



HUISHOUDELIJK REGLEMENT VTV EIGENHOF

Inhoud

<u>1. Algemene bepalingen</u>	2
<u>2. Aspirant-leden, aanvaarding lidmaatschap en tuin</u>	3
<u>3. Regels t.a.v. het lidmaatschap van de tuinvereniging</u>	4
<u>4. Regels t.a.v. het gebruik van het volkstuincomplex</u>	6
<u>5. Regels t.a.v. het gebruik en het onderhoud van de toegewezen tuin</u>	7
<u>6. Einde lidmaatschap</u>	9
<u>7. Bestuur</u>	11
<u>8. Algemene ledenvergadering</u>	12
<u>9. Regeling commissies</u>	12
<u>10. Geschillenbeslechting</u>	13
<u>11. Bijlagen</u>	14
Bijlage 1: reglement Kwaliteitseisen Volkstuin Voorzieningen	15
Bijlage 2: procedure bij overname van tuin	22
Bijlage 3: taxatiecommissie	24
Bijlage 4: procedure bij bouwen en verbouwen	25
Bijlage 5: handleiding bouwen: Bouw- en verbouwregels en begrippen	27
Bijlage 6: Algemene Bepalingen Grondhuur Volkstuinen	38



HUISHOUDELIJK REGLEMENT VTV EIGENHOF

1. ALGEMENE BEPALINGEN

Het huishoudelijk Reglement opgesteld overeenkomstig artikel 19 statuten van de Volkstuinvereniging "Eigen Hof" treedt in werking op het ogenblik dat de Algemene Ledenvergadering hieraan haar goedkeuring heeft gegeven, op 28 juni 2025.

De Algemene Ledenvergadering stelt het Huishoudelijk Reglement vast.

- 1.1 Het huishoudelijk reglement is een nadere detaillering van en aanvulling op de statuten, vastgesteld op 18 december 2024, en op het Reglement Kwaliteitseisen Volkstuin Voorzieningen, bijlage 1 (hierna het Reglement Kwaliteitseisen genoemd), dat onderdeel uitmaakt van de onderhuurovereenkomst tussen de Gemeente Rotterdam en VTV Eigen Hof.
- 1.2 Dit huishoudelijk reglement wil invulling geven aan de visie van VTV Eigen Hof en zaken regelen die bijdragen aan het floreren van de vereniging, de kwaliteit, het groene- en milieubewuste karakter van het tuincomplex en de recreatieve – en natuurfunctie die dit park heeft in Rotterdam (Noord).
- 1.3 Het huishoudelijk reglement is vastgesteld overeenkomstig artikel 19 van de statuten van de vereniging Eigen Hof en is in werking getreden op het ogenblik dat de ledenvergadering hieraan haar goedkeuring heeft gegeven, zijnde datum 28 juni 2025.

2. ASPIRANT-LEDEN, AANVAARDING LIDMAATSCHAP EN TUIN

- 2.1 Personen, die lid van de vereniging willen worden, geven zich op bij het bestuur van de vereniging tijdens de inschrijfmomenten zoals gepubliceerd op de website. Inschrijving is alleen mogelijk wanneer aan de voorwaarden uit artikel 3 van de statuten wordt voldaan. Na betaling van het inschrijfgeld plaatst het bestuur de namen naar het tijdstip van aanmelding op een wachtlijst. De inschrijving is maximaal 2 jaar geldig.
Onder aspirant-leden wordt verstaan: personen die op de wachtlijst staan.
- 2.2 Tuinen die beschikbaar komen, worden met een indicatie van de overnameprijs voor de tuininrichting, planten/bomen en bebouwing, gepubliceerd op de website: www.vtv-eigenhof.nl. Aspirant-leden kunnen hierop reageren. Bij meerdere kandidaten voor een tuin heeft degene die het langst op de wachtlijst staat het eerste recht op overname van de tuin.
Tuinders, die al lid zijn van de vereniging, kunnen ook opteren voor een aangeboden tuin, mits ze langer dan 3 jaar lid zijn en aansluitend geen onvoldoende tuinkeuringen hebben gehaald en de tuin op orde achterlaten voor een nieuw lid. In dit geval hebben zij voorrang boven de wachtlijst.
- 2.3 Personen, die een tuin aanvaarden worden daarmee lid van Volkstuinvereniging Eigen Hof Leden en zijn verplicht zich te houden aan het Reglement Kwaliteitseisen van de Gemeente Rotterdam, de statuten en het huishoudelijk reglement van Eigen Hof.
- 2.4 Het nieuwe lid is bij aanvaarding van de tuin verplicht te betalen voor de aansluiting op het elektriciteitsnet. Bij verkoop van de tuin wordt dit bedrag terugbetaald (statiegeldprincipe).
- 2.5 Het nieuwe lid is verplicht verzekerd via de vereniging voor brand- en stormschade bij de collectieve verzekering van het complex. (*informatie op de website*)
- 2.6 Indien het nieuwe lid een tuin aanvaardt met een huisje of andere bouwwerken, die qua grootte niet aan de bouwvoorschriften voldoen, dan wel bouwvallig zijn, wordt met het nieuwe lid overeengekomen dat het huisje of de andere bouwwerken door het nieuwe lid moeten worden aangepast. Het nieuwe lid kan er ook voor kiezen om in overleg met de bouwcommissie (zie bijlage 5) een nieuw huisje te plaatsen. Tevens kunnen afspraken gemaakt worden over de herinrichting van de tuin als deze niet voldoet aan de geldende voorschriften (denk aan verharding, schuttingen, andere bouwwerken, woekerende bamboe etc.). Deze afspraken worden schriftelijk vastgelegd en ondertekend door het nieuwe lid en het bestuur en zijn bindend. De bouwcommissie ziet namens het bestuur toe op het naleven van de afspraken.
- 2.7 Tuinpartner: een door het bestuur geregistreerde medetuinder, maar niet getrouwd of middels geregistreerd partnerschap voor de wet verbonden is aan het Lid. Een tuinpartner dient eveneens woonachtig te zijn in Rotterdam en als zodanig ingeschreven te zijn in de basisregistratie personen, maar niet perse op hetzelfde adres als het Lid.

3. REGELS T.A.V. HET LIDMAATSCHAP VAN DE TUINVERENIGING

Visie: Eigen Hof wil een vereniging zijn voor iedereen die affiniteit heeft met tuinieren en die van elkaar wil leren. Eigen Hof wil dat mensen van allerlei pluimage zich thuis voelen: gezinnen met kinderen, ouderen en alles wat er tussenin zit. Met elkaar dragen we de vereniging en dragen zorg voor ons volkstuinpark.

3.1 Gedragsregels voor leden en (tuin)partners

3.1.1 Leden van de tuinvereniging Eigen Hof dienen zich te allen tijde te houden aan de gedragsregels van de Gemeente Rotterdam, zoals verwoord in **het Reglement Kwaliteitseisen**.

3.1.2 Aanvullend op de **Gemeente Rotterdam** gedragsregels geldt op Eigen Hof, dat leden

- ervoor zorgen dat gemaakte of gespeelde muziek uitsluitend in de eigen tuin hoorbaar is; uitzondering hierop is muziek bij gezamenlijke evenementen van de tuinvereniging
 - uitsluitend in de aanwezigheid van of met toestemming, de tuin van een ander te betreden. Uitzonderingen op de deze regel zijn:
 1. Bestuursleden en de daarvoor aangewezen functionarissen (bv. tuinkeurders) hebben altijd toegang tot de tuinen voor het uitoefenen van hun reglementair opgedragen taken. (Zie verder bijlagen).
 2. In situaties waarin de rioleringsput en/of de hoofdwaterkraan van een tuin zich in een aangrenzende tuin bevindt heeft de tuinder toegang tot die rioolput en/of die hoofdkraan om het riool te ontstoppen, of zijn hoofdkraan af- of aan te sluiten en zijn meterstanden af te lezen, ook bij afwezigheid van zijn buur.
- 3.1.3 De leden zijn jegens de vereniging aansprakelijk voor schade toegebracht aan bezittingen van de vereniging, ook voor schade toegebracht door hun gezinsleden, familie of hun gasten.

3.2 Algemeen Werk:

Visie: Door middel van het Algemeen Werk dragen we gezamenlijk zorg voor ons park en geven we vorm aan ons vereniging-zijn

- 3.2.1 Ieder lid is verplicht een bijdrage te leveren aan het onderhoud van het tuincomplex (Algemeen Werk) of aan het functioneren van de tuinvereniging door deel te nemen aan een door het bestuur ingestelde commissie, waarbij de aanwijzingen van het bestuur worden opgevolgd. Het verplichte aantal werkuren is 16 uur per jaar.
- 3.2.2 Tuinders van 70 jaar en ouder worden vrijgesteld van het Algemeen Werk.
- 3.2.3 Indien een lid nalaat deel te nemen aan het Algemeen Werk of het aantal verplichte werkuren niet verricht, krijgt het lid door het bestuur een boete van € 25 opgelegd per eerste beurt van het jaar en € 50 per volgende beurt in dat jaar. Bij het herhaald en overwegend nalaten van Algemeen Werk over meerdere jaren kan dit leiden tot ontzetting uit het lidmaatschap (zie artikel 6).

3.3 Financiële verplichtingen

*Aanvullende bepalingen op artikel **7.4** uit de statuten*

- 3.3.1 De contributie voor een boekjaar wordt op een ledenvergadering vastgesteld.
- 3.3.2 Ieder lid is verplicht jaarlijks voor **1 oktober** de meterstand van de watermeter op te nemen en door te geven via de website aan de penningmeester van de Vereniging, zodat de rekening kan worden opgesteld. Bij het nalaten hiervan, zal deze meterstand op aanwijzing van het bestuur, worden opgenomen en wordt hiervoor €25,00 kosten in rekening gebracht. Het lid dient de nota voor contributie, grondhuur en mogelijke andere verplichtingen (als rioolrecht, drinkwater, elektriciteit e.d.), zonder korting of compensatie, binnen 45 dagen na verzending te betalen door middel van overschrijving naar de bank en/of girorekening van de vereniging.

- 3.3.3 Bij overschrijding van de betalingstermijn is het lid aan de vereniging vanaf de vervaldag de wettelijke rente verschuldigd. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan de invordering komen ten laste van het lid, conform de wettelijke regeling.

(Besluit vergoeding buitengerechtelijke incassokosten, d.d. t 27 maart 2012 artikel 2.de vergoeding van de kosten en worden berekend over het bedrag van de hoofdsom van de vordering t.w.:

15% over de eerste € 2500 van de vordering;

10% over de volgende € 2500 van de vordering;

5% over de volgende € 5000 van de vordering;

1% over de volgende € 190.000 van de vordering;

0,5% over het meerdere van de hoofdsom met een maximum van € 6775. De vergoeding is ten minste € 40,00).

- 3.3.4 Boetes die de vereniging opgelegd krijgt van de Gemeente Rotterdam vanwege overtredingen door individuele leden, worden verlegd naar die leden. Zie algemene bepalingen Grondhuur Volkstuinen bijlage 2 en het Reglement Kwaliteitseisen.

4. REGELS T.A.V. HET GEBRUIK VAN HET VOLKSTUINCOMPLEX

Visie: Eigen Hof is een volkstuinpark voor de leden én voor de bewoners van de stad. Eigen Hof vormt met de omringende volkstuinparken een groene long voor Rotterdam en heeft natuurwaarden. Eigen Hof wil inzetten op het groen en ecologisch verantwoord tuinieren, voor leden en geïnteresseerden en wil een mooi en interessant park zijn voor de wandelaars.

