



O v e r e e n k o m s t

Volkstuinencomplex in de Noorderhoek te Sneek

De ondergetekenden,

1. mevrouw G. Akkerman-Wielinga, wonende te Sneek, wethouder van de gemeente Súdwest Fryslân, te dezen optredende als loco-burgemeester en in die hoedanigheid genoemde gemeente bij deze overeenkomst rechtsgeldig vertegenwoordigende, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 11 mei 2011, hierna te noemen: **“de gemeente”** ;

en

2. de heer J. Degen, wonende te 8604 CV Sneek, Gudsekop 19, en de heer J.J. Bakker, wonende te 8602 XV Sneek, Dr. Obe Postmastraat 23, die in hun hoedanigheid van respectievelijk voorzitter en secretaris de Vereniging van Volkstuinders “Nut en Genoegen”, gevestigd te Sneek, rechtsgeldig vertegenwoordigen, hierna te noemen: **“de vereniging”**;

verklaren hierbij te zijn aangegaan de overeenkomst waarbij:

A. de gemeente heeft verhuurd en de vereniging in huur heeft aangenomen: het bij partijen voldoende bekend zijnde volkstuincomplex ter grootte van circa 48.970 m², eigendom van de gemeente en gelegen in de Noorderhoek te Sneek, deel uitmakende van de percelen, kadastraal bekend gemeente Sneek, sectie E, nummers 380 en 5273, dit met uitzondering van het hieronder bij B. beschreven terreingedeelte, welk volkstuincomplex op de bij deze overeenkomst behorende tekening in een lichte grijs tint is aangeduid,

B. de gemeente heeft verleend en de vereniging heeft aangenomen: het zakelijk recht van opstal op het terreingedeelte ter grootte van circa 1.126 m², eigendom van de gemeente, voor het plaatsen, hebben en houden van een verenigingsgebouw dat eigendom is van de vereniging, welk terreingedeelte als zodanig is uitgezonderd van het onder A. beschreven complex, deel uitmakende van de percelen, kadastraal bekend gemeente Sneek, sectie E, nummers 380 en 5273, en welk terreingedeelte op de bij deze overeenkomst behorende tekening met een donkere grijs tint is aangeduid.

Algemene bepalingen

01. Relatie huur en opstalrecht

De functies en het gebruik van het volkstuincomplex en het verenigingsgebouw zijn onlosmakelijk verbonden. Zij kunnen niet los van elkaar worden beëindigd of gewijzigd. Daarom bevat deze overeenkomst zowel de bepalingen m.b.t. de huur van het complex als m.b.t. het opstalrecht van het gebouw.

02. Periode, opzegging

De huur en het opstalrecht gaan in op 1 juni 2011 en lopen voor onbepaalde tijd. Partijen kunnen opzeggen bij aangetekende brief met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste een jaar en zullen die voorgenomen opzegging zodra mogelijk bij de andere partij aankondigen. Wegens het niet in acht nemen van de opzegtermijn kan de andere partij vergoeding vorderen van daaruit voortvloeiende schade.

De gemeente zal – behoudens haar in de overeenkomst vermelde rechten bij verzuim van de vereniging – alleen opzeggen als zij vanwege een voorgenomen bestemmingswijziging weer over het complex of de ondergrond, dan wel een gedeelte, wil beschikken. In dat geval zal zij vooraf overleg plegen met de vereniging. De gemeente heeft daarbij de verplichting – dit naar redelijkheid en gelet op de behoefte van dat moment aan deze voorziening – alles in het werk te stellen om de vereniging een alternatieve locatie aan te kunnen bieden.

