

Beleidsnotitie snippergroen gemeente Vlieland 2016

Beleidsnotitie

Snippergroen

Gemeente Vlieland 2016

Inhoudsopgave

Inleiding 3

Definitie 3

Juridisch kader 3

Bestemmingsplan 4

Beoordelingscriteria 4

Verkoop 5

Kooprijzen 5

Verhuur 5

Overgangsregeling verhuur 6

Huurprijzen 6

Aanvraag 7

Werkwijze 7

Aanpak onrechtmatig gebruik 7

Bijlage 1: Huurovereenkomst 8

Bijlage 2: Koopovereenkomst 10

Inleiding

Zoals in vrijwel elke gemeente komt het ook bij de gemeente Vlieland voor dat door inwoners zonder voorafgaande toestemming stukjes gemeentegrond naast de woning in gebruik genomen worden. Ook komt het voor dat bewoners wél vooraf vragen of ze een stukje gemeentegrond in gebruik mogen nemen dan wel mogen aankopen. De gemeente Vlieland heeft daar op dit moment geen beleid voor, en weet in voorkomende gevallen dus ook niet direct hoe daarmee om te gaan. De gemeente wil graag gehoor geven aan de verzoeken van de burger om, daar waar mogelijk, over te gaan tot verkoop van het snippergroen. Daarnaast wil de gemeente onrechtmatig grondgebruik gaan aanpakken door deze stukjes grond te verkopen dan wel te verhuren zodat deze illegale situaties kunnen worden opgeheven. Voordat dergelijke acties kunnen worden ondernomen, is het nodig dat hiervoor eerst richtlijnen worden vastgesteld. In deze beleidsnota worden kaders en uitgangspunten gegeven voor de verkoop of verhuur van stukjes gemeentegrond.

Het doel van deze beleidsnotitie is:

1. het vaststellen van een nieuw beleidskader met betrekking tot snippergroen;
2. vastleggen van een duidelijk en transparant beleid betreffende de uitgifte van snippergroen;
3. daar waar gewenst tot verkoop overgaan;
4. handhaving van ongewenste ingebruiknemingen mogelijk maken door middel van een duidelijk beleid.

Definitie

Onder snippergroen wordt verstaan: kleine gemeentelijke percelen die niet van toegevoegde waarde zijn voor het openbaar gebied. Het zijn kleine percelen met een onduidelijke bestemming die direct grenzen aan de kadastrale percelen van de aanvrager.

Tot snippergroen wordt dus niet gerekend:

1. percelen openbaar groen die niet grenzen aan het perceel van een woonhuis, maar aan een bedrijf of andere instelling;
2. percelen openbaar groen die niet grenzen aan een bebouwde kavel, zoals een op zichzelf staand plantsoen;
3. percelen openbaar groen die groter zijn dan 100m²;
4. percelen grond die niet als openbaar groen zijn ingericht, maar zijn verhard ten behoeve van een verkeersfunctie (trottoir, wegdek);
5. percelen grond met een andere (potentiële) bestemming dan openbaar groen (bijv. woningbouw, bedrijfsdoeleinden);

Juridisch kader

De verkoop van grond is een privaatrechtelijke rechtshandeling. Het besluit tot het verkopen van grond is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 160 Gemeentewet. Indien de verkoop van grond een dusdanig ingrijpend gevolg voor de gemeente kan hebben dan stelt het college de raad van dit voornemen op de hoogte (artikel 169 Gemeentewet).

Op privaatrechtelijke rechtshandelingen is het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) van toepassing. In principe is de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) niet van toepassing bij privaatrechtelijke rechtshandelingen, echter bepaalt artikel 3:14 BW dat overheidsinstanties zich bij het gebruik maken van de privaatrechtelijke rechtsnormen hebben te houden aan de geschreven en ongeschreven beginselen van het publiekrecht. Dit betekent dat de gemeente hierbij ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht moet nemen bij haar handelingen. Een burger mag bijvoorbeeld verwachten dat de gemeente binnen een redelijke termijn een besluit neemt op een verzoek tot koop of huur van snippergroen.

