

Beleidsnotitie Restgronden

Hof van Twente



Auteur: Ing. R.W.J. Mentink

www.metafoor.nl

21 december 2011

Vastgesteld d.d. 21-2-2012

Wijziging vastgesteld d.d. 7-1-2014

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3, 4
2. Uitgangspunten restgrond beleid	5, 6
3. Bepalingen voor verkoop restgrond	7
3.1 Bepalingen voor verkoop restgrond oneigenlijk in gebruik	8
3.2 Bepalingen voor reguliere verkoop restgrond	8
4. Bepalingen voor verhuur restgrond	9
4.1 Bepalingen voor verhuur restgrond oneigenlijk in gebruik	9
4.2 Bepalingen voor reguliere verhuur restgrond	10
5. Verjarings- en handhavingsprocedure	11
6. Communicatieplan	12

Bijlagen:

1. Toets criteria verzoek tot aankoop of huur restgronden
2. Toelichting verjaringsprocedure
3. Koopovereenkomst
4. Aanvraagformulier aankoop restgrond
5. Huurovereenkomst
6. Aanvraagformulier verhuur restgrond
7. Verklaring van verjaring

Hoofdstuk 1 Inleiding

De gemeente Hof van Twente is met haar zes kernen in 2001 ontstaan uit de vijf voormalige gemeenten Goor, Markelo, Diepenheim, Delden en Ambt Delden. De voormalige gemeente Ambt Delden bestond uit de kernen Hengevelde en Bentelo. Iedere kern heeft zijn eigen specifieke landschappelijke waarde in de gemeente. Het openbaar groen, maar ook het particulier groen, is in de meeste kernen van grote betekenis. De bomenstructuren spelen in de kernen een rol. De grote monumentale boomgroepen in oude lanen, vormen de meest bepalende groenelementen en zijn daarom zeer sfeerbepalend (*bron Groenstructuurplan 2003*).

Deze beleidsnotitie is opgesteld om het oneigenlijk gebruik van gemeentelijke restgronden te beëindigen en een duidelijk beeld te verkrijgen van de eigendomsverhoudingen. De bestaande beleidsregel restgronden is in 2001 vastgesteld. Na tien jaar is het moment aangebroken om deze te actualiseren. Voorafgaand aan het opstellen van deze beleidsnotitie heeft een aantal gesprekken plaats gevonden met de heer B.J. Sijbom, wethouder Wonen en Werken en de betrokken medewerkers van de afdelingen Ruimtelijke economische ontwikkeling (REO), Openbare Werken (OW) en Vergunning & Handhaving (V&H) van de gemeente Hof van Twente. Uit deze gesprekken is duidelijk naar voren gekomen hoe de gemeente met de restgronden om wenst te gaan en welke uitgangspunten geformuleerd dienen te worden ten behoeve van handhaving. Tevens zijn hierbij de criteria geformuleerd om tot verkoop of verhuur van restgronden over te kunnen gaan.

De gemeente is voornemens de gebruikers die oneigenlijk gebruik maken van gemeentegrond aan te schrijven. Daar waar mogelijk wordt een voorstel tot verkoop aan eigenaren van aangrenzende percelen gedaan. Verkoop vindt plaats indien dit past binnen de gestelde verkoopcriteria. Indien verkoop niet mogelijk blijkt, is verhuur een optie, doch niet wenselijk. Daar waar beide varianten niet tot de mogelijkheid behoren en er sprake is van oneigenlijk gebruik, wordt het perceel restgrond ontruimd en in de oude staat terug gebracht. Op deze manier ontstaat een duidelijk beeld van de eigendomsverhoudingen.

Inwoners van de gemeente die geen restgrond of gemeentegrond in gebruik hebben, maar wel voor aankoop van een aangrenzend perceel in aanmerking willen komen, kunnen een regulier verzoek tot aankoop indienen. De hiervoor geldende beleidskaders zijn eveneens in deze notitie opgenomen.

Onder restgrond verstaat de gemeente Hof van Twente:

'Percelen grond van beperkte omvang die aan particulier bezit grenzen. Daarbij mag de grond vanwege het karakter en de situering geen rol van betekenis spelen voor de openbare ruimte'.

Als gebruik wordt gemaakt van deze openbare ruimte zonder dat daar een overeenkomst met de gemeente aan ten grondslag ligt, is er sprake van onrechtmatig grondgebruik. In gebruik genomen percelen grond, passend binnen bovenstaande definitie, komen in beginsel in aanmerking voor verkoop of verhuur aan de gebruikers. In deze notitie wordt veelvuldig de definitie 'restgrond' gebruikt. Met restgrond wordt tevens verharde gronden, trottoirs, of anderszins ingerichte deelpercelen openbare ruimte bedoeld, die mogelijk bij derden in gebruik zijn, of waar interesse voor aankoop in bestaat.

In deze notitie worden de uitgangspunten, de toets- en besluitcriteria, de verkoop- en verhuur voorwaarden en de handavingsprocedure omschreven. Aangezien de uitvoering van het restgrond beleid valt of staat met een heldere en duidelijke communicatie met de burger, is tevens een communicatieplan toegevoegd.

In de bijlagen zijn naast een toelichting op de verjaringsprocedure, onder andere voorbeeld overeenkomsten en aanvraagformulieren opgenomen. Met het vaststellen van deze beleidsnotitie restgronden, komt al het voorgaande beleid over dit onderwerp te vervallen.

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten restgrond beleid

Bij de totstandkoming en uitvoering van dit beleid zijn de in het verleden opgestelde beleidsstukken betrokken. Het betreft de volgende beleidsstukken:

- Beleid inzake verkoop en prijsvorming kleine perceeltjes grond, juli 2001;
- Beleidslijn prijsstelling erfpachtcanon en opstalrecht, april 2003;
- Beleidsregel verkoop strookjes grond, oktober 2003;
- Beleidsvoorstel over het bouwen van erfafscheidingen op groenstroken en restgronden van particulieren percelen, november 2005.

