



Leiden

HUUROVEREENKOMST

Gemeente Leiden te Leiden, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur van het Sportbedrijf Leiden, de heer B. Paauw, verder te noemen 'de verhuurder';

en

Leidse Bond van Amateurtuinders, gevestigd te Leiden, ten deze ingevolge artikel 12, lid 2 van de statuten vertegenwoordigd door diens voorzitter, J. van Hooven, en secretaris G. Veldhuyzen, hierna te noemen 'de huurder':

hierna ook gezamenlijk aangeduid als '**partijen**',

In aanmerking nemende:

dat de verhuurder reeds bij overeenkomst van 23 mei 2001 de aan partijen bekende onbebouwd percelen, welke door huurder ook wel "complexen" worden genoemd, verhuurt aan huurder;

dat partijen deze huurrelatie willen voortzetten;

huurder heeft verzocht om een nieuwe overeenkomst om de huurrelatie te verlengen alsmede om tegelijkertijd aan te passen wat betreft onder meer de vergoeding en onderhoudsverplichting van huurder;

dat het verzoek van huurder ook aanleiding heeft gegeven om de (oude) huurovereenkomst te actualiseren en te verduidelijken;

dat de in de overeenkomst ook bepalingen zijn opgenomen die duidelijk de verhouding huurder en tuinlid en niet zozeer de huurrelatie tussen verhuurder en huurder betreffen. Deze bepalingen zijn hier enkel ter informatie voor verhuurder opgenomen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Huurobjecten

1. Partijen verklaren over en weer ingaande 1 november 2011, onbebouwd te hebben verhuurd en gehuurd de aan beide partijen bekende percelen grond, het gehuurde, gelegen:

Locatie	Tuinvereniging	aantal bruto m ²
Noord	Ons Buiten	167.754 m ²
Nachtegaallaan	Het Zonneveld	15.700 m ²
Cronesteynsepolder	Cronesteyn	164.000 m ²
Oostvlietpolder	Oostvliet	53.130 m ²
Oostvlietpolder	O.T.V.	11.631 m ²
Oostvlietpolder	Roomburg	33.600 m ²

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder



Een en ander zoals aangegeven op de kaarten / tekeningen, met perceelnummers, van de huurobjecten in Bijlage 1. die deel uitmaken van deze overeenkomst.

2. Vanwege een komende uitbreiding van de complexen Roomburg, OTV en Oostvliet zullen partijen na oplevering hiervan nadere afspraken maken omtrent de bruto oppervlakte van genoemde complexen.
3. Verschil tussen de werkelijke en aangenomen oppervlakte levert geen recht op tot wijziging van de huurprijs of tot ontbinding van de huurovereenkomst.
4. Het gehuurde wordt onbebouwd verhuurd voor volkstuinieren en moet en mag uitsluitend als zodanig worden gebruikt en ingericht. Overigens verklaart huurder met het gehuurde volledig bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.
5. De huurder zal de door hem gehuurde grond slechts in gebruik mogen geven voor volkstuinieren aan voornoemde tuinverenigingen genoemd in artikel 1, op grond van het lidmaatschap van de vereniging en met inachtneming van artikel 22 van deze huurovereenkomst, tenzij verhuurder schriftelijk toestemming verleent om een locatie aan een ander in gebruik te geven.

Artikel 2 Aanvaarding lasten

Huurder aanvaardt de percelen grond in huur met de daaraan eventueel verbonden uitwegen, overpaden dan wel andere lasten zoals die thans bestaan.

Artikel 3 Duur, verlenging en opzegging

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 10 jaar, ingaande 1 november 2011 en lopende tot en met 31 oktober 2021.
2. Alsdan wordt deze overeenkomst vervolgens voorgezet voor aansluitende perioden van telkens één jaar.
3. Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.
4. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
5. Bij tussentijdse opzegging is het gestelde onder lid 3 en 4 van dit artikel eveneens van toepassing.

