

Postadres
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222
F 0222 - 362287
E gemeente@texel.nl
I www.texel.nl

Besluit verhuur snippergroen/restgrond

Zaaknummer 1549168

De gemeente verhuurt een perceel 'snippergroen/restgrond' aan de eigenaar van de Groeneplaats 14, te Den Burg.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Texel,

hebben op 5 augustus 2019 besloten:

1. een strook snippergroen/restgrond, kadastraal bekend gemeente Texel, sectie K, nummer 4208 met een oppervlakte van ongeveer 15 m² te verhuren aan de eigenaar van Groeneplaats 14 in Den Burg en de huurovereenkomst met zaaknummer 1549168 te bekrachtigen.

Texel, 5 augustus 2019,

namens het college van burgemeester en wethouders van gemeente Texel,

de waarnemend manager van team Beleid & Vergunningen,



Postadres
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 140222
F 0222 - 362287
E gemeente@texel.nl
www.texel.nl

Huurovereenkomst 'restgrond/snippergroen'

Ons nummer 1549168

De gemeente Texel, hierbij vertegenwoordigd door de heer M.C. Uitdehaag, burgemeester van de gemeente Texel, en als zodanig de gemeente ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigend,

hierna te noemen: "de gemeente",

en

De Lindeboom Vastgoed B.V., gevestigd te Den Burg hierna te noemen "*de huurder*", ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder dossiernummer 37073826, waarvan Partex B.V. enig aandeelhouder is,

Te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

De heer gevolmachtigd

de gemeente en huurder hierna gezamenlijk te noemen: "partijen",

overwegende dat:

1. de gemeente eigenaar is van een perceel grond gelegen achter het perceel aan de Groeneplaats 14 te Den Burg, groot circa 15m², kadastraal bekend gemeente Texel, sectie K, nummer 4208, met als bestemming "Wonen-gemengd";
2. de grond in gebruik is bij de huurder;
3. huurder een verzoek heeft ingediend tot koop;
4. er geen consensus is bij omwonenden voor verkoop van de grond aan huurder, hetgeen conform het vigerende beleid bij verkoop van snippergroen/restgrond een voorwaarde is;
5. de gemeente daarom per heden niet over gaat tot verkoop, maar ook het gebruik - mede gelet op de situering- niet ongeregeld wil laten;
6. huurder en gemeente overeen zijn gekomen om een huurovereenkomst aan te gaan.

komen onder de opschortende voorwaarden dat het college deze overeenkomst bekrachtigt,

het navolgende overeen:

de gemeente verhuurt aan huurder en huurder huurt van de gemeente het perceel grond (restgrond), kadastraal bekend gemeente Texel, sectie K, nummer 4208, grootte circa 15 m². Een en ander zoals aangegeven op de door de gemeente en huurder gewaarmerkte tekening, welke als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht,

Bijlagen Tekening gehuurde

hierna te noemen: "het gehuurde".

Deze huurovereenkomst is gesloten onder de volgende bedingen.

Artikel 1 - Huurprijs, betaling en indexering

De huurprijs bedraagt € 47,25,= (zegge: zevenenveertig euro en 25 eurocent) per jaar. De huur dient jaarlijks te worden voldaan, de gemeente zendt hiervoor in mei een factuur voor het lopende kalenderjaar met de gebruikelijke gemeentelijke betalingstermijn. De gemeente is gemachtigd om hiervoor een andere maand te kiezen. De eerste factuur ad. € 19,69 betreft de periode 1 augustus 2019 tot en met 31 december 2019 en wordt na ondertekening van deze overeenkomst verzonden. De huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd aan de hand van het CBS prijsindexcijfer, reeks 'alle huishoudens' (2006 = 100), voor het eerst per 1 januari 2020. De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde huurprijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan huurder is gedaan.

Artikel 2 - Oplevering gehuurde bij aanvang huurtermijn en ontsluiting

1. Het gehuurde wordt door de gemeente opgeleverd in de staat (zie foto) waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. Huurder verklaart het gehuurde volledig te kennen en zal het gehuurde voor eigen rekening en risico geschikt maken en houden voor het beoogde gebruik.
2. Voor zover de gemeente bekend belemmert de huidige gesteldheid van de bodem niet het gewenste gebruik van het gehuurde. Zie in dit verband ook artikel 12 van de bijzondere bepalingen. Het staat huurder vrij hier voor eigen rekening verder onderzoek naar te laten doen. Indien uit dit onderzoek en eventuele nadere onderzoeken blijkt dat de bodem op deze locatie niet geschikt is voor het gebruik als bedoeld onder artikel 3 lid 1 van deze overeenkomst ontstaat hieruit voor de gemeente jegens huurder geen saneringsplicht om het gebruik alsnog mogelijk te maken.
3. Huurder treedt gelet op het bepaalde in artikel 16 in overleg met de gemeente, team Gemeentewerken, over eventuele aanpassingen aan de ontsluiting(en) van het gehuurde naar de openbare weg. Eventueel noodzakelijke verbeteringen aan de ontsluiting van het gehuurde zijn voor rekening van huurder.

