

Voorwoord onderhuurovereenkomst

Hieronder treft u aan de actuele onderhuurovereenkomst tussen onze vereniging en de Haagse Bond. De termijnen van geldigheid staan genoemd in het bedoelde document.

De onderhuurovereenkomst is ontleed aan de huurovereenkomst tussen de Haagse Bond en de Gemeente Den Haag medio 2025. Deze overeenkomst wordt niet op de website van onze vereniging gepubliceerd. Wellicht op die van de Haagse Bond.

Bij “onze” onderhuurovereenkomst zijn de volgende bijlagen gevoegd, die tevens in de overeenkomst zijn genoemd.

Bijlage 1	artikel 1.1	Een kaart van het gehuurde (ons complex)
Bijlage 2	artikel 1.5	Algemene Bepalingen
Bijlage 3	artikel 8.1	Onderhoudsschema
Bijlage 4	artikel 9.4	Voorschriften ecologisch tuinieren
Bijlage 5	artikel 14.1	Luchtfoto van het complex (nog niet beschikbaar)

ONDERHUUROVEREENKOMST VOLKSTUINEN

in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230 BW

ONDERGETEKENDEN

1. Haagse Bond van Amateursuindersverenigingen, een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, met statutaire zetel te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te 2544 BW 's-Gravenhage, Meppelweg 882 A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 40409088, ingevolge artikel 11 van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter, de heer J.J. Rog, en haar penningmeester, de heer B.A. Balai, hierna te noemen: de "**Haagse Bond**" of "**Verhuurder**",

en

2. VTV Nooit Gedacht, een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, met statutaire zetel te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te Laan van Wateringse Veld 2, 2548 CC 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 40408592, ingevolge artikel 'vertegenwoordiging' van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer W. H. Voorhans en haar secretaris mevr. J. Kuik. hierna te noemen: "**Huurder**",

Verhuurder en Huurder hierna tezamen ook te noemen: "**Partijen**", en ieder afzonderlijk: "**Partij**",

IN AANMERKING NEMENDE

- a. Tussen Gemeente Den Haag (hierna: de "**Gemeente**") als verhuurder en Haagse Bond als huurder bestaat een huurovereenkomst (hierna: de "**Hoofdhurovereenkomst**") met betrekking tot meerdere stukken grond in en nabij Den Haag, welke gronden elk afzonderlijk zijn bestemd om te worden ingericht en gebruikt als volkstuincomplex met bijbehorende volkstuinten en verder toe- en aanbehoren.
- b. De Hoofdhurovereenkomst is met ingang van 1 januari 2025 aangegaan voor de duur van 16 jaar, waarna die overeenkomst in beginsel stilzwijgend wordt voortgezet voor twee aansluitende huurperioden van 5 jaar, derhalve tot en met 31 december 2050.
- c. Huurder is een amateursuindersvereniging die via onderhuur- of gebruksovereenkomsten volkstuinten ter beschikking stelt aan haar leden.
- d. Huurder wenst een specifiek stuk grond dat ingevolge de Hoofdhurovereenkomst door Haagse Bond van de Gemeente wordt gehuurd met ingang van eveneens 1 januari 2025 (onder) te huren, tot welke (onder)verhuur Haagse Bond met inachtneming van het navolgende bereid is.
- e. Huurder en Haagse Bond onderkennen, en Huurder aanvaardt, dat Haagse Bond uitsluitend in staat is om het hierna in artikel 1.1 van deze (onder)huurovereenkomst omschreven stuk grond ter beschikking te stellen aan Huurder indien en zolang de Hoofdhurovereenkomst voortduurt.
- f. Huurder en Haagse Bond onderkennen, en Huurder aanvaardt, dat de Gemeente de Hoofdhurovereenkomst – in bepaalde gevallen met onmiddellijke ingang – door opzegging kan beëindigen.



- g. In het licht van het voorgaande zullen Huurder en Haagse Bond (tevens) overeenkomen dat deze (onder)huurovereenkomst van rechtswege eindigt indien en zodra de Hoofdhurovereenkomst eindigt, zulks ongeacht op welke wijze, door wie en waarom de Hoofdhurovereenkomst is beëindigd en zonder dat Huurder alsdan aanspraak kan doen gelden op enige betaling of (schade)vergoeding, hoegenaamd en uit welke hoofde dan ook.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het Gehuurde, bestemming

Artikel 1

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder, gelijk Huurder huurt van Verhuurder:

een perceel grond, gelegen Laan van Wateringse Veld 2 te Den Haag, groot circa 33.911 m², kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, A.W. nummer 657, 658, 659, 660, 661 en 5096, welk perceel bij benadering is aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende tekening (**Nooit Gedacht - V002810**);

hierna ook te noemen: het "**Gehuurde**".

- 1.2 Het Gehuurde zal door Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als volkstuin casu quo volkstuincomplex met bijbehorende volkstuinen en verder toe- en aanbehoren.
- 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 met inachtneming van de hierna in artikel 5.1 vermelde voorwaarden toegestaan het Gehuurde geheel of gedeeltelijk in onderscheidenlijke gedeelten onder te verhuren of in gebruik te geven aan haar leden. Ingeval van onderverhuur of ingebruikgeving zal Huurder bedingen en erop toezien dat de onderhuurders en gebruikers de onderscheidenlijke gedeelten van het Gehuurde uitsluitend gebruiken als volkstuin.
- 1.5 Behoudens ingeval van gevestigde opstalrechten en met uitzondering van reeds op het Gehuurde aanwezige verenigingsgebouwen van Huurder en ter plaatse van de afzonderlijke volkstuinen door de betreffende gebruiker(s) reeds aangebrachte of nog aan te brengen tuinhuisjes en kassen, worden zich op het Gehuurde bevindende opstallen geacht toe te behoren aan de Gemeente.

Algemene Bepalingen

Artikel 2

- 2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230 BW', hierna te noemen: de "**Algemene Bepalingen**" (bijlage 2). De inhoud van deze Algemene Bepalingen is Partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de Algemene Bepalingen ontvangen.
- 2.2 De Algemene Bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan met het bepaalde in deze huurovereenkomst is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het Gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

Artikel 3

- 3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 16 jaar, ingegaan op 1 januari 2025 (hierna: de "**Ingangsdatum**") en lopende tot en met 31 december 2040.
- 3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde huurperiode wordt deze huurovereenkomst stilzwijgend voortgezet voor twee aansluitende huurperioden van elk 5 jaar, derhalve tot en met 31 december 2050.
- 3.3 In het geval dat Verhuurder deze huurovereenkomst na afloop van één van de hiervoor in de artikelen 3.1 en 3.2 bedoelde huurperioden niet stilzwijgend wenst te verlengen, kan de overeenkomst per het einde van die huurperiode door Verhuurder worden beëindigd. Hiertoe is vereist dat deze huurovereenkomst door Verhuurder wordt opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste acht (8) maanden voor afloop van de betreffende huurperiode met de mededeling van het voornemen de overeenkomst niet te verlengen.
- 3.4 Indien Partijen deze huurovereenkomst na 31 december 2050 wensen voort te zetten, dan treden zij uiterlijk één jaar voordien met elkaar in overleg om de mogelijkheid van voortzetting of het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot het Gehuurde te bespreken. De voortzetting van deze huurovereenkomst of het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst is slechts mogelijk indien en voor zover de Hoofdhurovereenkomst met betrekking tot het Gehuurde wordt verlengd of vernieuwd.
- 3.5 Verhuurder is bevoegd om deze huurovereenkomst met onmiddellijke ingang – dus zonder dat een opzegtermijn in acht moet worden genomen – op te zeggen indien:
- Huurder in staat van faillissement is verklaard;
 - aan Huurder surseance van betaling wordt verleend.
- 3.6 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
- 3.7 In het geval dat Verhuurder gebruik maakt van de mogelijkheid tot het niet verlengen van deze huurovereenkomst en deze overeenkomst zodoende op de voet van artikel 3.3 door opzegging beëindigt, rust op hem een inspanningsverplichting om met de Gemeente in overleg te treden over de mogelijkheid tot het aanhuren van een alternatieve locatie die door Verhuurder van de Gemeente kan worden gehuurd en aan Huurder met de bestemming volkstuin casu quo volkstuincomplex mag worden onderverhuurd. Deze verplichting houdt op generlei wijze een resultaatsverplichting in. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade van Huurder en/of haar leden die het gevolg is van het niet (kunnen) aanbieden van een alternatieve locatie. Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle eventuele vorderingen van onderhuurders, gebruikers en andere derden in verband met het beëindigen van deze huurovereenkomst en/of de Hoofdhurovereenkomst.
- 3.8 In het geval dat Verhuurder gebruik maakt van de mogelijkheid tot het niet verlengen van deze huurovereenkomst en deze overeenkomst zodoende op de voet van artikel 3.3 door opzegging beëindigt, zal Verhuurder met de Gemeente in overleg treden over een eventuele schadevergoeding:
- per afzonderlijke volkstuin, ten behoeve van de betreffende individuele gebruiker(s);
 - voor gebouwen en werken die door Huurder van het Gehuurde moeten worden verwijderd.
- Indien en voor zover het overleg met de Gemeente ertoe leidt dat de Gemeente één of meer van de hiervoor bedoelde schadevergoedingen uitkeert, zal Verhuurder die vergoedingen na ontvangst aan Huurder uitkeren, zulks voor zover het schadevergoedingen betreft die betrekking hebben op het Gehuurde en onder de voorwaarde dat Huurder schadevergoedingen als hiervoor sub a

bedoeld op zijn beurt uitkeert aan haar leden casu quo de onderhuurders en gebruikers van de volkstuinen die tot het Gehuurde behoren.