03. Overdracht van rechten c.a.

De vereniging mag haar gebouw, het opstalrecht en haar overige rechten uit deze overeenkomst alleen met schriftelijke toestemming vooraf van de gemeente (deels) aan een ander overdragen, toedelen, in gebruik geven of belasten, op welke wijze of in welke vorm ook, hieronder begrepen het vestigen van hypotheek. Daarbij is het uitgangspunt dat zij te allen tijde aansprakelijk blijft tegenover de gemeente. Mocht dat laatste niet haalbaar zijn, dan zullen partijen deze overeenkomst beëindigen of een aangepaste overeenkomst sluiten.

04. Schade, verzekering, herstel

De vereniging is aansprakelijk voor alle schade die in de contractperiode aan het gebouw en de ondergrond ontstaat en zal zich daartegen voldoende verzekeren (zoals brand en wettelijke aansprakelijkheid). Zij is aansprakelijk voor schade aan het complex, tenzij zij aantoonst dat die schade haar in redelijkheid, met inachtneming van de overeenkomst, niet is toe te rekenen. De vereniging is aansprakelijk voor schade aan derden of de omgeving, als die schade uit het gebruik van het gebouw of complex voortvloeit. De gemeente is niet aansprakelijk voor schade aan personen, aan zaken van de vereniging of van onderhuurders, die zich op het complex of in het gebouw bevinden.

De vereniging ziet erop toe dat schade, ook die uit weersgesteldheid, aan het gebouw en het complex zoveel mogelijk wordt voorkomen en beperkt. Zij informeert de gemeente tijdig over schade die is, of dreigt te ontstaan. De vereniging zorgt voor een tijdig herstel van schade, als dat in redelijkheid tot haar onderhoudsplicht behoort. Zo nodig zal t.a.v. schade aan het complex tussen partijen een kostenverdeling worden gemaakt. Als de vereniging voor haar aandeel in gebreke blijft tot herstel van het complex, kan de gemeente dat zelf uitvoeren op kosten van de vereniging.

05. Ontheffingen – toestemmingen

De gemeente houdt de bevoegdheid om de vereniging ontheffing of toestemming te verlenen m.b.t. de in de overeenkomst opgenomen verboden en verplichtingen. Aan de ontheffing of toestemming kan de gemeente voorwaarden en termijnen verbinden. De vereniging kan zich uitsluitend op een ontheffing of toestemming beroepen als zij beschikt over een door of namens het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente ondertekende brief waarin dit is vastgelegd. Deze brief wordt – eventueel slechts voor de duur van de daarin vermelde geldigheid – aangemerkt als onderdeel van de overeenkomst.

06. Verzuim, gevolgen ervan

Elk der partijen kan constateren dat de andere partij toerekenbaar tekortschiet in het nakomen van deze overeenkomst. Hier wordt tevens onder verstaan: het feitelijk niet meer gebruiken van het gebouw of complex conform deze overeenkomst. De benadeelde partij kan de andere partij schriftelijk in gebreke stellen. Daarbij moet hij een redelijke termijn bieden om alsnog na te komen. Als de nakoming binnen de geboden termijn is uitgebleven, is de andere partij “in verzuim”.

Bij verzuim kan de andere partij nakoming en schadevergoeding vorderen. Daarnaast heeft elke partij het recht om het contract wegens verzuim op te zeggen. Dat moet de andere partij worden bericht bij exploit met een opzegtermijn van ten minste een maand. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens worden betekend aan de (indien daar sprake van is) hypotheekhouder en anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het opstalrecht in de openbare registers staan ingeschreven. De opzegging moet een redelijke termijn bevatten tot ontruiming van het complex en van het gebouw.

De gemeente kan het contract ook opzeggen als de vereniging is opgeheven, ter ziele is gegaan, in staat van ontbinding, faillissement of liquidatie verkeert, of als blijkt dat haar rechten toch (zonder toestemming van de gemeente) aan een ander zijn overgegaan.