Artikel 3 - Gebruik gehuurde en onderhoud

1. Het gehuurde zal door huurder voor eigen rekening en risico worden gebruikt als: "buitenruimte bij het hotel (opslag en parkeren)". Huurder draagt ervoor zorg dat het gehuurde te allen tijde een verzorgde aanblik heeft en dat het gebruik van het gehuurde geen overlast oplevert.
2. Eventuele opstallen die zich op het gehuurde bevinden behoren niet toe aan de gemeente en behoren dus ook uitdrukkelijk niet tot het gehuurde. Dit geldt ook indien de gemeente op grond van natrekking juridisch eigenaar zou zijn geworden van de opstallen. In alle situaties blijft deze huurovereenkomst betrekking hebben op de verhuur van kale grond en zal daarmee nimmer kunnen worden beschouwd als huur bedrijfsruimte in de zin artikel 7:230a of 7:290 BW.
3. Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in lid 1 van dit artikel vermelde bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of

1549168

- nog te stellen eisen (waaronder eisen t.a.v. het gebruik van het gehuurde, alsmede eisen t.a.v. alles wat op het gehuurde aanwezig is) in acht nemen.
4. Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Eveneens zal huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens gemeente gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid en parkeergedrag.
 5. Voor het plaatsen van aanduidingen, antenne-installaties of andere doeleinden t.b.v. het algemeen belang heeft de gemeente het recht om voor zichzelf of derden te beschikken over het gehuurde. Als de gemeente van dit recht gebruik wenst te maken zal de gemeente huurder hierover tevoren informeren en zal de gemeente bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van huurder.
 6. Al het onderhoud, hoe ook genaamd, is voor rekening van huurder.

Artikel 4 - Vergunningen, ontheffingen en toestemmingen

1. Huurder is verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van de benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen voor het gebruik van het gehuurde als bedoeld in deze overeenkomst. De kosten verbonden aan de benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen zijn voor rekening van huurder. Weigering of intrekking daarvan zal slechts aanleiding kunnen geven tot tussentijdse beëindiging als bedoeld in artikel 12 van deze overeenkomst en geen andere of verdere actie tegen de gemeente.
2. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van andere daartoe bevoegde instanties op het gehuurde wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die huurder aan het gehuurde wil geven of heeft gegeven, dient huurder die wijzigingen of voorzieningen voor zijn rekening en risico uit te voeren, zulks na voorafgaande toestemming van gemeente.
3. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen, ontheffingen en toestemmingen wordt voldaan. De gemeente vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen.

Artikel 5 - Verbodsbepalingen en voorschriften van orde

1. Het is huurder niet toegestaan:
 - a. op het gehuurde of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare.
 - b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- en of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad.
 - c. wijzigingen of voorzieningen op het gehuurde aan te brengen die in strijd zijn met de voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de gemeente de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.
 - d. reclameborden op het gehuurde te plaatsen.
2. Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd.
3. Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen, verleent de gemeente geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen, indien

deze bij het einde van de huur niet zonder schade aan het gehuurde en niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt of wanneer deze veranderingen en toevoegingen niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde, dan wel wanneer het huurgenot niet wordt verhoogd of wanneer zwaarwichtige bezwaren van de zijde van de gemeente zich daartegen verzetten.

4. Huurder is gehouden tot de naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
5. Door huurder al dan niet met toestemming van gemeente aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.
6. Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van huurder.
7. Voor zover partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen voor het einde van de huur door huurder ongedaan zijn gemaakt.
8. Huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen;

Artikel 6 - Boetebepaling

Indien huurder zich, na door de gemeente schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in deze overeenkomst opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan de gemeente, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 250,00 per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming, dan wel ontbinding van de huurovereenkomst alsmede schadevergoeding te vorderen.

Artikel 7 - (Onder)huur, gebruik derden e.d.

Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

Artikel 8 - Schade, aansprakelijkheid, vrijwaring en verzekering

1. Huurder is jegens de gemeente aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het gehuurde tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die huurder tot het gehuurde heeft toegelaten en de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten, onverminderd de verplichtingen van huurder ten aanzien van de staat van het gehuurde, zoals opgenomen in deze overeenkomst.
2. Huurder vrijwaart de gemeente tegen boetes die gemeente worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder.
3. De gemeente is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die zij niet kende of behoorde te kennen bij het aangaan van deze overeenkomst.

1549168

4. De gemeente is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van huurder en huurder heeft geen recht op huurprijzvermindering, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst 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, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand, ontploffing, tekortkoming in de leveringen en diensten. Eveneens is de gemeente niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die op het gehuurde aanwezig zijn en huurder vrijwaart de gemeente voor aanspraken van die derden ter zake.
5. Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen.
6. Huurder verplicht zich een afdoende aansprakelijkheidsverzekering te sluiten.