- 3.9 Naast een beëindiging door opzegging, eindigt deze huurovereenkomst van rechtswege – dus zonder dat opzegging is vereist – indien en op het moment dat de Hoofdhurovereenkomst eindigt, zulks ongeacht op welke wijze, door wie en waarom de Hoofdhurovereenkomst is beëindigd en zonder dat Huurder alsdan aanspraak kan doen gelden op enige betaling of (schade)vergoeding, hoegenaamd en uit welke hoofde dan ook.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsindexering, betalingsverplichting en betaalperiode

Artikel 4

- 4.1 De huurprijs voor het Gehuurde bedraagt op de Ingangsdatum:
EUR 1,15 per m2 per jaar (prijspeil 2024).
Ten opzichte van het huurniveau van 2024 zal de huurprijs in totaal met 15% worden verhoogd. Deze huurverhoging wordt verdeeld over 3 jaar (dus gedurende 3 jaar jaarlijks 5%) en vangt aan op 1 januari 2027. Deze huurverhoging vindt plaats naast de hierna in artikel 4.3 bedoelde jaarlijkse huurprijsindexering.
- 4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
- 4.3 De huurprijs wordt jaarlijks, voor het eerst met ingang van 1 januari 2026, geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 17.1 t/m 17.4 van de Algemene Bepalingen.
- 4.4 De huurprijs wordt in twee halfjaarlijkse termijnen door Huurder betaald. De eerste termijn heeft betrekking op de periode januari t/m juni en de tweede termijn ziet op de periode juli t/m december. De halfjaarlijkse termijnen dienen bij vooruitbetaling door Huurder te worden voldaan. Verhuurder zal dertig (30) dagen voorafgaand aan de periode waarop de huurbetaling betrekking heeft aan Huurder een factuur uitreiken. Voor iedere factuur geldt een betalingsperiode van dertig (30) dagen. Betaling geschiedt zonder opschorting of verrekening op het bankrekeningnummer van Verhuurder (NL87 INGB 0000 3717 10 ten name van Haagse Bond van Amateurtuindersverenigingen), onder vermelding van het factuurnummer en de naam van Huurder. Indien blijkt dat een door Huurder verschuldigde betaling bij aanvang van de periode waarop de betaling betrekking heeft niet of niet geheel is voldaan, wordt het verschuldigde bedrag verhoogd met EUR 30,00 per dag dat de betaling niet is bijgeschreven op het hiervoor vermelde bankrekeningnummer, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 4.5 Een openstaande factuur kan ingevolge artikel 6:29 van het Burgerlijk Wetboek uitsluitend na schriftelijke toestemming van Verhuurder in termijnen worden betaald. Het aantal termijnen en de hoogte van elke betalingstermijn wordt in overleg met Huurder door Verhuurder vastgesteld. Bij de behandeling van een verzoek om een betalingsregeling kan Verhuurder van Huurder verlangen dat laatstgenoemde gegevens overlegt met betrekking tot diens financiële positie ter onderbouwing van diens betalingsonmacht en betalingscapaciteit. Verhuurder zal nimmer gehouden zijn een verzoek om een betalingsregeling te honoreren.
- 4.6 Indien blijkt dat de werkelijke oppervlakte van het Gehuurde afwijkt van de in deze huurovereenkomst vermelde oppervlakte (onder- dan wel overmaat), zal dit uitsluitend kunnen leiden tot een opwaartse aanpassing van de huurprijs. De huurprijs wordt nimmer wegens ondermaat naar beneden bijgesteld.
- 4.7 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene Bepalingen exclusief omzetbelasting.

Onderhuur en ingebruikgeving

Artikel 5

- 5.1** Het is Huurder toegestaan het Gehuurde geheel of gedeeltelijk in onderscheidenlijke gedeelten – afzonderlijke volkstuinten – onder te verhuren of in gebruik te geven indien aan de volgende cumulatieve voorwaarden wordt voldaan:
- de onderhuurder of gebruiker is lid van de vereniging die het Gehuurde op grond van deze huurovereenkomst huurt;
 - de onderhuurder of gebruiker is een natuurlijk persoon;
 - de onderhuurder of gebruiker is woonachtig in de gemeente Den Haag of de regio Haaglanden en staat als zodanig ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP);
 - het onderscheidenlijke gedeelte van het Gehuurde dat wordt onderverhuurd of in gebruik wordt gegeven, wordt uitsluitend gebruikt als volkstuin;
 - Huurder verbiedt de onderhuurder of gebruiker uitdrukkelijk om de volkstuin geheel of gedeeltelijk aan (een) derde(n) in huur, onderhuur of gebruik af te staan.
- 5.2** Het is onderhuurders en gebruikers, zoals bedoeld in artikel 5.1, niet toegestaan om de volkstuin (opnieuw) onder te verhuren of het gebruik daarvan over te dragen aan (een) derde(n). Huurder ziet erop toe dat dit niet gebeurt en treedt, indien nodig, handhavend op.

Gebruiksbepalingen

Artikel 6

- 6.1** Huurder dient het Gehuurde gedurende de gehele duur van deze overeenkomst behoorlijk en uitsluitend overeenkomstig de in artikel 1.2 omschreven bestemming te (laten) gebruiken.
- 6.2** De onderhuurders en gebruikers van de volkstuinten dienen woonachtig te zijn in de gemeente Den Haag danwel in de regio Haaglanden, bestaande uit de volgende gemeenten: Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, Midden Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Zoetermeer, Wassenaar, Westland, Delft, en als zodanig ingeschreven te staan in de Basisregistratie Personen (BRP).
- 6.3** Het is Huurder en de individuele gebruikers van de volkstuinten niet toegestaan om het Gehuurde, of enig gedeelte daarvan, te gebruiken voor de uitoefening van een beroep of bedrijf, in welke vorm dan ook, uitgezonderd de centrale inkoop van tuinbenodigdheden door Huurder ten behoeve van de individuele gebruikers van de volkstuinten.
- 6.4** Het is Huurder en de individuele gebruikers van de volkstuinten niet toegestaan om levende have voor een aaneengesloten periode van langer dan 24 uur op het Gehuurde casu quo een volkstuin te houden.
- 6.5** Het is niet toegestaan om op het volkstuincomplex te overnachten.
- 6.6** Het is Huurder behoudens toestemming van zowel de Gemeente als Verhuurder niet toegestaan om het Gehuurde, of enig gedeelte daarvan, te gebruiken voor reclamedoelinden of aan derden gelegenheid te bieden voor het voeren van reclame op of vanaf het Gehuurde. Het is onderhuurders en gebruikers van de tot het Gehuurde behorende volkstuinten onder geen beding toegestaan het Gehuurde, of enig gedeelte daarvan, te (laten) gebruiken voor reclamedoelinden.
- 6.7** De Gemeente heeft ter uitvoering van haar gemeentelijke taken het recht om na voorafgaand overleg met Verhuurder, op of in de tot het Gehuurde behorende grond palen, kabels, leidingen en andere werken aan te brengen. Indien de Gemeente van dit recht gebruik maakt, zal zij daarbij rekening houden met de belangen van Huurder en de individuele gebruikers van de volkstuinten. Huurder, alsmede de onderhuurders en gebruikers van de volkstuinten, zijn verplicht de aanwezigheid van door de Gemeente aangebrachte palen, kabels, leidingen en werken te dulden

en hebben vanwege die aanwezigheid geen recht op enige (schade)vergoeding, hoegenaamd en uit welke hoofde dan ook.

- 6.8** Huurder, alsmede de onderhuurders en gebruikers van de volkstuinten, zijn verplicht om, op eerste verzoek van de Gemeente, toegang te verlenen tot het Gehuurde en de daarop aanwezige opstallen aan personen die namens of in opdracht van de Gemeente werkzaamheden verrichten. Hieronder worden mede begrepen personen die, al dan niet in dienst van de Gemeente, gemeentelijke taken of onderhoudswerkzaamheden uitvoeren. Huurder, alsmede de onderhuurders en gebruikers van de volkstuinten, zullen hieraan hun medewerking verlenen, mits de uitvoering van de werkzaamheden in overleg met Huurder en de rechtsreeks betrokken individuele gebruiker(s) wordt ingepland.
- 6.9** Voor de gemeenschappelijke gedeelten van het volkstuincomplex casu quo het Gehuurde gelden de onderstaande openingstijden. Afwijken van deze openingstijden kan alleen met instemming vooraf van verhuurder en gemeente.
- gedurende de zomermaanden (van 1 april t/m 30 september): van 09:00 uur tot 18:00 uur
 - gedurende de wintermaanden (van 1 oktober t/m 31 maart): van 10:00 uur tot 16:00 uur

Opstallen

Artikel 7

- 7.1** Het is Huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van zowel de Gemeente als Verhuurder opstallen en/of (bouw)werken op het Gehuurde te (laten) realiseren, behoudens voor zover het gaat om één tuinhuisje en/of één kas per volkstuin. Indien Huurder, nadat hij de hiervoor bedoelde toestemmingen heeft verkregen, een opstal of een (bouw)werk op het Gehuurde realiseert of laat realiseren, is hij zelf en voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van alle daarvoor benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen.
- 7.2** Huurder is gehouden haar leden alsook de individuele gebruikers van de volkstuinten te verplichten om tenminste 2/3 van iedere volkstuin onverhard te houden, hetgeen impliceert dat geen verharding – waaronder begrepen (maar niet daartoe beperkt) open bestratingspatronen, infiltrerende verharding, poreuze klinkers en kunstgras – mag worden aangebracht, in welke vorm dan ook. Huurder zal deze verplichting bedingen van de onderhuurders en gebruikers als bedoeld in artikel 5.1 en opleggen aan de individuele gebruikers van de volkstuinten.
- 7.3** Huurder is gehouden haar leden uitdrukkelijk te verbieden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van zowel de Gemeente als Verhuurder opstallen en (bouw)werken op de volkstuinten te (laten) realiseren, behoudens voor zover:
- a. het één tuinhuisje en/of één kas per volkstuin betreft; en
 - b. de onderhuurder(s) of gebruiker(s) van de betreffende volkstuin tenminste 2/3 van hun volkstuin onverhard houden, zoals bedoeld in artikel 7.2.
- Indien een onderhuurder of gebruiker, nadat hij de hiervoor bedoelde toestemmingen heeft verkregen, een opstal of een (bouw)werk op zijn volkstuin realiseert of laat realiseren, is hij zelf en voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van alle daarvoor benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen.
- 7.4** Het is onderhuurders en gebruikers van de volkstuinten verboden om:
- a. hun volkstuin te (laten) bebouwen met meer of andere opstallen of (bouw)werken dan die hiervoor in artikel 7.3 sub a bedoeld; en
 - b. een opstal of (bouw)werk op het Gehuurde casu quo hun volkstuin te (laten) realiseren of aan te (laten) brengen zonder de daarvoor benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen.

