

**OVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND
INCLUSIEF HUURAFHANKELIJK RECHT VAN OPSTAL**
Zaaknummer nummer
'locatie'

De ondergetekenden,

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Dinkelland, zetelend te Denekamp, kantoorhoudende aan het Nicolaasplein 5 aldaar, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED], daartoe ingevolge artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet aangewezen door de burgemeester van de Gemeente Dinkelland,

hierna te noemen: '**Verhuurder/Gemeente**';

en

2. [REDACTED];

hierna te noemen: '**Huurder**',

Ondergetekenden sub 1. en 2. hierna gezamenlijk te noemen: '**Partijen**';

Overwegen het volgende:

- a. De Gemeente is eigenaar van het onbebouwde perceel grond kadastraal bekend als gemeente <GEMEENTE>, sectie <SECTIE>, nummer <NUMMER>;
- b. Huurder bij de Gemeente kenbaar heeft gemaakt dit perceel te willen huren voor het plaatsen, houden en onderhouden van een Tiny House;
- c. De Gemeente het perceel aan Huurder zal verhuren en ter verduidelijking van de eigendomsverhouding aan Huurder een huurafhankelijk opstalrecht zal verlenen.

Zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1 Verhuur. Het gehuurde en bestemming

1. Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de onbebouwde grond, deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend als gemeente <GEMEENTE>, sectie <SECTIE>, nummer <NUMMER>, ter grootte van circa <OPPERVLAKTE> m², hierna te noemen: "**het Gehuurde**".
Het Gehuurde is nader aangegeven op de als bijlage aan deze overeenkomst gehechte en daarvan deel uitmakende en door Partijen geparafeerde situatietekening met nummer <NUMMER> (*Bijlage I*).
2. Het Gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden gebruikt voor het plaatsen, hebben, houden en gebruiken van een opstal (Tiny House) (hierna: "**Opstal**"). Het ontwerp van het Opstal wordt als *Bijlage II* aan deze overeenkomst gehecht. Onder het Opstal wordt – indien van toepassing – ook begrepen ondersteunende voorzieningen, beplantingen, verhardingen (bestrating/tegels), hekwerken, grondlichamen, licht- en vlaggenmasten, nutsvoorzieningen, kabels en leidingen, e.d. een en ander met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst.
3. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in lid 3 van dit artikel.
4. Huurder aanvaardt het Gehuurde in de staat, waarin het zich bij de aanvang van deze overeenkomst bevindt. Het Gehuurde zal zich in bouwrijpe staat bevinden.
5. Behoudens de realisatie van het Opstal, mag Huurder het Gehuurde niet van bestemming, inrichting of gedaante veranderen.

6. Indien blijkt dat de in lid 1 van dit artikel opgenomen 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.

Artikel 2 Duur, verlenging en opzegging

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van <LOOPTIJD>, ingaande op <INGANGSDATUM> en lopende tot en met <EINDDATUM>.
2. Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een lopende huurperiode of, ingeval van een overeenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 2 maanden.
3. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
4. Naast opzegging is beëindiging mogelijk op de overige in deze overeenkomst en in de wet opgenomen gronden, waarbij voormelde opzegtermijn niet van toepassing is.
5. Per de ingangsdatum wordt het Gehuurde ter beschikking gesteld aan Huurder. Het Gehuurde is per ingangsdatum voor risico van Huurder.

Artikel 3 Huurprijs, omzetbelasting, betalingsverplichting, betaalperiode

1. De huurprijs van het Gehuurde bedraagt € <BEDRAG> per jaar.
2. Partijen komen overeen dat Verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
3. De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2025 aangepast overeenkomstig het bepaalde in de leden van dit artikel.
 - a. Wijziging 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 gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
 - b. De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier 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. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
 - c. Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.
 - d. 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.
4. De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit de huurprijs per jaar uit een bedrag van € <BEDRAG> en vindt plaats door automatische incasso door Verhuurder van bankrekeningnummer <BANKREKENINGNUMMER>.
5. De uit hoofde van deze overeenkomst door Huurder aan Verhuurder de verrichten periodieke betalingen als weergegeven in dit artikel 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 zonder enige korting, verrekening opschorting of inhouding; hoegenaamd dan ook.
6. Tenzij anders vermeld, zijn alle bedragen in deze overeenkomst exclusief omzetbelasting.

