

HUUROVEREENKOMST GROND VOLKSTUINCOMPLEX

Onverbindend concept. – onder voorbehoud van de benodigde besluitvorming

ONDERGETEKENDEN:

De publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Rotterdam**, zetelend te Rotterdam, (mede) kantoorhoudende te 3072 AP Rotterdam, Wilhelminakade 179, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw H.M. van Bockxmeer, concerndirecteur Stadsontwikkeling Rotterdam, krachtens het Besluit mandaat, volmacht en machtiging Rotterdam 2016 daartoe aangewezen door de burgemeester van die gemeente en als zodanig handelende namens burgemeester en wethouders der gemeente, in deze verder gemandateerd naar **{naam}**, **{functie}** hierna te noemen 'Verhuurder' of 'Gemeente',

EN

[naam huurder] gevestigd te [postcode] [plaats], [adres], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [nummer], te dezen vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam], daartoe bevoegd in haar hoedanigheid van [functie], hierna te noemen: 'Huurder',

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

OVERWEGENDE DAT:

- Huurder al geruime tijd gebruik maakt van het volkstuincomplex aan [ADRES];
- Op maart 2018 er een huurovereenkomst is gesloten tussen de Gemeente Rotterdam en de Stichting Volkstuinen in Nederland (SVIN) over de verhuur van de volkstuinencomplexen;
- De SVIN de desbetreffende volkstuincomplexen vervolgens verhuurde aan verschillende volkstuinverenigingen in Rotterdam, waaronder Huurder;
- De in maart 2018 tussen Gemeente en SVIN gesloten huurovereenkomst per [DATUM] wordt beëindigd, waarmee tevens de (onder)huurovereenkomst tussen SVIN en Huurder per die datum zal worden beëindigd;
- Deze ontwikkelingen nopen tot het sluiten van nieuwe huurovereenkomsten met de verschillende volkstuinverenigingen inzake de volkstuincomplexen binnen de gemeente Rotterdam;
- Partijen in dat kader de afspraken omtrent de huur van het volkstuincomplex [NAAM] in deze huurovereenkomst wensen vast te leggen;
- Het de intentie is om met deze overeenkomst recht te doen aan de gezamenlijke verantwoordelijkheid van partijen voor het Volkstuinencomplex;
- Het Volkstuincomplex een meerwaarde voor de stad als geheel heeft en dat Partijen in dat kader de toegankelijkheid voor het publiek wensen te waarborgen;
- Partijen er naar streven het complex verder te vergroenen en maatregelen te nemen om de ecologische waarde en de biodiversiteit te vergroten;
- Partijen genoeglijk bekend zijn met het raadsbesluit omtrent de openbare toegankelijkheid van het complex en het semi-openbare karakter van de Volkstuincomplexen en dat openbare karakter wensen te waarborgen;
- De Gemeente de complexen verhuurt op basis van Kostendekkende huur, d.w.z. dat uitsluitend de kosten die de Gemeente maakt voor de instandhouding van de complexen in de huurprijs zijn inbegrepen.
- Partijen uitdrukkelijk niet de intentie hebben om een pachtovereenkomst aan te gaan als bedoeld in titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek;

Met opmerkingen [VFv(1)]: SCHRAPPEN INDIEN SPRAKE VAN NUTSTUIN.

Met opmerkingen [VFv(2)]: SCHRAPPEN INDIEN SPRAKE VAN NUTSTUIN

- Deze huurovereenkomst wordt aangegaan onder het voorbehoud dat de door Verhuurder uitgevoerde Bibob-toets geen aanleiding geeft om geen huurovereenkomst met Huurder te sluiten;
- Huurder voorafgaand aan het sluiten van deze huurovereenkomst reeds de Bibob-vragenlijst heeft ingevuld, welke als bijlage 1 aan deze huurovereenkomst is gehecht;
- Verhuurder eveneens de bevoegdheid heeft om gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst opnieuw een Bibob-toets uit te voeren en deze huurovereenkomst te beëindigen indien de uitkomst van de Bibob-toets daartoe aanleiding geeft;
- Partijen in de aanbestedingsbrief d.d. {datum} de door hen bereikte overeenstemming over de essentialia van de tussen hen te sluiten huurovereenkomst hebben vastgelegd met inachtneming van de in deze aanbestedingsbrief opgenomen voorbehouden;
- Partijen op deze basis in onderhandeling zijn getreden en over de voorwaarden van een te sluiten huurovereenkomst overeenstemming hebben bereikt en deze overeenstemming in het navolgende wensen vast te leggen.

