

HUUROVEREENKOMST GROND VOLKSTUINVOORZIENING

ONDERGETEKENDEN:

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Rotterdam, statutair gevestigd te Rotterdam, (mede) kantoorhoudende te 3072 AP Rotterdam, Wilhelminakade 179, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W.A. Goudswaard, hoofd vastgoed Stadsontwikkeling Rotterdam, krachtens het Besluit mandaat, Volmacht en Machtiging Rotterdam 2021 van het college van burgemeester en wethouders en de burgemeester van de gemeente Rotterdam, alsmede het Besluit ondermandaat, ondervolmacht en ondermachtiging SO 2022, hierna te noemen 'Verhuurder' of 'Gemeente';

EN

VVVT Elfplaat 2 gevestigd te 3192 PD Rotterdam, Botreep 20, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 40341199, hierna te noemen: 'Huurder',

Verhuurder en Huurder hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**" en ieder van hen "**Partij**",

OVERWEGENDE DAT:

- Huurder gebruik maakt van de volkstuinvoorziening aan 3192 PD Rotterdam, Botreep 20;
- Gemeente met de verschillende volkstuinverenigingen in Rotterdam in gesprek is over het aangaan van huurovereenkomsten per 1 januari 2024;
- Onderdeel van de voornoemde gesprekken zal zijn om te komen tot een visie en een handavingskader voor de volkstuinvoorziening in Rotterdam;
- Partijen in dat kader de afspraken omtrent de huur van de volkstuinvoorziening **VVVT Elfplaat 2** in deze huurovereenkomst wensen vast te leggen;
- Het de intentie is om met deze overeenkomst recht te doen aan de gezamenlijke verantwoordelijkheid van partijen voor de volkstuinvoorziening;
- Partijen ernaar streven de volkstuinvoorziening verder te vergroenen en maatregelen te nemen om de ecologische waarde en de biodiversiteit te vergroten;
- Partijen bekend zijn met het semi-openbare karakter van volkstuinvoorzieningen;
- Partijen uitdrukkelijk niet de intentie hebben om een pachtovereenkomst aan te gaan als bedoeld in titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek;
- Huurder heeft verhuurder medegedeeld dat zij uitsluitend lidmaatschapsovereenkomsten zal sluiten met haar (toekomstige) leden;
- Partijen op deze basis in onderhandeling zijn getreden en over de voorwaarden van een te sluiten huurovereenkomst overeenstemming hebben bereikt en deze overeenstemming in het navolgende wensen vast te leggen.
- Partijen zijn bekend met het 'Didam'-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778). De Verhuurder heeft ter naleving van deze uitspraak het voornemen tot het aangaan van deze huurovereenkomst op 13 november 2024 gepubliceerd. Er hebben zich naar aanleiding van de publicatie naar het oordeel van de Verhuurder niet een of meer andere serieuze gegadigden gemeld die geïnteresseerd zijn in de huur van het Gehuurde conform de gemeentelijke voorwaarden.

Definities:

Gebruiker: een natuurlijk persoon, tevens lid van Huurder, die een individuele tuin, van een volkstuinvoorziening in gebruik heeft gekregen van de Huurder en als zodanig een tuin onderhoudt.

Kwaliteitseisen: een lijst van geboden en verboden voor zowel de Verblijfs- als de Nutstuinen die betrekking heeft op het gebruik van de volkstuinvoorzieningen en de individuele percelen waaraan Huurder en Gebruikers zich hebben te houden. De Kwaliteitseisen maken integraal onderdeel uit van deze huurovereenkomst.

Kostprijsdekkende huur: de huurprijs die Verhuurder aan huurder doorberekent voor het gehuurde, waarbij de door Verhuurder daadwerkelijk gemaakte kosten minimaal worden gedekt.

Kapitaallasten: de rente en afschrijvingen van de investeringen in het Gehuurde.

Nutstuin: een perceel op een volkstuinvoorziening bestemd voor de verbouw van groenten- en/of fruit - en/of siergewassen waar een geringe opstal zoals bijvoorbeeld een gereedschapskist, kweekkas of broeibak is toegestaan, zonder een opstal voor verblijf.

Semi-openbaar karakter: de volkstuinvoorziening is beperkt publiek toegankelijk.

Vereniging: een rechtspersoon met leden die activiteiten organiseert om samen met de leden een doel te bereiken, maar niet het doel heeft om winst te maken.

Verblijfstuin: een perceel op een volkstuinvoorziening dat voor recreatieve doeleinden wordt gebruikt die niet bij de eigen woning ligt. Voornamelijk bedoeld als (recreatieve) siertuin en/of voor de verbouw van groenten/fruit, veelal voorzien van een bescheiden tuinhuisje dat economisch eigendom is van de Gebruiker.

Volkstuinvoorziening: een verzameling Verblijfstuinen, Nutstuinen of een combinatie daarvan.

ZIJN OVEREENGESKOMEN:

Artikel 1 - Grond, bestemming, gebruik

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder een perceel grond, gelegen aan 3192 PD Rotterdam, Botreep 20, kadastraal bekend als **Rotterdam** Hoogvliet), sectie D, nummers **3330 ged. en 436 geheel**, groot ca **35.915 m²**, hierna te noemen '**het gehuurde**'.
Het Gehuurde is nader aangeduid op de als **bijlage 1** bij deze Huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde verhuurtekening. Huurder is ten volle bekend met de inrichting van het Gehuurde ten tijde van de ondertekening van deze Huurovereenkomst, welke inrichting zij door ondertekening expliciet accepteert.
- 1.2 Huurder accepteert door ondertekening van deze Huurovereenkomst de staat van het gehuurde bij aanvang van de Huurovereenkomst, tenzij sprake is van achterstallig onderhoud dat in redelijkheid niet voor rekening en risico van Huurder kan komen. Hiertoe zal Gemeente voorafgaand aan de ingang van de Huurovereenkomst een (onderhouds)rapport doen laten opmaken door een onafhankelijke instantie, welke als **bijlage 2** aan deze Huurovereenkomst wordt gehecht.
- 1.3 Alle onderzoeksrapporten met betrekking tot de bodemkwaliteit zijn in te zien via de website van de Milieudienst Rijnmond (<http://dcmr.gisinternet.nl/>). Hiermee zijn Huurder en Verhuurder bekend met eventueel aanwezige bodemverontreiniging. Huurder zal niet verantwoordelijk zijn voor de herstelkosten van deze al aanwezige bodemverontreiniging.
- 1.4 Als geen bodemonderzoeken zijn verricht met betrekking tot de bodemkwaliteit op een Volkstuinvoorziening, zullen deze alsnog plaatsvinden op kosten van Verhuurder in het kader van een voorgenomen meerjarige Huurovereenkomst per 1 januari 2024.



- 1.5 Het Gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor het inrichten en het niet commercieel exploiteren van een volkstuinvoorziening inhoudende het gebruik van individuele Verblijfstuin(en) en/of Nutstuinen, conform voornoemde definitie.
- 1.6 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het Gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.5.
- 1.7 Het is Huurder niet toegestaan om het Gehuurde te gebruiken voor bedrijfsmatige landbouwexploitatie in de zin van artikel 7:311 jo 7:312 BW.
- 1.8 Huurder dient het Gehuurde in te richten dan wel ingericht te houden conform de als **bijlage 8** aangehechte en door partijen geparafeerde plattegrond. Het is Huurder zonder voorafgaande toestemming van Verhuurder niet toegestaan de indeling van het Gehuurde waaronder, maar niet beperkt tot, de individuele Verblijfstuin(en), te wijzigen.
- 1.9 Het is Huurder niet toegestaan, anders dan op de daarvoor aangewezen plekken, op het Gehuurde voertuigen waaronder caravans op te stellen of te stallen, te doen opstellen of stallen dan wel de opstelling of stalling te gedogen.
- 1.10 Indien bij aanvang van de huurovereenkomst blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is (onder- dan wel overmaat) in de zin dat de oppervlakte niet overeenkomt met de oppervlakte zoals opgenomen in het kadaster, komen partijen overeen dat op basis van een hermeting, conform de richtlijnen van het Kadaster, de huurprijs zal worden aangepast. De huurprijs wordt berekend over het aantal netto m2 volkstuinen, terwijl het gehuurde de bruto m2 afmetingen betreft (inclusief de algemene ruimten en grond voor algemeen gebruik).

Artikel 2 – Algemene Voorwaarden

- 2.1 Van deze Huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN GRONDHUUR VOLKSTUINEN' gemeente Rotterdam van **09 april 2024**, hierna te noemen 'algemene bepalingen' welke zijn toegevoegd als **bijlage 4** aan deze Huurovereenkomst. Huurder verklaart door ondertekening van deze Huurovereenkomst een exemplaar van de algemene bepalingen te hebben ontvangen en bekend te zijn met de inhoud daarvan.
- 2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze Huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het Gehuurde niet mogelijk is.
- 2.3 Van deze Huurovereenkomst maken deel uit de "KWALITEITSEISEN VOLKSTUINVOORZIENINGEN", hierna te noemen "Kwaliteitseisen", welke als **bijlage 6** zijn toegevoegd aan deze Huurovereenkomst. Huurder verklaart door ondertekening van deze Huurovereenkomst een exemplaar van de Kwaliteitseisen te hebben ontvangen, bekend te zijn met de inhoud daarvan en verplicht zich tot het (doen) nakomen van de daarin opgenomen voorschriften.
- 2.4 Huurder is verplicht de in deze overeenkomst genoemde voorwaarden, en/of bepalingen onvoorwaardelijk verbindend te verklaren in elke eventueel door Huurder met haar leden te sluiten schriftelijke overeenkomst (Lidmaatschapsovereenkomst) over het gebruik van een Verblijfstuin of Nutstuin met de vermelding van de plaats waar een afschrift van deze Huurovereenkomst ter inzage is gedeponeerd. Voor zover de modelstatuten zoals bedoeld in artikel 3.2 ongewijzigd blijven komen de hiermee samenhangende notariële kosten voor rekening van Gemeente. De notariële kosten voor eventuele op verzoek van de Verenigingen opgenomen aanvullende bepalingen in de modelstatuten, komen voor rekening van de Verenigingen.
- 2.5 Indien Huurder na redelijke inspanning(en) niet in staat blijkt een Gebruiker de voorschriften te (doen) laten nakomen, zal Huurder in overleg treden met de Verhuurder en zal Verhuurder ondersteuning bieden indien en in zoverre een overheidsdienst hierin een rol toekomt, overeenkomstig het door het college vastgestelde Nalevings- en Handhavingkader.

Artikel 3 – Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze Huurovereenkomst gaat in op **1 januari 2024** (hierna: 'de huuringsdatum'), of zoveel later als is voldaan aan de opschortende voorwaarde zoals bedoeld in artikel 3.2 en loopt tot en met **31 december 2033**.



- 3.2 Voor deze Huurovereenkomst geldt als opschortende voorwaarde dat de dwingende bepalingen uit de modelstatuten door de algemene ledenvergadering van de volkstuinvoorziening zijn aanvaard.
- 3.3 Er geldt een opzegtermijn van veertien (14) maanden voorafgaand aan de afloop van de termijn zoals bepaald in artikel 3.1 van deze Huurovereenkomst, bij gebreke waarvan deze Huurovereenkomst stilzwijgend wordt verlengd met de duur van vijf (5) jaren. Indien Huurder een of meerdere bepalingen uit deze Huurovereenkomst met inachtneming van artikel 2.5, voor zover relevant, niet nakomt, rust op Verhuurder de plicht de Huurder in gebreke te stellen en een redelijke termijn te stellen om de bepaling(en) na te komen. Indien Huurder volhardt in het niet nakomen, kan Verhuurder de Huurovereenkomst opzeggen. Huurder zal in deze gevallen van wanprestatie schadeplichtig zijn jegens Verhuurder.
- 3.4 Indien Verhuurder een of meerdere bepalingen uit deze Huurovereenkomst met inachtneming van artikel 2.5, voor zover relevant, niet nakomt zal Huurder de Verhuurder in gebreke stellen en een redelijke termijn stellen om de bepaling(en) na te komen. Indien Verhuurder niet aan de bepaling(en) voldoet zal Verhuurder schadeplichtig zijn jegens Huurder.
- 3.5 In aanvulling op artikel 3.1 en 3.2, behoudt Verhuurder het recht de Huurovereenkomst op ieder moment tussentijds geheel of gedeeltelijk op te zeggen indien een zwaarwegend algemeen belang, zulks ter beoordeling van het gemeentebestuur, beëindiging van deze Huurovereenkomst noodzakelijk maakt. Verhuurder zal indien zij van dit recht gebruik wenst te maken de Huurovereenkomst, met inachtneming van een opzegtermijn van veertien (14) maanden, opzeggen door middel van een aangetekende brief. Van een zwaarwegend algemeen belang welk belang opzegging door Verhuurder rechtvaardigt is onder andere sprake indien de Verhuurder het Gehuurde wenst te gebruiken, te verkopen of anderszins wenst uit te geven ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen (waaronder, maar niet beperkt tot, woningbouw) en/ of verkeerstechnische dan wel milieutechnische ontwikkelingen zulks ter beoordeling van Verhuurder.
- 3.6 Verhuurder zal in die gevallen als genoemd in artikel 3.5 huurder in een vroegtijdig stadium actief informeren over mogelijke procedures en ontwikkelingen omtrent wijzigingen van de bestemming van het gehuurde en (voorgenomen) planologische besluiten;
- 3.7 Verhuurder zal in die gevallen als genoemd in artikel 3.5 schadeplichtig zijn jegens Huurder conform de schadevergoedingsregeling zoals opgenomen in bijlage 9

Artikel 4 - Huurprijs, betalingsverplichting

- 4.1 De Huurprijs bedraagt op jaarbasis € **83.322,80**, zegge **drieëntachtigduizenddriehonderdtweëntwintig** euro en **tachtig** cent en wordt vastgesteld op basis van Kostprijsdekkende huur.
- 4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** omzetbelasting over de Huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 22 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.
- 4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het Gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
- 4.4 De huur wordt jaarlijks – en voor het eerst per 1 januari 2025 – geïndexeerd. De indexering vindt plaats op basis van het bepaalde in artikel 12 van de algemene bepalingen Grondhuur Volkstuinvoorzieningen. In aanvulling op artikel 12 van de algemene bepalingen wordt bij de indexering van de berekende huur door verhuurder, de kapitaalslasten niet geïndexeerd. De huurder ontvangt uiterlijk 31 december of zoveel eerder elk jaar een brief met de nieuwe huurprijs.

