

**Beleidsnotitie overhoekjes
(verkoop en verhuur)**

Renske Peters

Team Ondersteuning

30 september 2013



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Juridisch kader	
Huidig Beleid	
Nieuw Beleid	4
Definitie overhoekje	
Verhouding verhuur / verkoop	
Toetsingskader	5
Overhoekje huren (bijlage: model-huurovereenkomst)	5
Overhoekje kopen	6
Relatie tot bestemmingsplan	
Verkoop in geval van "De Econoom"	
Verkoopprijs	6
Voorwaarden bij verkoop	8
(bijlage: concept koopovereenkomst)	
Hoe moet een aanvraag ingediend worden?	8
Hoe wordt een aanvraag behandeld?	9
Stappenschema	10
Risicoparagraaf	11
In ieder geval naar College	
In ieder geval afgewezen	

Inleiding

De gemeente Terschelling is eigenaar van verschillende soorten grond. Deze grond is in diverse categorieën onder te verdelen zoals onder andere wegen, openbaar groen, openbare gebouwen, pachtgronden en daarnaast ook stukken grond die momenteel worden benoemd als overhoekjes. Het gaat hierbij om stukken grond die op een dusdanige locatie liggen waar de gemeente Terschelling geen direct belang bij heeft. Dit zijn vaak kleine stukken grond die gesitueerd liggen tussen openbare weg, openbaar groen (waaronder ook bos en duingebied) en woonpercelen.

Er komen op regelmatige basis verzoeken van burgers voor het aankopen van deze stukken gemeentegrond. Op dit moment weet de gemeente Terschelling niet goed met deze vragen om te gaan en worden deze stukken verhuurd als minder definitieve oplossing. De gemeente wil graag gehoor geven aan de verzoeken van de burger om, daar waar mogelijk, over te gaan tot verkoop van overhoekjes. Bijkomend voordeel is dat de administratieve lasten en onderhoudskosten verlaagd worden en de gemeente Terschelling daarnaast een eenmalige opbrengst incasseert.

In deze nota wordt niet beschreven hoe wordt omgegaan met verzoeken tot koop of huur van andere stukken grond dan 'overhoekjes'.

In deze nota wordt niet beschreven hoe wordt omgegaan met 'illegale' gebruikers van gemeentegrond, wij bevelen wel aan deze gebruikers – voor zover bekend – te benaderen over deze mogelijkheid tot koop, zodat het gebruik wordt geformaliseerd en de gebruiker de grond in eigendom kan verkrijgen, indien wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in deze nota.

Juridisch kader

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

Op privaatrechtelijke handelingen van de gemeente is de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) in principe niet van toepassing. In het Burgerlijk Wetboek (BW) staan de rechten en plichten van partijen beschreven, daarnaast zijn partijen vrij zelf afspraken te maken. De gemeente is in algemene zin wel gebonden aan de normen van de Awb en aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit betekent onder meer dat de burger mag verwachten dat de gemeente binnen een redelijke termijn een besluit neemt op een verzoek tot koop huur van een overhoekje of de aanvrager in kennis stelt van wanneer een besluit verwacht kan worden.

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

Huidig Beleid

Sinds vele tientallen jaren verhuurt de gemeente stukjes grond op basis van de tuintjesregeling. Halverwege de 20e eeuw is deze vorm van gebruik van gemeentegrond door particulieren ontstaan doordat de bewoners zorgden voor het onderhoud van kleine ongebruikte stukjes grond. De gemeente bespaarde hiermee

onderhoudskosten, de gebruikers verfraaiden het straatbeeld en genoten van de extra tuin bij de woning. Om het eigendom vast te leggen werd een symbolisch bedrag per jaar gevraagd. Begin 21e eeuw wordt dit beleid enigszins aangepast, bij nieuwe huurovereenkomsten worden de huurprijzen afgestemd op de grootte van het stuk grond wat wordt gebruikt. Gezien de afmeting en ligging van de stukken gebruikte grond speelt voor de gebruiker het vergroten van het woongenot een grote rol. In 2009 worden ook de bestaande huurders aangeschreven dat de huurprijs wordt aangepast.

De huurprijs wordt berekend op basis van de grondprijs. De huur per jaar is 2,5% van de kwart-grondprijs (in 2009 is dat € 0,94 per m²). Het minimum huurbedrag is €25,- per jaar. In juli worden de rekeningen hiervoor door de gemeente verzonden. Elke 5 jaar wordt de huurprijs van de huidige huurders geïndexeerd op basis van cijfers van het CBS.

Tegen de huurprijsverhoging zijn bij de invoering verschillende bezwaren binnengekomen. Gezien de grote overgang tussen oude en nieuwe huurprijs wordt de verhoging in enkele gevallen trapsgewijs (in maximaal 5 jaar) doorgevoerd.

Huurders geven in veel gevallen aan graag de grond te willen kopen.