Indien het college besluit niet over te gaan tot verkoop/ verhuur dan wordt dit schriftelijk aan de aanvrager gemeld. Tegen een besluit om wel of niet te verkopen / verhuren kan geen bezwaar in de zin van de Awb ingediend worden.

Bestemmingsplan

Voor al het snippergroen ongeacht of deze verhuurd of verkocht is geldt dat het bestemmingsplan bepaalt hoe het stukje grond mag worden ingericht/ gebruikt. Als de strook groen in het bestemmingsplan aangemerkt staat als groenvoorziening of openbaar groen, dan mogen hier geen gebouwen en soms zelfs geen bouwwerken op geplaatst worden. Het verschil tussen bouwwerken en gebouwen is als volgt; een bouwwerk is bijvoorbeeld een schutting en een gebouw is bijvoorbeeld een schuurtje. Aan deze gebouwen en bouwwerken kunnen weer voorschriften verbonden zijn.

Bestemmingsplannen dienen eens per tien jaar door de gemeente aangepast te worden. In de regel is het zo dat het verkochte snippergroen, dat eerst de bestemming openbaar groen had, in een nieuw vastgesteld bestemmingsplan de bestemming (kan) krijgen van het hoofdperceel waaraan het nu gekoppeld is. De koper/eigenaar van een perceel dient echter wel te controleren of deze wijziging ook werkelijk plaatsvindt.

Beoordelingscriteria

Voordat besloten wordt of er kan worden meegewerkt aan de verkoop of verhuur van een stukje groen dient het verzoek eerst inhoudelijk te worden beoordeeld. Voor de beoordeling is een aantal algemene beoordelingscriteria van toepassing. Voor de verkoop of verhuur zijn daarnaast separaat een aantal voorwaarden van toepassing waaraan ook voldaan moet worden. Deze voorwaarden zijn in de hoofdstukken verkoop en verhuur weergegeven.

Er wordt geen medewerking verleend indien één van de algemene beoordelingscriteria van toepassing is.

1. *Verkeer*

Door de verkoop of verhuur komt de verkeersveiligheid in het geding en gaat het ten koste van infrastructuurle voorzieningen;

1. *Toekomst*

De gemeente verwacht dat zij in verband met ruimtelijke ontwikkelingen belang heeft bij het in eigendom hebben van het snippergroen.

1. *Bestemmingsplan*

Verkoop of verhuur past niet binnen het bestemmingsplan;

1. *Gemeentelijk openbaar groen*

De grond is van toegevoegde waarde voor het openbaar groen;

1. *Kabels en leidingen*

In de grond zijn gemeentelijke kabels en leidingen aanwezig;

1. *Derden*

Er zijn gerechtvaardigde belangen van derden, hierbij kan gedacht worden aan een recht van overpad of er zijn meerdere geïnteresseerden voor het snippergroen.

1. *Ongewenste bebouwing*

De gemeente vindt het ongewenst dat op een verkocht perceel gebouwd gaat worden.

Indien blijkt dat één van de algemene beoordelingscriteria van toepassing is, dan zal er geen medewerking worden verleend aan verkoop/ verhuur. Dit zal in de afwijzingsbrief aan de aanvrager worden gemotiveerd.

Verkoop

Het uitgangspunt van de gemeente is om snippergroen te verkopen dat aan de voorwaarden voor verkoop voldoet. Indien niet aan deze voorwaarden is voldaan kan de gemeente beslissen om het snippergroen te verhuren of het snippergroen in eigen gebruik te behouden. Voor de verkoop van snippergroen gelden de volgende voorwaarden:

1. De koper is eigenaar van het aangrenzende kadastrale perceel.
2. De grond kan pas in gebruik worden genomen nadat de definitieve akte van levering is gepasseerd bij de notaris.

