



PLAN VAN AANPAK ONGEREGISTREERDE  
INGEBRUIKNAME GEMEENTEGROND

Juni 2017

## Inhoud

|            |                                                                 |    |
|------------|-----------------------------------------------------------------|----|
| H1         | Algemeen.....                                                   | 3  |
| 1.1        | Inleiding .....                                                 | 3  |
| 1.2        | Doel notitie .....                                              | 3  |
| H2         | Procedure .....                                                 | 3  |
| 2.1        | Actieve verkoop .....                                           | 3  |
| 2.2        | Verkoop met zakelijk recht of verhuur.....                      | 4  |
| 2.3        | Prijzen .....                                                   | 4  |
| 2.4        | Bestemmingsplan .....                                           | 4  |
| H3         | Handhaving en/of ontruimingsprocedure (revindicatie) .....      | 5  |
| H4         | Procedure bij verjaring .....                                   | 6  |
| 4.1        | Definities .....                                                | 6  |
| 4.2        | Procedure bij verjaring .....                                   | 7  |
| H5         | Wijkgericht.....                                                | 8  |
| H6         | Communicatie.....                                               | 8  |
| H7         | Afwijken van het beleid/Hardheidsclausule .....                 | 8  |
| H8         | Voorkomen van nieuwe illegale situaties .....                   | 8  |
| 8.1        | Controle na afloop .....                                        | 8  |
| 8.2        | Borging beleid in VHL.....                                      | 9  |
| Bijlage 1  | Algemene brief .....                                            | 10 |
| Bijlage 1a | Algemene brief reeds verhuurde stukken grond .....              | 14 |
| Bijlage 2  | Schematische weergave uitgifte .....                            | 16 |
| Bijlage 3  | Schematische weergave terugvordering/revindicatie.....          | 17 |
| Bijlage 4  | Schematische weergave verjaring .....                           | 18 |
| Bijlage 5  | Verkoopprijzen en verhuurprijzen .....                          | 19 |
| Bijlage 6  | Standaard verkoopovereenkomst .....                             | 20 |
| Bijlage 7  | Standaard verkoopovereenkomst met opstalrecht (bv Stedin) ..... | 24 |
| Bijlage 8  | Standaard verhuurovereenkomst.....                              | 29 |

## H1 Algemeen

### 1.1 Inleiding

De gemeente Leerdam is eigenaar van flink wat gronden. Er komen gevallen voor waarbij door particulieren of bedrijven als naastliggende grondeigenaar gebruik gemaakt wordt van gemeentegrond. Soms is daarvoor een overeenkomst aanwezig, maar vaak gebeurt dat zonder dat hiervoor toestemming is verleend. In veel gevallen gebeurt deze ingebruikname zonder opzet, het gaat hier bijvoorbeeld om een foutieve plaatsing van omheining. Echter, dit gebeurt soms ook opzettelijk.

In het concernprogramma 2016 en 2017 is opgenomen om met een strategie te komen voor de aanpak van het (illegaal) gebruik van gemeentegrond.

Op 28 februari heeft het college de notitie 'Strategie aanpak ongeregistreerde ingebruikname snippergroen' vastgesteld.

### 1.2 Doel notitie

Deze notitie beschrijft het Plan van Aanpak, d.w.z. de stappen die genomen moeten worden om te komen tot verkoop, verhuur dan wel revindicatie van de stukken grond om daarmee de registratie op orde te krijgen.

## H2 Procedure

### 2.1 Actieve verkoop

Het doel van het project is om de registratie van de ingebruikname van de gemeentegrond op orde te krijgen. De inzet daarbij is om zoveel mogelijk stukken grond te verkopen. Andere opties leiden tot administratieve rompslomp met daarbij de nodige kosten. Bovendien is het voor de gemeente niet interessant om stukjes grond in onderhoud terug te nemen.

De gemeente gaat uit van het eigendomsrecht zoals dat in de openbare registers is vastgelegd. Mochten partijen van mening zijn dat de informatie uit de openbare registers niet juist is, dan worden zij in de gelegenheid gesteld dit aan te tonen. Partijen zijn zelf verantwoordelijk voor het aantonen van hun stellingen en de gemeente zal de eventuele kosten van deze bewijslevering niet vergoeden.

Om het project beheersbaar te houden wordt het project wijk voor wijk uitgevoerd. Per wijk wordt aan begin van de uitvoering van het project een inloopavond georganiseerd.

Alle personen die volgens de inventarisatielijsten gemeentelijk snippergroen in gebruik hebben worden aangeschreven. In de brief wordt uitleg gegeven over het project. Bij de brief wordt een antwoordkaart verzonden met het verzoek deze ingevuld binnen de gestelde termijn te retourneren en daarbij aan te geven of men bereid is tot aankoop van de gemeentegrond.

Per dossier wordt beoordeeld of verkoop of eventueel huur mogelijk is of dat grond moet worden teruggevorderd.

Het snippergroen wordt verkocht tenzij de situatie tot problemen leidt bv op het gebied van (sociale) veiligheid, bereikbaarheid, kabels en leidingen.

Wanneer verkoop mogelijk is, ontvangen de bewoners een standaardovereenkomst (zie bijlage 2). Ze kunnen reageren op deze overeenkomst via mail of in een gesprek.

Aan de hand van het gesprek wordt een definitieve koopovereenkomst opgesteld en ondertekend door het afdelingshoofd (die daartoe gemandateerd is).

Aspirant-koper ontvangt de overeenkomsten, waarna exemplaren worden ondertekend en geretourneerd (twee retour bij verkoop). De administratieve afwikkeling en notariële afwikkeling bij de notaris is op kosten van de koper.

## 2.2 Verkoop met zakelijk recht of verhuur

Bij situaties waar sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals wanneer in het perceel kabel- en leidingtracés zijn gelegen die niet verwijderd of verlegd kunnen worden, wordt bekeken in overleg met de eigenaar van de kabels en/of leidingen of ze verkocht kunnen worden met een zakelijk recht, waarbij de koper te allen tijde aan de eigenaar van de kabels en/of leidingen toestemming geeft om werkzaamheden uit te voeren op de aangekochte grond. Indien er geen toestemming komt van het waterschap en/of nutsbedrijven wordt de mogelijkheid van verhuur onderzocht.

Extra aandachtspunten hierbij zijn de beschoeiingen die aanwezig zijn en waarvan het eigendom en/of beheer ook overgedragen dient te worden. In de verkoopovereenkomst worden er dan extra artikelen toegevoegd.

## 2.3 Prijzen

De prijzen die in het huidige snippergroenbeleid worden gehanteerd, zijn een belemmering bij de mogelijke verkoop. Op grond van dit gegeven kan de gemeente ervoor kiezen om een korting te geven binnen dit project. Gedurende de looptijd van het project wordt dan ook uitgegaan van een lagere prijs. Het gelijkheidsbeginsel en de Wet Markt en Overheid komen daarmee niet in het geding.

Voor de prijzen die gehanteerd worden tijdens het project zie bijlage 5.

## 2.4 Bestemmingsplan

De gemeentegrond wordt verkocht met de geldende bestemming met vermelding dat de bestemming op termijn zal worden herzien naar "Tuin". Na afronding van het snippergroenproject zal de gemeente bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan een bestemmingsplanwijziging doorvoeren waarin de verkochte stukken snippergroen de bestemming "Tuin" krijgt.

### H3 Handhaving en/of ontruimingsprocedure (revindicatie)

Indien het gebruik van gemeentegrond niet via verkoop of verhuur kan worden geregeld of als de bewoner weigert mee te werken, dan zal de gemeente de grond terugvorderen. Dit is voor de gemeente echt een uiterst middel om het gebruik te beëindigen. De gemeente hanteert bij terugvorderen de volgende procedure, zie ook bijlage 3

#### **Stap 1: Het verzoek tot ontruimen van de grond**

In bovengenoemde situaties is de eerste stap het sturen van een aanschrijving waarin staat aangegeven dat verkoop danwel verhuur niet mogelijk is en dat de grond wordt teruggevorderd. Inwoners wordt verzocht het gebruik van de grond te staken en de grond te ontruimen. Inwoners kunnen een gesprek aanvragen waarin wordt uitgelegd waarom het gebruik niet gelegaliseerd kan worden.

#### **Stap 2: Markering erfgrens**

Omdat voor een ontruiming eerst duidelijk moet zijn waar ter plekke de kadastrale grenzen liggen wordt, indien er een geschil is over de ligging van de erfgrens, het Kadaster of een andere onafhankelijke landmeetkundige organisatie ingeschakeld om de grens te reconstrueren aan de hand van veldwerken van het Kadaster. Is er geen geschil over het eigendom van de grond dan geeft een medewerker van de gemeente, in samenspraak met de inwoner, ter plekke aan waar de nieuwe erfafscheiding dient te komen.

#### **Stap 3: Aanzegging tot ontruiming**

Indien de juiste erfgrens ter plekke is gemarkeerd krijgt de inwoner 8 weken de tijd om de erfafscheiding terug te plaatsen op de erfgrens en daar ook te laten staan. De gemeente stelt de inwoner schriftelijk op de hoogte van deze termijn. Deze brief wordt aangetekend verstuurd om zeker te weten dat deze brief de inwoners bereikt. Ook deze brief bevat, voor de zekerheid, de motivering voor het besluit tot terugvordering. Tevens wordt vermeld dat de gemeente, indien de inwoner de grond niet ontruimt, ontruiming in rechte zal vorderen en dat zij de daarmee gemoeide kosten op de inwoner zal verhalen.