Het doel van het beleid en de uitvoering hiervan is om inzicht te krijgen in de grondposities van de gemeente. Voor iedereen moet duidelijk zijn van wie welk perceel is.

Toetsingskader

De gemeente Hof van Twente beschikt over een actueel toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingsinitiatieven. Het algemene toekomstperspectief ligt vast in de Toekomstvisie Hof van Twente. De ruimtelijke vertaling vindt per kern plaats binnen de structuurvisies. In deze visies is op hoofdlijnen het ruimtelijk ontwikkelingskader vastgelegd. Dit ontwikkelingskader is vervolgens doorvertaald in de bestemmingsplannen.

De huidige bestemmingsplannen kennen een globaler karakter dan enkele jaren geleden. Dit om meer flexibiliteit en meer mogelijkheden voor de gebruikers te hebben. Binnen de functie 'wonen' zijn grotere gebieden aangeduid die deze bestemming hebben gekregen. Ook groengebieden en erftoegangswegen zijn binnen deze bestemming opgenomen en toegestaan.

In het Groenstructuurplan Hof van Twente 2003, wordt veelvuldig gewezen op de aanwezigheid van laanachtige boomstructuren in de diverse kernen, waarin karakteristieke groenelementen zijn opgenomen. Binnen de gemeente hebben ruim 320 bomen de monumentale status. Er dient te allen tijde voorkomen te worden dat door verkoop van deelpercelen, monumentale bomen dicht bij particuliere erfgronden komen te staan, zodat er hinder van overhangende takken en doorgeschoten wortels bij de aangrenzende eigenaren kan ontstaan.

De gemeente Hof van Twente hanteert met het nieuwe restgrondbeleid de volgende uitgangspunten:

Algemeen

- de gemeente wil die gronden in eigendom en/of gebruik houden die nodig zijn voor de uitoefening van haar taak, nu of in de toekomst;
- restgronden die de gemeente niet nodig heeft, komen in beginsel voor verkoop of verhuur in aanmerking;
- de gemeente handhaaft haar rechtspositie met betrekking tot eigendom en gebruik van restgronden, ongeacht de maatregelen en/of middelen die daar voor nodig zijn;
- het aan derden verkopen of verhuren moet bijdragen aan goed beheer van de overige openbare ruimte en de kwaliteit van deze openbare ruimte dient in stand te blijven;
- verkoop van restgronden moet leiden tot het terugdringen van onderhoudskosten;
- verkoop van restgronden mag niet leiden tot onveilige verkeerssituaties;
- indien er op het perceel restgrond een boom staat met de monumentale status, komt dit perceel niet voor verkoop in aanmerking.
- het aan derden verkopen of verhuren mag het belang van andere derden niet nadelig beïnvloeden;
- uitsluitend eigenaren van aangrenzende percelen kunnen restgronden aankopen of huren.

Kabels en leidingen

- indien er kabels en leidingen in het betreffende perceel liggen, is dat geen belemmering voor eventuele verkoop;
- bij verkoop van percelen waar kabels en leidingen in liggen, wordt een recht van opstal ten gunste van het nutsbedrijf gevestigd. Dit recht van opstal biedt nutsbedrijven de mogelijkheid nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen;
- bij verhuur van percelen waar kabels en leidingen in liggen, blijft het gevestigde recht van opstal ten gunste van het nutsbedrijf geldend.
- restgronden waar kabels van het hoofd hoogspanningsnet in liggen met een voltage van meer dan 50 kV en gronden waarop trafohuisjes of gasverdeelstations staan worden niet verkocht of verhuurd.

Gebruiksmogelijkheden

- de grond wordt verkocht als tuin;
- aankoop van een perceel restgrond leidt niet automatisch tot een bouwrecht;
- koper dient zich bij aankoop te houden aan de gestelde voorwaarden die verbonden zijn aangaande het gebruik van het perceel restgrond. Tevens vormen de (bouw) voorschriften behorend bij het vastgestelde bestemmingsplan het uitgangspunt aangaande de gebruikersmogelijkheden van het aan te kopen perceel restgrond;
- de gebruiksmogelijkheden van het perceel restgrond bij verhuur zijn in de huurovereenkomst vastgelegd.

Prijzen

- het verkopen of verhuren van restgronden vindt plaats tegen reëel geachte marktprijzen en gebruikelijke voorwaarden, waarbij de prijzen vooraf door de gemeente zijn vastgesteld;
- alle kosten die samenhangen met de eigendomsoverdracht, komen voor rekening van de koper. Dit betreft onder meer notariskosten, overdrachtsbelasting en kadastrale kosten;
- voor verkoop van restgronden gelegen in nieuwbouwwijken gelden aanvullende voorwaarden. Deze zijn opgenomen in het hoofdstuk 3 'Bepalingen voor verkoop restgrond'.

Hoofdstuk 3 Bepalingen voor verkoop restgrond

Aankoopverzoeken worden getoetst aan de hand van de volgende toets- en besluitcriteria:

1. Het betreft een perceel restgrond, zoals in de voornoemde definitie is omschreven;
2. De beleidsuitgangspunten zoals genoemd hoofdstuk 2 van deze notitie vormen de basis om tot verkoop over te kunnen gaan;
3. Verkoop van restgronden mag niet leiden tot versnippering van overige naastgelegen restgronden. Indien verkoop van één of meer naast elkaar liggende percelen restgrond niet mogelijk blijkt met inefficiënt groenbeheer tot gevolg, wordt de grond niet verkocht.

Per individueel perceel beoordeelt de gemeente aan de hand van de toets- en besluitcriteria of een perceel restgrond voor verkoop in aanmerking komt. Bewoners van huurwoningen kunnen niet in aanmerking komen voor aankoop van restgrond. Het is niet wenselijk dat een huurder bij het verlaten van de woning daar een grondpositie behoudt.