3. Indien koper een andere bestemming wenst voor het snippergroen dan dient deze zelf een wijziging van het bestemmingsplan aan te vragen volgens de hiervoor geldende procedures. De verantwoordelijkheid ligt bij de koper.
4. De grond wordt geleverd in de onderhoudsstaat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de voorlopige koopovereenkomst bevindt.
5. De gemeente zorgt niet voor aanplant van nieuwe beplanting op gemeentegrond van het aangrenzende perceel.
6. De gemeente stelt een verkoopovereenkomst op (bijlage 2).
7. De prijzen zijn exclusief de bijkomende kosten, zoals taxatiekosten, overdrachtsbelasting, kadastraal recht, notariskosten, kosten klic melding, administratiekosten en dergelijke, en voor rekening van de koper van het perceel.
8. In bovenstaande prijzen zijn alle risico's ten aanzien van de verkoop van de grond voor rekening en risico van de koper. De gemeente geeft bij verkoop geen kwaliteitsgarantie.
9. In bijzondere gevallen kan via het collegeadvies van de vastgestelde bedragen worden afgeweken, mits goed onderbouwd.
10. Indien in de grond kabels en leidingen zijn gelegen wordt hiervoor een erfdienstbaarheid vastgelegd.

Koopprijzen

Bij de verkoop van snippergroen hanteren wij een grondprijs die voor alle stukjes grond van toepassing zijn. Het is erg moeilijk om een eenduidige prijs te hanteren voor het snippergroen. Elk stukje grond dient eigenlijk apart te worden beoordeeld om tot een koopprijs te komen. Omdat dit veel werk zal opleveren en dit alsnog erg lastig is te beoordelen, heeft het college besloten om één koopprijs te hanteren. De koopprijs is de vastgestelde grondprijs per m² of, indien hiervoor aanleiding is, de taxatiewaarde. De bijkomende kosten (k.k., overdrachtsbelasting, grondonderzoek e.d.) komen voor rekening van de koper. De grondprijs wordt vastgesteld door het college en jaarlijks met het Consumenten Prijs Indexcijfer geïndexeerd. De grondprijs voor 2016 is door het college vastgesteld op €100,- per m². De koopprijs van het snippergroen wordt bepaald door het aantal vierkante meters maal de vigerende grondprijs van dat jaar. Door deze handelwijze hoeft dus niet elk jaar het beleid te worden gewijzigd omdat de grondprijs jaarlijks wordt geïndexeerd.

Verhuur

Het beleid is er dus op gericht om het snippergroen zoveel mogelijk te verkopen en niet meer te verhuren. Alleen in bijzondere gevallen waar verkoop niet mogelijk of gewenst is kan tot verhuur overgegaan worden. Indien het te verhuren perceel niet aan de toetsingscriteria voldoet dan wordt er niet verhuurd en blijft het snippergroen in beheer van de gemeente.

Bestaande huurovereenkomsten worden in principe gerespecteerd, en zullen niet van gemeentewege worden opgezegd. Anders zouden de huurders teveel worden benadeeld. Verandert een huur- of koopwoning van gebruiker, dan zal de bestaande huurovereenkomst niet onder dezelfde condities worden voortgezet met de nieuwe huurder. Er zal in eerste instantie – waar mogelijk – worden aangestuurd op verkoop. Wordt daar niet op ingegaan of is verkoop sowieso niet mogelijk, dan wordt een nieuwe huurovereenkomst aangeboden met een marktconforme huurprijs. Bij huurwoningen is het niet mogelijk om grond aan te kopen. Indien van toepassing wordt de (oude) huurprijs aangepast en vervolgens ook jaarlijks geïndexeerd volgens het Consumenten Prijs Indexcijfers (CPI) –alle huishoudens van het CBS, voor het eerst op 1 januari 2017.

Bij verhuur van percelen snippergroen zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1. Het stukje grond wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst. De gemeente geeft hierbij geen kwaliteitsgarantie.
2. De gemeente zorgt niet voor aanplant van nieuwe beplanting op het stukje grond.
4. De grond moet altijd beschikbaar zijn voor onderhoud aan kabels en leidingen.
5. Bij verhuur van het snippergroen gelden de tarieven zoals opgenomen in deze beleidsnota.
6. De tarieven worden jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van de Consumenten Prijs Indexcijfers (CPI) –alle huishoudens van het CBS, voor het eerst op 1 januari 2017.
7. Alle risico's ten aanzien van het gebruik van de grond zijn voor rekening en risico van de huurder.
8. In bijzondere gevallen kan via het collegeadvies van de vastgestelde bedragen worden afgeweken, mits goed onderbouwd.
9. Bij het beëindigen van de huur moet de grond in ontruimde staat worden opgeleverd.