4.1 Regels t.a.v. het gebruik van het tuincomplex

- 4.1.1 In het gebruik van het openbare deel van het tuincomplex hebben de leden en hun gasten zich te allen tijde te houden aan de gedragsregels van de Gemeente Rotterdam, zoals verwoord in het Reglement Kwaliteitseisen.
- 4.1.2 Aanvullend op het in 4.1.1. bepaalde geldt op Eigen Hof:
- Het is verboden op de wandelpaden te fietsen of te rijden met auto's, motoren, scooters, fietsen, bromfietsen, paarden, elektrische speel/voertuigen, enz. Wel toegestaan zijn:
 - kinderfietsjes voor kinderen tot 10 jaar
 - rolstoelen, scootmobiel etc. voor mindervaliden, mits ze de maximumsnelheid van 5 km per uur niet overschrijden
 - fietsen op paden van 1 oktober t/m 31 maart, mits aan voetgangers altijd voorrang wordt gegeven
 - rijwielen, motoren, scooters en andere voertuigen worden niet op de paden, maar in de eigen tuin geparkeerd;
 - auto's en motoren worden op het parkeerterrein uitsluitend in de duidelijk aangegeven vakken geparkeerd. De vakken voor mindervaliden zijn bestemd voor mindervaliden met een wettige kaart; voor anderen is het verboden daar te parkeren;
 - het pad naast het verenigingsgebouw dient geheel vrij te worden gehouden voor brandweer, ambulances en voetgangers;
 - per tuin mag er één motorvoertuig op het parkeerterrein staan. Als er bij een tuin meer dan één motorvoertuig hoort, dienen de overige op de openbare weg geparkeerd te worden;
 - het is verboden op de parkeerplaats auto's en aanhangwagens te stallen, aan auto's te sleutelen en/of auto's te wassen.
- 4.1.3 Het is op Eigen Hof niet toegestaan:
- te collecteren zonder toestemming van het bestuur;
 - goederen te koop aan te bieden zonder toestemming van het bestuur;

- c. de publicatieborden en abri te gebruiken zonder toestemming van het bestuur;
 - d. zonder toestemming of opdracht van het bestuur werkzaamheden uit te voeren aan de hoofdwaterleiding, de hoofdelektriciteitsleiding, de zekeringkasten of de riolering en/of zelf aftakkingen te maken.
- 4.1.4 T.a.v. het gebruik van het gemeenschappelijke groen geldt dat de leden:
- a. het algemene groen en sloten schoon en vrij van afval houden en afval verwerken volgens het bepaalde in 5.3.1.h;
 - b. geen afval of bladeren verbranden;
 - c. geen greppels of waterkeringen graven door en/of langs de tuinpaden
 - d. geen hagen, bomen, heesters en/of andere eigendommen in het algemeen groen snoeien of verwijderen, tenzij hiervoor opdracht is gegeven door het bestuur of door de voorman of -vrouw van het Algemeen Werk.
- 4.2 **Regels t.a.v. de veiligheid van het tuincomplex/hekken.**
- 4.2.1 Hekken: Iedere tuinder heeft de beschikking over **de telefoonnummers en/of een tag** waarmee het voor- en achterhek geopend kan worden.
- 4.2.2 Iedere tuinder kan voor het openen van de elektronische toegangspoorten aan voor- en achterkant een tag tegen een vergoeding aanschaffen.
- 4.2.3 Bij beëindiging van de huurovereenkomst worden alle aan het tuinnummer gekoppelde 06 nr. en tags uit het systeem verwijderd.
- 4.2.4 Het voor- en achterhek is tussen 1 april en 31 oktober geopend tussen 08.00 uur en 20.00 uur en indien gesloten, toegankelijk via telefoon-of tag.
Het voor- en achterhek is tussen 1 november en 31 maart permanent gesloten, maar toegankelijk via telefoon-of tag.
- 4.2.5 Iedere tuinder kan door middel van zijn 06-telefoonnummer de elektronische toegangspoorten aan voor- en achterkant openen. De hoofdhuurder kan verzoeken om een 06 telefoonnummer toe te voegen aan de lijst voor toegang, er is geen limiet aan aantal 06 nr. per tuin. Voorwaarde is dat er een naam aan het 06 nummer gekoppeld is.
- 4.2.6 Ook bij festiviteiten kan het voorhek tijdelijk (langer) opengezet worden.
- 4.3 **Planken en bruggetjes:**
- 4.3.1 Voor tuinen die aan de rand van het complex liggen geldt dat het alleen toegestaan is om tijdelijk een plank over de sloot te leggen voor aanvoer van spullen of personen, maar dat deze altijd weggehaald moet worden en opgeborgen op de eigen tuin, gedurende de nacht en bij afwezigheid van de tuinder in de eigen tuin. Het bestuur is gerechtigd planken en bruggetjes te (doen) verwijderen, als ze er 's nachts of bij afwezigheid liggen.

5. REGELS T.A.V. HET GEBRUIK EN HET ONDERHOUD VAN DE TOEGEWEZEN TUIN

*Visie: De **toegewezen** tuinen, die de leden als hun tuin/ eigendom beschouwen, vormen samen het geheel van het volkstuinpark Eigen Hof. Deze individuele tuinen bepalen, in al hun variatie, door hun verzorging en door hun (bijzondere) beplanting, de insecten en vlinders die erop afkomen, de vogels die er foerageren, of door dit alles tezamen, voor een belangrijk deel het aanzien van Eigen Hof.
Onderstaande regels zijn bedoeld ter bevordering van een groen, mooi, en verzorgd volkstuinpark.*

5.1. Gebruik van de **toegewezen tuin**

- 5.1.1 Ook t.a.v. het gebruik van de eigen tuin dienen de leden zich te houden aan de gedragsregels, verboden en regels van de Gemeente Rotterdam, **zoals verwoord in het Reglement Kwaliteitseisen.**
- 5.1.2 Ter aanvulling op het verbod tot bewonen: het verblijf op de tuinen gedurende de nacht is alleen toegestaan in de huisjes van 1 april tot en met 31 oktober.
- 5.1.3 Tenten en andere slaapverblijven zijn verboden
- 5.1.4 Wat betreft het verbod om het huisje ter beschikking te stellen aan derden geldt, dat een tuinder zich gedurende zijn vakantie alleen kan laten vervangen door een ander met schriftelijke toestemming van het bestuur.
- 5.1.5 Het houden van duiven, kippen, konijnen, varkens of andere dieren op tuinen is niet toegestaan. ~~behoudens schriftelijke toestemming van het bestuur van de vereniging en/of de Gemeente Rotterdam.~~ Huisdieren, zoals honden en katten, moeten worden aangelijnd.
- 5.1.6 Leden, die op de tuin bijen willen houden, moeten toestemming hebben van het bestuur.
- 5.1.7 **Het telen van hennep, cannabis en geestverruimende of verdovende middelen, is verboden.**
- 5.1.8 Het is niet toegestaan in de openlucht vuur te hebben, met inbegrip van vuurpotten, vuurkorven etc. Barbecueën is toegestaan mits dit geen overlast voor de omgeving veroorzaakt. ~~Het maken van vuur waaronder barbecues is uitsluitend toegestaan, voor zover:~~
- ~~dit is toegestaan binnen de gemeentelijke regels;~~
 - ~~dit verantwoord gebeurt qua brandveiligheid en milieu (geen vuil of bewerkt hout);~~
 - ~~dit geen overlast geeft in de omgeving door bv. rookontwikkeling.~~
- ~~Actuele regels en inzichten over dit onderwerp worden gedeeld op de website.~~
- 5.1.9 **Het gebruik van houtkachels en allesbranders e.d. in de opstallen is per 1 januari 2026 verboden**
- 5.1.10 **LPG is verboden; per tuin zijn 2 propaan/butaan gasflessen van maximaal 11 liter toegestaan**

5.2 **Inrichting van de toegewezen tuin**

- 5.2.1 Ieder lid heeft de vrije beschikking over de aan hem of haar toegewezen tuin en is verplicht deze in zijn geheel van de aanvang af in goede staat te brengen, geregeld te onderhouden, ordelijke te bewerken en te gebruiken.
- 5.2.2 Ten aanzien van de inrichting van de tuin geldt dat:
- a. erfafscheidingen, inclusief de heggen, en grenspaaltjes niet weggenomen of verplaatst mogen worden;
 - b. de erfafscheiding wordt uitsluitend gevormd door ligusterhagen (zie ook 5.3.1);
 - c. 80 cm vanuit de slootkant uitsluitend met gras of bodembedekkers beplant mag zijn en er geen bestrating, schuttingen, hekjes of bebouwing mag zijn aangebracht;
 - d. bij aanplant van heesters en struiken er ten minste 50 cm afstand gehouden wordt tot de erfafscheiding en 80 cm tot de sloot, en dat er bij aanplant van bomen rekening wordt gehouden met de verwachte groei en de afstand tot erfafscheiding, pad en slootkant ten minste 200 cm is;
 - e. de aanplant gevarieerd en aantrekkelijk moet zijn, ook voor vogels en vlinders, bijen;
 - f. in de tuin uitsluitende niet-woekerende-bamboesoorten mogen worden toegepast;
 - g. wind- en privacy-schermen slechts zeer beperkt zijn toegestaan qua uitvoering en omvang. De geldende regels zijn vastgelegd in de bouwregels, onder de kop "vast tuinmeubilair", zie bijlage: 5

- h. de tuin wordt afgesloten met een in goede staat verkerend hek, dat naar binnen openslaat en is voorzien van het door het bestuur **toegekend en zichtbaar** **tuinnummer**;
- i. niet meer dan 15 % van de tuin verhard mag zijn met (half)verharding, zoals (sier)bestrating, vlonders, grind en niet-composterende materialen;
- j. verlichting van de tuin bij afwezigheid is uitgeschakeld en veiligheidslampen met sensoren zo zijn afgesteld dat ze pas bij het betreden van de tuin aangaan en niet op het pad of in een buurtuin schijnen
- k. vaste speeltoestellen bij voorkeur van natuurlijke materialen zijn;
- l. zwembadjes in omvang en hoogte beperkt blijven (tot respectievelijk 2 meter en 0,5 meter);
- m. **trampolines in omvang beperkt zijn tot maximaal 2 meter doorsnee. Het is verboden om trampolines in te graven, mobiele trampolines zijn wel toegestaan. Ook worden ze zoveel mogelijk met groen omgeven, zodat ze niet te zien zijn vanaf het pad.**

5.3 Onderhoud van de toegewezen tuin

5.3.1 Ten aanzien van het onderhoud geldt dat iedere tuinder:

- a. het halve openbare pad en de halve sloot grenzend aan de tuin onderhoudt en schoonhoudt;
- b. de heggen, heesters en/of struiken op de tuinafscheidingen onderhoudt, waarbij iedere tuinder verantwoordelijk is voor de heg(gen) langs het openbare pad én de heg aan de rechterzijde van de tuin vanaf het pad gezien;
 - heggen langs het pad en op de erfafscheiding **mogen tot 90 cm hoog en 40 cm breed zijn**;
 - het deel van de heg tussen de huisjes is maximaal 180 cm hoog; - onkruid onder de heg wordt verwijderd.
 - alle over het pad hangende takken worden tot 300 cm hoogte verwijderd
 - het tuinhuisje is vanaf het wandelpad zichtbaar;
- c. woekering van planten (bv. bamboe) tegengaat, zodat deze geen schade kunnen aanrichten aan paden, leidingen of tuinen van buren en/of leiden tot een monocultuur in de eigen tuin. Schade aan de openbare paden, die door woekierend bamboe wordt veroorzaakt, wordt door **Gemeente Rotterdam** verhaald op de tuinder;
- d. **Bij oplevering van de tuin voor een nieuw lid, dient de tuin bamboe vrij te zijn. Eventuele kosten voor het vrijmaken worden verrekend met de vertrekkende tuinder.**
- e. al het nodige onderneemt om op milieuvriendelijke wijze plaagdieren te weren en "invasieve soorten" zoals Japanse duizendknoop en Reuzebereklauw te bestrijden ,volgens de gehanteerde Unielijst van de Gemeente Rotterdam; **(actuele informatie wordt gedeeld op de website van Eigen Hof en op <https://www.nvwa.nl/onderwerpen/invasieve-exoten/unielijst-invasieve-exoten>).**
- f. geen gebruik maakt van mol-piepers
- g. als er sprake is van ratten en eikenprocessierupsen hiervan melding maakt bij de Gemeente Rotterdam;
- h. bomen met een stamomtrek van 50 cm of meer, gemeten op 130 cm hoogte uitsluitend kapt als daarvoor via het bestuur een kapvergunning bij de gemeente is aangevraagd en toegekend;
- i. plastic speeltoestellen en zwembadjes, na gebruik en bij afwezigheid uit het zicht opbergt;
- j. tuinafval, tuinmaterialen en gereedschappen op de tuinen uit het zicht opbergt;
- k. afval op gepaste wijze verwerkt, dat wil zeggen dat hij/zij:
 - tuinafval, op de eigen tuin composteert, in een nette hoop of bak
 - takken (uitsluitend takken!) afvoert naar het takkendepot;

- chemisch afval, grof vuil en meubels zelf naar het milieupark in de eigen woonwijk afvoert
- spulletjes ter overname uitsluitend via de besloten Facebookgroep Eigen Hof aan andere leden aanbieden en tot die tijd op de eigen tuin bewaart.
- restafval (huishoudelijk afval en wortel-onkruiden, die niet in de compostbak kunnen) uitsluitend deponeert in de daarvoor bestemde containers, tijdens de aangegeven openingsuren, of meeneemt naar huis;

5.3.2 Het gebruik van gif en/of chemische bestrijdingsmiddelen ter bestrijding van ongewenste planten of dieren is verboden. Informatie over ecologisch verantwoorde bestrijdingsmethoden wordt gedeeld op de website en in de nieuwsbrieven van Eigen Hof.

5.3.3 **De tuinkeuringscommissie** keurt, namens het bestuur, jaarlijks, op bovenstaande punten.

