

## Beleidsregel verhuur-ingebruikgeving gemeentegrond

Vastgesteld door het college burgemeester en wethouders van de gemeente Hof van Twente in haar vergadering van 27 november 2007,

Publicatiedatum: 3 april 2008

Inwerking getreden op 4 april 2008

### Inleiding:

Op 8 januari 2002 is het beleid vastgesteld betreffende de verkoop en prijsvorming van kleine percelen gemeentegrond (restgronden). Het beleid betreffende verhuur/ingebruikgeving gemeentegrond was nog niet geharmoniseerd. Ook de prijsstelling moest nog herwogen en opnieuw worden vastgesteld. Aanvragen tot verhuur/ingebruikgeving werden tot dan afgedaan conform het .oude.verhuurbeleid van de desbetreffende voormalige gemeente.

### Werkwijze:

Uitgangspunt is om zoveel mogelijk restgronden, waaraan de gemeente geen belang hecht om deze te behouden, te verkopen. Daarnaast krijgt de gemeente ook aanvragen waarin wordt verzocht om verhuur/ingebruikgeving van percelen gemeentegrond. Bij een aanvraag van een bewoner van een huurwoning is er geen andere mogelijkheid dan de grond te verhuren cq. ingebruik te geven, omdat men geen eigenaar is van de woning en de huurder nogal eens kan wisselen.

Ook was het in het verleden niet mogelijk om grond te verkopen als er kabels en leidingen van de nutsbedrijven in liggen, verhuur mocht dan wel. Sinds 2003 is er conform gemaakte afspraken met de nutsbedrijven mogelijk om restgronden met kabels en leidingen wel te verkopen, mits er een recht van opstal ten behoeve van het desbetreffende nutsbedrijf wordt gevestigd.

Dezelfde criteria van het vastgestelde beleid inzake de verkoop van kleine percelen gemeentegrond kunnen worden gehanteerd om te toetsen of een perceel verhuurd cq. In gebruik kan worden gegeven. Daarbij dient de rayonmanager aan de hand van het toetsingsformulier te bepalen of verhuur eventueel kan.

### Prijsstelling bij verhuur gemeentegrond:

De percelen die verhuurd cq. ingebruik gegeven worden kunnen door de huurder alleen als tuin worden gebruikt. De gebruiksmogelijkheden van deze percelen zijn dus veelal minder dan bij verkoop, zo ontstaan er in geen geval bouwmogelijkheden. De prijzen die bij verkoop van restgrond worden gehanteerd dienen als basis voor de verhuurprijzen. Ook is er onderscheidt gemaakt in de grootte van het verhuurde perceel:

· 1 - 25 = € 13,25 per jaar (de helft van de laagste verkoopprijs restgrond € 26,00);

· 26 - 100 = € 26,50 per jaar (laagste verkoopprijs restgrond);

· 100 - 200 = € 53,00 per jaar

· 200 - 300 = € 79,50 per jaar

· 300 - 400 = € 106,00 per jaar

· 400 - 500 = € 132,50 per jaar

· > 500 = € 132,50 + elke 100m<sup>2</sup> € 26,50 extra per jaar

(bovengenoemde prijzen zijn per 1-1-2008 geïndexeerd en daarna elk jaar)

Aanvragen voor verhuur van stroken groen welke liggen in nieuwe bestemmingsplannen (bv. Braak West Delden, Esch II Markelo, Witte II Hengevelde) worden in principe afgewezen.

In deze plannen is specifiek gekozen voor groen op bepaalde plekken. En hier op zeer korte termijn van afwijken doet geen recht aan het recent opgestelde bestemmingsplan.

De oude huurcontracten worden in 2008 .open gebroken..

Per 1 januari 2009 gaan de nieuwe huurcontracten en de nieuwe huurprijzen in.

De nieuwe huurcontracten zullen worden aangegaan voor een periode van 5 jaren.

Na deze periode wordt de huur zonder tegenbericht telkens stilzwijgend met 5 jaren verlengd.

De huurprijzen worden elke 5 jaar geïndexeerd conform CPI en de prijsstelling restgronden geldend voor dat jaar.