DEFINITIES:

Gebruiker: een natuurlijk persoon, tevens lid van huurder, die een klein gedeelte, een individuele tuin, van een volkstuincomplex in bruikleen heeft gekregen van de Huurder en als zodanig een tuin onderhoudt.

Kostendekkende huur: d.w.z. dat uitsluitend de kosten die de gemeente maakt voor de instandhouding van de volkstuincomplexen worden doorberekend in de huur. De totale kosten van de productgroep volkstuinten (uitgesplit in verblijfstuinten & nutstuinten) worden omgeslagen naar een prijs per m2. Hierin zijn – voor zover aan de orde – de volgende componenten opgenomen: kapitaallasten, zakelijke lasten (eigenaarslasten), onderhoudskosten, overige kosten, verzekeringskosten en beheerkosten. Daarbij is de rekeneenheid de m2 van de op de complexen aanwezige individuele tuinen en verenigingsopstallen. Het berekende aantal m2 per complex wordt vermenigvuldigd met de prijs per m2 en dat geeft de huur per complex. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat elke gebruiker van een verblijfs- of nutstuin in de gemeente eenzelfde bedrag per m2 betaalt. De kostendekkende huur wordt iedere vijf jaar opnieuw bepaald.

Kwaliteitseisen: een lijst van geboden en verboden voor zowel de nuts- als de verblijfstuinten die betrekking heeft op het gebruik van de tuincomplexen en de individuele percelen waaraan Huurder zich heeft te houden. De kwaliteitseisen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.

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

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

Volkstuincomplex: een verzameling verblijfstuinten, nutstuinten of een combinatie daarvan.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 - Grond, bestemming, gebruik

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder een perceel grond, kadastraal bekend als [naam gemeente], sectie [letter], nummer [nummer], groot [oppervlakte] m², hierna te noemen 'het gehuurde'.

Het gehuurde is nader aangeduid op de als **bijlage 2** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen gearafaerde verhuurtekening. Huurder is ten volle bekend met de staat van het gehuurde ten tijde van de ondertekening van deze huurovereenkomst, welke staat zij door ondertekening expliciet accepteert. Huurder kan Verhuurder nimmer aanspreken inzake de staat van het gehuurde.

- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor het inrichten en het niet commercieel exploiteren van een Volkstuincomplex, inhoudende het gebruik van individuele Verblijfstuin(en), conform voornoemde definitie.
- 1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
- 1.4 Het is Huurder niet toegestaan om het gehuurde te gebruiken voor bedrijfsmatige landbouwexploitatie in de zin van artikel 7:311 jo 7:312 BW.
- 1.5 Huurder dient het gehuurde in te richten danwel ingericht te houden conform de als bijlage X aangehechte en door partijen geparafeerde plattegrond. Het is Huurder zonder voorafgaande toestemming van Verhuurder niet toegestaan de indeling van het gehuurde, waaronder maar niet beperkt tot de Verblijfstuin(en), te wijzigen.
- 1.6 Het is Huurder niet toegestaan, anders dan op de daarvoor aangewezen plekken, op het Gehuurde voertuigen waaronder caravans op te stellen of te stallen, te doen opstellen of stallen dan wel de opstelling of stalling te gedogen.
- 1.7 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Met opmerkingen [VFv(3)]: OPTIE NUTSTUINEN: "Verblijfstuin(en)" veranderen in "Nutstuin(en)", conform voornoemde definitie.

