

REACTIE OP HUUROVEREENKOMST

Vooraf:

Gemeente heeft recht om huurovereenkomst met verenigingen te beëindigen.
AVVN heeft ongelijk. In de overeenkomst met de SVIN stond, artikel 4.7:

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.

Algemeen:

Typfouten, onduidelijke verwijzingen. Tekst die niet op de doelgroep van toepassing is.

Pagina 1.

Onduidelijke bepalingen zonder expliciete definitie, waardoor multi-interpretabel:

*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;*

Onduidelijk hoe 'kostendekkende huur' is opgebouwd:

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.

Pagina 2.

Beseft de gemeente dat door dergelijke eisen over Bibob en VOG, het NOG lastiger wordt in deze tijd om vrijwilligers te vinden die bereid zijn veeleisenden en tijdrovende bestuurlijke taken omniet uit te voeren:

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan onder het voorbehoud dat de door Verhuurder uitgevoerde Bibob-toets geen aanleiding geeft om geen huurovereenkomst met Huurder te sluiten;

Wat wordt bedoeld met aanbiedingsbrief, daarvan is geen voorbeeld. Wat zijn essentialia?
Partijen in de aanbiedingsbrief 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 aanbiedingsbrief opgenomen voorbehouden

In hoeverre hebben wij inzicht in kostendekkende huur in verleden, heden en toekomst?
Hoe weten wij dat er een eerlijke prijs berekend wordt? De omschrijving is multi-interpretabel:

Hierin zijn – voor zover aan de orde – de volgende componenten opgenomen: kapitaallasten, zakelijke lasten (eigenaarslasten), onderhoudskosten, overige kosten, verzekeringskosten en beheerkosten.

Artikel 1.1 Er is achterstallig onderhoud, maar toch staat deze bepaling er bij aanvaarding van gehuurde. Dat is niet acceptabel.

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.

Artikel 1.7 Onduidelijk waarom dat nu opgenomen is. Zijn er onjuiste cijfers in oploop wat oppervlakte betreft?

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.

Artikel 2.5 Waarom wordt dat hier gemeld? Dat hoort dan toch in de kwaliteitseisen? Het is heel onhandig om op twee verschillende plekken bepalingen te hebben die niet overeenkomen.

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.”

Artikel 3.2 Waarom wordt hier eerst een onderscheid gemaakt naar 2032 en niet gewoon elke 5 jaar?

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.

Artikel 3.5 Bij opheffing dus geen compensatie.

Pagina 3

Artikel 3.6 Opheffing kan dus met 12 maanden.

Artikel 4.2 en 4.3 die doorgehaald zijn. Hieruit lijkt te blijken dat er gewoon een commercieel huurcontract omgebouwd is.

Artikel 4.6 en 4.9. Per kwartaal betalen levert in het eerste kwartaal problemen op.

Want als vanaf 2024 het 1e kwartaal per 1 januari betaald moet worden, dan hebben wij de gelden nog niet binnen tenzij wij onze procedures veranderen en leden eerder moeten betalen.

4.6 Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangdatum

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

Pagina 4

Artikel 4.8 Staat een fout in

Dit bedrag is inclusief omzetbelasting

Pagina 5

Artikel 6 over asbest. Er is al wel asbest geconstateerd.

Artikel 7. Wat zijn de taken en bevoegdheden van de beheerder?

Artikel 8. Waar slaat dat nou weer op? Volstrekt niet van toepassing.

Pagina 6

Artikel 9 over kabels en leidingen. Hoe gaat de gemeente om met een bestaande situatie waarbij allang bestrating ligt over kabels?

Artikel 10 zekerheden. Is dat een serieus artikel of fout overgenomen? Waar halen wij het geld vandaan voor zo'n bedrag?

Artikel 11, zie opmerkingen bij definties op pagina 2 over kostendekkende huurprijs.

Artikel 12.1 Wie wordt bedoeld met 'onderhuurder'? + Wat wordt bedoeld met veranderende omstandigheden? Elke bestuurswisseling? Elke wisseling van tuinlid? *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.*

Artikel 12.2 Dit betekent dus dat alle leden van een vereniging de dupe kunnen zijn van 1 foute bestuurder. Want het huurcontract kan dan per omgaande, zonder compensatie, beëindigd worden.

Pagina 7

Artikel 12.6 Hiermee worden verenigingsbesturen in feite vogelvrij.

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.

Artikel 13.1 Het is dus zaak om die demarcatielijst heel nauwkeurig te checken, want anders draai je als vereniging op voor onderhoud wat mogelijk niet jouw taak is.
Al het niet in de demarcatielijst genoemde onderhoud, herstel en vernieuwing komt voor rekening en risico van huurder.

Artikel 13.2 Er wordt gesproken van een meerjaren onderhoudsplan. Waar is dat?

Artikel 13.3 Er moet ook een clause opgenomen worden over schade door werkzaamheden van de gemeente / uitvoerder.

Pagina 8

Artikel 14 Change of control (hebben ze geen Nederlands daarvoor). Hoort niet in de huurovereenkomst met verenigingen.

Artikel 15.1 Dus alle huurovereenkomsten gaan eerst langs het college voor goedkeuring?
Hoe lang duurt dat?

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 constitutioneel vereiste voor de totstandkoming van deze huurovereenkomst.

Artikel 15.4 over kredietwaardigheid. Hoort hier niet.

Deze huurovereenkomst komt pas tot stand nadat uit het kredietwaardigheidsonderzoek uitgevoerd door Verhuurder volgt dat Huurder voldoet aan de kredietwaardigheidseisen.

Artikel 17.1 Wij hebben opstallen die door de gemeente gebouwd zijn en die onderhoud behoeven. Met dit artikel wordt dat uitgesloten. Dus niet aanvaardbaar.

Indien op de huringangsdatum 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.

Artikel 17.3 Als dit in de overeenkomst staat, dan kunnen wij die niet aangaan! Wij kunnen niet zelf aan het eind van de huurperiode alles verwijderen.

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.

Zie ook 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.

Artikel 17.4 Hoe gaat de gemeente om met al geplaatste opstallen?

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 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.

Artikel 17.6 Dus als de gemeente gewoon na 5 jaar opzegt, zonder zwaarwegende reden, is er geen compensatie en moeten wij zelf alles opruimen.

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.

Artikel 17.7 Dus een vereniging moet gaan betalen voor een individuele tuinder die zich er niet aan houdt? Of hoe moet het anders geregeld worden. En hoe zit het met het gedogen van overnachting in de zomerperiode, die wordt hier niet genoemd.

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 18.1 Waarom staat dat niet gewoon in de Algemene Bepalingen. Nu weer op twee plekken verschillende afspraken.

Verder betekent het dus dat tuinders niet meer zelf over hun bomen mogen beslissen. En hoe zit het dan met de zaagploeg?

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.

Pagina 10

Artikel 19.1 De verwijzing naar 11.1 in dit document klopt helemaal niet. Moet zijn Algemene Bepalingen.

In afwijking van artikel 11.1 en van de Algemene Bepalingen verleent Verhuurder hierbij toestemming aan Huurder