In rekening brengen huur Goor:

---

In Goor worden 40 stukjes grond verhuurd voor huurprijzen per jaar van € 0,04 tot € 1,13!  
Voor deze stukjes grond is een overgangsregeling: gedurende de 1e vijf jaar worden deze gronden verhuurd tegen het laagste tarief van € 13,25. Na deze periode worden de percelen verhuurd tegen de dan geldende tariefstelling.

In rekening brengen huur Delden:

De voormalige gemeente Stad Delden bracht de huur voor een periode van 5 jaren in rekening. Deze huurders hebben in 2005 betaald voor de periode van 2005 t/m 2009. In 2010 zou dan weer de huur in rekening moeten worden gebracht.

De huurders in Delden gaan vanaf 2010 de nieuwe huurprijs betalen.

Diepenheim, Ambt Delden en Markelo:

Deze voormalige gemeenten brachten de huren reeds elk jaar in rekening.

Huurcontract:

In het huurcontract staan alle voorwaarden waaraan de verhuurder en de huurder zich moeten houden, zodat er geen misverstanden over het gebruik van de grond kunnen ontstaan.

NB. Huur is een persoonlijk recht en gaat niet automatisch over op een nieuwe huurder/eigenaar.

BIJLAGE: concept huurovereenkomst

### **Huurcontract**

De ondergetekenden:

1. De gemeente Hof van Twente, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer H. Kok, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 27 november 2007, hierna te noemen verhuurder;

en

2. De heer/mevrouw.....

hierna te noemen huurder;

in aanmerking nemende dat:

- aan verhuurder in eigendom toebehoort een gedeelte grond, groot circa... m<sup>2</sup>, kadastraal bekend gemeente Hof van Twente, sectie .., nummer..., met als bestemming....., een en ander als gearceerd aangegeven op aangehechte kaart;
- huurder aan verhuurder heeft verzocht voornoemd gedeelte grond aan huurder te verhuren;
- hiertegen aan de zijde van verhuurder geen bezwaren bestaan mits dit een tijdelijk karakter heeft en ook overigens door huurder aan het in deze overeenkomst gestelde wordt voldaan;
- met het oog hierop verhuurder en huurder terzake nader afspraken willen vastleggen;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

### **Artikel 1**

Verhuurder verklaart te verhuren aan huurder, gelijk huurder verklaart in huur aan te nemen, een gedeelte grond, groot circa... m<sup>2</sup>, kadastraal bekend gemeente Hof van Twente, sectie .., nummer..., met als bestemming....., een en ander als gearceerd aangegeven op aangehechte kaart.

### **Artikel 2**

1. Deze huurovereenkomst gaat in op 00-00-0000, wordt aangegaan voor een termijn van 5 jaren en eindigt, behoudens tussentijdse opzegging als bedoeld in artikel 3, op 00-00-0000.
2. Na het verstrijken van de in lid 1 genoemde huurtermijn wordt de huurovereenkomst, behoudens tussentijdse beëindiging als bedoeld in artikel 3, stilzwijgend met 5 jaren verlengd.
3. De huurprijs bedraagt € 000,00 per jaar.
4. Huurder ontvangt van verhuurder jaarlijks in juni een nota. Huurder verplicht zich tot voldoening van deze nota binnen 4 weken na datum van verzending daarvan.
5. De huurprijs wordt elke 5 jaar herzien conform de prijsstelling restgronden geldend voor dat jaar.
6. Verhuurder is gerechtigd bij niet tijdige betaling van de huur en op wijze als hiervoor omschreven, de huur, na schriftelijke aanmaning, via gerechtelijke weg in te vorderen. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van de huurder.

### **Artikel 3**

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

#### **Artikel 4**

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

#### **Artikel 5**

1. De huurder is verplicht het gehuurde in goede en ordentelijke staat te onderhouden en vrij van onregelmatige plantengroei en/of afvalstoffen.
2. Eventueel aanwezige bomen mogen niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder worden verwijderd. Niet toegestaan is het inslaan van spijkers en dergelijke in en het bevestigen van draden of gaas aan bomen, te graven dichtbij wortels van bomen, of anderszins zodanig te handelen, dat aanwezige bomen nadelige gevolgen hiervan ondervinden.
3. Indien het gehuurde gelegen is op hoeken van wegen, is huurder verplicht struiken of andere beplanting ten genoegen van verhuurder te snoeien en voorwerpen en voertuigen geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien de situatie naar het oordeel van verhuurder gevaarlijk is voor de veiligheid van de personen en goederen, het vrije uitzicht van verkeersdeelnemers belemmert of op andere wijze hinderlijk is voor het verkeer.

