

SNIPPERGROENBELEID GEMEENTE HARDENBERG

Beleidsnota, vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg op 21 september 2010

Cluster Gebouwen en Gronden/Adviseur Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling.

Inwerkingtreding: 1 oktober 2010 Aangepaste versie conform collegebesluiten: 23 oktober 2012 en 22 november 2016.

Bijlagen:

1. Koopovereenkomst;
2. Ingebruikgevingsovereenkomst
3. Huurovereenkomst;
4. Verklaring van verjaring

1. Inleiding

De gemeente Hardenberg is een landelijke gemeente die wordt gekenmerkt door een groene structuur welke bijdraagt aan het woongenot. De inwoners van de gemeente Hardenberg zijn ondernemend en doen regelmatig een verzoek tot aankoop dan wel ingebruikgeving van gemeentelijk groen. Vaak grenst dat groen direct aan het eigen (woon)perceel. De gemeente verleent in veel gevallen daaraan medewerking door middel van verkoop of huren. Dat draagt bij aan het realiseren van de in de toekomst visie geformuleerde ambitie om minimaal 5% van het groen bezit van de gemeente af te stoten.

In sommige gevallen is er echter sprake van gebruik van gemeentelijk groen door burgers zonder toestemming van de gemeente en zonder dat dit geformaliseerd is in een overeenkomst. Deze burgers hebben illegaal een deel van het openbaar groen ingericht alsof het onderdeel is van hun eigen tuin. De omvang van dit grondgebruik is niet voldoende duidelijk en voor de wijze waarop de gemeente omgaat met dit gebruik is geen duidelijk vastgesteld beleid. Het vermoeden is dat er de laatste jaren sprake is van een toename van ingebruiknemingen zonder toestemming.

Ook kan uit de diverse overeenkomsten worden opgemaakt dat er voor wat betreft het gebruik van groenstroken verschillende afspraken zijn met verschillende bewoners. Deze afspraken zijn niet consistent en sommige inwoners van de gemeente hebben (veel) gunstigere voorwaarden voor het gebruik van gemeentelijk groen dan andere bewoners. Een deel is ook mondeling afgesproken en is nog niet vastgelegd in een schriftelijke overeenkomst.

In 2010 is de nieuwe cluster Gronden en Gebouwen ontstaan. Een van de taken van dit nieuw gevormde cluster is het beheer van gronden, waaronder ook snippergroen valt. Dit cluster heeft het initiatief genomen om beleid vast te leggen. Doelstelling van deze nota is dat er zoveel mogelijk rechtsgelijkheid ontstaat voor de gebruikers van (snipper)groen stroken, er sprake is van helder, toetsbaar en handhaafbaar beleid en dat men kan beschikken over die handvatten die zorgen voor een efficiënte en doelmatige uitvoering.

Vertrekpunt zal zijn dat aan de hand van een gemeentebreed onderzoek ieder gebruik van gemeentegrond tegen het licht wordt gehouden. Er is reeds een overzicht beschikbaar waarin het legale gebruik van snippergroen is vastgelegd. Al deze percelen dienen onderzocht te worden of deze voldoen aan het beleid en of deze percelen in aanmerking komen voor verkoop. Daarnaast dienen ook alle percelen welke niet op genoemd overzicht voorkomen onderzocht te worden of deze al dan niet in gebruik zijn bij bewoners.

In de volgende hoofdstukken komt als eerste aan de orde wat moet worden verstaan onder snippergroen. In hoofdstuk 3 leest u de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid. De wijze waarop het gebruik van snippergroen wordt beoordeeld is beschreven in hoofdstuk 4 van deze nota. In de volgende twee hoofdstukken is uitgewerkt op welke wijze en onder welke voorwaarden verkoop of verhuur van groenen reststroken kan plaatsvinden.

In hoofdstuk 7 wordt beschreven hoe de gemeente dient te handelen wanneer een inwoner zich beroept op verjaring. Tot slot is beschreven wanneer en op welke wijze gemeentelijke gronden ontruimd moeten worden.

Deze beleidsnota is vastgesteld op 21 september 2010 en aanpast en vastgesteld in het collegebesluit van 23 oktober 2012 en 22 november 2016

2. Definitie van snippergroen

Voor de uitoefening van de gemeentelijke taak bezit de gemeente gronden die openbaar toegankelijk zijn en waar iedereen gebruik van mag maken. Daarbij valt te denken aan openbare wegen, waterwegen, plantsoenen, waterpartijen et cetera. Indien burgers of andere willekeurige derden bezit nemen van delen van deze gronden, kan dit de gemeente belemmeren in de uitoefening van haar taak of anderszins de gemeente beperken in het eigendomsrecht en in het nemen van haar verantwoordelijkheid. Ook kan dit bijdragen tot "verrommeling" van de openbare ruimte of de verkeers- en sociale veiligheid in gevaar brengen. Daarom ziet de gemeente toe op het in gebruik nemen van grond door derden en treedt daar, waar nodig, tegen op.

Het is echter ook mogelijk dat gronden door derden in gebruik zijn genomen of dat men daartoe een verzoek doet. In het geval dat ingebruikname c.q. ingebruikgeving geen invloed heeft op de uitoefening van de gemeentelijke taak, kan de gemeente besluiten de gronden te verkopen of te verhuren. Te denken valt aan situaties waarbij particulier onderhoud een hogere omgevingskwaliteit oplevert of voor de gemeente een besparing aan onderhoudskosten oplevert.

Voor de uitleg van het begrip snippergroen hanteren wij de volgende definitie: "snippergroen zijn percelen grond, over het algemeen van geringe afmetingen en van ondergeschikte betekenis, niet deel uitmakend van de gemeentelijke infrastructuur of van de door de gemeente Hardenberg gedefinieerde hoofdgroenstructuur én van geen of minimale betekenis voor de openbare ruimte."

In gebruik genomen percelen grond, passend binnen bovenstaande definitie, kunnen in beginsel in aanmerking komen voor verkoop of verhuur aan de gebruikers.

