



Haarlem

Gemeente Haarlem, Stadszaken

Vastgoed

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Kerngroep BHS
Mevrouw G. Zeilstra
Jaagpad 51
2034 JN Haarlem

Datum 27 februari 2013
Ons kenmerk STZ//2013/75131
Contactpersoon S.Meijer
Doorkiesnummer 0235-115101
E-mail smeijer@haarlem.nl

Beste mevrouw Zeilstra,

We hebben uw brief van 12 februari 2013 in goede orde ontvangen. We kunnen ons voorstellen dat de betreffende nota bij u de vragen oproept die u in de brief heeft verwoord. Middels deze reactie op uw stellingen willen we u een nadere toelichting geven.

U neemt uw toevlucht tot privaatrecht omdat u mogelijkheden om te handhaven denkt te missen en daartoe ook geen uitvoerend personeel beschikbaar hebt. Bedoelde huurovereenkomst wilt u gebruiken om ongewenste erfbebouwing en illegaal gebruik van gemeentegrond aan te pakken. U gebruikt dus de huurovereenkomst om een ander doel, dan alleen huur, te bereiken. Deze manoeuvre valt volgens ons onder het begrip oneigenlijk handelen, met andere woorden 'onbehoorlijk bestuur'.

Het aangaan van huurovereenkomsten is geen misbruik van bestuursbevoegdheid door het college, maar een wettelijke bevoegdheid van het gemeentebestuur op grond van artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet. Derhalve is hier geen sprake van oneigenlijk handelen.

Bij een overeenkomst hebben beide partijen dezelfde rechtspositie. Er is dus geen gezagsverhouding. De ondertekening moet in volle vrijheid, dus zonder dwang, plaatshebben. De 'gedwongen' ondertekening van de huurovereenkomst bij de omzetting van precario naar huur en de koppeling van de huurovereenkomst aan de ligplaatsvergunning suggereren die vrijheid niet.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Brinkmannpassage, Haarlem
www.haarlem.nl

Elke woonschipbewoner staat vrij de huurovereenkomst wel of niet te tekenen. De verwijzing naar de onlosmakelijke verbondenheid duidt op het gegeven dat wel het huurcontract met de ligplaatsvergunninghouder zal worden beëindigd bij het beëindigen c.q. opzeggen van de van de ligplaatsvergunning.

De voorschriften van het bestemmingsplan zijn van toepassing op de ligplaats en de bijbehorende - als tuin te gebruiken - grond en de toegestane erfbebouwing (schuurtjes, beplanting etc.). De overgangsbepalingen vallen hier ook onder. Het bestemmingsplan kent handhaving.

De voorschriften zoals gesteld in het bestemmingsplan zullen één op één worden overgenomen in de aangeboden huurovereenkomst. Dat laat onverlet dat de toepassing van de grond bij woonschepen in zijn aard en intentie alle kenmerkende karakteristieken van gebruik als tuingrond kent. Daar past het bij behorende tarief bij.

De huidige precario voor grond bij woonschepen is gebaseerd op onbebouwde grond, mag als tuin worden gebruikt en is dus tuin, noch volkstuin. Er ligt historisch een systematiek ten grondslag aan het vaststellen van de precario van liggelden en grond bij woonschepen. Het voordeel hebben van het gebruik van de grond is in het liggeld verdisconteerd (zie Raadsstuk 1975).

Over gemeentegrond, die niet (meer) voor de openbare dienst bestemd is, mag geen precariobelasting worden geheven. Mede hierom is besloten te kiezen voor huurovereenkomsten.

Bij de nota 'woonlasten woonboten' uit 2008 is het gebruik van de grond gelijk gesteld, qua tarief, aan het gebruik van de ligplaats. De eventueel aanwezig, historische systematiek die ten grondslag zou liggen aan het vaststellen van precario van liggelden en grond bij woonschepen, is dus al eerder losgelaten.

Logisch is dat u tenminste gelijkwaardige criteria zult hanteren bij het vaststellen van uw 'marktconforme' huurprijzen. Wij willen in ieder geval graag weten welke lasten/bestanddelen het basisbedrag bepalen hetwelk gebruikt wordt voor het vaststellen van de huurprijs van de grond in gebruik bij woonschepen (sec inconveniënten).