Koopprijzen

Het verkopen of verhuren van restgronden vindt plaats tegen reëel geachte marktconforme prijzen. In het vorige beleid werden 3 restgrondprijzen gehanteerd (in 2011 waren die € 28, € 56 en € 96). Om de vorige systematiek te vereenvoudigen is wordt voorgesteld om 2 vaste grondprijzen te hanteren. In de Beleidsnotitie Restgronden zijn de 2 vaste grondprijzen bepaald op € 56,00 en € 96,00 (exclusief overdrachtsbelasting en overige kosten). Dit geldt voor percelen met een oppervlakte tot 200 vierkantemeter. Voor restgronden wordt een grondprijs van € 56,00 gehanteerd. Voor restgronden met bouwmogelijkheden wordt een grondprijs van € 96,00 gehanteerd. In de Nota Grondbeleid onderdeel grondprijzen is ook aandacht besteed aan de verkoopprijs van restgrond.

Nieuwbouwwijken

Voor restgronden in nieuwbouwwijken die voor verkoop in aanmerking komen gelden afwijkende grondprijzen gedurende de eerste 10 jaar na datum van eerste bewoning. De onderstaande grondprijs geldt voor het gehele perceel restgrond in een nieuwbouwwijk, ongeacht de oppervlakte van het perceel restgrond.

Deze grondprijs wordt als volgt berekend:

Voor de verkoop van restgrond die plaatsvindt in de eerste vijf jaar na het moment van eerste bewoning wordt de volledige, op dat moment geldende, kavelprijs exclusief BTW per vierkante meter (m²) gerekend. In de onderstaande tabel zijn de prijzen opgenomen voor het jaar 2012. Hierbij is in dit rekenvoorbeeld uitgegaan van een uitgifte prijs voor bouwkavels van € 226,00 per m². Dit is niet de werkelijke uitgifteprijs. Vanaf het zesde jaar van bewoning neemt de grondprijs jaarlijks met € 34,00 per m² af ten opzichte van de bouwkavelprijs. Na 10 jaar is de grondprijs voor restgrond in nieuwbouwwijken gelijk aan de standaard grondprijs voor restgrond in de gemeente.

na	1 - 5	jaar	€ 226,00	per m ² restgrond
na	6	jaar	€ 192,00	per m ² restgrond
na	7	jaar	€ 158,00	per m ² restgrond
na	8	jaar	€ 124,00	per m ² restgrond
na	9	jaar	€ 90,00	per m ² restgrond
na	10	jaar	€ 56,00	per m ² restgrond

Tabel 1 rekenvoorbeeld grondprijs berekening in nieuwbouwwijken.

De prijs voor restgrond wordt met ingang van 1 januari 2013 jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex, vastgesteld door het CBS.

3.1 Bepalingen voor verkoop restgrond oneigenlijk in gebruik

Bij overdracht van het perceel restgrond hanteert de gemeente de volgende voorwaarden:

- het perceel restgrond wordt geleverd in de feitelijke staat waarin deze zich op het moment van ondertekenen van de koopovereenkomst bevindt;
- levering van het perceel restgrond vindt plaats binnen drie maanden na het tekenen van de koopovereenkomst;
- een regeling tot uitgestelde betaling behoort eventueel tot de mogelijkheden:
De koopovereenkomst wordt getekend, maar de daadwerkelijke juridische levering en betaling vindt pas 12 maanden later plaats. De koper heeft daardoor de mogelijkheid te sparen en kan de koopsom bij juridische levering voldoen.

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.

3.2 Bepalingen voor reguliere verkoop restgrond

In deze notitie zijn ook de uitgangspunten voor verkoop van restgronden aan eigenaren van percelen, die geen gemeentegrond in gebruik hebben, opgenomen. In deze paragraaf worden de voorwaarden weergegeven om voor een reguliere aankoop restgrond in aanmerking te komen.

Indien de gemeentelijke restgronden aan de bovengenoemde toets en besluitcriteria voldoen, bestaat de mogelijkheid een naastgelegen perceel restgrond van de gemeente aan te kopen.

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

- het perceel restgrond wordt geleverd in de feitelijke staat waarin deze zich op het moment van ondertekenen van de koopovereenkomst bevindt;
- levering van het perceel restgrond vindt plaats binnen drie maanden na het tekenen van de koopovereenkomst;

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.

Het college heeft op 7 januari 2014 besloten om in bijzondere gevallen af te wijken van de genoemde voorwaarden tot verkoop of verhuur van gronden. Als er sprake is van een bijzonder geval dan kan de grond "om niet" in gebruik worden genomen. Deze uitzonderingen worden voorgelegd aan het college.

Hoofdstuk 4 Bepalingen voor verhuur restgrond

Wanneer verkoop van de restgrond niet mogelijk is, is het in bepaalde gevallen mogelijk om de restgrond van de gemeente te huren.

Een huurovereenkomst is persoonsgebonden en gaat dus niet automatisch over op de nieuwe eigenaar/ gebruiker van het aangrenzende perceel.

Huurovereenkomst

Als bijlage 5 is bij deze beleidsnota een voorbeeld van een huurovereenkomst gevoegd. In de huurovereenkomst worden een aantal voorwaarden opgenomen, die in iedere huurovereenkomst terugkeren. Een van de voorwaarden is dat tussentijdse beëindiging mogelijk is, in het geval van een dringend gemeentebelang. 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 en gebruikt.

Huurprijzen en huurperiode

De gemeente hanteert vanaf 2012, voor restgronden een vaste huurprijs van € 2,00 per vierkante meter per jaar. Per huurovereenkomst geldt een minimale huurprijs van € 25,00 per jaar. De nieuwe huurcontracten worden aangegaan voor een periode van vijf jaar. De huurprijzen staan voor vijf jaar vast. De huurder ontvangt jaarlijks van de gemeente een nota voor het desbetreffende jaar. Indien een huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst de woning verlaat, wordt hiermee tegelijkertijd de huurovereenkomst van het aangrenzende perceel restgrond beëindigd. Een eventuele nieuwe bewoner kan opnieuw een huurovereenkomst met de gemeente aangaan. Bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst wordt de huurprijs opnieuw vastgesteld.