Voor de rest van de voorwaarden wordt verwezen naar de concept-huurovereenkomst die is bijgevoegd in bijlage 1.

Overgangsregeling verhuur

Voor de huurders van snippergroen met een oud huurcontract, waarvan de prijzen niet meer marktconform zijn, wordt een overgangsregeling vastgesteld. Deze huurders krijgen drie overgangsjaren aangeboden om toe te kunnen groeien naar een marktconforme huurprijs. Daarnaast kunnen deze huurders aangeven of zij geïnteresseerd zijn om het snippergroen te kopen.

Voor huurders die naar de huidige (marktconforme) huurprijs moeten toegroeien, houdt de overgangsregeling in dat de nieuwe huurprijzen stapsgewijs in een periode van drie jaar zal worden bereikt. Door in 2016, 2017 en 2018 de oude tarieven, met 33,33% (van het verschil tussen het oude en nieuwe tarief) extra te verhogen worden in 2018 marktconforme tarieven in rekening gebracht en zijn alle huurprijzen geharmoniseerd.

Huurprijzen

Voor het bepalen van de huurprijzen van het snippergroen nemen wij de vastgestelde grondprijzen als uitgangspunt. Ook hier is bepaald om voor alle stukjes grond dezelfde grondprijs als uitgangspunt te nemen en geen onderscheid te maken in bijvoorbeeld de bruikbaarheid van stukjes grond. De m² prijs voor het huren van een stukje grond is vastgesteld op 5% van de grondprijs (€100,- in 2016) maal het aantal m². Het college heeft het minimum huurbedrag vastgesteld op € 30,- per jaar. Er is geen maximum huurbedrag vastgesteld.

Aanvraag

De aanvraag voor de aankoop of het huren van snippergroen kan schriftelijk worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders. Bij de aanvraag moet een tekening of een schets worden bijgevoegd waarop het stukje grond is weergegeven.

Werkwijze

Indien het college van burgemeester en wethouders een aanvraag heeft ontvangen dan wordt de aanvraag in behandeling gesteld bij de beleidsmedewerker bestuurlijk juridische zaken. De ontvangst van de aanvraag wordt aan de aanvrager schriftelijk bevestigd en wanneer nodig wordt om verduidelijking van het verzoek gevraagd. Hierna wordt het verzoek inhoudelijk beoordeeld aan de gestelde voorwaarden. Indien hieruit blijkt dat de aanvraag positief kan worden beoordeeld dan wordt dit voorgesteld aan het college van burgemeester en wethouders. Als het college hierop positief besluit dan wordt dit schriftelijk aan de aanvrager kenbaar gemaakt door middel van een aanbiedingsbrief met daarbij twee exemplaren van een koop- of huurovereenkomst. Daarin wordt aanvrager verzocht om beide exemplaren te ondertekenen en vergezeld van een kopie van hun legitimatiebewijs te retourneren. Nadat deze gegevens zijn ontvangen wordt dit doorgestuurd naar de notaris om de overdracht te verzorgen. De notaris verzorgt vanaf dat moment voor de afwikkeling van de overdracht van het snippergroen. In het geval van huur wordt de huurovereenkomst in het gemeentearchief opgeslagen.

Aanpak onrechtmatig grondgebruik

In de gemeente komen gevallen voor van het onrechtmatig in gebruik nemen van gemeentegrond. In veel gevallen wordt hierdoor niet door de gemeente tegen opgetreden. De gemeente wil een einde maken aan deze situaties en heeft de voorkeur om dit in overleg met de overtreder op te lossen. Indien blijkt dat dit niet tot een tevreden oplossing kan leiden, zal de gemeente, afhankelijk van de situatie, gebruik maken van haar publiekrechtelijke bevoegdheden of van het privaatrecht om de situatie ongedaan te maken. Deze overtreders zullen hiertoe schriftelijk worden benaderd door de gemeente.