- Bij een onvoldoende beoordeling volgt een herkeuring.
- Ook wordt een tuin herkeurd als een voldoende keuring volgt op twee of meer onvoldoendes. Als die tuin bij herkeuring onvoldoende blijkt vervalt de voldoende.
- Bij onvoldoendes, dus als de verplichtingen tot onderhoud niet wordt nageleefd, rapporteert de tuinkeuringscommissie dit aan het bestuur.
- Als de tuin twee jaar achtereen onvoldoende beoordeeld is kan het lidmaatschap, op grond van artikel 8.6 van de statuten worden opgezegd.

5.4 **Bouwen en verbouwen op de toegewezen tuin**

- 5.4.1 Als het tuinhuis door brand, storm of andere oorzaken schade oploopt of vernietigd wordt, is het lid verplicht tot herstel dan wel nieuwbouw binnen twee jaar na het ontstaan van de schade. De afspraken met het bestuur hierover worden schriftelijk vastgelegd. De bouwcommissie ziet namens het bestuur toe op het naleven van de afspraken (in overeenstemming met bijlage 5).
- 5.4.2 Ieder lid, dat het voornemen heeft op zijn tuin een tuinhuis, schuur, opslagloods, etc. te bouwen, of te verbouwen, waarbij de afmetingen, de vorm of de functies aan de buitenzijde veranderen (bv. veranda wordt serre), moet dit vooraf melden aan de bouwcommissie. De werkwijze van de bouwcommissie staat in bijlage 4 van het huishoudelijk reglement; de vereisten waaraan het bouwwerk moet voldoen staat in de Handleiding bouwen, zie bijlage 5.
- 5.4.3 Ten aanzien van het bouwen en verbouwen van het tuinhuis, schuren, opslagloodsen, kassen etc. gelden de voorwaarden die in de statuten staan, en verder dat de bouwactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan tussen 1 oktober en 1 mei.

6. EINDE LIDMAATSCHAP

(aanvullende bepalingen op artikel 8 uit de statuten)

- 6.1. Op het moment dat een lid zijn lidmaatschap opzegt wordt de verkoopprocedure gestart, zoals genoemd in artikel 8 van de statuten. Deze is vastgelegd in bijlage 2 van het huishoudelijk reglement.
- 6.2. Het bestuur kan, met inachtneming van artikel 8.3 en 8.4 van de statuten, namens de vereniging het lidmaatschap opzeggen, als het lid verhuist naar een gemeente buiten de aangrenzende gemeentes van Rotterdam en het lid niet zelf heeft opgezegd.

6.3 Aanvragen van niet-Rotterdamers kunnen alsnog worden toegewezen indien sprake is van dreigende leegstand en het gaat om een natuurlijke persoon die woonachtig is in een aangrenzende gemeente van het betreffende volkstuinpark en binnen een straal van 3 kilometer, waarbij natuurlijke personen uit de Gemeente Rotterdam voorrang behouden.

6.4 **Ontzetting**

- 6.4.1 Het bestuur kan, op grond van artikel 8.7 van de statuten het lidmaatschap van een lid beëindigen door ontzetting, indien het lid:
- a. de tuin verwaarloost, zoals bepaald in artikel 5.3.3 van dit reglement;
 - b. weigert deel te nemen aan het Algemeen Werk zoals bedoeld in artikel 3.2. van dit reglement;
 - c. niet tijdig aan hun financiële verplichtingen voldoet, zoals beschreven in 3.3 van dit reglement;
 - d. in strijd met de statuten, reglementen en besluiten van de vereniging en/of het Gemeente Rotterdam handelt;
 - e. anderen bij voortduring zonder noodzaak hindert en/of overlast veroorzaakt;
 - f. zich andermans goederen toe-eigent;
 - g. de belangen van de vereniging en/of van de Gemeente Rotterdam niet naar behoren behartigt
 - h. handelingen pleegt in strijd met de goede zeden en gewoonten, waaronder in ieder geval dient te worden begrepen prostitutie, dealen en gebruik van drugs, etc.
 - i. dreigt of geweld gebruikt naar het bestuur of naar leden die handelen in naam van het bestuur, zoals leden van de verschillende commissies en/of naar andere leden van de vereniging.
- 6.4.2 Voorafgaand aan de ontzetting, zoals bepaald in 6.4.1 is het lid schriftelijk gewaarschuwd door het bestuur en heeft het lid de gelegenheid gekregen om de genoemde punten te verbeteren. Echter als het lid volhardt in zijn nalatigheid of gedrag (na maximaal 3 waarschuwingen) wordt het besluit tot ontzetting door het bestuur genomen.
- 6.4.3 Het besluit tot ontzetting wordt schriftelijk en onder opgaaf van redenen en de ingangsdatum (in de regel is de termijn 4 weken) aan het betrokken lid gedaan.
- 6.4.4 Als er sprake is van strafbare of andere ernstige feiten (bv. die genoemd zijn onder 6.3 f, h en i), waarvoor aangifte bij de politie is gedaan, kan de beslissing tot ontzetting per direct genomen worden.
- 6.4.5 Het lid kan, op grond van artikel 8.6 uit de statuten tegen deze beslissing bezwaar maken volgens de procedure beschreven in artikel 10 van dit reglement.
- 6.4.6 Ook als het lid binnen 4 weken na de kennisgeving van ontzetting uit het lidmaatschap, geen initiatieven neemt tot ontruiming van het tuinhuis, dan is het bestuur gerechtigd het tuinhuis en andere opstallen te verkopen en de opbrengst minus de kosten met het voormalig lid te verrekenen.

7. BESTUUR

Aanvullende bepalingen op artikel 9 en 10 uit de statuten

7.1 Het bestuur van de vereniging bestaat bij voorkeur uit een oneven aantal personen met een maximum van negen personen.

7.1.2 Het bestuur stelt een rooster van aftreden en herkiesbaarheid op. De voorzitter, secretaris en penningmeester zijn in dit rooster van aftreden niet gelijktijdig aftredend.

7.1.3 Leden die zich kandidaat stellen voor het bestuur, doen dit schriftelijk bij het bestuur, minimaal 48 uur voor de aanvang van de algemene ledenvergadering. Het bestuur is verplicht hiervan op de algemene ledenvergadering mededeling te doen.

7.2 Taakverdeling bestuur

- a. De functies van voorzitter en secretaris, voorzitter en penningmeester, en secretaris en penningmeester kunnen niet in één persoon worden verenigd.
- b. De functies secretaris en penningmeester kunnen ieder verdeeld worden over twee personen.
- c. Het bestuur verdeelt de overige taken onderling.

7.3 De voorzitter

7.3.1 De voorzitter

- is belast met de leiding van de vergaderingen;
- is verplicht toe te zien dat de statuten en het huishoudelijk reglementen de besluiten van de vereniging en/of van de Gemeente Rotterdam worden uitgevoerd en nageleefd;
- is mede aansprakelijk voor nalatigheden of fouten van degenen die genoemde besluiten moeten uitvoeren, voor zover hij deze redelijkerwijze had kunnen voorkomen.

7.3.2 Bij ontstentenis van de voorzitter neemt kiest het bestuur een tijdelijke waarnemer.

7.4 De secretaris

7.4.1 De secretaris

- is belast met de gehele correspondentie en administratie van de vereniging en draagt zorg voor de inzichtelijkheid hiervan;
- draagt zorg voor het maken van de notulen van de vergadering;
- brengt verslag uit van en over de vereniging op iedere bestuursvergadering en algemene ledenvergadering;

7.5 De penningmeester

7.5.1 De penningmeester

- is belast met het gehele financiële beheer van de vereniging en draagt zorg voor een deugdelijke administratie hiervan;
- is te allen tijd verplicht aan het bestuur of aan degene(n) die door het bestuur (zijn) gemachtigd, alle inlichtingen betreffende zijn/haar beheer te verschaffen;
- brengt op de ledenvergadering schriftelijk verslag uit van de financiële positie van de vereniging en het gevoerde beheer;
- stelt jaarlijks een begroting op en dient deze schriftelijk bij de algemene ledenvergadering in, na goedkeuring door het bestuur.

7.5.2 De penningmeester, en bij zijn/ haar ontstentenis, de voorzitter, is bevoegd om

- alle eerder aangegane financiële verplichtingen van de Vereniging af te wikkelen. Voor zowel de penningmeester als de voorzitter geldt een maximale

daglimiet van € 10.000,00 per betaalrekening, waarvoor hij/zij zelfstandig mag tekenen.

- Ten aanzien van nieuwe investeringen mag het bestuur niet zonder toestemming van de ALV verplichtingen aangaan die € 6.000 te boven gaan.
- In geval van een calamiteit die een onmiddellijke actie vereist met financiële consequenties, kan hierop een uitzondering worden gemaakt. In dat geval zal een meerderheid binnen het bestuur moeten beslissen wat direct noodzakelijk is om de gevolgen van de calamiteit op te lossen dan wel te beperken en zal deze beslissing in de notulen van de bestuursvergadering worden vastgelegd en zal hierover vervolgens in de eerstvolgende ALV verantwoording over worden afgelegd.

7.5.3 Betalingen ten laste van de tegoeden van de Vereniging worden in principe bancair uitgevoerd en ontvangsten als betaling van door de Vereniging uitgebrachte facturen worden in principe bancair in ontvangst genomen. Slechts bij uitzondering zal contante betaling worden uitgevoerd c.q. worden geaccepteerd, om de aanwezige contanten bij de Vereniging zo beperkt mogelijk te houden.

7.6 Beëindiging lidmaatschap bestuur

Bij beëindiging van het lidmaatschap van het bestuur of bij schorsing van een bestuurslid draagt dit bestuurslid alle eigendommen en/of bescheiden van de vereniging, die hij in beheer had, onmiddellijk en op eerste verzoek over aan het bestuur.

8. ALGEMENE LEDENVERGADERING

(is geregeld in artikel 13, 14, 15, 16 van de statuten; in artikel 17 is kascommissie geregeld)

9. REGELING COMMISSIES

(aanvullende bepalingen op artikel 11 uit de statuten)

9.1 Conform artikel 11 van de statuten kunnen het bestuur en de Algemene Ledenvergadering van de vereniging tijdelijke en vaste commissies instellen en opheffen. Een bestuurslid van de vereniging kan als contactpersoon optreden. Commissies zijn onderworpen aan het Huishoudelijk Reglement waarin de rechten, plichten, taken en voorschriften zijn omschreven.

9.1.1 De benoeming van de kascommissie geschiedt volgens artikel 17.5 statuten door de Algemene leden vergadering.

9.1.2 Op basis van de statuten, art. 9.6 moet er een continuïteitscommissie zijn ingesteld. .

9.2 Een commissie voert gedelegeerd taken uit namens het bestuur, waar het bestuur ook verantwoordelijk voor blijft.

9.3 Er is een vast aanspreekpunt (voorman/voorzitter) in iedere commissie

9.4 Iedere commissie heeft een vast aanspreekpunt in het bestuur

9.5 De commissie legt verantwoording af aan het bestuur

9.6 Indien een commissie werkt volgens bepaalde regels, protocollen, data en openingstijden, kosten etc. dan worden die eerst voorgelegd, en goedgekeurd door het bestuur

9.7 Regels, richtlijnen, data en openingstijden etc. worden gepubliceerd op de website, zodat ze transparant zijn en ieder lid hier kennis van kan nemen

- 9.8 Commissies (minimaal voorman/voorzvrouw) worden onregelmatig uitgenodigd in een bestuursvergadering. Doel is wederzijds gesprek over de taken, zaken die anders/beter kunnen.
- 9.9 Het is aan de commissie om te beoordelen welke informatie zij tussentijds met het bestuur delen, zij voeren immers taken uit namens het bestuur.
- 9.10 Commissieleden leggen klachten in eerste instantie neer bij de voorman/voorzvrouw van de commissie, en in tweede instantie bij het vaste aanspreekpunt (van die commissie) in het bestuur. Ook leden van de vereniging leggen klacht in eerste instantie neer bij de voorman/voorzvrouw van de commissie, en in tweede instantie bij het vaste aanspreekpunt (van de commissie) in het bestuur.
- 9.11 Wie deelneemt aan een commissie, en of dit dient ter vervanging van het Algemeen Werk, wordt in de ledenlijst bijgehouden. Wijzigingen moeten door ieder lid zelf worden doorgegeven aan het bestuur.

10.GESCHILLENBESLECHTING

(aanvullende bepalingen op artikelen 8.6 en 21 uit de statuten)

10.1 Deze procedure geldt alleen voor geschillen die kunnen leiden tot ontzetting van het lidmaatschap, en zijn een vervolg wat beschreven is bij 6.4.1 en bestaat uit de volgende stappen:

10.1.2 Een lid brengt het geschil in bij het bestuur en/of reageert op de aangezegde ontzetting uit het lidmaatschap. Het bestuur geeft daarop een schriftelijke reactie. Als het bestuur en het lid niet tot overeenstemming komen heeft het lid 1 maand de tijd om een speciale vergadering met het bestuur aan te vragen.