Artikel 4 Huurprijs

1. De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 0,34 per m², zegge vier-en-dertig cent per m².
2. Partijen komen overeen dat verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
3. De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst met ingang van 1 januari 2012, aangepast op basis van een door de gemeente te bepalen indexering.
4. De huurprijs per jaar wordt verdeeld in 4 nota's met als vervaldata 1 april, 1 juli, 1 oktober en 20 december van ieder jaar.
5. De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in lid 4 van dit artikel zijn in één bedrag per genoemde vervaldata verschuldigd in euro's en moeten per genoemde vervaldata volledig zijn voldaan.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder



Artikel 5 Beëindiging huurovereenkomst bij overtreding of niet nakoming

Indien huurder nalatig mocht zijn in de voldoening van de huursom, op tijd en wijze omschreven in voornoemd artikel of in nakoming van een of meer zijner wettelijke of contractuele verplichtingen, zal hij door het enkel verloop van de bepaalde termijn of door enkele overtreding of niet nakoming in gebreke zijn, zonder dat het nodig zal zijn huurder bij exploit of andere akte in gebreke te stellen. In dat geval is verhuurder gerechtigd de huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk middels opzegging te beëindigen.

Artikel 6 Zorgplicht verhuurder

Verhuurder draagt er zorg voor, dat de huurobjecten zich in een zodanige staat bevinden, dat de huurder het er voor volkstuinieren gebruik van kan maken.

Artikel 7 Verrichten van metingen

Huurder moet verhuurder en de door verhuurder aan te wijzen personen te allen tijde op de percelen toelaten, waarbij de huurder moet gedogen, dat metingen worden verricht, zonder dat zij enigerlei recht op schadevergoeding wegens deze metingen kan doen gelden, tenzij de ontstane schade aan grove schuld of nalatigheid van verhuurder is te wijten.

Artikel 8 Onderhoud beschoeiing

1. De sloten en slootkanten grenzende of lopende door het complex, worden door en voor rekening van huurder schoongemaakt en onderhouden.
2. De beschoeiingen moeten in deugdelijke staat worden gehouden. De met betrekking tot de waterhuishouding in het betrokken gebied geldende en/of nader te stellen voorwaarden en voorschriften, welke onder andere worden gesteld door het Hoogheemraadschap, dienen stipt te worden nageleefd.
3. Aanleg en vervanging van de beschoeiingen is voor rekening van de verhuurder.
4. Aanleg, onderhoud en vervanging van het hoofdriool en persleidingen zijn voor rekening van verhuurder, de kosten van onderhoud aan de aansluitingen zijn voor rekening van huurder.

Artikel 9 Onderhoud beplanting

1. Het onderhoud van de op het complex aanwezige beplanting dient te geschieden door en is voor rekening van huurder.
2. Het is niet toegestaan dat composthopen of andere stoffen / materialen in de (openbare) beplantingen worden opgeslagen of gedeponerd.
3. Het branden van welke afvalstof dan ook op het tuincomplex is niet toegestaan.

Artikel 10 Huurders-onderhoudsverplichtingen divers

1. Het onderhoud van de paden, dammen, toegangshekken, bruggen, parkeerterrein, verenigingsgebouwen, hagen en ander openbaar groen dient te geschieden door en voor rekening van huurder, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Huurder stelt hiertoe een meerjaren onderhoudsplan op per volkstuincomplex. Huurder is verplicht om verhuurder een exemplaar van het meerjaren onderhoudsplan per volkstuincomplex te overhandigen.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder



2. Voor genoemde huurders-onderhoudsverplichtingen heeft het College een onderhoudssubsidie gegeven. Deze bedraagt voor het jaar 2011 € 28.898,-, uit te betalen in vier termijnen, te weten op 1 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober van ieder jaar. De subsidie wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst met ingang van 1 januari 2012, aangepast op basis van een door de gemeente te bepalen indexering.
3. Huurder heeft het beheer over de subsidie. Ingevolge de Algemene subsidieverordening dient huurder ieder jaar een begroting, een financieel jaarverslag en indien nodig een bestedingsplan in bij het College.
4. Verhuurder houdt jaarlijks een schouw per volkstuincomplex ter controle op de naleving van de meerjaren onderhoudsplannen en de staat van het onderhoud van de in lid 1 genoemde werken.
Huurder ontvangt naar aanleiding van de schouw een rapportage, hierin geconstateerde tekortkomingen dienen binnen 4 weken na verzending van de rapportage verholpen te zijn. Indien huurder zich niet houdt aan deze termijn kan verhuurder, op kosten van de huurder, de tekortkomingen verhelpen.