Bijlage 1: Huurovereenkomst

Geachte heer, mevrouw,

Op [DATUM] hebben wij van u een verzoek ontvangen tot het [huren/kopen] van

Hierbij bieden wij u in afwachting van een nader te ontwikkelen grondbeleid een huurovereenkomst voor de grond onder de volgende overwegingen en met in acht name van onderstaande voorwaarden te huur aan.

OVERWEGINGEN

Er kunnen kabels en leidingen van diverse nutsbedrijven aanwezig kunnen zijn op en/ of in de directe nabijheid van het gehuurde. Voor deze kabels en leidingen geldt een gedoogplicht.

Hiermee moet rekening worden gehouden en er moet zorg voor worden gedragen dat hieraan geen enkele schade kan ontstaan.

De huurder dient in verband hiermee op eerste aanzegging de grond vrij te maken voor personeel van de nutsbedrijven.

De huurder heeft geen enkel recht op vergoeding indien er werkzaamheden aan de kabels of leidingen worden pleegd en er schade ontstaat aan de beplanting, afrastering of anderszins aangebrachte door huurder.

De huurder zegt onderhavige huurovereenkomst op en ontruimt het gehuurde indien het hoofdobject (de koop of huurwoning waaraan dit tuintje grenst) wordt verlaten.

VOORWAARDEN

1. De huurovereenkomst heeft betrekking op een strook gemeentegrond van ca. xx m², gelegen aan de xxxzijde van het perceel xxxxxxxx te xxxx, zoals op de bijgevoegde tekening is aangegeven.
2. Het gebruik van de grond als tuin past binnen de bestemming, de bestemming wijzigt niet door het gebruik. Gebruik, anders dan als tuin is niet toegestaan. Op het gehuurde mogen geen opstallen of andere getimmerten worden gebouwd.
3. Het is toegestaan ter plaatse een afrastering aan te brengen ter hoogte van maximaal 1 meter boven het maaiveld. De afrastering dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand en constructieve veiligheid. Het is niet toegestaan ter plaatse zonder toestemming van verhuurder een andere afrastering aan te brengen. Naast toestemming op basis van deze overeenkomst kunnen er publiekrechtelijke verplichtingen gelden (bijvoorbeeld het hebben van een vergunning).
4. De huur bedraagt € per jaar, telkenmale te voldoen op rekening van de gemeente Vlieland binnen 14 dagen na ontvangst van de rekening. De vergoeding zal periodiek, voor het eerst in 2014 en daarna elke 5 jaar, worden aangepast aan de hand van de ontwikkeling van het consumenten prijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens (basis 2006=100).

De eerste betaling, voor de periode lopende van (aanvangsdatum huur) tot juli van het volgende jaar bedraagt €