Artikel 4 Verlenen opstalrecht, duur en vestiging. Bezwaren en gebruik

1. Gemeente en Huurder komen hierbij overeen dat Gemeente een opstalrecht zal vestigen ten behoeve van Huurder. Dit recht is een van de huur afhankelijk recht om in, op en boven het Gehuurde het Opstal in eigendom te hebben, houden en onderhouden (hierna: "**het Opstalrecht**").
2. Het Opstalrecht wordt gevestigd op het Gehuurde.
3. Het Opstalrecht is afhankelijk van de huur van het Gehuurde zoals bedoeld in artikel 3:7 Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat het Opstalrecht voortduurt zolang de huur bestaat en van rechtswege eindigt bij het einde van de huur. Gemeente dan wel Huurder kan het Opstalrecht niet opzeggen en kan het opstalrecht derhalve uitsluitend beëindigen door het beëindigen van de huur. Het opstalrecht kan niet los van de huur overgedragen worden.
4. De notariële akte van vestiging van het Opstalrecht zal na de datum van het passeren onlosmakelijk deel uitmaken van deze overeenkomst. In de akte van vestiging van het Opstalrecht worden de bepalingen uit deze overeenkomst geacht letterlijk te zijn overgenomen, ook de bepalingen met betrekking tot de huur en de artikelen over de huur en het opstalrecht.
5. De notariële akte van vestiging van het Opstalrecht zal worden verleden uiterlijk 3 maanden na Ingangsdatum. De notariële akte zal in ieder geval moeten zijn verleden voor de realisatie van het Opstal.
6. Huurder is verplicht medewerking te verlenen aan het vestigen van het Opstalrecht. Wanneer het Opstalrecht niet door toedoen van de Huurder kan worden gevestigd is Huurder een direct opeisbare boete verschuldigd als bepaald in artikel 17 van deze overeenkomst, totdat het opstalrecht is gevestigd. Gemeente zal aangeven op welke rekening de boete moet worden bijgeschreven. Over de boete is geen omzetbelasting verschuldigd.
7. Het Opstalrecht kan niet worden bezwaard met een hypotheek omdat het Opstalrecht niet zelfstandig overdraagbaar is. Huurder is niet zonder de schriftelijke toestemming van Verhuurder bevoegd op het Opstalrecht geheel of ten dele het recht van onderopstal te vestigen of anderszins te bezwaren met een beperkt recht.

Artikel 5 Bestemming, gebruik en risico

1. Het Opstalrecht is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor de realisatie van het Opstal.
2. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente is het Huurder niet toegestaan de bestemming en/of het gebruik van het Opstalrecht en het Opstal te wijzigen en/of te beëindigen.
3. Huurder is verplicht het Opstal te realiseren en geheel in stand te houden. Gehele of gedeeltelijke verandering, verwijdering of afbraak van het Opstal en oprichting van andere bouwwerken dan het Opstal, zal niet anders mogen plaatsvinden dan na schriftelijke toestemming van Gemeente.
4. Gemeente kan aan bovengenoemde toestemmingen (ook: financiële) voorwaarden verbinden.
5. De Huurder is verplicht om het Opstal te verzekeren en verzekerd te houden tegen alle schaden waartegen het Opstal redelijkerwijs verzekerd behoort te zijn, zulks naar herbouwwaarde op uitgebreide voorwaarden.
6. Het Opstal is door het Opstalrecht gedurende de looptijd van het Opstalrecht in eigendom bij Huurder. Het risico van en de aansprakelijkheid voor het Opstal is dientengevolge voor Huurder.

Artikel 6 Realisatie opstal

1. Huurder is verplicht het Opstal te realiseren op het Gehuurde.
2. Huurder is verplicht binnen 6 maanden na de ingangsdatum van deze overeenkomst te starten met de bouw van het Opstal.
3. De huidige bestemming, weigering of intrekking van een publiekrechtelijke vergunning, ontheffing of toestemming of het niet (tijdig) verkrijgen van een publiekrechtelijke vergunning levert geen gebrek op in de zin van artikel 7:204 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 7 Retributie

Ter zake van het Opstalrecht is geen vergoeding dan wel retributie verschuldigd door Huurder.

Artikel 8 Wijziging en doorhaling inschrijving Opstalrecht

1. Afstand, wijziging, verlenging of het einde van het opstalrecht dient bij notariële akte te worden geconstateerd door Partijen, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers van het Kadaster.

