwoordiger, heeft te allen tijde vrije toegang tot het gehuurde.
- b) Het recreatieschap heeft te allen tijde het recht om, zonder voorafgaande kennisgeving, op, in of boven het gehuurde zodanige werken uit te voeren of uit te doen voeren en te behouden, te vernieuwen of te wijzigen, als door het recreatieschap noodzakelijk of nuttig wordt geoordeeld. Het recreatieschap is alsdan tot geen enkele schadevergoeding verplicht.

Artikel 11 – jacht

Het recreatieschap behoudt zich het genot van de jacht voor. Huurder wordt geacht door de aanvaarding in gebruik de in artikel 3.23 aanhef en lid d onder 1 van de Wet natuurbescherming vereiste toestemming aan het recreatieschap te hebben gegeven. Huurder zal toestaan, dat de jacht wordt uitgeoefend door hen, aan wie het recreatieschap hiertoe door verhuring of op andere wijze de bevoegdheid heeft gegeven.

Artikel 12 - opzegging overeenkomst

- a) Het recreatieschap heeft te allen tijde het recht deze overeenkomst 3 maanden na schriftelijke aanzegging te beëindigen.
- b) Een gelijk recht wordt aan huurder toegekend.

Artikel 13 - overdracht

- a) Indien huurder overlijdt eindigt deze overeenkomst van rechtswege.
- b) Deze overeenkomst is niet overdraagbaar aan derden.

Artikel 14 – oplevering bij het einde van de huur

- a) Het gehuurde dient bij het einde van deze overeenkomst leeg en ontruimd te worden opgeleverd in de staat waarin het zich bij aanvang van de overeenkomst bevond. Eventuele verbeteringen door huurder komen niet voor vergoeding in aanmerking.
- b) Bij het einde van deze overeenkomst dient huurder het gehuurde in goede staat en overeenkomstig de afspraken ten aanzien van (het verwijderen of achterlaten van) opstallen en/of andere werken aan het recreatieschap over te dragen, bij gebreke waarvan het recreatieschap op kosten van huurder het gehuurde in goede staat zal (laten) brengen.
- c) Gewassen, al dan niet wortelvast, producten, mest en andere zaken, die zich na het eindigen van de huur nog op het verhuurde mochten bevinden en die niet, met toestemming van het recreatieschap, in eigendom van de opvolger/gebruiker zijn overgegaan, komen zonder vergoeding toe aan het recreatieschap, tenzij het recreatieschap schriftelijk verklaart, dat huurder die zaken moet wegnemen.

Artikel 15 - publieke lasten en betalingen

- a) Alle publieke lasten en heffingen met betrekking tot het gebruik van het gehuurde, ongeacht op wiens naam die lasten en/of heffingen zijn gesteld, komen ten laste van huurder. Indien lasten en/of heffingen op naam van het recreatieschap zijn gesteld, zal huurder die op eerste verzoek van het recreatieschap vergoeden.
- b) Waterschapslasten komen voor rekening van het recreatieschap.

Artikel 16 - naleving, ontbinding en schadevergoeding en boete

- a) Indien een van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende een termijn van acht dagen nalatig blijft in de nakoming van de bepalingen uit deze overeenkomst is deze partij in verzuim.
- b) Bij verzuim is de wederpartij gerechtigd de overeenkomst te ontbinden en/of schadevergoeding te eisen.
- c) In alle gevallen waarin het recreatieschap een sommatie, een ingebrekestelling of een exploitatie aan huurder doet uitbrengen, of ingeval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door het recreatieschap te betalen proceskosten - aan het recreatieschap te voldoen. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.
- d) Indien huurder zich, na door het recreatieschap behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de bepalingen uit deze overeenkomst, verbeurt huurder aan het recreatieschap, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 50,- per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet het recht van het recreatieschap op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Artikel 17 - aansprakelijkheid

- a) Huurder vrijwaart het recreatieschap tegen alle aanspraken van derden op vergoeding wegens schade, hoe ook genaamd, bodemverontreiniging daaronder begrepen, voor zover die schade door of vanwege huurder is ontstaan.
- b) Huurder is tegenover het recreatieschap aansprakelijk voor elke aantasting van het gehuurde, waaronder begrepen de aantasting van natuurlijke waarden, bijvoorbeeld door verontreiniging van de bodem en het oppervlakte- en grondwater, tenzij hij aannemelijk maakt dat bedoelde aantasting in redelijkheid niet aan hem kan worden toegerekend.
- c) Huurder verklaart uitdrukkelijk afstand te doen van iedere aanspraak op vergoeding van schade welke bij het gebruik van het terrein mocht ontstaan.

Artikel 18 – verzekering

- a) Huurder zal zichzelf en zijn personeel verzekeren voor de gevolgen van wettelijke aansprakelijkheid (waaronder begrepen wordt milieugevolgenschade).
- b) Huurder geeft op eerste verzoek van het recreatieschap inzage in alle bescheiden welke op bovengenoemde verzekering(en) betrekking hebben, zoals polissen, aanhangsels en premiekwitanties.

Artikel 19 - bijzondere agrarische voorwaarden:

- a) Huurder is verplicht het gehuurde, indien dat als weiland wordt gebruikt, voldoende afgerasterd te houden, een en ander ten genoegen van het recreatieschap.
- b) Het is huurder uitsluitend toegestaan ruige stalmest op het gehuurde aan te brengen. Huurder dient zich daarbij te conformeren aan de mestwetgeving. Indien huurder andere mest dan ruige stalmest wenst te gebruiken dan dient huurder hierover in overleg te treden met het recreatieschap, die toestemming kan weigeren of aan het geven van toestemming voorwaarden kan verbinden.
- c) Het gras mag niet vóór 15 juni worden gemaaid. Voorts mag in de periode van 15 maart tot 15 juni niet worden gerold, geëgd, gesleept of bemest. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk, in overleg met het recreatieschap.
- d) Huurder zal het perceel vrijhouden van pitrus door minimaal 1 x per jaar en indien nodig vaker te maaien en het maaisel zelf af te voeren.
- e) De maximale beweidingsdichtheid voor het gehuurde bedraagt 6 schapen.

Artikel 20 - bijzondere overige voorwaarden:

- a) Het is huurder niet toegestaan gebruik te maken van chemische bestrijdingsmiddelen.
- b) Huurder mag zonder schriftelijke toestemming van het recreatieschap geen reclame aanbrengen of toelaten.

- c) Huurder moet gedogen dat kabel- en/of leidingbeheerders een kabel of leiding door het gehuurde leggen. Huurder komt in dat geval slechts in aanmerking voor een (gewasschade-)vergoeding, indien en voor zover dat door de desbetreffende kabellegger wordt verstrekt. Huurder kan geen aanspraak maken op (een deel van) de canon of retributie ingeval voor de kabel of leiding een zakelijk recht wordt gevestigd.
- d) Huurder onderkent het belang van landschap-, natuur- en recreatiewaarden van de verhuurde gronden zoals vastgelegd in vigerend beleid en uitvoeringprogramma's.
- e) Huurder verplicht zich in relatie hiermee om in overleg met het recreatieschap een behoorlijke inspanning te verrichten teneinde de door de overheid gestelde landschap- en natuur- en recreatiedoelen te realiseren en hiervoor beschikbare ondersteuning waaronder subsidies te verkrijgen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend,

Velsen-Zuid, d.d.

....., d.d.

Namens het recreatieschap

Huurder

G.H. Scholten
Manager realisatie
Recreatie Noord-Holland N.V.

<naam>