1. Deze huurovereenkomst is van kracht wanneer deze overeenkomst door de huurder ondertekend wordt teruggestuurd. Indien de overeenkomst niet binnen vier weken na dagtekening wordt teruggestuurd vervalt dit aanbod. Bij terugzending wordt de ingangsdatum van de huur bepaald op [datum van ontvangststempel van de getekende huurovereenkomst bij de Gemeente].
2. De huuropzegging wordt voor beide partijen gesteld op 3 maanden.
3. Wederverhuur, onderverhuur dan wel in gebruikgave aan anderen is niet toegestaan en zal bij constatering leiden tot onmiddellijke opzegging van de huur.
4. Bij beëindiging van de huur ontstaat generlei aanspraak op enige vergoeding van de zijde van de gemeente Vlieland.
5. De grond dient bij beëindiging van de huur ontruimd en in goede staat van onderhoud opgeleverd te worden. Indien de huurder in gebreke blijft is de gemeente bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de gebruiker zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist en blijft de vergoeding verschuldigd tot het tijdstip waarop de nodige voorzieningen zijn verricht. De gemeente kan op verzoek hiertoe beslissen dat de door huurder aangebrachte wijzigingen, zoals afrastering, bestrating of beplanting, niet ongedaan hoeven te worden gemaakt. Hiervoor is de gemeente in geen geval een vergoeding hoe dan ook genaamd schuldig aan de huurder.
6. Kabels en leidingen bestemd voor transport van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen, van energie of informatie moeten worden gedoogd. Bij aanwezigheid van kabels en /of leidingen dient u aan de voorwaarden van de desbetreffende nutsbedrijven te voldoen. Werkzaamheden aan deze kabels en /of leidingen moeten onmiddellijk en zonder bezwaar kunnen worden uitgevoerd, waarbij geen recht op vergoeding bestaat hoe dan ook genaamd.
7. De huurder kent de zaak volledig en aanvaardt deze in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en leidende erfdienstbaarheden. De gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele gebreken die de zaak blijkt te hebben en die de gemeente op het moment van het aangaan van de overeenkomst daadwerkelijk niet kende of naar op dat moment gangbare opvattingen niet hoefde te kennen.
8. De huurder is verplicht de zaak als een goed huurder en overeenkomstig de bestemming te gebruiken en het voor zijn rekening in zodanige staat te houden en onderhouden dat het deze bestemming kan dienen.
9. Indien de gemeente ten gevolge van de huurovereenkomst hoger in de onroerende zaak- of enige andere belasting of wegens andere lasten wordt aangeslagen of belast dan voorheen, is de huurder verplicht het meerdere aan de gemeente te betalen.
10. De huurder is aansprakelijk voor de schade, van welke aard ook, aan de zaak en daarin bevindende kabels of leidingen van nutsbedrijven als gevolg van doen of nalaten dat aan hem is toe te rekenen, alsmede voor schade door gedragingen of nalaten van hen die zich met zijn welbevinden op de grond bevinden. Huurder vrijwaart de gemeente in deze voor aanspraken van derden op schadevergoeding.
11. De huurder dient bij verhuizing de huur schriftelijk op te zeggen. Opzegging geschiedt per de eerste dag van de maand. De huur blijft in ieder geval verschuldigd tot het eind van de in punt 6 genoemde termijn.

Wij raden u aan bij verhuizing aan de nieuwe bewoner melding te maken van deze huurovereenkomst. Indien de nieuwe bewoner geen huurovereenkomst met de gemeente sluit voor het nu door u te huren stukje grond dient u het gehuurde conform punt 9 te ontruimen. U kunt deze huurovereenkomst niet zelf overdragen aan de nieuwe bewoner. Om de grond te kunnen huren zal de nieuwe bewoner zelf een verzoek bij de gemeente in moeten dienen. Wij kunnen een dergelijk verzoek pas in behandeling nemen nadat wij van u een huuropzegging hebben ontvangen.

Indien u met deze overeenkomst kunt instemmen verzoeken wij u één van de bijgevoegde exemplaren van deze brief binnen vier weken na dagtekening ondertekend te retourneren. Na deze datum kunt u geen rechten ontlenen aan dit aanbod.

Bijlage 2: Koopovereenkomst

Koop- en verkoopovereenkomst

De ondergetekende,

hierna te noemen partij 1 of koper,

xxx, wonende te Vlieland,

verklaart door ondertekening van deze overeenkomst te hebben gekocht en in volle en vrije eigendom te zullen overnemen van de gemeente Vlieland, voor en namens welke gemeente,

mede-ondergetekende,

hierna te noemen partij 2 of verkoper,

mevrouw C. Schokker-Strampel, wonende te Vlieland, burgemeester van de gemeente Vlieland ten deze handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d.31 mei 2016

verklaart te hebben verkocht en in volle en vrije eigendom te zullen overdragen:

een perceel gemeentegrond grenzend aan het perceel plaatselijk bekend Achteromweg 5 te Vlieland,

uitmakende het perceel kadastraal bekend gemeente Vlieland sectie A, nummer 1148, ter grootte circa 18 m² welk gedeelte met gele arcering is aangegeven op een aan deze overeenkomst gehechte tekening; de koopsom bedraagt € xxx,- exclusief x% overdrachtsbelasting en exclusief bijkomende kosten en voorts onder de volgende voorwaarden:

Artikel 1: Notariële akte van levering

De voor de overdracht vereiste akte van levering wordt gepasseerd binnen 3 maanden na ondertekening van deze overeenkomst door partijen ten overstaan van notaris Mensink ter standplaats Terschelling en Vlieland of door diens plaatsvervanger c.q. opvolger.