2. Partijen verbinden zich in de akte tot vestiging van het opstalrecht dat zij actieve medewerking zullen verlenen aan de doorhaling van de inschrijving van het opstalrecht in de openbare registers, nadat het opstalrecht is geëindigd. Partijen verlenen elkaar over en weer in de akte van vestiging een onherroepelijke volmacht, om de benodigde akten en verklaringen namens Partijen te ondertekenen.

Artikel 9 Milieubepaling

1. In opdracht van Verhuurder is een bodemonderzoek uitgevoerd. Er zijn geen milieu hygiënische belemmeringen voor het gebruik als bouwterrein. Een aanvullend bodemonderzoek is daarom niet nodig. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem ten tijde van het doen van het onderzoek geschikt was voor het beoogde gebruik van het Gehuurde. Partijen gaan ervan uit dat het bodemonderzoek nog steeds de huidige staat van de bodem van het Gehuurde weergeeft en dat de bodem van het gehuurde derhalve op dit moment ook geschikt is voor het beoogde doel.
2. Indien gedurende de looptijd of bij beëindiging van deze overeenkomst bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt verondersteld, zal Huurder Gemeente gelegenheid bieden door het nemen van bodem- en/of grondwater-monsters vast te stellen of van bodem- en/of grondwaterverontreiniging sprake is. Indien niet c.q. beperkt kan worden beschikt over (een deel van) het Gehuurde als gevolg van dit onderzoek, vormt dat geen aanleiding tot het vorderen van schadevergoeding en kwalificeert dit nimmer als een gebrek als bedoeld in artikel 7:204 van het Burgerlijk Wetboek of artikel 2 lid 5.
3. Mocht worden aangetoond dat de bodem van het Gehuurde en/of het grondwater gedurende de looptijd van deze overeenkomst door Huurder is verontreinigd met stoffen die naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu en/of het gebruik van het Gehuurde door Huurder, dan zal Huurder na eerste aanzegging door Verhuurder de bodem- en/of grondwaterverontreiniging onmiddellijk en voor zijn rekening (doen) saneren en binnen een maand nadat de sanering is afgerond een rapport aan Gemeente overleggen waaruit blijkt dat het Gehuurde weer geschikt is voor het beoogde gebruik zoals omschreven in deze overeenkomst. Gemeente is in die situatie gerechtigd het gebruik van het Gehuurde door of vanwege Huurder te beëindigen totdat de verontreiniging geen schade meer op kan leveren voor gebruikers van het Gehuurde of het opstal.
4. Indien Huurder niet binnen 12 maanden aan zijn saneringsplicht heeft voldaan is Gemeente gerechtigd deze sanering zelf uit te (laten) voeren op kosten van Huurder.

Artikel 10 Gebruik, onderhoud en feitelijke staat

1. Het gebruik van het Gehuurde of de opstallen door Huurder of derden moet te allen tijde voldoen aan de geldende wettelijke kaders.
2. Het gebruik van het Gehuurde of de opstallen mag in geen enkel geval hinder of overlast veroorzaken richting derden. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
3. Het is Huurder niet toegestaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder het Gehuurde of het Opstal geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur respectievelijk huur af te staan of anderszins aan derde in gebruik te geven. Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door Gemeente (financiële) voorwaarden worden verbonden.
4. Huurder is verplicht voor eigen rekening en risico het Gehuurde en het daarop te realiseren Opstal in goede staat te (onder)houden. Huurder is verplicht daartoe tijdig en op deugdelijke wijze die voorzieningen te treffen of te doen treffen, die daarvoor nodig zijn of waar de wet Huurder toe verplicht. Huurder treft deze voorzieningen voor eigen rekening en risico.
5. Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om onderhoudswerkzaamheden te verrichten of te doen verrichten op het Gehuurde of bij voorgenomen verkoop borden op het Gehuurde te plaatsen.
6. Huurder moet zorgdragen dat, behoudens na schriftelijke toestemming van Gemeente, geen voorwerpen, biljetten of opschriften, dienende voor reclame of propaganda, op of aan het Gehuurde c.q. het Opstal worden bevestigd, opgehangen of opgesteld. Het aanbrengen van reclame voor alcoholproducten zal in elk geval niet worden toegestaan.