#### **Stap 4: Controle**

Na het verstrijken van de eerste termijn van 8 weken vindt er een controle plaats of de grond ook daadwerkelijk ontruimd is. Indien de grond ontruimd is, richt de gemeente de grond zo snel mogelijk opnieuw in. Bij de herinrichting wordt samenwerking gezocht met de bewoner.

#### **Stap 5: Tweede aanzegging tot ontruiming plus aanzegging van eventuele kosten voor gedwongen ontruiming**

Indien de grond niet ontruimd is, wordt er een tweede aangetekende brief gestuurd met een nieuwe ontruimingstermijn van 4 weken. Deze brief geldt als een laatste waarschuwing dat de gemeente, bij weigering van de inwoner om de grond te ontruimen, ontruiming in rechte zal vorderen en dat zij de daarmee gemoeide kosten op de inwoner zal verhalen.

## **Stap 6: Dagvaarding**

Indien ook deze tweede termijn overschreden is, gaat de gemeente bij de rechter een machtiging tot ontruiming vragen. Dit moet gebeuren binnen maximaal 6 maanden na de eerste aanmaning. Gebeurt dit niet binnen 6 maanden, dan is de verjaringstermijn niet gestuit en loopt deze gewoon door. In het Nederlandse recht geldt het verbod van eigenrichting. Dit houdt in dat de gemeente niet op eigen initiatief de grond mag ontruimen, zolang er discussie is over de vraag wie bezitter/eigenaar is van de grond. Om die reden is de gemeente verplicht om een rechterlijke machtiging te halen. De kosten die gemoeid zijn met deze procedure worden tevens op de inwoner verhaald.

Indien de eis is toegewezen, is het van belang om ook daadwerkelijk uitvoering te geven aan de tenuitvoerlegging van de eis. Op de bevoegdheid tot tenuitvoerlegging is namelijk ook weer een verjaringstermijn van toepassing (20 jaar).

## **H4 Procedure bij verjaring**

Het is belangrijk dat de gemeente actief handelt bij ingebruikname van gemeentegrond, aangezien zonder maatregelen de gebruiker door verjaring alsnog eigenaar kan worden van de gemeentegrond. Er wordt onderscheid gemaakt tussen verkrijgende en bevrijdende verjaring.

### **4.1 Definities**

#### Eigendom door verjaring

Het is mogelijk om eigenaar te worden van een perceel (gemeente)grond door verjaring. Het is echter van belang om twee soorten verjaring te onderscheiden, te weten verkrijgende verjaring en bevrijdende verjaring.

Van **verkrijgende** verjaring is sprake bij een onafgebroken bezit van tien jaar te goeder trouw (artikel 3:99 lid 1 Burgerlijk Wetboek). Van goede trouw is alleen sprake als de burger zich ook terecht als eigenaar van het perceel mocht beschouwen. Een bezitter wordt niet geacht te goeder trouw te zijn als hij had kunnen weten, bijvoorbeeld door het kadaster te raadplegen, dat de grond die hij in bezit nam, niet van hem maar van de gemeente was.

Daarnaast bestaat, zoals gezegd, de mogelijkheid van het verkrijgen van een perceel grond door **bevrijdende** verjaring (artikel 3:105 BW juncto artikel 3:306 BW). Van bevrijdende verjaring is sprake als de burger een perceel grond in zijn bezit heeft op het moment dat een periode van twintig jaar verstrijkt. Bij bevrijdende verjaring speelt het begrip goede trouw geen rol. Dus ook als de bezitter weet dat hij en/of zijn rechtsvoorgangers het perceel grond niet in eigendom had(den), wordt hij als bezitter van het stuk grond eigenaar als de verjaringstermijn van twintig jaar is afgelopen. Na verloop van twintig jaar kan de gemeente als (voormalige) eigenaar namelijk geen vordering tot beëindiging van het onrechtmatige bezit meer instellen.

## 4.2 Procedure bij verjaring

In de praktijk is zelden sprake van inbezitneming te goeder trouw, daar waar het gronden betreft. In de regel kan worden aangetoond dat de inwoner bekend is met het gegeven dat hij de grond niet op legale wijze in gebruik heeft c.q. geen eigenaar is door eenvoudig het Kadaster te raadplegen.

Wanneer de 'oneigenlijke' gebruikers zich beroepen op verjaring, zal in eerste instantie door de gemeente een verzoek tot bewijslast worden ingediend. De gebruikers zijn hier verantwoordelijk voor, de gemeente hoeft haar eigendom niet te bewijzen.

Na de beoordeling van het door inwoners aangeleverde bewijs voor een beroep op verjaring zijn er de onderstaande opties. De gemeente kiest welke optie zij het best passend acht in de individuele situatie en probeert zoveel als mogelijk de zaak in der minne te regelen. De opties zijn als volgt te omschrijven, zie ook bijlage 4.

### 1. Verjaring is door de inwoner aangetoond, overschrijving via akte van verjaring.

Wanneer de bewijslast door de gemeente wordt ervaren als voldoende en overtuigend, zal de verjaring 'erkend' worden en zal de gemeente zijn medewerking verlenen aan inschrijving ervan in de openbare registers. De nieuwe eigenaren moeten een notariële verklaring laten opmaken bij de notaris met daarin opgenomen om welk registergoed het gaat, tegen wie de verjaring werkt, welke feiten tot de verjaring hebben geleid en of de verjaring wordt betwist door degene tegen wie zij werkt. Verder moet door de notaris worden verklaard of alle betrokkenen hebben medegedeeld met de inschrijving in te stemmen, ofwel moet hij verklaren dat er voldoende bewijsstukken zijn overgelegd en aan de verklaring gehecht, die genoegzaam aantonen dat er van verjaring sprake is. De akte wordt vervolgens ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Deze kosten zijn voor rekening van de nieuwe eigenaren.

Laat de nieuwe eigenaar het na om zijn eigendomsrecht te doen inschrijven, dan is het voor derden niet kenbaar wie de daadwerkelijke eigenaar is van het betreffende stuk grond. Een ander gevolg voor de nieuwe eigenaar is dat wanneer hij tot verkoop van het huis en grond overgaat, de overdracht en levering van het door verjaring verkregen gedeelte problemen kan opleveren omdat dit deel niet als zijn eigendom staat ingeschreven in de openbare registers.

### 2. Geen verjaring, afhandeling van de situatie volgens het beleid.

Mocht de gemeente de aangedragen bewijslast niet voldoende vinden, zal de verjaring niet worden 'erkend' door de gemeente en zal de gemeente geen medewerking verlenen aan de vastlegging en inschrijving ervan. De gemeente herhaalt haar eerder gedane aanbod tot koop of zij vordert de grond terug. Dan start de handhaving en/of ontruimingsprocedure (zie hoofdstuk 3)

De onrechtmatige eigenaar kan ook alsnog naar de notaris gaan om de verjaring te laten vastleggen. Echter zal de notaris de akte enkel opmaken als deze vindt dat er voldoende bewijs is voor de verjaring. De onrechtmatige eigenaar kan ook een civiele rechtszaak tegen de gemeente starten.

## **H5 Wijkgericht**

Om het project beheersbaar te houden wordt het project wijk voor wijk uitgevoerd. Alle personen die gemeentelijk snippergroen in gebruik hebben worden aangeschreven. Per wijk wordt aan begin van de uitvoering van het project inloopavond georganiseerd.

De volgorde van de wijken is als volgt:

Wijk 1: Oost en Varsseveld

Wijk 2: West en Centrum

Wijk 3: Noord en Ter Leede

Wijk 4: Schoonrewoerd, Kedichem, Oosterwijk

Wijk 5: Nieuw Schaijk

Wijk 6: Panden Kleurrijk Wonen en scholen

## **H6 Communicatie**

Omdat het project wijk voor wijk wordt uitgevoerd, wordt als strategie gekozen voor de persoonlijke aanpak en de persoonlijke benadering. Elk dossier is weer anders, het vereist zorgvuldigheid en maatwerk en ook daarom is een persoonlijke aanpak belangrijk.

De indirect betrokkenen worden geïnformeerd over het project via de gemeentelijke communicatiemiddelen (het Kontakt en social media). De gemeente heeft nu eenmaal de verplichting om te communiceren hierover.

Het communicatieplan is een apart document.

## **H7 Afwijken van het beleid/Hardheidsclausule**

Het college kan gemotiveerd afwijken van de 'Strategie aanpak ongeregistreerde ingebruikname gemeentegrond' indien toepassing van het beleid in een concreet geval naar haar oordeel leidt tot een onbillijke of onwenselijke situatie.

## **H8 Voorkomen van nieuwe illegale situaties**

### **8.1 Controle na afloop**

Na de uitvoering van dit project wordt geen nieuwe ingebruikname door inwoners toegestaan. Nieuw in gebruik genomen grond wordt na constatering direct door de gemeente aangepakt op de hierboven omschreven wijze.

Binnen één jaar na afloop van het project vindt er een nieuwe controle op de ingebruikname van gemeentegrond plaats, via een luchtfoto en/of een visuele inspectie. Inwoners die zonder toestemming de grond (opnieuw) in gebruik hebben genomen zullen de grond moeten ontruimen.