10.1.3 Een volgende stap is dat er een vergadering volgt met het lid en het voltallig bestuur. Deze vergadering wordt genotuleerd door een notulist van buiten het bestuur. Het lid mag 2 mensen ter ondersteuning meenemen. Van belang is dat naast de procedurele kant van de zaak, ook de menselijke maat aan bod komt in de uiteindelijke afweging.

10.1.4 Als dit niet leidt tot overeenstemming, heeft het lid 1 maand de tijd om zijn/haar zaak als agendapunt voor te leggen in de eerstvolgende ALV. Het verslag en de besluitvorming uit de vergadering met het bestuur wordt dan binnen de vereniging openbaar gemaakt.

10.1.5 In de ALV krijgt het lid ongeveer 10 minuten de gelegenheid zijn/haar zaak te verdedigen en de ALV kan daarna vragen stellen aan het lid en het bestuur. Daarna wordt er gestemd over het wel of niet ontzetten uit het lidmaatschap. Als er besloten wordt tot ontzetting uit het lidmaatschap, dan gaat dat per direct in.

11.BIJLAGEN

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit huishoudelijke reglement, maar kunnen, met uitzondering van het Reglement Kwaliteitseisen afzonderlijk worden vastgesteld of gewijzigd volgens artikel 19 van de statuten.

Bijlage 1: reglement Kwaliteitseisen Volkstuin Voorzieningen

Bijlage 2: procedure bij overname tuin/verkoop tuinhuis

Bijlage 3: taxatie commissie

Bijlage 4: procedure bij bouwen en verbouwen

Bijlage 5: handleiding bouwen en verbouwen van 23 mei 2025

Bijlage 6: algemene bepalingen grondhuur gemeente Rotterdam

KWALITEITSEISEN VOLKSTUINVOORZIENINGEN

0 Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Verhuringen c.q. ingebruikgeving
3. Opstellen en inrichting tuin

1. INLEIDING

De 'Kwaliteitseisen volkstuinen' 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 kwaliteitseisen zullen daarom periodiek tegen het licht worden gehouden en – als daar aanleiding toe is – worden aangepast door Gemeente.

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

2. VERHURINGEN C.Q. IN GEBRUIKGEVING

a. Huurder zal het als volkstuintjes ingerichte gedeelte in gebruik geven aan natuurlijke personen die voldoen aan het besluit van college van burgemeester en wethouders d.d. 9 maart 1984 d.w.z.

- Aanvragen van niet-Rotterdamers voor het gebruik van een volkstuin worden in beginsel afgewezen;
- Rotterdamers die naar een andere gemeente verhuizen, dienen hun tuin binnen 5 jaar te verlaten;

- Rotterdammers die naar een buurgemeente d.w.z. een direct aan Rotterdam grenzende gemeente verhuizen, zijn van deze bepaling uitgezonderd;
- Op verzoek van verhuurder dient huurder inzage te geven in de woonplaats van gebruikers;
- Aanvragen van niet-Rotterdammers kunnen alsnog worden toegewezen indien sprake is van dreigende leegstand en het gaat om een natuurlijke persoon die woonachtig is in een aangrenzende gemeente van het betreffende volkstuinpark en binnen een straal van 3 kilometer, waarbij natuurlijke personen uit de Gemeente Rotterdam voorrang behouden;
- Aanvragen van natuurlijke personen die het gebruiksrecht bij een ander volkstuinenpark zijn kwijtgeraakt als gevolg van een besluit van de Gemeente tot opheffing van dat volkstuinenpark, zullen met voorrang behandeld worden.

b. 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.

c. Het is niet toegestaan om zonder toestemming van verhuurder - al dan niet tegen vergoeding - het gehuurde volkstuinenpark en/of de bouwsels, zoals het clubhuis en overige opstallen, daarop door anderen dan partners, inwonende kinderen of andere leden van een volkstuinenpark te doen gebruiken.

d. In afwijking van lid b en lid c mogen individuele tuinen, 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.

e. Per huishouden mag maximaal één verblijfstuin op een volkstuinenpark in gebruik worden genomen. Op een nutstuinencomplex als daar voldoende ruimte voor is en ter beoordeling van huurder, maximaal twee per gezin.

f. Het gehuurde zal als er sprake is van een verblijfstuincomplex en voor zover het de wandelpaden betreft als openbare wandelgelegenheid voor het publiek toegankelijk zijn gedurende het tuinseizoen d.w.z. 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.

g. 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

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 gebouwtjes, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer, speelvoorzieningen, zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard, zoals een brug, duiker, steiger, vlonder, keerwanden, beschoeiingen, gemalen.

Volkstuinparken is de verzamelnaam voor verblijfstuinvoorzieningen en nutstuinvoorzieningen. Er is een aantal verschillen tussen de toegestane opstallen op verblijfstuinvoorzieningen en nutstuinvoorzieningen.

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 het gebruik van de percelen ontleent de tuinder aan zijn lidmaatschap van de betreffende volkstuinvereniging.

Onder een nutstuinenvoorziening 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 het gebruik van de percelen ontleent de tuinder aan zijn lidmaatschap van de betreffende volkstuinvereniging.

Voor het plaatsen van tuinhuisjes etc. is voor er een vergunningaanvraag kan worden ingediend altijd toestemming van het bestuur van de volkstuinvereniging noodzakelijk. De afdeling BOWOTO van de gemeente neemt verzoeken, als een toestemming ontbreekt, niet in behandeling.

3.2 Verblijfstuinen

Voor verblijfstuinen gelden de volgende, publiekrechtelijke eisen ten aanzien van de inrichting. Deze eisen volgen uit het bestemmingsplan:

- het maximum bebouwingspercentage van een complex bedraagt 15%;
- de bouwhoogte van een verenigingsgebouw niet meer dan 6 meter mag bedragen;
- een perceel (individuele tuin) op een verblijfstuinvoorziening mag ten hoogste 20% worden bebouwd, met dien verstande dat per perceel: o één tuinhuisje met een bruto oppervlak van maximaal 25 m² mag worden gebouwd;
- een tuinhuisje mag aan één zijde worden voorzien van een (vaste) luifel met een maximale diepte van 2,4 meter;
- een berging met een bruto oppervlak van maximaal 5 m² mag worden gebouwd;

- een kweekkas met een bruto oppervlak van maximaal 20 m² mag worden gebouwd, met dien verstande dat indien er op een volkstuinperceel zowel een tuinhuisje als een kweekkas aanwezig is, de oppervlak van een kweek- kas niet meer dan 12 m² bedragen;
- de hoogte van de overige gebouwen niet meer dan 3,5 meter mag bedragen;
- de afstand van een opstal – met uitzondering van een berging of kweekkas tot de erfscheiding c.q. de weg - tenminste 2,5 meter dient te bedragen;
- de afstand tussen de opstallen onderling – voor zover niet aaneen gebouwd en met uitzondering van bergingen en kweekkasten – tenminste 5 meter dient te bedragen.

De eisen die hierna volgen hebben een privaatrechtelijk karakter d.w.z. dat de verantwoordelijkheid voor de handhaving hiervan bij de huurder berust:

- 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 0.50 m bedragen;
 - de afstand van een bouwwerk tot de beschoeiing van een sloot mag niet minder dan 2,50 m bedragen;
 - langs de beschoeiing moet een strook van minimaal 0,80 m vrijblijven van bomen/struiken en niet natuurlijke verhardingen;
 - per tuin mag maximaal 15% van de oppervlakte worden bedekt met (half) verhardingsmaterialen;
- een tuinhuisje met 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 van 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 (b.v. voorste helft van de tuin) dient te allen tijde de toestemming te zijn verkregen van verhuurder en mag het totale aanzicht van het voorziening niet worden geschaad;

- 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;
- het is verboden een trampoline in een tuin te graven. Mobiele trampolines zijn toegestaan. De maximale omvang mag door huurder worden bepaald.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen mogen uitsluitend van natuurlijke materialen zijn zoals heggen, hagen, wilgentenen etc. zulks ter beoordeling van huurder.
- De erfscheiding mag aan de achterzijde en ter hoogte van het tuinhuisje maximaal 1,80 m hoog bedragen en voor het overige deel van de tuin niet hoger dan 1.20 m.

3.3 Nutstuinen

- Op een als nutstuin aangemerkte volkstuin mag de maximale bebouwing (kweek- kas, broeikas, berging/gereedschapskist) 4% van de oppervlakte van de tuin zijn.
- Gebouwen mogen niet hoger zijn dan 4 meter, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger dan 10 meter.

- Langs een beschoeiing moet een strook van minimaal 0,80 m vrijblijven van bomen/struiken en niet natuurlijke verhardingen.
- De afstand van een kweekkas, berging/gereedschapskist tot de beschoeiing van een sloot mag niet minder dan 2,50 m bedragen.

3.4 Overige

Het uiterlijk en de plaatsing van de bebouwing op een verblijfs- c.q. nutstuin 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

1. Bomen en niet toegestane planten e.a.

- Het planten van bomen door huurder is onder voorwaarden toegestaan. Zie hiervoor de notitie Bomen in Volkstuinen
- Het planten van de reuzenberenklauw (*Heracleum Mantegazzianum* & *Heracleum Sosnowskyi*) en/of de Japanse duizendknoop (*Fallopia Japonica*) en andere zogenaamde invasieve exoten zoals omschreven in 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 handnemen.
- 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.

2. Plaagdieren

- 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.
- Bij de bestrijding van plaagdieren mogen uitsluitend milieuvriendelijke middelen worden toegepast.

3. Riolering

- 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.
- De kosten voor onderhoud en vervanging van de op volkstuinparken aanwezige hoofdriolen zijn voor rekening van verhuurder.
- De kosten van de aansluiting op het riool vanuit de opstallen evenals de daarmee gemoeide onderhoudskosten zijn voor rekening van huurder.

- b. 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.
- b. Het is verboden om regenwater op het riool te lozen. Hemelwater moet op een doelmatige, niet hinderlijke c.q. schadelijke wijze worden afgevoerd.

4. Sloten

Huurder is verantwoordelijk voor het schoonhouden, krozen en maaien van de op het volkstuinvoorziening aanwezige binnensloten en de ringsloten aan de zijde van het volkstuinvoorziening. De gemeente zal met regelmaat, doch minstens eenmaal per jaar, voornoemde sloten uitbaggeren.

5. SPEELELEMENTEN

- a. Het is niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder speelelementen (aard en nagelvast) te plaatsen op de volkstuinparken in de algemene publiek toegankelijke delen (niet zijnde privé-terreinen).
- 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.
- d. Huurder dient de speelelementen jaarlijks te laten inspecteren en keuren door een gecertificeerd bureau.
- d. Huurder verstrekt verhuurder op verzoek de inspectierapporten en logboeken.
- d. Verhuurder voert steekproefsgewijs controles uit op de naleving van de eisen ten aanzien van de veiligheid van speeltoestellen.
- d. Geconstateerde gebreken dienen omgaand door huurder te worden verholpen.
- d. Indien huurder in gebreke blijft zal verhuurder het speelelement buiten gebruik (laten) stellen en op kosten van huurder verwijderen.
- d. Huurder blijft ten alle tijden verantwoordelijk voor een veilig gebruik van speeltoestellen.
- d. 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 huurder in gebreke blijft, zal verhuurder dat op kosten van huurder doen.

6. MILIEU & HYGIENE 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, voor zover hiertoe van gemeentewege vergunning is verleend volgens de Algemene Politieverordening. 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. LPG, opgeslagen in welke soort tank dan ook, te hebben of te gebruik. Per tuin is het gebruik van maximaal twee gasflessen met inhoud van een maximaal 11 liter toegestaan. Voor verenigingsgebouwen geldt deze beperking niet.
- 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 op speelweide.
- m. Honden c.q. katten dienen op de complexen altijd aangelijnd te zijn. Tevens dient er een opruimplicht d.w.z. dat honden/kattenpoep direct door de eigenaar van de hond/kat dient te worden opgeruimd.
- n. Het is verboden – behalve op de daarvoor bestemde 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 volkstuinenpark of deel daarvan milieuverontreiniging worden geconstateerd maar het gebruik van het betreffende volkstuinenpark 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.