In principe worden overhoekjes op dit moment niet verkocht, nu er geen eenduidig beleid is voor de verkoop van gronden. Indien er zwaarwegende belangen voor de verzoeker zijn kan de grond wel worden verkocht. De verkoopprijs is dan de vastgestelde grondprijs per m² (€159,- per m² in 2011) of, indien hiervoor aanleiding is, de taxatiewaarde. Bijkomende kosten (k.k., b.t.w., grondonderzoek e.d.) komen voor rekening van de koper. De gemeente stelt de verkoopovereenkomst op.

Nieuw Beleid

Definitie: “overhoekjes”

(Kleine) gemeentelijke percelen die niet voor de uitoefening van de gemeentelijke taak nodig zijn en slechts in beperkte mate dienend zijn aan het openbaar gebied. Het betreft groenstroken die zowel op zichzelf als in relatie tot het te vergroten perceel van beperkte omvang zijn en die direct grenzen aan het kadastrale woonperceel van de aanvrager. Het zijn percelen die uit het oogpunt van beheer beter kunnen worden afgestoten. De percelen hebben in het algemeen geen duidelijke bestemming of de functie waarvoor ze zijn aangelegd is niet meer aan de orde.

Verhouding verhuur / verkoop

De gemeente denkt met de mogelijkheid tot aankoop van een strook groen in een vraag te voorzien. Verkoop van grond zal voorlopig dan ook het uitgangspunt zijn, van waaruit de gemeente een verzoek steeds zal beoordelen.

Echter, er zullen steeds situaties blijven dat verkoop door de gemeente geen optie is. In dat geval blijft de burger de keuze hebben om een verzoek tot huur van grond te doen. Dit geldt in ieder geval, voor bewoners van (sociale) huurwoningen van bijvoorbeeld Pierre Louis cq De Veste.

Indien de gemeente zelf beslist de grond niet te verkopen, zal de gemeente steeds de afweging om de grond te verhuren maken, om op deze manier de burger zo veel mogelijk tegemoet te komen.

Toetsingskader cq afwegingskader bij de verkoop of verhuur van grond.

- het huidige gebruik en het door de aanvrager voorgestane gebruik
- besparing van onderhoudskosten
- de aanwezigheid van openbare nutsvoorzieningen,
- verkeerstechnische bezwaren
- eventuele esthetische bezwaren
- (strijd met) het bestemmingsplan

Daarbij geldt dat de grond niet wordt verkocht of verhuurd als:

- de uit te geven grond niet logisch aansluit op het perceel waarvan de verzoeker bewoner / eigenaar is;
- de betreffende grond deel uitmaakt van structureel, ecologisch, monumentaal of functioneel/beeldbepalend groen;
- in de grond gemeentelijke kabels en leidingen liggen (net als lantaarnpalen of brandkranen);
- er water (afwateringssloot) door het stuk grond loopt;
- er versnippering ontstaat (rechte lijnen zijn beter te controleren);
- de verkeersveiligheid in gevaar komt (zicht op het verkeer, parkeerproblemen of verkleining van voetpaden);
- er gerechtvaardigde belangen van derden zijn (is het speelterrein of zijn er bijvoorbeeld burens gelegen aan hetzelfde stukje grond?);
- door de aankoop of huur onlogische erfgrenzen ontstaan;
- de aankoop of huur niet past binnen het bestemmingsplan (zijn er ruimtelijke bezwaren tegen de bouw van vergunningvrije bouwwerken op de grond);
- de verkoop of huur niet past binnen de strategische overwegingen van de gemeente (zijn er bouw- of herinrichtingsplannen);

Percelen grond die niet in aanmerking komen voor verkoop, vanwege het niet voldoen aan de voorwaarden, kunnen eventueel worden verhuurd. Hiervoor gelden in principe dezelfde afwegingen. Het college heeft bij de toetsing het laatste woord.

Overhoekje huren (bijlage: model-huurovereenkomst)

Wanneer burgers een overhoekje huren tekenen zij een huurovereenkomst, de huurder is verplicht het gehuurde in nette staat te onderhouden. De grond moet altijd beschikbaar zijn voor onderhoud aan kabels en leidingen. De huur kan door beide partijen weer opgezegd worden, de huurder is verplicht de grond in ontruimde staat op te leveren. Indien de huurder de woning verlaat dient de huurder de huur op te zeggen.

De huur bedraagt 2,5% van de kwartgrondprijs per jaar per m² (€0,94 per m² per jaar in 2008) met een minimumbedrag van €25,-. Naar aanleiding van verschillende reacties op de huurprijs is door het college op 5 juli 2011 besloten om ook een maximumhuurbedrag vast te stellen, van € 325,- ongeacht de grootte van het overhoekje.

Overhoekje kopen

Relatie tot bestemmingsplan

Als een strook groen verkocht wordt, wordt deze meestal onderdeel van het perceel van de kopende partij, waardoor dit perceel groter wordt. Als de strook groen in het bestemmingsplan aangemerkt staat als groenvoorziening of openbaar groen, dan mogen hier geen gebouwen en soms zelfs geen bouwwerken op geplaatst worden. Het verschil tussen bouwwerken en gebouwen is als volgt; een bouwwerk is bijvoorbeeld een schutting en een gebouw is bijvoorbeeld een schuurtje. Aan deze gebouwen en bouwwerken kunnen weer voorschriften verbonden zijn. Deze voorschriften kunnen per bestemmingsplan verschillen. Ook is er verschil voor het buitengebied of een van de dorpskernen. In het bestemmingsplan zijn deze voorschriften opgenomen, zodat de kopende partij zich hiervan op de hoogte kan stellen.