3. Uitgangspunten beleid

Bij de totstandkoming en uitvoering van dit beleid hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten:

- de gemeente wil uitsluitend die gronden in eigendom en/of gebruik houden die nodig zijn voor de uitoefening van haar taak, nu of in de toekomst, anders gezegd, grond die de gemeente niet nodig heeft komt in beginsel voor verkoop of verhuur in aanmerking. Voor de bepaling van benodigd voor haar taak nu of in de toekomst wordt ondermeer de bestaande contouren van de hoofdgroenstructuur overgenomen;
- de gemeente handhaaft haar rechtspositie met betrekking tot eigendom en gebruik van groenen reststroken, ongeacht de maatregelen en/of middelen die daar voor nodig zijn;
- het aan derden verhuren of verkopen moet bijdragen aan goed beheer van de openbare ruimte en de kwaliteit van de openbare ruimte dient in stand te blijven;
- het aan derden verhuren of verkopen mag het belang van andere derden niet nadelig treffen;
- uitsluitend eigenaren van aanliggende percelen kunnen stroken in eigendom, respectievelijk huur krijgen;
- het verkopen of verhuren van gronden zal plaatsvinden tegen reëel geachte marktprijzen en gebruikelijke voorwaarden. In gevallen waarin vanwege het algemene belang vereist is dat een specifieke voorwaarde wordt opgenomen, kunnen andere voorwaarden worden gesteld;
- alle kosten die samenhangen met de eigendomsoverdracht of ingebruikgeving, met uitzondering van de kosten van het gemeentelijke apparaat, komen voor rekening van de koper;
- de koop- en huurprijzen worden vastgesteld, er wordt niet onderhandeld over deze prijzen;
- groen- en reststroken die zodanig van omvang zijn of gesitueerd zijn dat er een bouwkegel van kan worden gemaakt, worden niet uitgegeven onder het snippergroenbeleid.
- Inritten worden conform de APV toegestaan. Reeds bestaande inritten, met een maximum breedte van 4 meter bij particulieren (met een maximum oppervlakte van 16 vierkante meter) en 7 meter bij bedrijven (met een maximum oppervlakte van 28 vierkante meter), worden niet meeberekend in de oppervlakteberekening bij verhuur. Indien over wordt gegaan tot verkoop dient uiteraard de inrit wel te worden aangekocht.

4. Toets- en besluitcriteria

Aan de hand van verschillende toets- en besluitcriteria wordt door de gemeente vastgesteld of een perceel in aanmerking komt voor verkoop of verhuur. Hierbij spelen onder meer de volgende aspecten een rol: het bestemmingsplan, de aanwezigheid van kabels, leidingen en riolering, gemeentelijke plannen voor onder andere infrastructuur of nieuwbouw, publiekrechtelijke beperkingen, derdenbelangen en de staat van de bodem. Daarnaast stelt de gemeente zichzelf de vraag of uitgifte van de grond leidt tot een ondoelmatige indeling van de eigendommen of het beheer van de openbare ruimte.

Aan de hand van de hiervoor genoemde criteria beoordeelt de gemeente op de eerste plaats of de grond aan de (toekomstige) gebruiker in eigendom kan worden overgedragen. Wanneer overdracht

niet mogelijk is, onderzoekt de gemeente of het perceel in aanmerking komt voor verhuur. Als aan de hand van de toets- en besluitcriteria is gebleken dat zowel verkoop als verhuur geen optie is en de grond was al in gebruik genomen, dan moet ontruiming en herstel in de oude staat volgen.

5. Verkoop

Per concreet geval beoordeelt de gemeente aan de hand van de toets- en besluitcriteria of een deelperceel grond voor verkoop in aanmerking komt. Namens de gemeente is het college van burgemeester en wethouders, vertegenwoordigd door de burgemeester, bevoegd de koopovereenkomst te sluiten. Er kan alleen grond worden verkocht indien de belangstellende eigenaar is dan wel eigenaar wordt.

Bij overdracht van de grond hanteert de gemeente de volgende voorwaarden:

- de koper van de grond betaalt alle kosten die samenhangen met de eigendomsoverdracht van deze grond. Dit betreft onder meer de notariskosten, de overdrachtsbelasting en de kadasterkosten;
- De te verkopen grond voldoet aan de uitgangspunten van dit beleid zoals opgenomen in hoofdstuk 3.
- op de aan te kopen grond mogen in beginsel geen vergunningsplichtige bouwwerken worden gebouwd. Dit kan slechts anders zijn, indien het bestemmingsplan bebouwing toestaat of mogelijk maakt;
- een betalingsregeling behoort tot de mogelijkheden. De koopovereenkomst wordt afgesloten en betaling vindt plaats door middel van een machtiging waardoor de koper de mogelijkheid heeft de koopsom in 12 of 24 maandelijks termijnen te voldoen. Na de volledige betaling kan de akte bij de notaris worden gepasseerd.

De gemeente behoudt zich het recht voor om in bijzondere gevallen in de koopovereenkomst af te wijken van de hierboven genoemde voorwaarden. Uitzonderingen worden voorgelegd aan het college middels een besluit.

De gemeente hanteert vanaf het jaar 2010 voor de verkoop van snippergroen twee tarieven:

Grond aan voorkant woning: € 50,00 per vierkante meter.

Grond aan zij- of achterkant woning: € 90,00 per vierkante meter.

Genoemde prijzen zijn exclusief overdrachtsbelasting en kosten koper.

Afhankelijk van de ontwikkeling van het grondprijsbeleid voor uitgifte van woning- en bedrijventerreinen, zal per jaar worden bekeken of indexering van de grondprijzen aan de orde is. Als ervoor wordt gekozen om te indexeren zal dit plaatsvinden op basis van de consumentenprijsindex (CBS).

Bij de verkoop van gronden, die groter zijn dan 200 vierkante meter of gronden waarop een extra bouwingsmogelijkheid wordt, of in de toekomst kan worden, gecreëerd, wordt door middel van een taxatierapport, opgesteld door een beëdigd taxateur, de grondprijs vastgesteld. Overdrachtsbelasting, notariële kosten, kadasterkosten en taxatiekosten komen voor rekening van de koper.

6. Verhuur

Wanneer verkoop van de grond niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat er kabels, leidingen of riolering in liggen, is het in bepaalde gevallen mogelijk om de grond van de gemeente te huren. Namens de gemeente is het college van burgemeester en wethouders, vertegenwoordigd door de burgemeester, bevoegd de huurovereenkomst te sluiten. Een huurovereenkomst is persoonsgebonden en gaat dus niet automatisch over op de nieuwe eigenaar van het aangrenzende perceel. Onder voorwaarden, vermeld in de huurovereenkomst, is indeplaatsstelling mogelijk.

Als bijlage 2 is bij deze beleidsnota een concept huurovereenkomst gevoegd. In deze overeenkomst zijn een aantal standaard voorwaarden opgenomen, welke in iedere huurovereenkomst zullen terugkeren. De gemeente heeft de mogelijkheid om aanvullende en/of afwijkende voorwaarden te stellen, indien het betreffende geval daar aanleiding voor geeft. Deze aanvullende voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op de wijze waarop de grond mag worden ingericht.

De gemeente hanteert vanaf 1 januari 2017 voor groen- en reststroken een vaste huurprijs van € 2,12 per vierkante meter per jaar. Tot een maximum van 200 vierkante meter. Indien een perceel groter is dan 200 meter wordt voor de meters daarboven het huidige beleid voor de retributie bepaling voor grondprijzen voor transformatorstations, gasreguleerstations en glasvezelstations als uitgangspunt gehanteerd. Met dien verstande dat, gezien het particuliere karakter van de afnemers, daarvan 10% wordt genomen.

