

CONCEPT HUUROVEREENKOMST JAARPLAATS (versie 4.0)

De ondergetekenden:

1. **Buitenplaats Anders Exploitatie BV**, de exploitatiemaatschappij van The Keys B.V., statutair gevestigd te Noorwolde, kantoorhoudende te Elsweg 11A ingeschreven in het handelsregister onder nummer XXXXXX, hierna te noemen 'Verhuurder'.
2. **[Naam Huurder]**, [geboortedatum], wonende te [Adres], hierna te noemen 'Huurder'.

In aanmerking nemende dat:

- Verhuurder erfpachter is van het terrein gelegen aan de Elsweg 11 te Noorwolde, hierna 'het Park', uit hoofde van de akte van (her)uitgifte in erfpacht en opstal d.d. 11 januari 2022, hierna 'de Erfpachtovereenkomst'.
- Op de Erfpachtovereenkomst de 'Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015' van toepassing zijn, hierna 'de Algemene Voorwaarden SBB'.
- Verhuurder op het Park jaarplaatsen verhuurt met als uitsluitend doel een hoogwaardig recreatiepark met een toeristisch karakter te exploiteren.
- Huurder een jaarplaats wenst te huren voor de plaatsing van een recreatiewoning, zijnde een **roerende zaak**, en integraal wenst deel te nemen aan het exploitatieconcept van Verhuurder.
- Verhuurder en de grondeigenaar (Staatsbosbeheer) zijn overeengekomen dat bij het einde van de erfpacht geen enkele vergoeding verschuldigd is voor opstallen, en dat een verwijderplicht geldt. Deze huurovereenkomst reflecteert die afspraak.

Komen als volgt overeen:

Artikel 1: Het Gehuurde 1.1. Verhuurder verhuurt aan Huurder, die in huur aanvaardt, het exclusieve gebruiksrecht van de jaarplaats, nader gespecificeerd als **Kavelnummer [X]** op de officiële parkplattegrond, hierna 'het Gehuurde'.

1.2. Op het Gehuurde mag door Huurder één recreatiewoning worden geplaatst. De recreatiewoning is en blijft een **roerende zaak** in de zin van artikel 3:3 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2: Bestemming en Gebruik

2.1. Het Gehuurde is **uitsluitend bestemd voor recreatief verblijf**.

2.2. **Permanente bewoning is strikt verboden**. Huurder dient gedurende de gehele looptijd een vaste woon- en verblijfplaats elders te hebben en is verplicht zich niet in te schrijven in de Basisregistratie Personen (BRP) op het adres van het Park.

2.3. Bij overtreding van het verbod op permanente bewoning is Huurder, na ingebrekestelling, een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,-,

onverminderd het recht van Verhuurder om deze overeenkomst per direct te ontbinden.

Artikel 3: Exploitatie- en Verhuurverplichting

3.1. Huurder is een onlosmakelijk onderdeel van het centrale exploitatieconcept van Verhuurder.

3.2.

Huurder verplicht zich de op het Gehuurde geplaatste recreatiewoning voor minimaal 15 weken per kalenderjaar beschikbaar te stellen voor toeristische verhuur.

3.3. **De verhuur, marketing en administratieve afhandeling geschiedt exclusief door de door Verhuurder aangewezen beheerorganisatie.** Het is Huurder uitdrukkelijk verboden de recreatiewoning zelf, of via derden, te verhuren.

3.4. De voorwaarden voor de exploitatie worden nader vastgelegd in een separate beheer- en verhuurbemiddelingsovereenkomst, die onlosmakelijk deel uitmaakt van deze huurovereenkomst.

Artikel 4: Duur, Beëindiging en Voortzetting

4.1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor een **Bepaalde tijd**, ingaande op [startdatum] en eindigend van rechtswege op **2 januari 2052**, de datum waarop de Erfpachtovereenkomst afloopt.

4.2. Tussentijdse opzegging van deze overeenkomst door Huurder is niet mogelijk.

4.3. **Voortzetting en Zekerheid:** De contractuele relatie tussen Verhuurder en SBB is gebaseerd op automatische voortzetting. SBB kan deze voortzetting uitsluitend verhinderen indien dit uiterlijk vijf jaar voor de einddatum wordt aangekondigd en gebaseerd is op een formeel **bestuurlijk gedragen plan**.

4.4. Gezien de aard van deze vereisten verklaren partijen dat zij er het volste vertrouwen in hebben dat de erfpacht en daarmee deze huurovereenkomst na 2052 onder nader te bepalen voorwaarden zal worden voortgezet.

Artikel 5: Huurprijs en Indexering

5.1. Huurder is aan Verhuurder een jaarlijkse huur verschuldigd van **€ 5.250,-** te vermeerderen met 21% BTW, terug te vorderen van de belastingdienst, indien u aan de voorwaarden voldoet.

5.2. De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI).

5.3. Verhuurder is gerechtigd de huurprijs aan te passen conform de periodieke canonherziening door Staatsbosbeheer (elke 10 jaar), waarbij de berekeningswijze van Staatsbosbeheer (gebaseerd op het 10-jarig gemiddelde van staatsobligaties vermeerderd met een opslag van 1%, met een minimum van 1,5%) wordt gevolgd. Daarnaast behoudt Verhuurder het recht de huurprijs tussentijds aan te passen indien Staatsbosbeheer de canon verhoogt als gevolg van de realisatie van herinrichtings- of bouwplannen op het object of bij een tussentijdse herziening op grond van de Algemene Voorwaarden van Staatsbosbeheer."

Artikel 6: Overdracht

6.1. Verkoop van de recreatiewoning door Huurder is uitsluitend mogelijk indien de nieuwe eigenaar de bestaande rechten en verplichtingen uit deze huurovereenkomst integraal overneemt. Deze overname vereist de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Verhuurder, die een nieuwe huurovereenkomst met de nieuwe eigenaar zal sluiten.

Artikel 7: Verplichtingen uit Erfpacht

7.1. Huurder verklaart kennis te hebben genomen van de Erfpachtovereenkomst (Bijlage 1) en de Algemene Voorwaarden SBB (Bijlage 2) en verplicht zich alle daarin opgenomen bepalingen die relevant zijn voor het gebruik van het Gehuurde stipt na te leven.

7.2. Handelen door Huurder in strijd met deze verplichtingen wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming.

Artikel 8: Oplevering bij Einde Huurovereenkomst en Uitsluiting Vergoeding

8.1. Bij het einde van deze huurovereenkomst op 2 januari 2052, of bij eerdere beëindiging om welke reden dan ook, is Huurder verplicht de op het Gehuurde geplaatste recreatiewoning en eventuele andere door hem aangebrachte zaken volledig en op eigen kosten te verwijderen.

8.2. Huurder heeft bij het einde van deze overeenkomst geen recht op enige vergoeding, restitutie of schadeloosstelling voor de waarde van de achtergelaten recreatiewoning of andere aangebrachte zaken. Huurder doet hierbij expliciet en onherroepelijk afstand van enig (potentieel) recht op vergoeding jegens zowel Verhuurder als de grondeigenaar (Staatsbosbeheer), op welke juridische grondslag dan ook.

8.3. Indien Huurder nalaat aan de verwijderplicht in lid 8.1 te voldoen, is Verhuurder gerechtigd de verwijdering zelf uit te (laten) voeren. De kosten hiervan zullen volledig op Huurder worden verhaald.

Bijlagen:

1. Afschrift akte (her)uitgifte erfpacht en opstal d.d. 11 januari 2022
2. Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015
3. Beheer- en Verhuurbemiddelingsovereenkomst