#### **Artikel 6**

De huurder mag op het gehuurde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder geen bouwwerken oprichten. De huurder mag op het gehuurde, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, aan de straatzijde geen afrasteringen of schuttingen plaatsen. Het is huurder, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, voorts niet toegestaan om zaken aan te brengen in of op de grond als zitkuilen, vijvers, pergola's, verhardingen, dan wel overgaan tot het verbouwen van groenten en fruit etc. Huurder onthoudt zich te alle tijde van het verwijderen en/of verplaatsen van brandkranen en afsluiterstraatpotten, bijbehorende markeringen, sifons, afblaaspunten etc. respectievelijk het niet of minder toegankelijk of zichtbaar maken daarvan.

#### **Artikel 7**

1. De huurder zal te allen tijde gedogen dat in het gehuurde kabels/leidingen/buizen met toebehoren zijn gelegen van nutsbedrijven, de gemeente en/of andere hiertoebevoegd zijnde openbare instellingen.
2. De huurder zal te allen tijde gedogen dat daartoe bevoegde personen het gehuurde kunnen betreden voor het verrichten van kabel-/leidingwerkzaamheden ten behoeve van het verwijderen, het onderhouden en inspecteren van kabels/leidingen/buizen.
3. De huurder kan bij de gemeente en/of nutsbedrijven geen aanspraak maken op vergoeding van schade die veroorzaakt is door of vanwege de gemeente of nutsbedrijven uitgevoerde werkzaamheden in of op het gehuurde.

#### **Artikel 8**

1. De huurder is verplicht zich te onthouden van enig handelen waardoor het deugdelijk functioneren dan wel de bereikbaarheid van de in artikel 7 genoemde voorzieningen kan worden belet of belemmerd, dan wel de voorzieningen kunnen worden beschadigd.  
In dit verband is het de huurder in het bijzonder verboden in het gehuurde over een strook ter breedte van één meter ter weerszijden van een kabel of leiding:
  - dieper te spitten dan dertig centimeter;
  - op enigerlei wijze te ontgraven of te ontgronden;
  - het gehuurde te gebruiken voor opslag van afvalstoffen, meststoffen dan wel welcomposthopen;
  - bomen of diepwortelende struiken te planten;
  - palen en staven in de grond te drijven.

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

#### **Artikel 9**

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

#### **Artikel 10**

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

#### **Artikel 11**

1. Het recht van huur is persoonsgebonden en gaat niet automatisch over op derden. Een eventuele gegadigde/nieuwe bewoner zal een daartoe een strekkend schriftelijk verzoek moeten richten aan verhuurder. Indien de nieuwe bewoner het gehuurde niet wil overnemen dan dient de verlatende bewoner/huurder het gehuurde voor zijn rekening in de oude staat terug te brengen. Herstelt de verlatende bewoner/huurder de grond niet dan zal dit door de gemeente worden gedaan, de kosten hiervoor worden dan op de verlatende bewoner/huurder verhaald.
2. In geval van verhuizing van huurder en een nieuwe bewoner geen prijs stelt op continuering van de huurovereenkomst, kan door huurder, in overleg met verhuurder, een kortere opzegtermijn, als bedoeld in artikel 3, lid 1, in acht worden genomen. Het bepaalde in artikel 3 is als dan onverminderd van toepassing.
3. Huurder verplicht zich om bij verkoop van zijn perceel een aspirant-koper op de juiste eigendoms grenzen te attenderen, opdat geen onjuiste indruk van de grootte van het perceel ontstaat.

Aldus in tweevoud overeengekomen te Goor, d.d  
verhuurder, huurder,

Burgemeester H. Kok,  
namens deze,

R. Janssen,  
Hoofd Afdeling Ruimtelijke- en Economische ontwikkeling