Bijlage 2: procedure bij overname van tuin



PROCEDURE BIJ OVERNAME TUIN/ VERKOOP TUINHUIS

1. Het bestuur heeft aan de makelaarscommissie gedelegeerd om de overname van de tuin en de verkoop van het tuinhuis en andere opstallen uit te voeren.
2. Lid zegt de tuin op door het opzegformulier en de overnamelijst volledig in te vullen en samen met sleutels in bij de bestuurskamer of in de brievenbus in te leveren. Bij inlevering via de brievenbus stuurt het lid ook een mail! Vervolgens draagt het bestuur het over aan de makelaarscommissie.
3. De makelaars maken een afspraak met verkopende tuinder en bespreken overname van inboedel en prijs (overname is niet verplicht) en geven aanwijzingen verkoopbaarheid te vergroten. (onderhoud tuin, rommel opruimen, schoonmaken etc.)
4. De coördinator van het bestuur informeert de taxateurs. De taxateurs maken een taxatierapport volgens de in onze vereniging afgesproken taxatiemethode en sturen die aan het bestuur. Zie bijlage 3.
5. Makelaar bespreekt taxatie met verkopende tuinder. De verkopende tuinder tekent voor akkoord met taxatie. Als de verkopende tuinder niet akkoord is met de taxatie overleggen de makelaars met de taxatiecommissie en het rapport wordt aangepast of indien er geen overeenstemming komt kan de verkopende tuinder op zijn kosten (€75,00) een hertaxatie aanvragen bij het bestuur. Het bestuur kan daarop vragen om een heroverweging van de taxatie door andere taxateurs, dan degene die in eerste instantie de taxatie uitvoerden. Hertaxatie gebeurt eveneens volgens de in onze vereniging afgesproken taxatiemethode en waardebepaling. De waarde bij hertaxatie is

bepalend, ook als deze lager uitvalt als de eerdere taxatie. De makelaar stuurt de ondertekende taxatie naar secretariaat en verkoop wordt in gang gezet.

6. Tweemaal per jaar, ~~te weten begin februari en begin augustus~~, worden de beschikbare huisjes met foto, overnameprijs huisje, specifieke eisen t.a.v. aanpassen/herbouw, opknappen van huisje en tuin op de website gezet.

7. Aspirant-leden kunnen aangeboden tuinen gedurende twee weken vanaf ~~het~~ pad bekijken en maken voor afgesproken datum bekend in welke tuinen (maximaal 3) zij zijn geïnteresseerd bij makelaars. Huidige tuinders kunnen ook hun aanspraak maken op ~~de~~ beschikbare tuin (mits ze minimaal 3 jaar lid zijn, voldoen aan de voorwaarden van de vereniging zoals AW en voldoende voor tuinkeuringen en ze een tuin achterlaten). Zij hebben voorrang op wachtlijst.

8. Als op een aangeboden tuin niet is gereageerd, kunnen de makelaars op de wachtlijst actief naar een aspirant tuinder zoeken.

9. Makelaars sturen taxatierapporten van maximaal 3 tuinen aan ~~in~~ geïnteresseerde ~~aspirant-leden~~ (zie 13 en 14), waarin ook de bijzonderheden van de tuin vermeld staan, zoals bv. de verplichting tot aanpassing tuin en/of huisje.

10. De makelaars maken met de aspirant-leden een afspraak voor de verkoopdag ~~(streefdatum: de vierde zaterdag van februari, respectievelijk van augustus)~~, waarop het aspirant-lid de tuin en het tuinhuis van binnen kan bekijken. Op de verkoopdag zijn de verkopende tuinders op tuin aanwezig en kunnen info geven aan aspirant-leden. Bij overmacht kan de verkopende tuinder zich door een ander laten vertegenwoordigen. Hij levert hiertoe een volmacht bij de makelaars. De makelaar geeft een toelichting als er aanpassingsverplichtingen van toepassing zijn op tuin en/of bouwwerken

11. Op deze verkoopdag schrijven deze aspirant-leden zich ook in als lid van de vereniging. Het lidmaatschap begint op de datum van overname van de tuin.

12. Aspirant-leden geven voorkeursvolgorde door aan makelaars en de makelaars bepalen aan de hand van de volgorde op de lijst van wachtlijst, die door het secretariaat is geactualiseerd, wie welke huisje kan kopen en ~~brengen~~ de aspirant-leden op de hoogte. Als kandidaat alsnog afziet van koop vervalt ook de plaats op de wachtlijst.

13. Makelaars brengen verkopers op de hoogte van wel of niet verkoop van hun tuin. Overname lijst moet getekend worden, niet overgenomen goederen moeten verwijderd worden en de tuin opgeruimd. De meterstanden worden opgenomen.

14. De makelaars dragen het dossier (taxatierapport; ondertekende overnamelijst + bedrag; meterstanden; inschrijfformulier lidmaatschap koper; kopie legitimatie; bankrekening + tenaamstelling verkoper over aan de penningmeester, die de verkoopfactuur opstelt. Hierin worden het evenredige deel van de jaarlijkse kosten (contributie, grondhuur, afvalbijdrage, verzekering) en het statiegeld elektra verwerkt

15. Makelaars controleren of de tuin op orde is gebracht conform ~~gemaakte~~ afspraken ~~bij 12~~. Als dit niet het geval is, wordt er € 500,00 in mindering gebracht op de afgesproken verkoopprijs, waarna de nieuwe tuinder verantwoordelijk is voor het afvoeren van vuil en spullen.

16. Na betaling, maakt penningmeester of het secretariaat afspraak voor de overdracht met de nieuwe tuinder voor de ondertekening van aankoopovereenkomst, waarin ook opgenomen zijn de aanpassingsverplichtingen, en de overdracht van de sleutels. ~~Het streven is dit voor of op 1 april, respectievelijk 1 oktober te doen.~~

17. Na de overdracht wordt het verkoopbedrag, na aftrek van eventuele openstaande posten, aan de verkopende tuinder overgemaakt en de verkopende tuinder uitgeschreven als lid.

18. Als een tuinder, tijdens een lopende overnameprocedure en nadat de taxatie heeft plaatsgevonden, toch besluit om de tuin niet van de hand te doen, wordt € 91,00 administratiekosten in rekening gebracht. ~~Besluit de tuinder later toch tot verkoop, dan wordt dit bedrag terugbetaald.~~ Als de tuinder besluit later weer te verkopen betaalt die ~~opnieuw administratiekosten, immers de hele procedure wordt opnieuw gedaan.~~

19. In uitzonderlijke gevallen, bv. het overlijden van een tuinder, kan het bestuur in overleg met de makelaars besluiten af te wijken van het tijdsplan van de procedure.

Bijlage 3: taxatiecommissie



TAXATIECOMMISSIE

1. Het bestuur heeft aan de taxatiecommissie gedelegeerd om het verkoopbedrag vast te stellen bij de verkoop van een tuinhuis. De taxateurs ontvangen de opdracht tot taxatie van het bestuur **of van de makelaars i.o. van het bestuur**.
2. De taxatiecommissie heeft eveneens tot taak om als hier aanleiding toe is bij verkoop, of anders op verzoek van het bestuur de grenzen tussen twee tuinen (opnieuw) vast te stellen.
3. De taxateurs maken een taxatierapport, volgens de in onze vereniging afgesproken taxatiemethode. Dit is vooralsnog volgens de richtlijnen van de inmiddels opgeheven RBvV. De taxatiecommissie kan aan het bestuur voorstellen doen om de systematiek te wijzigen. Bij wijziging van de systematiek wordt dit voorgelegd aan de ALV.
4. Het uitgangspunt van de taxatie is dat een tuinhuis geen commercieel vastgoed is en de waarde wordt bepaald op basis van het zelfbouwprincipe: de arbeidskosten om te bouwen blijven dus buiten beschouwing.
5. Een te verkopen tuinhuis en tuin worden getaxeerd door 2 taxateurs.
6. Als bij de taxatie blijkt dat de bouwvoorschriften voor het tuinhuis en/of andere opstallen, zijn overschreden wordt dit vermeld en toegelicht in het taxatierapport en meegewogen in de taxatiewaarde:
 - Bouwwerken die groter zijn dan toegestaan, worden getaxeerd op de maximaal toegestane grootte
 - Als na de verkoop opstallen aangepast moeten worden aan de bouwvoorschriften, heeft dit invloed op de taxatiewaarde, omdat de koper dan een huis/ tuin met aanpassingsverplichtingen koopt.
7. Als de tuin zo ernstig is verwaarloosd, dat tuinieren niet of nauwelijks mogelijk is zonder dat de tuin gesaneerd wordt (bv. door overwoekering van bamboe) is dit eveneens invloed op de taxatiewaarde.
8. De taxateurs sturen het taxatierapport aan makelaars en bestuur. (Zie verder bijlage over verkoop)

Bijlage 4: procedure bij bouwen en verbouwen



PROCEDURE BIJ BOUWEN EN VERBOUWEN

T.a.v. bouwen en verbouwen houden de leden van de tuinvereniging Eigen Hof zich aan **de regelgeving gesteld door de Gemeente Rotterdam, het bepaalde in de gedragsregels van het SVIN, zoals, maar niet gelimiteerd tot, het verwoord is in het Reglement kwaliteitseisen**, bijlage 1, te weten: "Op een volkstuinperceel mag niet gebouwd worden, tenzij voor het bouwwerk (waaronder in ieder geval een tuinhuis, kweekkas, schuurtje en andere **bouwwerken**) een **omgevings bouwvergunning van de gemeente Rotterdam VTV Eigen Hof is** verkregen én is voldaan aan de statuten en reglementen van de vereniging, op basis waarvan schriftelijke toestemming van het verenigingsbestuur is verkregen. Het bouwwerk dient te voldoen aan alle van toepassing zijnde bepalingen, zoals vermeld in de bouwverordening, het bestemmingsplan en het bouwbesluit."

1. Het bestuur heeft aan de bouwcommissie het toezicht op bouwactiviteiten gedelegeerd, zodat bouwwerken in de tuinen voldoende aan de geldende regels.
2. De bouwcommissie stelt als hulpmiddel daarvoor een "Handleiding bouwen" op, waarin alle regels zijn samengevoegd. Deze handleiding wordt bij wijziging in de regelgeving aangepast en door het bestuur geacordeerd. De hoofdstukken met de Bouwregels en de begrippen zijn als bijlage 5 toegevoegd aan het huishoudelijke reglement.
3. Ieder lid, die het voornemen heeft op zijn tuin een tuinhuis, schuur, opslagloods, etc. te bouwen, of te verbouwen, waarbij de afmetingen, de vorm of de functies aan de buitenzijde veranderen (bv. veranda wordt serre), **moet** dit vooraf melden aan de bouwcommissie **en een bouwvergunning aanvragen.**

Download hiertoe eerst de complete 'Handleiding bouwen', inclusief de procedure, checklists en de formulieren van de website van www.vtv-eigenhof.nl en volg de stappen van de handleiding.

Neem daarna contact op met de bouwcommissie: bouw@vtv-eigenhof.nl als er vragen zijn.

Om in het winterseizoen te kunnen (ver)bouwen dienen de complete plannen voor 1 december ingeleverd te zijn

4. De bouwcommissie toetst of de bouw- of verbouwplannen binnen de regels vallen en adviseert t.a.v. eventuele aanpassingen. Als een bouwwerk vergunningplichtig is (**bijvoorbeeld vanwege sloopafval**) dient de aanvraag vooraf door de bouwcommissie i.o. het bestuur geaccordeerd te worden. Een kopie van het plan en de aanvraag wordt opgeslagen in het dossier.

5. Als het lid de vergunning van de gemeente heeft gekregen stuurt hij die met zijn planning naar de bouwcommissie, voor de archivering.

6. De bouwcommissie, ziet er tijdens de bouw op toe, dat het bouwwerk wordt gebouwd conform de verkregen vergunning en meldt bij het bestuur als er tijdens de bouw wordt afgeweken van het plan en het lid dit, op aanwijzing van de bouwcommissie niet aanpast.

7. Als er gebouwd of verbouwd wordt zonder melding aan de bouwcommissie en/of de benodigde vergunning, rapporteert de bouwcommissie dit aan het bestuur en sommeert het bestuur de tuinder schriftelijk het bouwwerk aan te passen, dan wel af te breken.

Als het lid hieraan geen gehoor geeft is artikel **6.4** uit het huishoudelijk reglement van toepassing.

Bijlage 5: handleiding bouwen: bouwregels en begrippen



HANDLEIDING BOUWEN: BOUWREGELS EN BEGRIPPEN

Beste bouwer,

Voor je ligt de Handleiding Bouwen van VTV Eigenhof. We hebben als vereniging afgesproken dat we ons aan deze regels en procedure houden bij nieuwbouw, **bij verandering van eigenaar of bij verbouw waarbij de ruimte vergroot of verkleind wordt.**

De meeste bouwregels zijn ons gegeven door de gemeente (Bestemmingsplan, Bouwbesluit en Bouwvoorschriften Verblijfstuinen Volkstuinverenigingen Rotterdam). Daarnaast hebben we als vereniging een aantal extra regels toegevoegd die garanderen dat het natuurlijke groen in onze tuinen, en die van de burens, de boventoon blijft voeren.

De Bouwcommissie geeft toestemming in opdracht van het bestuur namens de Vereniging Eigenhof bij alle verbouw en nieuwbouwplannen. Dit betreft niet alleen een tuinhuis, schuur of kas maar ook andere vaste objecten in je tuin.