De retributie komt tot stand door de grondwaarde (afhankelijk van de plaats van de grond €50,- of € 90,- euro per vierkante meter) te vermenigvuldigen met de gemeentelijke omslagrente plus 1,5 % voor

beheers- en administratiekosten. Voor 2012 is het retributie percentage 6% (4,5% gemeentelijke omslag-rente + 1,5% beheers- en administratiekosten).

Daarbij wordt uitgegaan van de voor de gebruiker het meest gunstige prijsniveau. Dus daar waar mogelijk 50 euro per vierkante meter. Concreet wordt de jaarlijkse huurprijs voor percelen groter dan 200 m² als volgt berekend: €2,12 per meter voor de eerste 200 m² plus €0,30 voor elke meter meer dan de genoemde 200 m². Deze prijs wordt jaarlijks herzien naar aanleiding van verandering van de gemeentelijke omslag rente en gebruikelijke indexering.

Per huurovereenkomst geldt een minimale huurprijs van € 53,19 per jaar. De nieuwe huurcontracten worden aangegaan voor een periode van vijf jaar. Na deze periode wordt de huur zonder tegenbericht telkens stilzwijgend voor één jaar verlengd. De huurprijzen worden ieder jaar geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (alle huishoudens 2006=100) vastgesteld door het CBS. Indexeringen voor contracten onder de 250 euro worden niet meer jaarlijks in rekening in rekening gebracht. Gedurende een vijfjarige of kortere periode wordt derhalve jaarlijkse eenzelfde bedrag geïncasseerd. Na een periode van 5 jaar worden de huurcontracten jaarlijks geïndexeerd voor een periode van 5 jaar.

7. Verjaring

Wanneer een gebruiker van een perceel snippergroen zich beroept op verjaring geldt onderstaande procedure.

Alvorens over te gaan tot een beoordeling van de verschillende oplossingen is het noodzakelijk om een onderscheid aan te brengen in de duur van verschillende ingebruiknemingen. Er zijn situaties bekend waarin al tientallen jaren sprake is van een ingebruikneming, zonder dat hiertegen van gemeentewege eerder is opgetreden of een signaal is afgegeven dat de ingebruikneming onwenselijk werd geacht. In sommige gevallen is het aangrenzende eigendom - de woning met tuin - al enkele keren van eigenaar gewisseld en werd de ingebruikneming voortgezet.

Om te voorkomen dat in geval van langdurige situaties betrokkenen plotseling worden geconfronteerd met een gemeente die al jarenlang geen actie heeft ondernomen is een onderscheid in twee perioden aangebracht:

- Situaties die korter dan twintig jaar hebben geduurd;
- Situaties die twintig jaar of langer hebben geduurd.

De termijn van twintig jaar is gebaseerd op de termijn die betrekking heeft op bevrijdende verjaring. Het BW kent twee verschillende vormen van verjaring, te weten:

1. Verkrijgende verjaring (acquisitieve verjaring) ex artikel 3:99 BW;
2. Bevrijdende verjaring (extinctieve verjaring) ex artikel 3:306 BW;

Ad 1. Van verkrijgende verjaring is sprake indien een bezitter van een bepaald goed door het verlopen van een bepaalde periode rechthebbende van datzelfde goed wordt. De verjaringstermijn voor grond is gesteld op 10 jaar. Voorwaarde voor verkrijgende verjaring is dat de bezitter van het goed te goeder trouw is en het bezit dient onafgebroken te zijn.

Een bezitter is te goeder trouw indien hij zich als rechthebbende beschouwt en zich ook redelijke wijs als zodanig mag beschouwen. Voor goede trouw is noodzakelijk dat voldoende zorg is betracht om een onjuiste voorstelling van zaken te voorkomen. Omdat uit de kadastrale gegevens blijkt dat de gemeente rechthebbende van de grond is, zal een beroep op bezit te goeder trouw niet snel slagen (artikel 3:23 BW).

Ad. 2. Van bevrijdende verjaring is sprake indien een rechtsvordering die aan iemand toekomt door middel van tijdsverloop tenietgaat. M.a.w. de rechthebbende kan geen rechtsvordering tot revindicatie meer instellen. De verjaringstermijn voor onroerende zaken is gesteld op 20 jaar. Ook een bezitter niet te goeder trouw wordt na het verstrijken van 20 jaar rechthebbende van het goed. Als voorwaarde wordt gesteld dat men het bezit van het goed heeft. Bezit betekent dat men het goed houdt voor zichzelf. Het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat bezit wordt verkregen door inbezitneming, door overdracht of door opvolging onder algemene titel (erfopvolging e.d.) (art. 3:112). Voor bezit op grond van inbezitneming is vereist dat men de feitelijke macht over het goed heeft (art. 3:113). Deze feitelijke macht moet zodanig zijn dat het te beschouwen is als het houden van het goed voor zichzelf. Daarnaast moet de machtsuitoefening over het goed zodanig zijn dat naar verkeersopvattingen de oorspronkelijke bezitter niet meer als zodanig kan worden beschouwd. Hier zal niet snel sprake van zijn. Het enkel onderhouden van een stuk grond is niet voldoende om naar verkeersopvatting het bezit van een stuk grond te verkrijgen.

Stuiting van de verjaring

De verjaringstermijn van 20 jaar kan worden gestuit door middel van een aanmaning of mededeling ex artikel 3:317 lid 2 BW en door middel van erkenning, ex artikel 3:318 BW.

- De eisen aan de aanmaning en de mededeling zijn gering. Zij dienen slechts schriftelijk te geschieden, een brief is al voldoende. Wel dient binnen zes maanden na de aanmaning of de mededeling

- een stuitingbehandeling, als bedoeld in artikel 3:316 BW, te volgen. M.a.w. binnen 6 maanden na verzending van de aanmaning/mededeling moet een eis of een andere daad tot rechtsvervolgning worden ingesteld. Blijft deze stuitingbehandeling uit dan is de verjaringstermijn niet gestuit.
- Van erkenning is sprake indien de gebruiker van de grond erkent dat niet hij, maar de gemeente rechthebbende van de grond is. Het is niet noodzakelijk dat de erkenning expliciet gebeurt. Elke handeling of gedraging waaruit dit blijkt stuit de verjaring. Zo stuit ook het aanbod tot koop van de grond de verjaring.

Indien de verjaring op juiste manier is gestuit dan begint een nieuwe termijn te lopen. Deze nieuwe termijn is nooit langer dan 5 jaar (art. 3:319 BW).