Beheer en onderhoud

De verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de verhuurde percelen restgrond ligt bij de huurder. Onder het onderhoud wordt ook het boomonderhoud verstaan.

4.1 Bepalingen voor verhuur restgrond oneigenlijk in gebruik

Om voor verhuur van restgrond, dat reeds in gebruik en beheer is bij de bewoner van het aangrenzende perceel, in aanmerking te komen gelden de volgende voorwaarden:

- Indien de oneigenlijk gebruiker aantoonbaar niet in staat is de koopprijs te voldoen kan een huurovereenkomst worden aangegaan. Na afloop van de overeengekomen periode vindt alsnog een levering van het perceel plaats tegen de dan geldende koopprijs. Indien hier geen gebruik van kan worden gemaakt, kan eventueel een nieuwe huurovereenkomst worden aangegaan.
- Indien verkoop niet haalbaar blijkt en in het kader van ondoelmatigheid er onevenredig hoge onderhoudskosten te verwachten zijn, is het onwenselijk een perceel in eigendom en beheer te behouden bij de gemeente. In dit geval wordt vanuit de gemeente op verhuur aangedrongen.

4.2 Bepalingen voor reguliere verhuur restgrond

Aangezien verhuur van gronden een grote administratieve last voor de gemeente met zich mee brengt heeft verhuur niet de voorkeur. Slechts in uitzonderlijke gevallen is het mogelijk om restgrond van de gemeente te huren.

Om voor verhuur van restgrond, dat in gebruik en beheer is bij de gemeente, in aanmerking te komen gelden de volgende voorwaarden:

- Het perceel restgrond ligt in een nieuwbouwwijk en de aangrenzende woningen zijn minder dan tien jaar bewoond, waardoor een afwijkende verkoopprijs wordt gehanteerd;
- Verkoop van het perceel restgrond is niet mogelijk en de onderhouds- en beheerskosten zijn onevenredig hoog, zodat vanuit de gemeente op verhuur wordt aangedrongen;
- Bewoners van huurwoningen worden in de gelegenheid gesteld restgronden te huren, mits de eigenaar van de woning hiervan op de hoogte is gesteld en geen zwaarwegende bezwaren heeft.

Hoofdstuk 5 Verjarings- en handhavingsprocedure

Verjaring

Wanneer een gebruiker van een perceel restgrond zich beroept op verjaring dan moet worden aangetoond dat er sprake is van bezit van de grond. Bezit wil zeggen het 'houden van de grond voor zichzelf'. Het enkel 'onderhouden' geldt niet als 'houden voor zichzelf'. Naar buiten toe moet zichtbaar zijn dat wordt 'gehouden voor zichzelf'. Bovendien moet overtuigend bewijs worden geleverd, waaruit blijkt dat gedurende de verjaringstermijn sprake is van bezit. Voor meer informatie over de verjaringsprocedure wordt verwezen naar bijlage 2.

Handhaving en ontruiming

Door middel van een gemeente breed 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 door middel van een aanschrijving de gebruiker om de desbetreffende grond binnen een redelijke termijn weer in de oude staat terug te brengen. Wanneer door verloop van tijd de 'oude staat' niet valt te herleiden, wordt in onderling overleg bepaald 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 aan de gemeente dient te worden opgeleverd.

Ontruiming kan eventueel via de rechter worden afgedwongen. Het is dan echter wel zaak dat de gemeente ook daadwerkelijk iets met de betreffende percelen gaat doen. Deze wijze van handhaving is echter niet wenselijk. De gemeente streeft er naar in goed overleg tot een oplossing te komen. Geeft de gebruiker geen gehoor aan deze ontruimingsplicht, dan zal de gemeente ontruimen op kosten van de gebruiker.

Hoofdstuk 6 Communicatieplan

1. Publicatie Twentsche Courant Tubantia (editie Hof van Twente) en Hofweekblad
2. Website en Email-account;
3. Aanschrijving algemeen, gevolgd door individuele aanschrijving;
4. Telefonisch spreekuur.

Algemeen

Bij de uitvoering van een project 'oneigenlijk gebruik restgronden' wordt het succes mede bepaald door een goede communicatie met de burger. Dit geldt zowel voor het vermeend oneigenlijk gebruik van gemeentegronden als voor de verkoop van restgronden die nog niet in gebruik zijn gegeven.

Ad 1. Publicatie Twentsche Courant Tubantia editie Hof van Twente, Hofweekblad

In de beschikbare bladen worden twee tot drie publicaties geplaatst waarin de uitvoering van het nieuwe beleid restgronden wordt aangekondigd. In de weekbladen kan periodiek de voortgang van het project oneigenlijk gebruik restgrond worden weergegeven. Daarnaast wordt een verwijzing opgenomen naar de gemeentelijke website waarin alle informatie omtrent het restgrondenbeleid actueel gehouden wordt.

Ad 2. Website

De gemeentelijke website dient als informatieportaal. Hier wordt met name uitleg gegeven aan de uitvoering van het project oneigenlijk gebruik restgrond en de geldende beleidsregels.

Ad 3. Aanschrijvingen

Nadat de voorbereidingen zijn getroffen en inzichtelijk is van welke gemeentegronden oneigenlijk gebruik wordt gemaakt, vindt een algehele aanschrijving plaats. Om de lopende verjaring te stuiten, worden alle gebruikers aangeschreven, met uitzondering van diegenen waarmee overeenkomsten gesloten zijn. Aansluitend wordt per kern het project uitgevoerd, waarbij individuele aanschrijvingen plaatsvinden.

Ad 4. Telefonisch spreekuur

Iedere week is er op een vast tijdstip de mogelijkheid telefonisch overleg te voeren met de medewerker die zich bezig houdt met het project oneigenlijk gebruik restgronden. Indien gewenst kunnen nadere afspraken gemaakt worden voor een persoonlijk gesprek.

