

ONDERHUUROVEREENKOMST

Stichting Volkstuinen in Nederland (SVIN), gevestigd Vogelvlinderweg 50 te Utrecht, ingeschreven bij de KvK onder nummer 41204092, vertegenwoordigd door R.P. Grondel in zijn functie als voorzitter en door H.C.W.C. Staas in zijn functie als secretaris, hierna te noemen "huurder" of "SVIN"

En de vereniging VTV Tot Nut en Genoegen gevestigd Rotterdam, ingeschreven bij de KvK onder nummer 40342568, vertegenwoordigd door T.W. den Dekker in haar functie als bestuurslid en door D. Soek in haar functie als penningmeester, hierna te noemen "onderhuurder"

Huurder en onderhuurder gezamenlijk hierna te noemen: 'partijen', verklaren een onderhuurovereenkomst aan te gaan onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

OVERWEGENDE:

- *Dat het huurder is toegestaan volkstuinen onder te verhuren aan een Volkstuinpark, georganiseerd als vereniging met rechtspersoonlijkheid naar Nederlands recht (boek 2 BW);*
- *Dat SVIN met de Gemeente Rotterdam is overeengekomen dat deze onderhuurovereenkomst, statuten en reglementen van de onderhuurder in overeenstemming zijn met de huurovereenkomst tussen de Gemeente Rotterdam en SVIN;*
- *Dat SVIN en de Gemeente Rotterdam nog in overleg zijn over de kwaliteitseisen en de handhaving van de normen op de Volkstuinparken en dit tot gevolg kan hebben dat de regels voor de onderhuurder dienovereenkomstig worden aangepast;*
- *Dat onderhuurder de huurder bij een milieu-incident per omgaande zal informeren;*
- *Dat onderhuurder als een goed huisvader zorg zal dragen voor het gehuurde;*
- *Dat het beheer van volkstuinparken gedurende de duur van de overeenkomst voor alle Volkstuinparken exclusief is voorbehouden aan de SVIN;*
- *De huurprijs van de volkstuin is gebaseerd op een starttarief van € 1,74 per m² en € 1,04 per m² voor nutstuinen;*
- *In verband met een ingroei-model van drie jaar voor verblijfstuinen en vijf jaar voor nutstuinen, worden genoemde tarieven bereikt in 2020 respectievelijk 2022;*
- *Dat de overwegingen een integraal onderdeel vormen van de overeenkomst, evenals de bijlagen bij de overeenkomst.*

ARTIKEL 1 - DEFINITIES

Gebied: een oppervlakte grond van een bepaalde grootte gelegen in de gemeente Rotterdam.

Gebruiker: een natuurlijk persoon die een klein gedeelte van het Volkstuinpark in gebruik heeft van de onderhuurder en als zodanig een tuin onderhoudt.

Huurovereenkomst: de huurovereenkomst grond afgesloten tussen de gemeente Rotterdam en SVIN voor de huur van de volkstuinparken in Rotterdam.

Kwaliteitseisen: Betreft een lijst van geboden en verboden voor zowel nuts- als verblijfstuinen die betrekking hebben op het gebruik van de tuin en die door de Gemeente Rotterdam en/of SVIN zijn opgelegd. De kwaliteitseisen worden zowel opgenomen in een overeenkomst als in een reglement kwaliteitseisen ten behoeve van de leden.

Onderhuurder: Een vereniging met rechtspersoonlijkheid die een Volkstuinpark huurt van de huurder.

Onderhuurovereenkomst: de overeenkomst die een vereniging aangaat met Stichting Volkstuinen in Nederland (SVIN).

Nutstuin: Een tuin met groente- en fruitgewassen, zonder huisje voor verblijf, hooguit met een bescheiden plantenkas en/of een gereedschapskist voor (tuin)gereedschappen e.d.

Plattegrond: Overzichtstekening van het Volkstuinpark als opgenomen in bijlage 1.

SVIN: Stichting Volkstuinen in Nederland (SVIN).

Verblijfstuin: Een verblijfstuin is een particuliere tuin die voor recreatieve doeleinden wordt gebruikt en niet bij de eigen woning ligt. Voornamelijk bedoeld als (recreatieve) siertuin en/of de verbouw van groenten/fruit, veelal voorzien van een bescheiden tuinhuisje, waarbij het huisje economisch eigendom is van de gebruiker.