Artikel 11 Afwateringsgreppels

De afwateringsgreppels dienen door huurder op de aanlegdiepte en -breedte en vrij van onkruid te worden gehouden. Er mogen geen houtige gewassen in de berm van de sloten en afwateringsgreppels geplant worden, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 12 Milieuvriendelijk natuurlijk volkstuinieren

1. Huurder stimuleert het milieuvriendelijk natuurlijk tuinieren bij de in artikel 1 genoemde tuinverenigingen.
2. Huurder is gehouden om een terughoudend bestrijdingsmiddelengebruik bij de gebruikers van de volkstuinen te stimuleren en dient er in ieder geval op toe te zien dat de bepalingen van de Bestrijdingsmiddelenwet in acht worden genomen.
3. Huurder spant zich in het gebruik van tropisch hardhout in principe tegen te gaan, tenzij het tropisch hardhout gecertificeerd is.

Artikel 13 Bouwplannen tuinhuisjes

1. Met onvoorwaardelijke inachtneming van wettelijke voorschriften, in het bijzonder de bepaling van het bestemmingsplan (voor wat betreft het complex van Het Zonneveld), mogen op het gehuurde tuinhuisjes met een oppervlakte van maximaal 29 m² of een schuurtje van maximaal 12 m² worden opgericht met inachtneming van artikel 13.
2. Op het complex van Het Zonneveld mag iedere volkstuin met een grondoppervlakte van tenminste 250 m² een tuinhuisje en/of kas worden gebouwd met een totale oppervlakte van ten hoogste 25 m² en een hoogte van maximaal 2,50 m.
3. Door de huurder wordt een bouwcommissie aangewezen, die alle te bouwen tuinhuisjes, schuren en broeikassen vooraf, volgens ingediende tekening met toelichting, zal beoordelen op constructie en architectuur. De bouwcommissie kan desgevraagd ook de volkstuinders adviseren. Alle op het complex op te richten opstallen zullen ter verkrijging van de vereiste bouwvergunning of toestemming, voorafgaand aan de besluitvorming ter zake bij de gemeente laten informeren, nadat de bouwcommissie van huurder de aanvrager ter zake de heeft geadviseerd.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

4. Een bouwvergunning of toestemming wordt verleend aan de aanvrager. Huurder ontvangt van de aanvrager een kopie ter controle van illegale opstallen waarvoor de huurder aansprakelijk is. Ook in geval de gevraagde bouwvergunning of toestemming niet is verleend, ontvangt huurder van de aanvrager een kopie daarvan.
5. Er mag in de tuinhuisjes die zijn aangesloten op de riolering uitsluitend overnacht worden in de periode van 1 april tot 1 november.

Artikel 14 Tuinhuisjes en aansluiting op riolering

1. Eventueel te bouwen tuinhuisjes met water en closet, moeten aangesloten worden op kosten van het tuinlid en na controle door de gemeente, op de riolering, indien een uitlegger aanwezig is.
2. Wanneer geen uitlegger aanwezig is, blijft het bovenstaande lid van kracht, met de restrictie, dat de uitlegger op kosten van degene die om een aansluiting verzoekt, wordt aangesloten door de gemeente.
3. Is op een complex geen riolering aanwezig en is het bouwen van een tuinhuisje volgens het bestemmingsplan toegestaan dan is dat toegestaan zonder water-en toiletaansluiting.
4. Ook schuurtjes, maximaal 12 m², waarin zich een toilet bevindt moeten aangesloten worden op de riolering, bij het ontbreken van riolering mogen er geen toiletten in de schuurtjes aangebracht worden.

Artikel 15 Verenigingsgebouw

1. Een eventueel op het complex, door en voor rekening van de huurder of tuinvereniging op te richten verenigingsgebouw moet door en voor rekening van de huurder / tuinvereniging worden onderhouden ten genoegen van de verhuurder.
2. Het verenigingsgebouw mag alleen gebruikt worden ten behoeve van activiteiten van de huurder en de aangesloten tuinverenigingen in het kader van de doelstellingen van de amateurtuinders zoals verwoord in de statuten.
3. Onderverhuur of gratis ingebruikgeving is zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan. Bij overtreding van dit artikel is een boete van € 500,- per overtreding per dag verschuldigd.
4. Huurder verplicht zich alle benodigde vergunningen te verwerven, zoals wettelijke of in plaatselijke verordeningen vastgesteld, ter exploitatie van het verenigingsgebouw.

Artikel 16 Relatie publiekrechtelijke regels en vergunningen e.d.