## 8.2 Borging beleid in VHL

Het ontstaan van nieuwe ingebruikname van gemeenteground moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan de gemeente doen door te zorgen voor een transparant beleid en een duidelijke communicatie. Daarvoor zijn 2 zaken relevant:

### 1. Harmoniseren snippergroenbeleid in VHL-verband.

In de uitwerking van het snippergroenbeleid in VHL-verband worden in ieder geval de volgende punten opgepakt:

- Afspraken over de toetsingscriteria voor de verkoop/verhuur van snippergroen
- Afspraken over de snippergroenprijzen
- Goede administratie overeenkomsten
- Reguliere controles op illegale ingebruikname
- Consequent terugvorderen indien noodzakelijk
- Vlotte afhandeling van nieuwe aanvragen

### 2. Inrichten openbare ruimte

De gemeente zal in de toekomst bij (her)inrichting van de openbare ruimte extra aandacht besteden aan de kans op 'ingebruikname' van deze openbare ruimte. Dat wil zeggen dat het gebied op dusdanige wijze zal worden ingericht dat ingebruikname van grond in de toekomst bemoeilijkt wordt of niet meer aantrekkelijk is voor aangrenzende bewoners. Ook kan de gemeente bij (her)inrichting direct gronden aanbieden aan aangrenzende bewoners wanneer deze gronden niet van openbaar nut zijn.

## Bijlage 1 Algemene brief

Aan de bewoner(s) van dit adres

Datum

Onderwerp

Ongeregistreerde ingebruikname gemeentegrond

Geachte bewoner(s),

De gemeente Leerdam heeft opdracht gegeven voor een inventarisatieronde van ingebruikname van gemeentegronden zonder dat dit bij de gemeente is gemeld. De gemeente is zich er van bewust dat deze ingebruikname niet altijd met opzet gebeurt. Het gaat hier bijvoorbeeld om een foutieve plaatsing van omheining, of om een stuk grond dat al door eerdere bewoners in gebruik is genomen.

U ontvangt deze brief omdat u, al dan niet bewust, een strook gemeentegrond in gebruik heeft. Door middel van deze brief willen wij u hierover verder informeren.

De belangrijkste reden om u aan te schrijven is dat de gemeente het belangrijk vindt om alle grondgebruik duidelijk vastgelegd te hebben. Daarnaast is het gewenst om een gelijke behandeling voor alle inwoners van de gemeente Leerdam te creëren. Wij willen er voor zorgen dat er geen onderscheid meer bestaat tussen betalende en niet betalende gebruikers van gemeentegrond.

De gemeente Leerdam wil de situatie graag met u oplossen. In eerste instantie wil wij u de gelegenheid geven de in gebruik genomen grond alsnog aan te kopen. De projectprijs die we hanteren is lager dan de reguliere prijs van snippergroen.

De gehanteerde prijzen zijn:

| Oppervlakte                | Verkoopprijs k.k.                                                                                                                                                          |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| T/m 50 m <sup>2</sup>      | € 45 per m <sup>2</sup><br>met een minimum van € 400                                                                                                                       |
| Meer dan 50 m <sup>2</sup> | Eerste 50 m <sup>2</sup> : € 45 per m <sup>2</sup> +<br>voor het aantal m <sup>2</sup> boven de 50 m <sup>2</sup> : € 25 per m <sup>2</sup> of taxatie op kosten van koper |

De kosten koper bestaan uit:

- 2% overdrachtsbelasting
- Kosten notaris
- Uitmeting voor het kadaster

### **U bent bereid tot koop**

Als u via de bijgevoegde antwoordkaart aangeeft dat u bereid bent om de grond te kopen, zal de gemeente bekijken of de grond ook daadwerkelijk aan u verkocht kan worden.

De grond wordt verkocht tenzij de situatie tot problemen leidt bv op het gebied van (sociale) veiligheid, bereikbaarheid, kabels en leidingen.

Als de grond verkocht kan worden krijgt u een brief thuis met daarin het aanbod de grond aan te kopen en een concept verkoopovereenkomst, zodat een en ander afgehandeld kan worden. Bij deze brief zal een luchtfoto worden bijgevoegd om duidelijk kenbaar te maken om welk perceel het gaat

Wanneer de grond niet verkocht kan worden, zal worden aangegeven waarom uitgifte van de grond in uw geval niet mogelijk is en zal deze worden teruggevorderd. De gemeente zal de grond daarna weer in beheer nemen. We hopen dit echter alleen te doen wanneer dit strikt noodzakelijk is. Verhuur van de grond is alleen bij hoge uitzondering mogelijk, dit zal per situatie bekeken worden.

### **U bent niet bereid tot koop**

Als u niet bereid bent om de gemeentegrond aan te kopen, kunt u ons dat ook via bijgevoegde antwoordkaart laten weten. Wij nemen dan contact met u op om een afspraak te maken, zodat wij de grond terug kunnen vorderen.

### **Inloopbijeenkomst**

Voor u een beslissing neemt willen we u nog nader informeren tijdens een bijeenkomst op ..... (datum + plaats + tijd)

### **Antwoordkaart terugsturen**

Wij verzoeken u de antwoordkaart binnen ..... (voor datum) aan de gemeente Leerdam te retourneren.

### **U hebt al een overeenkomst**

De mogelijkheid bestaat dat er ten onrechte is aangegeven dat u grond in gebruik hebt zonder dat er bij de gemeente een overeenkomst van bekend is. Mocht u al in het bezit zijn van een geldige huur-, koop-, of gebruikersovereenkomst, dan willen wij u vragen de antwoordkaart te retourneren en een kopie van deze overeenkomst bij te voegen.

### **Meer weten?**

Voor verdere vragen of meer informatie, zie de bijlage bij deze brief.

U kunt contact opnemen met meneer/mevrouw ..., hij/zij is bereikbaar op het telefoonnummer (telefoonnummer) of per e-mail (e-mailadres).

Namens de gemeente

Hoofd van de afdeling Regie

De heer C. Uittenbogaard

## Bijlage

### Gemeentegrond kopen

Heeft u gemeentegrond toegevoegd aan uw tuin? Dan kunt u die grond misschien kopen. Dat kan als de grond (snippergroen) direct aan uw huiskavel grenst.

In deze bijlage behandelen we een aantal veelgestelde vragen over dit snippergroen.

### Wijkgerichte verkoop snippergroen

De verkoop van snippergroen gaat per wijk. Het kan zijn dat u eerst meer wilt weten over de voorwaarden of de berekening van de koopprijs, voordat u tot aankoop van de gemeentegrond besluit. Komt u dan naar de inloopavond. Vooraf aanmelden is niet nodig.

### Belangrijk om vooraf te weten als u gemeentegrond wilt kopen

Houdt u er rekening mee dat de gehele procedure van overdracht van eigendom van de gemeente naar u zo'n 6 maanden kan duren, afhankelijk van hoe snel u reageert, onze interne verwerking, de uitmeting voor het Kadaster en de afhandeling bij de notaris.

Wij beoordelen per situatie of de grond wel of niet verkocht kan worden. Wij kijken hierbij onder andere (sociale) veiligheid, bereikbaarheid en kabels en leidingen.

De grond wordt opgeleverd in de staat waarin het zich bevindt op het moment dat u het koopt. Heeft u de grond gekocht, dan stijgt de WOZ-waarde van uw woning waarschijnlijk. Dat gebeurt per 1 januari van het volgende jaar. Uw aanslag onroerendezaakbelasting gaat dan ook omhoog. Elke € 1000,- stijging van de WOZ-waarde leidt tot ongeveer € 1,65 verhoging van de onroerende zaakbelasting.

Op de gekochte grond mag u niet automatisch bouwen. Of u op de grond mag bouwen, hangt af van de bestemming van de grond. Deze informatie vindt u in het bestemmingsplan. Meestal zijn de huidige gronden bestemd voor 'verkeer' of 'groen'. De bestemming van de grond verandert op het moment dat er een nieuwe versie van het bestemmingsplan is. De grond krijgt dan de bestemming 'tuin'.

### Kosten

De koopprijs is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Hiervan kan niet worden afgeweken.

| Oppervlakte                | Verkoopprijs kosten koper                                                                                                                                                  |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tot 50 m <sup>2</sup>      | € 45 per m <sup>2</sup><br>Met een minimum van € 400                                                                                                                       |
| Meer dan 50 m <sup>2</sup> | Eerste 50 m <sup>2</sup> : € 45 per m <sup>2</sup> +<br>voor het aantal m <sup>2</sup> boven de 50 m <sup>2</sup> : € 25 per m <sup>2</sup> of taxatie op kosten van koper |

#### De kosten koper bestaan uit:

- 2% overdrachtsbelasting
- Kosten notaris (geschat op € 500,- tot € 700,- afhankelijk van de notaris)
- Kadasterkosten (ongeveer € 90,- als u grond koopt die kleiner is dan 100 m2 en goedkoper is dan € 5000,-).

#### **Heeft u interesse om te kopen? Stuur antwoordkaart retour**

Bij deze brief zit een antwoordkaart. Als u interesse heeft om de gemeentegrond die u in gebruik heeft te kopen, stuurt u dan de ingevulde antwoordkaart binnen 4 weken retour. Per dossier wordt beoordeeld of verkoop mogelijk is of dat grond moet worden teruggevorderd.

#### **Ik wil graag kopen maar kan het op dit moment niet betalen. Is daar een oplossing voor?**

Mocht u willen kopen, maar op dit moment niet het geld daarvoor hebben, neemt u dan contact op met Petra Groeneweg, 0345 636 140, p.groeneweg@leerdam.nl. Wij zullen dan proberen met u tot een oplossing te komen.