Bijlage 1 Toets criteria verzoek tot aankoop of huur restgronden

Locatie

Adres

Kadastrale gegevens

Oppervlakte

Huidige gebruiker

Gebruik toegestaan?

Eerder verzoek ingediend? Ja/nee Afgewezen: ja/nee?

Ruimtelijke plannen

Wat is de bestemming?

Past verkoop /verhuur binnen de uitgangspunten van het Groenstructuurplan?

Staan er monumentale bomen op het perceel?

Nutsbedrijven en riolering

Zijn er leidingen / kabels van de nutsbedrijven aanwezig?

Ligt er gemeentelijk riool?

Gemeentelijke plannen

Benodigd voor wegverbreding / infrastructuur, fiets- of voetpad, parkeren, speelgelegenheid?

Benodigd voor herstructurering, nieuwbouw?

Is de grond voor de gemeente strategisch gelegen?

Publiekrechtelijke beperkingen

Zijn er publiekrechtelijke beperkingen bekend?

Derdenbelang

Zijn er belangen van andere inwoners of derden?

Zijn er zichtbare erfdienstbaarheden?

Zijn er rioolaansluitingen in de grond aanwezig?

Heeft het perceel een functie in de afwatering?

Betreft het een schouwstrook ten dienste van het onderhoud van de waterloop of spoorlijn?

Overige aspecten

Leidt verkoop tot een ondoelmatige indeling van eigendommen of beheer van openbare ruimte?

Perceel kan wel / niet* worden verkocht

Motivatie indien niet:

Perceel kan wel / niet* worden verhuurd

Motivatie indien niet:

Verkoopprijs:

Paraaf Rayonmanager

Paraaf OW

Paraaf REO

* Doorhalen wat niet van toepassing is

Bijlage 2 Toelichting verjaringsprocedure

Voordat wordt overgegaan tot een beoordeling van de verschillende oplossingen om het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond te beëindigen dient de looptijd van het gebruik inzichtelijk te zijn. Het is hiervoor noodzakelijk een onderscheid aan te brengen in de duur van verschillende ingebruiknemingen. In sommige gevallen is al tientallen jaren sprake van een ingebruikneming, zonder dat de gemeente hier tegen heeft opgetreden. In andere gevallen is het aangrenzende eigendom - de woning met tuin - al enkele keren van eigenaar gewisseld en werd de ingebruikneming van het gemeentelijk perceel (on)bewust 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. Deze twee perioden zijn in het burgerlijk wetboek (BW) opgenomen:

1. Situaties die korter dan twintig jaar hebben geduurd.
In juridische termen ook wel 'verkrijgende of acquisitieve verjaring' genoemd, opgenomen in hoofdstuk 3, artikel 99, (art. 3:99) van het BW.
2. Situaties die twintig jaar of langer hebben geduurd.
In juridische termen ook wel 'bevrijdende of extinctieve verjaring' genoemd, opgenomen in hoofdstuk 3, artikel 306, (art. 3:306) van het BW.

Om aanspraak te kunnen maken op verjaring, wordt in zijn algemeenheid uitgegaan van een periode van twintig jaar onafgebroken 'bezit' van het perceel. Deze periode is gebaseerd op de termijn die betrekking heeft op 'bevrijdende verjaring'.

Ad 1. Van verkrijgende verjaring is sprake indien een bezitter van een bepaald goed door het verlopen van een bepaalde periode, eigenaar (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 gedurende 10 jaar onafgebroken te zijn. Een bezitter is te goeder trouw indien hij zich als eigenaar (rechthebbende) beschouwt en zich ook redelijke wijs als zodanig mag beschouwen. Voor 'goede trouw' is het noodzakelijk dat er voldoende zorg en aandacht is besteed, om het bezit te kunnen bewijzen. 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 (zie hiervoor artikel 3:23 BW).

Ad. 2. Van bevrijdende verjaring is sprake indien een rechtmatig eigenaar zijn bezit terugeist, maar vanwege het verstrijken van een bepaalde termijn hier wettelijk geen aanspraak meer op kan maken. 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. Hiervoor gelden strenge eisen. Deze eisen zijn tot stand gekomen naar aanleiding van rechtelijke uitspraken voor vergelijkbare verjaringszaken uit het verleden.

Daarnaast moet de indruk bestaan dat het bezit dusdanig bij de bezitter ligt (oneigenlijk gebruiker), dat de algemene indruk bestaat dat de oorspronkelijke bezitter (gemeente) niet meer als eigenaar gezien kan worden. Hier zal niet snel sprake van zijn. Het enkel onderhouden van een stuk grond is

niet voldoende om het bezit van een stuk grond te verkrijgen. Het planten van struiken, verwijderen van andere begroeiing en het plaatsen van een tuinhuisje of een erfafscheiding kan dit wel met zich meebrengen. Het bezit van de grond kan dan naar het oordeel van de rechter door middel van inbezitneming verkregen worden. Anders dan bij verkrijgende verjaring is het niet nodig dat het bezit van het goed onafgebroken is. Om een beroep op verjaring te kunnen doen, dient de eiser aan de gemeente overtuigend bewijs te overleggen. Hiervoor kunnen oude foto's of getuigenverklaringen worden aangeleverd.

Stuiting van de verjaring

In juridische termen wordt het stopzetten van de looptijd van het gebruik van gronden zonder dat hiervoor een overeenkomst is aangegaan het 'stuiten van de verjaring' genoemd. De verjaringstermijn van 20 jaar kan worden stop gezet door middel van een aanmaning of mededeling zoals deze in het burgerlijk wetboek zijn opgenomen in artikel 3:317 lid 2 of door middel van erkenning, zoals in artikel 3:318 van het burgerlijk wetboek is omschreven.