Haarlem

3

Op dit moment is de nota grondprijzen 2013 in voorbereiding. Daarin staat ditmaal een bepaling opgenomen over de huur van (tuin)grond. Daar en op dat moment zal de gemeente op deze vraag antwoord kunnen geven.

Zowel met de "Verordening Woonschepen" en als met het besluit "Herziening regulering grond bij woonschepen" lijkt de gemeente bewust de kracht van het bestemmingsplan te willen negeren.
U doet daarmee uw woonschipbewoners stellig te kort en brengt hun rechtspositie ernstig in gevaar. Bovendien laat u een effectief instrument, net op het moment dat praktisch alle woonschepen zijn bestemd, ongebruikt.

Beide besluiten kunnen naast het bestemmingsplan worden genomen, zonder elkaar in de weg te zitten.

In een gesprek met de behandeld wethouder kan eventueel nader deze kwesties worden ingegaan.

Daarnaast treft u een concept huurovereenkomst aan bij deze brief, zoals u verzocht heeft.

Hoogachtend

JF van Wier
Hoofd afdeling Vastgoedbeheer a.i.

CONCEPT d.d. 28 februari 2013

Huurovereenkomst voor grond in eigendom bij de gemeente Haarlem

ex. artikel 7:201 lid 1 BW

Contractnummer:

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ...J. van Wier, hoofd bureau Vastgoedbeheer a.i. van de afdeling Vastgoed van de Hoofdafdeling Stadszaken van de gemeente Haarlem, hiertoe gemachtigd op grond van het geldende Mandateringsbesluit van de gemeente Haarlem,
hierna te noemen "**verhuurder**",

en

,....., bewoner van woonboot met de naam,....., liggend in het water langs.....,adres en ligplaatsnummer.....,
hierna te noemen "**huurder**"

Overwegende dat:

- De gemeente Haarlem, verhuurder, altijd precariobelasting heeft geheven over het gebruik van grond bij woonschepen;
- Ingevolge het collegebesluit d.d.het grondgebruik bij woonschepen zal worden gereguleerd in die zin dat het gebruik van grond zal gaan geschieden op basis van huur en de heffing van precario wordt beëindigd.
- Ingevolge voornoemd besluit de huidige gebruikers de mogelijkheid zal worden geboden de grond te huren tegen een huurprijs per m2 gelijk aan de hoogte van precario per m2. Iedere volgende vergunninghouder kan de grond huren voor een huurprijs per m2 op basis van de alsdan vigerende nota Grondprijzen.
- Verhuurder thans start met het project "Naar een naar een brandveiliger Waarderhaven" ingevolge welk project de ligplaatsen en de rondom in gebruik zijnde gronden volledig worden heringericht;
- Verhuurder de woonschipbewoners in de Waarderhaven met een ligplaatsvergunning de mogelijkheid wil bieden om na herinrichting de bij de ligplaats behorende grond te huren en derhalve, voorafgaand aan de herinrichting, onderhavige huurovereenkomst aan huurder heeft aangeboden;
- Huurder heeft ingestemd met het aanbod en partijen het volgende zijn overeengekomen:

paraaf huurder
verhuurder

paraaf

Artikel 1

1. Verhuurder verhuurt aan huurder die in huur aanneemt (een gedeelte) van het perceel gelegen aan de....., kadastraal bekend gemeente....., sectie....., nummer....., zoals op bijgaande situatietekening nader is aangegeven, in totaal groot \pm m².

en hierna te noemen "het gehuurde".

Artikel 2

Gebruik

1. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als tuin. Huurder zal het gehuurde hiertoe voor eigen rekening en risico inrichten en naar behoren gebruiken en onderhouden, zulks ten genoegen van de verhuurder en overigens met inachtneming van de overige bepalingen uit deze overeenkomst.
2. Het is huurder niet toegestaan aan het gehuurde een andere bestemming te geven, de gedaante van het gehuurde te veranderen of de op het gehuurde aangelegde parkeerplek weg te nemen of te wijzigen.
3. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden.
4. Het is huurder voorts niet toegestaan:
 - a. Het gehuurde, alsmede de ingevolge artikel 7 van deze huurovereenkomst te plaatsen schuur/ berging, te gebruiken voor bedrijfsmatige activiteiten of bewoning.
 - b. Reclames op het gehuurde, alsmede op, aan of tegen hetgeen zich daarop bevindt, aan te brengen.
 - c. Op het gehuurde bouwwerken, garages of autoboxen te plaatsen, anders dan de in artikel 7 van deze huurovereenkomst omschreven schuur/ berging.
 - d. auto's, caravans of andere voertuigen op het gehuurde te stallen, behoudens het parkeren van één auto of motorvoertuig op de op het gehuurde aangelegde en daartoe bestemde parkeerplaats.
 - e. Beplanting/bomen aan te brengen binnen een afstand van 1,5 meter van de oevervoorziening.
 - f. Veranderingen aan te brengen aan en te graven in constructieve en beschermende oevervoorzieningen danwel deze op enigerlei te beroeren of zaken aan de damwanden te bevestigen.
4. Indien in verband met de in deze overeenkomst genoemde bestemming aan of in het gehuurde al dan niet op overheidsvoorschrift veranderingen nodig zijn, zijn de kosten hiervan voor rekening van huurder.