#### **Na uw aanvraag**

U ontvangt een schriftelijke bevestiging van uw aanvraag (aanvragen worden op volgorde van binnenkomst behandeld).

U hoort na ongeveer 8 weken of u de grond kunt kopen. Vervolgens sturen wij u een brief met de koopovereenkomst. Hierin staan de prijs en voorwaarden voor de koop.

Besluit u de grond te kopen, dan stuurt u de koopovereenkomst binnen 4 weken ondertekend terug naar de gemeente.

Daarna tekent ook de gemeente de overeenkomst. U krijgt de originele koopovereenkomst thuis gestuurd. Ook sturen wij een overeenkomst naar de notaris die u gekozen heeft. De notaris zorgt voor de eigendomsoverdracht.

#### **U bent van mening dat u eigenaar bent van de grond**

De gemeente heeft zich bij de inventarisatie gebaseerd op luchtfoto's en buitenonderzoek (er is bij inwoners aangebeld) en gegevens van het Kadaster. Als u vindt dat u eigenaar bent van de grond, neemt u dan even contact met ons op.

#### **Contactpersoon**

De projectleider is Petra Groeneweg, Zij is te bereiken per telefoon via 0345 636 140 of per email via p.groeneweg@leerdam.nl.

## Bijlage 1a Algemene brief reeds verhuurde stukken grond

Aan de bewoner(s) van dit adres

Datum

Onderwerp

Verkoop gemeentegrond

Geachte bewoner(s),

U ontvangt deze brief omdat u een strook gemeentegrond in gebruik heeft (snippergroen) en daar een huurovereenkomst of een recognitievergunning voor hebt. U betaalt jaarlijks een vergoeding aan de gemeente voor gebruik van de grond.

De gemeente gaat de komende tijd gemeentegrond verkopen. Ook u willen wij in de gelegenheid stellen om de strook gemeentegrond die u in gebruik heeft aan te kopen. Omdat u al langer een vergoeding betaalt, is de prijs voor u: **€ 25 per m<sup>2</sup> k.k.** met een **minimum van € 250 k.k.**

### De kosten koper bestaan uit:

- 2% overdrachtsbelasting
- Kosten notaris (geschat op € 500,- tot € 700,- afhankelijk van de notaris)
- Kadasterkosten (ongeveer € 90,- als u grond koopt die kleiner is dan 100 m<sup>2</sup> en goedkoper is dan € 5000,-).

### Heeft u interesse om te kopen? Stuur antwoordkaart retour

Bij deze brief zit een antwoordkaart. Als u interesse heeft om de gemeentegrond die u in gebruik heeft te kopen, stuurt u dan de ingevulde antwoordkaart binnen 4 weken retour.

### Na uw aanvraag

Wij beoordelen per situatie of de grond wel of niet verkocht kan worden. Wij kijken hierbij onder andere naar aspecten als (sociale) veiligheid, bereikbaarheid en kabels en leidingen.

Als de grond verkocht kan worden, krijgt u een brief thuis met daarin het aanbod de grond aan te kopen en een concept-verkoopovereenkomst. Bij deze brief zit een luchtfoto om duidelijk kenbaar te maken om welk perceel het gaat.

U ontvangt een schriftelijke bevestiging van uw aanvraag (aanvragen worden op volgorde van binnenkomst behandeld).

U hoort na ongeveer 8 weken of u de grond kunt kopen. Vervolgens sturen wij u een brief met de koopovereenkomst. Hierin staan de prijs en voorwaarden voor de koop.

Besluit u de grond te kopen, dan stuurt u de koopovereenkomst binnen 4 weken ondertekend terug naar de gemeente.

Daarna tekent ook de gemeente de overeenkomst. U krijgt de originele koopovereenkomst thuis gestuurd. Ook sturen wij een overeenkomst naar de notaris die u gekozen heeft. De notaris zorgt voor de eigendomsoverdracht.

### **U bent niet bereid tot koop**

Als u niet bereid bent om de gemeentegrond aan te kopen, dan kunt u ons dat ook via bijgevoegde antwoordkaart laten weten.

Indien verkoop niet mogelijk is, is het de bedoeling om de huurprijs per jaar in 4 stappen aan te passen conform het geldende snippergroenbeleid. Dit beleid houdt in: € 7,50 per m<sup>2</sup> voor de eerste 50 m<sup>2</sup> plus 10% van de taxatiewaarde voor het aantal m<sup>2</sup> boven de 50. De 4 stappen zijn: 25%, 50%, 75% en 100% van € 7,50 per m<sup>2</sup> voor de eerste 50 m<sup>2</sup> plus 10% van de taxatiewaarde voor het aantal m<sup>2</sup> boven de 50m<sup>2</sup>. Hiermee wordt eenduidigheid en gelijkheid gecreëerd ten opzichte van andere huurders van gemeentegrond.

### **Antwoordkaart terugsturen**

Wij verzoeken u de antwoordkaart binnen ..... (voor datum) aan de gemeente Leerdam te retourneren.

### **Meer weten?**

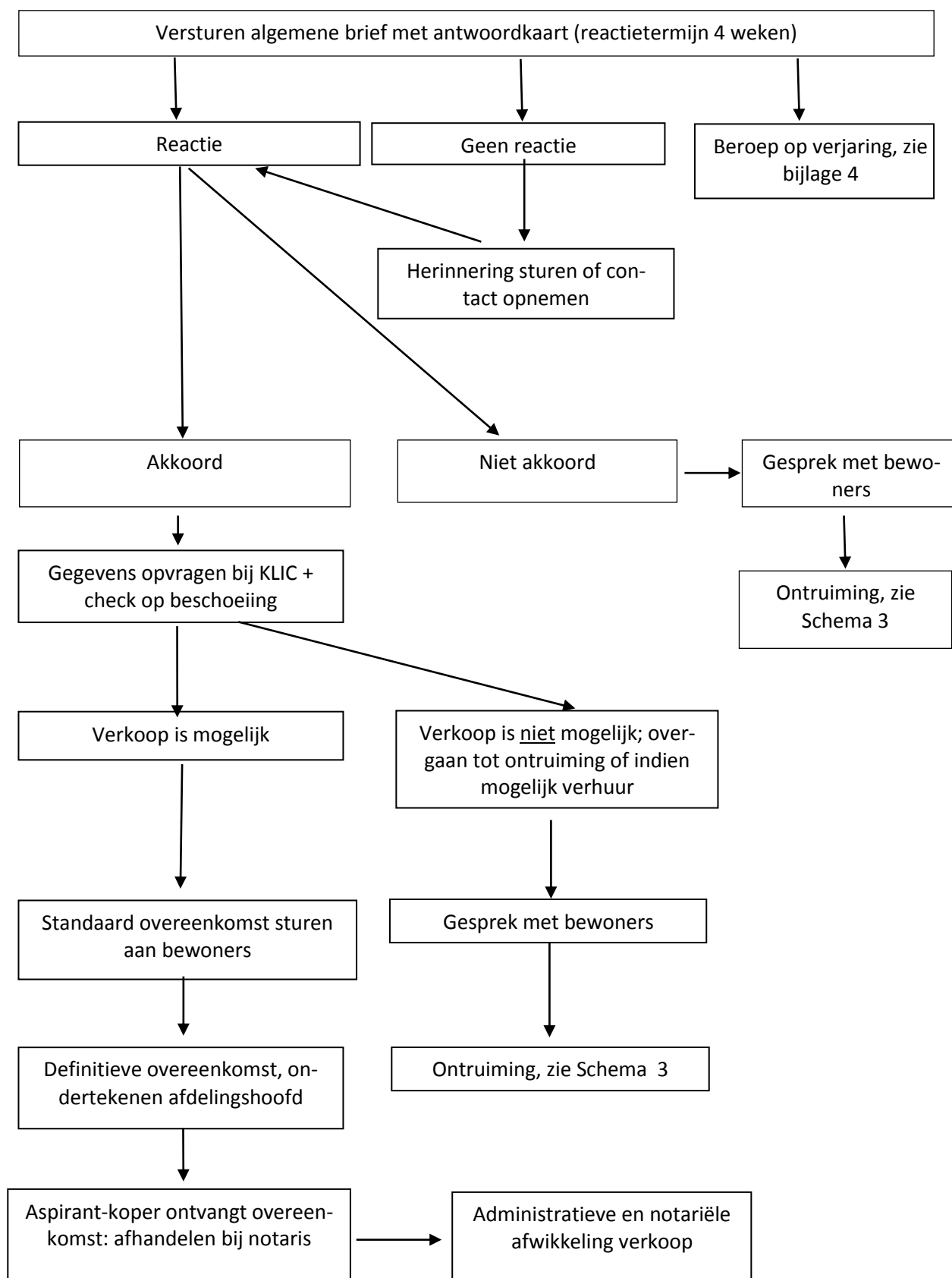
Voor verdere vragen of meer informatie kunt u contact opnemen met mevrouw Petra Groeneweg, zij is bereikbaar op het telefoonnummer (telefoonnummer) of per e-mail (e-mailadres).