Bestemmingsplannen dienen eens per tien jaar door de gemeente aangepast te worden. Over het algemeen is het zo dat de verkochte overhoekjes, die eerst de bestemming openbaar groen hadden, in een nieuw vastgesteld bestemmingsplan de bestemming (kunnen) krijgen van het hoofdperceel waaraan het nu gekoppeld is. Als koper/eigenaar van een perceel dien je echter wel te controleren of deze wijziging ook werkelijk plaatsvindt.

Verkoop in geval van “de Econoom” van De Veste

De Veste heeft een nieuwe koopvorm van woningen geïntroduceerd op Terschelling in 2013. Bewoners kunnen het juridisch en economisch eigendom van hun woning kopen. De ondergrond blijft echter in eigendom bij De Veste en wordt voor een periode van 30 jaren in erfpacht uitgegeven. Nadien wordt de erfpacht verlengd of beëindigd. De bewoner heeft dan de mogelijkheid om de woning terug te verkopen aan De Veste of om de ondergrond in eigendom te verkrijgen.

In de situatie dat verzoekers eigendom hebben volgens deze constructie is het mogelijk om een overhoekje te kopen. In de overeenkomst wordt opgenomen dat de grond wordt verkocht als erf bij het hoofdperceel en dat de eigendom van de grond het eigendom van de woning moet volgen. Verkoop van de woning aan een derde kan dus pas plaatsvinden indien de overhoek ook wordt gekocht.

In het geval de woning terug wordt gekocht door De Veste aan het einde van de erfpacht zal de grond ook aan De Veste moeten worden overgedragen. Indien De Veste op dat moment niet bereid is om de grond in eigendom te aanvaarden kan eventueel gesproken worden over terugkoop van de overhoek wanneer deze weer aan het openbaar groen kan worden toegevoegd.

Verkoopprijs

In het verleden zijn er door de gemeente verschillende methodes gebruikt bij het vaststellen van de verkoopprijs van grond. Door de jaren heen zijn er ook verschillende pogingen geweest om tot beleid te komen voor de verkoop van overhoekjes, tot een definitief beleid heeft dit tot op heden niet geleid. In plaats van verkoop is steeds gekozen voor de verhuur van grond. In 2009 is de verhuurprijs per m² vastgesteld. De m² prijs wordt berekend als 2,5% van de kwart grondprijs per jaar, met een minimum huurbedrag van € 25,- per jaar.

De grondprijs wordt vastgesteld door het college en jaarlijks met 2% geïndexeerd. De grondprijs bedraagt in 2010 € 156,- per m² en in 2011 € 159,- per m².

Alvorens wij toelichten welke wijze van prijsbepaling voor overhoekjes wij hanteren geven wij in overweging mee: het is niet makkelijk om tot een eenduidige prijs te komen. Verkoop van grond is maatwerk, dat geldt ook in geval van overhoekjes. Wij hebben met het prijsbeleid geprobeerd een balans te vinden tussen de belangen van de potentiële koper en die van de gemeente. Het is denkbaar dat door een uniform beleid in sommige gevallen een onredelijk hoge of lage verkoopprijs wordt vastgesteld. Dit is eigenlijk niet te voorkomen, tenzij wordt gekozen voor maatwerk, dus taxatie van elk te verkopen stukje grond afzonderlijk.

Het afzonderlijk taxeren heeft echter weer als nadeel dat de kosten hiervoor buitensporig hoog zijn en de voorzienbaarheid van de burger kleiner wordt. Met dit vaststaande beleid kan iedere aanvrager zelf al een berekening maken van de te verwachten verkoopprijs. Is deze te hoog, dan zal geen aanvraag worden ingediend.

In deze notitie stellen wij het volgende beleid voor het bepalen van de verkoopprijs voor: Bij het vaststellen van de verkoopprijs per m² wordt de grondprijs als uitgangspunt gehanteerd. De koppeling van de verkoopprijs van overhoekjes aan de grondprijs heeft als voordeel dat de verkoopprijs door de jaren wijzigt wanneer de grondprijs wijzigt, jaarlijkse herziening of aanpassing van deze notitie is daarmee niet nodig. Bij het bepalen van de waarde van overhoekjes gebruiken wij een systeem waarin het gebruik van de grond en de oppervlakte van de grond wordt meegewogen.

Gebruik:

Bij verkoop van overhoekjes zullen wij een onderscheid maken in gebruiksklassen: Naarmate het stuk grond dat wordt verkocht meer gebruiksmogelijkheden kent is de verkoopprijs hoger. De gebruiksmogelijkheden worden bepaald door het bestemmingsplan, het feitelijke gebruik en het redelijkerwijs te verwachten gebruik. In *Gebruiksklasse 1* zijn de gebruiksmogelijkheden erf, tuin, gebouwen en bouwwerken.