Vereniging: Een Volkstuinpark, georganiseerd als vereniging met rechtspersoonlijkheid naar Nederlands recht (boek 2 BW), waarmee Stichting Volkstuinen in Nederland (SVIN) een onderhuurovereenkomst sluit.

(Volks)Tuin: Een (volks)tuin is een particuliere tuin die voor recreatieve doeleinden wordt gebruikt en niet bij de eigen woning ligt. Een volkstuin kan een nutstuin of een verblijfstuin zijn.

Volkstuinpark: Een verzameling nutstuinen, verblijfstuinen of een combinatie daarvan. Meestal heeft het verblijfstuinencomplex een publiek- en daarmee semi-openbaar karakter.

Verhuurd oppervlak Volkstuin: Het grondoppervlak van het Volkstuinpark zoals op basis van NEN 2580-meting is berekend.

ARTIKEL 2 – OMSCHRIJVING GEHUURDE

De huurder verhuurt aan onderhuurder die in huur aanvaardt:

1. Het Volkstuinpark gelegen in de gemeente Rotterdam met een oppervlakte grond groot 35.081 m². De Plattegrond is opgenomen in bijlage 1.
2. SVIN volgt de Gemeente Rotterdam in het aantal vierkante meters verhuurd oppervlak. Bij gegrond bezwaar of beroep ingesteld door de onderhuurder jegens de gemeente Rotterdam, naar aanleiding van de huurbrief d.d. 27 augustus 2018z al de overeenkomst dienovereenkomstig worden aangepast.
3. De onderhuurovereenkomst komt tot stand op het moment dat de statuten en het reglement kwaliteitseisen:
 - a. volledig zijn aanvaard en daarmee in overeenstemming zijn met de huurovereenkomst tussen de Gemeente Rotterdam en SVIN;
 - b. voldoen aan de door SVIN gestelde eisen en door SVIN zijn goedgekeurd. Hiertoe stelt SVIN de standaard-statuten en een standaard-reglement kwaliteitseisen op, ten behoeve van een zo goed mogelijke controle en handhaving van de regels.

Parafen:



ARTIKEL 3 – BESTEMMING


1. Het ondergehuurde zal uitsluitend worden gebruikt als volkstuinpark.
2. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is het onderhuurder niet toegestaan een andere bestemming aan het ondergehuurde te geven dan omschreven in het voorgaande lid.

ARTIKEL 4 – DUUR, VERLENGING EN OPZEGGING

3. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van vijf jaar, ingaande op 1 januari 2018 en lopende tot en met 31 december 2022.
4. Na de in lid 1 genoemde periode wordt de overeenkomst geacht op dezelfde voorwaarden telkens voor een periode van vijf jaren te zijn verlengd.
5. Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een onderhuurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste veertien maanden per aangetekende brief of deurwaardersexploot indien sprake is van voldoende zwaarwegende omstandigheden.
6. Onder zwaarwegende omstandigheden zoals bedoeld in het vorige lid wordt mede doch niet uitsluitend verstaan de situatie dat de statuten, reglementen van onderhuurder niet -langer- in overeenstemming zijn met de door SVIN gestelde eisen zoals voorzien in deze onderhuurovereenkomst, en/of niet -langer- voldoen aan de standaardstatuten en/of het standaard-reglement kwaliteitseisen.
7. De onderhuurovereenkomst eindigt gelijktijdig met de ontbinding van de overeenkomst tussen SVIN en de Gemeente. Indien de Gemeente de huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk opzegt, eindigt de onderhuurovereenkomst automatisch op hetzelfde moment.