- 7.5** Het bepaalde in de artikelen 7.1 t/m 7.4 is niet van toepassing op de tot het Gehuurde behorende volkstuinen die reeds op de Ingangsdatum niet aan de in die artikelen opgenomen voorschriften voldeden en op grond van een overeenkomst van onderhuur dan wel een gebruiksovereenkomst reeds in gebruik waren bij een individuele gebruiker, zulks met uitzondering van het in de hiervoor genoemde artikelen gestelde omtrent (de verantwoordelijkheid voor) het verkrijgen en behouden van benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen. In het geval het gebruik van een zodanige volkstuin aan een nieuwe individuele gebruiker wordt verschaft, ongeacht op welke grondslag, rust op Huurder de verplichting om te bewerkstelligen dat de volkstuin in kwestie op het moment van aanvang van de nieuwe onderhuur of ingebruikgeving wel beantwoordt aan de in de artikelen 7.1 t/m 7.4 opgenomen voorschriften.
- 7.6** Huurder draagt er, voor zijn rekening en risico, zorg voor dat andere opstallen en (bouw)werken dan die hiervoor in artikel 7.3 sub a bedoeld, welke na de Ingangsdatum zonder toestemming van de Gemeente en Verhuurder op het Gehuurde worden gerealiseerd, zullen worden verwijderd.

Onderhoud

Artikel 8

- 8.1** Als bijlage 3 is een onderhoudsschema bij deze huurovereenkomst gevoegd. Daarin is bepaald op welke wijze de verantwoordelijkheid voor onderhoud, herstel en vernieuwing van het Gehuurde en de zich daarop bevindende opstallen en (bouw)werken tussen Verhuurder en Huurder is verdeeld.
- 8.2** Het onderhoud en beheer van de tot het Gehuurde behorende volkstuinen en de zich daarop bevindende opstallen en (bouw)werken valt in alle gevallen en zonder uitzondering onder de verantwoordelijkheid van de onderhuurders en gebruikers en komt volledig voor hun rekening en risico. Huurder is gehouden om de individuele gebruikers van de volkstuinen uitdrukkelijk te verplichten om de volkstuinen, inclusief de daarop aanwezige opstallen, gebouwen en (bouw)werken, behoorlijk en netjes te (onder)houden, op zodanig wijze dat iedere volkstuin afzonderlijk en het volkstuincomplex als geheel een verzorgde en nette uitstaling heeft.
- 8.3** Verhuurder ontvangt jaarlijks van de gemeente een vergoeding voor de door huurder uit te voeren werkzaamheden. Deze vergoeding wordt niet aan de vereniging uitbetaald maar in mindering gebracht op de huurprijs.

Milieu

Artikel 9

- 9.1** Het Gehuurde en de daartoe behorende volkstuinen dienen zodanig te worden gebruikt dat op langere termijn een goed leefmilieu gewaarborgd is. Het gebruik van chemische-synthetische gewasbeschermingsmiddelen, inclusief middelen met een toelatingsnummer van het College voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Ctgb), is niet toegestaan, tenzij hiervoor per geval schriftelijke toestemming van de Gemeente is verkregen. Huurder zal streven naar minder gebruik van biologische bestrijdingsmiddelen en adequate maatregelen treffen en voorschriften stellen om dit streven vorm te geven.
- 9.2** Het gebruik van stal- en/of kunstmest is niet toegestaan.
- 9.3** Het gebruik van mollenklemmen is niet toegestaan.
- 9.4** Op Huurder rust de verplichting om op ecologische wijze te beheren casu quo te tuinieren conform het als bijlage 4 aan deze huurovereenkomst gehechte document 'Voorschriften ecologisch tuinieren'. Huurder is gehouden deze verplichting tevens bedingen van haar leden en op te leggen aan de individuele gebruikers van de volkstuinen.

- 9.5** De milieuhygiënische toestand van de bodem (grond en grondwater) van het Gehuurde, waaronder de bodem van de afzonderlijke volkstuinen, is bij aanvang van deze huurovereenkomst niet onderzocht. Huurder aanvaardt de bodem in de staat waarin deze zich op de Ingangsdatum bevindt, derhalve met alle eventuele verontreinigingen, zonder dat dit voor hem enige aansprakelijkheid voor bestaande of onbekende bodemverontreinigingen met zich brengt. Bij het einde van de huur zal Huurder de tot het Gehuurde behorende bodem (grond en grondwater) aan Verhuurder opleveren in de staat waarin deze zich alsdan bevindt. Huurder is niet aansprakelijk voor op dat moment in de bodem aanwezige verontreinigingen, tenzij Verhuurder aantoonst dat deze zijn ontstaan door handelingen van Huurder en/of één of meerdere individuele gebruikers van de volkstuinen.

Verplichting tot opleggen voorschriften en verplichtingen

Artikel 10

- 10.1** Huurder verplicht zich ertoe om het bepaalde in de artikelen 5.2, 6.1 t/m 6.8, 7.2, 7.3, 7.4, 8.2, 9.1 t/m 9.4, 12.1 en 13.1 tevens te bedingen van haar leden en op overeenkomstige wijze op te nemen in de overeenkomsten met de in artikel 5.1 bedoelde onderhuurders en gebruikers, alsmede de daarin opgenomen voorschriften en verplichtingen op te leggen aan de individuele gebruikers van de volkstuinen.

Kosten, belastingen en heffingen

Artikel 11

- 11.1** Voor rekening van Huurder komen de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het Gehuurde, waaronder begrepen het vastrecht. Voor zover deze kosten aan Verhuurder in rekening worden gebracht, zal Verhuurder deze kosten aan Huurder doorbelasten.
- 11.2** Alle zakelijke lasten, belastingen en heffingen die verband houden met het gebruik van het Gehuurde komen voor rekening van Huurder, met uitzondering van het gebruikersdeel van de onroerendezaakbelasting. Het gebruikersdeel van de onroerendezaakbelasting wordt door de huurder betaald, maar zal in mindering worden gebracht op de huurprijs en komt zodoende voor rekening van de gemeente. Het eigenaarsdeel van de onroerendezaakbelasting is voor rekening van de eigenaar in casu de gemeente.

Publiekrechtelijke regels

Artikel 12

- 12.1** Huurder dient zich te houden aan alle toepasselijke publiekrechtelijke regels en blijft zelf en voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het verkrijgen van eventueel in verband met (het gebruik van) het Gehuurde benodigde vergunningen, zoals een omgevingsvergunning, of ontheffingen en toestemmingen. Verhuurder is niet aansprakelijk indien vergunningen en/of ontheffingen niet worden verleend dan wel worden ingetrokken, gewijzigd, geschorst of vernietigd.

Aanwijzingen

Artikel 13

- 13.1** Verhuurder kan, met inachtneming van deze huurovereenkomst, redelijke aanwijzingen geven met betrekking tot het gebruik van het Gehuurde. Huurder zal deze aanwijzingen opvolgen, mits deze redelijk, noodzakelijk en niet onredelijk belastend zijn. Indien Huurder een aanwijzing niet binnen een redelijke termijn kan opvolgen, zal Huurder dit gemotiveerd aan Verhuurder laten weten. Pas nadat Verhuurder Huurder schriftelijk heeft verzocht de aanwijzing alsnog op te volgen en Huurder daarvoor een redelijke termijn van ten minste dertig (30) dagen heeft gekregen, kan Verhuurder –

indien nodig – passende maatregelen nemen. Eventuele kosten hiervan worden alleen aan Huurder doorberekend indien de maatregelen objectief noodzakelijk en redelijk zijn.

Opleveringsrapport, oplevering bij einde huurovereenkomst

Artikel 14

- 14.1** De Gemeente zal – namens Verhuurder – de staat van het Gehuurde op de Ingangsdatum binnen drie (3) maanden na ondertekening van deze huurovereenkomst vastleggen in een opleveringsrapport. Bij dit opleveringsrapport worden tevens (lucht)foto's van het Gehuurde toegevoegd, die daarmee een onverbrekelijk geheel vormen. Het opleveringsrapport wordt door Huurder ondertekend en zal als bijlage 5 onderdeel uitmaken van deze huurovereenkomst. Huurder aanvaardt het Gehuurde in de staat zoals beschreven in het opleveringsrapport.
- 14.2** Huurder zal het Gehuurde bij het einde van de huur aan Verhuurder opleveren in een toestand die redelijkerwijs in overeenstemming kan worden geacht met de staat die is vastgelegd in het hiervoor in artikel 14.1 bedoelde opleveringsrapport, met dien verstande dat (i) geoorloofde veranderingen en toevoegingen niet ongedaan gemaakt behoeven te worden, (ii) in de bodem van het Gehuurde aanwezige kabels en leidingen niet behoeven te worden verwijderd en (iii) de tot het Gehuurde behorende bodem (grond en grondwater) mag worden opgeleverd in de staat waarin deze zich alsdan bevindt. Veranderingen en toevoegingen welke reeds vóór de Ingangsdatum aan of op het Gehuurde zijn aangebracht, al dan niet door Huurder, en zaken die door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen behoeven niet door Huurder te worden verwijderd.