Met opmerkingen [VFv(4)]: OPTIE: Nutstuin(en)

Artikel 2 – Algemene Voorwaarden

- 2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN GRONDHUUR' van het OntwikkelBedrijf Rotterdam van 16 juni 2021, hierna te noemen 'algemene bepalingen' welke zijn toegevoegd als bijlage 4 aan deze huurovereenkomst. Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst een exemplaar van de algemene bepalingen te hebben ontvangen en bekend te zijn met de inhoud daarvan.
- 2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.
- 2.3 Van deze overeenkomst maken deel uit de "KWALITEITSEISEN VOLKSTUINPARKEN", hierna te noemen "Kwaliteitseisen", welke als bijlage X zijn toegevoegd aan deze huurovereenkomst. Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst een exemplaar van de Kwaliteitseisen te hebben ontvangen en bekend te zijn met de inhoud daarvan.
- 2.4 Huurder is verplicht de in deze overeenkomst genoemde voorwaarden, en/of bepalingen onvoorwaardelijk verbindend te verklaren in elke eventueel door Huurder met haar leden te sluiten overeenkomst, mondeling of schriftelijk, over het gebruik van een Verblijfstuin met de vermelding van de plaats waar een afschrift van deze huurovereenkomst ter inzage is gedeponneerd.
- 2.5 Artikel 4.3 van de algemene bepalingen wordt vervangen door de volgende tekst: "Huurder mag bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden, leden en/of Gebruiker(s) dit evenmin doen."

Met opmerkingen [VFv(5)]: OPTIE: NUTSTUIN

Artikel 3 – Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op 1 januari 2023 (hierna: 'de huuringsdatum') en is aangegaan voor een periode van vijf (5) jaar en loopt tot en met 31 december 2027.
- 3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met artikel 3.3 en 3.4, voortgezet voor een aansluitende periode van vijf (5) jaar, derhalve tot en met 31 december 2032. Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor een aansluitende periode van telkens vijf (5) jaar.
- 3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van een huurperiode, met inachtneming van een termijn van tenminste twaalf (12) maanden.
- 3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
- 3.5 Bij het einde van deze huurovereenkomst op welke grondslag en op welk moment dan ook heeft Huurder, met inachtneming van hetgeen is bepaald in artikel 17.4 van deze huurovereenkomst, geen

Met opmerkingen [KHd(6)]: Indien niet wordt voldaan aan voorwaarden huurovereenkomst voor vijf jaar, dan 1 jaar.

Met opmerkingen [KHd(7)]: 3 maanden bij een eenjarige huurovereenkomst, 12 maanden bij een vijfjarige huurovereenkomst

recht of aanspraak op enigerlei schadevergoeding en/of schadeloosstelling en evenmin op een vervangende locatie dan wel een vervangend grondperceel.

- 3.6 In aanvulling op artikel 3.1 en 3.3., behoudt Verhuurder het recht de huurovereenkomst op ieder moment tussentijds geheel of gedeeltelijk op te zeggen indien een zwaarwegend algemeen belang, zulks ter beoordeling van het gemeentebestuur, beëindiging van deze huurovereenkomst noodzakelijk maakt. Verhuurder zal indien zij van dit recht gebruik wenst te maken de huurovereenkomst met in acht name van een opzegtermijn van twaalf (12) maanden, met inachtneming van artikel 3.4, opzeggen. Van een zwaarwegend algemeen belang welk belang opzegging door Verhuurder rechtvaardigt is onder andere sprake indien de Verhuurder het gehuurde wenst te gebruiken, te verkopen of anderszins wenst uit te geven ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen (waaronder, maar niet beperkt tot, woningbouw) en/ of verkeertechnische dan wel milieutechnische ontwikkelingen zulks ter beoordeling van Verhuurder.

Artikel 4 - Huurprijs, betalingsverplichting

- 4.1 De huurprijs bedraagt op jaarbasis € [bedrag], zegge [aantal euro uitschrijven] en [aantal cent uitschrijven] cent.
- 4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. ~~Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder e.g. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 22 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.~~
- ~~4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.~~
- 4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van **1 januari** tot en met **31 december**.
- 4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per **1 januari**, voor het eerst met ingang van 1 januari 2024 gewijzigd, overeenkomstig artikelen 12.1 t/m 12.4 van de algemene bepalingen.
- 4.6 De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
- de huurprijs;
 - ~~— de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste huur is overeengekomen;~~
 - ~~— de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;~~

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

- de huurprijs	€	{bedrag}
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	
- de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste huur is overeengekomen	€	
-		
Totale huurprijs	€	<u><u>{totaalbedrag}</u></u>

zegge: {aantal hele euro's uitschrijven} euro en {Syntaxisfout, « cent.