Artikel 11 Veranderingen, vervangingen, uitbreiding en aanpassingen

1. Veranderingen aan het Gehuurde of vervanging, uitbreiding of aanpassing van/aan de opstallen zijn alleen toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente. Al

wat na voorgenoemde toestemming door Huurder is veranderd en/of aangebracht, moet in ongeschonden staat worden achtergelaten.

2. Alle aan de veranderingen, vervanging, uitbreiding of aanpassing verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurder.
3. Indien voor een verandering, vervanging, uitbreiding of aanpassing een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze voor eigen rekening en risico aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften. Huurder zal veranderingen, vervangingen, uitbreidingen of aanpassingen uitsluitend realiseren nadat de daarvoor benodigde vergunning, ontheffing of toestemming is verleend.
4. Al deze zaken, ook indien die in strijd met lid 1 van dit artikel zijn aangebracht, zijn derhalve geheel voor rekening en risico van Huurder, zulks onverminderd de hierna in lid 6 bedoelde verplichting van Huurder tot het op eerste verzoek ongedaan maken daarvan.
5. Alle veranderingen, vervangen zaken, uitbreidingen of aanpassingen, die in strijd met de lid 1 van dit artikel zijn aangebracht, moeten door Huurder op eerste verzoek van de Gemeente, en indien dat eerder is bij het einde van de huur/het Opstalrecht op eigen kosten ongedaan zijn gemaakt (worden afgebroken en weggenomen) zonder het Gehuurde c.q. het Opstal te beschadigen en onverminderd het recht van Gemeente om schadevergoeding te vorderen. Indien Gemeente toestemming geeft om de in dit lid bedoelde vervangen zaken, uitbreidingen of aanpassingen achter te laten, zal Huurder deze achterlaten bij het einde van deze overeenkomst (huur/opstalrecht) zonder dat Huurder aanspraak kan maken op enige vergoeding.
6. Huurder doet hierbij nu voor alsdan afstand van alle rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens Huurder met of zonder toestemming van de Gemeente aangebrachte veranderingen, vervangen zaken, uitbreidingen of aanpassingen die bij het einde van de huur/het opstalrecht niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij Partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Artikel 12 Verklaringen Gemeente. Juridische staat Gehuurde en Opstalrecht

1. Gemeente verklaart:
 - a. dat zij bevoegd is tot het vestigen van het opstalrecht en dat het Gehuurde vrij is van retentierechten, hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan;
 - b. dat het Gehuurde, behoudens de huur, thans geheel vrij van andere huur, pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd is; het Gehuurde is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.
2. Huurder aanvaardt en respecteert alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als ten laste van het Gehuurde of de opstallen en alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede alle kwalitatieve rechten en verplichtingen die op het Gehuurde of de opstallen betrekking hebben. Huurder aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen die kenbaar zijn uit de openbare registers en alle beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor Huurder geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.

Artikel 13 Zakelijke lasten en kosten. (Nuts-) voorzieningen

1. Alle kosten, rechten, belastingen, alsmede de zakelijke en andere lasten met betrekking tot het Gehuurde en/of de opstallen en het Opstalrecht, komen vanaf de Ingangsdatum voor rekening van Huurder. Onder de zakelijke lasten vallen in ieder geval de onroerende zaaks belasting, rioolrecht en waterschapslasten. Partijen komen overeen dat er geen afrekening plaatsvindt tussen Partijen in verband met rechten, lasten of belasting die voor genoemde datum door huurder of Verhuurder zijn betaald.
2. De notaris wordt gekozen door de Gemeente.
3. De notariële kosten voor de vestiging van het Opstalrecht en de aktekening, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Huurder en bedraagt <BEDRAG>. Met de inschrijving samenhangende kadastrale kosten zoals kosten van inmeting van het kadastrale perceel komen voor rekening van Gemeente.
4. Alle kosten, verbonden aan het verkrijgen van aansluiting op elektriciteit, internet, water, riolering, enz., alsmede de kosten van levering, transport, meting en het verbruik van de betreffende (nuts-) voorzieningen moeten door Huurder worden betaald, terwijl zij over de aansluitingen en de eventuele leidingen in het Gehuurde vooraf met de betrokken bedrijven overleg dient te plegen. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering etc. met de betrokken instanties af te sluiten.