ARTIKEL 5 – HUURPRIJS, BETALINGSVERPLICHTING EN HUURPRIJSAANPASSING

1. Onderhuurder is aan SVIN met ingang van 1 januari 2020 een huurprijs verschuldigd van € 61.040,94 (zegge: eenenzestigduizend veertig euro en vierennegentig cent) te voldoen in twee gelijke termijnen. De eerste termijn vervalt uiterlijk op 1 april en de tweede termijn op uiterlijk 1 juli van het desbetreffende jaar. De huurprijs voor 2018 is € 69.120,98.
2. De huurprijs is berekend over de netto oppervlakte, alsmede de ondergrond waarop de onderhuurder haar gebouwen heeft geplaatst.
3. Over de huurprijs is de onderhuurder geen omzetbelasting verschuldigd. Betaling dient te geschieden op de door SVIN aangegeven wijze.
4. De huurprijs wordt jaarlijks automatisch geïndexeerd, op basis van het Consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens (peilmaand september), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Van deze indexering hoeft geen afzonderlijke mededeling aan de onderhuurder te worden gedaan.
5. Indien CBS bekendmaking van genoemd consumentenprijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.
6. De onderhuurder is verplicht alle ingevolge deze onderhuurovereenkomst aan de huurder verschuldigde bedragen te voldoen door overschrijving naar NL81INGB0008116492 ten name van Stichting Volkstuinen in Nederland.

Parafen: 

ARTIKEL 6 – ZAKELIJKE LASTEN: BELASTINGEN, LASTEN, HEFFINGEN, PREMIES, NUTSVOORZIENINGEN ENZ.

De hiernavolgende zakelijke lasten worden, met ingang van de datum van de onderhuurovereenkomst, verdisconteerd in de huurprijs zoals opgenomen in artikel 5 lid 1 en worden niet apart in rekening gebracht bij de onderhuurder:

- a. onroerende zaakbelasting (gebruikers- en eigenaarsdeel) en de waterschapslasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater.

ARTIKEL 7 – ONDERHUUR



1. SVIN geeft het gehuurde in onderhuur aan onderhuurder.
2. De onderhuurder is verplicht –In ieder geval-:
 - a. een overeenkomst te sluiten, voor het verkrijgen van aansluitingen op de netwerken van de waterleiding, gas en elektra en andere nutsvoorzieningen en alle kosten van het verbruik van de nutsvoorzieningen waaronder water, gas en elektra te voldoen;
 - b. tot onderhoud, herstel en vernieuwing van de nutsvoorzieningen, met uitzondering van de riolering;
 - c. tot onderhoud, herstel en vernieuwing van het meubilair in de openbare ruimte, waaronder banken, prullenbakken, vlaggenmasten én sport- en speeltoestellen en overige goederen die niet door de Gemeente zijn aangebracht. Onderhuurder doet jaarlijks verslag over de staat van onderhoud aan de speeltoestellen aan SVIN. Ondeugdelijke speeltoestellen dienen op eerste aanzegging van SVIN, gemeente Rotterdam of ander bevoegd gezag te worden verwijderd.;
 - d. niet toe te staan zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente een bouwwerk te stichten, af te breken, te wijzigen of uit te breiden;
 - e. opstallen die volgens de Gemeente niet voldoen aan publiekrechtelijke voorschriften op eerste aanzegging van de gemeente, te doen laten afbreken en/of ervoor zorg te dragen op zo kort mogelijke termijn af te (laten) breken, dan wel binnen een door de Gemeente gestelde termijn in overeenstemming te brengen met de voorschriften;
 - f. tot het aanvragen van ontheffingen en vergunningen, tenzij het een vergunning betreft die wegens de regelgeving aan de Gemeente als eigenaar van de grond toekomt, waaronder de vergunning tot het kappen van bomen waar de Gemeente eigenaar van is –omgevingsvergunning-;
 - g. het gebied vrij van overmatig onkruid, blad- zwerfafval en afvalstoffen te houden;
 - h. te voldoen aan het reglement kwaliteitseisen;
 - i. de statuten en reglementen in overeenstemming te brengen en te houden met de onderhuurovereenkomst en de eisen die SVIN stelt en wijzigingen van statuten en/of reglementen ter goedkeuring voor te dragen aan het bestuur van SVIN.
3. Houdt een volkstuinpark op te bestaan, dan vervalt het gebied aan de Gemeente Rotterdam en vervallen de verplichtingen dienaangaande, tenzij deze verplichtingen nog voor rekening komen van de onderhuurder.