- 4.7 ~~Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl Partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 22.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 22.1 sub a bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op {percentage}% van de actuele huurprijs.~~

- 4.8 Met het oog op de huuringsdatum, heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **1 januari 2023** tot en met **31 maart 2023** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € **[bedrag]**. Dit bedrag is **inclusief** omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **31 maart 2023**.
- 4.9 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan, door storting op **ABN AMRO bankrekeningnummer [rekeningnummer], ten name van Stadsontwikkeling Afdeling Vastgoed**. Verhuurder is te allen tijde gerechtigd deze betalingsinstructie te wijzigen.
- 4.10 ~~Tenzij anders vermeld luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief btw.~~

Artikel 5 – Leveringen en diensten

- 5.1 Partijen komen geen door of vanwege Verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten overeen. Artikel 19 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

Artikel 6 – Asbest/Milieu

- 6.1 Aan Verhuurder is niet bekend dat in gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is. Partijen komen overeen dat de eventuele aanwezigheid van asbest in het gehuurde geen gebrek is in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW en/of artikel 2 van de algemene bepalingen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de (gevolgen van de) aanwezigheid van asbest en de verwijdering daarvan, noch voor de kosten en (gevolg)schade die Huurder hierdoor lijdt of mocht lijden.
- 6.2 Aan Verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van deze huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in het gehuurde ten tijde van het tekenen van deze huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is. Partijen komen overeen dat de eventuele aanwezigheid van asbest in het gehuurde geen gebrek is in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW en/of artikel 2 van de algemene bepalingen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de (gevolgen van de) aanwezigheid van verontreiniging en de verwijdering daarvan, noch voor de kosten en (gevolg)schade die Huurder hierdoor lijdt of mocht lijden.
- 6.3 Huurder wordt geacht het gehuurde zonder verontreiniging ter beschikking gesteld te hebben gekregen. Huurder dient iedere verontreiniging in het gehuurde aan het einde van deze huurovereenkomst weg te nemen, tenzij Huurder aantoont dat niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die Huurder onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die Huurder kan worden toegerekend.

Artikel 7 – Beheerder

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

Bijzondere bepalingen

Artikel 8 - Boete bij bedrijfsmatige landbouwexploitatie

- 8.1 Indien Huurder zich niet houdt aan het bepaalde in artikel 1.4 van deze huurovereenkomst en het gehuurde gebruikt voor bedrijfsmatige landbouwexploitatie in de zin van artikel 7:311 jo 7:312 BW, verbeurt Huurder aan Verhuurder een direct opeisbare boete van € 25.000,- en een boete van € 1.000,- per dag of dagdeel dat deze overtreding voortduurt. Het vorenstaande laat onverlet het recht van Verhuurder op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade verbeurde boete overtreft,

alsmede nakoming dan wel ontbinding te vorderen. Artikel 6:92 lid 1 en 2 BW is uitdrukkelijk niet van toepassing.

Artikel 9 – Leidingen, kabels en riolering

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

Artikel 10 – Zekerheden

- 10.1** Huurder zal voor de huuringangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van driemaal de huurbetalingsverplichting zoals opgenomen in artikel 4.6 van deze huurovereenkomst, neerkomend op een bedrag van € **{bedrag}** (zegge: **{bedrag uitschrijven}**).
- 10.2** Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed.