In *Gebruiksklasse 2* zijn de gebruiksmogelijkheden minimaal, bijvoorbeeld doordat de grond is bestemd als bos of duin.

De beslissing om de overhoek geheel of gedeeltelijk aan te wijzen als een bepaalde gebruiksklasse ligt bij het college en wordt bepaald aan de hand van de bestaande bestemming in het geldende bestemmingsplan, het feitelijke gebruik en het redelijkerwijs te verwachten gebruik. Dit zal per overhoek verschillen. Het onderscheid in gebruiksklassen geeft tevens de mogelijkheid de overhoek te differentiëren, namelijk in een méér en minder bruikbaar deel.

De prijs van een overhoekje per m² is:

- bij gebruiksklasse 1 1/3 grondprijs (in 2013: € 53,- per m²)
- bij gebruiksklasse 2 1/4 grondprijs (in 2013: € 39,75 per m²)

* Notariële kosten bij Notariskantoor Mensink € 270,- voor een akte overhoekjes.)

* Kadastrale kosten inmeten en inschrijven akte:

- inschrijving akte van levering € 158,-
- plus voor akte met uitmeting vooraf € 560,- of;
- plus voor akte met kleine percelen (minder dan 100 m²) € 82,-

(Prijspeil 2013)

Voorwaarden bij verkoop

- De koper is eigenaar van het aangrenzende perceel. Bewoners van een huurwoning kunnen de grond eventueel wel huren, maar nooit kopen.
- (k.k.) Kadastrale kosten, notariële kosten, overdrachtsbelasting (6% over de koopsom), omzetbelasting, kosten voor bodemonderzoek e.d. komen voor rekening van de koper.
In 2011 is er een afspraak met notaris Mensink, de koopprijs, kadastrale en notariële kosten worden rechtstreeks door de koper aan de gemeente overgemaakt, de notaris draagt zorg voor inning van de overdrachtsbelasting
- Risico's van bodemverontreiniging komen voor rekening van koper. De koper kan desgewenst vooraf bodemonderzoek laten uitvoeren.
- De bestemming is veelal groen. Een eventueel ander gebruik vraagt wellicht wijziging van het bestemmingsplan, hiervoor gelden de gewone procedures. De verantwoordelijkheid ligt bij de koper.
- De gemeente stelt verkoopovereenkomst op. (bijlage: model-verkoopovereenkomst)
- Klic-melding ter bepaling van de ligging van kabels en leidingen wordt door de gemeente verzorgd (kosten €26,-).
- Indien er grond wordt verkocht met kabels en leidingen wordt hiervoor een erfdienstbaarheid gevestigd.

Hoe moet een aanvraag ingediend worden?

Een verzoek om grond te kopen of huren kan worden gezonden aan het college.

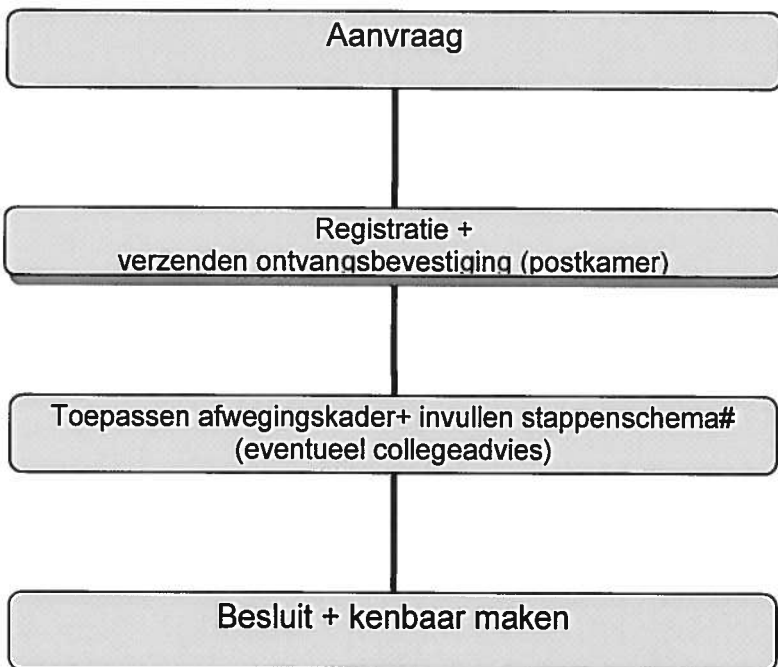
De aanvraag moet schriftelijk worden ingediend, eventueel per e-mail.