Artikel 3 Huurtermijn

De overeenkomst wordt met ingang van 1 tot wederopzeggens aangegaan maar eindigt in ieder geval op het moment dat de ligplaatsvergunningmet kenmerk.....komt te eindigen.

Artikel 4 Huurprijs

1. De huurprijs bedraagt bij de aanvang van de huur €..... per maand, bij vooruitbetaling te voldoen Voor de betaling kan gebruik worden gemaakt van de door verhuurder aan huurder toegezonden acceptgirokaart.

Het niet ontvangen van een acceptgiro kaart ontslaat huurder niet van de verplichting tot tijdige betaling.

2. De onder lid 1 genoemde huurprijs zal jaarlijks per 1 juli worden herzien voor het eerst op 1 juli op basis van het prijsindexcijfer CPI reeks alle huishoudens zoals dat wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (C.B.S.), 2006=100.

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.

Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

3. Ingeval van niet tijdige voldoening van de huur op de verschijndagen zal verhuurder bij huurder in rekening brengen alle kosten, schaden, interesten alsmede de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, welke tenminste 15% van de verschuldigde hoofdsom zullen bedragen.

Artikel 5 Levering en aanvaarding van het gehuurde

Huurder verklaart het gehuurde bij aanvang van de huur te hebben ontvangen in de staat waarin het zich dan bevindt. Eventuele bestaande tekortkomingen leveren geen gebrek op in de zin van 7:204 van het Burgerlijk Wetboek.

De aansprakelijkheid van verhuurder op grond van de artikelen 7:206 leden 1 en 2, 7:207 en 7:208 van het Burgerlijk Wetboek ter zake van gebreken die verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst niet kende en ook niet behoorde te kennen wordt nadrukkelijk uitgesloten.

Artikel 6 Bebouwing/Inrichting

paraaf huurder
verhuurder

paraaf

1. Huurder mag het gehuurde voor diens eigen rekening voorzien van opneembare tegel-of straatsteenverharding. Een bitumenverharding is niet toegestaan.
2. Het is huurder na voorafgaande toestemming van de verhuurder toegestaan een schuur/berging te plaatsen met een oppervlakte van maximaal 32 m² en een hoogte van maximaal 3 meter, op de daartoe bestemde plek zoals is aangegeven op bijgaande situatietekening.
3. Huurder zal zorgen voor het verkrijgen van eventueel voor het oprichten van de berging/schuur benodigde vergunning, vrijstelling en/of ontheffing. De weigering of intrekking hiervan zal geen aanleiding kunnen geven tot enige actie jegens verhuurder en laat deze overeenkomst onverlet.
4. Onderhoud- en reparatiewerkzaamheden aan de berging/schuur geschiedt door en voor rekening van huurder.

Artikel 7

Eigendom van de te plaatsen objecten

1. De gemeente erkent de eigendomsrechten van huurder van de ingevolge het vorige artikel te plaatsen berging/schuur. Voorzover deze berging/schuur door natrekking eigendom zouden zijn geworden van verhuurder, zullen partijen onder alle omstandigheden handelen alsof de schuur/berging eigendom is van de huurder.
2. Indien ten gevolge van de aanwezigheid van de berging/schuur de verhuurder zou worden aangeslagen voor hogere zakelijke lasten dan het geval zou zijn zonder dat deze overeenkomst zou zijn gesloten, verplicht de huurder zich de daaruit voortvloeiende meerkosten aan de verhuurder te vergoeden.
3. De huurder vrijwaart de verhuurder verder voor alle mogelijke andere lasten en risico's verbonden aan de aanwezigheid van de berging/schuur.
4. Ingeval de huurder het hiervoor omschreven eigendomsrecht wenst te formaliseren door vestiging van een recht van opstal, zal de verhuurder hieraan zijn medewerking verlenen. De kosten verbonden aan de vestiging van het opstalrecht komen in dat geval voor rekening van huurder.