Artikel 11 -- Huurprijsherziening; aanpassing zodat huurprijs kostendekkend is

- 11.1** Uitgangspunt van deze huurovereenkomst is dat de huurprijs kostendekkend is.
- 11.2** Onverminderd een huurprijsaanpassing op grond van artikel 4.5 van deze huurovereenkomst is Verhuurder bevoegd de huurprijs te herzien, indien de huurprijs naar het oordeel van Verhuurder niet meer kostendekkend is. Een aanpassing van de kostendekkende huurprijs kan voor het eerst plaatsvinden wanneer vijf jaren na de huuringangsdatum zijn verstreken en vervolgens steeds na een periode van ten minste vijf jaar na de laatste huurprijsherziening als bedoeld in dit artikel.
- 11.3** De herziene huurprijs wordt berekend met de op het moment van de herziening geldende berekeningswijze kostendekkende huur. Tot de kosten van de gemeente worden in ieder geval gerekend de operationele kosten gemoeid met de verhuur van het gehuurde, de afschrijvings- en onderhoudskosten en de vermogenskosten. Bij een aanpassing van de huurprijs blijven de voor rekening van de Huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen en de bij goed gebruik vermijdbare waardevermindering(en) van het gehuurde buiten beschouwing.
- 11.4** Indien Verhuurder van deze bevoegdheid gebruik wil maken, stelt zij Huurder daarvan in kennis door middel van een aangetekende brief met bericht van ontvangst, tenminste 6 (zes) maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs moet ingaan. In deze kennisgeving zal Verhuurder een opgave doen van de hoogte van de kosten als bedoeld in lid 3 van dit artikel en de daarop gebaseerde huurprijsaanpassing en inzicht geven in berekening daarvan.

Artikel 12 – Bibob-toets

- 12.1** Verhuurder is bevoegd om ter zake van de Huurder en/of de onderhuurder waarvoor dit wordt gevraagd, een Bibob-toets uit te voeren dan wel te doen uitvoeren vóór dan wel na de totstandkoming van deze huurovereenkomst indien daartoe aanleiding bestaat, maar in ieder geval bij een verandering in de omstandigheden ten opzichte van de omstandigheden ten tijde van de totstandkoming van deze huurovereenkomst.
- 12.2** Verhuurder heeft de bevoegdheid deze huurovereenkomst zonder nadere aankondiging of ingebrekestelling tegen elk gewenst moment met onmiddellijke ingang te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van enige schade aan Huurder en onverminderd het recht op schadevergoeding van Verhuurder, indien:
- a. het Landelijk Bureau Bibob (LBB) in een door Verhuurder aangevraagd advies als bedoeld in artikel 5a derde lid van de Wet Bibob tot de conclusie komt dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid van de Wet Bibob dan wel dat sprake is van feiten en omstandigheden

- die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
- b. anderszins blijkt van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid van de Wet Bibob dan wel bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
 - c. Huurder dan wel aan hem gelieerde natuurlijke en/of rechtspersonen als bedoeld in artikel 3 vierde lid van de Wet Bibob veroordeeld is/zijn (al dan niet onherroepelijk) voor het plegen van een of meerdere strafbare feiten, of
 - d. Huurder heeft nagelaten de vragen die aan hem in verband met het bepaalde in de leden sub a. tot en met c. van dit artikel door hetzij het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, hetzij door Verhuurder al dan niet op grond van artikel 30 Wet Bibob zijn gesteld, volledig en naar waarheid te beantwoorden. Indien de vragen niet naar waarheid zijn beantwoord kan de Verhuurder aangifte doen van valsheid in geschrifte op grond van artikel 225 van het Wetboek van Strafrecht.
- 12.3** Indien Verhuurder van de in lid 2 van dit artikel vermelde beëindigingsbevoegdheid gebruik maakt, zal Verhuurder dat bij aangetekende brief, aan Huurder mededelen binnen vier (4) maanden na afronding van de Bibob-toets.
- 12.4** Verhuurder is bevoegd de in lid 3 van dit artikel genoemde termijn eenmaal met maximaal vier (4) maanden te verlengen.
- 12.5** Indien Verhuurder een Bibob-toets wenst uit te (doen) voeren, is Huurder verplicht daaraan zijn volledige medewerking te verlenen. Indien Huurder zijn medewerking niet of niet adequaat verleent, is Verhuurder, met in achtneming van het bepaalde in lid 3 van dit artikel, bevoegd om de huurovereenkomst te beëindigen.
- 12.6** Verhuurder heeft de bevoegdheid om aan Huurder nadere voorwaarden en/of voorschriften op te leggen ter beperking van de in lid 2 onder sub a tot en met c van dit artikel genoemde gevallen.
- 12.7** Indien Verhuurder van zijn in lid 6 van dit artikel genoemde bevoegdheid gebruik wenst te maken, stelt Verhuurder Huurder hiervan bij aangetekende brief op de hoogte.
- 12.8** Ter beoordeling van de vraag of een situatie als bedoeld in de leden 2 en 6 van dit artikel zich voordoet, heeft Verhuurder te allen tijde het recht een (Bibob-)onderzoek te (laten) verrichten en/of om aan het Landelijk Bureau Bibob (LBB) een advies te vragen als bedoeld in artikel 9 derde lid van de Wet Bibob.
- 12.9** De begrippen "ernstig gevaar", "mindere mate van gevaar", "strafbare feiten", en "feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden" hebben in deze overeenkomst de betekenis als bepaald in de Wet Bibob.