Vrijwaring

Artikel 15

- 15.1** Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle aanspraken van derden wegens schade die voortvloeit uit of verband houdt met een toerekenbare tekortkoming van Huurder in de nakoming van deze huurovereenkomst, waaronder mede begrepen schade als gevolg van bodemverontreiniging die aantoonbaar door Huurder en/of één of meerdere individuele gebruikers van de volkstuinen is veroorzaakt.
- 15.2** Huurder vrijwaart Verhuurder tevens voor aansprakelijkheid die voortvloeit uit het gebruik van het Gehuurde, met inbegrip van aansprakelijkheid op grond van artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij de schade het gevolg is van nalatigheid, grove schuld of opzet van Verhuurder.

Kennisgevingen

Artikel 16

- 16.1** Onverminderd het bepaalde in artikel 3.6, geldt dat kennisgevingen en mededelingen van Verhuurder aan Huurder, waaronder mede begrepen ingebrekestellingen, schriftelijk dienen te worden gedaan aan:
VTV Nooit Gedacht
T.a.v. het bestuur
Laan van Wateringse Veld 2
2548 CC 's-Gravenhage
dan wel per e-mail aan: volkstuiinnaoitsgedacht@gmail.com
- 16.2** Onverminderd het bepaalde in artikel 3.6, geldt dat kennisgevingen en mededelingen van Huurder aan Verhuurder, waaronder mede begrepen ingebrekestellingen, digitaal dienen te worden gedaan per email aan secretaris@haagsebond.nl

Overige bepalingen en afwijkingen

Artikel 17

- 17.1** Het bepaalde in artikel 15 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.
- 17.2** De in artikel 27 van de Algemene Bepalingen bedoelde boete worden niet eerder door Huurder verbeurd dan nadat Huurder ook na schriftelijke ingebrekestelling met een termijn van ten minste veertien (14) dagen voor zuivering van de desbetreffende tekortkoming in gebreke is gebleven met de nakoming van de betreffende verplichting.
- 17.3** Met de ondertekening van de onderhavige (nieuwe) huurovereenkomst door zowel Verhuurder als Huurder, wordt de (eventueel) tussen Partijen reeds bestaande huurovereenkomst met betrekking tot het Gehuurde met wederzijds goedvinden beëindigd, zulks per de in artikel 3.1 van de onderhavige huurovereenkomst genoemde Ingangsdatum.

Slotbepalingen

Artikel 18

- 18.1** Deze huurovereenkomst vervangt alle eerdere tussen Partijen gemaakte (schriftelijke en/of mondelinge) afspraken met betrekking tot het Gehuurde.
- 18.2** De bijlagen vormen een onlosmakelijk onderdeel van deze huurovereenkomst. Bij tegenstrijdigheid tussen (het bepaalde in) de bijlagen en het bepaalde in de bepalingen van deze huurovereenkomst, prevaleren de bepalingen van deze huurovereenkomst.
- 18.3** Wijzigingen van deze huurovereenkomst of aanvullingen daarop zijn slechts geldig voor zover deze schriftelijk tussen Partijen worden overeengekomen of vastgelegd.
- 18.4** Indien een bepaling van deze huurovereenkomst of een gedeelte daarvan nietig dan wel niet rechtsgeldig mocht zijn, dan laat dat de geldigheid van de overige bepalingen respectievelijk het overige gedeelte van de desbetreffende bepaling onverlet. In plaats van de nietige of niet rechtsgeldige bepaling of het nietige of niet rechtsgeldige gedeelte daarvan, geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of niet rechtsgeldigheid zouden hebben gekend.
- 18.5** Bepalingen van deze huurovereenkomst zullen niet ten nadele van een contractspartij worden uitgelegd uitsluitend vanwege het feit dat die partij de desbetreffende bepaling heeft opgesteld of verantwoordelijk is geweest voor het opstellen daarvan.
- 18.6** Op deze huurovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 18.7** Ieder geschil tussen Partijen zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Den Haag.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

Verhuurder:

Haagse Bond van Amateursuindersverenigingen

datum: 25/2/25

Huurder:

VTV Nooit Gedacht

datum: 07-06-2025

de heer J.J. ~~Ree~~

W.H. Voorhans

.....
de heer B.A. Balai

.....
J. Kuik

paraaf Verhuurder:

11/11

paraaf Huurder:

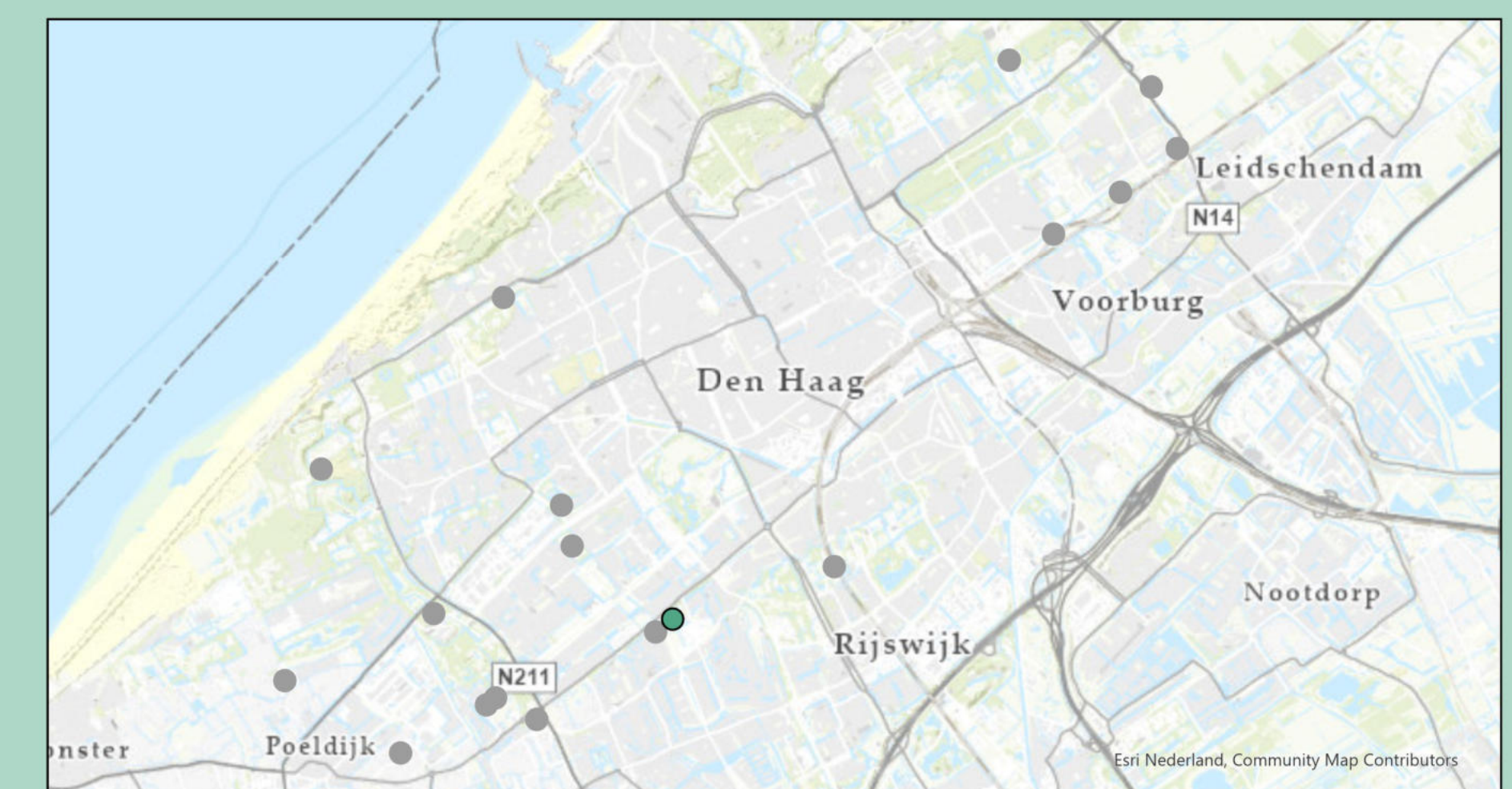
Bijlage 1

Een kaart van het gehuurde (ons complex)



Legenda

- | | |
|----------------|----------------------|
| Bomen | Gras |
| Fietsenrek | Grasveld vlak |
| Informatiebord | Ruiggrasveld vlak |
| Lichtmast | Ruiggrasveld talud |
| Paal | Verharding |
| Straatnaambord | Asfalt |
| Verkeersbord | Elementenverharding |
| Zitbank | Halfverharding |
| Hekwerk | Water |
| Beschoeiing | Watergang |
| Beplanting | Overig |
| Struweel | Pand |
| Fijne heester | Hobby/Privé-tuintjes |
| Grove heester | Zelfredzaamheid |
| Sierhagen | Contractgrenzen |
| Vaste planten | |



Opdrachtgever: Gemeente Den Haag

Kaartnaam: Beheerkaart volkstuinen

Locatie: VTV Nooit Gedacht

Datum: 19-12-2024

Schaal: 1:400

Formaat: Ao

Pagina: 16 van 18

idverde Advies B.V.
VESTIGING 'S-HERTOGENBOSCH
Willemsplein 2-4
5211 AK 's-Hertogenbosch
073 205 11 00
advies@idverde.nl
www.idverde.nl

Bijlage 2

Algemene Bepalingen

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND

in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230 BW

Omvang gehuurde

1 Onder het gehuurde wordt uitsluitend verstaan de onbebouwde grond, zonder eventuele bebouwing of anderszins in of op de grond geplaatste voorzieningen.

Geschiktheid van het gehuurde

2.1 Voor de vraag of huurgenotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7:204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.

2.2 Voor zover Verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door Huurder conform de overeengekomen bestemming, zal Verhuurder zulks aan Huurder mededelen.

