

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/mevrouw {naam}, {functie}, 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

[naam Huurder] gevestigd te [postcode] [plaats], [adres], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [nummer], te dezen vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam], daartoe bevoegd in haar hoedanigheid van [functie], 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 [ADRES];
- 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 [NAAM] 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;
- 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 [datum] 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 OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 - Grond, bestemming, gebruik

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder een perceel grond, gelegen aan (**adres van het gehuurde**), kadastraal bekend als [**naam gemeente**], sectie [**letter**], nummer [**nummer**], groot [**oppervlakte**] 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 10** 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 volkstuinten, 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 (**datum**), 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 c.q. de Gebruiker te sluiten schriftelijke overeenkomst over het gebruik van een Verblijfstuin of Nutstuin met de vermelding van de plaats waar een afschrift van deze Huurovereenkomst ter inzage is gedeponneerd. Voor zover deze ongewijzigd blijft komt dit voor rekening van Gemeente. Wanneer er stukken van toelaatbare bepalingen worden gewijzigd, komt dit 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 Nalevings- en Handhavingskader (**bijlage 9**).

Artikel 3 – Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze Huurovereenkomst gaat in op **1 januari 2024** (hierna: 'de huuringangsdatum'), 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 11.

Artikel 4 - Huurprijs, betalingsverplichting

- 4.1** De Huurprijs bedraagt op jaarbasis € [bedrag], zegge [aantal euro uitschrijven] en [aantal cent uitschrijven] cent en wordt vastgesteld op basis van Kostprijsdekkende huur.
- 4.2** Partijen komen overeen dat Verhuurder **wel/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.
- 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 kostendekkende 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;

Per betaalperiode van **3** kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs € {bedrag}

Totale huurprijs

€

{totaalbedrag}

zegge: {aantal hele euro's uitschrijven} euro en « 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 € [bedrag]. 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 4.4 zijn in één bedrag verschuldigd in euro's en moeten vóór 1 juli van het jaar waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan, door storting op **ABN AMRO bankrekeningnummer [rekeningnummer], 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 gebruiksbepalingen, in onderling overleg tussen partijen te bepalen, is er geen gebrek 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 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 Bovenleidingen, 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 aanwijspalen, K.B. palen of (markeer)hekkens 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 aandraagen 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 herstelmogelijkheid 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:
- 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
 - 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
 - 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: Overzicht bodemonderzoeken;
- Bijlage 9: Nalevings- en Handhavingskader;
- Bijlage 10: Plattegrond;
- Bijlage 11: Schadeloosstellingsregeling.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te Rotterdam,

Plaats

Datum

Plaats

Datum

Verhuurder,
[naam]
[functie]

Huurder,
[naam]
[functie]

Bijlage 11: Schadeloosstellingsregeling

TAXATIEPROCEDURE VOOR VASTSTELLING SCHADE ALS GEVOLG VAN OPHEFFING VANWEGE GEBIEDSONTWIKKELING (VERSIE 29-1-2024)

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 volgen 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.