Artikel 14 Toegang tot het Gehuurde c.q. opstallen

1. Na mededeling door Gemeente zal Huurder Gemeente in de gelegenheid stellen het Gehuurde, te betreden in verband met controle op de naleving van de bepalingen uit deze overeenkomst en eventuele gebreken.
2. Huurder zal personen, die door Gemeente belast zijn met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie in het Gehuurde toelaten.
3. Gemeente is in noodsituaties gerechtigd het Gehuurde bij afwezigheid van Huurder te betreden.
4. De politie en de brandweer moeten te allen tijde tot opnemings van het Gehuurde en het Opstal worden toegelaten. Voor zover er brandpreventieve maatregelen voorgeschreven worden, dient Huurder deze voor eigen rekening uit te voeren.
5. Indien Huurder het Gehuurde definitief mocht verlaten zonder daarover Gemeente schriftelijk te hebben ingelicht, is Gemeente bevoegd zichzelf toegang tot het Gehuurde te verschaffen en over het daarin of daarop achtergelatene te beschikken, een en ander zonder dat Huurder deswege enige aanspraak kan doen gelden. Dit laat onverlet het recht van Gemeente om nakoming van deze overeenkomst te vorderen alsmede schadevergoeding.
6. Bovenstaande bepalingen laten onverlet de bestuursrechtelijke bevoegdheden van Gemeente.

Artikel 15 Hemelwater, vuil-/rioolwater, riolering

1. De Huurder is verplicht om het hemelwater en vuil-/rioolwater gescheiden af te voeren. Het huishoudelijk afvalwater dient via het vuil-/rioolwater afgevoerd te worden. Het hemelwater dient bovengronds te worden aangeboden op openbaar terrein of op het Gehuurde geïnfiltreerd te worden.
2. De Huurder dient de Verhuurder tot inspectie van de voorzieningen toe te laten.
3. De Verhuurder sluit het Gehuurde tijdens het bouwrijp maken aan op de gemeentelijke riolering. Het controleputje, dat op het Gehuurde ligt, wordt gemarkeerd, zodat het duidelijk zichtbaar is. Het putje wordt op ongeveer 0,5 meter van de grens op het Gehuurde geplaatst. Huurder moet zorgen voor instandhouding van dit putje. Bij beschadiging van het rioolputje kan Huurder de Verhuurder vragen om, op kosten van huurder, het putje te herstellen.

Artikel 16 Ontbinding overeenkomst, tussentijdse beëindiging

1. Indien Huurder in gebreke blijft enige betaling stipt op de voorgeschreven termijn te voldoen, is Huurder over het niet betaalde bedrag de wettelijke (handels)rente verschuldigd, te rekenen vanaf de vervaldag tot aan de dag der algehele voldoening, onverlet latend het gestelde sub 2 en 3 van dit artikel.
2. Indien Huurder enige bepaling van deze overeenkomst - ondanks aanmaning bij aangetekende brief - niet naleeft, is Gemeente naast het gestelde in lid 1 naar keuze bevoegd:
 - a. deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden en aanspraak te maken op volledige schadeloosstelling;
 - b. nakoming van deze overeenkomst te verlangen (voor zover nakoming niet blijvend onmogelijk is) alsmede volledige schadevergoeding.
3. Gemeente heeft het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang tussentijds op te zeggen, te ontbinden of anderszins te beëindigen zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist, indien:
 - a. Huurder de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest; of
 - b. Huurder surseance van betaling of faillissement aanvraagt; of
 - c. Huurder in staat van faillissement wordt verklaard of surseance wordt verleend; of
 - d. Huurder een akkoord buiten faillissement aanbiedt; of
 - e. Conservatoir beslag wordt gelegd op zaken van Huurder waardoor de nakoming van (een deel van) deze overeenkomst onmogelijk wordt of wanneer executoriaal beslag wordt gelegd op zaken van Huurder; of
 - f. Huurder niet binnen 6 maanden na ondertekening van deze Overeenkomst beschikt over een bruikbare omgevingsvergunning voor bouwen en afwijken van de bestemming.
4. De beëindiging vindt plaats bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist.
5. Huurder is er mee bekend dat wanneer deze Overeenkomst (tussentijds) eindigt de Gemeente vrij is om te handelen en alsdan te beslissen hoe het Gehuurde wordt aangewend.