- 4.5 De huurprijs zal tevens telkens na vijf jaar, voor het eerst per 1 januari 2029 worden herzien overeenkomstig de door het gemeentebestuur vastgestelde berekeningssystematiek voor de kostendeekkende huur. De herziening kan leiden tot een huurverhoging bij kostenstijgingen bij verhuurder dan wel een huurverlaging bij bijvoorbeeld vrijvallende kapitaalslasten of een gewijzigde rente.
- 4.6 Het boekjaar van Huurder loopt van **1 januari** tot en met **31 december**.

- 4.7 De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

- de huurprijs;

De huurprijzen vanaf 1 januari 2024 en voor de komende jaren zijn gebaseerd op het ingroeimodel kostendeekkende huur, eventuele indexeringen zijn hierin (nog) niet meegenomen:

Huurprijs 2024:	tarief €2,32 per m2
Huurprijs 2025:	tarief €2,61 per m2
Huurprijs 2026:	tarief €2,92 per m2
Huurprijs 2027:	tarief €3,23 per m2
Huurprijs 2028:	tarief €3,23 per m2 plus indexering

De huur wordt per huuringangsdatum betaald in twee gelijke termijnen. De eerste termijn vervalt op 1 april en de tweede termijn vervalt op 1 juli.:

- de huurprijs	€	83.322,80
Totale huurprijs	€	83.322,80

zegge: **drieëntachtigduizenddriehonderdtweëntwintig euro en tachtig cent**

- 4.8 Met het oog op de huuringangsdatum, heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **1 januari 2024** tot en met **31 december 2024** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € **83.322,80**. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **1 juli 2024**.
- 4.9 De uit hoofde van deze Huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in twee termijnen verschuldigd in euro's en moeten vóór 1 april en 1 juli van het jaar waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan, door storting op **ABN AMRO bankrekeningnummer NL15ABNA0240363574, ten name van Stadsontwikkeling Afdeling Vastgoed**. Verhuurder is te allen tijde gerechtigd deze betalingsinstructie te wijzigen.

Artikel 5 – Leveringen en diensten

- 5.1 Partijen komen geen door of vanwege Verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten overeen.

Artikel 6 – Asbest/Milieu

- 6.1 Aan Verhuurder is niet bekend dat in het Gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het Gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in dat er geen asbestplaatresten aanwezig zijn. Partijen komen overeen dat de eventuele aanwezigheid van asbestplaatresten in de bodem van het Gehuurde reden is deze zo snel mogelijk te verwijderen. De Gebruiker mag asbestplaatresten zelf verwijderen en afleveren bij de gemeentelijke afval inzameldienst, indien dit is voorzien in wet- en regelgeving en Gebruiker de aanwijzingen van deze dienst worden gevolgd.
- 6.2 Op basis van verrichte bodemonderzoeken is aan Verhuurder veelal bekend of al dan niet in het Gehuurde een verontreiniging aanwezig is, die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van deze Huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De eventuele onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in het Gehuurde ten tijde van het tekenen van deze Huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is. Zolang

- de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Gehuurde niet leidt tot onaanvaardbare gebruiksbeperkingen, in onderling overleg tussen partijen te bepalen, is er geen gebrek is in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW en/of artikel 2 van de algemene bepalingen.
- 6.3 Huurder is niet aansprakelijk voor aanwezige bodemverontreiniging, zover deze is veroorzaakt voor 1987 (asbest: voor 1991) dan wel voordat de volkstuinvereniging werd opgericht dan wel verplaatst naar een nieuwe locatie op een latere datum. In die gevallen is een te traceren veroorzaker aansprakelijk dan wel de terreineigenaar, in casu de Verhuurder.
- 6.4 Voor bodemverontreiniging, veroorzaakt na 1987 (asbest: na 1991) dan wel nadat de vereniging is opgericht of is verplaatst naar een andere locatie op een latere datum, is een eventueel te traceren veroorzakende Gebruiker verantwoordelijk. Huurder zal naar vermogen medewerking verlenen aan de Gemeente bij het verhalen van de saneringskosten. Als de veroorzaker niet traceerbaar is, kan bij eventueel noodzakelijk bodemonderzoek en sanering de volkstuinvereniging een beroep doen op hiervoor beschikbare rijksbudgetten. Dit tenzij er sprake is van ernstige nalatigheid van de vereniging zelf. De kosten van herstel zullen per individueel geval worden vastgesteld en verhaald op de aansprakelijke partij.
- 6.5 Ingeval een te saneren bodemverontreiniging (mogelijk) is veroorzaakt door een (voormalige) Gebruiker van de volkstuinvoorziening, verleent de Huurder naar vermogen medewerking aan de Gemeente bij het verhalen van de saneringskosten op deze veroorzaker.
- 6.6 Huurder en/of Gebruiker is niet verantwoordelijk voor de sanering van eventueel aanwezige ernstige bodemverontreiniging in het Gehuurde, tenzij wordt aangetoond dat deze door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die Huurder onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, dan wel een omstandigheid betreft die Huurder kan worden toegerekend.

Artikel 7 – Beheerder

- 7.1 Tot dat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op de **Afdeling Vastgoed van het Cluster Stadsontwikkeling, Postbus 6575 3002 AN Rotterdam**.

Bijzondere bepalingen

Artikel 8 - Boete bij bedrijfsmatige landbouwexploitatie

- 8.1 Indien Huurder zich niet houdt aan het bepaalde in artikel 1.4 van deze huurovereenkomst en het Gehuurde gebruikt voor bedrijfsmatige landbouwexploitatie in de zin van artikel 7:311 jo 7:312 BW, verbeurt Huurder aan Verhuurder in afwijking van artikel 10 van de algemene bepalingen een direct opeisbare boete van € 10.000,- en een boete van € 1.000,- per dag of dagdeel dat deze overtreding voortduurt. Het vorenstaande laat onverlet het recht van Verhuurder op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade verbeurde boete overtreft, alsmede nakoming dan wel ontbinding te vorderen. Artikel 6:92 lid 1 en 2 BW is uitdrukkelijk niet van toepassing.

Artikel 9 – Leidingen, kabels en riolering

- 9.1 Boven leidingen, kabels en/of riolering mag Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder geen bebouwing, bestrating of opslag aanbrengen. Deze leidingen, kabels en/of riolering dienen te allen tijde toegankelijk te zijn voor onderhouds-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden.
- 9.2 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder mogen geen aanwispalen, K.B. palen of (markeer)hekken op of in het Gehuurde verplaatst of verwijderd worden.

Artikel 10 – Zekerheden

- 10.1 Partijen komen overeen dat Huurder geen zekerheid zal stellen in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom.

Artikel 11 – Bibob-toets

- 11.1 Huurder is verplicht tot het aandragen van een geldige Verklaring Omtrent Gedrag (hierna: VOG), voor haar bestuurders bij het aangaan van deze Huurovereenkomst. De bestuurders dienen de VOG variant 'De VOG voor bestuurder en medewerker van een vereniging' aan te vragen. Bij wijziging van de samenstelling van het bestuur zal Huurder zelf de verplichting op

zich nemen om van de nieuwe bestuurders een geldige VOG te ontvangen. De bestuursleden van Huurder dienen elke vijf jaar een nieuwe geldige VOG te overleggen aan Huurder. Huurder zal hier zelfstandig op toezien.

- 11.2** Verhuurder is bevoegd om te voorkomen dat de Verhuurder onbewust criminaliteit faciliteert. Zij kan daarbij Huurder onderwerpen aan een Bibob-toets dan wel een Bibob-toets aanvragen en doen uitvoeren na de totstandkoming van deze Huurovereenkomst indien daartoe aanleiding bestaat. Hiervan is in elk geval, maar niet uitsluitend, sprake indien: een verdenking bestaat dat de Huurder de Huurovereenkomst en/of vergunning(en) en, of aanbestedingen en/of vastgoedtransacties misbruikt voor criminele doeleinden, en/of voordelen uit criminele activiteiten worden benut, en/of strafbare feiten worden gepleegd.
- 11.3** Verhuurder heeft de bevoegdheid deze Huurovereenkomst, na inachtneming van de herstelbaarheid van lid 4, te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van enige schade aan Huurder en onverminderd het recht op schadevergoeding van Verhuurder, indien:
- a. Het Landelijk Bureau Bibob (LBB) in een door Verhuurder aangevraagd advies als bedoeld in artikel 5a derde lid van de Wet Bibob tot de conclusie komt dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid van de Wet Bibob dan wel dat sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze Huurovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
 - b. Anderszins blijkt van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid van de Wet Bibob dan wel bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze Huurovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
 - c. Huurder dan wel aan hem gelieerde natuurlijke en/of rechtspersonen als bedoeld in artikel 3 vierde lid van de Wet Bibob veroordeeld is/zijn (al dan niet onherroepelijk) voor het plegen van een of meerdere strafbare feiten, of
 - d. Huurder heeft nagelaten de vragen die aan hem in verband met het bepaalde in de leden sub a. tot en met c. van dit artikel door hetzij het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, hetzij door Verhuurder al dan niet op grond van artikel 30 Wet Bibob zijn gesteld, volledig en naar waarheid te beantwoorden. Indien de vragen niet naar waarheid zijn beantwoord kan de Verhuurder aangifte doen van valsheid in geschrifte op grond van artikel 225 van het Wetboek van Strafrecht.
- 11.4** Indien Verhuurder van de in lid 2 van dit artikel vermelde beëindigingsbevoegdheid gebruik wenst te maken, zal zij Huurder eerst de gelegenheid bieden om binnen zes weken na bekendmaking van haar voornemen de huurovereenkomst op grond van bovenstaande te beëindigen, de bezwaren die zijn gebleken uit de Bibob-toets op te heffen, de benodigde maatregelen te treffen en indien daar aanleiding toe bestaat een nieuw bestuur aan te stellen waarmee huurder alsnog aan de vereisten van de Bibob-toets voldoet
- 11.5** Indien Verhuurder een Bibob-toets wenst uit te (doen) voeren, is Huurder verplicht daaraan zijn volledige medewerking te verlenen. Indien Huurder zijn medewerking niet of niet adequaat verleent, is Verhuurder, met in achtneming van het bepaalde in lid 3 van dit artikel, bevoegd om de huurovereenkomst te beëindigen.
- 11.6** Verhuurder heeft de bevoegdheid om aan Huurder nadere voorwaarden en/of voorschriften op te leggen ter beperking van de in lid 3 onder sub a tot en met c van dit artikel genoemde gevallen.
- 11.7** Indien Verhuurder van zijn in lid 6 van dit artikel genoemde bevoegdheid gebruik wenst te maken, stelt Verhuurder Huurder hiervan bij aangetekende brief op de hoogte.
- 11.8** Ter beoordeling van de vraag of een situatie als bedoeld in de leden 2 en 3 van dit artikel zich voordoet, heeft Verhuurder te allen tijde het recht een (Bibob-)onderzoek te (laten) verrichten en/of om aan het Landelijk Bureau Bibob (LBB) een advies te vragen als bedoeld in artikel 9 derde lid van de Wet Bibob.
- 11.9** De begrippen "ernstig gevaar", "mindere mate van gevaar", "strafbare feiten", en "feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden" hebben in deze overeenkomst de betekenis als bepaald in de Wet Bibob.

Artikel 12 – Onderhoud

- 12.1** Partijen hebben ten behoeve van de verdeling van – de kosten van – het onderhoud, het herstel en de vernieuwing aan het Gehuurde een demarcatielijst opgesteld waarop de komende onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden zijn weergegeven. Deze demarcatielijst is als **bijlage 5** aan deze Huurovereenkomst gehecht en maakt daarvan deel uit. Al het niet in de demarcatielijst genoemde onderhoud, herstel en vernieuwing komt voor rekening en risico van Huurder.
- 12.2** Verhuurder en Huurder zullen in nauw overleg zorgdragen voor een gemiddeld onderhoudsniveau. Tussen Huurder en Verhuurder kunnen afspraken worden gemaakt over aangepast beheer dat beoogt de biodiversiteit op de volkstuinvoorzieningen te vergroten. Het onderhoudsniveau en de daarop gebaseerde meerjarenonderhoudsplannen zijn gebaseerd op de CROW-systematiek zoals beschreven in **bijlage 7** bij deze overeenkomst. Verhuurder en Huurder zullen zorgdragen voor een gemiddeld onderhoudsniveau B met dien verstande dat voor asfaltpaden het minimale gemiddelde onderhoudsniveau is bepaald op niveau C. De kwaliteit van het onderhoud wordt beoordeeld door hiervoor gecertificeerde bureaus en/of adviseurs.
- 12.3** Indien Verhuurder het nodig oordeelt in of op het Gehuurde onderhouds-, herstel-, vernieuwings- en/of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, of indien deze werkzaamheden nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven, zal Verhuurder over de duur en het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden alsmede over de wijze waarop en de mate waarin deze werkzaamheden overlast veroorzaken aan Huurder, vooraf overleg met Huurder plegen. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel mogelijk te beperken. Artikel 7:220 BW is niet van toepassing. De uitvoering door Verhuurder van de in dit artikel genoemde werkzaamheden en het mogelijk daarmee gepaard gaande ongerief en/of de daarmee voor Huurder gepaard gaande overlast levert geen gebrek op in de zin van artikel 2 van de algemene bepalingen en/of artikel 7:204 lid 2 BW. Huurder zal deze werkzaamheden en daarmee mogelijk gepaard gaande overlast gedogen en Verhuurder daartoe onvoorwaardelijk in de gelegenheid stellen. Vinden deze werkzaamheden op wens van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.