Onderstaand vind je alle informatie voor een succesvolle aanvraag en (ver)bouw:

- A. **Procedure om te mogen (ver)bouwen:** De stappen die we je vragen te zetten voor toestemming van het bestuur, en eventueel het aanvragen van de vergunning.
- B. **Checklist bouwregels:** Kort en bondig de regels voor bouw of verbouw.
- C. **Formulieren toestemming (ver)bouwen:** De formulieren waarmee toestemming van het bestuur gevraagd wordt.
- D. **Begrippenlijst:** een nadere verklaring van de technische termen in de bouwregels.

E. De belangrijkste **aandachtspunten** voor, tijdens en na de bouw

nb: vraag altijd toestemming [via de bouwcommissie](#) als je gaat (ver)bouwen. En schroom niet om ons vragen te stellen over je plannen.

We zien je plannen graag tegemoet!

De Bouwcommissie bouw@vtv-eigenhof.nl

A. Procedure om te mogen (ver)bouwen

Wanneer moet je toestemming vragen?

De Bouwcommissie dient toestemming te geven bij álle verbouw- en nieuwbouwplannen. Dit geldt zowel voor plannen die vergunning-plichtig zijn als voor vergunning-vrije plannen. Dit betreft niet alleen een tuinhuis, schuur of kas maar ook andere vaste objecten in je tuin. Let op: Van verbouw wordt gesproken als de vorm, **oppervlakte en/of volume** van het huisje wordt aangepast, ook als het om een klein stukje gaat.

We vragen je de volgende stappen te nemen voor goedkeuring van je (ver)bouwplan:

Stap 1: Check zelf of je plan aan de bouwregels (B) voldoet. Neem contact op met de bouwcommissie bij twijfel.

Stap 2: Vul de onderstaande formulieren (C1 t/m C8) in en verzamel de gevraagde gegevens in één enkel PDF-document. Meerdere losse documenten zullen niet worden beoordeeld en stuur het formulier naar de Bouwcommissie: bouw@vtv-eigenhof.nl

Stap 3: Na goedkeuring door de Bouwcommissie check je op <https://omgevingswet.overheid.nl> of de **bouwwerkzaamheden vergunning-plichtig zijn (bijvoorbeeld qua sloopafval)** en je dus via deze website een aanvraag moet doen, of niet.

Vergunning-plichtig: ga naar stap 4.

Vergunning-vrij: ga naar stap 5.

Stap 4: De door de gemeente afgegeven bouwvergunning stuur je samen met de geplande (ver)bouwperiode naar de Bouwcommissie voor de administratie: bouw@vtv-eigenhof.nl

Stap 5: Je kan aan de slag! Houd er rekening mee dat je mag (ver)bouwen en 'herrie te maken' tussen 1 oktober en 1 mei. Na 1 mei is het niet meer mogelijk om lopende projecten af te maken, zodat de broedperiode van de vogels en de rust van de tuinders niet wordt verstoord.

Stap 6: De bouwcommissie zal contact met je opnemen voor een afspraak om tijdens de bouw te komen kijken of het bouwwerk voldoet aan de afgesproken tekeningen.

Planning en deadlines

Houd er in je planning rekening mee dat de bouwcommissie tijd nodig heeft voor beoordeling en dat soms extra informatie of aanpassingen van het plan nodig zijn. Ook een eventuele omgevingsaanvraag bij de gemeente, slooptijd, levertijd bouwmaterialen, bouwtijd incl. aanbrengen fundering en evt. verleggen riolering, vorstverlet en andere potentiële tegenvallers dienen te worden ingecalculeerd.

1 oktober: start bouwseizoen.

1 december: Deadline voor indiening bouwaanvraag, mits je in het daaropvolgende winterseizoen wilt gaan bouwen of verbouwen. Uitzondering geldt voor nieuwe leden die een tuin betrekken na 1 december. Hiervoor wordt een aparte afspraak gemaakt.

1 april: De bouwcommissie doet een ronde langs alle bouwwerken om vragen te beantwoorden en om te checken of de bouw volgens afspraak verloopt.

1 mei: Einde bouwseizoen. De bouwcommissie doet een check of alle bouwwerken aan de afspraken voldoen en maakt verslag voor het bestuur. Bij misstanden zal het bestuur handhaven.

Tegenvaller tijdens de bouw?

Valt je bouwwerk groter/hoger uit dan gepland? Staat het niet op de juiste plek? Neem z.s.m. contact op met de Bouwcommissie om een oplossing te vinden. Voorkom dat je later je bouwwerk moet afbreken.

Waarom moet iedereen een bouwvergunning aanvragen?

De gemeente verwacht van de vereniging dat we zelf controleren of we aan de regelgeving voldoen.

Dit betekent dat we moeten nagaan of volgens de regels wordt gebouwd, zodat VTV Eigen Hof namens de gemeente toestemming kan geven en een verplichte administratie kan bijhouden.

Tips formulieren / bouwtekeningen

Verzamel de gevraagde gegevens in één enkel PDF-document. Je kunt een PDF-document in Word openen en wijzigen, en daarna als een PDF weer opslaan. Meerdere losse documenten zullen niet worden beoordeeld.

Geef de buitenmaten van het bouwwerk aan.

Geef de maten tussen de bouwwerken en de erfgrans en andere bouwwerken aan.

Volgens de bestemming zijn alleen gewenst om op tekening aan te duiden: 'verblijfsruimte', 'toilettruimte', 'berging' en 'kweekkas'. Gebruik dus in tekeningen geen gebruiksaanduidingen die verboden zijn volgens het bestemmingsplan zoals 'woonkamer', 'slaapkamer', 'werkkamer'.

Uit tekeningen moet duidelijk blijken:

- Wat er verandert of bijkomt op het perceel;
- Hoe de (aan)bouw er nu uit ziet, en hoe hij eruit komt te zien;
- Maten van deuren en ramen;
- Hoogte bouwwerk
- Hoe er geventileerd wordt en hoe de constructie in elkaar zit;
- Bij uitbreiding betonfundering: detailtekening en manier van aanhechting;
- Ligging van de riolering

B. Checklist bouwregels

Bouwoppervlakte

Een volkstuin mag voor maximaal 20% worden bebouwd met een maximum bouwoppervlakte van 42m² met 1 volkstuinhuis, 1 berging en 1 kweekkas. Let op: bij een kleine tuin zullen bouwwerken dus mogelijk kleiner moeten worden dan de maximum bouwoppervlakte.

Bouwoppervlakte alle bouwwerken



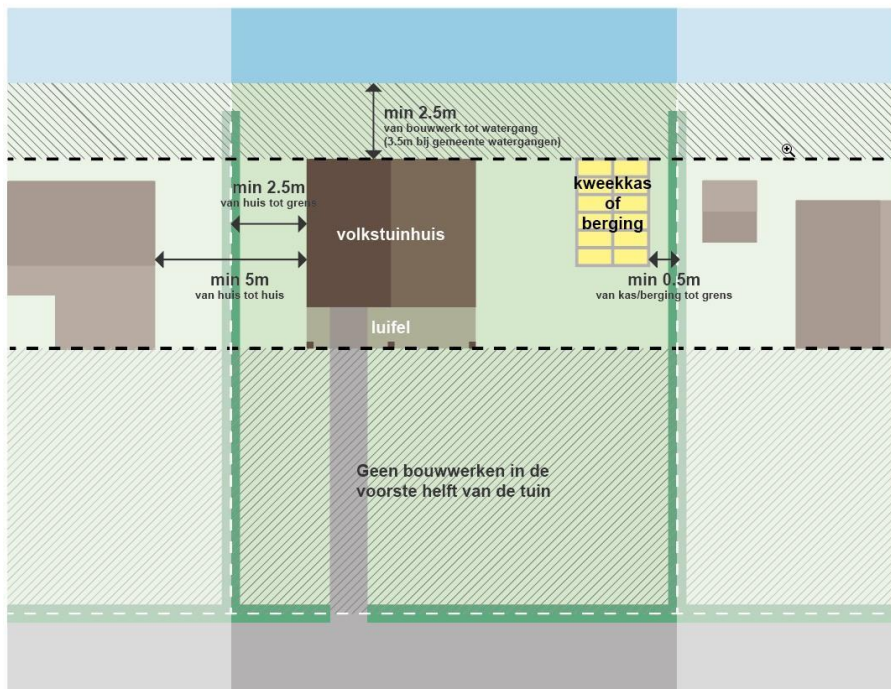
Oppervlakte volkstuinhuis + kweekkas + berging is max 42m² en tevens max 20% van het tuinoppervlak

Bouwwerken mogen slechts worden gebouwd in de achterste helft van de volkstuin, gerekend vanaf het pad waaraan deze gelegen is. Dit geldt ook voor een luifel. Bij een tuin die aan meerdere zijden wordt omsloten met paden, wordt de indeling van de naastgelegen tuinenrij gevolgd.

De afstand tussen een volkstuinhuis en de erfafscheiding is minimaal 2,5 m. De afstand tussen een kweekkas en/of berging en de erfafscheiding, dan wel tot het volkstuinhuisje, is minimaal 0,5 m maar wij adviseren wel om minimaal 1 m aan te houden vanwege het snoeien van de heg. Met dien verstande dat rondom het volkstuinhuisje een vrije doorloop van minimaal 0,9 m in acht moet worden genomen.

De afstand van een bouwwerk tot de watergang onderhouden door de gemeente is minimaal 3,5 m (dit zijn de watergangen rondom het complex en de hoofdwatgang tussen het clubhuis en de speeltuin) en tot de overige watergangen minimaal 2,5 m.

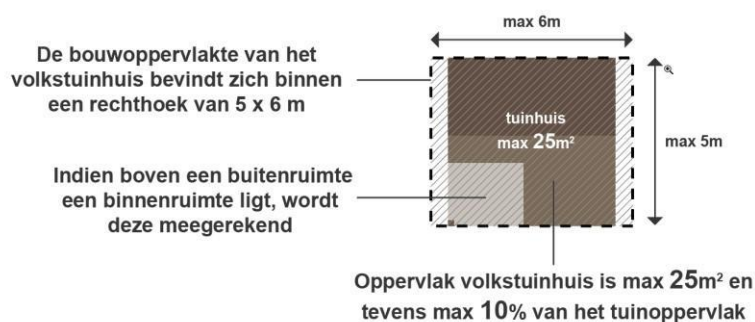
Plaatsing bouwwerken



Volkstuihuis oppervlakte

De bouwoppervlakte van een volkstuihuis inclusief een eventuele serre is maximaal 25 m², dit is maximaal 10% van de volkstuienoppervlakte en bevindt zich binnen een rechthoek van 5 x 6 m. Let op: bij een kleine tuin zal een volkstuihuis dus mogelijk kleiner moeten zijn dan 25 m². Een luifel wordt niet meegerekend, maar indien een binnenruimte boven een buitenruimte ligt, wordt deze wel meegerekend in de bouwoppervlakte. Een goot, boeibord of dak mag per gevel niet meer dan 0,5 m oversteken en wordt niet meegerekend.

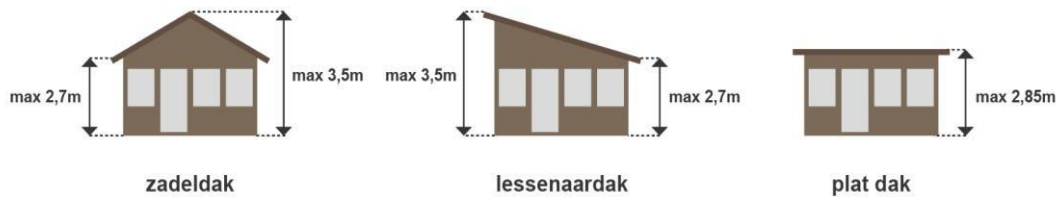
Bouwoppervlakte volkstuihuis



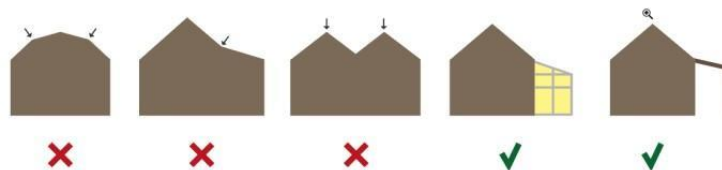
Volkstuihuis maximale hoogte

Een volkstuihuis bestaat uit ten hoogste 1 bouwlaag met 1 heldere kap of een plat dak. Bij een kap is de nokhoogte maximaal 3.5 m en de goothoogte maximaal 2,5 m, ten opzichte van peil. Een plat dak is maximaal 2,85 m hoog. Let op: een eventueel aanwezige betonvloer fundering waarop nieuw wordt gebouwd dient in de hoogte meegerekend te worden.