07. Oplevering complex en gebouw bij einde contract

Bij het einde van het contract zal de vereniging het complex en het gebouw aan de gemeente opleveren, vrij van alle (gebruiks-) rechten of beperkingen. De oplevering geschiedt ten genoegen van de gemeente. Indien redelijkerwijs mogelijk ruim vóór de einddatum, maar uiterlijk binnen een maand erna, geeft de gemeente te kennen waaraan de oplevering minimaal moet voldoen en binnen welke termijn deze moet plaatsvinden. Als de vereniging daaraan niet of niet tijdig voldoet, heeft de gemeente het recht om de noodzakelijke werkzaamheden zelf uit te voeren op kosten van de vereniging. Op zaken die de vereniging bij de oplevering op het complex of in het gebouw complex heeft achtergelaten, kan zij – nadat de gemeente haar heeft aangemaand tot verwijdering – geen rechten meer doen gelden.

A. Bepalingen huur volkstuincomplex

08. Huurbetaling

De huurprijs voor het complex is gebaseerd op een bedrag per m² per jaar, berekend over het totale oppervlak aan percelen dat de vereniging heeft verhuurd. Dit bedrag is de komende jaren als volgt vastgesteld: 2012: € 0,22. 2013: € 0,26. 2014: € 0,29. De vereniging betaalt de huurprijs achteraf, dus steeds over het voorgaande jaar. Zij geeft de gemeente jaarlijks vóór 31 december een opgave van het totale oppervlak dat zij het afgelopen jaar heeft verhuurd. De gemeente stelt daarna vóór 1 maart de huurprijs over het voorgaande jaar vast en brengt deze in rekening. De vereniging betaalt de huurprijs jaarlijks voor 1 april door overschrijving naar bankrekeningnummer 28.51.49.431 ten name van de gemeente Súdwest Fryslân.

De gemeente zal het basisbedrag per m² voor het eerst per 1 januari 2015 en vervolgens elk jaar aanpassen met het percentage van de stijging van het consumentenprijsindexcijfer (reeks totale bevolking) over het voorgaande kalenderjaar.

09. Verhuur percelen, gebruik door anderen

De vereniging mag de percelen alleen verhuren aan haar leden: de gebruikers die zij aanwijst en die bij haar bekend zijn. Zij gebruikt daarvoor een standaard contract dat door de gemeente is goedgekeurd. Daarbij verbiedt zij de gebruikers om hun rechten over te dragen en/of de percelen aan anderen in gebruik te geven. Als er toch gebruik door anderen plaatsvindt, blijft de vereniging aansprakelijk en zal zij onmiddellijk optreden om dat gebruik te beëindigen. Als de bewuste huurder daaraan niet meewerkt, zal de vereniging hem de huur opzeggen.

10. Functie complex

De vereniging zal het complex alleen de functie geven en d.m.v. onderverhuur laten gebruiken als volkstuin, waaronder wordt verstaan: duidelijk ter plaatse zichtbare percelen grond – die niet mogen worden vergroot met naastgelegen grond die daar niet voor bestemd is – waarop de onderhuurders als particulier, zonder commercieel oogmerk gewassen, vruchten, bloemen en/of planten telen. Daarnaast is het toegestaan om kleine dieren zoals vogels, pluimvee, konijnen, bijen enz. te houden, uitsluitend als dat naar redelijke maatstaven gebeurt binnen de schaal en het karakter van het volkstuincomplex – zulks zo nodig ter beoordeling van de gemeente – en als dat geen overlast voor de overige gebruikers of voor derden veroorzaakt.

Het is verboden om op het complex:

- a. pony's, schapen, geiten, varkens enz., ofwel (klein-)vee te houden;
- b. grond, materialen, goederen, boten, voertuigen enz. op te slaan, te stallen of te deponeren, voor zover dat niet voortkomt uit het gebruik als volkstuin;
- c. verharding aan te brengen, anders dan een paadje om de tuin te betreden;
- d. werkzaamheden vallend onder particulier gebruik door bedrijven te laten verrichten;
- e. de percelen te gebruiken als verblijf- en/of overnachtingsgelegenheid;
- f. de percelen te gebruiken als speelplaats, bijeenkomsten, feestjes enz.