ARTIKEL 8 – GEBRUIK

1. De onderhuurder moet het gehuurde conform de in artikel 3 genoemde bestemming behoorlijk laten gebruiken, door gebruikers. Dit betekent in ieder geval:
 - a. Dat onderhuurder alleen dat gedeelte in gebruik mag geven bij gebruikers die ook daadwerkelijk dat gedeelte als individuele tuin gebruiken;
 - b. Dat het onderhuurder niet is toegestaan de verhuurde grond te gebruiken of laten gebruiken voor de uitoefening van een beroep of bedrijf, in welke vorm dan ook;
 - c. Dat het gehuurde mag door onderhuurder en gebruiker niet mag worden gebruikt voor reclamedoeleinden, tenzij de Gemeente hiervoor toestemming heeft verleend;
 - d. Dat het gehuurde overeenkomstig het reglement kwaliteitseisen in gebruik dient te worden genomen. Het reglement kwaliteitseisen maakt deel uit van deze overeenkomst.
2. De onderhuurder geeft de Gemeente Rotterdam gelegenheid om onderhoud te plegen aan de voorzieningen die de Gemeente Rotterdam toekomen, zoals de nutsvoorzieningen, waterwegen en riolering.
3. SVIN is verantwoordelijk voor en zorgt voor het aanvragen van ontheffingen en vergunningen, tenzij:
 - a. het een vergunning betreft die wegens de regelgeving aan de Gemeente Rotterdam toekomt. De vergunning voor het kappen van bomen waar de gemeente Rotterdam eigenaar van is – omgevingsvergunning- wordt door de gemeente Rotterdam aangevraagd, na overleg met de huurder en de onderhuurder.
 - b. het een vergunning betreft die betrekking heeft op het oprichten van vergunningplichtige bouwwerken door de onderhuurder of gebruiker, het organiseren van activiteiten en/of evenementen door onderhuurder of gebruiker, het exploiteren van gebouwen en/of voorzieningen en alle andere zaken die door onderhuurder en/of gebruikers worden uitgevoerd of aangelegd.

ARTIKEL 9 – EINDE (ONDER)HUUROVEREENKOMST, OPLEVERING

1. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal onderhuurder het gehuurde bij het einde van de (onder)huurovereenkomst aan SVIN opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het inspectierapport (opleveringsdocument) is beschreven. Aangebrachte wijzigingen die verbeteringen (b)lijken te zijn, kunnen na vooraf overleg met de Gemeente Rotterdam eventueel gehandhaafd blijven.
2. Mocht er bij aanvang van de onderhuur geen inspectierapport zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde door onderhuurder bij het einde van de (onder)huurovereenkomst opgeleverd in de staat die SVIN en de Gemeente Rotterdam mogen verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de onderhuurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken.
3. De onderhuurder is verplicht het gehuurde, uiterlijk op de laatste dag van de huur, in goede staat, geheel verlaten en ontruimd aan SVIN op te leveren. Onderhuurder maakt daartoe tijdig een afspraak met SVIN. Van de oplevering wordt een rapport opgesteld, waarin de bevindingen ten aandoen van de staat van het gehuurde worden vastgelegd en eventueel welke reparaties/achterstallig

Parafen:  

onderhoudswerkzaamheden onderhuurder nog moet verrichten. Het inspectierapport zal door beide partijen worden ondertekend.

4. Als onderhuurder verzuimt een afspraak te maken voor de oplevering dan is SVIN op de laatste dag van de huur bevoegd – zonder aanwezigheid van de onderhuurder – een inspectie van het gehuurde te verrichten. Het rapport dat alsdan door of vanwege verhuurder wordt opgesteld is voor beide partijen bindend.
5. Onderhuurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgestelde termijn ten genoegen van verhuurder uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien onderhuurder, ook na ingebrekestelling geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is SVIN gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op onderhuurder te verhalen.
6. Over de tijd die met het herstel is gemoed, gerekend vanaf de datum van het einde van de (onder)huurovereenkomst, is onderhuurder aan SVIN een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten. Onverminderd dit maakt SVIN aanspraak op vergoeding voor de verdere schade en kosten.
7. Bij een voornemen tot een besluit van opzegging van een onderhuurovereenkomst door SVIN, omdat sprake is van ernstige tekortkoming in de nakoming van deze onderhuurovereenkomst, wordt met de gemeente in overleg getreden.