Artikel 13 – Onderhoud

- 13.1** Partijen hebben ten behoeve van de verdeling van – de kosten van – het onderhoud, het herstel en de vernieuwing aan het gehuurde een demarcatielijst opgesteld waarop de komende onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden zijn weergegeven. Deze demarcatielijst is als **Bijlage 5** aan deze huurovereenkomst gehecht en maakt daarvan deel uit. Al het niet in de demarcatielijst genoemde onderhoud, herstel en vernieuwing komt voor rekening en risico van huurder.
- 13.2** Het onderhoudsniveau en de daarop gebaseerde meerjarenonderhoudsplannen zijn gebaseerd op de CROW-systematiek zoals beschreven in **Bijlage X** bij deze overeenkomst. Verhuurder en huurder zullen zorgdragen voor een gemiddeld onderhoudsniveau B met dien verstande dat voor asfaltpaden het minimale gemiddelde onderhoudsniveau is bepaald op niveau C. De kwaliteit van het onderhoud wordt beoordeeld door hiervoor gecertificeerde bureaus en/of adviseurs.
- 13.3** Indien Verhuurder het nodig oordeelt in of op het gehuurde onderhouds-, herstel-, vernieuwings- en/of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, of indien deze werkzaamheden nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven, zal Verhuurder over de duur en het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden alsmede over de wijze waarop en de mate waarin deze werkzaamheden overlast veroorzaken aan Huurder, vooraf overleg met Huurder plegen. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel mogelijk te beperken. Artikel 7:220 BW is niet van toepassing. De uitvoering door Verhuurder van de in dit artikel genoemde werkzaamheden en het mogelijk daarmee gepaard gaande ongerief

en/of de daarmee voor Huurder gepaard gaande overlast levert geen gebrek in de zin van artikel 2 van de algemene bepalingen en/of artikel 7:204 lid 2 BW. Huurder zal deze werkzaamheden en daarmee mogelijk gepaard gaande overlast gedogen en Verhuurder daartoe onvoorwaardelijk in de gelegenheid stellen. Vinden deze werkzaamheden op wens van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.

Artikel 14 – Change of control

14.1 Indien Huurder een rechtspersoon is en de (indirect) bestuurder of (indirect) aandeelhouder van Huurder aandelen in deze rechtspersoon wenst over te dragen aan een derde en/of indien Huurder een wijziging van het bestuur van de vennootschap wenst te realiseren, is Huurder gehouden dat twee maanden voorafgaand aan de overdracht c.q. wijziging bij aangetekende brief te melden aan Verhuurder. Verhuurder zal in dat geval een Bibob-toets uitvoeren ten aanzien van de verkrijger van de aandelen en/of de nieuwe bestuurder(s). Indien de uitkomst van de Bibob-toets daartoe aanleiding geeft, zal Verhuurder – onverminderd haar overige rechten - ontbinding van de huurovereenkomst vorderen.

Artikel 15 – Totstandkomingsvoorbehoud

- 15.1.** Deze huurovereenkomst komt pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college. De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze huurovereenkomst.
- 15.2.** Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen huurovereenkomst tot stand tussen Partijen, dus ook geen huurovereenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.
- 15.3** Deze huurovereenkomst komt pas tot stand indien de door Verhuurder uitgevoerde Bibob-toets als bedoeld in artikel 12.1 geen aanleiding geeft om geen huurovereenkomst met Huurder te sluiten.
- 15.4** Deze huurovereenkomst komt pas tot stand nadat uit het kredietwaardigheidsonderzoek uitgevoerd door Verhuurder volgt dat Huurder voldoet aan de kredietwaardigheidseisen.