Onverminderd het overige in huurovereenkomst bepaalde zal huurder geheel en voor eigen rekening en risico moeten zorgen dat voor het gebruik van de gehuurde percelen de vereiste vergunningen e.d. zijn verleend, terwijl de weigering of intrekking daarvan nimmer aanleiding zal kunnen geven tot wat voor actie dan ook tegen verhuurder. Huurder kan aan het bestaan van de huurovereenkomst geen rechten onttelen met betrekking tot de verkrijging van de vergunningen of tot de verkrijging van enig andere noodzakelijk publiekrechtelijke toestemming e.d. van de gemeente of van andere overheidsinstanties.

Paraaf verhuurder



Paraaf huurder





Artikel 17 Schade en uitsluiting aansprakelijkheid

1. Huurder draagt het risico van schade aan opstallen, zoals bedoeld in artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek.
2. Huurder draagt elk risico van schade, van welke aard dan ook.
3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die de huurder lijdt ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan de gehuurde percelen.
4. De verhuurder kan nimmer aansprakelijk worden gesteld voor schade aan mens, dier of eigendommen als gevolg van de onderhoudsstaat van de volkstuincomplexen.
5. Huurder is verantwoordelijk voor alle aanwezige personen, dieren of goederen, die zich op de gehuurde percelen bevinden, en de huurder is aansprakelijk voor alle gevolgen die voortvloeien uit het gebruik van het gehuurde en de hem ter beschikking gestelde voorzieningen.
6. Huurder vrijwaart de verhuurder van elke aansprakelijkheid die verhuurder jegens derden zou hebben of krijgen, tenzij er sprake is van aantoonbare nalatigheden of fouten door verhuurder. Huurder dient deze nalatigheden of fouten aan te tonen.
7. Huurder dient zich te verzekeren tegen de aansprakelijkheid uit voornoemd vrijwaringbeding.
8. De totale aansprakelijkheid van verhuurder wegens toerekenbare tekortkomingen in de nakoming van haar verplichtingen tegenover huurder uit hoofde van deze overeenkomst is beperkt tot het door verhuurder verzekerde bedrag. Daarbij is verhuurder jegens huurder uitsluitend aansprakelijk voor schade als deze schade is veroorzaakt door opzet of grove schuld van verhuurder. Huurder dient deze opzet en grove schuld aan te tonen. Aansprakelijkheid van verhuurder voor indirecte schade is door partijen uitgesloten.
9. Huurder is verantwoordelijk voor de veiligheid op de gehuurde percelen. Huurder draagt zorg voor voldoende en gekwalificeerd toezicht op de veiligheid van personen op de gehuurde percelen en spant zich in dat schade zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Artikel 18 Kosten vuilafvoer, wga, etc.

1. Kosten voor vuilafvoer, water, gas, elektra en/of andere vormen van energielevering zijn voor rekening van huurder, alsmede de betreffende leidingen na de hoofdmeter.
2. Huurder moet de aansluitingen aanvragen.
3. Het gebruik van LPG is niet toegestaan, tenzij schriftelijk toestemming is verleend door de verhuurder.

Artikel 19 Verwijderen opstallen

1. De in strijd met artikel 12, 13, 14 en 15 aanwezige opstallen of voorzieningen moeten door en voor rekening van de huurder worden verwijderd binnen een door verhuurder te stellen termijn.
2. Indien huurder niet binnen deze termijn aan haar verplichting voldoet, is verhuurder bevoegd om voor rekening van huurder deze opstallen en voorzieningen te verwijderen.

Artikel 20 Verbod houden van kleinvee/pluimvee

Het houden van kleinvee/pluimvee is behoudens schriftelijke toestemming van verhuurder verboden op de betreffende complexen.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder



Artikel 21 Overnamewaarde en vrijkomen tuin

1. Indien een tuinlid bij huurder het gebruik van de volkstuin wil beëindigen, wordt de overnamewaarde van de opstallen bepaald door een door de huurder per tuinvereniging in te stellen commissie van minimaal 3 personen, die zo objectief mogelijk de waarde van de te verlaten opstal(len) zal bepalen. De maximale waarde bedraagt, in afwijking van het genoemde in artikel 15, lid e van het convenant € 16.000,-. De huurder stelt via het congres een commissie in die bij geschil een bindend advies zal geven aan het bestuur.
2. De huurder zal, en daarmee de aangesloten tuinverenigingen, bij het vrijkomen van een tuin, de bij voorkeur in Leiden woonachtige aspirant-tuinders benaderen naar volgorde in tijdsduur van de wachtlijst. De huurder kan en mag om sociale redenen van deze volgorde afwijken, dit ter beoordeling van de huurder of het bestuur van de tuinvereniging.