Artikel 2: Kosten en belastingen

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Indien eventueel omzetbelasting verschuldigd is, is deze voor rekening van koper en is deze niet in voormelde koopsom begrepen.

Artikel 3: Betaling

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten en rechten vindt plaats via het kantoor van voornoemde notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen voor het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bankrekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra deze notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is erme bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 4: Feitelijke levering en staat van het verkochte

1. De feitelijke levering van het verkochte aan de koper, zal geschieden in de staat waarin het zich bij de totstandkoming van deze overeenkomst bevindt. Partijen verplichten zich als zorgvuldig schuldenaars voor het verkochte zorg te dragen tot aan het tijdstip van de feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 8.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaats vindt op een ander tijdstip eindigt de zorgplicht van de partijen op het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders wordt overeengekomen.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur en andere gebruiksrechten. Indien de koper reeds huurder is van het verkochte spreken partijen af dat de huur eindigt per datum van feitelijke levering. Over en weer zal er geen aanspraak op huurverrekening worden gemaakt.

Artikel 5: Juridische levering

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan en vrij van hypotheek.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers, die voor koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekent. Indien uit onderzoek bij de openbare registers blijkt dat met het registergoed lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor de wederpartij kenbaar waren en die tevens voor hem een zwaardere belasting betekent, heeft de koper evenwel het recht om, mits schriftelijk en onder opgave van redenen, aan de verkoper mee te delen dat hij een zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt. Het staat de wederpartij vervolgens vrij, door een schriftelijke mededeling aan de notaris, deze overeenkomst te ontbinden.

Artikel 6: Over- en ondermaat

Indien de opgegeven maat of grootte van het verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen daaraan rechten en zal dit nimmer aanleiding zijn tot verrekening hoe ook genaamd.

Artikel 7: Verrekening van zakelijke belastingen

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering worden verrekend.

Artikel 8: Risico-overgang, beschadiging

1. Het verkochte komt voor rekening en risico van koper zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat.
2. Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de in artikel 1 genoemde datum van levering koper niettemin uitvoering van deze overeenkomst verlangt,

in welk geval verkoper aan koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede – zonder enige bijzonder tegenprestatie naast de overeengekomen koopsom – alle rechten welke partijen ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde, jegens derden kan doen gelden.

3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde vindt geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden aangebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening van de koper zijn, tenzij uit eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Artikel 9: Garantieverklaringen

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 5, het navolgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. Aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd;
3. Ten opzicht van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optie-recht.

Artikel 10: Informatie- en onderzoekspllicht partijen

Afgezien van het hiervoor bepaalde staan partijen er voor in met betrekking tot het verkochte de informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hen ter kennis van elkaar behoort te worden gebracht. Partijen aanvaarden uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot hun onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen, uiteraard voor zover deze aan de verkoper thans niet bekend zijn.

Artikel 11: Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht schade die de tegenpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopsom, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent (10%) van de totale koopsom. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 12: Bijzondere bepalingen

Bodemverontreiniging

a. Er is geen feitelijk bodemonderzoek gepleegd. Slechts is volstaan met een historisch onderzoek van de bodem. Op grond van dit historisch bodemonderzoek is verkoper niet bekend met feiten die er op wijzen dat het verkochte ernstige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoonmaken van het perceel, dan wel tot het nemen van andere maatregelen. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het perceel geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

b. Mede gelet op het feit dat koper voorafgaand aan deze verkoop bij brief is gewaarschuwd dat het niet is uitgesloten dat de grond vervuild is en dat bij het vaststellen van de koopprijs ermee rekening is gehouden dat nader uit te voeren bodemonderzoek en eventuele bodemverontreiniging voor rekening en risico van koper is, sluit verkoper iedere aansprakelijkheid voor eventuele bodemverontreiniging uit.

c. Partijen komen overeen dat koper de verkoper vrijwaart voor aanspraken van derden.

Artikel 13: Kosten onderzoek notaris

1. In geval van ontbinding van deze overeenkomst zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van partijen, ieder voor de helft.
2. In geval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Artikel 14: Woonplaatskeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Aldus getekend te Vlieland op

.....

burgemeester