2.3 Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door of vanwege Huurder geschikt kan worden gemaakt, voor de overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

3.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door Verhuurder opgeleverd en door Huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat Huurder het gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen.

3.2 De algemene staat van het gehuurde waarin Huurder het gehuurd bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door Huurder en Verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

(Overheids)voorschriften en vergunningen

4.1 Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is Verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1. van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 en 4.5.

4.2 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.1 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.5 over de onderhouds- en herstelverplichtingen van Huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.

4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder artikel 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.

4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 levert geen gebrek op, tenzij voornoemde weigering of intrekking het gevolg is van een doen of nalaten van Verhuurder.

4.5 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder.

Gebruik

5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde en nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van Huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat op of in het gehuurde aanwezig is) in acht nemen.

5.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Eveneens zal Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde. Hiertoe behoren ook de redelijke aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid en parkeergedrag.

5.3 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot het plaatsen van (licht-)reclame en of aanduidingen of door Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen of overige van buitenaf zichtbare wijzigingen voorschriften te stellen en zal toestemming daarvoor niet op onredelijke gronden te onthouden. Verhuurder mag voorschriften geven onder meer ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van die voorschriften en van die van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

5.4 Verhuurder kan Huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien Huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

Onderhuur

6.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder is het Huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

6.2 Ingeval Huurder handelt in strijd met artikel 6.1, verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

6.3 Het is huurder toegestaan onder te verhuren in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek mits dat past binnen het gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst en deze onderhuurder/gebruiker de ruimte niet zal onderverhuren en/of in gebruik zal geven aan een derde. Huurder mag in de onderverhuurovereenkomst niet ten nadele van de hoofdhuurovereenkomst afwijken. Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Huurder uit de huurovereenkomst. Huurder blijft het enige aanspreekpunt voor Verhuurder.

Milieu

7.1 Huurder en Verhuurder zullen richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet of niet volledige nakoming van deze verplichting is de nalatige partij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

7.2 Het is Huurder niet toegestaan:

- a. op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
- b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem-of andere milieuverontreiniging optreedt.

7.3 Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.

Gedrageregels, voorschriften en verbodsbepalingen

8.1 Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken in, op, aan of onder het gehuurde.

8.2 Het is huurder niet toegestaan wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de

voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere Huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

Schade

9.1 Huurder zal Verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft Verhuurder daarbij een - gelet op de aard van het gebrek - redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek. Huurder zal Verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

9.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde. Indien de (dreigende) schade niet aan Huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal Verhuurder deze kosten op eerste verzoek van huurder aan Huurder vergoeden.

Aansprakelijkheid

10.1 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, terzij Huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.

10.2 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.

10.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en Huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

10.4 Het gestelde in artikel 10.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing;

- ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare tekortkoming van Verhuurder;

- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met Huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;

- indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1. van de huurovereenkomst door aan Verhuurder toe te rekenen omstandigheden;

- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;

- indien Verhuurder de door Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 9.1 om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Kosten onderhoud en herstel, inspecties en keuringen

11.1 De in de huurovereenkomst en algemene bepalingen gebruikte termen onderhoud en herstel worden als volgt gedefinieerd:

- onderhoud: het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruiksslijtage;

- herstel: het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de overeenkomst;

11.2 De kosten voor onderhoud en herstel zijn voor rekening van Huurder.

11.3 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in artikelen 11.2 en 11.5 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

11.4 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op artikel 11.2 zijn voor rekening van Huurder:

- a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet alsmede het verhelpen/opvullen van verzakkingen;

- b. onderhoud en herstel van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder bestrating;

- c. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde.

11.5 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van Huurder.

11.6 Indien huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud of herstel uit te voeren dan wel indien naar het oordeel van Verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd- is Verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhouds- of herstelwerkzaamheden voor rekening en risico van Huurder te verrichten of te doen verrichten.

Indien de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is Verhuurder gerechtigd deze terstond voor Huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

11.7 Bij door Verhuurder uit te voeren onderhouds- of herstelwerkzaamheden zal Verhuurder tevoren met Huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.

11.8 Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud en herstel in, op of aan het gehuurde als genoemd in artikelen 11.2, 11.4 en 11.5 niet in opdracht van Huurder maar van Verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door Verhuurder aan Huurder doorberekend.

Veranderingen en toevoegingen door Huurder

12.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere verandering of toevoeging. Hieronder vallen onder meer doch niet uitsluitend alle wijzigingen die een effect zouden kunnen hebben op de op het gehuurde toepasselijke vergunningen. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat hij van de partij die veranderingen en toevoegingen uitvoert, bedingt dat deze afziet van zijn retentierecht.

12.2 Zonder toestemming van Verhuurder is Huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in/op het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van huurder nodig zijn, mits deze veranderingen en toevoegingen tegen geringe kosten ongedaan kunnen worden gemaakt.

12.3 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in artikel 12.2 behoeft Huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

12.4 Indien voor een verandering of toevoeging een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.

12.5 Alle aan de veranderingen en toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurder voor zover die in opdracht van of voor rekening van huurder zijn gemaakt.

12.6 De door huurder al dan niet met toestemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vernieuwingsverplichting.

12.7 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

12.8 Huurder dient de door Verhuurder gegeven redelijke aanwijzingen in acht te nemen en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door Huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

12.9 Huurder zal in geval van hinder, overlast en/of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging al die maatregelen nemen om de schade ongedaan te maken en hinder en overlast te voorkomen.

12.10 Indien door Huurder aangebrachte zaken in verband met werkzaamheden aan het gehuurde tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van huurder komen.

12.11 Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij Verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.

12.12 Huurder doet afstand van alle rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Onderhoud door Verhuurder

13.1 Het is Verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud en herstel. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.

13.2 Het gestelde in artikel 7:220 leden 1,2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde, ook indien ingrijpend op de ondernemingsactiviteiten van de Huurder, leveren voor Huurder geen gebrek op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden aan het

gehuurde gedogen en Verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel mogelijk te beperken.

Verzoeken/toestemming

14.1 Iedere afwijking/aanvulling van deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen.

14.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder of Huurder wordt vereist, zal Verhuurder of Huurder deze niet onredelijk weigeren en of vertragen en wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.

14.3 Een door Verhuurder of Huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of Huurder is gerechtigd om aan die toestemming redelijke voorwaarden te verbinden.

Wijzigingen organisatie Huurder/Verhuurder

15 Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoals het aantekenen tegen verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde

16.1 Indien Verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is Huurder verplicht Verhuurder of degene die zich ter zake bij Huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de werkzaamheden in staat te stellen.

16.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.

Huurprijswijziging

17.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

17.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

17.3 Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

17.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Kosten van levering van zaken en diensten (servicekosten)

18.1 Indien tussen partijen geen bijkomende levering van zaken en diensten is overeengekomen, draagt Huurder voor eigen rekening en risico hier zorg voor.

Omzetbelasting

19.1 Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is Huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is Huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde;

b. de omzetbelasting die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;

c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

19.2 Het door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in artikel 19.1) te lijden financiële nadeel wordt door Huurder aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in artikel 19.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

19.3 Het in artikel 19.1 sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.

19.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in artikel 19.1 voordoet, zal Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in artikel 19.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.

19.5 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, stelt Huurder de Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (Huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt Huurder een afschrift van die verklaring aan de belastingdienst.

19.6 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 19.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 19.8, of achteraf blijkt dat Huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is Huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele boetes, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in artikel 19.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar.

Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van deze extra schade van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

19.7 Het in artikelen 19.1, 19.4 en 19.6 gestelde is eveneens van toepassing indien Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

19.8 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal Huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in artikel 19.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is gelegen.

Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies

20.1 Voor rekening van Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
- c. baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen; zulks voor de helft van het bedrag van de aanslag. Verhuurder zal Huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Verhuurder zal desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren Huurder, zo mogelijk, meenemen. Huurder zal aan Verhuurder de helft van de daarmee gemaakte redelijke kosten vergoeden.
- d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, BIZ-heffing, precariorechten, lasten, overige heffingen en retributies;
- ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- ter zake van goederen van huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan Huurder in gebruik zou zijn gegeven.

20.2 Indien de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, moeten deze door Huurder op eerste verzoek van Verhuurder aan laatstgenoemde binnen 2 maanden na dit verzoek worden voldaan.

Einde huurovereenkomst of gebruik

21.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal Huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan Verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

21.2 Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht, behoudens tegenbewijs door Huurder, bij aanvang van de huurovereenkomst te zijn opgeleverd in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade en dient huurder het gehuurde, behoudens normale slijtage en veroudering, in die staat aan het einde van de huurovereenkomst aan Verhuurder op te leveren.

Het gestelde in de laatste zin van artikel 7:224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

21.3 Huurder dient in aanvulling op artikel 21.2 het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en indien van toepassing onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan Verhuurder op te leveren.

21.4 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande Huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij Verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

21.5 Indien Huurder het gebruik van het gehuurde voor het einde van de huurovereenkomst heeft beëindigd, is Verhuurder gerechtigd, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek oplevert.

21.6 Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of op het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door Verhuurder, na Verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van Huurder worden verwijderd, verkocht en/of vernietigd.

21.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit zal dienen te geschieden.

21.8 Indien Huurder of Verhuurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld middels een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor beide partijen vast te stellen en onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand te stellen.

21.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde – of nader tussen partijen overeengekomen – termijn op een

deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op Huurder te verhalen onverminderd de aanspraak van Verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

21.10 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is Huurder aan Verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs, onverminderd Verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en redelijke kosten.

Betalingen

22.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldatum in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door Verhuurder op te geven rekening. Huurder kan alleen dan verrekenen als de vordering door de rechter is vastgesteld.

Dit laat onverlet de bevoegdheid van Huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijk kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien Verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat Verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan Huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt.