11. Inrichting complex

De vereniging aanvaardt het complex zoals het door de gemeente is aangelegd, inclusief paden en scheidingssloten. Zij meldt eventueel geconstateerde gebreken binnen twee weken na het ingaan van de huur. De vereniging mag op/aan het complex alleen veranderingen doen met schriftelijke toestemming vooraf van de gemeente. Zij plaatst bij elk perceel een bordje met het perceelnummer, en zorgt dat het in goede staat blijft c.q. tijdig wordt vervangen. De vereniging ziet erop toe dat de onderhuurders (desgewenst) alleen hagen of lage hekwerkjes plaatsen. Forse afscheidingen zoals schuttingen zijn verboden.

12. Toestand complex

De gemeente zal de hoofdpaden en de sloten op het complex in goede staat houden, dit jaarlijks op basis van een gezamenlijke schouw met de vereniging. Voor het overige is de vereniging verantwoordelijk voor het in goede staat houden van het complex. Hiertoe behoort o.m. het onderhouden van hagen, bermen, greppels en windsingels, en de zorg voor een onbelemmerde waterafvoer. Het is verboden om op het complex:

- a. de paden en bermen (onnodig) te verrijden;
- b. de paden, bermen en windsingels te gebruiken voor opslag- of stallingruimte;
- c. aarde, zoden of andere grondspecie af te voeren;
- d. schade, overlast, geluid-, stof-, stank- of lichthinder te veroorzaken;
- e. de bodem te verontreinigen;
- f. huisdieren niet aangeliend te laten rondlopen;
- g. afval e.d. te verbranden, tenzij onder toezicht van de vereniging met ontheffing ingevolge de Algemene Plaatselijke Verordening.

13. Toestand percelen

De vereniging zorgt dat de percelen vrij blijven van onkruid en afvalstoffen, en dat de onverhuurde percelen in acceptabele staat blijven. Als deze percelen langere tijd braak liggen, zal de vereniging ze met gras inzaaien en bijhouden. Zij is ervoor verantwoordelijk dat de door haar verhuurde percelen daadwerkelijk worden gebruikt. Daar is geen sprake van als een perceel bijv. door wildgroei duidelijk zichtbaar verwaarloosd is. In dat geval zal de vereniging de huurder aanmanen tot verbetering of herstel. Heeft dat geen resultaat, dan zal zij de huur beëindigen. Als die actie te lang uitblijft of geen resultaat oplevert, heeft de gemeente het recht om het beëindigen van de huur binnen twee maanden te vorderen van de vereniging.

14. Bouwwerken

Op de percelen mag niet worden gebouwd, behalve één tuinhuisje en één glazen kas per perceel. De vereniging ziet erop toe dat de bouw past binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan. De tuinhuisjes moeten in hout of aanverwant materiaal worden uitgevoerd; het bouwen met andere materialen mag alleen met schriftelijke toestemming vooraf van de gemeente. De buitenkant moet zoveel mogelijk een natuurlijke en niet opvallende kleur hebben. De tuinhuisjes mogen een bescheiden vloerverharding hebben, maar geen betonvloer. De vereniging ziet erop toe dat de bouwwerken in een acceptabele staat worden gehouden.

15. Toegang, jachtrecht gemeente

Personen die optreden in opdracht van of in dienst zijn bij de gemeente, hebben te allen tijde vrije toegang tot het complex (uiteraard voor zover zij uit hoofde van hun functie het complex moeten betreden). Zij mogen door de vereniging of de onderhuurders niet worden belemmerd in hun werkzaamheden of toezicht. Tenminste éénmaal per jaar zullen de vereniging en de gemeente samen een schouw verrichten op het complex. De vereniging zal de aanwijzingen opvolgen van de toezichthouder(s) van de gemeente, voor een goed gebruik van het complex. Uitsluitend de gemeente heeft het jachtrecht op het complex.

