

2001/12/2.

HUUR- EN BEHEEROVEREENKOMST

De ondergetekenden,

de wethouder E. Aarts-Engbers, ten deze de gemeente Tilburg rechtens vertegenwoordigend, hierna te noemen 'de gemeente',

en

de heer ir. G.W. van Logtestijn, ingevolge de statuten rechtens vertegenwoordigend de overkoepelende Vereniging van Amateurs tuinverenigingen Tilburg, hierna te noemen 'de OVAT',

overwegende:

- dat partijen de beleidsuitgangspunten, zoals vastgelegd in de Volkstuinnota 2002, onderschrijven;
- dat de huurovereenkomst - waarin onder meer huur en onderhoudsvergoeding is vastgelegd - voor onbepaalde tijd is afgesloten en dus nog van kracht is; dat de subsidieovereenkomst is verlopen;
- dat de huurovereenkomst aanpassing behoeft;
- dat het wenselijk is om huur en beheer (onderhoud + coördinatie & organisatie) te regelen in één nieuwe overeenkomst, genaamd huur- en beheerovereenkomst;
- dat continuering van de OVAT, gelet op de wederzijdse positieve ervaringen, gewenst is;

verklaren overeen te komen als volgt:

de gemeente verhuurt aan de OVAT, die in huur aanvaardt, de navolgende volkstuincomplexen:

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| 1. 'Tuinpark Noord' | 8. 't Laar' |
| 2. 'de Vlashof' | 9. 'de Kaaistoep' |
| 3. 'de Hazennest' | 10. 'Flora' |
| 4. 'St. Franciscus' | 11. 'de Westerhof' |
| 5. 'Oisterwijksebaan' | 12. 'Hoflaan' |
| 6. 'Het Leijpark' | 13. 'Dongenseweg' |
| 7. 'Rooi Bieten' | 14. 'Het Groene Bosch' |

zoals al deze complexen nader zijn aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekeningen. zulks onder de voorwaarden en bepalingen zoals vermeld in de artikelen 1 tot en met 28 en onder intrekking van de bestaande huurovereenkomst d.d. 22 april 1995;

Paragraaf 1. Bepalingen betreffende huur en verhuur

ARTIKEL 1. HUURTERMIJN

De huur gaat in per 1 januari 2002 en geldt voor onbepaalde tijd tot wederopzegging; opzegging dient schriftelijk te geschieden met inachtneming van een termijn van één jaar.

ARTIKEL 2. HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt €45.270,63 per jaar. Voor de berekening van de totale huursom wordt uitgegaan van de netto beteelbare oppervlakte vermenigvuldigd met de huurprijs per vierkante meter [per 1.1.2002: 199.5 18 m² *€0,22691. De huurprijs zal elk jaar per 1 januari, eerstmaals per 1 januari 2003 worden aangepast aan de hand van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (CBS; categorie: alle huishoudens, afgeleid]. Indien de netto beteelbare oppervlakte wijzigt zal dit in de huursom van het navolgende jaar worden verrekend.

ARTIKEL 3. BETALING HUURPRIJS

De huurprijs moet bij vooruitbetaling worden voldaan in driemaandelijke termijnen vervallend op 1 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober van elk jaar, op een nader door de gemeente aan te geven wijze.

ARTIKEL 4. ONDERVERHUUR

Het gehuurde mag uitsluitend worden onderverhuurd aan de bij de OVAT aangesloten verenigingen. De OVAT kan ten aanzien van deze onderverhuur nadere voorwaarden stellen, welke niet in strijd mogen zijn met de bepalingen van deze overeenkomst.

ARTIKEL 5. LASTEN

Alle belastingen en andere lasten welke op of ter zake van het gehuurde worden berekend, komen ten laste van de individuele tuinverenigingen. De kosten van het verbruik van gas, water en elektriciteit, de aansluit- en meterkosten daaronder begrepen, blijven voor rekening van de tuinverenigingen.

ARTIKEL 6. BESTEMMING / GEBRUIK / BEBOUWING

Het gehuurde is uitsluitend bestemd als volkstuincomplex, zoals mede is vastgelegd in de voorschriften van de desbetreffende bestemmingsplannen. Het gehuurde mag niet in strijd met deze bestemming worden gebruikt. Op het gehuurde mogen geen bouwwerken zoals tuinhuisjes, plantenkassen, toilethokken en dergelijke worden opgericht tenzij daarvoor vooraf schriftelijk toestemming is verkregen van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming nadere voorwaarden verbinden. Voor de feitelijke uitvoering en handhaving van deze regelgeving wordt het OVAT gemandateerd.