Artikel 13 – Aanwezige opstallen op de huuringangsdatum

- 13.1** Indien op de huuringangsdatum zich opstallen op het Gehuurde bevinden, maken deze opstallen uitdrukkelijk geen deel uit van het Gehuurde. Verhuurder aanvaardt ten aanzien van deze opstallen geen enkele verantwoordelijkheid voor het onderhoud, herstel, vervanging, verwijdering, sloop en/of vernieuwing.
- 13.2** Conform artikel 8.1 van de algemene bepalingen verleent Verhuurder toestemming aan Huurder tot het plaatsen van vergunningplichtige opstallen op het Gehuurde, mits de hiervoor benodigde omgevingsvergunning onherroepelijk is, deze opstallen voldoen aan de eisen die het alsdan vigerende bestemmingsplan stelt alsmede de eisen die aan de opstallen worden gesteld in de als **bijlage 6** bij deze overeenkomst gevoegde Kwaliteitseisen en voor zover deze passen binnen de bestemming zoals opgenomen in artikel 1.5. Tevens moeten de opstallen voldoen aan alle andere eisen die daaraan van overheidswege worden gesteld. Het plaatsen van opstallen die niet aan de hiervoor gestelde eisen voldoen is expliciet niet toegestaan. Hetgeen gesteld in artikel 10 van de algemene bepalingen is van overeenkomstige toepassing.
- Voor het plaatsen van vergunningsvrije opstallen dient Huurder in alle gevallen schriftelijke toestemming te vragen aan Verhuurder conform artikel 8 van de algemene bepalingen.

OPTIE NUTSTUINEN:

*Conform artikel 8.1 van de algemene bepalingen verleent Verhuurder toestemming aan Huurder tot het plaatsen van opstallen op het Gehuurde, mits deze opstallen voldoen aan de eisen die aan de opstallen voor Nutstuin(en) worden gesteld in de als **bijlage 6** bij deze overeenkomst gevoegde Kwaliteitseisen. Tevens moeten de opstallen voldoen aan alle andere eisen die daaraan van overheidswege worden gesteld. Het plaatsen van opstallen die niet aan de hiervoor gestelde eisen voldoen is expliciet niet toegestaan. Hetgeen gesteld in artikel 10 van de algemene bepalingen is van overeenkomstige toepassing.*

- 13.3** De conform lid 2 van dit artikel door Huurder geplaatste opstallen maken uitdrukkelijk geen deel uit van het Gehuurde. Verhuurder aanvaardt ten aanzien van deze opstallen geen enkele verantwoordelijkheid voor het onderhoud, herstel, vervanging, verwijdering, sloop en/of vernieuwing van deze opstallen.
- 13.4** Het is Huurder, of een door of namens Huurder aanwezige Gebruiker en/of derde, met inachtneming van hetgeen in lid 5 van dit artikel bepaald, expliciet verboden het Gehuurde of de op het Gehuurde aanwezige opstallen te gebruiken als permanente verblijfsruimte, overnachtingsruimte en/of woonruimte. In geval Huurder of Gebruiker handelt in strijd met bovenstaande bepaling, verbeurt Huurder aan Verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, een en ander onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding te vorderen. Als minimumboete geldt het in artikel 10 van de algemene bepalingen aangegeven bedrag van € 250,00 per dag.
- 13.5** In afwijking van lid 4 van dit artikel is het Huurder of een door of namens Huurder aanwezige Gebruiker toegestaan om de eventueel op het Gehuurde aanwezige opstallen, mits daarvoor geschikt, te gebruiken als tijdelijke verblijfsruimte en/of overnachtingsruimte doch enkel tussen **1 april** en **1 november** van het betreffende kalenderjaar en in overeenstemming hetgeen daaromtrent is bepaald in de Kwaliteitseisen.

Artikel 14 – Voorschriften en vergunningen

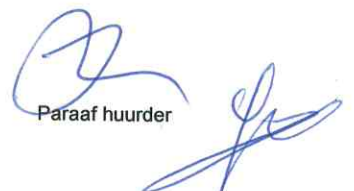
Verhuurder is verantwoordelijk voor het aanvragen van eventueel benodigde omgevingsvergunningen voor het kappen van de op het Gehuurde aanwezige bomen en het voldoen van de eventueel aan deze aanvragen verbonden leges.

Artikel 15 – Onderhuur en gebruik

- 15.1** In afwijking van artikel 11.1 van de algemene bepalingen verleent Verhuurder hierbij toestemming aan Huurder om een individuele Verblijfstuin of Nutstuin op het Gehuurde in gebruik te geven aan een Gebruiker, mits deze dan ook lid is van de volkstuinvereniging. Huurder en Gebruiker dienen daarbij de voorschriften omtrent het in gebruik geven van het Gehuurde aan natuurlijke personen zoals gesteld onder "2. VERHURINGEN C.Q. IN GEBRUIKGAVE" in de als **bijlage 6** aangehechte Kwaliteitseisen na te leven.
- 15.2** Het in gebruik geven, op welke wijze dan ook, van het Gehuurde door Huurder of Gebruiker aan andere (rechts)personen dan hiervoor aangegeven en/of in strijd met de voorschriften uit de Kwaliteitseisen, is niet toegestaan. Artikel 11.2 van de algemene bepalingen is hierop van toepassing.
- 15.3** Huurder is verplicht de voorwaarden en bepalingen uit deze Huurovereenkomst op te leggen aan de Gebruiker en houdt deze verantwoordelijk voor de nakoming van de voorwaarden en bepalingen uit deze huurovereenkomst, alsmede de algemene bepalingen en de Kwaliteitseisen.

Artikel 16 – Afstand van recht op schadevergoeding

Huurder doet afstand van enig recht op schadevergoeding of welke aanspraak dan ook voortvloeiende uit een eventuele ontbinding, vernietiging of nietigverklaring, gehele of gedeeltelijke niet nakoming door de Verhuurder van deze Huurovereenkomst die in enig verband staat met of het gevolg is van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).



Artikel 17 – Toepasselijk recht en geschillen

17.1 Op deze Huurovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

17.2 Bij eventuele uit deze Huurovereenkomst en daaraan gerelateerde overeenkomst voortvloeiende geschillen, waaronder begrepen geschillen die slechts door één van Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen deze geschillen worden beslecht door de bevoegde rechter te Rotterdam.

Artikel 18 – Bijlagen

18.1 De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze huurovereenkomst:

- Bijlage 1: Verhuurtekening;
- Bijlage 2: Concept onderhoudsrapport;
- Bijlage 3: Overzicht m2 per individuele tuin
- Bijlage 4: algemene bepalingen grondhuur
- Bijlage 5: demarcatielijst;
- Bijlage 6: Kwaliteitseisen;
- Bijlage 7: CROW Systematiek;
- Bijlage 8: Plattegrond;
- Bijlage 9: Schadeloosstellingsregeling.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te Rotterdam,

Plaats: Rotterdam Datum: _____

Plaats: Rotterdam Datum: 23/01/25

Verhuurder,

W.A. Goudswaard
Hoofd Vastgoed
Stadsontwikkeling
Gemeente Rotterdam

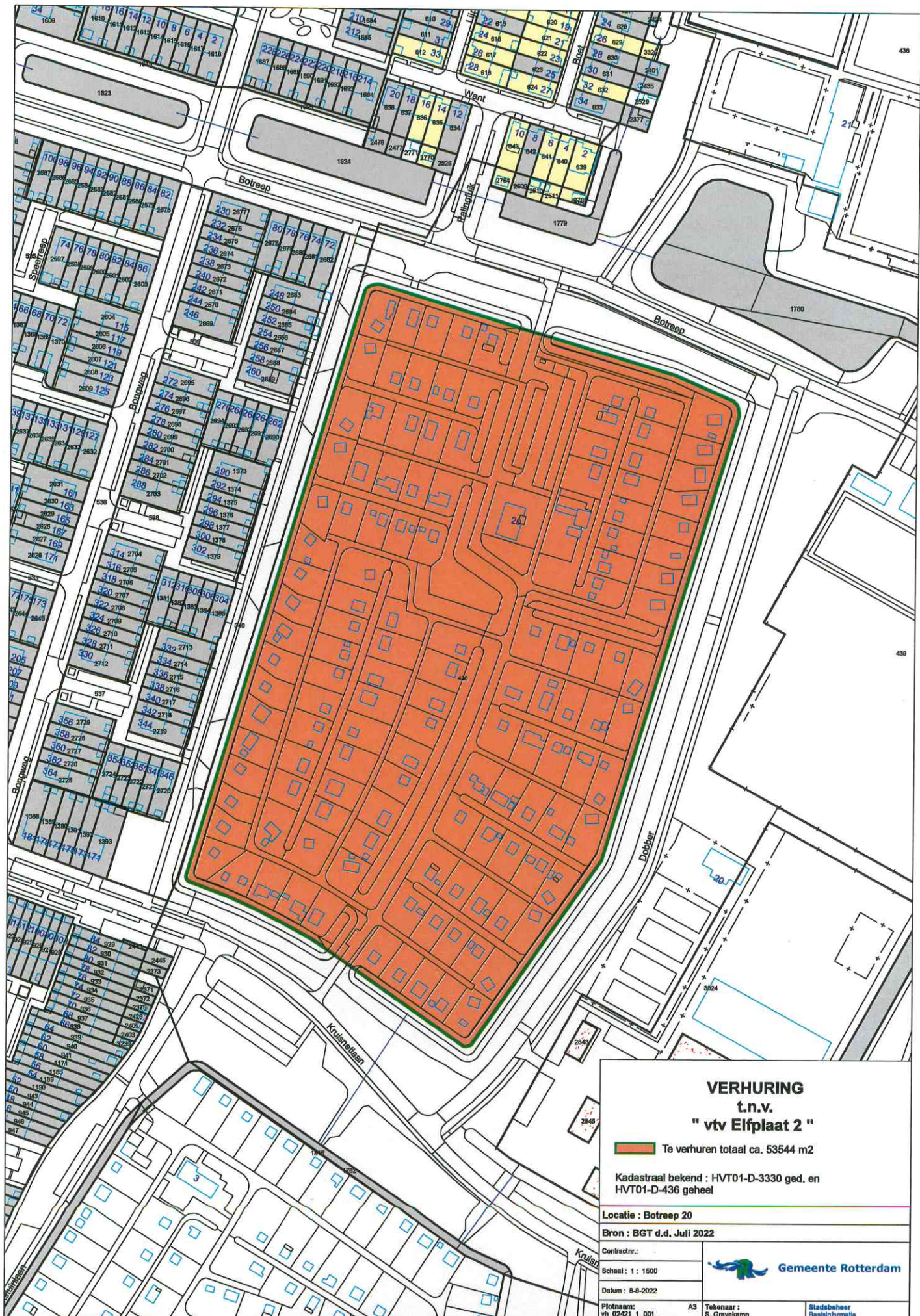

Naam: R.H.G. Hartman

Huurder,

VVVT Elfplaat 2
KVK 40341199

Naam: K.J. van Zwol 

Naam: E. de Leeuw van Weenen



VERHURING t.n.v. " vtv Eifplaat 2 "

Te verhuren totaal ca. 53544 m2

Kadastraal bekend : HVT01-D-3330 ged. en
HVT01-D-436 geheel

Locatie : Botreep 20

Bron : BGT d.d. Juli 2022

Contractnr.:

Schaal : 1 : 1500

Datum : 8-9-2022

Plotnaam:
vh_02421_1_001



Gemeente Rotterdam

Tekenaar:
S. Gravekamp

Stadsbeheer
Basisinformatie

Handwritten signature in blue ink.