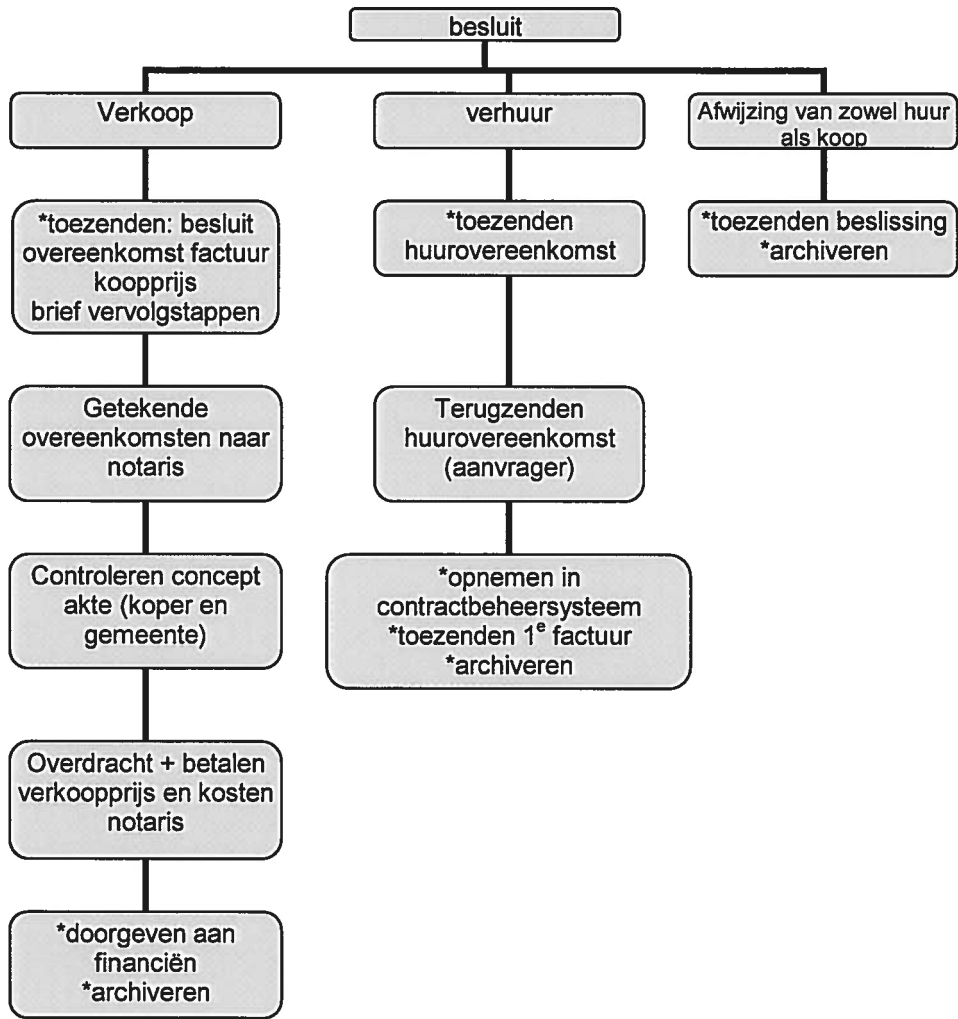
Bij de aanvraag moet een situatieschets / tekening worden bijgevoegd waarop het beoogde stuk grond is aangegeven.

Hoe wordt een aanvraag behandeld? (1)

Het college van B & W heeft op 24 september besloten om een volmacht te verlenen aan de medewerkers juridisch control en de teamleider ondersteuning voor het verrichten van de nodige privaatrechtelijke rechtshandelingen ter uitvoering van de beleidsnotitie overhoekjes. Deze volmacht is gepubliceerd in de Terschellinger van donderdag 10 oktober en geldt sindsdien.

(bijlage: <<Algemene volmacht voor het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen ter uitvoering van de beleidsnotitie overhoekjes (verkoop en verhuur)>>)





Hoe wordt een aanvraag behandeld? (2)
stappenschema beoordeling verzoek overhoekje
(regie medewerker juridisch control)

Stap	Paraaf medewerker en opmerkingen
maken van situatie tekening (exacte locatie, afmetingen overhoek, perceelcode(s))	
maken van Klic-melding / waterstromen toestemming netbeheerders / Wetterskip verkoop (evt. opstalrecht)	
Kadastraal onderzoek (is de verzoeker eigenaar / huurder van de woning waaraan de overhoek grenst)	
Verkeersveiligheid na onttrekking aan de openbaarheid Beleidsmedewerker verkeer	
Planologie / Bestemmingsplan / Ruimtelijke ordening Bebouwing mogelijk / wenselijk? beleidsmedewerker RO	
Belangen van derden (buren?), erfdienstbaarheden?	(vestigen erfdienstbaarheid notariële akte € 450,- prijspeil 2013)
Versnippering , functioneel of beeldbepalend groen	
Andere strategische overwegingen (bouw / herinrichtingsplannen)	
Past besluitvorming binnen volmacht of collegebesluit nodig / wenselijk? -beslissing mogelijk politiek gevoelig - groot financieel risico / belang -volmachtgever heeft aangegeven zelf te willen beslissen in gevallen	
Algemeen eendoordeel Verkoop / verhuur Gebruiksklasse 1 / 2 Beperkingen / erfdienstbaarheden	

Risicoparagraaf

Hieronder staan een aantal afwegingen waarmee in deze notitie is geprobeerd rekening te houden, maar welke dusdanig onvoorspelbaar zijn dat volledig voorzien in deze omstandigheden niet mogelijk is. Deze afwegingen hebben wel onderdeel uitgemaakt van de notitie maar vormen een voorzienbaar risico waarin niet is voorzien.