ARTIKEL 7. STAAT VAN HET GEHURDE

- a. De in deze overeenkomst begrepen complexen zullen aan de OVAT in buur worden uitgegeven in de staat waarin deze zich thans bevinden, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.
- b. De milieutechnische bodemgesteldheid van de genoemde complexen, is mede gelet op het huidige gebruik, zodanig dat de grond van deze complexen geschikt is voor het door de OVAT beoogde doel.
- c. Met betrekking tot nieuw aan te leggen complexen, dan wel uitbreidingen van bestaande complexen, zal vooraf door en op kosten van de gemeente een indicatief bodemonderzoek worden ingesteld. Afhankelijk van de uitkomst van dat onderzoek zal de gemeente zonodig alle maatregelen treffen waardoor de grond geschikt wordt voor het door de OVAT beoogde doel.

Paragraaf 2. Bepalingen betreffende beheer

ARTIKEL 8. BEHEER

Onder beheer wordt in deze overeenkomst verstaan:

- (a) het onderhouden van het gehuurde én
- (b) het organisatorisch beheren van de bij de OVAT aangesloten volkstuinverenigingen.

Met het onder (a) genoemde wordt bedoeld het daadwerkelijke en noodzakelijke onderhoud aan de volkstuincomplexen, zijnde de basisvoorzieningen en de tuinen.

Met het onder (b) genoemde wordt bedoeld het organiseren en coördineren van volkstuinaangelegenheden, zoals representatie, administratie, toezicht, communicatie en educatie.

ARTIKEL 9. BASISVOORZIENINGEN / ONDERHOUD

De in deze overeenkomst begrepen complexen dienen te voldoen aan de in de Volkstuinnota 2002 genoemde basiskwaliteit. Dit impliceert dat in hoofdlijnen de navolgende basisvoorzieningen aanwezig dienen te zijn en in een goede staat van onderhoud moeten worden gehouden:

- afschermdende beplanting, waarbij de norm is een vijf meter brede strook of een haag rondom het complex;
- paden;
- parkeervoorzieningen, waarbij de norm is tien parkeerplaatsen per ha;
- hekwerk rondom het complex.

ARTIKEL 10. TUINEN/ ONDERHOUD

De individuele tuinen op de volkstuincomplexen dienen in een goede staat van onderhoud te worden gehouden. De inrichting en het onderhoud van de individuele tuinen dient in overeenstemming te zijn met het doel van een volkstuin in het algemeen, namelijk het kweken en/of verzorgen van gewassen voor consumptieve en/of recreatieve doeleinden. Indien een volkstuin voor een ander doeleind wordt gebruikt, en die - naar het oordeel van de gemeente - niet overeenkomt met bovengenoemde doelstelling, zal de OVAT worden verzocht binnen een bepaalde termijn corrigerende maatregelen te nemen. Als na het verstrijken van bedoelde termijn de situatie niet naar behoren is aangepast, is de gemeente bevoegd om te

korten op de beheerkostenvergoeding [zie ook paragraaf 3]. Hierbij mag de korting op jaarbasis maximaal €0,09 (fl. 0,20) per vierkante meter van de betreffende tuinoppervlakte bedragen.

ARTIKEL 11

ONKRUIDBESTRIJDING / BEMESTING / BODEMKWALITEIT / MATERIALEN

De OVAT zal, in overleg met de gemeente en ter zake deskundige organisaties, nadere regels stellen ten aanzien van:

- de bestrijding van onkruid, plagen en ziekten, welke regels gebaseerd zijn op landelijke richtlijnen inzake biologisch tuinieren;
- het bemesten van de afzonderlijke volkstuinten;
- de handhaving van de bodemkwaliteit;
- het gebruik van materialen.

ARTIKEL 12. WATERHUISHOUDING (BEREGENING ETC.)