Hoogte volkstuinhuis



Dakvorm volkstuinhuis



Een volkstuinhuis heeft een heldere kap, eventuele aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Bestemming

Het is niet toegestaan een volkstuinhuis te gebruiken voor permanente bewoning. VTV Eigenhof heeft de bestemming 'recreatie-volkstuin'. Dit betekent dat de volkstuin niet als hoofdverblijf of als centrum van zijn of haar sociale of maatschappelijke activiteiten mag fungeren.

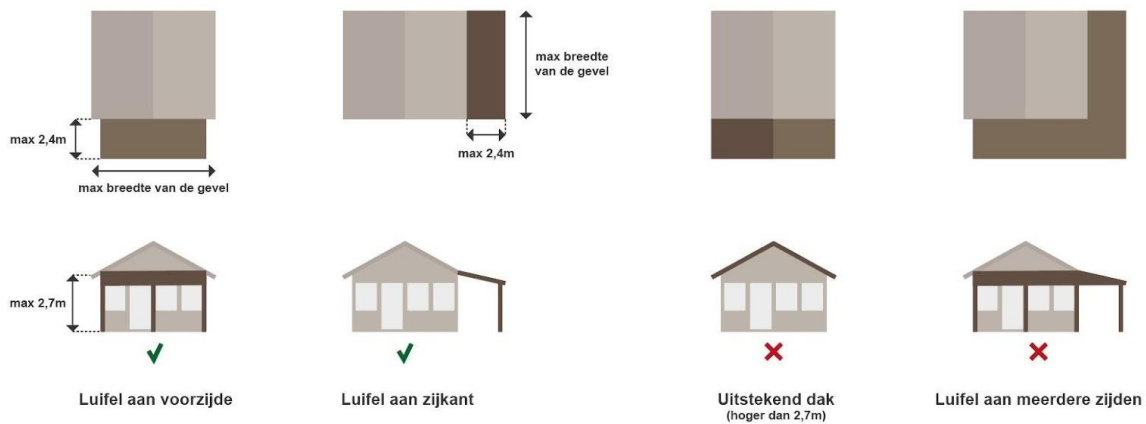
Vliering

Een vliering als **opslagruimte** ~~berging~~ of slaatzolder is toegestaan mits de nokhoogte en goothoogte gehandhaafd blijft.

Luifel

Een (vaste) luifel is toegestaan aan één zijde van een volkstuinhuis, met een maximale diepte van 2,4 m. en maximaal de breedte van die gevelzijde. De luifel is niet hoger dan **2,7 m en is aan drie zijden open**. Indien de luifel aan een of meerdere zijden wordt dichtgemaakt met een wand wordt deze als serre gezien, en wordt dus het oppervlak van deze ruimte in het bouwoppervlak van het volkstuinhuis meegeteld.

Plaatsing en maat luifel



Andere bouwwerken

Een berging is maximaal 2,5 m breed en heeft een maximum bouwoppervlakte van 5 m². De berging moet op dezelfde hoogte staan als het volkstuinthuis waarbij de berging verder terug moet liggen ten opzichte van de voorgevel van het volkstuinthuis. De nokhoogte is maximaal 2,5 m 2,4 m en 2,2 m bij plat dak.

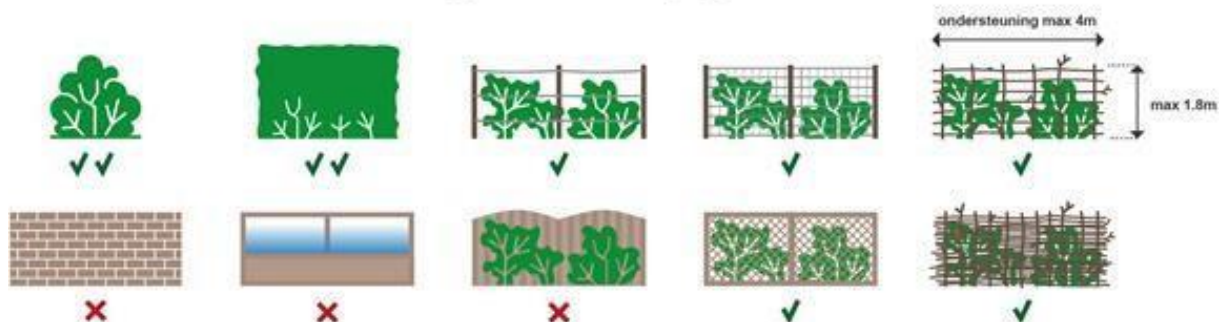
Een kweekkas beslaat maximaal 5% van de tuinoppervlakte en heeft een maximum bouwoppervlakte van 12 m². Let op: bij een kleine tuin zal de kweekkas dus mogelijk kleiner moeten zijn dan 12 m². Voorwaarde is dat deze alleen gebruikt gaat worden voor het kweken van planten en niet voor opslag van meubelen, plaatsen van werkbanken of speelruimte. Een eventuele borstwering is maximaal 0,6 m hoog. De hoogte is maximaal 2,5 m.

Vast tuinmeubilair

Een tuinmuur of borstwering mag niet hoger zijn dan 0,8 m boven peil en mag niet als erfafscheiding worden toegepast of aan een ander bouwwerk worden geplaatst.

Een privacy- of windafscherming wordt bij voorkeur gecreëerd met beplanting in de vorm van struiken of een haag. Tevens is een open tuinscherm toegestaan met een maximale hoogte van 1,8m en een maximale lengte van 4m. Een open tuinscherm is begroeid en wordt ondersteund met een raamwerk van natuurlijke materialen zoals wilgentenen, een rij palen met daartussen gespannen kabels of een open raster van houten latten. Niet toegestaan zijn deels- of geheel gesloten afschermingen (zoals schuttingen of muren, met of zonder glas).

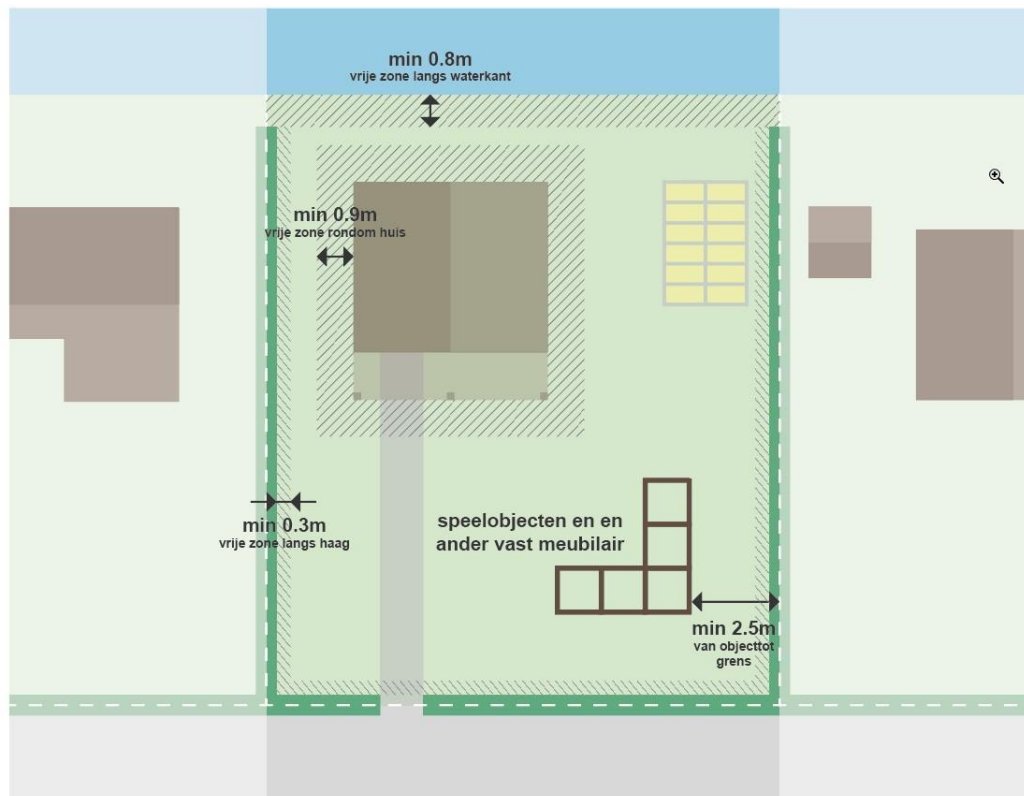
Afrasteringen hoofdzakelijk groen



- Een gereedschapskist is maximaal 0,7 m x 0,7 m x 3 m.

- Een broeibak heeft een maximum oppervlakte van 8 m² en is maximaal 0,6 m hoog.
- Overig vast tuinmeubilair is maximaal 2,5 m hoog en de afstand tot de erfafscheiding is minimaal 2,5 m. Een uitzondering op de hoogtebeperking vormen vlaggenmasten.

Plaatsing tuinmeubilair en obstakelvrije zones



Obstakel-vrije zones

Langs de beschoeiing van de watergangen moet een strook van minimaal 0,8 m vrij blijven van vast tuinmeubilair, bomen/ struiken en niet natuurlijke verhardingen.

Een volkstuinthuis heeft rondom een vrije doorloop van minimaal 0,9 m.

Houdt bij het plaatsen van bouwwerken of andere objecten rekening met het onderhoud van de heg, waarvoor een vrije ruimte van 50 cm naast de heg nodig is.

Verharding

De volkstuintuin mag voor maximaal 15% van het oppervlakte bestaan uit (half)verharding.

Het is niet toegestaan dieper dan 0,5 m graafwerkzaamheden te verrichten.

Het storten van beton is alleen toegestaan ten behoeve van een bouwwerk of versteviging van palen voor een luifel of toegangshekje. Het is niet toegestaan om paden of terrassen uit te voeren in gestort cement of beton.

Architectuur

Een volkstuinthuis moeten worden uitgevoerd in hout en blank glas waarbij alleen de vloer mag bestaan uit beton, eventueel met een minimale opstand. **De vloer van een tuinhuis ligt minimaal 15 cm en maximaal 30 cm boven het maaiveld.**

De kleurkeuze voor een volkstuinthuis, verdere bouwwerken en vast tuinmeubilair is in principe vrij. Uitgangspunt is dat bij de kleurkeuze wordt getracht dat het natuurlijk groen in onze tuinen, en die van de burens, de boventoon blijft voeren.

Robuust, bruikbaar en veilig bouwen

Het Bouwbesluit (<https://www.bblonline.nl>) onderscheidt nieuwbouwregels en verbouwregels. De nieuwbouwregels gelden bij de bouw van een geheel nieuw volkstuinthuis. De verbouwregels gelden alleen voor de delen van een volkstuinthuis die verbouwd zijn, dus niet voor de onderdelen die niet verbouwd zijn. De regels die voor volkstuintuizen gelden vallen onder de categorie "logiesfunctie".

Omdat het bouwbesluit met regelmaat wordt vernieuwd is ervoor gekozen om hier geen samenvatting te maken van de regels. Wel worden de belangrijkste thema's genoemd waarop gelet dient te worden. Met een aantal voorbeelden van zaken waarop extra goed gelet dient te worden.

Over het algemeen geldt: laat de kritische elementen van je huisje door een professional bouwen of op zijn minst checken.



C1. Formulier toestemming bouwaanvraag

Bij deze aanvraag moeten de volgende bescheiden gevoegd worden:

Aanvragen zonder onderstaande gegevens zullen niet in behandeling worden genomen.