- Onvoorziene omstandigheden in de toekomst, waardoor de strook grond weer nodig kan zijn voor de uitvoering van gemeentetaken.
- De koper heeft een enorm financieel gewin door de aankoop van gemeentegrond (verkoopprijs te laag).
- Verkoopprijs is te hoog in verhouding met de verhuurprijs. Of ook de verhuurprijs is te hoog, waardoor gebruikers interesse verliezen. De gemeente krijgt dan de zorg voor het onderhoud terug.

In ieder geval worden aan het college voorgelegd:

- indien bekend is dat omwonenden (belanghebbenden?) zich een(negatieve) mening hebben gevormd over de mogelijke onttrekking van het groen ten behoeve van overhoekjes. De belangenafweging wordt door het college zelf gemaakt na advisering volgens het #stappenschema.

In ieder geval wordt het verzoek afgewezen indien:

- het gaat om grond gelegen in het bos tussen Longway, Europalaan, Burgemeester van Heusdenweg en Gerrit Knoplaan
- het gaat om grond gelegen in het bos achter Parnassiaweg, Prinses Margrietlaan
- het gaat om groen opgenomen in nieuwe wijken, zoals bijvoorbeeld in de Noordermieden, tenminste gedurende de eerste tien jaren na oplevering van de wijk

Model Koop- en verkoopovereenkomst

De ondergetekende,
hierna te noemen partij 1 of koper,

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

mede-ondergetekende,
hierna te noemen partij 2 of verkoper,

R.H. Bats, wonende te West-Terschelling, wnd. burgemeester van de gemeente Terschelling ten deze handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. ... verklaart te hebben verkocht en in volle en vrije eigendom te zullen overdragen:

een perceel gemeentegrond grenzend aan ...,
uitmakende een gedeelte ter grootte van circa ...m² van het perceel kadastraal bekend gemeente Terschelling sectie A, nr. ..., welk gedeelte met kruisarcering is aangegeven op een aan deze overeenkomst gehechte tekening;

de koopsom bedraagt € ... exclusief 2 of 6% overdrachtsbelasting en exclusief notariële en kadastrale bijkomende kosten,

en voorts onder de volgende voorwaarden:

Artikel 1: Notariële akte van levering

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

Artikel 2: Kosten en belastingen

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

Artikel 3: Betaling

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

Artikel 4: Feitelijke levering en staat van het verkochte

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

Artikel 5: Juridische levering

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

Artikel 6: over- en ondermaat

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

Artikel 7: Verrekening van zakelijke belastingen

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

Artikel 8: Risico-overgang, beschadiging

1. Het verkochte komt voor rekening en risico van koper zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat.
2. Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de in artikel 1 genoemde datum van levering koper niettemin uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede – zonder enige bijzonder tegenprestatie naast de overeengekomen koopsom – alle rechten welke partijen ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde, jegens derden kan doen gelden.
3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde vindt geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrenge

van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden aangebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening van de koper zijn, tenzij uit eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Artikel 9: Garantieverklaringen

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

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

Artikel 10: Informatie- en onderzoeksplicht partijen

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

Artikel 11: ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

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

Artikel 12: Bijzondere bepalingen

Bodemverontreiniging

- a. Er is geen feitelijk bodemonderzoek gepleegd. Slechts is volstaan met een historisch onderzoek van de bodem. Op grond van dit historisch bodemonderzoek is verkoper niet bekend met feiten die er op wijzen dat het verkochte ernstige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoonmaken van het perceel, dan wel tot het nemen van andere maatregelen. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het perceel geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
- b. Mede gelet op het feit dat koper voorafgaand aan deze verkoop bij brief is gewaarschuwd dat het niet is uitgesloten dat de grond vervuild is en dat bij het vaststellen van de koopprijs ermee rekening is gehouden dat nader uit te voeren bodemonderzoek en eventuele bodemverontreiniging voor rekening en risico van koper is, sluit verkoper iedere aansprakelijkheid voor eventuele bodemverontreiniging uit.
- c. Partijen komen overeen dat koper de verkoper vrijwaart voor aanspraken van derden.

Artikel 13: Kosten onderzoek notaris

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

Artikel 14: Woonplaatskeuze

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

Aldus getekend te West-Terschelling op

.....

de koper

de verkoper

...

J.H. Bats,
burgemeester

Bijlage: tekening

Model huurovereenkomst

Geachte heer, mevrouw,

Op [DATUM] hebben wij van u een verzoek ontvangen tot het [huren/kopen] van
Hierbij bieden wij u een huurovereenkomst voor de grond onder de volgende overwegingen en met in acht name van onderstaande voorwaarden te huur aan.