Artikel 22 Statuten en reglementen huurder

Statuten en reglementen van de huurder en van de aangesloten tuinverenigingen dienen gebaseerd te zijn op deze overeenkomst en mogen geen bepalingen bevatten die strijdig zijn met deze overeenkomst. Huurder draagt hiervoor zorg.

Artikel 23 Aanslag WOZ en andere lasten

1. De gemeentelijke aanslag WOZ (gebruikersgedeelte) is voor rekening van de verhuurder.
2. Alle andere lasten (waaronder polderlasten, lozingsrecht, rioolbelasting, verontreinigingsheffing Hoogheemraadschap, e.d.) komen voor rekening van de huurder.

Artikel 24 Opzegging huurovereenkomst

1. Bij beëindiging van de huurovereenkomst, anders dan voorzien als bedoeld in artikel 5, door middel van opzegging vanwege verhuurder, kan de huurder of de tuinvereniging, afhankelijk wie naar het oordeel van verhuurder als rechthebbende daarop dient te worden aangemerkt, recht hebben op vergoeding van de door verhuurder vast te stellen waarde van de verenigingsgebouwen, met dien verstande dat eventuele directe-of indirecte subsidie van het College / gemeentewege daarop in mindering zullen worden gebracht.
2. Bij beëindiging van de huurovereenkomst op grond van het eerste lid van dit artikel treedt het convenant tussen huurder en verhuurder dd. 16 april 1998 in werking.

Paraaf verhuurder

BP

Paraaf huurder



Artikel 25 Boete

1. Ingeval de huurder een of meer van de in deze overeenkomst genoemde verplichtingen niet, of niet ten volle mocht nakomen, dan wel overtreden of in strijd daarmee mocht handelen, zal verhuurder, onverminderd het bepaald in artikel 5, van huurder als boete voor iedere overtreding of niet nakoming der voorwaarden kunnen vorderen en zal huurder verschuldigd zijn een bedrag van € 250,-, zegge tweehonderdvijftig euro, van iedere dag dat de overtreding voortduurt, welke boete binnen acht dagen na schriftelijke aanmaning door de huurder moet zijn voldaan, ongeacht het recht van de verhuurder om alsnog nakoming van het bepaalde op de bepalingen te vorderen.
2. Lid 1 van dit artikel kan worden toegepast nadat de termijn van schriftelijke ingebrekestelling door de verhuurder verstreken is.

Artikel 26 Contactpersonen

Voor de uitvoering van de huurovereenkomst kiest verhuurder als contactpersoon: het Sportbedrijf Leiden van de gemeente Leiden.

Voor de uitvoering van de huurovereenkomst kiest huurder als contactpersoon: het bestuur van de Leidse Bond van Amateursporters.

Artikel 27 Slotbepalingen

1. In alle gevallen waarin deze huurovereenkomst en wettelijke regelgeving niet voorziet, beslist verhuurder na advies van huurder.
2. Hiermede zijn alle eerdere huurovereenkomsten tussen huurder en verhuurder vervallen.

Artikel 28 Bijlagen

- Bijlage 1: Door partijen geparafeerde kaarten / tekeningen, met perceelnummers van de huurobjecten;
- Bijlage 2: Statuten Leidse Bond van Amateursporters;
- Bijlage 3: Convenant d.d. 16 april 1998.