Geen of niet tijdige stuiting van de termijn

De bezitter kan na 20 jaar eigenaar worden indien de verjaringstermijn niet tijdig is gestuit. Het snippergroen wordt verkregen door degene die op het moment van verjaring bezitter is van het goed, ongeacht of hij bezitter te goeder trouw is (art. 3:105). Uit dit artikel blijkt dat de verjaringstermijn blijft doorlopen, ook in geval van rechtsopvolging onder bijzondere titel (bijv. koop). De bezitter wordt dus rechthebbende ongeacht de duur van zijn bezit, er zal echter wel een akte van verjaring moeten worden gemaakt en inschrijving bij het Kadaster zal moeten volgen.

Als uitgangspunt wordt de termijn van twintig jaar gehanteerd. Tegen gebruik dat korter dan 20 jaar heeft geduurd, wordt in beginsel opgetreden. Als de gebruiker kan aantonen dat het gebruik rechtmatig is – door middel van een controleerbare toezegging dan wel een overeenkomst- zal niet handhavend worden opgetreden. Bij geconstateerde situaties waarbij bewezen kan worden dat aan de voorwaarde voor bevrijdende verjaring is voldaan, zal niet worden opgetreden.

8. Bijzondere Situaties

Door de gemeente zijn de volgende bijzondere situaties onderkent waarbij op de navolgende wijze met het snippergroen beleid wordt omgegaan.

Maatschappelijk groen.

Dit zijn percelen snippergroen, die in gebruik kunnen worden genomen door een maatschappelijke functie. Hiervoor dient een vergoeding te worden betaald van € 50,00 per jaar.

Lange smalle stroken en incurante stukjes,

Voor de lange smalle stroken zijn twee varianten. Grond kan bij belanghebbenden worden overgedragen in eigendom en die in eigendom van de gemeente blijven. Voor de gemeente is van belang dat het in gebruik te geven stuk grond geen andere beperkingen of bezwaren oplevert. Daarnaast is het voor de gemeente van belang dat de grondwaarde zowel voor de gemeente als voor de gebruiker verwaarloosbaar is.

Indien de grond aan de criteria voldoet om in eigendom over te dragen moet voor de overdracht van de grond een bedrag van € 50,- worden betaald (kosten koper). Voor de gebruikers worden daarmee aanzienlijke kosten voorkomen.

Voor incurante of smalle stroken grond waar kabels en leiding liggen kan een kosteloze ingebruikgevingsovereenkomst worden afgesloten waarbij de grond mag worden gebruikt als tuin.

Indien huidige gebruiker de woning verlaat en de volgende bewoner het gedeelte niet mee wil laten nemen in de koop of de ingebruikgeving niet wil overnemen, dient diegene die de overeenkomst heeft afgesloten de grond ontruimd op te leveren.

Voorwaarden:

Om de grond te kwalificeren als zijnde smalle stroken en/of incurante grond moet voldaan worden aan de volgende criteria:

- de gemiddelde breedte van deze strook/grond is maximaal 1 meter **of** de totale oppervlakte is kleiner dan 5 m²;
- de lengte van deze strook is nooit meer dan lengte van het betreffende kadastrale perceel waarop het hoofdgebouw (woning) is gebouwd;
- de grond is gelegen tussen de gemeentelijke infrastructuur zoals voetpad, weg, afrastering en de woning/perceel;
- de grond is incurant voor zowel de gemeente als gebruiker;
- Om de grond in eigendom over te kunnen dragen mogen er ook geen kabels en leidingen in liggen ;
- Om de grond in eigendom over te kunnen dragen mag ook de gemeentelijke infrastructuur niet worden aangetast dan wel dat de grond nodig mocht zijn voor de (toekomstige) openbare ruimte (bijv. wegverbreding, verkeersborden enz).

Kabels en Leidingen,

De nutsbedrijven hebben overwegende bezwaren tegen verkoop van percelen met kabels en/of leiding houden. Er wordt derhalve niet overgegaan tot verkoop van groensnippers met kabels en leidingen. Deze percelen kunnen wel onder voorwaarden worden verhuurd.

Indien er door de gemeente, in uitzonderlijke gevallen, tot verkoop van een snippergroen perceel over wordt gegaan, dan wel dat de gemeente door verjaring daartoe wordt gedwongen, zal ingeval van kabels en leidingen ten behoeve van de nutsbedrijven een recht van opstal of erfdienstbaarheid worden gevestigd.

9. Ontruiming

Door middel van een gemeentebreed onderzoek worden alle gevallen van gebruik van gemeentegrond in kaart gebracht. Gronden die de gemeente nodig heeft voor de uitoefening van haar publieke taken komen niet in aanmerking voor verkoop of verhuur. De gemeente vordert ten aanzien van deze gronden ontruiming, zodat deze percelen weer onderdeel uitmaken van de openbare ruimte. Ook kan de situatie zich voordoen dat de gebruiker van de grond niet instemt met koop of huur. In dat geval is er geen zicht meer op totstandkoming van een overeenkomst en is ontruiming de enige optie.

In geval van ontruiming verzoekt de gemeente de gebruiker schriftelijk om de desbetreffende grond binnen een redelijke termijn weer in oude staat terug te brengen. Wanneer door verloop van tijd de "oude staat" niet valt te herleiden, bepaalt de gemeente op welke wijze de gebruiker de grond moet aanpassen. In de meeste gevallen betekent dit dat de grond vrij van alle bouwwerken, verharding en beplanting dient te worden opgeleverd.

Nadere uitleg aangaande "oude staat"

Indien de oorspronkelijke staat niet bekend is dient de grond ontruimd van eigendommen opgeleverd moet worden. Gebruiker wordt in de gelegenheid gesteld om binnen een bepaalde termijn zijn of haar aangebrachte beplanting en/of eigendommen te verwijderen. Na deze termijn is de gemeente vrij het perceel opnieuw in te richten. De termijn bedraagt standaard 4 weken, gebruiker kan onder bepaalde omstandigheden de gemeente verzoeken deze termijn te verlengen, uit te stellen, (soms kunnen bepaalde gewassen alleen in een bepaalde periode verplaatst worden).