22.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt Huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300 per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien Huurder voor de in artikel 22.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij Verhuurder heeft ingediend en Verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

Zekerheden

23.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Huurder uiterlijk 2 weken voor ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst of zoveel eerder als Verhuurder aangeeft een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door Verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag dan wel een waarborgsom storten op een door Verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dan wel waarborgsom dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(s) van Verhuurder.

23.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken en (deels) uitbetaald, zal Huurder op eerste verzoek van Verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in artikelen 23.1, 23.3 en 23.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.

23.3 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.8 van de huurovereenkomst van totaal 15 % of meer op eerste verzoek van Verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven dan wel als het een waarborgsom betreft bij te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

23.4 Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Huurder op te geven bankrekening uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst. Indien de bankgarantie niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de bankgarantie terug te sturen naar een door Huurder op te geven adres uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst.

23.5 Voor andere zekerheden gelden artikelen 23.1 tot en met 23.4 voor zover van toepassing.

Hoofdelijkheid

24.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk ieder voor het geheel jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Uitstel van betaling of kwijtschelding door Verhuurder aan een der Huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die Huurder.

24.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van Huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid

25.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat Verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is Huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.

25.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.

25.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 25.2 wordt mede verstaan de situatie dat Verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan Huurder ter beschikking te stellen.

25.4 Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare tekortkoming van Verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor huurder onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft en Verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van huurder.

Kosten, verzuim

26.1 In alle gevallen waarin (Ver)Huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan (Ver)huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen (Ver)Huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of huurder tot ontruiming te dwingen, is (Ver)Huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte- met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door (Ver)Huurder te betalen proceskosten- aan (Ver)Huurder te voldoen.

De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend: 15% over de hoofdsom met een maximum van € 25.000 per geval exclusief de griffierechten. Bij een procedure worden de kosten van experts (advocaten, deurwaarders ed.) door de in het ongelijk gestelde partij vergoed.

Artikel 6:96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, is daarmee tussen partijen niet van toepassing.

26.2 (Ver)Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Boetebepaling

27 Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 23.1 opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van minimaal € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

28 Indien Huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt Huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan Verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van Huurder in een bestand op te nemen/te verwerken.

Domicilie

29.1 Vanaf de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van Verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, gericht aan het adres van Huurder zoals opgenomen in de huurovereenkomst.

29.2 Huurder verplicht zich in geval Huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer op het gehuurde uitoefent, Verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.

29.3 Voor het geval Huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan Verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van Huurder.

Klachten

30 Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal Huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Slotbepaling

31 Indien een deel van de huurovereenkomst of deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3: 42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Bijlage 3

Onderhoudsschema

Onderhoudsschema Volkstuinen

Categorie	Onderhoud door gemeente	Onderhoud door Volkstuinverniging of eindgebruikers	Opmerking
Riolering (A,B,D,E,F,G,H,I)	onderhoud, vervanging en controle van riolering onder het terrein, <i>behalve de aftakkingen vanaf de hoofdleiding naar het perceel van de gebruiker(s).</i>	de riolering vanaf de hoofdleiding naar de percelen	Bij een vermoeden van lekkage of andere storing zorgt de gemeente voor het onderzoek naar de locatie van het lek. Als de locatie bij het gemeentelijk deel ligt betaald de gemeente voor het onderzoek en de reparatie. Zo niet dan zijn de kosten voor onderzoek voor de volkstuinvereniging en dienen zij de reparatie zelf uit te voeren.
Riolering (overige volkstuinen)	onderhoud, vervanging en controle van riolering onder het gehuurde vanaf de gemeentelijke riolering tot het hoofdgebouw	alle riolering (voor zover aanwezig) vanaf het hoofdgebouw	zoals hierboven
Waterleiding	onderhoud, vervanging en controle van de waterleidingen, <i>behalve de aftakkingen vanaf de hoofdleiding naar het perceel van de gebruiker(s).</i>	de waterleidingen vanaf de hoofdleiding naar de percelen	Bij een vermoeden van lekkage zorgt de gemeente voor het onderzoek naar de locatie van het lek. Als de locatie bij het gemeentelijk deel ligt betaald de gemeente voor het onderzoek en de reparatie. Zo niet dan zijn de kosten voor onderzoek voor de volkstuinvereniging en dienen zij de reparatie zelf uit te voeren.
Electra	de electriciteitsvoorzieningen tot aan de hoofdaansluiting vallen onder de verantwoordelijkheid van de netbeheerder (Stedin of liander)	alle electriciteitsvoorzieningen (kabels, stopcontacten, meters voor perceeltjes etc) na de hoofdaansluiting	
Opstellen	groot onderhoud aan de verengingsgebouwen (indien gebouwen in eigendom van de gemeente)	al het onderhoud aan tuinhuisjes en kassen op de percelen van de gebruikers. Onderhoud van het verenigingsgebouw.	
Duikers en bruggen	groot onderhoud, vervanging en controle van duikers en bruggen op de gemeenschappelijke delen van het terrein	volledige onderhoud van eventuele duikers en bruggen op de percelen van de gebruikers	
Onderhoud bomen	veiligheidscontrole en snoeiwerk van de bomen op de gemeenschappelijke delen van het terrein.	snoeien en indien noodzakelijk kappen (denk aan de kapvergunning!) van de bomen op de percelen van de gebruikers.	Nadrukkelijk advies om op de percelen van de gebruikers geen bomen te planten die hoger groeien dan 6 meter. Indien de gemeente gevaarlijke bomen constateert op de percelen van de gebruikers kan de gemeente hier (in overleg met de vereniging) ingrijpen. Volgens gemeentelijk beleid worden bomen niet gesnoeid of verwijderd voor zonlicht of zonnepanelen. Kapvergunning is nodig bij een omtrek vanaf 30cm. Zie https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunning-boom-kappen-snoeien-of-verplanten/
Gazons, bermen, slootkanten	groot onderhoud van gazons bermen en slootkanten (beschoeiing) op de gemeenschappelijke delen van het terrein	kleine reparaties en onderhoud aan gazons en bermen op de gemeenschappelijke delen. Volledige onderhoud aan gazons die door de vereniging of gebruikers zelf zijn aangebracht. Afvoeren van planten- en takkenafval.	
Baggeren	baggeren van sloten en watergangen voor zover deze niet de verantwoordelijkheid zijn van het Hoogheemraadschap	zoveel mogelijk bladvrij houden van (kleine) watergangen	Verzoeken of informatie over baggeren via het Hoogheemraadschap Delfland: hhdelfland.nl
Verhardingen	groot onderhoud en vervanging van de verhardingen op de gemeenschappelijke delen van de terreinen	klein onderhoud aan verhardingen op de gemeenschappelijke delen. Alle verhardingen op de percelen van de gebruikers.	In de toekomst kan asfalt worden vervangen voor halfverharding.
Hekwerken en terreinmubuleir (bakjes, etc)	groot onderhoud en vervanging van hekwerken op de gemeenschappelijke delen van de terreinen	klein onderhoud aan hekwerken en erfafscheidingen op de gemeenschappelijke delen. Al het onderhoud aan hekken en erfafscheidingen van de percelen van de gebruikers.	
Groenafval	ongeveer tweemaal per jaar afvoeren en verwerken van groenafval afkomstig van de gemeenschappelijke delen van het terrein	verzamelen en correct aanbieden groenafval. Zoveel mogelijk bladvrij houden van (kleine) watergangen.	
Speelwerktuigen	veiligheidscontrole en onderhoud van alle speeltoestellen op de gemeenschappelijke delen. <i>Nieuwe speeltoestellen mogen niet worden geplaatst op de gemeenschappelijke delen zonder toestemming vooraf van de gemeente.</i>	speeltoestellen op de percelen van de gebruikers	de gemeente is verantwoordelijk voor de veiligheid van speeltoestellen in de openbare ruimte. Daarom mogen niet zonder afstemming nieuwe speeltoestellen worden geplaatst. <i>Speeltoestellen op de percelen vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, ook niet wat betreft veiligheid.</i>
Alle goederen en voorzieningen die niet door de gemeente zijn aangebracht	de gemeente doet geen onderhoud, veiligheidscontroles of andere werkzaamheden aan voorzieningen die buiten haar kennis en goedkeuring zijn aangebracht.	onderhoud en wettelijke verantwoordelijkheid voor dergelijke goederen en voorzieningen zijn voor de volkstuinvereniging.	

Er zijn twee manieren om contact op te nemen met de gemeente over groot onderhoud:

Voor niet acute wensen voor onderhoud:

De volkstuinvereniging dient contact op te nemen met de groenbeheerder van het betreffende stadsdeel. De groenbeheerder kan 1. het onderhoud direct in eigen beheer laten uitvoeren als het onderdeel is van bestaande bestekken of raamovereenkomst. Of 2. het verzoek doorspelen aan de coördinerende groenbeheerder bij groetere werkzaamheden. De coördinerende groenbeheerder verzamelt de verzoeken van alle volkstuinverenigingen, beoordeelt deze en coördineert de uitvoering.

Voor urgente situaties:

Een melding is urgent als er sprake is van onmiddellijk gevaar, waarbij optreden op korte termijn noodzakelijk is. **Bijvoorbeeld bij stromschade of brand.** In die gevallen contact opnemen met het klantcontactcentrum (14070) of <https://meldingen.denhaag.nl/incident/beschrijf>

Bijlage 4

Voorschriften ecologisch tuinieren



Haagse Bond van Amateursverenigingen

Voorschriften ecologisch tuinieren

In opdracht van de gemeente Den Haag en zoals in art.9, 9.1 en 9.2 in de huurovereenkomst staat vermeld, heeft de Haagse Bond aan de hand van de gemeentelijke Agenda Groen en Nota Stadsnatuur nadere invulling en voorschriften opgesteld voor het op ecologische wijze beheren van volkstuinen.