OVERWEGINGEN

Er kunnen kabels en leidingen van diverse nutsbedrijven aanwezig kunnen zijn op en/ of in de directe nabijheid van het gehuurde. Voor deze kabels en leidingen geldt een gedoogplicht. Hiermee moet rekening worden gehouden en er moet zorg voor worden gedragen dat hieraan geen enkele schade kan ontstaan.

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

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

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

VOORWAARDEN

1. De huurovereenkomst heeft betrekking op een strook gemeentegrond van ca. xx m², gelegen aan de xxxzijde van het perceel xxxxxxx te xxxx, zoals op de bijgevoegde tekening is aangegeven.
2. Het gebruik van de grond als tuin past binnen de bestemming, de bestemming wijzigt niet door het gebruik. Gebruik, anders dan als tuin is niet toegestaan. Op het gehuurde mogen geen opstallen of andere getimmerten worden gebouwd.
3. Het is toegestaan ter plaatse een afrastering aan te brengen ter hoogte van maximaal 1 meter boven het maaiveld. De afrastering dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand en constructieve veiligheid. Het is niet toegestaan ter plaatse zonder toestemming van verhuurder een andere afrastering aan te brengen. Naast toestemming op basis van deze overeenkomst kunnen er publiekrechtelijke verplichtingen gelden (bijvoorbeeld het hebben van een vergunning).
4. De huur bedraagt € per jaar, telkenmale te voldoen op rekening van de gemeente Terschelling binnen 14 dagen na ontvangst van de rekening. De vergoeding zal periodiek, voor het eerst in 2014 en daarna elke 5 jaar, worden aangepast aan de hand van de ontwikkeling van het consumenten prijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens (basis 2006=100).
5. Deze huurovereenkomst is van kracht wanneer deze overeenkomst door de huurder ondertekend wordt teruggestuurd. Indien de overeenkomst niet binnen vier weken na dagtekening wordt teruggestuurd vervalt dit aanbod. Bij terugzending wordt de ingangsdatum van de huur bepaald op [datum van ontvangststempel van de getekende huurovereenkomst bij de Gemeente].
6. De huuropzegging wordt voor beide partijen gesteld op 3 maanden.
7. Wederverhuur, onderverhuur dan wel in gebruikgave aan anderen is niet toegestaan en zal bij constatering leiden tot onmiddellijke opzegging van de huur.
8. Bij beëindiging van de huur ontstaat generlei aanspraak op enige vergoeding van de zijde van de gemeente Terschelling.
9. De grond dient bij beëindiging van de huur ontruimd en in goede staat van onderhoud opgeleverd te worden. Indien de huurder in gebreke blijft is de gemeente bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de gebruiker zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist en blijft de vergoeding verschuldigd tot het tijdstip waarop de nodige voorzieningen zijn verricht. De gemeente kan op verzoek hiertoe beslissen dat

- de door huurder aangebrachte wijzigingen, zoals afrastering, bestrating of beplanting, niet ongedaan hoeven te worden gemaakt. Hiervoor is de gemeente in geen geval een vergoeding hoe dan ook genaamd schuldig aan de huurder.
10. Kabels en leidingen bestemd voor transport van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen, van energie of informatie moeten worden gedoogd. Bij aanwezigheid van kabels en /of leidingen dient u aan de voorwaarden van de desbetreffende nutsbedrijven te voldoen. Werkzaamheden aan deze kabels en /of leidingen moeten onmiddellijk en zonder bezwaar kunnen worden uitgevoerd, waarbij geen recht op vergoeding bestaat hoe dan ook genaamd.
 11. De huurder kent de zaak volledig en aanvaardt deze in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en leidende erfdienstbaarheden. De gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele gebreken die de zaak blijkt te hebben en die de gemeente op het moment van het aangaan van de overeenkomst daadwerkelijk niet kende of naar op dat moment gangbare opvattingen niet hoefde te kennen.
 12. De huurder is verplicht de zaak als een goed huurder en overeenkomstig de bestemming te gebruiken en het voor zijn rekening in zodanige staat te houden en onderhouden dat het deze bestemming kan dienen.
 13. Indien de gemeente ten gevolge van de huurovereenkomst hoger in de onroerende zaak- of enige andere belasting of wegens andere lasten wordt aangeslagen of belast dan voorheen, is de huurder verplicht het meerdere aan de gemeente te betalen.
 14. De huurder is aansprakelijk voor de schade, van welke aard ook, aan de zaak en daarin bevindende kabels of leidingen van nutsbedrijven als gevolg van doen of nalaten dat aan hem is toe te rekenen, alsmede voor schade door gedragingen of nalaten van hen die zich met zijn welbevinden op de grond bevinden. Huurder vrijwaart de gemeente in deze voor aanspraken van derden op schadevergoeding.
 15. De huurder dient bij verhuizing de huur schriftelijk op te zeggen. Opzegging geschiedt per de eerste dag van de maand. De huur blijft in ieder geval verschuldigd tot het eind van de in punt 6 genoemde termijn.

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

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

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
gemeentesecretaris / algemeen directeur.

J.H. Bats,
burgemeester.

Voor akkoord huurder,
.....