In de Algemene Plaatselijke Verordening is geen artikel opgenomen voor de ingebruikname van gemeentelijk groen. Wanneer het publiekrecht de gemeente geen titel biedt om tot ontruiming over te gaan, kan de gemeente via de burgerlijke rechter afdwingen dat zij de grond weer tot haar volledige beschikking krijgt. De gemeente baseert zich in dat geval op haar eigendomsrecht

Bijlage 1 Koopovereenkomst KOOPOVEREENKOMST GROND

De ondergetekenden:

1. De gemeente Hardenberg, kantoorhoudend aan het Stephanuspark 1 te Hardenberg (7772 HZ), publiekrechtelijk rechtspersoon, hierbij op grond van artikel 171 der Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Olde Kalter, teamleider van de afdeling OG-infrastructuur, gebouwen en gronden, handelend op grond van de nadere regeling mandaat en volmacht gemeente Hardenberg en het Besluit ondermandaat en –volmacht gemeente Hardenberg, allen vastgesteld op 18 januari 2022, beiden zoals nadien gewijzigd, hierna te noemen: “verkoper”

verklaart voor en namens de gemeente Hardenberg te hebben verkocht aan:

2. Naam, adres en woonplaats, hierna te noemen: “koper”;

die verklaren, met verwijzing naar aangehechte tekening, van verkoper te hebben gekocht: een perceel grond ter grootte van ongeveer vierkante meter, kadastraal perceel , sectie , nummer (ged.), hierna ook te noemen het registergoed, Het registergoed wordt hierna genoemd: het verkochte.

KOOPPRIJS

Uitgangspunten voor verkoop:

- De koopprijs bedraagt in totaal € kosten koper

De koop is gesloten onder de volgende bedingen:

Het voornemen tot verkoop is volgens wettelijk norm gepubliceerd met een reactietermijn van twintig dagen. De ondertekende koopovereenkomst is pas definitief nadat de reactietermijn ongebruikt is verstreken.

BEDINGEN

notariële akte van levering

Artikel 1

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notaris te , binnen twee maanden na datum ondertekening van de onderhavige overeenkomst.
2. Verkoper is niet meer tot levering gehouden indien:
 - a. De akte van levering niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn is gepasseerd, tenzij de koper aannemelijk maakt, dat het verlopen van deze termijn niet het gevolg is van schuldig toedoen of nalatigheid zijnerzijds.
 - b. De koper in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft verkregen, alsmede bij executoriaal beslag op zijn onroerende zaken.
 - c. De koopprijs niet binnen de gestelde termijn aan de gemeente is voldaan.
 - d. Er erfdienstbaarheden rusten op het perceel en koper of de gemeente derhalve afziet van de koop/verkoop.
 - e. Bedingen op het perceel rusten die nadelig zijn voor de gemeente (bijvoorbeeld een boetebeding).
3. De kosten van uitmeting en splitsing komen ten laste van de koper.

Kosten en belastingen

Artikel 2

1. Alle rechten en kosten, die op de verkoop en de levering van het gekochte vallen, komen ten laste van de koper.
2. Alle kosten, die door de verkoper worden gemaakt om tot invordering van de krachtens deze voorwaarden verschuldigde boeten te geraken, komen ten laste van de wederpartij van de verkoper en moeten door deze op eerste vordering van burgemeester en wethouders worden betaald

Betaling

Artikel 3

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.

2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag. Indien de koopsom of het restant ervan niet is betaald binnen de in artikel 1, lid 1, genoemde termijnen of, ingeval het een premiewoning betreft, binnen twee maanden na de datum van de premiebeschikking, is de koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn. Betalingen worden steeds geacht allereerst te strekken tot voldoening van de rente en eerst daarna van de hoofdsom.

3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de 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 ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

4. Indien de notariële akte niet is gepasseerd binnen een jaar na de datum van ondertekening van de onderhavige koopovereenkomst, wordt de koopovereenkomst geacht te zijn ontbonden. In dit geval verbeurt de koper aan de gemeente een boete, groot tien procent van de koopsom met een minimum van € 500,- vermeerderd met een rentevergoeding over de koopsom, berekend op basis van het gestelde in lid 2 van dit artikel. Ingeval van bijzondere omstandigheden, ter beoordeling aan burgemeester en wethouders, kan van het bepaalde in dit lid ontheffing worden verleend.

Feitelijke levering, staat van het verkochte

Artikel 4

1. Gemeente verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 12.

2. Het registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 6 van dit artikel omschreven, nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.

3. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de gemeente op het moment van feitelijke levering, tenzij anders overeengekomen.

4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht of andere genotsrechten. Het verkochte is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.

5. Koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering te inspecteren.

6. Koper is voornemens het registergoed als tuin en erf te gebruiken.

7. De te verkopen grond mag alleen gebruikt/bebouwd worden conform het vigerende bestemmingsplan, onder voorwaarde van goedkeuring door Welstand en -indien de akte nog niet is gepasseerd- met schriftelijke toestemming van de gemeente (privaatrechtelijk).

8. De Gemeente en koper geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. De Gemeente en koper stellen aan het Kadaster zodanige, door Gemeente en koper goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

Juridische levering (ontbindende voorwaarde)

Artikel 5

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, het registergoed en vrij van hypotheek.

2. Indien er erfdienstbaarheden of bedingen zijn beschreven zoals beschreven in artikel 1 lid 2 sub d en/of e wordt de koopovereenkomst geacht te zijn ontbonden.

3. Indien de notariële akte niet is gepasseerd binnen twee jaar na de datum van ondertekening van de onderhavige koopovereenkomst en het verkochte nodig is voor de openbare ruimte (door de gemeente te bepalen), wordt de koopovereenkomst geacht te zijn ontbonden. Ingeval van bijzondere omstandigheden, ter beoordeling aan burgemeester en wethouders, kan van het bepaalde in dit lid ontheffing worden verleend.

Overgang, overdracht aanspraken

Artikel 6

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het registergoed, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsheeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht

van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Overmaat, ondermaat

Artikel 7

Over- of ondermaat verleent aan geen der partijen enig recht en wordt derhalve achteraf niet verrekend.

Verrekening zakelijke belastingen

Artikel 8

De zakelijke lasten worden niet verrekend.

Garantieverklaring van verkoper

Artikel 9

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 6, 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. Aan verkoper is betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in
 - c. c. artikel 35 van de Monumentenwet;
 - d. d. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
4. Het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
5. Aan verkoper is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Artikel 10

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

Risico-overgang, beschadiging

Artikel 11

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper. Tot dat moment is verkoper verplicht het verkochte ten genoegen van koper naar herbouwwaarde casu quo nieuwwaarde verzekerd te houden.
2. Indien het verkochte vóór 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 vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering:
 - a. koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke verkoper terzake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden; dan wel
 - b. verkoper verklaart de schade vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen

gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. Een gestelde bankgarantie zal, in geval de juridische levering wordt uitgesteld, zo nodig moeten worden verlengd.

3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht 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 zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Artikel 12

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 de schade die de wederpartij 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 koopprijs, 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 van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. De notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:

- a. indien koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien verkoper zulks wenst, aan verkoper te betalen;
- b. indien verkoper in verzuim is, de door koper gestorte bedragen aan hem terug te betalen.