Artikel 16 – Toepasselijk recht en geschillen

- 16.1** Op deze huurovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 16.2** Bij eventuele uit deze huurovereenkomst en daaraan gerelateerde overeenkomst voortvloeiende geschillen, waaronder begrepen geschillen die slechts door één van Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen deze geschillen worden beslecht door de bevoegde rechter te Rotterdam.

Artikel 17 – Aanwezige opstallen op de huuringangsdatum

- 17.1** Indien op de huuringangsdatum zich opstallen op het gehuurde bevinden, maken deze opstallen uitdrukkelijk geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder aanvaardt ten aanzien van deze opstallen geen enkele verantwoordelijkheid voor het onderhoud, herstel, vervanging, verwijdering, sloop en/of vernieuwing.
- 17.2** ~~Verhuurder is bereid om, indien Huurder dit wenst, mee te werken aan het vestigen van een huurafhankelijk opstalrecht met betrekking tot de opstallen als bedoeld in lid 1 van dit artikel overeenkomstig de aan deze huurovereenkomst als bijlage 8 gehechte en daarvan onlosmakelijk deel uitmakende concept akte Vestiging recht van opstal. De vestiging van het afhankelijk-zakelijke recht van opstal zal alsdan voor rekening van Verhuurder plaatsvinden ten overstaan van een door Verhuurder direct na het sluiten van deze huurovereenkomst aan te wijzen notaris. De jaarlijkse retributie is nihil en is verdisconteerd in de huurprijs. Bij het eindigen van het huurafhankelijke opstalrecht is tussen Partijen over en weer geen vergoeding verschuldigd.~~
- 17.3** Huurder is, met inachtneming van hetgeen bepaald in lid 6 van dit artikel, verplicht de opstallen als bedoeld in lid 1 van dit artikel, alsmede eventueel door huurder, of een door zoals in artikel 19.1 beschreven Gebruiker, aangebrachte opstallen als bedoeld in lid 4, aan het einde van deze

huurovereenkomst voor zijn rekening en risico te verwijderen alsmede alle eventuele schade aan het gehuurde ten genoegen van Verhuurder te herstellen, tenzij Partijen daaromtrent schriftelijk andersluidende afspraken hebben gemaakt dan wel Verhuurder schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder aan Huurder geen vergoeding uit welke hoofde dan ook verschuldigd. Het bepaalde in artikel 13.3 van de algemene bepalingen is van overeenkomstige toepassing.

- 17.4 Conform artikel 8.2 van de algemene bepalingen verleent Verhuurder toestemming aan Huurder tot het plaatsen van opstallen op het gehuurde, mits deze opstallen voldoen aan de de eisen die het alsdan vigerende bestemmingsplan stelt alsmede de eisen die aan de opstallen worden gesteld in de als bijlage X bij deze overeenkomst gevoegde Kwaliteitseisen. Tevens moeten de opstallen voldoen aan alle andere eisen die daaraan van overheidswege worden gesteld. Het plaatsen van opstallen die niet aan de hiervoor gestelde eisen voldoen is expliciet niet toegestaan. Hetgeen gesteld in artikel 10 van de algemene bepalingen is van overeenkomstige toepassing.

OPTIE NUTSTUINEN:

Conform artikel 8.2 van de algemene bepalingen verleent Verhuurder toestemming aan Huurder tot het plaatsen van opstallen op het gehuurde, mits deze opstallen voldoen aan de de eisen die aan de opstallen worden gesteld in de als bijlage X bij deze overeenkomst gevoegde Kwaliteitseisen. Tevens moeten de opstallen voldoen aan alle andere eisen die daaraan van overheidswege worden gesteld. Het plaatsen van opstallen die niet aan de hiervoor gestelde eisen voldoen is expliciet niet toegestaan. Hetgeen gesteld in artikel 10 van de algemene bepalingen is van overeenkomstige toepassing.

- 17.5 De conform lid 4 van dit artikel door Huurder geplaatste opstallen maken uitdrukkelijk geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder aanvaardt ten aanzien van deze opstallen geen enkele verantwoordelijkheid voor het onderhoud, herstel, vervanging, verwijdering, sloop en/of vernieuwing van deze opstallen.