- De eisen aan de aanmaning en de mededeling zijn gering. Een aanmaning of mededeling dient 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. Dat wil zeggen dat binnen 6 maanden na verzending van de aanmaning/mededeling een eis of een andere daad tot rechtsvervolgving moet worden ingesteld. Dit kan door middel van een tweede brief te sturen of een gesprek te laten plaatsvinden. Hierbij wordt nogmaals aangegeven dat de gebruiker het perceel onrechtmatig in gebruik heeft en dat de eigenaar het gebruik van het perceel terugweist. Als deze vervolgactie niet binnen zes maanden wordt uitgevoerd dan blijft de oorspronkelijke gebruikstermijn doorlopen en wordt de mogelijkheid tot verjaring niet stopgezet. In juridische termen: 'De verjaringstermijn wordt niet gestuit.'

- Van erkenning is sprake indien de gebruiker van de grond erkent dat niet hij, maar de gemeente rechthebbende/ eigenaar van de grond is. Het is niet noodzakelijk dat de erkenning door middel van een brief of op een andere wijze nadrukkelijk wordt aangegeven. Elke handeling of gedraging waaruit dit blijkt beëindigd (in juridische termen 'stuit') hiermee de looptijd van het gebruik en de mogelijkheid aanspraak te kunnen maken op verjaring. Zo stuit ook het aanbod tot koop van de grond de verjaring. Indien de verjaring op de 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 / niet tijdige stuiting van de termijn

De 'bezitter' kan na 20 jaar eigenaar worden indien de verjaringstermijn niet voor die tijd is gestuit. Het perceel restgrond wordt verkregen door degene die op het moment van verjaring bezitter is van het goed. Het maakt hierbij geen verschil of de bezitter te goeder trouw is (zie hiervoor artikel. 3:105 uit het BW). Uit dit artikel blijkt ook dat de verjaringstermijn blijft doorlopen, ook in geval van rechtsopvolging onder bijzondere titel (bijv. koop). Dit houdt in dat de termijn die een vorige eigenaar het perceel reeds in bezit had maar niet over het eigendomsrecht beschikte, meetelt in de periode dat een nieuwe eigenaar het perceel in bezit heeft. De bezitter wordt dus rechthebbende ongeacht het aantal jaren van zijn bezit. Er moet dan wel een akte van verjaring worden gemaakt en er moet inschrijving bij het Kadaster volgen. Als uitgangspunt wordt de termijn van twintig jaar gehanteerd. Tegen gebruik dat korter dan 20 jaar heeft geduurd, wordt normaal gesproken opgetreden. Als de gebruiker kan aantonen dat het gebruik rechtmatig is – door middel van een controleerbare toezegging dan wel een overeenkomst met de gemeente- zal niet handhavend worden opgetreden. Bij geconstateerde situaties waarbij overtuigend kan worden bewezen dat aan de voorwaarde voor bevrijdende verjaring is voldaan, wordt aan de verjaringsprocedure meegewerkt. De gemeente zal dan medewerking verlenen aan het opstellen van een akte van verjaring.

Samenvatting verjaringsprocedure

Het gebruik is rechtmatig als er een overeenkomst tussen de gebruiker en de gemeente bestaat.

In dat geval is aankoop of huur mogelijk.

Het gebruik is onrechtmatig, maar men is zich van geen kwaad bewust.

Indien dit langer dan tien jaar heeft geduurd kan men aanspraak maken op verkrijgende verjaring. De rechter zal hier niet snel mee instemmen aangezien in het openbare register van het kadaster duidelijk vermeld staat dat de gemeente eigenaar is.

Het gebruik is onrechtmatig, maar het gebruik duurt reeds 20 jaar of langer en het perceel is naar de buitenwereld ingericht alsof het in eigendom is van de gebruiker.

In dit geval kan men aanspraak maken op bevrijdende verjaring. Hiervoor moet overtuigend bewijs geleverd worden aan de gemeente waaruit blijkt dat minstens 20 jaar onafgebroken het perceel grond in 'bezit' is geweest. De gebruiker kan zonder vergoeding het perceel door middel van een akte van verjaring in eigendom krijgen. De notaris zorgt er vervolgens voor dat het perceel kadastraal in eigendom komt bij de gebruiker en als zodanig wordt ingeschreven in de registers van het kadaster. De kosten die hiermee gemoeid zijn komen voor rekening van de verkrijger.

Voorkomen dat gebruikers aanspraak kunnen maken op verjaring.

Indien de gemeente het vermoeden heeft dat gebruikers onrechtmatig gebruik maken van gemeentelijke grondpercelen dienen deze binnen een termijn van 10 of 20 jaar na aanvang van het gebruik te worden aangeschreven. In de aanschrijving moet het verzoek worden gedaan het gebruik te beëindigen. Hiermee wordt de mogelijkheid om op verjaring aanspraak te kunnen maken stop gezet. Binnen 6 maanden na de eerste aanschrijving dient door de gemeente een vervolgactie te worden uitgevoerd. Dit kan door middel van een aanschrijving of bijvoorbeeld een aanbieding tot koop van het perceel.

Bijlage 3 Koopovereenkomst

De ondergetekenden:

1. Het bestuur van de gemeente Hof van Twente, ten deze vertegenwoordigd door haar burgemeester, hierna te noemen: verkoper,

en

2. De heer, mevrouw (naam), ten deze vertegenwoordigd door de (naam), gevestigd/wonende (straat, postcode, woonplaats)
hierna te noemen: koper.

Verkoper en koper hierna gezamenlijk te noemen: partijen; en afzonderlijk ook te noemen: partij/wederpartij verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Verkoper verkoopt aan koper, die in eigendom aanvaardt, een perceel grond gelegen te (INVULLEN), ter grootte van circa (INVULLEN) m², kadastraal bekend gemeente, sectie (INVULLEN), nummer (INVULLEN) gedeeltelijk/ geheel zoals aangegeven op bijgevoegde situatieschets met arcering, voor de koopprijs van € (INVULLEN) exclusief overdrachtsbelasting (zegge: (INVULLEN) euro).