Artikel 13

1. Koper moet gedogen, dat op, in, aan en boven het verkochte en de bouw, buizen, leidingen, draden, palen, kabels, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, versterkers en andere werken ten behoeve van openbare voorzieningen, zoals gas, water, elektra, telefoon, radio, centraal of gemeenschappelijk antennesysteem en dergelijke worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders casu quo de betreffende nutsbedrijven, casu quo de exploitant van zodanig antennesysteem dit nodig zullen achten, een en ander zonder dat daarvoor aan koper enige vergoeding verschuldigd is, behoudens in geval van aanwijsbare schade.

2. Over bedoelde plaats en wijze van aanbrengen en onderhoud wordt tevoren met de eigenaar van het gekochte overlegd.

3. Koper is verplicht al hetgeen te eniger tijd krachtens dit artikel is aangebracht intact te laten en er voor, naar redelijkheid, zorg te dragen, dat daaraan geen schade wordt toegebracht.

Artikel 14

1. Bij niet-nakoming of latere afwijking van een of meer van de onder artikel 13 vermelde verplichtingen, zonder toestemming van burgemeester en wethouders, zal de koper of zijn rechtverkrijgenden naast de gemaakte kosten een direct opeisbare boete van € 2.500,- verschuldigd zijn aan de gemeente Hardenberg.

2. De gemeente heeft het recht om herstel, verandering of verwijdering te eisen van hetgeen in afwijking van het in deze voorwaarden gestelde is geschied. Wanneer aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering binnen de door burgemeester en wethouders in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, zal de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgenden en diens erf en woning zal daartoe kunnen worden betreden door de daartoe door burgemeester en wethouders aan te wijzen personen.

3. De eigenaar zal voor elke dag, dat hij weigerachtig is de toegang tot zijn erf en woning te verlenen, aan de gemeente door dit enkele feit een dadelijk opeisbare boete verbeuren van € 250,- per dag dat hij weigerachtig is met een maximum van € 10.000,-.

Artikel 15

De akte van levering zal bij afschrift of uittreksel worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

Artikel 16

De bepalingen in de artikelen 13 en 14, alsmede deze bepaling moeten bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van voormeld onroerende zaak en bij elke toekenning van een beperkt of zakelijk genotsrecht van de gehele onroerende zaak of een gedeelte daarvan aan de opvolgende eigenaar of de beperkt

of zakelijke gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente. Bij niet-nakoming van dit beding verbeurt de koper of opvolgende eigenaar, die deze bepaling overtreedt, ten behoeve van de gemeente Hardenberg een, door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, dadelijk opeisbare boete van € 12.500,-.

Kosten onderzoek notaris

Artikel 17

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Termijnen

Artikel 18

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Domiciliekeuze

Artikel 19

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

Opgemaakt en getekend te Hardenberg, op _____ 202..

Verkoper: Koper:
Naam teamleider Naam koper

Bijlage 2 Ingebruikgevingsovereenkomst

De ondergetekenden:

1. De gemeente Hardenberg, kantoorhoudend aan het Stephanuspark 1 te Hardenberg (7772 HZ), publiekrechtelijk rechtspersoon, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de, Teamleider OG Infrastructuur, gebouwen en gronden van de afdeling Openbaar Gebied-Infrastructuur, gebouwen en gronden, hierna te noemen 'Gemeente'

verklaart voor en namens de gemeente Hardenberg in gebruik te hebben gegeven aan de mede-ondergetekenden:

2. hierna genoemd: de gebruiker,

Die verklaart, met verwijzing naar aangehechte tekening, van de gemeente in gebruik te hebben gekregen: een perceel grond ter grootte van ongeveer m², kadastraal bekend gemeente , sectie , nummer , hierna ook te noemen het perceel.

1. Looptijd en beëindiging

1.1. Deze persoonsgebonden overeenkomst gaat in op voor een onbepaalde termijn en eindigt van rechtswege, na verhuizing of tussentijdse opzeggingen als bedoeld in artikel 4.

1.2. Deze persoonsgebonden overeenkomst eindigt van rechtswege door verhuizing of overlijden van de gebruiker.

1.3. Deze persoonsgebonden overeenkomst kan tevens door beide partijen schriftelijk worden beëindigd jaarlijks per 1 januari, waarbij een opzegtermijn van 3 maanden in acht wordt genomen.

2. Betaling

2.1 De gebruiker is voor het gebruik van het perceel aan de gemeente geen vergoeding/huur verschuldigd.

3. Voorwaarden voor ingebruikgeving

3.1 De grond dient te worden aanvaard in de toestand waarin deze zich op het tijdstip van de feitelijke ingebruikneming bevindt.

3.2 Het perceel wordt in gebruik gegeven als erf en/of tuin.

3.3 De gebruiker mag op het ingebruik gegeven grond zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder geen bouwwerken (schuttingen en overkappingen) oprichten.

3.4 Het betrokken perceel gedeelte mag naar eigen goeddunken worden ingericht met verstande dat:

- a. opgaande bomen en beplanting dienen te worden gehandhaafd en onderhouden;
- b. de bij een eventuele herinrichting vrijkomende materialen door of vanwege de gebruiker naar een vuilstortplaats worden gebracht;
- c. niet mag worden gehandeld in strijd met hetgeen in het bestemmingsplan of de gemeentelijke verordening is bepaald;
- d. brandkranen en afsluiterpotten, bijbehorende markeringen, sifons, afblaaspunten etc. zichtbaar en bruikbaar dienen te blijven;
- e. het terrein op nette wijze wordt onderhouden;

3.5 Gebruiker zal te allen tijde gedogen dat in het in gebruik gegeven grond kabels/leidingen/buizen met toebehoren moeten worden gelegd of zijn gelegen van nutsbedrijven, de gemeente en/of andere hiertoe bevoegd zijnde openbare instellingen.

3.6 De gebruiker is verplicht de gemeente en nutsbedrijven te allen tijde, maar alleen ter uitvoering van door de gemeente of nutsbedrijven nodig geachte werkzaamheden op of nabij de onroerende zaak, toegang te verlenen.

3.7 De gebruiker zal van de gemeente en nutsbedrijven geen vergoeding van schade eisen die veroorzaakt is bij de door of namens de gemeente of nutsbedrijven uitgevoerde werkzaamheden op het in gebruik gegeven perceel.

3.8 Het is gebruiker niet toegestaan om het perceel of enig recht uit deze overeenkomst aan een ander in gebruik af te staan of te verhuren.

3.9 De gebruiker verbindt zich het terrein, voor zoveel dit grenst aan de openbare weg, op voldoende wijze, ter beoordeling van de gemeente, afgescheiden te houden.

3.10 Behoudens voorafgaande toestemming van de gemeente is gebruiker niet gerechtigd aan of op het in gebruik gegeven perceel reclame aan te brengen of te doen aanbrengen.