Artikel 8

Kabels en leidingen

Huurder is verplicht al datgeen dat op, in, aan of boven het gehuurde door of vanwege de gemeente of derden ten behoeve van openbare voorzieningen, zoals kabels, leidingen, vezels, en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen, is aangebracht te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden, hersteld en vernieuwd. Het hiermee belaste personeel dient te allen tijde toegang te krijgen voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

Verhuurder zal huurder zo tijdig mogelijk op de hoogte stellen van de datum van uitvoering van bedoelde werkzaamheden. De werkzaamheden zullen, voor zover mogelijk, worden uitgevoerd op een voor de huurder minst bezwaarlijke wijze.

Huurder kan geen aanspraak maken op schadevergoeding wegens hinder of overlast veroorzaakt door de uitvoering van werken door of vanwege de gemeente op of nabij het gehuurde.

Artikel 9

Onderhoud

1. Alle onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde- behoudens werkzaamheden aan de overvoorziening - geschiedt door en voor rekening van huurder.
2. Ten behoeve van de onderhoudswerkzaamheden aan de oevervoorziening dient huurder een strook van minimaal 1,5 meter vrij toegankelijk te houden.
3. Verhuurder zal inspectie-en onderhoudswerkzaamheden aan de oevervoorziening vooraf aankondigen. De huurder zal de personen die vanwege de gemeente belast zijn met het opnemen van en onderhouden van de oevervoorziening, na legitimatie van hun kant, te allen tijde tot het gehuurde toelaten.

Artikel 10

Beëindiging huurovereenkomst

1. Deze huurovereenkomst kan worden beëindigd door opzegging tegen de eerste van enige maand middels aangetekende brief of deurwaardersexploit. Hierbij dient een opzegtermijn in acht te worden genomen van één maand.

Bij het einde van de ligplaatsvergunning, om welke reden en hoe dan ook, danwel bij een wijziging van de ligplaatsvergunning in die zin dat vergunninghouder niet langer de ligplaats kan innemen zoals in deze overeenkomst omschreven, zal deze huurovereenkomst in ieder geval worden beëindigd.

Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst op een door hen te bepalen datum met wederzijds goedvinden schriftelijk beëindigen.

Artikel 11

Algemene Voorwaarden

Op deze huurovereenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden voor de verhuur van onroerende zaken in eigendom van de gemeente Haarlem vastgesteld op 8 december 1992 door Burgemeester en wethouders van Haarlem. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder verklaart deze Algemene Voorwaarden bij ondertekening te hebben ontvangen. Deze Algemene Voorwaarden vormen met deze overeenkomst een onverbreekelijk geheel, behoudens de hiernavolgende artikelen welke zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

Niet van toepassing zijn de artikelen 4, 6 lid 1 tweede zin en lid 5, 7, 8, 10 en 12 lid 2.

Daarnaast geldt nog de volgende wijziging:

Artikel 12 .1 wordt gewijzigd in:

1. Huurder dient het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst volledig te ontruimen, vrij van gebruik en gebruiksrechten, en in dezelfde staat op te leveren als vermeld in de opnamestaat die bij de aanvang van de huurovereenkomst is opgemaakt, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
2. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd. Huurder is gerechtigd de niet verwijderde zaken voor rekening van huurder te verwijderen.
3. In afwijking van het vorige lid kunnen verhuurder en huurder overeenkomen dat de aanwezige opstallen en/of tuininrichting bij het einde van de huurovereenkomst kunnen blijven staan, zonder dat huurder daarvoor enigerlei vergoeding van de verhuurder zal kunnen bedingen.

Artikel 12 Adressering

Alle correspondentie aan de gemeente in verband met de uitvoering van deze overeenkomst dient te worden gericht aan Bureau Vastgoedbeheer, afdeling Vastgoed van de Gemeente Haarlem.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Haarlem, d.d.

Huurder,

Verhuurder,
namens deze,