Namens de gemeente

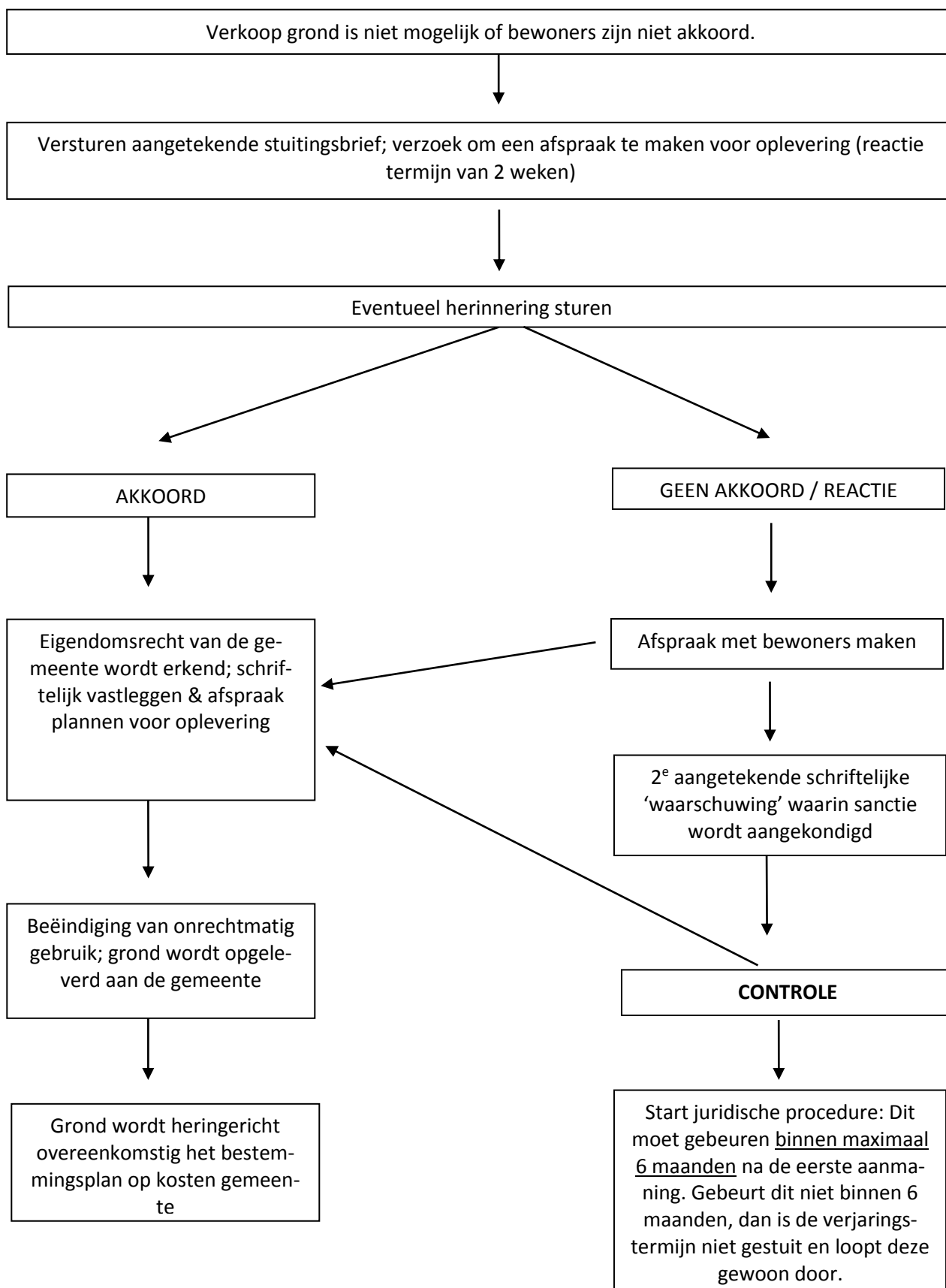
Hoofd van de afdeling Regie

De heer C. Uittenbogaard

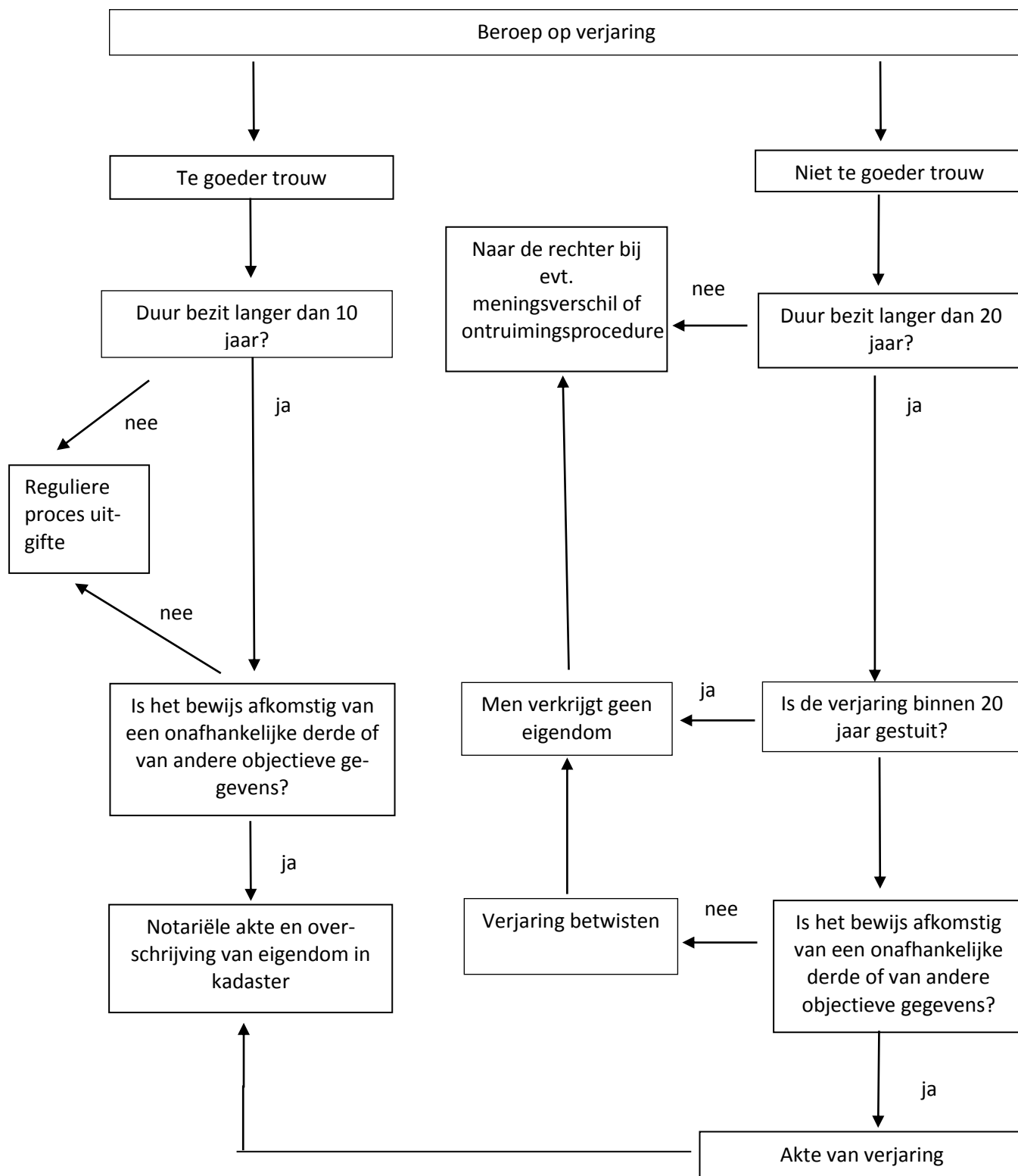
## Bijlage 2 Schematische weergave uitgifte



### Bijlage 3 Schematische weergave terugvordering/revindicatie



## Bijlage 4 Schematische weergave verjaring



## Bijlage 5 Verkoopprijzen en verhuurprijzen

A. In het kader van het project worden de volgende verkoopprijzen gehanteerd:

| Oppervlakte                | Verkoopprijs k.k.                                                                                                                                                          |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| T/m 50 m <sup>2</sup>      | € 45 per m <sup>2</sup><br>met een minimum van € 400                                                                                                                       |
| Meer dan 50 m <sup>2</sup> | Eerste 50 m <sup>2</sup> : € 45 per m <sup>2</sup> +<br>voor het aantal m <sup>2</sup> boven de 50 m <sup>2</sup> : € 25 per m <sup>2</sup> of taxatie op kosten van koper |

In de situatie waarin overgegaan wordt op verhuur, wordt gehandeld volgens het huidige snippergroenbeleid.

B. Op dit moment zijn er ook ongeveer 25 huur- en gebruikersovereenkomsten voor stukjes groen. Een aantal zijn afgesloten voor het vaststellen van het snippergroenbeleid en een aantal daarna. De verkoopprijzen die daarbij gehanteerd worden, zijn:

### 1. (Huur)overeenkomst voor het vaststellen van het snippergroenbeleid:

| Oppervlakte | Verkoopprijs k.k.                                    |
|-------------|------------------------------------------------------|
| Alle        | € 25 per m <sup>2</sup><br>met een minimum van € 250 |

Indien verkoop mogelijk is, dient de overeenkomst met wederzijds goedvinden te worden beëindigd en ondertekend.

Indien verkoop niet mogelijk is, wordt de huurprijs in 4 stappen aangepast conform het snippergroenbeleid.