Leiden, 2 november 2011

Voor de huurder

J. van Hooven
voorzitter
Leidse bond van Amateursporters

G. Veldhuyzen

secretaris
Leidse bond van Amateursporters

Voor de verhuurder

B. Paauw
directeur Sportbedrijf Leiden
Gemeente Leiden



BOVENAANZICHT VAN DE LEGENDE SLOOT IN BERGEEN, DKS. NUTTEN, WEST

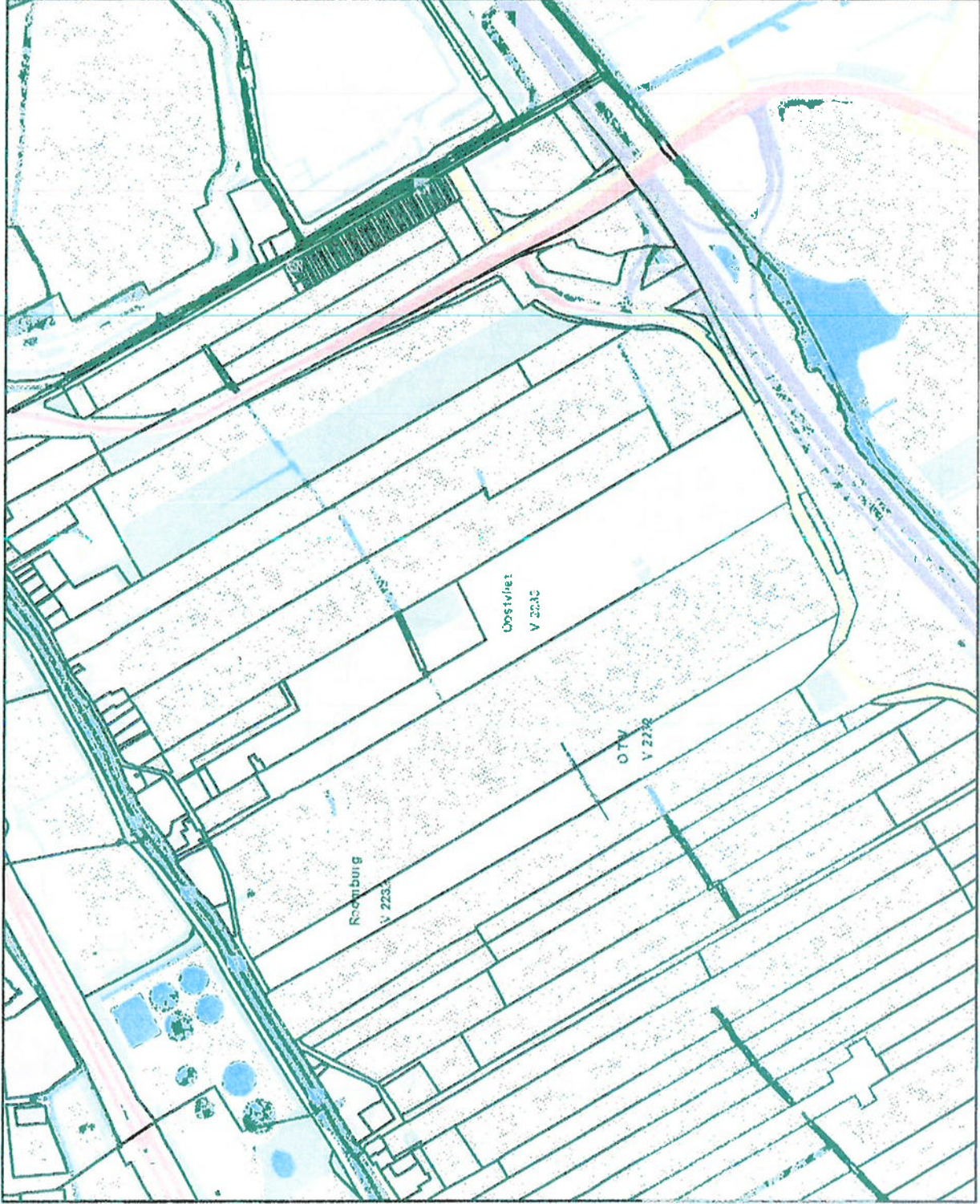
Aankomst 1848	
1. ...	...
2. ...	...
3. ...	...
4. ...	...
5. ...	...
6. ...	...
7. ...	...
8. ...	...
9. ...	...
10. ...	...
11. ...	...
12. ...	...
13. ...	...
14. ...	...
15. ...	...
16. ...	...
17. ...	...
18. ...	...
19. ...	...
20. ...	...
21. ...	...
22. ...	...
23. ...	...
24. ...	...
25. ...	...
26. ...	...
27. ...	...
28. ...	...
29. ...	...
30. ...	...
31. ...	...
32. ...	...
33. ...	...
34. ...	...
35. ...	...
36. ...	...
37. ...	...
38. ...	...
39. ...	...
40. ...	...
41. ...	...
42. ...	...
43. ...	...
44. ...	...
45. ...	...
46. ...	...
47. ...	...
48. ...	...
49. ...	...
50. ...	...
51. ...	...
52. ...	...
53. ...	...
54. ...	...
55. ...	...
56. ...	...
57. ...	...
58. ...	...
59. ...	...
60. ...	...
61. ...	...
62. ...	...
63. ...	...
64. ...	...
65. ...	...
66. ...	...
67. ...	...
68. ...	...
69. ...	...
70. ...	...
71. ...	...
72. ...	...
73. ...	...
74. ...	...
75. ...	...
76. ...	...
77. ...	...
78. ...	...
79. ...	...
80. ...	...
81. ...	...
82. ...	...
83. ...	...
84. ...	...
85. ...	...
86. ...	...
87. ...	...
88. ...	...
89. ...	...
90. ...	...
91. ...	...
92. ...	...
93. ...	...
94. ...	...
95. ...	...
96. ...	...
97. ...	...
98. ...	...
99. ...	...
100. ...	...