Het onttrekken van meer dan 10 kubieke meter grondwater per uur is alleen toegestaan nadat vooraf een vergunning is verkregen van de daartoe bevoegde instantie. Het te onttrekken grondwater dient uitsluitend te worden gebruikt voor de beregening van de tuinen.

Het is niet toegestaan om hemelwater én aan de bodem onttrokken water op de riolering te lozen.

ARTIKEL 13. ONDERHOUDSKOSTEN

Al het noodzakelijke onderhoud aan het gehuurde komt voor rekening van de OVAT.

ARTIKEL 14. GEMEENTELIJKE CONTROLE

Jaarlijks wordt de staat van het gehuurde door de gemeente gecontroleerd. De bevindingen worden eenmaal per jaar aan de OVAT gerapporteerd.

De OVAT is verplicht de door de gemeente daartoe aangewezen personen te allen tijde de vrije toegang tot het gehuurde te verlenen teneinde hen in de gelegenheid te stellen toezicht te houden op de staat van het gehuurde.

ARTIKEL 15. KABELS EN/OF LEIDINGEN

Ingeval er in het gehuurde kabels en/of leidingen zijn gelegen, hebben de gemeente en/of de betreffende leidingbeheerders te allen tijde het recht toegang te krijgen tot het gehuurde in verband met inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen en verwijderen van de kabels en/of leidingen. In dat geval zullen 'de algemene voorwaarden met betrekking tot leidingen in gronden' deel uitmaken van deze overeenkomst.

ARTIKEL 16. REPRESENTATIE

De OVAT behartigt de belangen van de bij de OVAT aangesloten volkstuinverenigingen. De OVAT fungeert als primaire gesprekspartner voor de gemeente met betrekking tot volkstuinaangelegenheden. De OVAT representeert, begeleidt en ondersteunt volkstuinverenigingen die betrokken zijn bij gemeentelijke projecten.

ARTIKEL 17. ADMINISTRATIE

De OVAT draagt zorg voor een juiste administratie van zaken die van belang zijn voor het financieel beheer. Hieronder vallen het bijhouden van mutaties in oppervlakten op de volkstuincomplexen, het halfjaarlijks registreren van leegstandcijfers van alle aangesloten volkstuinverenigingen en het archiveren van alle correspondentie van de OVAT.

ARTIKEL 18. TOEZICHT / BEMIDDELING

De OVAT houdt toezicht op het functioneren van de verenigingen. De OVAT houdt periodiek werkbezoeken om de situatie op de tuincomplexen te beoordelen en bestuurlijke zaken te bespreken. Ingeval van onrechtmatigheden zal de OVAT bemiddelend en/of corrigerend optreden.

ARTIKEL 19. COMMUNICATIE

De OVAT voert periodiek overleg met de gemeente, waarbij de OVAT zorgdraagt voor de verslaglegging. Voor zover bepaalde kwesties één of meer volkstuinverenigingen aangaan, zal de OVAT zorgdragen voor het informeren van deze verenigingen. Ingeval één of meer verenigingen een bepaalde kwestie willen agenderen voor het overleg OVAT-gemeente, moet de OVAT hiertoe door deze verenigingen worden verzocht.

ARTIKEL 20. EDUCATIE

De OVAT zal haar leden in de gelegenheid stellen om kennis op te doen van of te discussiëren over diverse thema's die gerelateerd zijn aan verantwoord volkstuinieren. Hierbij valt te denken aan het organiseren van cursussen, workshops of informatie-avonden over (milieuvriendelijk) tuinieren, flora en fauna, automatisering en dergelijke.

Paragraaf 3.Bepalingen betreffende de beheerkostenvergoeding

ARTIKEL 21. DOEL BEHEERKOSTENVERGOEDING

De OVAT ontvangt van de gemeente een beheerkostenvergoeding om haar beheertaken die zijn genoemd in paragraaf 2 naar behoren uit te voeren.

ARTIKEL 22. OMVANG BEHEERKOSTENVERGOEDING

De omvang van de beheerkostenvergoeding zal jaarlijks worden vastgesteld aan de hand van een door de OVAT ingediend jaarplan vergezeld van een begroting. Voor het jaar 2002 is de omvang vastgesteld op €41.816,96. Voor de berekening van deze vergoeding wordt uitgegaan van de bruto oppervlakte vermenigvuldigd met de vergoeding per bruto vierkante meter [per 1.1.2002: $354381 \text{ m}^2 * €0,118$]. De vergoeding zal elk jaar per 1 januari, eerstmaals per 1 januari 2003, worden aangepast aan de hand van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie [CBS; categorie: alle huishoudens, afgeleid]. Indien de totale bruto oppervlakte wijzigt, zal dit in de beheerkostenvergoeding van het navolgende jaar worden verrekend.