### 2. (Huur)overeenkomst na het vaststellen van het snippergroenbeleid:

| Oppervlakte                | Verkoopprijs k.k.                                                                                                                                                          |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| T/m 50 m <sup>2</sup>      | € 45 per m <sup>2</sup><br>met een minimum van € 400                                                                                                                       |
| Meer dan 50 m <sup>2</sup> | Eerste 50 m <sup>2</sup> : € 45 per m <sup>2</sup> +<br>voor het aantal m <sup>2</sup> boven de 50 m <sup>2</sup> : € 25 per m <sup>2</sup> of taxatie op kosten van koper |

Indien verkoop mogelijk is, dient de overeenkomst met wederzijds goedvinden te worden beëindigd en ondertekend.

Indien verkoop niet mogelijk is, blijft de huidige situatie gelden. Die is conform het snippergroenbeleid.

#### Kosten koper:

- 2% overdrachtsbelasting
- Kosten notaris
- Uitmeting voor kadaster

## Bijlage 6 Standaard verkoopovereenkomst

Koopovereenkomst Snippergroen

De ondergetekenden:

1. De gemeente Leerdam, kantoorhoudende aan het Dokter Reilinghplein 1, 4141 DA te Leerdam, krachtens de Mandaatlijst behorende bij de Mandaatregeling gemeente Leerdam 2017 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C. Uittenbogaard, hoofd van de afdeling Regie, hierna te noemen **“de gemeente” en “verkoper”**

en

2. De heer/mevrouw ....., wonende .... te Leerdam, gelegitimeerd met paspoort/rijbewijs nummer en burgerlijke staat ..... (gemeenschap van goederen of huwelijkse voorwaarden), hierna te noemen **“de koper”**

Hierna gezamenlijk te noemen **“partijen”**

De partijen verklaren de volgende overeenkomst van koop en verkoop te hebben gesloten, betreffende het perceel, kadastraal bekend als (gemeente LDM, sectie, nummer (ged.), ter grootte van ± ... m<sup>2</sup>, plaatselijk bekend als ...) zoals schetsmatig aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende situatietekening (nummer invoegen), hierna te noemen **“het verkochte”**.

### Koopprijs

De totale koopprijs van het verkochte bedraagt: € ... (zegge: .....) exclusief overdrachtbelasting en alle overige kosten.

### De koop wordt gesloten onder de volgende bijzondere voorwaarden en bepalingen:

#### Artikel 1 Notaris

Het verlijden van de akte van levering ten behoeve van de overdracht van het verkochte zal plaatsvinden ten overstaan van notaris (.....door verkoper aan te wijzen notaris), of diens waarnemer.

#### Artikel 2 Betaling

- 2.1 De koopsom is conform de notitie ‘Strategie aanpak ongeregistreerde aanpak gemeentegrond’ van de gemeente Leerdam, vastgesteld in de vergadering van het College van B&W van 28 februari 2017 en bedraagt € 45,- per m<sup>2</sup> en .....
- 2.2 De betaling van de volledige koopsom en van de kosten, belastingen en rechten (zoals omschreven in lid 3) door de koper zal plaatsvinden bij het verlijden van de notariële akte van levering, via de notaris, door creditering aan de derdenrekening van de notaris. Uitbetaling vindt plaats zodra de notaris, uit onderzoek bij openbare registers, is gebleken dat de onroerende zaak geleverd wordt vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 2.3 Alle kosten, belastingen en andere rechten verbonden aan de koop en verkoop en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de verschuldigde overdrachtsbelasting of omzetbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van de koper.
- 2.4 Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van het verlijden van de akte van levering voor rekening van de koper.

### **Artikel 3 Eigendomsoverdracht**

De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte tot levering zal worden verleden ten overstaan van de gekozen notaris of een waarnemer, uiterlijk een maand na ondertekening van deze overeenkomst.

### **Artikel 4 Feitelijke levering, staat van het verkochte, risico-overgang**

- 4.1 De feitelijke levering heeft al plaats gevonden, namelijk toen de kopers de grond in gebruik namen. Het verkochte is derhalve toen al voor risico van de kopers gekomen.
- 4.2 Het verkochte is thans in gebruik als tuin bij het huis van koper. De koper is voornemens het gekochte als tuin te blijven gebruiken.
- 4.3 Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn. De verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik door de koper als bovenbedoeld in de weg staan. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan de koper kenbare en verborgen gebreken staat de verkoper niet in.
- 4.4 Het verkochte heeft thans de bestemming openbaar groen. De gemeente zal bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan een herziening van de bestemming tot tuin in procedure brengen. Er zijn en komen geen bebouwingsmogelijkheden.

### **Artikel 5 Aanvaarding rechten en lasten**

- 5.1 Het verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan.
- 5.2 De verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek.
- 5.3 Op het verkochte rusten, zoals blijkt uit de basisregistratie Kadaster en het gemeentelijke beperkingenregister, geen publiekrechtelijke beperkingen.
- 5.4 De koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende alsmede de hiervoor genoemde lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

### **Artikel 6 Verklaringen**

- 6.1 De gemeente is bevoegd tot verkoop en tot eigendomsoverdracht van het verkochte ten tijde van het passeren van de akte.
- 6.2 Indien na het moment van het sluiten van deze overeenkomst en voor het moment van levering verbeteringen of herstellingen worden aangekondigd of voorgeschreven door de overheid of nutsbedrijven, zijn de gevolgen van die aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van de koper. Deze aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van de gemeente indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor de gemeente voortvloeiende verplichtingen.
- 6.3 De gemeente verklaart dat ten aanzien van het verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens (huur-) koopovereenkomsten of enig andere overeenkomst.
- 6.4 De gemeente is niet bekend met andere leidingen en kabels dan die blijken uit de openbare registers.

## **Artikel 7 Ingebrekestelling, ontbinding, verzuim en boete**

- 7.1 Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van deze nalatige partij de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.
- 7.2 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 7.3 Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 7.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de koopsom met een maximum van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 7.4 Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 7.5 De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
- a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete aan de gemeente te betalen
  - b. indien de gemeente een boete is verschuldigd, de aan de koper gestorte bedragen aan hem terug te betalen
  - c. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen – de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

## **Artikel 8 Grootte**

Enig verschil tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte van het verkochte wordt niet verrekend.

## **Artikel 9 Volmacht**

Ondergetekenden verlenen volmacht aan de medewerkers van de gekozen notaris voor de ondertekening namens partijen van de akte van levering en het verlijden ervan, voor zover de inhoud daarvan overeenstemt met de inhoud van deze overeenkomst.

## **Artikel 10 Geschillenregeling**

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Eventuele geschillen die voortvloeien uit deze overeenkomst worden voorgelegd aan een daartoe bevoegde rechter te Dordrecht.

## Artikel 11 Bijlagen

De volgende, aan deze overeenkomst gehechte of nog te hechten bijlagen maken deel uit van de overeenkomst en zijn/worden als zodanig door beide partijen gewaarmerkt:

Bijlage A : kadastrale kaart  
Bijlage B : foto huidige situatie

Aldus overeengekomen en in 3-voud ondertekend te Leerdam,  
Op ... (datum invullen)

Koper:

Verkoper:

(Namen uitschrijven)

Namens de gemeente

Hoofd van de afdeling Regie

De heer C. Uittenbogaard

## Bijlage 7 Standaard verkoopovereenkomst met opstalrecht (bv Stedin)

Koopovereenkomst Snippergroen met Recht van Opstal

De ondergetekenden:

1. De gemeente Leerdam, kantoorhoudende aan het Dokter Reilinghplein 1, 4141 DA te Leerdam, krachtens de Mandaatlijst behorende bij de Mandaatregeling gemeente Leerdam 2017 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C. Uittenbogaard, hoofd van de afdeling Regie, hierna te noemen **“de gemeente” en “verkoper”**

en

2. De heer/mevrouw ....., wonende .... te Leerdam, gelegitimeerd met paspoort/rijbewijs nummer en burgerlijke staat ..... (gemeenschap van goederen of huwelijkse voorwaarden), hierna te noemen **“de koper”**

Hierna gezamenlijk te noemen **“partijen”**

De partijen verklaren de volgende overeenkomst van koop en verkoop te hebben gesloten, betreffende het perceel, kadastraal bekend als (gemeente LDM, sectie, nummer (ged.)), ter grootte van ± ... m<sup>2</sup>, plaatselijk bekend als ...) zoals schetsmatig aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende situatietekening (nummer invoegen), hierna te noemen **“het verkochte”**.

### Koopprijs

De totale koopprijs van het verkochte bedraagt: € ... (zegge: .....) exclusief overdrachtbelasting en alle overige kosten.

### De koop wordt gesloten onder de volgende bijzondere voorwaarden en bepalingen:

#### Artikel 1 Notaris

Het verlijden van de akte van levering ten behoeve van de overdracht van het verkochte zal plaatsvinden ten overstaan van notaris (.....door verkoper aan te wijzen notaris), of diens waarnemer.

#### Artikel 2 Betaling

- 2.1 De koopsom is conform de notitie ‘Strategie aanpak ongeregistreerde aanpak gemeentegrond’ van de gemeente Leerdam, vastgesteld in de vergadering van het College van B&W van 28 februari 2017 en bedraagt € 45,- per m<sup>2</sup> en ....
- 2.2 De betaling van de volledige koopsom en van de kosten, belastingen en rechten (zoals omschreven in lid 3) door de koper zal plaatsvinden bij het verlijden van de notariële akte van levering, via de notaris, door creditering aan de derdenrekening van de notaris. Uitbetaling vindt plaats zodra de notaris, uit onderzoek bij openbare registers, is gebleken dat de onroerende zaak geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 2.3 Alle kosten, belastingen en andere rechten verbonden aan de koop en verkoop en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de verschuldigde overdrachtsbelasting of omzetbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van de koper.
- 2.4 Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van het verlijden van de akte van levering voor rekening van de koper.