ARTIKEL 10 - MILIEU/SCHADELIJKE STOFFEN

1. Onderhuurder en SVIN maken nadere afspraken over geconstateerde verontreiniging.
2. Onderhuurder en gebruiker mogen geen schade toe brengen aan het milieu, noch door milieugevaarlijke stoffen te hebben of te gebruiken, noch door uitstoot van schadelijke stoffen, noch door bodemverontreiniging of oppervlakte- en grondwaterverontreiniging, noch anderszins.
3. Onderhuurder draagt er zorg voor dat de tuinen worden gebruikt op zodanige wijze dat ook op langere termijn een goed leefmilieu is geborgd.
4. Indien gedurende de looptijd of bij beëindiging van de huurovereenkomst door de Gemeente en/of SVIN bodemverontreiniging- en/of oppervlakte- grondwaterverontreiniging wordt verondersteld, zal de onderhuurder, de Gemeente en/of SVIN gelegenheid bieden door het nemen van bodem- en/of watermonsters vast te stellen of van bodem- en/of waterverontreiniging sprake is.

ARTIKEL 11 – ZORG VOOR ONDERHOUD ONDERHUURDER VOLKSTUINPARK

1. Onderhuurder dient zich als goed onderhuurder te gedragen.
2. Het groenonderhoud op de tuinen, is de verantwoordelijkheid van de gebruiker.
3. De vergunning tot het kappen van bomen waar de gemeente eigenaar van is – omgevingsvergunning- wordt door de gemeente aangevraagd na overleg met SVIN. Op de onderhuurder rust een meldplicht aan SVIN indien de onderhuurder een gevaarlijke situatie constateert.

Parafeni 

ARTIKEL 12 – TOEGANG TOT HET GEHUURDE

SVIN behoudt zichzelf en zijn gemachtigde(n) het recht voor om het gehuurde te allen tijde na overleg te betreden.

ARTIKEL 13 – VESTIGINGSPLAATS EN POSTADRES

1. Onderhuurder is verplicht om wijzigingen van de plaats of postadres van vestiging schriftelijk aan SVIN door te geven.
2. Ieder geschil tussen partijen ter zake van deze overeenkomst zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in Rotterdam.
3. Op de overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

ARTIKEL 14 – BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Het bestuur vraagt voorafgaand goedkeuring bij het bestuur van SVIN als sprake is van een wijziging van de statuten en draagt er zorg voor dat de reglementen niet in strijd zijn met de statuten en met het reglement kwaliteitseisen.
2. Het bestuur aanvaardt dat -een wijziging van- het reglement kwaliteitseisen door het bestuur van SVIN wordt vastgesteld. Het bestuur kan op voorstel van wijziging binnen twee weken naar het bestuur van SVIN reageren. Het bestuur neemt de reactie in overweging bij het besluit tot vaststelling van het reglement.
3. Er is een inspectierapport (conform bijlage) bijgevoegd ten aanzien van de aanvaarding van de actuele situatie.
4. Bijzonderheden waarbij een separaat handhavingstraject dient te worden ingezet, worden in onderling overleg met SVIN behandeld.
5. SVIN is verplicht zich ten aanzien van de gehuurde zaak als een goed huurder te gedragen en getrouw de afspraken die SVIN heeft gemaakt met de gemeente Rotterdam in de huurovereenkomst, waaronder afspraken op het gebied van beheer en onderhoud, na te komen.
6. Daar waar partijen vermoeden/constateren dat op het Volkstuinpark sprake is van overtreding van wet- en regelgeving, wordt de Gemeente Rotterdam op de hoogte gesteld, zodat eventueel noodzakelijk ingrijpen kan plaatsvinden.

Aldus in 2-voud opgemaakt en getekend te Rotterdam d.d. 18 januari 2019

Namens SVIN


R.P. Grondel, voorzitter


H.C.W.C. Staas, secretaris

Namens onderhuurder


T.W. den Dekker, bestuurslid


D. Sdek, penningmeester

Bijlagen behorend bij deze onderhuurovereenkomst:

1. Plattegrond tuinenpark en oppervlakten
2. Demarcatiekaart
3. Inspectierapport
4. Reglement kwaliteitseisen


Parafen