De volgende voorwaarden en bepalingen zijn van toepassing op deze overeenkomst.

Artikel 1 Notariële akte van levering

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden uiterlijk drie maanden na datum van na te melden besluit tot verkoop of zoveel later als partijen nader zullen overeenkomen.

Artikel 2 Kosten en belastingen

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. De koper erkent dat met betrekking tot de levering van het verkochte overdrachtsbelasting verschuldigd is. Deze overdrachtsbelasting is voor rekening van koper.

Artikel 3 Betaling

1. De betaling van de koopprijs, van de overdrachtsbelasting en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris of op een nader door partijen overeen te komen wijze.
2. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bankrekening en/of girorekening van de notaris of ter keuze van koper door creditering van de bankrekening of girorekening van de comptabele van de gemeente Hof van Twente, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta die dag.
3. Uitbetaling aan verkoopster zal plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen.
4. Indien de betaling van de koopsom in overleg met verkoopster plaatsvindt op een later tijdstip dan drie maanden na datum van het besluit tot verkoop, zal door koper aan verkoopster over de koopsom verschuldigd zijn de wettelijke rente verhoogd met de omzetbelasting daarover. In bijzondere door burgemeester en wethouders te bepalen gevallen geldt een nader door hen te bepalen rente.

Artikel 4 Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. Na het verlijden van de notariële akte van levering zal de verkoopster (gemeente) de afbakening voor rekening van koper in het veld inmeten. Verkoopster verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenares tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 15.
2. Het verkochte 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 dat gebruik zouden verhinderen, komen voor diens risico.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoopster per het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders wordt overeengekomen.
4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht of enig ander gebruiksrecht.
5. Koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering te inspecteren.
6. Koper is voornemens het registergoed te gebruiken als tuingrond (of indien van toepassing op deze verkoop als agrarisch onroerend goed). Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt verkoopster mede dat het haar niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Artikel 5 Juridische levering/ontbindende voorwaarden

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. Indien uit onderzoek bij de openbare registers blijkt dat met het registergoed lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor koper kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft hij het recht, mits schriftelijk en onder opgave van redenen, aan verkoopster mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet aanvaardt. Het staat verkoopster vervolgens vrij, door een schriftelijke mededeling aan de notaris, te verzenden binnen vijf dagen nadat de mededeling van koper haar heeft bereikt, deze overeenkomst te ontbinden.

Artikel 6 Opstalrecht voor kabels en leidingen

1. Ten laste van de onroerende zaak en ten behoeve van de gemeente en door deze aan te wijzen (nuts)bedrijven wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
2. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepgewortelde struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
3. De nutsbedrijven, en de gemeente, alsmede door de gemeente aan te wijzen derden, zullen voor eventuele aanleg en/of reparatie van en onderhoudswerkzaamheden aan onderliggende kabels en/of leidingen altijd vrije toegang hebben tot de desbetreffende grond, zonodig zonder enig vooroverleg.
4. Beschadigingen tengevolge van de onder lid 3 genoemde activiteiten toegebracht aan beplanting, werken, welke door koper op het perceel zijn aangebracht komen voor rekening van de koper; koper heeft geen verhaal van kosten op de gemeente Hof van Twente, de nutsbedrijven of door deze aangewezen derden.

Artikel 7 Overgang, overdracht, aanspraken

Alle aanspraken die verkoopster ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op de 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.

Artikel 8 Over- en ondermaat

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven grootte van het registergoed zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Artikel 9 Zakelijke belastingen

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte komen voor rekening van de koper vanaf één januari, volgend op de datum van de notariële akte van levering, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of aan wie de verplichting tot betaling is opgelegd.

Artikel 10 Garantieverklaring van verkoopster

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

1. Verkoopster is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
2. Het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd worden overgedragen. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
3. Het verkochte zal niet geheel of gedeeltelijk worden verhuurd, verpacht, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper.
4. Aan verkoopster zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.
5. Aan verkoopster is betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel 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 artikel 35 van de Monumentenwet;
 - c. Door verkoopster op provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
6. Het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
7. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht op optierecht.

Artikel 11 Bodemonderzoek

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte, is geen onderzoek verricht. Er is gezien het voorafgaande gebruik van de grond geen reden om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn.
2. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch voor de aanwezigheid van de draagkracht van beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
3. Indien het heden tot het verlijden van de notariële akte van levering blijkt van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke en niet aanvaardbare stoffen heeft koper het recht deze overeenkomst te ontbinden. In dat geval dient koper de grond ter vrije beschikking van verkoopster te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich thans bevindt.
4. Het risico dat, na het verlijden van de notariële akte van levering, in het verkochte verontreiniging aanwezig is, komt voor rekening van koper.

Artikel 12 Bijzondere verplichtingen

De kosten van erfafscheidingen van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 13 Beding met kwalitatieve werking

De koper en zijn rechtverkrijgenden moeten – zonder daartoe enig recht op vergoeding of schadeloosstelling te kunnen doen gelden – gedogen dat voorzieningen voor openbare doeleinden, zoals palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes, pijpleidingen en buizen op, in, aan of boven het verkochte en de opstallen door de gemeente of door andere door de gemeente aan te wijzen derden worden aangebracht, vervangen en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig zullen achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de koper overlegd. De koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.

Artikel 14 Informatieplicht verkoopster, onderzoeksplicht koper

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoopster er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar de geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar de geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen, voor zover deze aan verkoopster niet bekend zijn.

Artikel 15 Risico-overgang

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.

2. 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.

Artikel 16 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 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 danwel 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.

Artikel 17 Overige bepalingen

1. In gevallen, waarin de algemene verkoopvoorwaarden niet voorzien, beslist het college van burgemeester en wethouders.

2. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, in gevallen waarin zij dit nodig oordeelt, af te wijken van de algemene verkoopvoorwaarden.

Domiciliekeuze

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

Aldus in drievoud opgemaakt getekend.