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in black ink.

Handwritten signature in blue ink.

Kadaster

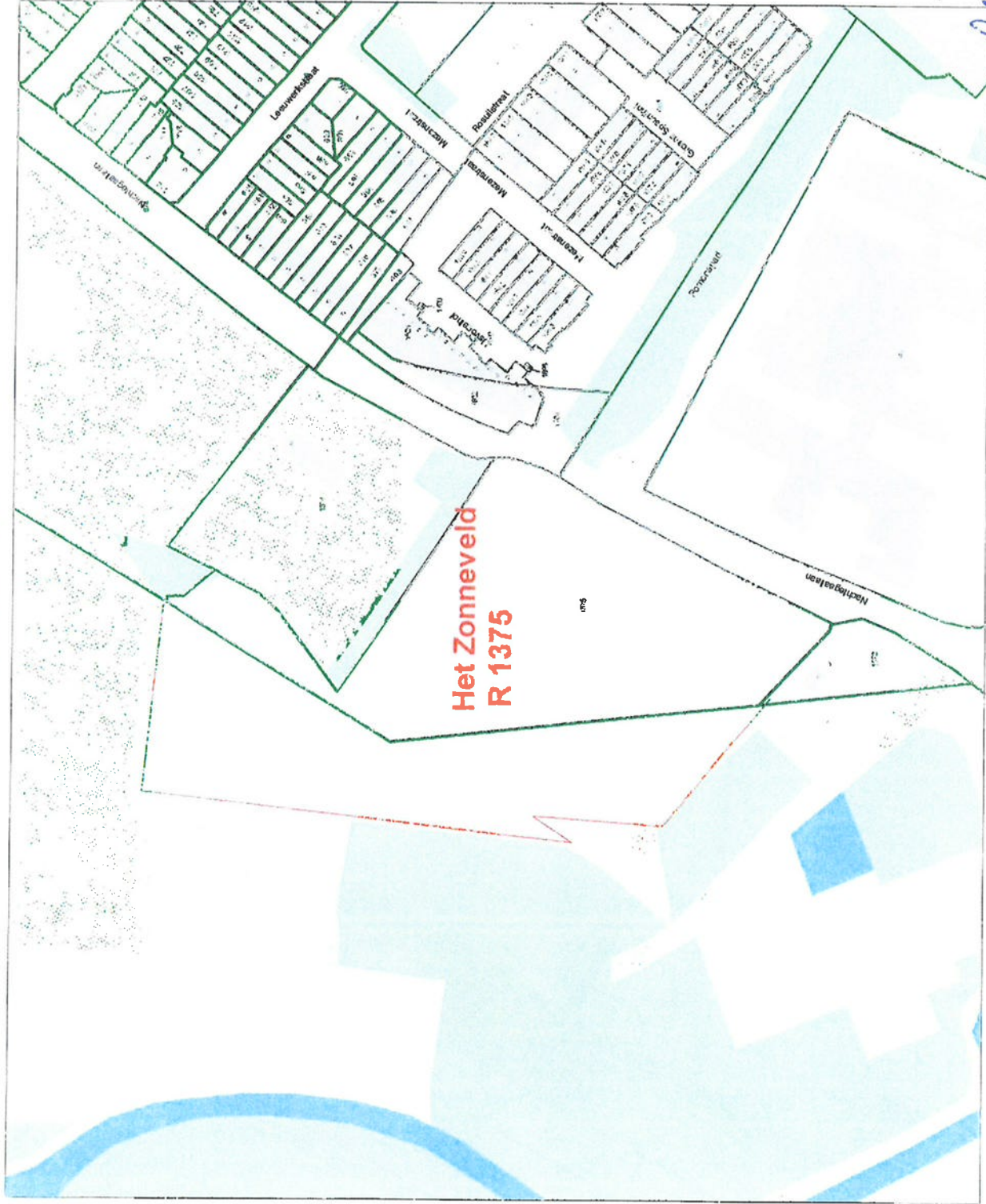


Schaal ca. 1 : 8500
SleutelGIS

BR

[Handwritten signature]