16. Bezettingsgraad complex, functieverlies

De vereniging houdt de gemeente op de hoogte van het verloop in het totale aantal huurders. Als partijen constateren dat de bezettingsgraad van het complex lager is dan 35% en dat daarin geen stijgende tendens zit, zullen zij overleg plegen over de toekomst van het complex. Geeft dat overleg geen zicht op herstel, dan kan de gemeente eisen dat de vereniging het complex zodanig herverkavelt dat de wel verhuurde percelen worden geclusterd, zodat het totale beheer efficiënter kan gebeuren. Als de bezettingsgraad dalende blijft en onder de 25% komt, kan de gemeente besluiten om voor een deel van het complex de functie van volkstuin te laten vervallen. Daarop zal dan de huurovereenkomst niet meer van toepassing zijn.

B. Bepalingen opstalrecht gebouw

17. Notariële akte

Van de vestiging van het opstalrecht wordt een notariële akte opgemaakt, die in de openbare registers van het kadaster wordt ingeschreven. De vereniging verplicht zich door het aangaan van deze overeenkomst om daar aan mee te werken. De kosten van de notaris en het kadaster komen voor rekening van de vereniging.

18. Vergoeding

De vereniging is voor het verleende opstalrecht geen eenmalige of periodieke vergoeding aan de gemeente verschuldigd.

19. Gebruik gebouw

De vereniging zal het gebouw alleen gebruiken als haar eigen huisvesting en voor het onderbrengen van voorzieningen ten dienste van het functioneren van het volkstuincomplex, alsmede als ontmoetingsplek voor haar leden. Het is verboden om aan/in/bij het gebouw:

- a. activiteiten te plegen die vallen onder de drank- en horecawetgeving;
- b. consumpties tegen betaling aan derden te verstrekken;
- c. zaken te verhandelen anders dan tussen de leden in relatie tot de volkstuin;
- d. een aan- of uitbouw of ander bouwwerk te plaatsen;
- e. een ingrijpende uiterlijke of bouwkundige wijziging te plegen of (deels) te slopen;
- f. reclames of opschriften e.d. aan te brengen zonder relatie met de volkstuin.

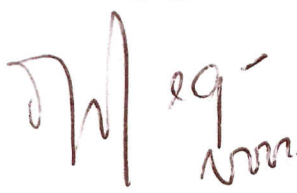
De vereniging draagt als eigenaar alle risico en is volledig aansprakelijk voor het goed beheer en onderhoud van het gebouw. Zij is op dat punt dus verantwoordelijk voor de naleving van alle wettelijke voorschriften, vergunningen en ontheffingen die van toepassing zijn.

20. Gebouw bij einde contract

Zodra het contract om welke reden dan ook is geëindigd, gaat het gebouw door de zgn. "natrekkingsregel" weer in eigendom over naar de gemeente. De vereniging mag het gebouw niet wegnemen. De gemeente is voor de overname van het gebouw – gelet op haar investering t.b.v. het realiseren ervan – geen vergoeding verschuldigd. De vereniging kan echter een vergoeding claimen voor waardevermeerdering die het gebouw door haar toedoen heeft ondergaan tijdens de contractperiode. De gemeente is dan verplicht te toetsen of die waardevermeerdering – in relatie tot de aan het gebouw te geven nieuwe functie – voor haar van zodanig belang is dat een vergoeding redelijk moet worden geacht. In dat geval zal deze vergoeding bindend worden vastgesteld door drie deskundigen: één aan te wijzen door de gemeente, één aan te wijzen door de vereniging, één aan te wijzen door genoemde twee deskundigen.

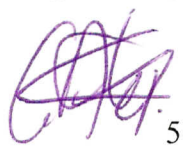
Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Sneek op

De vereniging,

 29-
nm.

 secr
10-06-2011

De gemeente,

 5