Rapport onderhoudsstaat

VWT Elftplaat 2
Botreep 20
maart 2024



Onderdeel	Staat van onderhoud	Toelichting
Watergangen binnen complex (incl. complexzijde ringsloten)		
Beschoeiingen	matig tot redelijk en goed; nog enkele delen GVC	slechte delen incl. GVC worden in 2025 vervangen
Waterpeil	matig tot redelijk	baggeren gepland tegelijk met vervangen beschoeiing
Duikers	redelijk	
Riolering	redelijk	
Semi openbaar groen		
Sierplantsoen	matig tot goed	vak tegenover verenigingsgebouw in 2024 gerenoveerd; nog geen planning voor renovatie overige sierplantsoenen
Hagen	goed	
Bosplantsoen	n.v.t.	
Gazons	goed	
Bomen semi openbaar en tuinen		
Verhardingen op semi openbaar deel	redelijk tot goed	in 2023 en 2024 in veilige staat gebracht
Asfalt	redelijk tot goed	wat wortelopdruk; onveilige plekken worden voor tuinseizoen 2025 hersteld
Klinkers	n.v.t.	
Tegels	matig	terras tegenover verenigingsgebouw
Halfverhardingen op semi openbaar deel		
Diverse soorten	n.v.t.	
Bruggen		
Houten bruggen/vlonders	n.v.t.	
Betonnen bruggen	n.v.t.	
Erfafscheidingen rond complex		
Hekwerk	goed	
Poort	autopoort met voetgangerspoort zijde Botreep	planning nieuw plaatsen in 2024
Bijzonderheden		

Oppervlakte lijst VTV Eftplaat II d.d. 14 april 2016 (2421-5808)

TUIN.301	78 m2
TUIN.302	24 m2
TUIN.129	244 m2
TUIN.128	270 m2
TUIN.127	260 m2
TUIN.126	321 m2
TUIN.125	271 m2
TUIN.124	242 m2
TUIN.123	244 m2
TUIN.122	267 m2
TUIN.121	255 m2
TUIN.119	262 m2
TUIN.118	261 m2
TUIN.117	360 m2
TUIN.116	229 m2
TUIN.115	255 m2
TUIN.114	243 m2
TUIN.113	233 m2
TUIN.112	233 m2
TUIN.111	245 m2
TUIN.110	279 m2
TUIN.300	144 m2
TUIN.120	250 m2
TUIN.109	340 m2
TUIN.108	263 m2
TUIN.107	269 m2
TUIN.106	274 m2
TUIN.105	269 m2
TUIN.104	282 m2
TUIN.103	300 m2
TUIN.102	241 m2
TUIN.101	251 m2
TUIN.100	334 m2
TUIN.99	345 m2
TUIN.98	263 m2
TUIN.97	307 m2
TUIN.96	287 m2
TUIN.95	317 m2
TUIN.93	333 m2
TUIN.92	281 m2
TUIN.91	274 m2
TUIN.90	336 m2
TUIN.89	356 m2
TUIN.88	246 m2
TUIN.87	274 m2
TUIN.86	283 m2
TUIN.85	301 m2
TUIN.84	277 m2
TUIN.83	259 m2
TUIN.82	259 m2
TUIN.81	268 m2
TUIN.80	350 m2
TUIN.79	335 m2
TUIN.78	233 m2
TUIN.77	236 m2



TUIN.76	232 m2
TUIN.75	289 m2
TUIN.74	285 m2
TUIN.73	244 m2
TUIN.72	239 m2
TUIN.71	245 m2
TUIN.70	287 m2
TUIN.94	361 m2
TUIN.69	262 m2
TUIN.68	296 m2
TUIN.67	291 m2
TUIN.66	287 m2
TUIN.65	255 m2
TUIN.64	297 m2
TUIN.63	307 m2
TUIN.62	261 m2
TUIN.61	274 m2
TUIN.60	264 m2
TUIN.59	255 m2
TUIN.58	294 m2
TUIN.57	254 m2
TUIN.56	291 m2
TUIN.55	357 m2
TUIN.54	242 m2
TUIN.53	264 m2
TUIN.52	306 m2
TUIN.51	317 m2
TUIN.50	313 m2
TUIN.49	282 m2
TUIN.48	314 m2
TUIN.47	297 m2
TUIN.46	356 m2
TUIN.45	268 m2
TUIN.44	257 m2
TUIN.43	252 m2
TUIN.42	241 m2
TUIN.41	253 m2
TUIN.40	280 m2
TUIN.39	246 m2
TUIN.38	240 m2
TUIN.37	347 m2
TUIN.36	245 m2
TUIN.35	231 m2
TUIN.34	268 m2
TUIN.33	259 m2
TUIN.32	274 m2
TUIN.31	260 m2
TUIN.30	254 m2
TUIN.29	268 m2
TUIN.28	255 m2
TUIN.27	269 m2
TUIN.26	291 m2
TUIN.25	290 m2
TUIN.24	258 m2
TUIN.23	253 m2
TUIN.22	256 m2



TUIN.21	282 m2
TUIN.20	290 m2
TUIN.19	249 m2
TUIN.18	255 m2
TUIN.17	255 m2
TUIN.16	291 m2
TUIN.15	315 m2
TUIN.14	252 m2
TUIN.13	299 m2
TUIN.12	257 m2
TUIN.11	302 m2
TUIN.10	287 m2
TUIN.9	268 m2
TUIN.8	267 m2
TUIN.7	248 m2
TUIN.6	282 m2
TUIN.5	289 m2
TUIN.4	255 m2
TUIN.3	271 m2
TUIN.2	272 m2
TUIN.1	283 m2
	35915



ALGEMENE BEPALINGEN GRONDHUUR VOLKSTUINEN

Gemeente Rotterdam

versie 9 april 2024

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

1. Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door Verhuurder opgeleverd en door Huurder aanvaard in de staat waarin het zich dan bevindt, tenzij Partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Gebrek

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 mag verwachten.

Inspectie in verband met de geschiktheid

3. Huurder en Verhuurder hebben het gehuurde gezamenlijk geïnspecteerd en vastgesteld dat het gehuurde geschikt is voor de bestemming die Huurder daaraan moet geven.

Gebruik

4.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van Huurder en ten aanzien van het gebruik van het gehuurde) in acht nemen. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.

4.2 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. Verhuurder zal de instemming niet op onredelijke gronden mogen weigeren. Als in het kader van, door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van Verhuurder geschieden, mag Huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens Verhuurder 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.

4.3 Huurder mag bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal ervoor zorgdragen dat door of vanwege hem aanwezige derden, leden en/of gebruiker(s) dit evenmin doen.

4.4 Zonder voorafgaande, schriftelijke, toestemming van Verhuurder, is Huurder niet bevoegd om op of in het gehuurde (licht-)reclameaanduidingen, antenne-installaties of andere voorwerpen aan te brengen.

(Overheids)voorschriften en vergunningen

5.1 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen is Huurder verantwoordelijk voor alle voor het overeengekomen gebruik van het gehuurde benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen, waaronder tevens begrepen het voldoen van het overeengekomen gebruik aan alle eisen en voorwaarden van het vigerende en/of te wijzigen bestemmingsplan, de eventueel toepasselijke omgevingsvergunning, de alsdan geldende brandweervoorschriften alsmede aan alle overige bestaande en/of alsdan geldende wet- en regelgeving met betrekking tot bouw, milieu, en brandveiligheid. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van Huurder. Weigering of intrekking van deze vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen zal geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen Verhuurder.

5.2 Huurder dient bij aanvang van de huurovereenkomst zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die Huurder aan het gehuurde moet geven.

Milieu

6.1 Het is Huurder niet toegestaan:

- a. in, op of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stank verspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorend tot de normale beroeps- of bedrijfsvoering en hiervoor voorafgaande schriftelijk toestemming is verleend door Verhuurder;
- b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan en/of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad;
- c. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in of op het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

6.2 Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.

Afvalstoffen/chemisch afval

7. Huurder zal richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij het niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is Huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

Gedragsregels, verbodsbepalingen en voorschriften van orde

8.1 Zonder voorafgaande, schriftelijke, goedkeuring van Verhuurder is het Huurder niet toegestaan veranderingen en/of toevoegingen aan te brengen in of op het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en/of toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd, zoals doch niet uitsluitend naamsaanduidingen, borden, aankondigingen, verlichting e.d. Verhuurder zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

8.2 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot door Huurder gewenste veranderingen en/of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder dient deze voorschriften in acht te nemen.

8.3 Indien voor een verandering en/of toevoeging een vergunning, ontheffing en/of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften. Alle aan de vergunning, ontheffing en/of toestemming ter zake van veranderingen en/of toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurder.

8.4 Huurder zal in geval van hinder, overlast en/of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging voor zijn rekening en risico al die maatregelen nemen om de schade ongedaan te maken en hinder en overlast te voorkomen.

8.5 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen. Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt voor door Huurder aangebracht veranderingen en/of voorzieningen.

8.6 Door Huurder al dan niet met toestemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.

8.7 Voor zover partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten alle door of namens Huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen voor het einde van de huur door Huurder ongedaan zijn gemaakt.

8.8 Huurder doet afstand van alle rechten en aanspraken uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking dan wel anderszins in verband met de door of namens Huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Verzoeken/toestemming

9.1 Iedere afwijking en/of aanvulling van de huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen.

9.2 Indien en voor zover in enige bepaling van de huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder of Huurder wordt vereist, wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk door Verhuurder is verstrekt.

9.3 Een door Verhuurder of Huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of Huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Boetebepaling

10. Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst en de in deze algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt Huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 250,00 (zegge tweehonderdvijftig euro) per dag voor elke dag dat Huurder in verzuim is met een maximum van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro). Het vorenstaande laat onverlet het recht van Verhuurder op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft, alsmede nakoming dan wel ontbinding te vorderen.

Onderhuur

11.1 Behoudens voorafgaande, schriftelijke, toestemming van Verhuurder 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.

11.2 In het geval Huurder handelt in strijd met bovenstaande bepaling, verbeurt Huurder aan Verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, een en ander onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding te vorderen. Als minimumboete geldt het in artikel 10 van de algemene bepalingen aangegeven bedrag van € 250,00 per dag.

Huurprijswijziging

12.1 Een in 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

12.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

12.3 Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar en verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan. Verhuurder zal aan Huurder een gespecificeerde factuur verstrekken van de geïndexeerde huur bij de eerste betaaltermijn waarop deze geïndexeerde huur van toepassing is. Huurder is de (geïndexeerde) huur voor het lopende kalenderjaar verschuldigd voor 1 juli van het betreffende kalenderjaar.

12.4 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.

Einde huurovereenkomst of gebruik

13.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal Huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan Verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

13.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering van het gehuurde zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde door Huurder bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik aan Verhuurder opgeleverd in de staat die Verhuurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen en behoudens normale slijtage en veroudering. Het gestelde in de laatste zin van artikel 7:224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

13.3 Het gehuurde wordt opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten aan Verhuurder. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande Huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, met uitzondering van eventueel op het gehuurde aanwezige opstallen, tenzij Verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Tenzij tussen Huurder en Verhuurder schriftelijk anders is overeengekomen is Verhuurder voor niet verwijderde zaken aan Huurder geen vergoeding uit welke hoofde dan ook verschuldigd.

13.4 Indien Huurder het gebruik voor het einde van de huurovereenkomst heeft beëindigd, is Verhuurder gerechtigd, zich op kosten van Huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek inde zin van artikel 7:204 lid 2 BW dan wel artikel 2 van de algemene bepalingen oplevert en Huurder enig recht op schadevergoeding heeft.

13.5 Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze op of in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door Verhuurder, naar Verhuurders eigen inzicht en exclusieve oordeel, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van Huurder worden verwijderd. Verhuurder heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van Huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden, tenzij Verhuurder er schriftelijk mee heeft ingestemd dat de opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen. Aan de instemming mag Verhuurder in ieder geval de voorwaarde verbinden dat de door de opvolgend huurder overgenomen zaken door deze aan het einde van de opvolgende huurovereenkomst worden weggenomen en dat alle eventuele schade aan het gehuurde alsdan door de opvolgend huurder wordt hersteld. In het geval van een overname van zaken door een opvolgend huurder, zal Huurder met de opvolgend Huurder een beschrijving opstellen van alle zaken die door de opvolgend huurder zijn of worden overgenomen, welke beschrijving door Verhuurder dient te worden goedgekeurd. Deze door Huurder, de opvolgend huurder en Verhuurder geparafeerde beschrijving van die zaken dient direct na het opstellen daarvan en ieder geval voor drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst aan Verhuurder te worden verstrekt.

13.6 Tenzij tussen Huurder en Verhuurder schriftelijk anders is overeengekomen, is Huurder in geen geval gerechtigd om zaken na het einde van de huurovereenkomst op het gehuurde achter te laten in afwachting van het antwoord op de vraag of een opvolgend huurder deze zaken wellicht wenst over te nemen. Als Huurder zich hier niet aan houdt, is Verhuurder gerechtigd om de desbetreffende zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van Huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden.

13.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door Partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door Partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van Huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van Huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal dienen te geschieden. De inspectie van het gehuurde en de opmaak en de ondertekening van het inspectierapport zal geschieden door Partijen dan wel door daartoe bevoegde vertegenwoordigers. Partijen kunnen zich achteraf niet op de onbevoegdheid van die vertegenwoordigers beroepen.

13.8 Indien Huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is Verhuurder bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van Huurder uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. Verhuurder zal Huurder onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

13.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn ten genoegen van Verhuurder uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien Huurder, ook na ingebrekestelling geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op Huurder te verhalen, een en ander onverminderd de aanspraak van Verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

13.10 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is Huurder aan Verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, onverminderd Verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Schade en aansprakelijkheid

14.1 Huurder zal Verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en/of van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit.

14.2 Huurder is verplicht onverwijld alle passende en proportionele maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde.

14.3 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde tenzij Huurder bewijst dat hem, de personen die Huurder tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor Huurder aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten.

14.4 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.

14.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van Huurder en Huurder heeft geen recht op huurprijsvermindering, verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en/of 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, tekortkomingen in de leveringen en diensten. Eveneens is Verhuurder niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die op het gehuurde aanwezig zijn en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van die derden ter zake.

14.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van Huurder of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat Huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen.

14.7 Het gestelde in 14.5 en 14.6 ten aanzien van de bedrijfsschade geldt niet bij schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van Verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde. Evenmin geldt het gestelde in 14.5 en 14.6 ten aanzien van de bedrijfsschade indien de schade het gevolg is van een gebrek aan het gehuurde dat Verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen, tenzij het gaat om gebreken waarvan Huurder op de hoogte was of had kunnen zijn door zijn onderzoek als omschreven in artikel 3, welk gebrek alsdan tussen partijen niet als een gebrek kan worden beschouwd.

14.8 Huurder is aansprakelijk voor alle schade die toegebracht wordt op, aan of in een opstal dat hij op het gehuurde heeft geplaatst of heeft laten plaatsen tenzij sprake is van grove schuld of ernstige nalatigheid van de kant van Gemeente. Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor alle schade veroorzaakt met en/of door de opstal.



Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

15.1 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van Huurder, evenals het onderhoud, herstel en vernieuwing van opstallen die gedurende de huurovereenkomst door Huurder op het gehuurde worden geplaatst.

15.2 Indien Huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud, herstel of vernieuwing uit te voeren - dan wel indien naar het oordeel van Verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd - is Verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhouds-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van Huurder te verrichten of te doen verrichten.