4. Opzegging en beëindiging

4.1 De ingebruikgevingsovereenkomst kan worden opgezegd tegen het einde van de maand met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden.

4.2 Bij opzegging dient de grond tot genoegen van de gemeente te worden opgeleverd, zonder dat recht op schadevergoeding, onder welke benaming ook, ontstaat.

4.3 Na beëindiging van de ingebruikgevingsovereenkomst dient de gebruiker het in gebruik gegeven perceel/grond ontruimd aan de gemeente ter beschikking te stellen.

5. Tekortkoming

5.1 Bij toerekenbare tekortkoming van enige verplichting van de zijde van gebruiker, voortvloeiende uit deze overeenkomst, verbeurt de gebruiker, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 2.500,-, op welk bedrag de door de gemeente terzake van deze tekortkoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

5.2 Naast het gestelde in artikel 5.1 van deze overeenkomst behouden de gemeente en de gebruiker het recht om bij toerekenbare tekortkoming ten aanzien van enige verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te Hardenberg, op _____ 201

Namens de gemeente: gebruiker:
Teamleider

Bijlage 3 Huurovereenkomst

De ondergetekenden:

1. De gemeente Hardenberg, kantoorhoudend Stephanuspark 1 te Hardenberg (7772 HZ), publiekrechtelijk rechtspersoon, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door L.J. Luijben, teamleider van de afdeling Openbaar Gebied-Infrastructuur, gebouwen en gronden, daartoe gevolmachtigd door de burgemeester en handelend op basis van de Nadere regeling delegatie en mandaat van de gemeente Hardenberg 2001, hierna te noemen: "verhuurder"

en

2. [[aanvrager_naam]] en [[partner_naam]] te [[aanvrager_straat]] [[aanvrager_huisnummer]] [[aanvrager_postcode]] [[aanvrager_woonplaats]], hierna te noemen: "huurder";

in aanmerking nemende dat :

- aan verhuurder in eigendom toebehoort een gedeelte grond gelegen nabij de woning aan de [[ztc_locatie_adres]], groot circa [[ztc_aantal_vierkante_meters]] m², kadastraal bekend gemeente [[ztc_kadaster_gemeente]], sectie [[ztc_kadaster_sectie]], nummer [[ztc_kadaster_perceelnummers]] (ged.), zoals aangegeven op aangehechte kaart;
- huurder aan verhuurder heeft verzocht voornoemd gedeelte grond aan huurder te verhuren;
- hiertegen aan de zijde van verhuurder geen bezwaren bestaan, mits dit een tijdelijk karakter heeft en ook overigens door huurder aan het in deze overeenkomst gestelde wordt voldaan;
- met het oog hierop verhuurder en huurder terzake nadere afspraken willen vastleggen;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1

Verhuurder verklaart te verhuren aan huurder, gelijk huurder verklaart in huur aan te nemen, een gedeelte grond zonder opstallen, bouwwerken en/of erfafscheidingen, gelegen nabij de woning op de [[ztc_locatie_adres]], groot circa [[ztc_aantal_vierkante_meters]] m², kadastraal bekend gemeente [[ztc_kadaster_gemeente]], sectie [[ztc_kadaster_sectie]], nummer [[ztc_kadaster_perceelnummers]] (ged.), zoals aangegeven op aangehechte kaart.

Artikel 2

1. Deze huurovereenkomst gaat in op [[ztc_ingangsdatum|date]] en wordt aangegaan voor een onbepaalde tijd.
2. De huurprijs bedraagt € [[ztc_huurprijs]] per jaar.
3. Met het ondertekenen van deze overeenkomst en het ondertekenen van het machtigingsformulier machtigt huurder de gemeente om jaarlijks het verschuldigde bedrag automatisch te incasseren.
4. De huurprijs wordt elke 5 jaar geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex, vastgesteld door het CBS.
5. Verhuurder is gerechtigd bij niet tijdige betaling van de huur en op de wijze als hiervoor omschreven, de huur, na schriftelijke aanmaning, via gerechtelijke weg in te vorderen. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van de huurder.

Artikel 3

1. De huurovereenkomst kan te allen tijde, zonder recht op enige schadeloosstelling, zowel door huurder als verhuurder schriftelijk worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste drie maanden.
2. Bij beëindiging van de huur, om welke reden dan ook, zal geen restitutie van de bij artikel 2 lid 2 vermelde huurprijs plaatsvinden.
3. Huurder is verplicht bij beëindiging van de huurovereenkomst, het gehuurde in goede staat van onderhoud en vrij van verontreinigingen, ten genoegen van verhuurder ontruimd op te leveren; hierbij heeft huurder geen recht op vergoeding wegens aan, in of op de grond aangebrachte veranderingen of verbeteringen.

Artikel 4

1. De huurder aanvaardt het gehuurde in de staat waarin het zich bevindt op het moment van het aangaan van deze overeenkomst.
2. Huurder zal het gehuurde gebruiken als tuin.

Artikel 5

1. De huurder is verplicht het gehuurde in goede en ordentelijke staat te onderhouden en vrij van onregelmatige plantengroei en/of afvalstoffen.

2. Eventueel aanwezige bomen mogen niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder worden verwijderd. Niet toegestaan is het inslaan van spijkers en dergelijke in en het bevestigen van draden of gaas aan bomen, te graven dichtbij wortels van bomen, of anderszins zodanig te handelen, dat aanwezige bomen nadelige gevolgen hiervan ondervinden.

3. Indien het gehuurde gelegen is op hoeken van wegen, is huurder verplicht struiken of andere beplanting ten genoegen van verhuurder te snoeien en voorwerpen en voertuigen geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien de situatie naar het oordeel van verhuurder gevaarlijk is voor de veiligheid van de personen en goederen, het vrije uitzicht van verkeersdeelnemers belemmert of op andere wijze hinderlijk is voor het verkeer.

Artikel 6

1. De huurder mag op het gehuurde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder geen bouwwerken oprichten. De huurder mag op het gehuurde, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, aan de straatzijde geen afrasteringen of schuttingen plaatsen.

2. Het is huurder, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, voorts niet toegestaan om zaken aan te brengen in of op de grond als zitkuilen, vijvers, pergola's, verhardingen, dan wel over te gaan tot het verbouwen van groenten en fruit etc.

3. Huurder onthoudt zich te allen tijde van het verwijderen en/of verplaatsen van brandkranen en afsluiterstraatpotten, bijbehorende markeringen, sifons, afblaaspunten etc. respectievelijk het niet of minder toegankelijk of zichtbaar maken daarvan.

Artikel 7

1. De huurder zal te allen tijde gedogen dat in het gehuurde kabels/leidingen/buizen met toebehoren moeten worden gelegd of zijn gelegen van nutsbedrijven, de gemeente en/of andere hiertoe bevoegd zijnde openbare instellingen.