Artikel 17 Boete

Indien Huurder zich, na door Gemeente behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, verbeurt Huurder aan Gemeente, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van 5000,-- euro, ineens en per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete van 150,-- onverminderd het recht van Gemeente om nakoming, (geheel of gedeeltelijke) ontbinding van deze overeenkomst en aanvullende schadevergoeding te verlangen.

Artikel 18 Oplevering Gehuurde bij einde overeenkomst

1. Indien deze overeenkomst wordt opgezegd tegen het einde van een huurperiode (reguliere beëindiging), dient Huurder het Gehuurde geheel ontruimd en vrij van alle daarop of daarin aanwezige werken aan Gemeente op te leveren, in de staat die in het proces verbaal van oplevering is beschreven, derhalve zonder de door Huurder –al dan niet met toestemming van Gemeente- aan of op het Gehuurde aangebrachte voorzieningen en derhalve zonder het (gehele of gedeeltelijke) Opstal.
2. Voor zover Huurder niet (geheel dan wel tijdig) aan de ontruimingsverplichting voldoet, is Gemeente gerechtigd die ontruiming zelf te bewerkstelligen en de kosten van deze ontruiming te verhalen op Huurder, onverlet het recht van Gemeente om nakoming en volledige schadevergoeding te vorderen.
3. Als de overeenkomst door Gemeente wordt ontbonden/tussentijds beëindigd op grond van artikel 16, dan is Huurder verplicht het Opstal en eventueel aanwezige bebouwing, werken en beplantingen achter te laten. Gemeente betaalt alsdan aan Huurder een redelijke vergoeding voor het Opstal. Deze vergoeding is gebaseerd op de actuele waarde van het Opstal.

Artikel 19 Herstellen schade

1. Huurder is verplicht alle schade, die door hem (of personen die met zijn goedvinden op het Gehuurde of het Opstal aanwezig zijn) aan het Gehuurde of het Opstal wordt aangericht, onmiddellijk voor eigen rekening en risico te herstellen.
2. Eventuele schade aan eigendom(en) van Gemeente of die van derden, ontstaan ten gevolge van het gebruik van het Gehuurde c.q. realisatie of gebruik van het Opstal, is voor rekening van Huurder en moet op eerste aanzegging van Gemeente worden hersteld of vergoed.

Artikel 20 Aansprakelijkheid en vrijwaring

1. Huurder is aansprakelijk voor alle directe en/of indirecte schade die aan het Gehuurde of het Opstal mocht ontstaan.
2. Huurder vrijwaart Gemeente voor alle aansprakelijkheid voor kosten, claims van derden en directe en/of indirecte schade, in welke vorm of van welke aard dan ook, toegebracht aan de persoon of de zaken van Huurder en/of derden, voortvloeiend uit enig gebruik van het Gehuurde of het Opstal dan wel uit het veranderen of onderhouden van het Gehuurde of het Opstal. Dit is enkel anders indien de schade is ontstaan door grove schuld of ernstige nalatigheid van Gemeente.
3. Huurder vrijwaart Gemeente voor alle aansprakelijkheid voor schade, in welke vorm of van welke aard ook, die Huurder mocht lijden als gevolg van het feit, dat het Gehuurde of het Opstal om wat voor reden dan ook niet kan worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat dit nimmer zal kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7:204 Burgerlijk Wetboek.
4. Indien de Huur en het Opstalrecht toekomen aan twee of meer (rechts)personen, dan zijn deze (rechts)personen hoofdelijk aansprakelijk voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 21 Ongeldige / onverbindende bepalingen

1. Indien één of meer bepalingen uit deze overeenkomst of van één van de bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, dan blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen van kracht. Partijen verbinden zich om de niet verbindende bepaling(en) te vervangen door (een) zodanige bepaling(en), die wel verbindend is (zijn) en die zo min mogelijk – gelet op het doel en de strekking van deze overeenkomst – afwijkt(en) van de niet verbindende bepalingen.
2. Indien dit overleg niet binnen drie maanden leidt tot overeenstemming heeft ieder der Partijen de bevoegdheid om deze overeenkomst buitengerechtelijk met onmiddellijke ingang te ontbinden zonder dat dit leidt tot enige verplichting tot vergoeding van schade, hoegenaamd ook en heeft Huurder uitdrukkelijk ook geen recht op enige vergoeding als bedoeld in artikel

5:105 Burgerlijk Wetboek. Een dergelijke ontbindingsverklaring dient per aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot plaats te vinden.