Artikel 9 - Belastingen, lasten, heffingen en premies

1. Voor rekening van huurder komen, ook als de gemeente daarvoor wordt aangeslagen:
 - a. de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - b. milieuheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
 - c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
 - d. rioolrecht;
 - e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precariorechten, lasten, heffingen en retributies:
 - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - ter zake van goederen van huurder;
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.
2. Indien de voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen bij de gemeente worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek van de gemeente aan laatstgenoemde worden voldaan.

Artikel 10 - Looptijd huurovereenkomst

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 augustus 2019 tot en eindigend op 31 juli 2024.
2. Na het verstrijken van de in 10.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 1 jaar.
3. Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden.
4. Opzegging dient te geschieden per aangetekend schrijven of deurwaardersexploot.

Artikel 11 - Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huurtermijn

1. Huurder zal het gehuurde bij het einde van de huurtermijn opleveren aan de gemeente in de staat waarin het gehuurde zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevond.
2. Indien aan de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel door huurder niet wordt voldaan is de gemeente gerechtigd de benodigde werkzaamheden voor risico van huurder te (laten) uitvoeren en de kosten daarvan op huurder te verhalen.

Artikel 12 - Tussentijdse beëindiging

1. De gemeente en huurder kunnen deze overeenkomst tussentijds met een opzegtermijn van 3 maanden beëindigen:
 - in geval van weigering of intrekking van de benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen voor het gebruik van het gehuurde als bedoeld in deze overeenkomst;
 - indien blijkt dat in het gehuurde bodemverontreiniging aanwezig is, waardoor het gehuurde niet geschikt is voor het beoogde gebruik als bedoeld in artikel 3 lid 1 van deze overeenkomst.
 - op het moment dat de gemeente het gehuurde nodig heeft voor ruimtelijke ontwikkelingen (in de ruimste zin van het woord en ter beoordeling van de gemeente);
 - op het moment dat de gemeente door bevoegd gezag wordt bevolen te gaan saneren (in de ruimste zin van het woord).
2. Deze opzegging dient te geschieden per aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. Het bepaalde in de artikelen 5 en 11 is hierbij uitdrukkelijk van toepassing.
3. Partijen hebben in geval van tussentijdse beëindiging over en weer geen recht op schadevergoeding hoe ook genaamd, dan wel vervangende grond of anderszins.

Artikel 13 - Bebouwing en hekwerken

Het is huurder niet toegestaan bouwwerken in de ruimste zin van het woord op het gehuurde te plaatsen. Hekwerken zijn toegestaan voor zover publiekrechtelijk mogelijk en onder de voorwaarden dat deze hekwerken niet in de weg staan aan de aanwezigheid van riool en overige kabels en leidingen.

Artikel 14 - Algemene bepalingen

1. Er is sprake van een gebrek aan 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 deze overeenkomst mag verwachten.
2. Deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de gemeente onverlet. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van niet-nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze bevoegdheden en verantwoordelijkheden eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst.
3. Indien een deel van deze overeenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van deze overeenkomst onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 BW als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
4. Op deze overeenkomst is de Algemene termijnenwet van toepassing.
5. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 15 - Beëindiging

1. De overeenkomst eindigt in ieder geval onmiddellijk indien huurder geen eigenaar c.q. gebruiker meer is van het pand aan de Groeneplaats 14.

Artikel 16 - Riool en of kabels/leidingen

1. Voor het onderhoud en/of het (ver) plaatsen of verwijderen van de kabels/leidingen en/of riool en duikers moet de huurder het perceel gemeentegrond obstakelvrij houden.

1549168

2. De huurder is verplicht te allen tijde vrije en onbelemmerde toegang tot het gehuurde en de zich daarin bevindende buizen en leidingen te verlenen aan de gemeente voor noodzakelijk geachte werkzaamheden, strekkende tot of verband houdende met controle, vernieuwing, uitbreiding of herstel van de riolering, dan wel strekkende tot vervanging, waaronder begrepen vervanging door een riolering worden uitgevoerd, terwijl huurder tevens verplicht is aan alle personen, die met de betreffende werkzaamheden zijn belast of hierop toezicht of controle uitoefenen te allen tijde vrije en onbelemmerde toegang tot het verkochte en de zich daarin bevindende buizen en leidingen te verschaffen. Voorgaande houdt in ieder geval in, dat:
- Huurder zo nodig voorzieningen hoe ook genaamd, verwijderd ten behoeve van de door de gemeente uit te voeren werkzaamheden;
 - Dat de gemeente na afronding van deze werkzaamheden uitsluitend gehouden is het de grond ter plaatse terug te brengen op het oorspronkelijke niveau.

Aldus in 2-voud opgemaakt en getekend te:

Den Burg

op: 5-0-2019

De
Burg

ehaag

Den Burg
(plaats)

op: 14 juli 2019

de heer

Bijlage: situatietekening

metingen verricht op basis van de tekening zijn geheel voor eigen risico

Gemeente Texel
sectie K 4208
Den Burg
schaal 1 : 500