2. De huurder zal te allen tijde gedogen dat daartoe bevoegde personen het gehuurde kunnen betreden voor het verrichten van kabel-/leidingwerkzaamheden ten behoeve van het leggen, verwijderen, het onderhouden en inspecteren van kabels/leidingen/buizen.

3. De huurder kan bij de gemeente en/of nutsbedrijven geen aanspraak maken op vergoeding van schade die veroorzaakt is of zal worden door of vanwege de gemeente of nutsbedrijven uitgevoerde werkzaamheden in of op het gehuurde.

Artikel 8

1. De huurder is verplicht zich te onthouden van enig handelen waardoor het deugdelijk functioneren dan wel de bereikbaarheid van de in artikel 7 genoemde voorzieningen kan worden belet of belemmerd, dan wel de voorzieningen kunnen worden beschadigd. In dit verband is het de huurder in het bijzonder verboden in het gehuurde over een strook ter breedte van één meter ter weerszijden van een kabel of leiding:

- dieper te spitten dan dertig centimeter;
- op enigerlei wijze te ontgraven of te ontgronden;
- het gehuurde te gebruiken voor opslag van afvalstoffen, meststoffen dan wel composthopen;
- bomen of diep wortelende struiken te planten;
- palen en staven in de grond drijven.

2. Indien huurder wegens handelen in strijd met het vorenstaande, of anderszins, schade aan kabels en/of leidingen veroorzaakt, verplicht huurder zich tot vergoeding van daardoor aangerichte schade, geleden door het desbetreffende nutsbedrijf, de gemeente dan wel andere terzake bevoegd zijnde openbare instellingen, tenzij hij aannemelijk maakt dat de schade niet aan hem kan worden toegerekend.

Artikel 9

Het is de huurder verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden onder te verhuren of in (mede)gebruik te geven zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

Artikel 10

Huurder verschafft verhuurder en door verhuurder aan te wijzen gemachtigden, in verband met de uitoefening van hun toekomstige bevoegdheden, te allen tijde de onbelemmerde toegang tot het gehuurde.

Artikel 11

1. Het recht van huur is persoonsgebonden en gaat niet automatisch over op derden. Een eventuele gegadigde/nieuwe bewoner zal een daartoe strekkend schriftelijk verzoek moeten richten aan verhuurder. Indien het gehuurde niet opnieuw verhuurd kan worden, dan dient de verlatende bewoner/huurder het gehuurde in ontruimde staat op te leveren, zoals vermeld in artikel 3 lid 3. Indien de verlatende bewoner/huurder niet aan deze verplichting voldoet, zal de gemeente overgaan tot het vorderen van een rechterlijke machtiging, om het gehuurde op kosten van de verlatende bewoner/huurder te ontruimen.

2. In geval van verhuizing van huurder en een nieuwe bewoner die geen prijs stelt op het huren van de grond, kan door huurder, in overleg met verhuurder, een kortere opzegtermijn, als bedoeld in artikel 3, lid 1 in acht worden genomen. Het bepaalde in artikel 3 is alsdan onverminderd van toepassing.
3. Huurder verplicht zich om bij verkoop van zijn perceel een aspirant-koper op de juiste eigendoms-grenzen te attenderen, opdat geen onjuiste indruk van de grootte van het perceel ontstaat.

Artikel 12

1. Op alle geschillen met betrekking tot of voortvloeiende uit deze huurovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente Hardenberg is gelegen.

Artikel 13

1. Bij toerekenbare tekortkoming van enige verplichting van de zijde van huurder, voortvloeiende uit deze overeenkomst, verbeurt de huurder, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 2.500,-, op welk bedrag de door de gemeente terzake van deze tekortkoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
2. Naast het gestelde in artikel 13 lid 1 van deze overeenkomst behouden de gemeente en de gebruiker het recht om bij toerekenbare tekortkoming ten aanzien van enige verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te Hardenberg, op _____ 2021

Verhuurder: Huurder:

L.J. Luijben [[aanvrager_naam]] [[betrokkene_initialen]] [[betrokkene_achternaam]]

Bijlage 4 Verklaring van verjaring

VERKLARING VAN VERJARING

De ondergetekenden:

1. De gemeente Hardenberg, overeenkomstig artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd namens de burgemeester door de , Teamleider OG-Infrastructuur, gebouwen en gronden van de afdeling Openbaar Gebied en als zodanig handelend ter uitvoering van zijn besluit namens burgemeester en wethouders van Hardenberg d.d. , no. handelend op basis van de Nadere regeling delegatie en mandaat van de gemeente Hardenberg 2001. hierna te noemen: gemeente,

en

2. , wonende te , hierna te noemen: verkrijger,

- Verkrijger heeft aangetoond dat hij grond bij zijn woning, zoals aangegeven op bijgevoegde situatieschets, langer dan 20 jaar in het bezit heeft. Hierdoor is verkrijger door verjaring eigenaar geworden van een perceel grond gelegen aan de te , kadastraal bekend gemeente , sectie .., nummer;
- Gemeente betwist deze extinctieve verjaring niet;
- Gemeente en verkrijger stemmen in met inschrijving in openbare registers;
- De voor de overdracht vereiste akte zal worden verleden door een door de verkrijger nader te bepalen notaris;
- De akte van levering zal gepasseerd worden op een nader overeen te komen datum maar binnen een termijn van drie maanden na ondertekening van deze verklaring;
- Alle kosten welke voortvloeien uit de extinctieve verjaring, waaronder begrepen de notariskosten en het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkrijger;
- De betaling van deze kosten zal door de verkrijger geschieden uiterlijk op de datum waarop de notariële akte zal worden verleden.
- Verkrijger moet gedogen, dat op, in, aan en boven het verkregen grond de bouw, buizen, leidingen, draden, palen, kabels, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes, versterkers en andere werken ten behoeve van openbare voorzieningen, zoals gas, water, elektra, telefoon, radio, centraal of gemeenschappelijk antenne-systeem en dergelijke worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders casu quo de betreffende nutsbedrijven, casu quo de exploitant van zodanig antenne-systeem dit nodig zullen achten, een en ander zonder dat daarvoor aan koper enige vergoeding verschuldigd is, behoudens in geval van aanwijsbare schade.
- Verkrijger is verplicht al hetgeen te eniger tijd krachtens dit artikel is aangebracht intact te laten en er voor, naar redelijkheid, zorg te dragen, dat daaraan geen schade wordt toegebracht.
- De Gemeente en Verkrijger geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. De Gemeente en Verkrijger stellen aan het Kadaster zodanige, door Gemeente en Verkrijger goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

Aldus in drievoud opgemaakt getekend. Aldus getekend te Hardenberg op
_____ 201

Gemeente, Verkrijger,
Teamleider