### **Artikel 3 Eigendomsoverdracht**

De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte tot levering zal worden verleden ten overstaan van de gekozen notaris of een waarnemer, uiterlijk een maand na ondertekening van deze overeenkomst.

### **Artikel 4 Feitelijke levering, staat van het verkochte, risico-overgang**

- 4.5 De feitelijke levering heeft al plaats gevonden, namelijk toen de kopers de grond in gebruik namen. Het verkochte is derhalve toen al voor risico van de kopers gekomen.
- 4.6 Het verkochte is thans in gebruik als tuin bij het huis van koper. De koper is voornemens het gekochte als tuin te blijven gebruiken.
- 4.7 Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn. De verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik door de koper als bovenbedoeld in de weg staan. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan de koper kenbare en verborgen gebreken staat de verkoper niet in.
- 4.8 Het verkochte heeft thans de bestemming openbaar groen. De gemeente zal bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan een herziening van de bestemming tot tuin in procedure brengen. Er zijn en komen geen bebouwingsmogelijkheden.

### **Artikel 5 Aanvaarding rechten en lasten**

- 5.5 Het verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan.
- 5.6 De verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek.
- 5.7 Op het verkochte rusten blijkens de basisregistratie Kadaster en het gemeentelijke beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen.
- 5.8 De koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende alsmede de hiervoor genoemde lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

### **Artikel 6 Verklaringen**

- 6.5 De gemeente is bevoegd tot verkoop en tot eigendomsoverdracht van het verkochte ten tijde van het passeren van de akte.
- 6.6 Indien na het moment van het sluiten van deze overeenkomst en voor het moment van levering verbeteringen of herstellingen worden aangekondigd of voorgeschreven door de overheid of nutsbedrijven, zijn de gevolgen van die aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van de koper. Deze aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van de gemeente indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor de gemeente voortvloeiende verplichtingen.
- 6.7 De gemeente verklaart dat ten aanzien van het verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens (huur-) koopovereenkomsten of enig andere overeenkomst.
- 6.8 De gemeente is niet bekend met andere leidingen en kabels dan die blijken uit de openbare registers; er blijkt een gasleiding van Stedin in het verkochte te liggen. STEDIN heeft aangegeven dat hiervoor een recht van opstal benodigd is.

## **Artikel 7 Recht van opstal**

- 7.1 In het verkochte ligt een gasleiding van Stedin, zoals aangegeven op de bijgesloten tekening. Deze gasleiding en eventueel bijbehorende werken zijn eigendom is van Stedin en dienen derhalve eigendom te blijven van Stedin. Voor de strook waarin de gasleiding (hierna: het werk) ligt, over een tracé van ca 2,5 m, wordt een recht van opstal gevestigd, één en ander zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende situatietekening (nr invoegen)
- 7.2 De breedte van de met zakelijk recht van opstal belaste strook, bedraagt 1 meter aan weerszijden van de hartlijn van het werk. In deze strook is het niet toegestaan bomen of diepwortelende gewassen aan te brengen, opstellen op te richten of gesloten verharding (asfalt e.d.) toe te passen. Evenmin is het toegestaan meer dan 1 m diep te graven.
- 7.3 Stedin heeft het recht om op kosten van de perceelseigenaar overtredingen uit lid 2 terstond ongedaan te maken, voor zover dit naar het oordeel van Stedin om reden van veiligheid en bedrijfszekerheid van de gasleiding noodzakelijk is.
- 7.4 Stedin heeft te allen tijde het recht om het werk te inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen of verwijderen. Het betreden en gebruiken van het perceel door Stedin en door Stedin aan te wijzen derden, inclusief eventueel benodigde materialen, gebeurt in overleg met de perceelseigenaar. Stedin houdt hierbij zoveel mogelijk rekening met de wensen of belangen van de perceelseigenaar.
- 7.5 Stedin moet na werkzaamheden aan of voor de gasleiding het belaste gedeelte zoveel mogelijk en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand terug te brengen.
- 7.6 De grondeigenaar is verplicht iedere (toekomstige) gebruiker van het registergoed of een deel daarvan te informeren over het gevestigde recht van opstal en de daarbij horende plichten.
- 7.7 De kosten voor beheer en onderhoud van de gasleiding en bijkomende werken zijn voor rekening van Stedin.
- 7.8 Het recht van opstal is een zakelijk recht, altijd durend en niet opzegbaar, behoudens de bevoegdheid van Stedin en haar rechtverkrijgenden om het recht door schriftelijke opzegging met inachtneming van een termijn van drie maanden te beëindigen.
- 7.9 In de bijlage zijn de algemene voorwaarden zoals STEDIN die hanteert bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting (A.V.Z.) opgenomen. Deze voorwaarden zijn onlosmakelijk verbonden met deze overeenkomst.

## **Artikel 8 Ingebrekestelling, ontbinding, verzuim en boete**

- 8.1 Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatig partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.
- 8.2 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 8.3 Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 8.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de koopsom met een maximum van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schade-

vergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

8.4 Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

8.5 De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- d. Indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan de gemeente te betalen
- e. Indien de gemeente een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen
- f. Indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen – de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

## **Artikel 9 Grootte**

Enig verschil tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte van het verkochte wordt niet verrekend.

## **Artikel 10 Volmacht**

Ondergetekenden verlenen volmacht aan de medewerkers van de gekozen notaris voor de ondertekening namens partijen van de akte van levering en het verlijden ervan, voor zover de inhoud daarvan overeenstemt met de inhoud van deze overeenkomst.

## **Artikel 11 Geschillenregeling**

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Eventuele geschillen die voortvloeien uit deze overeenkomst worden voorgelegd aan een daartoe bevoegde rechter.

## **Artikel 12 Bijlagen**

De volgende, aan deze overeenkomst gehechte of nog te hechten bijlagen maken deel uit van de overeenkomst en zijn/worden als zodanig door beide partijen gewaarmerkt:

- |           |                                  |
|-----------|----------------------------------|
| Bijlage A | : kadastrale kaart               |
| Bijlage B | : foto huidige situatie          |
| Bijlage C | : ligging kabels en/of leidingen |

Aldus overeengekomen en in 3-voud ondertekend te Leerdam,  
Op ... (datum invullen)

Koper:

Verkoper:

(Namen uitschrijven)

Namens de gemeente  
Hoofd van de afdeling Regie

De heer C.Uittenbogaard

## Bijlage 8 Standaard verhuurovereenkomst

### Huurovereenkomst Snippergroen

De ondergetekenden:

1. De gemeente Leerdam, kantoorhoudende aan het Dokter Reilinghplein 1, 4141 DA te Leerdam, krachtens de Mandaatlijst behorende bij de Mandaatregeling gemeente Leerdam 2017 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C. Uittenbogaard, hoofd van de afdeling Regie, hierna te noemen **“de verhuurder”**

en

2. De heer/mevrouw ....., wonende .... te Leerdam, gelegitimeerd met paspoort/rijbewijs nummer en burgerlijke staat ..... (gemeenschap van goederen of huwelijkse voorwaarden), hierna te noemen **“de huurder”**

Hierna gezamenlijk te noemen **“partijen”**

### Huurprijs

De jaarlijkse huurprijs van het gehuurde bedraagt: € ... (zegge: ..... ) per jaar exclusief alle overige kosten.

### De overeenkomst wordt gesloten onder de volgende bijzondere voorwaarden en bepalingen:

#### **Artikel 1 Het gehuurde, de bestemming en het gebruik**

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een ongebouwde onroerende zaak, hierna **“het gehuurde”** genoemd, gelegen aan de (...), uitmakend een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Leerdam, sectie (...), nummer (...), groot circa (...), welke is aangegeven op de als bijlage A bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deelsluitmakende door partijen geparafeerde tekening.
- 1.2 Huurder aanvaardt het gehuurde in de staat waarin het zich ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst bevindt. De staat van het gehuurde is beschreven in een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, aangevuld met door partijen geparafeerde foto's, welke als bijlage B deel uitmaakt van deze overeenkomst.
- 1.3 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als tuin.
- 1.4 Huurder dient het gehuurde, gedurende de gehele duur van de overeenkomst, daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken met inachtneming van bestaande beperkte rechten en door de overheid en/of nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen.
- 1.5 Het is huurder niet toegestaan:
  - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.3;
  - het gehuurde geheel of gedeeltelijk in (onder)huur of gebruik af te staan;
  - op het gehuurde bouwwerken of enige andere vorm van opstallen op te richten, met uitzondering van een open hekwerk of haag van maximaal 1 meter hoog ter afscheiding van het gehuurde;
  - op het gehuurde enige vorm van verharding aan te brengen;
  - op het gehuurde open vuur te gebruiken;
  - vuilnis, afval e.d. op het gehuurde te (doen) deponeren;

- het gehuurde te (doen) gebruiken voor commerciële doeleinden;
- op of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken in de ruimste zin des woords op te slaan, waaronder stankverspreidende-, brandgevaarlijke- of ontplofbare zaken;
- het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging kan optreden, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad;
- op of aan het gehuurde reclame of aanduidingen in welke vorm dan ook aan te brengen of te doen aanbrengen;
- aan omwonenden overlast of hinder te veroorzaken;
- het gehuurde voor verkoopdoeleinden te gebruiken;
- aan, op of in het gehuurde en al wat daartoe behoort iets te veranderen waardoor de aard van het gehuurde wordt aangetast;
- auto's, caravans of andere voertuigen op het gehuurde te stallen of te doen stallen.