- 17.6 Indien Verhuurder de overeenkomst vanwege een zwaar algemeen belang conform artikel 3.6 heeft beëindigd is Huurder in afwijking van hetgeen in voorgaand lid bepaald niet verplicht de opstallen voor zijn rekening en risico te verwijderen. In voorkomend geval ontvangt Huurder een vergoeding voor de door hem en/ of namens of door hem aanwezige Gebruiker geplaatste opstallen. De hoogte hiervan wordt bepaald met behulp van de systematiek van de gecorrigeerde vervangingswaarde en door een door Gemeente aangewezen taxateur. De vergoeding betreft uitsluitend de opstallen c.q. de oppervlakte van de opstallen die volgens het bestemmingsplan en de voorwaarden gesteld in deze huurovereenkomst zijn toegestaan. Bij de vaststelling van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 25 jaar voor technische en economische veroudering. Bij de vaststelling van de schadeloosstelling van de opstal is een minimum bedrag van € 2.500,- (prijsspeil 2023) van toepassing. Voor alle overige kosten wordt per individuele gebruiker een bedrag van € 500 (prijsspeil 2023) beschikbaar gesteld. **Indien de desbetreffende opstal toebehoort aan een door of namens Huurder aanwezige Gebruiker zal Verhuurder, na een door hem te verrichten goedkeuring, de op basis van dit lid verschuldigde vergoeding direct aan Gebruiker voldoen.**

- 17.7 Het is Huurder, of een door of namens Huurder aanwezige Gebruiker en/of derde, expliciet verboden het gehuurde of de op het gehuurde aanwezige opstallen te gebruiken als tijdelijke of permanente verblijfsruimte, overnachtingsruimte en/of woonruimte. In 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.

Artikel 18 – Voorschriften en vergunningen

- 18.1 In afwijking van artikel 5.1 van de algemene bepalingen is Verhuurder verantwoordelijk voor het aanvragen van eventueel benodigde kapvergunningen voor de op het Gehuurde aanwezige bomen en het voldoen van de eventueel aan deze aanvragen verbonden leges.

Met opmerkingen [VFv(8)]: INDIEN NUTSTUIN, zie optie 2. Keuze maken dus!

Met opmerkingen [VFv(9)]: Schrappen bij Nutstuinen.

Artikel 19 – Onderhuur en gebruik

- 19.1** In afwijking van artikel 11.1 en van de Algemene Bepalingen verleent Verhuurder hierbij toestemming aan Huurder om een Verblijfstuin op het Gehuurde in gebruik te geven aan een Gebruiker. Huurder dient daarbij de voorschriften omtrent het in gebruik geven van het Gehuurde aan natuurlijke personen zoals gesteld onder “2. VERHURINGEN C.Q. IN GEBRUIKGAVE” in de als bijlage X aangehechte Kwaliteitseisen na te leven..
- 19.2** Het in gebruik geven, op welke wijze dan ook, van het gehuurde door huurder aan andere (rechts)personen dan hiervoor aangegeven, en/of in strijd met de voorschriften uit de Kwaliteitseisen, is niet toegestaan. Artikel 11.2 van de algemene bepalingen is hierop van toepassing.
- 19.2** Huurder is verplicht de voorwaarden en bepalingen uit deze huurovereenkomst op te leggen aan de Gebruiker en blijft verantwoordelijk voor de nakoming van de voorwaarden en bepalingen uit deze huurovereenkomst, alsmede de algemene bepalingen, door Gebruiker.

Met opmerkingen [VFv(10): OPTIE: NUTSTUIN

Artikel 20 – Bijlagen

- 20.1** De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze huurovereenkomst:
- Bijlage 1: BIBOB-vragenlijst;
 - Bijlage 2: Verhuurtekening;
 - Bijlage 3: Overzicht m2 per individuele tuin
 - Bijlage 4: algemene bepalingen grondhuur
 - Bijlage 5: demarcatielijst;
 - Bijlage 6: Kwaliteitseisen
 - Bijlage 7: CROW Systematiek

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te Rotterdam,

Plaats

Datum

Plaats

Datum

Verhuurder,
[naam]
[functie]

Huurder,
[naam]
[functie]