Artikel 22 Publiekrechtelijke bepalingen

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door Gemeente volledig onverlet. Gemeente behoudt bij de uitvoering van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit betekent dat er geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming van Gemeente, indien deze publiekrechtelijke verantwoordelijkheid eist, dat Gemeente handelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van, of stroken met (de strekking van) deze overeenkomst.

Artikel 23 Verkoopregulerend beding

1. De Huurder of diens rechtsopvolgers onder algemene titel, kunnen uitsluitend tot overdracht van de huurovereenkomst (contractovername / indeplaatsstelling) en daarmee overdracht van het Opstalrecht overgaan nadat de Gemeente ter zake schriftelijk toestemming heeft verleend.
2. De Huurder geeft van zijn voornemen tot overdracht van de huurovereenkomst en daarmee het Opstalrecht kennis aan de Gemeente door middel van een aangetekend schrijven. De Gemeente bevestigt de ontvangst van dit schrijven van de Huurder schriftelijk. Binnen drie maanden na het versturen van de bevestiging van de ontvangst van het aangetekend schrijven van de Huurder, bericht de Gemeente door middel van een aangetekend schrijven aan de Huurder of de Gemeente toestemming verleent om de huurovereenkomst en daarmee het Opstalrecht over te dragen.
3. Gemeente kan nadere (financiële) voorwaarden aan haar toestemming verbinden, waaronder een Bibob-onderzoek.
4. Indien de Gemeente toestemming verleent om de huurovereenkomst en daarmee het Opstalrecht over te dragen zal de Huurder vrij zijn om de huurovereenkomst en daarmee het opstalrecht gedurende zes maanden over te dragen. Indien de huurovereenkomst en het afhankelijke opstalrecht niet binnen deze termijn van zes maanden zijn overgedragen, herleeft het verkoopregulerend beding.
5. Indien de Gemeente geen toestemming verleent, heeft Huurder het recht Gemeente te verzoeken de huurovereenkomst en het opstalrecht in minnelijk overleg te beëindigen. Het staat de Gemeente vrij hier al dan niet mee in te stemmen.
6. Indien de Huurder de onder het verkoopregulerend beding vallende huurovereenkomst en daarmee het Opstalrecht of een gedeelte aan een derde vervreemdt zonder dat de Gemeente op bovenvermelde wijze toestemming heeft verleend, verbeurt zij ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van 10.000,-- euro onverminderd het recht van de Gemeente om de werkelijk geleden schade te vorderen en onverminderd hetgeen in artikel 15 van deze huurovereenkomst is bepaald.
7. Dit verkoopregulerend beding ziet niet op bezwaren van het opstalrecht omdat bezwaren zonder toestemming van de Gemeente niet mogelijk is op grond van deze overeenkomst. Als bezwaren wel mogelijk blijkt te zijn, geldt dit artikel ook voor het bezwaren van het opstalrecht.

Artikel 24 Wijziging overeenkomst

De voorwaarden en bepalingen van deze overeenkomst kunnen slechts schriftelijk worden gewijzigd.

Artikel 25 Toepasselijk recht en bevoegde rechter

1. Deze overeenkomst wordt uitsluitend beheerst door Nederlands recht.
2. Alle geschillen, van welke aard ook – verband houdende met of voortvloeiende uit deze overeenkomst – worden beslecht door de bevoegde rechter van het arrondissement Overijssel.

Artikel 26 Bekendheid met de inhoud van de overeenkomst

Huurder verklaart dat hij, voordat hij deze overeenkomst ondertekend heeft, kennis heeft genomen van de bepalingen van deze overeenkomst en zodanige informatie van Gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hem voldoende voor ogen staan.

Artikel 27 Bijlagen

Onderstaande bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. In geval van vermeende tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in deze overeenkomst en deze bijlagen geldt het bepaalde in deze overeenkomst, tenzij nadrukkelijk anders wordt overeenkomen door Partijen.

- Bijlage I Situatietekening met nummer <NUMMER> d.d. <DATUM>

- Bijlage II Ontwerp Opstal d.d. <DATUM>

Aldus overeengekomen en ondertekend te Denekamp op

Gemeente Dinkelland,
namens deze,

Initiatiefnemer,

.....

.....

G. Kleijssen

naam Initiatiefnemer