Met dit document legt de Haagse Bond als huurder een inspanningsverplichting op aan de onderhuurders van de volkstuinen.

Agenda groen:

<https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20bestuurlijke%20stukken/128085>

Nota stadsnatuur:

<https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20bestuurlijke%20stukken/594868>

De Nota Stadsnatuur van de gemeente Den Haag is een uitwerking van de Agenda Groen voor de Stad. Deze agenda heeft ten aanzien van biodiversiteit de ambitie om de stad voor mensen, planten en dieren als ecosysteem te laten functioneren. De Agenda Groen beschouwt het netwerk van verbonden groengebieden – de Stedelijke Groene Hoofdstructuur – als basis voor natuur in de stad, zet in op het creëren van gunstige vestigingscondities voor planten en dieren en streeft naar biotopen met een zo groot mogelijke soortenrijkdom.

Verboden bestrijdingsmiddelen

- Het gebruik van alle chemisch-synthetische gewasbeschermingsmiddelen inclusief alle middelen met een toelatingsnummer van het College Toelating Gewasbeschermingsmiddelen is, behoudens per geval verkregen schriftelijke toestemming van de Gemeente, niet toegestaan.
- Het gebruik van alle soorten slakkenkorrels is niet toegestaan. Slakkenkorrels erg giftig zijn voor o.a. vogels, huisdieren en kleine kinderen. De werkzame stof in slakkenkorrels is metaldehyde of methiocarb. Metaldehyde is vooral giftig voor zoogdieren, dus voor egels en honden. Methiocarb is vooral giftig voor vogels. Beide middelen zijn bovendien schadelijk voor waterdieren.
- Het gebruik van mollenklemmen is niet toegestaan.

Verboden meststoffen

- Het gebruik van stalmest is niet toegestaan.
- Het gebruik van kunstmest is niet toegestaan.

Wat mag wel:

(Biologische) bestrijdingsmiddelen:

- Gesteentemeel (tegen insecten en schimmels op planten, niet tegen mieren)
- Natrium-of kaliumsilicaat/waterglas (tegen insecten en schimmels op planten)
- Kaliumzouten van vetzuren (tegen insecten en mijten op planten, niet tegen groene aanslag op stoep of terras.)
- Plantaardige etherische oliën die ook in voedingsmiddelen zijn toegestaan (alleen tegen insecten en schimmels op planten)



Haagse Bond van Amateursvereningingen

- Zeewier- en algenextracten (groeistimulator planten)
- Knoflook-, soja- en ui-extracten (tegen insecten en schimmels op planten)
- Koperring (tegen slakken)
- Aaltjes (biologische bestrijding tegen insecten en slakken)

Opmerking: Bovenstaande middelen zijn ook toegestaan door de landelijke vereniging AVVN. Waarbij opgemerkt wordt dat gebruik van aaltjes of gesteentemeel geen voorkeur hebben om te gebruiken omdat beiden ook nuttige schimmels en insecten doden.

Toegestane mest

Gedroogde koemestkorrels

Natuurlijke bestrijdingsmiddelen: beestjes voor beestjes

Bij het kweken van gewassen is het onvermijdelijk dat je insecten gaat aantrekken. Deze insecten kunnen schade aan de gewassen brengen maar zijn onmisbaar voor het ecosysteem. Het Koolwitje (een vlinder) legt haar eitjes onder de bladeren van jouw geplante kool. De rupsen van deze vlinder zullen na uitkomst binnen een dag aan je kool gaan eten. Echter, elk plaagdier wordt in toom gehouden door een ander dier of insect. De rupsen van het Koolwitje zullen bijvoorbeeld door vogels opgegeten worden, en zo zal de schade beperkt blijven. Wanneer vogels een nest bouwen in de buurt van je gewassen, zullen ze elke ochtend op zoek gaan naar eten en zullen zij een groot gedeelte van de plaagdieren opeten.

Biodiversiteit is de sleutel naar evenwicht, iets wat je als tuinder probeert te bereiken omdat het je uiteindelijk veel werk uit handen neemt. Helaas is het bereiken van dat evenwicht niet in één seizoen gebeurd. Maar er zijn simpele middelen (bijv. een netje over je gewassen), manieren van planten (bijv. niet alle kool bij elkaar maar verspreid tussen andere gewassen), biervallen (voor slakken) waarmee je voorlopig de schade voor een groot deel kunt beperken.

Grijp daarom niet naar bestrijdingsmiddelen, dit is een kortetermijnoplossing en maakt meer stuk dan je denkt. Het gif wordt namelijk niet alleen door het plaagdier opgegeten maar komt zo via de natuurlijke vijanden van je plaagdier (in dit geval vogels en egels) in de voedselketen terecht. Of het zakt de bodem in en vergiftigt het bodemleven, iets wat juist heel belangrijk is om te behouden. Ga in plaats daarvan liever op zoek naar de natuurlijke vijanden van jouw plaagdier en lok ze door het plaatsen van een vogelhuisje, egelhuis, uilenkast, vleermuiskast of rommelhoekje.

Van de meest voorkomende plaagdieren zijn dit de belangrijke vijanden:

Slakken	Bladluizen	Knaagdieren	Spinnen	Muggen
Kleine watersalamander	Lieveheersbeestje	Uil	Vleermuis	Vleermuis
Egel	Wesp	Roofvogels	Wesp	Zwaluw
Vogels	Gaasvlieg	Kleine marterachtigen	Mussen	Amfibieën (eten larven)
Spitsmuis	Zweefvlieg	Vos	Spitsmuis	Libellen
Gewone pad	Koolmees		Amfibieën	Wesp

Slakken

Slakken vormen voor veel tuinders een van de grootste ergernissen. De schade aan planten wordt vooral veroorzaakt door naaktslakken. Tegen slakken zijn de volgende maatregelen mogelijk:



Haagse Bond van Amateursvereenigingen

- Lok zo veel mogelijk natuurlijke vijanden zoals egels, amfibieën en vogels naar de tuin. Dit is het beste middel tegen slakken.
- Laat blad en restmateriaal liggen als voedsel zodat de slakken zich niet 'vergrijpen' aan planten.
- Geef jonge planten niet tegen de avond water, maar liever 's ochtends vroeg. Slakken worden in de avond actief en begeven zich graag naar vochtige plekken.
- Kattenbakkorrels, koffiedik, scherp zand en eierschalen strooien ontmoedigt slakken. Ze hebben er een hekel aan om over droge, scherpe voorwerpen te kruipen.
- Vang slakken door ze een schuilplek te geven, bijvoorbeeld een dakpan of een pot van keramiek. Overdag kruipen ze eronder en dan kun je ze eenvoudig oprapen en naar een andere plek brengen.
- Als alles geprobeerd is om de slakkenplaag te reduceren, en niets helpt, dan kan men biervallen plaatsen. Deze methode heeft echter niet de voorkeur.

Bladluizen

Bladluizen kunnen vooral in het voorjaar op het pas uitgekomen blad flink huishouden. Gelukkig rollen vrijwel tegelijkertijd de jonge koolmezen uit het ei, zij worden goeddeels gevoerd met bladluizen en jonge rupsen. Lieveheersbeestjes en oorwormen doen zich ook graag tegoed aan de bladluis. Om de oorworm een handje te helpen kun je een omgekeerd plantenpotje gevuld met stro ophangen. Om ervoor te zorgen dat het stro er niet uit valt, bespan je het met kippengaas. Dit zorgt ervoor dat de oorworm niet steeds naar beneden hoeft te klimmen om beschutting te zoeken, en zich snel tegoed kan doen aan de vele bladluizen.

Het is mogelijk om lieveheersbeestjes te kopen en uit te zetten in je tuin, als ze daar al niet van nature voorkomen. Zorg hierbij voor inheemse soorten lieveheersbeestjes, bijv. Adalja bipunctata, het tweestippelig lieveheersbeestje. De rode variant voor onze westelijk gelegen provincie. De zwarte komen meer voor in het oosten van het land.

Wespen

Wespen hebben over het algemeen een slechte reputatie. Zeker tijdens warme zomerdagen wanneer iedereen buiten zit met drankjes en hapjes hebben we last van ze. Sommige wespen kunnen erg opdringerig zijn in hun jacht naar voedsel. Wespensteken doen erg veel pijn en als je allergisch bent is het ook nog eens gevaarlijk om met wespen in aanraking te komen. Toch zijn wespen heel erg nuttig voor de tuin.

- Ze bestuiven allerlei planten tijdens hun zoektocht naar nectar.
- Het zijn echte opruimers, ze helpen bij het opruimen van kadavers.
- Ze vangen vliegen, dazen en muggen, hiermee helpen ze een insectenplaag te voorkomen. Een gemiddeld wespennest eet zo'n 10 kilo insecten per jaar.
- Ze zijn een belangrijke voedselbron voor vogels, spinnen, kikkers en libellen.

Bijen

De aandacht voor de honingbij neemt de afgelopen jaren toe. Een mooie ontwikkeling waardoor meer inwoners in contact komen met een natuurlijke vorm van voedselproductie. Dit verhaal heeft echter ook een keerzijde. Er zijn steeds meer aanwijzingen dat de honingbij, ooit door mensen tot 'huisdier' gemaakt, een concurrent is van de wilde bij. Om de sterk bedreigde wilde bij voldoende kans te geven, beperkt de gemeente het plaatsen van bijenkasten tot stadsboerderijen, de Heimanshof, gemeentelijke buurttuinen, volkstuintcomplexen en bestaande locaties in de groengebieden. Zo blijft er voldoende ruimte voor wilde bijen. Om de wilde bijen verder te helpen kun je "insectenhôtels" op je tuin plaatsen en inheemse kruiden zaaien.