Goor, _____

Woonplaats _____

Burgemeester Hof van Twente,
namens deze,

.....
(handtekening verkoper)
Afdelingsmanager REO

.....
(handtekening koper)

Bijlage: kaart te verkopen grond

Bijlage 4 Aanvraagformulier aankoop restgrond

Gegevens verzoeker:

Naam, voorletters :

Adres :

Postcode :

Woonplaats :

Email :

Gegevens aan te kopen perceel:

Plaatselijke aanduiding :

Kadastrale aanduiding :

Sectienummer :

Tel.nummer :

Reden voor verzoek tot aankoop:

(kadastrale tekening of situatieschets toevoegen)

Bomen:

Er staan bomen in dit perceel.

Eventuele bijzonderheden:

Handtekening:

Datum aanvraag:

Het aanvraagformulier met de kadastrale tekening of situatieschets kunt u retourneren aan:

- Gemeente Hof van Twente
t.a.v. mevrouw J. Prins / REO
Postbus 54
7470 AB GOOR

Bijlage 5 Huurovereenkomst

De ondergetekenden:

1. Het bestuur van de Gemeente Hof van Twente, ten deze vertegenwoordigd door haar burgemeester, hierna te noemen: verhuurder,

en

2. De heer, mevrouw (naam), ten deze vertegenwoordigd door de (naam), gevestigd/wonende (straat, postcode, woonplaats) hierna te noemen: huurder.

in aanmerking nemende dat:

- aan verhuurder in eigendom toebehoort een gedeelte grond gelegen nabij de woning op, groot circa..... m², kadastraal bekend gemeente, sectie .., nummer, met als bestemming....., een en ander als gearceerd aangegeven op aangehechte kaart;
- huurder aan verhuurder heeft verzocht voornoemd gedeelte grond aan huurder te verhuren;
- huurder zal de grond gebruiken als "tuin".
- 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 nader 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, groot circa m², kadastraal bekend gemeente Hof van Twente, sectie , nummer , een en ander als gearceerd aangegeven op aangehechte kaart.

Artikel 2

1. Deze huurovereenkomst gaat in op , wordt aangegaan voor een termijn van 5 jaren en eindigt, behoudens tussentijdse opzegging als bedoeld in artikel 3, op .
2. Na het verstrijken van de in lid 1 genoemde huurtermijn wordt de huurovereenkomst, behoudens tussentijdse beëindiging als bedoeld in artikel 3, stilzwijgend met 5 jaren verlengd.
3. De huurprijs bedraagt € per jaar, ofwel een huurprijs van ---- m² x € 2,00 p/m². Met een minimum van € 25,00 per jaar.
4. Huurder ontvangt van verhuurder jaarlijks een nota. Huurder verplicht zich tot voldoening van deze nota binnen 30 dagen na datum van verzending daarvan.
5. De huurprijs wordt elke 5 jaar herzien conform de prijsstelling restgronden geldend voor dat jaar.

6. Verhuurder is gerechtigd bij niet tijdige betaling van de huur en op 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 tussentijds schriftelijk worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste drie maanden.
2. Bij tussentijdse beëindiging van de huur, om welke reden dan ook, zal geen restitutie van de bij artikel 2, lid 3, vermelde huurprijs plaatsvinden.
3. Huurder is verplicht bij, al dan niet tussentijdse, 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. Het onderhoud van eventuele aanwezige bomen (ongeacht de omvang) zijn voor de huurder. Aanwezige bomen mogen niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder worden verwijderd of gekapt. 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

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.

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 overgaan tot het verbouwen van groenten en fruit etc.

Huurder onthoudt zich te alle 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 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 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 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 welcomposthoppen;
 - bomen of diepwortelende struiken te planten;
 - palen en staven in de grond te 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 verschaft 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 een strekkend schriftelijk verzoek moeten richten aan verhuurder. Indien de nieuwe bewoner het gehuurde niet wil overnemen dan dient de verlatende bewoner/huurder het gehuurde voor zijn rekening in de oude staat terug te brengen. Herstelt de verlatende bewoner/huurder de grond niet dan zal dit door de gemeente worden gedaan, de kosten hiervoor worden dan op de verlatende bewoner/huurder verhaald.
2. In geval van verhuizing van huurder en een nieuwe bewoner geen prijs stelt op continuering van de huurovereenkomst, 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 eigendomsgrenzen te attenderen, opdat geen onjuiste indruk van de grootte van het perceel ontstaat.

Aldus in tweevoud overeengekomen te Goor, d.d.
verhuurder,
Burgemeester Hof van Twente,
namens deze,

huurder,

Afdelingsmanager REO

Bijlage 6 Aanvraagformulier verhuur restgrond

Gegevens verzoeker:

Naam, voorletters :

Adres :

Woonplaats :

Email :

Gegevens te huren perceel:

Plaatselijke aanduiding :

Kadastrale aanduiding :

Sectienummer :

Tel.nummer :

Reden voor verzoek tot huur:

(kadastrale tekening of situatieschets toevoegen)

Bomen:

Er staan bomen in dit perceel.

Eventuele bijzonderheden:

Handtekening:

Datum aanvraag:

Het aanvraagformulier met de kadastrale tekening of situatieschets kunt u retourneren aan:

- Gemeente Hof van Twente
t.a.v. mevrouw J. Prins / REO
Postbus 54
7470 AB GOOR

Bijlage 7 Verklaring van verjaring

De ondergetekenden:

1. Het bestuur van de Gemeente Hof van Twente, ten deze vertegenwoordigd door haar burgemeester,
hierna te noemen gemeente,

en

2. De heer/mevrouw, wonende aan de te,

hierna te noemen: verkrijger,

- Verkrijger heeft aangetoond dat hij grond aan dezijde van de woning aan de .., 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.

Aldus in drievoud opgemaakt getekend.

Goor, _____

Woonplaats_____

.....
(handtekening gemeente)

.....
(handtekening verkrijger)

Bijlage: kaart te verkrijgen grond