Algemene volmacht voor het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen

Onderwerp: Algemene volmacht voor de medewerkers juridisch control voor het mogen verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen

Burgemeester en wethouders van Terschelling;

overwegende dat het voor het efficiënt functioneren van de gemeente Terschelling wenselijk is een algemene volmacht te verstrekken voor het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen en artikel 6 Mandatenbesluit 2013 de wijze van uitoefening daarvan regelt; gelet op artikel 60 e.v., boek 3 van het Burgerlijk Wetboek *[BW]* en artikel 6 Mandatenbesluit 2013;

BESLUITEN:

- I. algemene volmacht te verstrekken aan de functionarissen genoemd in de bijlage om in onze naam privaatrechtelijke rechtshandelingen te mogen verrichten;
- II. dat artikel 6 uit het Mandatenbesluit 2013 van toepassing is op de uitoefening van de algemene volmacht;
- III. dat dit besluit met bijlage kan worden geciteerd als «*Algemene volmacht voor het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen*» en in werking treedt op 10 oktober 2013;
- IV. tot bekendmaking van de algemene volmacht in nieuwsblad «*de Terschellinger*».

Aldus besloten op 24 september 2013 door J.H. Bats (*wvd. burgemeester*) en T.D. de Jong (*wethouder*) in tegenwoordigheid van H.M. de Jong (*secretaris*).

H.M. de Jong
gemeentesecretaris / algemeen directeur

J.H. Bats
burgemeester



Informatie van het Gemeentebestuur

Het college van burgemeester en wethouders
Postbus 14
8880 AA West-Terschelling
0562 - 446244

Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van dit besluit niet. Indien u van mening bent dat gelet op de betrokken belangen, onverwijld spoed van dit besluit is vereist, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, Sector Bestuursrecht tevens verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Overige bekendmakingen

• **Aanvullende vergoeding OV-chipkaart 2013**
Studenten die recht hebben op studiefinanciering kunnen in aanmerking komen voor een vergoeding voor de bootkosten van maximaal € 56,61 per jaar. Dit jaar kan er een vergoeding worden gevraagd voor het kalenderjaar 2013. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- de student ontvangt studiefinanciering
- de student volgt geen onderwijs op Terschelling en de ouders van de student zijn woonachtig op Terschelling of
- de student volgt onderwijs op Terschelling (Maritieme academie) en de ouders zijn woonachtig aan de vaste wal
- de student kan niet gratis gebruik maken van de veerboot

Om de vergoeding te krijgen kunt u het aanvraagformulier invullen. Dit formulier kunt u vinden op www.terschelling.nl. U kunt het formulier ook ophalen bij de publieksbalie.

Het formulier moet uiterlijk 1 november 2013 worden opgestuurd naar de gemeente Ameland. Bij het formulier moet ook een kopie van de OV-chipkaart ingeleverd worden en een bewijs studiefinanciering.

Deze regeling wordt voor onze gemeente uitgevoerd door de gemeente Ameland. Voor vragen kunt u terecht bij het Klant Contact Centrum, tel. 0519-555 555, e-mail info@ameland.nl

• Zitting commissie van advies voor de bezwaarschriften

Op 14 oktober 2013 houdt de commissie van advies voor de bezwaarschriften vanaf 14.00 uur een openbare hoorzitting in de raadzaal van het gemeentehuis. Aan de orde komen de volgende bezwaarschriften:

- De heer C.G.A. Janssen, tegen de last onder dwangsom wegens een bijgebouw bij een recreatiewoning op het perceel Midsland aan Zee 308
- De heer C.G. Scheepstra, tegen de weigering van het verzoek tot het verlengen van een begunstigingstermijn op het perceel Oosterend 15
- Mevrouw N.G. Boschma e.a., tegen de omgevingsvergunning voor het inrichten van een zolderverdieping, het plaatsen van een uithangbord en terrasschermen op het perceel Willem Barentszstraat 19

Informatie over deze procedures ligt ter inzage in de inforuimte van het gemeentehuis.

• Gezondheidsbeleid Friese Waddenellanden ter inzage

De concept-nota Gezondheidsbeleid Friese Waddenellanden 2013-2017/Terschelling ligt met ingang van 10 oktober 2013 tot 31 oktober 2013 ter inzage in de inforuimte op het gemeentehuis en is te downloaden op www.terschelling.nl. Gedurende de tervisieperiode kunnen belanghebbenden hun zienswijze schriftelijk indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Terschelling.

• Volmacht

Bij besluit van 24 september 2013 zijn de volgende functionarissen gevolmachtigd om uitvoer te geven aan de beleidsnotitie Overhoekjes (verkoop en verhuur).

- teamleider Ondersteuning
- medewerker Juridisch control

De beleidsnotitie is aangepast. Deze is te vinden op de www.terschelling.nl

• Melding evenement

- VOF Halfweg voor het houden van een herfstfair op de boerderij aan het Koolpad 7 te West-Terschelling op 23 oktober 2013 van 11.00 tot 17.00 uur. (verzonden 2 oktober 2013)