Haagse Bond van Amateursuindersverenigingen

Insectenvraat

Van veel insecten zoals vlinders en kevers zijn het niet de volwassen dieren, maar de larven (of rupsen) die schade veroorzaken. De larven van de zwartgeel gestreepte coloradokever bijvoorbeeld leven op aardappels. 'Haantjes' is de naam van een groep felgekleurde kevertjes. Zo is het leliehaantje felrood en het elzenhaantje metallic groen/blauw. Ook hiervan zijn de larven de boosdoeners. Het vangen van de volwassen kevers en larven is de beste oplossing. Daarnaast is het uitnodigen van natuurlijke vijanden natuurlijk de beste oplossing, dan heb je er zelf geen werk meer aan! Dit zijn egels, kikkers maar ook vogels zoals merels, mussen en spreeuwen.

Mollen

Deze noeste graver drijft veel tuinders tot wanhoop. Daar gaat weer een mooi stuk gemaaid gazon of grasveld! Mensen hebben maar weinig geduld met deze blinde tuinbewoner. Maar hopelijk zul je na het lezen van dit stukje de mol meer gaan waarderen en omarmen als medebewoner van je tuin. De voordelen van de mol:

- Mollen eten niet alleen wormen. Ze eten ook die beestjes die de wortels van jouw planten aantasten.
- Daarnaast doen mollen aan grondverbetering, want door zijn gegrave mixt hij de humus uit de bovenlaag met de diepere aarde. Dit is een groot voordeel voor je planten.
- De gangen die de mol graaft zorgen voor een betere afwatering in je tuin.
- Het graven houdt de grond luchtig en los.

De molshopen die je ziet zijn van tijdelijk aard, wanneer een mol klaar is met het graven van zijn gangen stopt het ontstaan van meer molshopen. Wanneer je de mol verwijdt, vangt of wegjaagt, komt er waarschijnlijk binnen mum van tijd weer een nieuwe mol. Deze mol graaft nieuwe gangen met de bijkomstige molshopen. Als je de mol laat zitten blijft het erbij, want ze zijn erg territoriaal. Dus, omarm je mol! Hark de molshoop gewoon uit en plant er bloemetjes op.

NB. Overigens worden niet alle gangen door mollen gegraven, woelmuizen kunnen aardig wat schade veroorzaken door het opeten van bolletjes en knolletjes.

Vleermuizen

Den Haag is een echte vleermuisstad. Van de achttien in Nederland voorkomende soorten leven er maar liefst twaalf in Den Haag. De vleermuis die het meest voorkomt is de gewone dwergvleermuis. Dankzij de Zoogdierenwerkgroep Zuid-Holland is veel bekend over de Haagse vleermuiskolonies. Al meer dan dertig jaar doen zij onderzoek naar de verspreiding van vleermuizen in de stad.

In het beheer van het groen wordt nadrukkelijk rekening gehouden met insecten als voedselbron voor vogels en vleermuizen. Er zijn speciale vleermuiskasten verkrijgbaar die kunnen helpen bij het lokken van deze nuttige beestjes.

Mieren

In principe zijn mieren interessante en nuttige insecten. Dus laat ze zoveel mogelijk met rust. Toch kunnen ze af en toe hinderlijk aanwezig zijn. In dat geval heeft u misschien iets aan de volgende tips. Natuurlijke afweermiddelen tegen mieren

Blaadjes uitstrooien: Verkrumelde pepermuntblaadjes of zakjes muntthee, vers tomatenblad.

Planten neerzetten: Afrikaantjes, goudsbloemen, lavendel, bieslook, majoraan, salie, munt basilicum.

Huismiddelen uitstrooien: Uienpoeder, komkommerschillen, koffiedik, knoflookpoeder.



Haagse Bond van Amateursvereenigingen

Lok mieren in de val met zoetheid

Je kunt mieren in de val lokken met een klein potje stroop. Maak een klein gaatje in het deksel zodat ze er wel in kunnen, maar niet uit. Van de stoet mieren die je huis inloopt zullen de eerste mieren doodgaan waardoor de rest van de mieren deze route niet meer zullen volgen en je huis weer mievrij wordt.

Verwijder het nest met een bloempot

Kleine mierennesten in de tuin kun je bestrijden met omgekeerde bloempotten. Je vult die met aarde uit de tuin en zet ze omgekeerd op het mierenest. Na een dag of tien (afhankelijk van het weer) hebben de mieren hun nest naar de pot verplaatst. Je kunt dan de gehele pot verwijderen en de inhoud uitstrooien verderop in de tuin, dan bouwen ze daar in de buurt hun nest. Of gooi de inhoud van de bloempot weg in de biobak of een kippenhok.

Giet water over het nest

Wat je ook kunt proberen, is een mierenest een paar keer met koud water te laten overstromen. Dan verlaten mieren soms vanzelf hun nest. Werkt dit niet genoeg? Je kunt mierennesten ook bestrijden door er enkele keren kokend water overheen te gieten. Doe dit alleen bij mierennesten tussen de tegels. Op open plekken in de tuin is het risico te groot dat het kokende water ook voor de dood van andere insecten en bodemleven zorgt.

Let op: ook veel huismiddeltjes zijn niet toegestaan

Op internet wordt soms aangeraden om kaneel, kruidnagel en cayennepeper als huismiddeltjes tegen mieren te gebruiken. Dit is niet aan te raden. Deze middelen hebben een sterk schimmeldodende werking. Als ze in de bodem komen, kunnen ze daar nuttige bodemschimmels doden. Ook koperslijpsel is een slecht idee. Koper verdwijnt niet, en vervuult dus de bodem. Het nest begieten met azijn is niet toegestaan, azijn kan schade toebrengen aan het milieu bij onjuist gebruik.

Beplanting

- Struiken zijn belangrijk en Struiken en struweel horen onlosmakelijk bij natuur in de stad. Zangvogels zoals het roodborstje vinden er hun broed- en schuilplek en ook voor kleine zoogdieren zoals de egel zijn struiken onmisbaar.
- Kies zoveel mogelijk voor beplanting van inheemse planten. Alle planten, dus ook struiken en bomen, staan aan de basis van de voedselketen. Ze leveren voedsel voor allerlei diersoorten.

Als het om bessen, zaden, stuifmeel en nectar gaat dan zijn de meeste dieren niet kieskeurig, op een deel van de wilde bijen na die echte nectar- en stuifmeelspecialisten zijn.

Dat geldt niet voor het eten van bladeren: dan blijken veel dieren juist wél heel kieskeurig te zijn. De meeste insecten beperken zich tot het eten van bladeren van één of een klein aantal inheemse plantensoorten.

Voor een gezonde insectenstand, onmisbaar als voedselbron voor onder andere vogels en vleermuizen, zijn daarom genoeg verschillende inheemse planten nodig in de stad.

Uitheemse planten spelen een ondergeschikte rol voor onze stadsnatuur. De bladeren en stengels van exotische planten worden niet of nauwelijks gegeten door insecten. Inheems plantmateriaal heeft daarom de voorkeur. Natuurlijk is het niet altijd mogelijk of wenselijk om alleen voor



Haagse Bond van Amateursverenigingen

inheemse planten te kiezen. Beleving en cultuurhistorie van een plek spelen, net als de benodigde groeiomstandigheden, mee in de afweging.

Den Haag hanteert voor de gebieden die in beheer van de gemeente zijn de volgende uitgangspunten: In de groengebieden worden in principe inheemse soorten gebruikt, maar wordt een afweging gemaakt op basis van locatie en functie. In de duinen en de bosgebieden is het sortiment vrijwel geheel inheems.

Op niet-onderhoudsvriendelijke en intensief gebruikte plekken binnen stadsparken en landgoederen en in het wijk- en buurtgroen maken uitheemse soorten een groter deel uit van het sortiment, maar wordt altijd gezocht naar mogelijkheden voor het toepassen van inheemse soorten.

Daarnaast kan in plantvakken met vaste planten, sierheesters of bloembollen gekozen worden voor een divers sortiment dat een zo lang mogelijke periode van het jaar voedsel levert in de vorm van nectar, stuifmeel en/of bessen. Dat kan inheems of uitheems plantmateriaal zijn. In de ecologische verbindingzones worden (bij nieuwe aanplant of inzaaien) uitsluitend inheemse soorten gebruikt. De soortkeuze wordt gemaakt op basis van inrichtingsplannen en de soorten die aanwezig of te verwachten zijn.

- Structuurrijk is het tegenovergestelde van eentonig. Zorg voor een structuurrijke beplanting. Een structuurrijke begroeiing heeft veel variatie en afwisseling. Hoge en lage begroeiingen, zonnige plekjes en delen met juist veel schaduw. Deze grote variatie geeft dieren veel mogelijkheden. Een goed voorbeeld van een structuurarme plek is een gazon. De begroeiing is daar eentonig en voor dieren heeft het vrijwel geen waarde. Het aanbrengen van takkenrillen, steenhopen, hagen, wadi's, vijvers etc. geeft meer structuur en variatie.
- Bebouwing en verstening. Voor de tuincomplexen zijn de regels hiervoor vastgelegd in het huurcontract en de huishoudelijk reglementen.

Water

Het gebruik van drinkwater voor het besproeien van de tuinen is vanwege het toenemend tekort aan schoon drinkwater niet gewenst. Een alternatief is het opvangen van regenwater of het gebruik van slootwater indien daarvoor toestemming is verleend.

Tot slot nog een paar tips

Natuurvriendelijk tuinieren en chemische bestrijdingsmiddelen gaan niet samen. Ze verontreinigen grond- en oppervlaktewater en zijn gevaarlijk voor mens en dier. Denk bij preventieve gewasbescherming aan:

- Ruime plantafstand
- Doordacht water geven
- Ruime vruchtwisseling
- Gekeurd zaai- en pootgoed
- Combinatieteelt
- Insectengaas
- Diervriendelijke inrichting van de tuin
- Nest- en vleermuiskasten
- Insectenhôtels

Bijlage 5

Luchtfoto complex (nog niet beschikbaar)