C2. Formulier gegevens bouwwerk

C3. Plattegrond van het complex waarop de tuin is gemarkeerd

C4. Foto's van het perceel (de tuin)

C5. Plattegrond van de tuin van de bestaande/oude situatie inclusief maatvoering

C6. Plattegrond van de tuin met de gewenste nieuwe situatie inclusief maatvoering

C7. Gevelaanzichten (bouwtekening) bouwwerk met maten, materiaal en kleur

C8. Plattegrond (bouwtekening) bouwwerk met maten

Aanvrager:

Naam: _____

Datum: _____

Plaats: _____

Handtekening
:

Akkoord Bouwcommissie:

Aanvraag nr*:

Naam: _____

Datum: _____

Plaats: _____

Handtekening: _____

* Tuinnummer + datum

C2. Gegevens bouwwerk

Ondergetekende:

Naam: _____
Thuisadres: _____
Plaats: _____

Tuinnummer: _____
Postcode: _____
Telnr.: _____

Verzoekt om toestemming voor het:

(aankruisen wat van toepassing is)

- ☐ bouwen
- ☐ verbouwen
- ☐ vervangen
- ☐ vergroten

Van een:

- ☐ volkstuinhuisje
- ☐ kweekkas
- ☐ berging
- ☐ luifel
- ☐ serre

Maten van de tuin

_____ m² _____ m x _____ m

Maten bestaande bouwwerken

Volkstuinhuisje:

oppervlakte: _____ m² breedte: _____ m diepte: _____ m nok hoogte: _____ m

Serre:

_____ m² _____ m _____ m _____ m

Luifel:

_____ m² _____ m _____ m _____ m

Kweekkas:

_____ m² _____ m _____ m _____ m

Berging:

_____ m² _____ m _____ m _____ m

Maten nieuwe/aangepaste bouwwerken

Volkstuinhuisje:

oppervlakte: _____ m² breedte: _____ m diepte: _____ m nok hoogte: _____ m

Serre:

_____ m² _____ m _____ m _____ m

Luifel:

_____ m² _____ m _____ m _____ m

Kweekkas:

_____ m² _____ m _____ m _____ m

Berging:

_____ m² _____ m _____ m _____ m

De kleinste afstand van enig deel van het te bouwen object tot:

- de toegangsweg is : _____ m ☐ niet van toepassing
- de beschoeiing van de sloot is: _____ m ☐ niet van toepassing
- de dichtstbijzijnde erfgrens is: _____ m ☐ niet van toepassing
- een volkstuinhuisje, kweekkas of berging op naastgelegen percelen: _____ m ☐ niet van toepassing
- een volkstuinhuisje, kweekkas of berging op het de tuin: _____ m ☐ niet van toepassing

Opbouw te bouwen object

Fundering:

- ☐ houten paaltjes
- ☐ betonnen randen
- ☐ betonnen vloer
- ☐ tegels 50 x 50 x 5 cm
- ☐ schroefpalen

Wandconstructie:

- ☐ huisje houten balken (min. 44 x 69 mm) met planken (min. 18 mm dik)
- ☐ blokhut dikte balken aangeven: _____
- ☐ houten/aluminium frame met glas
- ☐ metselwerk
- ☐

Dakconstructie:

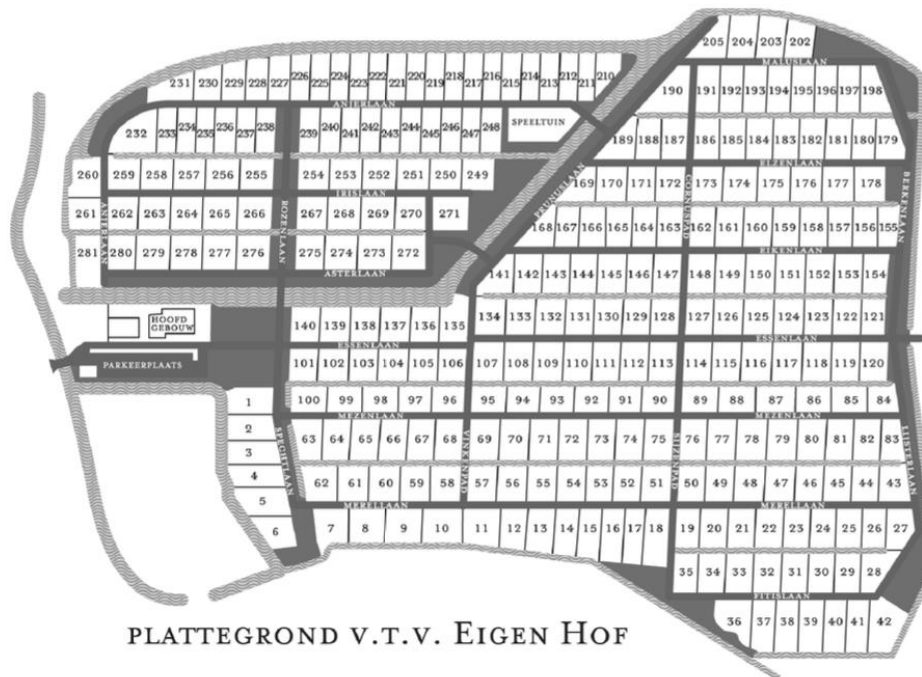
- ☐ houten platen met als afdekking
- ☐ dakpannen
- ☐ planken
- ☐ shingles
- ☐ golfplaten
- ☐ dakbedekking met lei- of steenslag
- ☐ dakpanplaten
- ☐

Bouwkosten van het project

De geraamde bouwkosten bedragen: € _____ (excl. BTW)

C3. Plattegrond complex

Markeer op deze plattegrond van het complex de locatie van de tuin:



C4. Foto's van het perceel (de tuin)

**C5. Plattegrond van de tuin van de bestaande/oude situatie inclusief
maatvoering**

**C6. Plattegrond van de tuin met de gewenste nieuwe situatie
inclusief maatvoering**

**C7. Gevelaanzichten (bouwtekening) bouwwerk met maten,
materiaal en kleur**

C8. Plattegrond (bouwtekening) bouwwerk met maten

D. Begrippenlijst:

- Berging: Een houten of stenen bouwwerk geplaatst op een volkstuin en uitsluitend bestemd voor het opbergen van tuingereedschap indien er geen gereedschapskist geplaatst is.
- Bestemming: Met het woord 'bestemming' wordt de functie bedoeld die in het gemeentelijke bestemmingsplan is vastgelegd.
- Bouwwerk: Een gebouw of aanbouw zoals een volkstuinhuis inclusief serre of luifel, berging, kweekkas.
- Bouwoppervlakte: De oppervlakte van het bouwwerk, gemeten aan de buitenzijde van de gevels (dus niet de ruimte die binnen beschikbaar is).
- Broeibak: Een in wanden van hout of steenachtig materiaal opgetrokken en met glas plat afgedekte ruimte, geplaatst op een volkstuin, welke uitsluitend dient voor het kweken van planten. Een broeibak is een vast tuinmeubel.
- Tuinmuur: een laag muurtje, dat tot doel heeft de sierwaarde van de volkstuin te vergroten.
- Erfafscheiding: Grens van de volkstuin met de beschoeiing aan het water als grens aan de achterkant en het begin van het pad aan de voorkant. De zijanten worden begrensd door enerzijds de buitenkant van de heg en anderzijds de binnenkant van de heg.
- Gereedschapskist: Een verplaatsbaar houten vast tuinmeubel, geplaatst op een volkstuin en uitsluitend bestemd voor het opbergen van tuingereedschap.
- (Half)verharding: Onder verharding en half-verharding worden verstaan: tegels, sierbestrating, houten vlonders, grind, rot-arme houtsnippers (die langzaam vergaan) met of zonder worteldoek. NB: Houtsnippers uit de hakselaar zijn geen half-verharding.
- Kap: Een kap is een zadeldak of een lessenaarsdak. Een zadeldak bestaat uit twee tegen elkaar geplaatste hellende dakvlakken die elkaar in de nok snijden. Een lessenaarsdak is een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak, dat onder een helling is aangebracht.
- Kweekkas: Een bouwwerk, geplaatst op een volkstuin, uitsluitend bestemd voor het kweken en bewaren van planten en in hoofdzaak samengesteld uit wanden en een dak van glas of een ander doorzichtig materiaal.
- Luifel: Een, al dan niet op kolommen steunende, tegen een volkstuinhuis gebouwde overkapping of dak overstek. Boven een luifel bevindt zich geen binnenruimte. Een luifel is rondom open die aan drie kanten open is. Een luifel is een bouwwerk.
- Open tuinscherm: Een hoofdzakelijk uit struiken, een haag of klimplanten bestaand scherm, ondersteund door een open en niet visueel dominante structuur van natuurlijke materialen of latten, met als doel om privacy en/of een wind afscherming te creëren.
- Peil: Bovenzijde van het pad bij de entree van de tuin waarvan de hoogte van het volkstuinhuis wordt gemeten.
- Serre: Een tegen een volkstuinhuis gebouwde ruimte, bestemd voor dagverblijf, die grotendeels uit glas bestaat en ook deels open kan zijn. Ook wel wintertuin. Een serre is een bouwwerk en telt mee in het bouwoppervlakte. Een serre mag niet voor opslag worden gebruikt.
- Speelobject: Een speeltoestel (bijv. glijbaan, schommel of trampoline) of een speelhut (bijv. speelhuisje, boomhut of speelplatje).
- Vast tuinmeubilair: Lichte verplaatsbare/verwijderbare constructies met beperkte afmetingen zoals een gereedschapskist, broeibak, speelobject, pergola, prieeltje, poorten, vlaggenmast of groene afrastering.
- Volkstuincomplex: Een perceel grond, bestemd ter verkaveling tot volkstuinten, en dat geen deel uitmaakt van het erf, behorende bij een woning.
- Volkstuin: Een deel van een volkstuincomplex, dat is bestemd voor de teelt van voeding en/ of siergewassen, in hoofdzaak ten behoeve van de gebruiker.
- Volkstuinhuys: Een gebouw geplaatst op een volkstuin en bestemd om voor personen te dienen als recreatief verblijf.

E. De belangrijkste aandachtspunten voor, tijdens en na de bouw

Veiligheid

- De bouwconstructie dient aan de wettelijke belastings- en veiligheidsnormen te voldoen. Dit geldt in elk geval maar niet uitsluitend voor de fundering en de hoofddraagconstructie van het gebouw.
- Een ruimte waardoor een vluchtweg voert moet zijn voorzien van een rookmelder. Een koolmonoxidemelder is in iedere verblijfsruimte verplicht, het toilet uitgezonderd. Een brandblusser is aan te raden bij aanwezigheid van een gas (of andere brandstof) gestookte installatie of apparaat.
- Gebruikte bouw en inrichtingsmaterialen dienen slecht ontvlambaar en liefst ook brandbestendig te zijn.

Gezondheid

- Zorg voor de juiste constructie-opbouw zodat constructieve en bouwfysische problemen worden voorkomen. Denk aan: rotting door vochtproblemen, werking/spanningen, verwerking/roest.
- Zorg voor voldoende ventilatie tbv zuurstof en zodat vocht het huisje kan verlaten.
- Gebruikte materialen dienen vrij te zijn van gezondheid bedreigende of milieuonvriendelijke bestanddelen.
- Sluit binnenruimtes voldoende af zodat ongedierte buiten blijft.
- Bruikbaarheid
- Een verblijfsruimte is minimaal 4 m², 1,5 m breed en 2,1 m hoog. Elke verblijfsruimte, het toilet uitgezonderd, bevat een raam met een minimale hoogte 0,6 m een minimale opening van totaal 0,5 m² zodat dit als vluchtweg voldoet.
- Een toiletruimte is noodzakelijk en is minimaal 0,9 m x 1,2 m en 2,1 m hoog.
- Vrije doorgang (deur/gang) is minimaal 0,85 m breed en 2,1 m hoog
- Energiezuinigheid en milieu
- Gebruik energie zuinige installaties.
- Beperk schadelijke uitstoot van installaties.
- Isoleer je huisje deels of geheel als je van plan bent te verwarmen. Hierbij is de prioriteit: 1) dak, 2) muren/ramen, 3) vloer.

Installaties

- Leg gas-, elektra-, drinkwater- en rioleringsleidingen aan volgens wettelijke normen.
- Het is niet toegestaan om zonder toestemming of opdracht van het bestuur werkzaamheden uit te voeren aan de hoofdwaterleiding, de hoofdelektriciteitsleiding, de zekeringkasten of de riolering en/of zelf aftakkingen te maken.
- Op een volkstuin mag één extra gasfles worden opgeslagen buiten de op de installatie aangesloten gasfles. Tenzij de verzekeringspolis anders voorschrijft.
- Gasslangen zijn niet ouder dan maximaal 5 jaar.
- De gasfles staat bij voorkeur in een kast losstaand van het volkstuinhuis. Wij adviseren om de gasfles nooit in het tuinhuisje te zetten. De verblijfsruimte van het volkstuinhuis! De ruimte voor de gasfles kan onderdeel zijn van het volkstuinhuis mits deze afgesloten is van de verblijfsruimte en goed geventileerd is op de buitenlucht.
- Een stookplaats of geiser in het volkstuinhuis dient voorzien te zijn van een adequate rookgasafvoer en voldoende zuurstoftoevoer.
- Een stookplaats, houtkachel of andere soortgelijke installatie is vanaf 1 januari 2026 niet toegestaan.

- De afvoeren van wasbakken, aanrechten, douchegelegenheden en WC moeten op de riolering worden aangesloten en met stromend water kunnen worden doorgespoeld.
- Houd er rekening mee dat de riolering aansluiting buiten het volkstuinhuis kan komen te liggen indien het huis verschoven wordt. Hiervoor dienen voorzieningen te worden getroffen.
- Een hemelwaterafvoer mag niet worden aangesloten op de complexriolering. De capaciteit van het rioleringsstelsel (inclusief de pompen) is hier niet op berekend.

Tijdens de bouw

- Werk veilig!
- Minimaliseer hinder voor je burens.
- Voer materialen af volgens de wettelijke regels. Scheid afval en breng het naar het milieupark. Voorkom vervuiling van de tuin.

Bijlage 6: Algemene bepalingen grondhuur volkstuinen



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

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.
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.

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. 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

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.

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 huur rechten 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 exploot 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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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 rechtverkrijgenden 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.