Indien de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is Verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

15.3 Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in of op het gehuurde als genoemd in de demarcatielijst niet in opdracht van Huurder maar van Verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door Verhuurder aan Huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door Verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Aanpassingen door of vanwege Verhuurder

16.1 Het is Verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.

16.2 Het gestelde in artikel 7:220 lid 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde die door Verhuurder worden uitgevoerd, ook indien deze werkzaamheden in meerdere dan wel mindere mate ingrijpend op de ondernemingsactiviteiten van de Huurder (kunnen) zijn, leveren voor Huurder geen gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW en/of artikel 2 van de algemene bepalingen op. Huurder zal door Verhuurder uit te voeren (inclusief voor te bereiden) onderhoudswerkzaamheden gedogen en Verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen, zonder recht te hebben op vermindering van de huurprijs, vermindering van een andere betalingsverplichting, geheel of gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomst en/of op schadevergoeding. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken.

Toegang Verhuurder

17.1 Indien Verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is Huurder verplicht Verhuurder of degene die zich ter zake bij Huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot inspectie en/of de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.

17.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met Huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden.

In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.

17.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is Huurder verplicht, zonder enige vergoeding, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door Verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Kosten van leveringen en diensten

18 Boven de huurprijs zijn voor rekening van Huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten.

Kosten, verzuim

19.1 In alle gevallen waarin Verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan Huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen Huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is Huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door Verhuurder te betalen proceskosten - aan Verhuurder te voldoen. De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend; 15% over de hoofdsom met een maximum van € 10.000,- per geval exclusief de griffierechten. Bij een procedure worden de kosten van experts (advocaten, deurwaarders ed.) door de in het ongelijk gestelde partij vergoed. Artikel 6:96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, is daarmee tussen partijen niet van toepassing.

19.2 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Betalingen

20.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens de huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldag in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door Verhuurder op te geven rekening. Het staat Verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan Huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van Huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij Huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft.

20.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt Huurder aan Verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300,00 per maand.



Omzetbelasting

21.1 Indien Huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is Huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is Huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

- a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;
- b. de omzetbelasting die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;
- c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

21.2 Het door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in artikel 21.1) te lijden financiële nadeel wordt door Huurder aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in artikel 21.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

21.3 Het in artikel 21.1 sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.

21.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in artikel 21.1 voordoet, zal Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in artikel 21.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.

21.5 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, stelt Huurder de Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (Huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt Huurder een afschrift van die verklaring aan de Belastingdienst.

21.6 Indien Huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 21.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 21.8, of achteraf blijkt dat Huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is Huurder in verzuim en is Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele boetes, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in artikel 21.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor

Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van deze extra schade van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.

21.7 Het in artikelen 21.1, 21.4 en 21.6 gestelde is eveneens van toepassing indien Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

21.8 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal Huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in artikel 21.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is gelegen.

Overige belastingen, lasten, heffingen, premies, e.d.

22.1 Voor rekening van Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerendezaakbelasting 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 en 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.

22.2 Indien de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, moeten deze door Huurder op eerste verzoek van Verhuurder aan laatstgenoemde worden voldaan.

Hoofdelijkheid

23.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als Huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door Verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die Huurder.

23.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat rechtverkrigenden van Huurder betreft, hoofdelijk.



Niet tijdige beschikbaarheid

24.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, is Huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum blijft ongewijzigd.

24.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten.

24.3 Huurder kan geen ontbinding vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door ernstige nalatigheid of grove schuld van Verhuurder en een dusdanige vertraging tot gevolg heeft, dat van Huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft.

Klachten

25 Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal Huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Beheerder

26. Indien door Verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal Huurder zich omtrent alle met de huurovereenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

Slotbepaling

27 Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.



Demarcatie onderhoud verblijfstuinen Rotterdam

Versiedatum 7 februari 2023



Demarcatie volkstuinen

Beheermaatregelen	Demarcatie volkstuinen	
	Gemeente Rotterdam (verhuurder)	Volksuinvereniging (huurder)
Watergangen binnen het complex (incl. complexzijde ringsloten)		
Onderhoud beschoeiingen	1	0
Herstellen schade of kapotte beschoeiing	●	○
Aanvullen grond achter beschoeiing bij uitspoeling	●	○
Vervangen beschoeiing einde levensduur	●	○
Onderhoud watergangen	1	0
Opschonen (vuilvissen/krozen/maaien) watergangen	○	●
Baggeren watergangen	●	○
Onderhoud duikers	1	0
Schoonmaken duikers	●	○
Reparatie en schadeherstel duikers	●	○
Vervangen duikers einde levensduur	●	○
Riolering		
Onderhoud hoofdriolering op semi openbaar deel	1	0
Herstel kapotte hoofdriolering bij calamiteiten	●	○
Reinigen en inspectie hoofdriolering	●	○
Groot onderhoud hoofdriolering na inspectie	●	○
Vervangen hoofdriolering einde levensduur	●	○
Aansluiten tuinhuisjes op hoofdriolering	○	●
Onderhoud straatkolken	0	1
Handmatig reinigen straatkolken	○	●
Herstel verstopte straatkolk	●	○
Herstel kapotte deksel straatkolk of overige schade	●	○
Vervangen straatkolken einde levensduur	●	○
Pompen en pompinstallaties		
Onderhoud gemeentelijke pompen	1	0
Onderhoud gemeentelijke pompen	●	○
Vervangen gemeentelijke pompen einde levensduur	●	○
Semi openbaar groen		
Onderhoud sierplantsoen (incl. algemene borders)	1	1
Schoonmaken plantvakken - voorjaar (schoffelen, harken, beperkt blad en vuil)	●	○
Schoffelen plantvakken heesters, bodembedekkers, botanische rozen	●	○
Uitharken plantvakken heesters, bodembedekkers, botanische rozen	●	○
Inboet opnemen	●	○
Inboet uitvoeren (betreft leveren, plantklaar maken en planten)	●	○
Watergeven nieuwe aanleg beplanting	●	○
Onderhoud vaste planten	●	○
Onderhoud eenjarigen (incl. vervanging)	○	●
Snoeien rand heesters langs verharding (incl. verzamelen en afvoeren)	●	○
Verjongingssnoei heesters - handmatig (incl. verzamelen en laden)	●	○
Inspectie technische staat beplanting	●	○
Verwijderen beplanting i.v.m. einde levensduur of omvorming naar gewenst beeld	●	○
Leveren en aanbrengen grond, laagdikte ca. 5 cm	●	○
Leveren en planten beplantingen (heester/bodembedekkers/botanische rozen etc.)	●	○
Onderhoud hagen	1	0
Schoonmaken plantvakken - voorjaar (schoffelen, harken, beperkt blad en vuil)	●	○
Schoffelen plantvakken (blok)hagen	●	○
Uitharken plantvakken (blok)hagen	●	○
Inboet opnemen	●	○
Inboet uitvoeren (betreft leveren, plantklaar maken en planten)	●	○
Watergeven nieuwe aanleg beplanting	●	○
Knippen van hagen - handmatig (incl. verzamelen en afvoeren)	●	○
Inspectie technische staat beplanting	●	○
Verwijderen beplanting i.v.m. einde levensduur of omvorming naar gewenst beeld	●	○
Leveren en aanbrengen grond, laagdikte ca. 5 cm	●	○
Leveren en planten beplantingen	●	○

Demarcatie onderhoud verblijfstuinen Rotterdam

Versiedatum 7 februari 2023



Beheermaatregelen	Demarcatie volkstuinen	
	Gemeente Rotterdam (verhuurder)	Volksuinvereniging (huurder)
Onderhoud bosplantsoen (houtachtige beplanting met inheemse gewassen)	11	0
Uitmaaien randen bosplantsoen - 1 meter uit de rand (kruidachtigen)	●	○
Inboet opnemen	●	○
Inboet uitvoeren (betreft leveren, plantklaar maken en planten)	●	○
Watergeven nieuwe aanleg	●	○
Snoeien rand bosplantsoen langs paden (incl. verzamelen en laden)	●	○
Terugzetten / vrijstellen bosplantsoen, hoogte 3-6 meter	●	○
Versnipperen bosplantsoen (incl. verzamelen en laden)	●	○
Inspectie technische staat beplanting	●	○
Verwijderen beplanting i.v.m. einde levensduur of omvorming naar gewenst beeld	●	○
Leveren en aanbrengen grond, laagdikte ca. 5 cm	●	○
Leveren en planten beplantingen (bosplantsoen)	●	○
Onderhoud gazons	10	0
Maaien grasvelden en taluds (cirkelmaaier)	●	○
Maaien gras (handmaaier)	●	○
Bijmaaien rondom obstakels op grasvelden	●	○
Steken graskanten - hard	●	○
Steken graskanten - zacht	●	○
Maaien ruw gras en kruidrijk gras	●	○
Herstellen en doorzaaien kale plekken grasvelden	●	○
Inspectie technische staat gazons	●	○
Frezen grasvelden i.v.m. einde levensduur of omvorming naar gewenst beeld	●	○
Frezen, egaliseren en inzaaien grasvelden	●	○
Verwijderen ongewenste begroeiing langs hekwerken	0	1
Vrijhouden hekwerken van ongewenste of ingegroeide begroeiing	○	●
Bestrijding invasieve exoten	1	0
Bestrijden ongewenste beplanting (zoals Japanse Duizendknoop, Reuzenbereklaauw etc)	●	○
Terreinophoging en egalisatie semie openbaar deel	1	0
Opvullen van gaten vanwege verzakking - maximaal 10 m2 (incl. overig herstel groen en/of verharding)	●	○
Lokale terreinophoging vanwege verzakking en wateroverlast - groter dan 10 m2 en kleiner dan 25 m2 (incl. terreinherstel)	●	○
Boomonderhoud op semi openbaar deel	21	0
Onkruidvrij maken boomspiegels in verharding	●	○
Verwijderen stam- en wortelopschot	●	○
Inboet bomen opnemen	●	○
Vervangen of verwijderen boompal en -band inclusief controleren en verruimen band	●	○
Kappen jonge dode bomen ivm inboeten (incl. verwijderen stobbe en snoeiafval)	●	○
Inboet uitvoeren (betreft leveren en planten jonge boom)	●	○
Watergeven bomen	●	○
Snoeien jonge bomen <6m (Jeugdfase)	●	○
Snoeien en versnipperen bomen 6-9m (Halfwasfase)	●	○
Snoeien en versnipperen bomen, snoeihoogte 9-18m (Volwasfase)	●	○
Snoeien en versnipperen bomen, snoeihoogte >18m (Verouderingsfase)	●	○
Snoeien gekandelaarde bomen	●	○
Snoeien lei- en vormbomen	●	○
Snoeien en versnipperen knotbomen	●	○
VTA-controle bomen, algehele controle	●	○
VTA-controle bij risico-bomen	●	○
Kappen bomen i.v.m. einde levensduur of omvorming naar gewenst beeld (incl. verwijderen snoeiafval)	●	○
Indien nodig verwijderen stobbe gekapte bomen (incl. afvoeren en storten)	●	○
Plantplaatsverbetering, gemiddelde hoeveelheid 3 m3 per boom	●	○
Planten nieuwe boom (incl. gietrand en 2 boompalen en -banden)	●	○
Nazorg nieuw geplante bomen	●	○
Boomonderhoud op individuele tuinen	49	0
VTA-controle bomen, algehele controle	●	○
VTA-controle bij risico-bomen	●	○
Uitvoeren veiligheidsmaatregelen vanuit VTA (kappen/snoeien)	●	○
Verhardingen op semi openbaar deel		
Onderhoud asfaltverharding	12	0
Schouwen asfaltverharding op kleine oneffenheden	●	○
Verwijderen boomwortels en aanhelen met koud asfalt	●	○
Herstellen dwarsonvlakheid/oneffenheden door plaatselijk frezen asfalt dek/tussenlaag	●	○
Frezen asfalt dek/tussenlaag/fundering einde levensduur	●	○

Demarcatie onderhoud verblijfstuinen Rotterdam

Versiedatum 7 februari 2023



Beheermaatregelen	Demarcatie volkstuinen	
	Gemeente Rotterdam (verhuurder)	Volksuinvereniging (huurder)
Onderhoud elementenverharding	5	0
Schouwen elementenverharding op kleine oneffenheden	●	○
Verwijderen boomwortels en aanhelen bestrating	●	○
Gedeeltelijk herbestraten betontegels/klinkers incl. breukverlies (herstellen dwarsonvlakheid / oneffenheden)	●	○
Herbestraten betontegels/klinkers incl. breukverlies (herstellen dwarsonvlakheid / oneffenheden)	●	○
Vervangen elementenverharding einde levensduur	●	○
Halfverhardingen op semi openbaar deel		
Onderhoud halfverharding (diverse soorten)	4	0
Schouwen halfverharde paden	●	○
Herstel kleine oneffenheden	●	○
Herprofilen paden	●	○
Vervangen halfverharding einde levensduur	●	○
Onderhoud zandpaden	2	0
Schouwen zandpaden	●	○
Herprofilen zandpaden		
Vervangen zandpaden einde levensduur	●	○
Bruggen en vlonders		
Onderhoud vlonders	1	0
Vervangen standaard houten vlonder einde levensduur	●	○
Onderhoud bruggen	3	0
Herstel schade bruggen	●	○
Groot onderhoud standaard brug einde levensduur	●	○
Vervangen standaard brug einde levensduur	●	○
Erfafscheidingen rond complex		
Onderhoud hekwerken op erfafscheiding complex	6	0
Herstel schade of vandalisme hekwerken	●	○
Vervangen hekwerk gaasafsterking einde levensduur	●	○
Vervangen hekwerk gaasafsterking met spijlen einde levensduur	●	○
Vervangen hekwerk dubbelstaafsmat einde levensduur	●	○
Vervangen hekwerk houten schutting einde levensduur	●	○
Vervangen hekwerk schapenhek einde levensduur	●	○
Onderhoud toegangspoorten complex	5	0
Richten en stellen standaard enkele poort	●	○
Richten en stellen standaard dubbele poort	●	○
Richten en stellen standaard rolhek	●	○
Vervangen standaard enkele poort einde levensduur	●	○
Vervangen standaard dubbele poort einde levensduur	●	○
Vervangen poort rolhek einde levensduur	●	○
Meubilair		
Banken en picknicksets		
Schilderen banken en picknicksets	○	●
Recht zetten banken en picknicksets	○	●
Herstel schade of kapotte planken	○	●
Vervangen banken en picknicksets einde levensduur	○	●
Afvalbakken		
Recht zetten afvalbakken	○	●
Herstel schade of kapotte afvalbakken	○	●
Vervangen afvalbakken einde levensduur	○	●
Bebording		
Recht zetten scheefstand of verdraaiing verkeersborden	○	●
Herstel schade of kapotte verkeersborden of flespalen	○	●
Vervangen verkeersborden einde levensduur	○	●
Overig terreinmeubilair		
Herstel schade of kapot overig terreinmeubilair	○	●
Vervangen overig terreinmeubilair einde levensduur	○	●