Kadaster

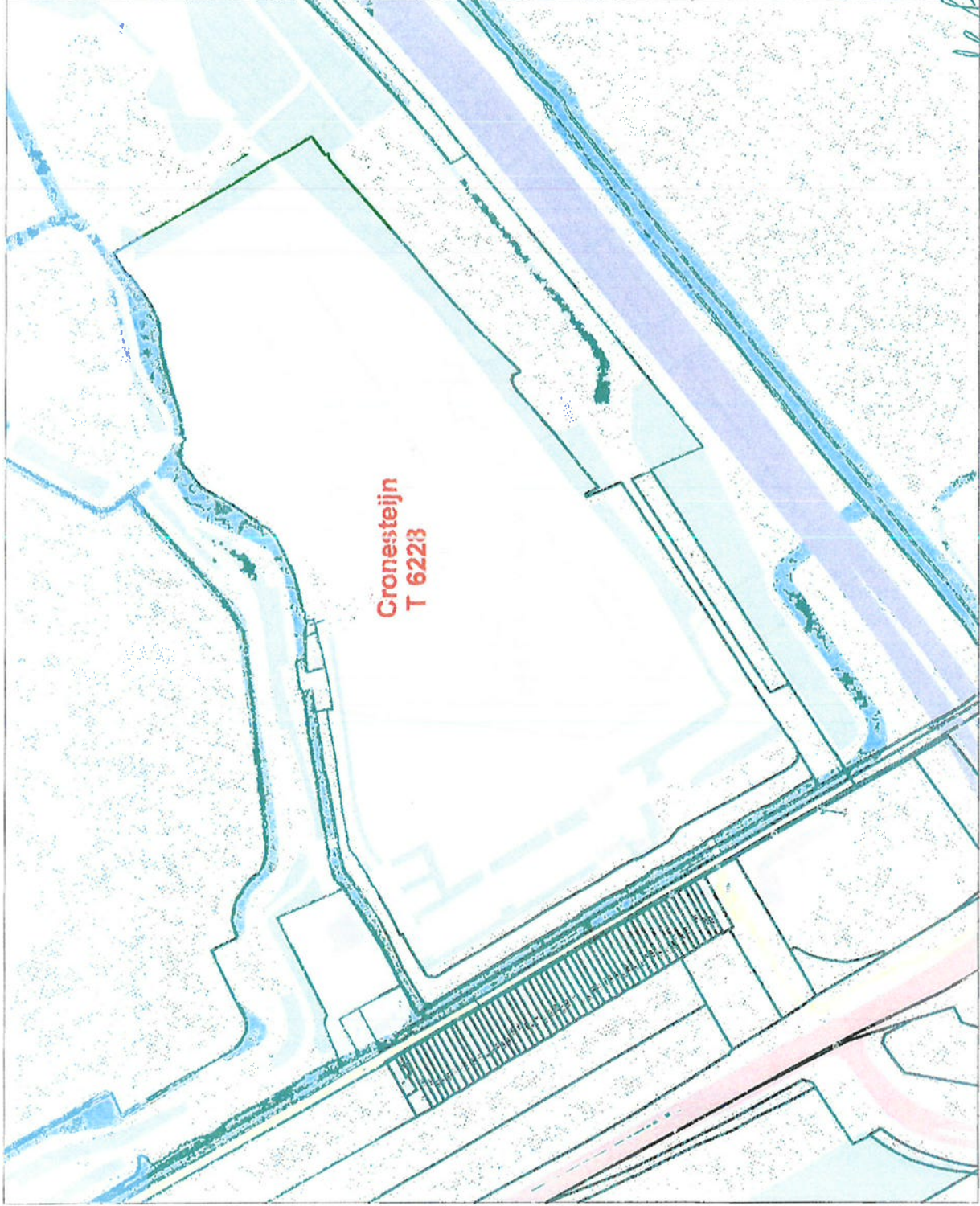


Schaal ca. 1 : 1800
SleutelGIS

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Kadaster



Schaal ca. 1 : 4000
SleutelGIS

JA