## **Artikel 2 Duur en opzegging**

- 2.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 2.2 Verhuurder en huurder hebben te allen tijde het recht om de huurovereenkomst op te zeggen.
- 2.3 Opzegging van de overeenkomst kan uitsluitend plaatsvinden bij aangetekende brief en tegen de eerste dag van een kalendermaand, alsmede met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste twee maanden. Restitutie van huur over de reeds betaalde termijnen vindt niet plaats bij opzegging.

## **Artikel 3 Betalingsverplichting en betaalperiode**

- 3.1 De huurprijs bedraagt op jaarbasis € ..... zegge: (zegswijze) De huurprijs zal na inwerkingtreding van deze overeenkomst jaarlijks worden geïndexeerd zoals weergegeven in artikel 5. Over de huurprijs is de huurder geen omzetbelasting (BTW) verschuldigd.
- 3.2 De huurprijs is bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds voor (datum) van elk jaar waarop de betaling betrekking heeft.
- 3.3 Met het oog op de datum van de ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op (.....) en is het over deze periode verschuldigde bedrag € ....., zegge ..... te voldoen voor of op .....
- 3.4 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens de huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel geschieden door storting dan wel overschrijving op een nader door verhuurder op te geven rekening.

## **Artikel 4 Belastingen, lasten, heffingen, premies etc.**

- 4.1 Tenzij het op grond van de wet of andere regelgeving niet is toegestaan om deze kosten op deze wijze aan huurder door te berekenen, komen voor rekening van huurder, ook indien verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
- de onroerende zaakbelasting en de waterschapslasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
  - milieuheffingen, waaronder milieuverontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
  - baatbelasting, of daaraan verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing is opgelegd;
  - overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen lasten, heffingen en retributies ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde.

- 4.2 De voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen, indien deze bij verhuurder worden geïnd, moeten door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

### **Artikel 5 Huurprijsverhoging**

Met betrekking tot de huurprijsverhoging komen partijen het volgende overeen: de huurprijs is gerelateerd aan de snippergroen prijs van de gemeente Leerdam. De huurprijs is 10% van de op het moment van aangaan van deze overeenkomst geldende grondprijs. Jaarlijks na aanvang van de huurovereenkomst wordt de huurprijs aangepast aan de op dat moment geldende grondprijs. De grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

### **Artikel 6. Gebreken**

- 6.1 Conform artikel 1.2 aanvaardt de huurder het gehuurde in de staat waarin het zich ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst bevindt. Dienaangaande verklaart hij het gehuurde volledig te kennen, zodat voor hem geen verborgen gebreken ontstaan. De huurder vrijwaart verhuurder dienaangaande volledig, welke volledige vrijwaring eveneens geldt voor eventuele bodemverontreiniging.
- 6.2 Er is sprake van een gebrek van het gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten.
- 6.3 Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven grootte van het in huur uitgegeven perceel grond zal geen aanleiding geven tot enigerlei rechtsvordering, hoe ook genaamd.

### **Artikel 7. Onderhoud**

- 7.1 Huurder is verplicht het gehuurde in goede staat van onderhoud te houden. Veranderingen of vervangingen in het heesterbestand of overige aanplant mogen alleen in overleg met en na schriftelijke toestemming van de verhuurder plaatsvinden. De huurder is verplicht er zorg voor te dragen dat de op het gehuurde aanwezige beplanting beneden een hoogte van 2,5 meter boven het maaiveld blijft en voor zover het gehuurde direct aan de openbare weg, trottoir of berm grenst, nergens verder dan 20 cm hierboven uitsteekt. Verhuurder heeft het recht hierop controle uit te oefenen. Ter verduidelijking van het hiervoor bepaalde is voor rekening van huurder het schoonhouden van het gehuurde.
- 7.2 De op het gehuurde staand bomen, zijnde (...), blijven in beheer en onderhoud bij de verhuurder.
- 7.3 Huurder is, indien van toepassing, verplicht verhuurder gelegenheid te geven onderhoud te verrichten aan de op het gehuurde staande (bomen).
- 7.4 Bij de aanwezigheid van kabels en/of leidingen in het gehuurde mogen binnen twee meter afstand van die kabels en/of leidingen geen bomen of heesters worden geplant. Huurder dient te allen tijde te gedogen dat inspecties door de verhuurder of de nutsbedrijven mogen worden verricht en aanleg- herstel- en vernieuwingswerkzaamheden worden uitgevoerd zonder dat enig recht op schadevergoeding ontstaat.

## **Artikel 8 Tekortkomingen en ontbinding**

- 8.1 Bij een overtreding of niet nakoming van één of meer bepalingen uit deze overeenkomst, niet volledige of niet tijdige betaling van de huurprijs, als bedoeld in artikel 3, stelt de verhuurder de huurder schriftelijk in de gelegenheid gedurende een termijn van vier weken aan de verplichting(en) te voldoen.
- 8.2 Rekening houdende met de termijn als bedoeld in artikel 8.1 zal bij overtreding of niet nakoming van één of meer bepalingen uit deze overeenkomst inclusief niet volledige of niet tijdige betaling van de huurprijs de overeenkomst zijn ontbonden, zodra de verhuurder dit met een aangetekend schrijven te kennen heeft gegeven.

## **Artikel 9 Schade en aansprakelijkheid**

- 9.1 Huurder is gehouden om aan verhuurder te vergoeden alle schade, kosten en interesten als gevolg van een ontbinding van de huurovereenkomst, ook in geval van faillissement en surseance van betaling. Tot die schade wordt in ieder geval gerekend de huurprijs en de overige volgens de huurovereenkomst verschuldigde bedragen alsmede alle kosten van maatregelen zowel in als buiten rechte door verhuurder getroffen daaronder begrepen die van rechtskundige bijstand. De kosten van die maatregelen worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd met een minimum van € 100,-.
- 9.2 Verhuurder is zonder gerechtelijke tussenkomst gerechtigd datgene waarmede huurder in verzuim is naar zijn inzicht voor rekening en risico van huurder te (doen) verrichten.
- 9.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of zaken van huurder en huurder heeft geen recht op huurprijsvermindering, verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting, in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van gebreken, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde, weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, brand, ontploffing en overmacht. Eveneens is verhuurder niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of zaken van derden die in het gehuurde aanwezig zijn en huurder vrijwaart verhuurder van aanspraken van die derden ter zake.
- 9.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor gebreken en de gevolgen van gebreken die hij niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.

## **Artikel 10 Einde huurovereenkomst**

- 10.1 Huurder is gehouden om bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in de oorspronkelijke staat zoals omschreven in het proces-verbaal dat als bijlage B is toegevoegd, geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten en behoorlijk 'schoongemaakt' aan verhuurder op te leveren.
- 10.2 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen.
- 10.3 Huurder heeft geen recht op compensatie van door hem aangebrachte voorzieningen of toevoegingen die niet door de huurder ongedaan worden gemaakt na het einde van de huurovereenkomst.
- 10.4 Alle goederen waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of op het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk beëindigen van het gebruik van het gehuurde, kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd, tenzij verhuurder bekend is dat de opvolgende huurder de goederen heeft overgenomen.

### **Artikel 11. Adreswijziging**

Indien huurder verhuist, dient hij verhuurder schriftelijk in kennis te stellen van zijn nieuwe adres, bij gebreke waarvan verhuurder het aanvankelijke adres van huurder als juiste adres mag aanmerken. Bij adreswijziging eindigt automatisch deze overeenkomst, echter wanneer huurder verzuimt verhuurder hiervan in kennis te stellen blijft huurder aansprakelijk voor het voldoen van de huursom.

### **Artikel 12. Hoofdelijkheid**

Indien in deze overeenkomst meer dan één natuurlijke en/of rechtspersoon als huurder staat genoemd, rusten de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen hoofdelijk en on-deelbaar op ieder van hen.

### **Artikel 13. Wet Bescherming Persoonsgegevens**

Indien de huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen dan wel te verwerken.

### **Artikel 14 Geschillenregeling**

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Eventuele geschillen die voortvloeien uit deze overeenkomst worden voorgelegd aan een daartoe bevoegde rechter te Rotterdam.

### **Artikel 15. Slotbepaling**

15.1 Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet en de plaatselijke gebruiken met betrekking tot huur en verhuur, voor zover daarvan bij dit contract niet is afgeweken.

15.2 Veranderingen in deze overeenkomst zijn slechts geldig indien zij schriftelijk zijn vastgelegd.

### **Artikel 16 Bijlagen**

De volgende, aan deze overeenkomst gehechte of nog te hechten bijlagen maken deel uit van de overeenkomst en zijn/worden als zodanig door beide partijen gewaarmerkt:

|           |                                             |
|-----------|---------------------------------------------|
| Bijlage A | : Kadastrale kaart                          |
| Bijlage B | : Proces-verbaal van oplevering             |
| Bijlage C | : ligging riolering, kabels en/of leidingen |

Aldus overeengekomen en in 3-voud ondertekend te Leerdam,  
Op (datum invullen)

Huurder:

Verhuurder:

(Namen uitschrijven)

Namens de gemeente Leerdam

Hoofd van de afdeling Regie

De heer C. Uittenbogaard