Demarcatie onderhoud verblijfstuinen Rotterdam

Versiedatum 7 februari 2023



Beheermaatregelen	Demarcatie volkstuinten	
	Gemeente Rotterdam (verhuurder)	Volksuinvereniging (huurder)
Speelplaatsen		
Speel- en sporttoestellen		
Functionele controle speel- en sporttoestellen (incl. beheer logboek)	☐	☒
Herstel schade en kleine reparaties speel- en sporttoestellen	☐	☒
Inspecteren speeltoestellen conform WAS-wet (incl. beheer logboek)	☐	☒
Vervangen speel- sporttoestellen einde levensduur	☐	☒
Valondergronden		
Functionele controle valondergronden (incl. beheer logboek)	☐	☒
Herstel schade aan rubberen valondergronden	☐	☒
Aanvullen houtsnippers valondergronden	☐	☒
Reinigen zand valondergronden	☐	☒
Vervangen valondergronden einde levensduur	☐	☒
Kabels en leidingen (elektra, gas, water en telecommunicatie)		
Onderhoud kabels en leidingen		
Aanleg, vervangen, herstel schade of reparatie kapotte leidingen	☐	☒
Aanleg, vervangen, herstel schade of reparatie kapotte verlichtingskabel oriëntatieverlichting	☐	☒
Aanleg en onderhoud verbruiksmeters	☐	☒
Vervangen verbruiksmeters einde levensduur	☐	☒
Oriëntatieverlichting		
Verlichting langs doorgaande paden en op parkeerplaatsen		
Reparaties oriëntatieverlichting	☐	☒
Vervangen kapotte lampen van oriëntatieverlichting	☐	☒
Reparatie kapotte of beschadigde armatuur of mast	☐	☒
Vervangen mast en armatuur einde levensduur	☐	☒
Afval en reiniging		
Semi openbaar deel		
Vervuilen zwerfvuil en dumpingen op gehele terrein (beplanting, verharding, gras)	☐	☒
Ledigen afvalbakken	☐	☒
Vegen paden en parkeerplaatsen	☐	☒
Onkruidvrij houden paden en randen langs paden	☐	☒
Onkruidvrij houden parkeerplaatsen en toegangswegen	☐	☒
Onkruidvrij houden halfverharding (d.m.v. hete lucht of schoffelen)	☐	☒
Vuilafvoer van individuele tuin naar centraal punt		
Tuinafval	☐	☒
Huishoudelijk afval	☐	☒
Milieubelastend materiaal	☐	☒
Vuilafvoer vanaf centraal punt		
Tuinafval	☐	☒
Huishoudelijk afval	☐	☒
Milieubelastend materiaal	☐	☒
Milieupark inclusief vloestofdichte bestrating		
Klein onderhoud	☐	☒
Lokale schoonmaak	☐	☒
Ontwateringssysteem	☐	☒
Groot onderhoud / vervanging	☐	☒
Gebouwen en overige terrein		
Opstallen		
Plaatsing, verwijdering c.q. sloop opstallen	☐	☒
Periodiek dagelijks onderhoud	☐	☒
Periodiek jaarlijks onderhoud	☐	☒
Meerjaarlijks onderhoud	☐	☒
Onderhoud individuele tuinen (groen, bomen, beplanting, verharding, opstallen, afscheidingen, inventaris e.d.)		
Het volledige onderhoud van alle onderdelen op en in de individuele tuinen (behoudens veiligheidsonderhoud bomen)	☐	☒
Overige		
Alle niet in deze demarcatielijst genoemde werkzaamheden	☐	☒

KWALITEITSEISEN VOLKSTUINVOORZIENINGEN

1. Inleiding	blz. 2
2. Verhuringen c.q. ingebruikgeving	blz. 2-3
3. Opstellen en inrichting tuin	blz. 3
3.1 Algemeen	blz. 3
3.2 Verblijfstuinen	blz. 3
3.3 Erfafscheidingen	blz. 5
3.4 Nutstuinen	blz. 5
3.5 Overige	blz. 5
4. Onderhoud Specifiek	blz. 5
4.1 Bomen en niet toegestane planten e.a.	blz. 5
4.2 Plaagdieren	blz. 5
4.3 Riolering	blz. 6
4.4 Sloten	blz. 6
5. Speelelementen	blz. 6-7
6. Milieu en Hygiëne	blz. 7-8

1 – Inleiding

De 'Kwaliteitseisen volkstuinten' zijn een integraal onderdeel van de huurovereenkomst tussen de gemeente Rotterdam en de volkstuinverenigingen. Hierin zijn de eisen en regels die specifiek aan het gebruik van volkstuinvoorzieningen worden gesteld zoveel mogelijk samengebracht. Los van de onderwerpen en de artikelen die in deze kwaliteitseisen zijn opgenomen, is er uiteraard ook andere wet- en regelgeving waaraan iedere burger en organisatie zich heeft te houden.

Regels en eisen veranderen doorlopend door nieuwe regelgeving, nieuwe inzichten enz. Deze Reglement Kwaliteitseisen Volkstuinvoorzieningen zullen daarom periodiek tegen het licht worden gehouden en – als daar aanleiding toe is – worden aangepast door de gemeente Rotterdam.

Met deze Reglement Kwaliteitseisen Volkstuinvoorzieningen is het voor alle betrokkenen duidelijk wat wel en niet is toegestaan op de volkstuinvoorzieningen. Daarmee zijn er heldere spelregels voor alle bij de volkstuinbetrokkenen op basis waarvan er kan worden opgetreden mocht dat noodzakelijk zijn

2 – Verhuringen c.q. ingebruikgeving

1. Huurder zal het als volkstuinten ingerichte gedeelte in gebruik geven aan natuurlijke personen die voldoen aan het besluit van college en burgemeester en wethouders d.d. 9 maart 1984, dat wil zeggen:
 - a. Aanvragen van niet-Rotterdamers voor het gebruik van een volkstuin worden in beginsel afgewezen;
 - b. Rotterdamers die naar een andere gemeente verhuizen, dienen hun tuin binnen vijf (5) jaar te verlaten;
 - c. Rotterdamers die naar een buurgemeente, dat wil zeggen een direct aan Rotterdam grenzende gemeente verhuizen, zijn van deze bepaling uitgezonderd,
 - d. Op verzoek van verhuurder dient huurder inzage te geven in de woonplaats van gebruikers;
 - e. Aanvragen van niet-Rotterdamers kunnen alsnog worden toegewezen indien sprake is van dreigende leegstand en gaat om een natuurlijke persoon die woonachtig is in een aangrenzende gemeente van de betreffende volkstuinvoorziening en binnen een straal van 3 kilometer, waarbij natuurlijke personen uit de gemeente Rotterdam voorrang behouden;
 - f. Aanvragen van natuurlijke personen die het gebruiksrecht bij een ander volkstuinvoorziening zijn kwijtgeraakt als gevolg van een besluit van de gemeente Rotterdam tot opheffing van die volkstuinvoorziening, zullen met voorrang behandeld worden.
2. Het is huurder niet toegestaan de gehuurde tuin of een gedeelte daarvan door- of onder te verhuren. De individuele tuinen mogen uitsluitend in gebruik worden gegeven aan leden van de vereniging.
3. Het is niet toegestaan om zonder toestemming van verhuurder -al dan niet tegen vergoeding – de gehuurde volkstuinvoorziening en/of de bouwsels, zoals het clubhuis en overige opstallen, daarop door anderen dan partners, inwonende kinderen of andere leden van een volkstuintenpark te doen gebruiken. Uitgezonderd daarop zijn activiteiten, die bedoeld zijn ter bevordering van de inclusiviteit en/of het intensiever gebruik van de volkstuinvoorziening.
4. In afwijking van lid 2 en lid 3 mogen individuele tuinders, na toestemming van verhuurder in gebruik worden gegeven aan organisaties met een maatschappelijk nut, niet zijnde

commerciële organisaties, niet gericht op commercie maar op algemeen maatschappelijk belang.

5. Per huishouden mag maximaal één verblijfstuin op een volkstuinvoorziening in gebruik worden genomen. Op een nutstuinencomplex als daar voldoende ruimte voor is en ter beoordeling van huurder, maximaal twee per gezin.
6. Het gehuurde zal, als er sprake is van een verblijfstuinvoorziening en voor zover het de wandelpaden betreft als openbare wandelgelegenheid, voor het publiek toegankelijk zijn gedurende het tuinseizoen, dat wil zeggen van 1 april tot 1 november tussen zonsopgang en -ondergang. De toegangshekken moeten gedurende die periode open zijn. Deze bepaling is niet van toepassing op nutstuincomplexen.
7. Tuinhuisjes en andere opstallen op het gehuurde mogen niet voor bewoning (huisvesting van personen) doch uitsluitend voor tijdelijk verblijf worden gebruikt en wel slechts gedurende het tijdvak van 1 april tot 1 november.

3 – Opstallen en inrichting tuin

3.1 Algemeen

- a. Op de voor 'recreatie-volkstuin' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, zoals tuinhuisjes met bijbehorende voorzieningen/bergingen, kweekkassen, een verenigingsgebouw, sanitaire gebouwen, niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer, speelvoorzieningen, zomede bouwwerken – geen gebouwen zijnde – van waterbouwkundige aard zoals een brug, duiker, steiger, vlonder, keerwanden, beschoeiingen, gemalen.
- b. Volkstuinenvoorzieningen is de verzamelnaam voor verblijfstuinvoorzieningen en nutstuinvoorzieningen. Er is een aantal verschillen tussen de toegestane opstallen op verblijfstuinvoorzieningen en nutstuinvoorzieningen.
- c. Onder een verblijfstuinvoorziening wordt verstaan een voorziening bestaande uit percelen met voornamelijk siergewassen, meestal voorzien van een opstal voor dagrecreatie. De op het betreffende perceel aanwezige opstal(len) zijn economisch eigendom van de tuinder, Het recht op gebruik van de percelen ontleent de tuinder aan zijn lidmaatschap van de betreffende volkstuinvereniging.
- d. Onder een nutstuinvoorziening wordt verstaan een voorziening bestaande uit percelen die bestemd zijn voor de verbouw van groenten- en siergewassen. Een minimale opstal zoals bijvoorbeeld een gereedschapskist of broeibak is toegestaan. Het recht op gebruik van de percelen ontleent de tuinder aan zijn lidmaatschap van de betreffende volkstuinvereniging.

Voor het plaatsen van tuinhuisjes, etc. is voor er een vergunningsaanvraag kan worden ingediend altijd schriftelijke toestemming van het bestuur van de volkstuinvereniging noodzakelijk.

De afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente neemt verzoeken, als een toestemming ontbreekt, niet in behandeling.

Het lid van de volkstuinvereniging brengt, bij opzegging van het lidmaatschap, de bebouwing in overeenstemming met de geldende bebouwingsnormen voordat het perceel wordt overgedragen, De bebouwingsnormen staan beschreven in het Omgevingsplan (zie ook 3.2 Verblijfstuinen en 3.4 Nutstuinen)

3


3.2 Verblijfstuinen

1. Indien de onderstaande publiekrechtelijke eisen niet overeenkomen met de bebouwingsnormen van het Omgevingsplan gelden de bebouwingsnormen. Voor verblijfstuinen gelden de volgende, publiekrechtelijke eisen ten aanzien van de inrichting. Deze eisen volgen uit het bestemmingsplan:
 - a. Het maximum bebouwingspercentage van een complex bedraagt 15%;
 - b. De goothoogte van een verenigingsgebouw niet meer dan 6 meter mag bedragen;
 - c. Een perceel (individuele tuin) op een verblijfstuinvoorziening mag ten hoogste 20% worden bebouwd, met dien verstande dat per perceel:
 - i. Eén tuinhuisje met een bruto oppervlakte van maximaal 25 m² mag worden gebouwd;
 - ii. Een tuinhuisje mag aan één zijde worden voorzien van een (vaste) luifel met een maximale diepte van 2,4 meter;
 - iii. Een berging met een bruto oppervlak van maximaal 5 m² mag worden gebouwd;
 - iv. Een kweekkas met een bruto oppervlak van maximaal 20m² mag worden gebouwd, met dien verstande dat indien er op een volkstuinperceel zowel een tuinhuisje als een kweekkas aanwezig is, de oppervlakte van een kweekkas niet meer dan 12m² bedragen;
 - v. De hoogte van de overige gebouwen niet meer dan 3,5 meter mag bedragen;
 - vi. De afstand van een opstal -met uitzondering van een berging of kweekkas tot de erfscheiding c.q. de weg – tenminste 2,5m dient te bedragen;
 - vii. De afstand tussen de opstallen onderling – voor zover niet aaneen gebouwd en met uitzondering van bergingen en kweekkasten – tenminste 5 meter dient te bedragen.
2. De eisen die hierna volgen hebben een privaatrechtelijk karakter, dat wil zeggen dat de verantwoordelijkheid voor de handhaving hiervan bij huurder berust:
 - a. De afstand van een kweekkas en/of bergloodsje tot de grens van de volkstuin dan wel tot het tuinhuisje op die volkstuin mag niet minder dan 0,50m bedragen;
 - b. De afstand van een bouwwerk tot de beschoeiing van een sloot mag niet minder dan 2,50m bedragen;
 - c. Langs de beschoeiing moet een strook van 0,60m vrij blijven van bomen/struiken en niet natuurlijke verhardingen;
 - d. Per tuin mag maximaal 15% van de oppervlakte worden bedekt met (half) verhardingsmaterialen.
 - e. Een tuinhuisje met een eventuele serre, luifel, windschermen en bergloods of gereedschapskist alsmede een kweekkas mag slechts worden gebouwd in de achterste helft van de tuin gerekend van het pad waaraan deze gelegen is. Bij uitzondering mag deze regel afgeweken worden als de tuin een te geringe breedte heeft om deze drie delen naast elkaar te plaatsen. Als wordt gekozen voor een afwijkende plaats (bijvoorbeeld voorste helft van de tuin) dient te allen tijde de toestemming te zijn verkregen van verhuurder en mag het totale aanzicht van de voorziening niet worden geschaad;
 - f. Het is verboden een zwembad in een tuin aan te leggen of te hebben, met uitzondering van opblaasbare kinderbadjes waarvan de maximale omvang door huurder mag worden bepaald;
 - g. Het is verboden een trampoline in een tuin te graven. Mobiele trampolines zijn toegestaan. De maximale omvang mag door huurder worden bepaald.

3.3 Erfafscheidingen

- a. Erfafscheidingen mogen uitsluitend van natuurlijk materialen zoals heggen, hagen, wilgentenen, etc., zulks ter beoordeling van huurder;
- b. De erfscheiding mag aan de achterzijde en vanaf 1 meter achter de voorzijde van het tuinhuisje maximaal 1,80m hoog bedragen en voor het overige deel van de tuin niet hoger dan 1,20m.

3.4 Nutstuinen

Indien de onderstaande publiekrechtelijke eisen niet overeenkomen met de bebouwingsnormen van het Omgevingsplan gelden de bebouwingsnormen. Voor nutstuinen gelden de volgende, publiekrechtelijke eisen ten aanzien van de inrichting. Deze eisen volgen uit het Omgevingsplan:

- a. Op een als nutstuintuin aangemerkte volkstuintuin mag de maximale bebouwing (kweekkas, broeikas, berging/gereedschapskist) 4% van de oppervlakte van de tuin zijn.
- c. Gebouwen mogen niet hoger zijn dan 4 meter, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger dan 10 meter.

De eisen die hierna volgen hebben een privaatrechtelijk karakter, dat wil zeggen dat de verantwoordelijkheid voor de handhaving hiervan bij de huurder berust:

- d. Langs een beschoeiing moet een strook van minimaal 0,60m vrij blijven van bomen/struiken en niet natuurlijke verhardingen.
- e. De afstand van een kweekkas, berging/gereedschapskist tot de beschoeiing van een sloot mag niet minder dan 2,50m bedragen.

3.5 Overige

Het uiterlijk en de plaatsing van de bebouwing op een verblijfs- c.q. nutstuintuin moeten zodanig zijn, dat deze bebouwing zowel op zichzelf als in verband met de bestaande omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan redelijke eisen van welstand.

4 - Onderhoud specifiek

4.1. Bomen en niet toegestane planten e.a.

- a. het planten van bomen door huurder is onder voorwaarden toegestaan. Zie hiervoor de notitie *Bomen in Volkstuinen*;
- b. Het planten van de reuzenberenklauw (*Heracleum Mantegazzianum* + *Heracleum Sosnowsky*) en/of de Japanse duizendknoop (*Fallopia Japonica*) en andere zogenaamde invasieve exoten zoals omschreven in de verordening (EU) Nr. 1143/2014 op het gehuurde is verboden. Verhuurder zal, als de aanwezigheid van dergelijke exoten wordt gesignaleerd en gemeld – de bestrijding actief ter hand nemen.
- c. Het telen, kweken van hennep, cannabis of van andere geestverruimende of verdovende middelen op het gehuurde is verboden. Bij constatering hiervan dient de politie te worden ingeschakeld.

4.2 Plaagdieren

- a. De verantwoordelijkheid voor de bestrijding van plaagdieren/ongedierte (voor de definitie van plaagdieren wordt verwezen naar de lijst van plaagdieren op de website van NVBP: <https://www.nvbo.org/plaagdieren>) berust bij huurder met uitzondering van de bestrijding van de eikenprocessierups waarvan de bestrijding bij verhuurder berust.
- b. Bij de bestrijding van plaagdieren mogen uitsluitend milieuvriendelijke middelen worden toegepast.



4.3 Riolering

- a. De afvoer van fecaliën vanuit tuinhuisjes en verenigingsgebouwen moet, zo aansluiting op de riolering van de gemeente mogelijk is, geschieden door aansluiting op het rioolstelsel. In het andere geval moet het afvoeren geschieden via een septictank van, naar het oordeel van Bouw- en Woningtoezicht, voldoende capaciteit. De aanleg van afvoerriolen en van septictanks behoeft voorafgaande goedkeuring van de verhuurder. Rechtstreekse lozing van fecaliën op watergangen is verboden.
- b. De kosten voor onderhoud en vervanging van de op volkstuinvoorziening aanwezige hoofdriolen zijn voor rekening van verhuurder.
- c. De kosten van de aansluiting op het riool vanuit de opstallen evenals de daarmee gemoeide onderhoudskosten zijn voor rekening van huurder.
- d. Als door een onjuiste aansluiting op het hoofdriool, of een onjuist gebruik van het rioolsysteem, schade ontstaat komen de kosten daarvan voor rekening van huurder.
- e. Het is verboden om regenwater op het riool te lozen. Hemelwater moet op een doelmatige, niet hinderlijke c.q. schadelijke wijze worden afgevoerd.

4.4 Sloten

Huurder is verantwoordelijk voor het schoonhouden, krozen en maaien van de op de volkstuinvoorziening aanwezig binnensloten en de ringsloten aan de zijde van de volkstuinvoorziening. De gemeente zal met regelmaat voornoemde sloten uitbaggeren.

5 - Speelelementen

- a. Het is niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder speelelementen (aard en nagelvast) te plaatsen op de volkstuinvoorziening in de algemene publieke toegankelijke delen (niet zijnde tuinen in gebruik door leden).
- b. Als deze toestemming wordt verleend zijn alle kosten verbonden aan plaatsing, onderhoud, verwijdering van speeltoestellen e.a. voor rekening van huurder.
- c. Zonder toestemming geplaatste speelelementen dienen op de eerste aanzegging van verhuurder te worden verwijderd. Indien huurder in gebreke blijft, worden deze op kosten van huurder door verhuurder verwijderd.
- d. Huurder dient te zorgen dat speelelementen worden gekeurd, onderhouden en of vervangen conform de garantiebepalingen van de leverancier en de eisen van het Warenwet besluit Attractie- en Speeltoestellen. Huurder is verantwoordelijk voor het bijhouden van het vereiste logboek.
- e. Huurder dient voor de speelelementen in het bezit te zijn van geldige keuringscertificaten en dient een logboek bij te houden van jaarlijkse inspecties van een gecertificeerd bureau.
- f. Huurder verstrekt verhuurder op verzoek de inspectierapporten en logboeken.
- g. Verhuurder voert steekproefsgewijs controles uit op de naleving van de eisen ten aanzien van de veiligheid van speeltoestellen.
- h. Geconstateerde gebreken dienen omgaand door huurder te worden verholpen.
- i. Indien huurder in gebreke blijft zal verhuurder het speelelement buiten gebruik (laten) stellen en op kosten van huurder verwijderen.
- j. Huurder blijft ten alle tijden verantwoordelijk voor een veilig gebruik van speeltoestellen.
- k. Bij het niet nakomen van deze regels zal verhuurder de verleende toestemming tot het plaatsen van speelelementen intrekken en dienen de elementen

omgaand verwijderd te worden. Als huur in gebreke blijft zal verhuurder dat op kosten van huurder doen.

6- Milieu & Hygiëne

Het is verboden:

- a. Afval (w.o. ook begrepen tuinafval) waar dan ook op het complex te verbranden.
- b. Vuilnis, afval, etc. op andere dan de daarvoor aangewezen plaatsen te deponeren.
- c. In de openlucht vuur te hebben met inbegrip van vuurpotten, vuurkorven, etc. Barbecueën is toegestaan mits dit geen overlast voor de omgeving veroorzaakt.
- d. Het gebruik van houtkachels, allesbranders, e.d. in de opstallen is niet toegestaan. Als er op dit moment een dergelijke voorziening aanwezig is, dient die uiterlijk 1 januari 2026 buiten gebruik te zijn gesteld. Ingebruikname van nieuwe houtkachels is niet toegestaan
- e. Chemische bestrijdingsmiddelen op de voorziening te gebruiken.
- f. Geluidsoverlast te veroorzaken op en rondom het gehuurde, uitgezonderd door de huurder ter gelegenheid van festiviteiten en soortgelijke evenementen. Het afspelen van (mechanische) muziek is toegestaan binnen de grenzen van de betreffende tuin en voor zover dit geen geluidsoverlast voor derden veroorzaakt.
- g. Sloten of paden te versperren of te verontreinigen.
- h. Anders dan natuurlijk materiaal in de tuin te begraven en/of andere stoffen dan regenwater in de sloten te lozen.
- i. Explosiemotoren (zoals motormaaiers en aggregaten) in gebruik te hebben tenzij daarvoor door verhuurder toestemming is verleend. Het gebruik van voornoemde explosiemotoren is slechts toegestaan indien er geen andere milieuvriendelijkere opties voorhanden zijn op de volkstuinenvoorziening. Huurder zal moeten aantonen dat zij die mogelijkheden niet heeft.
- j. Het in gebruik hebben, houden, nemen en/of vullen danwel laten afvullen van autogastanks, ook bekend als LPG tank, is ten strengste verboden. Het gebruik van maximaal 2 propaan/butaanflessen tot 18 kg per individuele tuin is toegestaan mits er sprake is van goedgekeurde fessen die officieel zijn afgevuld. Het in gebruik hebben van een propaantank voor de Hoofdgebouwen niet zijnde een individuele tuin, is toegestaan indien voldaan wordt aan de PGS 19.
- k. Dieren van welke aard of benaming dan ook op het gehuurde te houden. Het houden van bijen kan onder door verhuurder te stellen voorwaarden worden toegestaan.
- l. Het is de eigenaar of houder van een hond verboden die hond te laten verblijven of te laten lopen op een voor het publiek toegankelijke en kennelijk als zodanig ingerichte kinderspeelplaats, zandbak of speelweide.
- m. Honden c.q. katten dienen op de voorzieningen altijd aangelijnd te zijn. Tevens geldt er een opruimplicht, dat wil zeggen dat honden/kattenpoep direct door de eigenaar van de hond/kat dient te worden opgeruimd.
- n. Het is verboden, behalve op de daarvoor bestelde plekken, op het gehuurde voertuigen waaronder caravans op te stellen of te stallen, te doen opstellen of stallen dan wel de opstelling of stalling te gedogen. Uitgezonderd van voertuigen/aanhangwagens van de vereniging geschikt voor gebruik en welke op naam van de vereniging met kenteken staan geregistreerd.

- o. Mocht op een volkstuinvoorziening of deel daarvan milieuverontreiniging worden geconstateerd maar het gebruik van de betreffende volkstuinpark of deel daarvan geen onaanvaardbare risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen en er geen sanering met spoed noodzakelijk is, dan kan verhuurder een gebruiksbeperking opleggen.

--oOo--

Conditie scores Terreinen

Om de resultaten en vooral de gevolgen van de conditiemetingen te verduidelijken heeft de gemeente Rotterdam voor de buitenterreinen gekozen voor de CROW systematiek.

De 5 kwaliteitsniveaus zijn als volgt te omschrijven:

Code	Waardering	Omschrijving	Relatie met publicatie 147 Wegbeheer
A+	Zeer goed	Nagenoeg ongeschonden	Geen schade
A	Goed	Mooi en comfortabel	Enige schade
B	Voldoende	Functioneel	Waarschuwingsgrens overschreden
C	Matig	Onrustig beeld, discomfort of enige vorm van hinder	Richtlijn overschreden
D	Te slecht	Kapitaalvernietiging, uitlokking van vernieling, functieverlies, juridische aansprakelijkheid of sociale onveiligheid	Achterstallig onderhoud

Kwaliteit B is het gestelde kwaliteitsniveau.

Voor zelfwerkzaamheden op de volkstuinen komen de volgende onderdelen in aanmerking:

- *Bosplantsoen: onkruidvrij maken 1^e meter vanuit verharding/gazon*
- *Borders: beplantingsvakken, onkruidvrij maken*
- *Hagen: knippen en onkruidvrij maken (advies/richtlijn 2x per jaar)*
- *Gras: maaien vlak gazon (advies/richtlijn 15-20x per jaar)*

De werkzaamheden dienen veilig uitgevoerd te worden. Volgens de ARBO regels Vrijwilligerswerk. Er dient instructie door het Bestuur van de vereniging gegeven te worden aan de vrijwilliger. Er dient gewerkt te worden met (CE) goedgekeurde werkapparatuur.

Beplanting

Groen-beplanting-bosplantsoen-overgroei randen verharding of gras RAW Hoofdcodes 70.13.14/70.13.64)				
A+	A	B	C	D
				
De rand van de verharding of het gras is volledig zichtbaar.	De rand van de verharding of het gras is goed zichtbaar.	De rand van de verharding of het gras is redelijk zichtbaar.	De rand van de verharding of het gras is nauwelijks zichtbaar.	De rand van de verharding of het gras is niet zichtbaar.
gemiddelde lengte overhangende takken	gemiddelde lengte overhangende takken	gemiddelde lengte overhangende takken	gemiddelde lengte overhangende takken	gemiddelde lengte overhangende takken
0 cm per 100 m1	≤ 10 cm per 100 m1	≤ 20 cm per 100 m1	≤ 40 cm per 100 m1	> 40 cm per 100 m1



semi openbare groenstroken, gazons en borders

Groen-beplanting-bodembedekkers-kale plekken (RAW Hoofdcodes 70.12.32/70.12.82)				
A+	A	B	C	D
				
Er zijn geen kale plekken.	Er zijn weinig kale plekken.	Er zijn hier en daar kale plekken.	Er zijn redelijk veel kale plekken.	Er zijn veel kale plekken.
kaal oppervlak	kaal oppervlak	kaal oppervlak	kaal oppervlak	kaal oppervlak
0 % per 100 m2	≤ 5 % per 100 m2	≤ 10 % per 100 m2	≤ 25 % per 100 m2	> 25 % per 100 m2

Groen-beplanting-haag-snoeibeeld geschoren hagen (RAW Hoofdcodes 70.14.15/70.14.65)				
A+	A	B	C	D
				
De haag ziet eruit alsof deze gisteren gesnoeid is. Er steken geen uitlopers uit de haag.	De haag ziet eruit alsof deze recent gesnoeid is. Er steken weinig uitlopers uit de haag.	De haag is voldoende gesnoeid. Hier en daar steken kleine uitlopers uit de haag.	De strakke lijnen van de haag zijn niet meer zichtbaar. Er steken redelijk veel kleine uitlopers uit de haag.	De strakke lijnen van de haag zijn niet meer zichtbaar. Er steken veel uitlopers uit de haag. De haag heeft zich ontwikkeld tot losse heesterrand.
gemiddelde lengte uitlopers	gemiddelde lengte uitlopers	gemiddelde lengte uitlopers	gemiddelde lengte uitlopers	gemiddelde lengte uitlopers
0 cm per 100 m1	≤ 10 cm per 100 m1	≤ 20 cm per 100 m1	≤ 30 cm per 100 m1	> 30 cm per 100 m1
mate van extra ver uitgroeiende uitlopers (> gemiddelde lengte + 20 cm)	mate van extra ver uitgroeiende uitlopers (> gemiddelde lengte + 20 cm)	mate van extra ver uitgroeiende uitlopers (> gemiddelde lengte + 20 cm)	mate van extra ver uitgroeiende uitlopers (> gemiddelde lengte + 20 cm)	mate van extra ver uitgroeiende uitlopers (> gemiddelde lengte + 20 cm)
0 % per 100 m1	≤ 5 % per 100 m1	≤ 10 % per 100 m1	≤ 20 % per 100 m1	> 20 % per 100 m1

Groen-beplanting-heesters-gesloten heesters-kale plekken (RAW Hoofdcodes 70.15.31/70.15.81)				
A+	A	B	C	D
				
Er zijn geen kale plekken.	Er zijn weinig kale plekken.	Er zijn hier en daar kale plekken.	Er zijn redelijk veel kale plekken.	Er zijn veel kale plekken.
kaal oppervlak	kaal oppervlak	kaal oppervlak	kaal oppervlak	kaal oppervlak
0 % per 100 m2	≤ 5 % per 100 m2	≤ 10 % per 100 m2	≤ 25 % per 100 m2	> 25 % per 100 m2



Groen-beplanting-onkruid (RAW Hoofdcodes 70.10.08/70.10.58)				
A+	A	B	C	D
				
Er is geen onkruid.	Er is nauwelijks onkruid.	Er is pleksgewijs onkruid.	Er is redelijk veel onkruid.	Er is veel onkruid.
bedekking	bedekking	bedekking	bedekking	bedekking
0 % per 100 m2	≤ 20 % per 100 m2	≤ 40 % per 100 m2	> 40 % per 100 m2	> 40 % per 100 m2
bedekking door resten	bedekking door resten	bedekking door resten	bedekking door resten	bedekking door resten
0 % per 100 m2	≤ 10 % per 100 m2	≤ 25 % per 100 m2	> 25 % per 100 m2	> 25 % per 100 m2
maximale hoogte	maximale hoogte	maximale hoogte	maximale hoogte	maximale hoogte
0 cm per 100 m2	≤ 10 cm per 100 m2	≤ 30 cm per 100 m2	≤ 50 cm per 100 m2	> 50 cm per 100 m2

Groen-beplanting-vaste planten-kale plekken (RAW Hoofdcodes 70.17.01/70.17.81)				
A+	A	B	C	D
				
Er zijn geen kale plekken.	Er zijn nauwelijks kale plekken.	Er zijn hier en daar kale plekken.	Er zijn redelijk veel kale plekken.	Er zijn veel kale plekken.
kaal oppervlak	kaal oppervlak	kaal oppervlak	kaal oppervlak	kaal oppervlak
0 % per 100 m2	≤ 5 % per 100 m2	≤ 10 % per 100 m2	≤ 20 % per 100 m2	> 20 % per 100 m2

Gazon

Groen-gras-beschadiging (RAW Hoofdcodes 70.30.31/70.30.81)				
A+	A	B	C	D
				
Het gras heeft geen beschadigingen.	Het gras heeft weinig beschadigingen.	Het gras heeft hier en daar beschadigingen.	Het gras heeft redelijk veel beschadigingen.	Het gras heeft veel beschadigingen.
beschadiging	beschadiging	beschadiging	beschadiging	beschadiging
0 % per 100 m2	≤ 1 % per 100 m2	≤ 5 % per 100 m2	≤ 10 % per 100 m2	> 10 % per 100 m2
beschadiging van 100 cm2 of meer	beschadiging van 100 cm2 of meer	beschadiging van 100 cm2 of meer	beschadiging van 100 cm2 of meer	beschadiging van 100 cm2 of meer
0 m2 per 100 m2	≤ 0,25 m2 per 100 m2	≤ 0,50 m2 per 100 m2	≤ 1 m2 per 100 m2	> 1 m2 per 100 m2



Groen-gras-dichtheid (RAW Hoofdcodes 70.30.32/70.30.82)				
A+	A	B	C	D
				
De grasmatt is zeer goed gesloten.	De grasmatt is goed gesloten.	De grasmatt is redelijk gesloten. De ondergrond is enigszins waar te nemen.	De grasmatt is nauwelijks gesloten. De ondergrond is waar te nemen.	De grasmatt is niet gesloten. Ondergrond is goed te zien.
waar te nemen ondergrond	waar te nemen ondergrond	waar te nemen ondergrond	waar te nemen ondergrond	waar te nemen ondergrond
0 m ² per 100 m ²	≤ 5 m ² per 100 m ²	≤ 10 m ² per 100 m ²	≤ 25 m ² per 100 m ²	> 25 m ² per 100 m ²

Groen-gras-gazon-graslengte (RAW Hoofdcodes 70.31.31/70.31.81)				
A+	A	B	C	D
				
Het gras is kort en goed gemaaid.	Het gras is kort en goed gemaaid.	Het gras is niet te lang en goed gemaaid.	Het gras is niet te lang en goed gemaaid.	Het gras is te lang of slecht gemaaid.
maximaal hoogteverschil	maximaal hoogteverschil	maximaal hoogteverschil	maximaal hoogteverschil	maximaal hoogteverschil
≤ 5 mm per 100 m ²	≤ 5 mm per 100 m ²	≤ 5 mm per 100 m ²	≤ 5 mm per 100 m ²	> 5 mm per 100 m ²
maximale hoogte	maximale hoogte	maximale hoogte	maximale hoogte	maximale hoogte
≤ 50 mm per 100 m ²	≤ 50 mm per 100 m ²	≤ 70 mm per 100 m ²	≤ 70 mm per 100 m ²	> 70 mm per 100 m ²
minimale hoogte	minimale hoogte	minimale hoogte	minimale hoogte	minimale hoogte
> 20 mm per 100 m ²	> 20 mm per 100 m ²	> 20 mm per 100 m ²	> 20 mm per 100 m ²	≤ 20 mm per 100 m ²

Groen-gras-gazon-kale plekken (RAW Hoofdcodes 70.31.32/70.31.82)				
A+	A	B	C	D
				
Er zijn geen kale plekken.	Er zijn weinig kale plekken.	Hier en daar zijn kale plekken.	Er zijn redelijk veel kale plekken.	Er zijn veel kale plekken.
kaal oppervlak	kaal oppervlak	kaal oppervlak	kaal oppervlak	kaal oppervlak
0 m ² per 100 m ²	≤ 2 m ² per 100 m ²	≤ 5 m ² per 100 m ²	≤ 10 m ² per 100 m ²	> 10 m ² per 100 m ²
oppervlakte per kale plek	oppervlakte per kale plek	oppervlakte per kale plek	oppervlakte per kale plek	oppervlakte per kale plek
0 m ² per 100 m ²	≤ 0,1 m ² per 100 m ²	≤ 0,4 m ² per 100 m ²	≤ 2 m ² per 100 m ²	> 2 m ² per 100 m ²



Groen-gras-gazon-onkruid (RAW Hoofdcodes 70.31.08/70.31.88)				
A+	A	B	C	D
				
Er is geen onkruid.	Er is weinig onkruid.	Er is hier en daar onkruid.	Er is redelijk veel onkruid.	Er is veel onkruid.
bedekking onkruid 0 m2 per 100 m2	bedekking onkruid ≤ 5 m2 per 100 m2	bedekking onkruid ≤ 15 m2 per 100 m2	bedekking onkruid ≤ 30 m2 per 100 m2	bedekking onkruid > 30 m2 per 100 m2
hoogte onkruid 0 cm per 100 m2	hoogte onkruid ≤ 5 cm per 100 m2	hoogte onkruid ≤ 15 cm per 100 m2	hoogte onkruid ≤ 25 cm per 100 m2	hoogte onkruid > 25 cm per 100 m2





Oppervlakte VTV Eftplant II			
Bron: Topografie maart 2016			
Schaal: 1: 1000	 Gemeente Rotterdam		
Datum: 14-4-2016			
Plotsnaam: orz_tuurr_2421_5008	A3	Tekenaar: S. Gavolamp	Stadsbeheer Basisinformatie

[Handwritten signature]

Bijlage 9: Schadeloosstellingsregeling

TAXATIEPROCEDURE VOOR VASTSTELLING SCHADE ALS GEVOLG VAN OPHEFFING VANWEGE GEBIEDSONTWIKKELING (VERSIE 09-04-2024)

Huurder en onderhuurder bereiken overeenstemming over de inhoud van de taxatieopdracht en leggen deze schriftelijk vast. De waarde van de opstal(len) zal worden getaxeerd door 2 taxateurs. Een taxateur wordt door het lid of de vereniging aangewezen, de andere door de gemeente. De taxateurs in onroerende zaken dienen te zijn opgenomen in het deelregister Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt en/of het register RICS.

Indien de taxateurs niet binnen dertig dagen overeenstemming hebben bereikt over de taxatiewaarde, dan zal door de aangewezen taxateurs, in onderling overleg, binnen 14 dagen een derde taxateur worden aangesteld. De kosten voor de taxateurs worden gedragen door de gemeente.

Indien de door Partijen aangewezen taxateurs geen overeenstemming hebben bereikt over de aanwijzing van de derde taxateur, dan wel indien huurder en/of de onderhuurder niet tijdig een taxateur heeft aangewezen, zal die taxateur respectievelijk zullen die taxateurs worden aangewezen op voor Partijen bindende wijze door de kantonrechter.

De taxatie van de opstal(len) vindt plaats volgens de methodiek 'gecorrigeerde vervangingswaarde'. De taxateur/taxateurs brengen van de van hen verlangde vaststelling aan Partijen gezamenlijk rapport uit binnen een termijn van dertig dagen na aanwijzing van de (derde) taxateur.

Bij de vaststelling van de schadeloosstelling dienen de volgende uitgangspunten te worden toegepast:

- De waarde van de opstallen en de tuininrichting van de vereniging en de leden dient plaats te vinden op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. De methode van de gecorrigeerde vervangingswaarde is uitsluitend van toepassing op de maximale bebouwing volgens het bestemmingsplan of een verleende bouwvergunning. De minimale waarde van de opstallen en tuininrichting tezamen van een tuin bedraagt € 5.000 (prijspeil 2024 gecorrigeerd voor de Bouwindex) per tuin. Voor opstallen van de vereniging zal minimaal de boekwaarde op moment van huur opzegging worden vergoed;
- Vereniging ontvangt de boekwaarde van de activa (niet zijnde de opstallen van de vereniging) op de balans per datum huuropzegging. Voor de opstallen is de waarde vaststelling volgens bovenstaande bullet van toepassing;
- Door verhuurder worden in redelijkheid alle kosten voor het staken van de activiteiten die door de vereniging worden gemaakt vergoed.

Overige bepaling schadeloosstelling

- Voor leden die na ter inzagelegging van het ontwerp omgevingsplan hun lidmaatschap beëindigen wordt per datum einde lidmaatschap aan de vereniging geen huur meer in rekening gebracht;
- De schadeloosstelling voor de leden zal per datum einde lidmaatschap aan de vereniging worden uitgekeerd. De vereniging zal de schadeloosstelling na eventuele aftrek van openstaande vorderingen overmaken aan het lid.
- Indien er sprake is van verplaatsings- en herinrichtingskosten van verenigingen of leden, dan zullen deze kosten naar redelijkheid worden vergoed;
- Verhuurder neemt het onderhoud en kosten over van de tuinen van leden die hebben opgezegd;
- Bij beëindiging van de huurovereenkomst/lidmaatschap dienen de vereniging en de leden hun roerende zaken te verwijderen. De vereniging en de leden hebben de keuze de onroerende zaken af te breken en mee te nemen of te laten staan. In dat laatste geval doet de vereniging/het lid afstand van de onroerende zaak en zal verhuurder de opstallen z.s.m. verwijderen.