ARTIKEL 23. BETALING BEHEERKOSTENVERGOEDING

Driekwart van de beheerkostenvergoeding zal als voorschot in de eerste week van het jaar worden uitgekeerd. Het vierde deel van de vergoeding zal, in principe, aan het begin van het vierde kwartaal van het jaar worden uitgekeerd. De gemeente kan op de beheerkostenvergoeding korten indien zij van mening is dat het beheer niet naar behoren is uitgevoerd [zie ook artikel 10]. Daartoe kan de gedeeltelijke bijdrage, die aan het begin van het jaar is uitgekeerd, worden teruggevorderd. De betaling geschiedt op een nader door de gemeente aan te geven wijze.

ARTIKEL 24. JAARPLAN EN BEGROTING

Door de OVAT zal jaarlijks vóór 1 april een jaarplan vergezeld van een begroting aan de gemeente worden overgelegd, waarin voor het betreffende jaar de omvang en de beoogde besteding van de beheerkostenvergoeding is aangegeven. Dit jaarplan en deze begroting dienen de goedkeuring te hebben van de Algemene Ledenvergadering van de OVAT.

ARTIKEL 25. REKENING EN VERANTWOORDING

De OVAT dient jaarlijks vóór 1 april schriftelijk rekening en verantwoording af te leggen ten aanzien van de besteding van de voor het afgelopen boekjaar beschikbaar gestelde middelen. Afwijkende bestedingen ten aanzien van het over dezelfde periode ingediende jaarplan met bijbehorende begroting dienen gemotiveerd te worden aangegeven.

ARTIKEL 26. AANPASSING BEHEERKOSTENVERGOEDING

- a. Indien uit de overgelegde rekening en verantwoording blijkt dat de besteding van de beschikbaar gestelde beheerkostenvergoeding afwijkt van het jaarplan met bijbehorende begroting zonder dat hiervoor, naar het oordeel van de gemeente, genoegzame redenen aanwezig zijn, kan de gemeente (geheel of gedeeltelijk) tot terugvordering van de verleende beheerkostenvergoeding overgaan. Hiertoe zal de gemeente slechts overgaan na overleg met de OVAT.
- b. Indien uit de overgelegde rekening en verantwoording blijkt dat de beschikbaar gestelde beheerkostenvergoeding niet toereikend is voor de uitvoering van het jaarplan, kan de gemeente, op verzoek van de OVAT, tot aanvulling van de beheerkostenvergoeding overgaan.

ARTIKEL 27. UITSTEL

De gemeente kan op verzoek van de OVAT uitstel verlenen van de in artikelen 24 en 25 genoemde termijnen.


Paragraaf 4. Slotbepaling

ARTIKEL 28. OPZEGGEN OVEREENKOMST

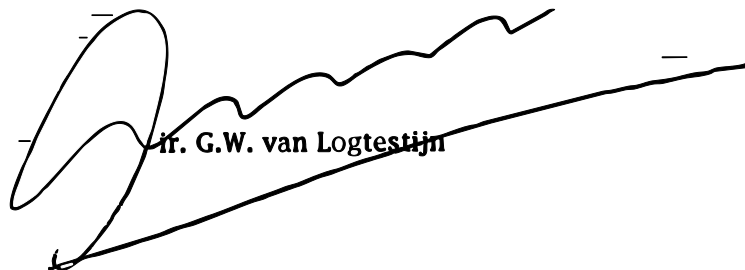
- a. Behoudens het bepaalde onder b. en c. van dit artikel, kan het opzeggen van de huur van de volkstuincomplexen alleen geschieden indien de betreffende grond nodig is voor stedelijke ontwikkeling (wegaanleg, industrievestiging, woningbouw e.d.). Hierbij worden de kosten voor de verplaatsing en vervangende aanleg door deze ontwikkeling gedragen ('de veroorzaken betaalt').
- b. Indien de OVAT, zonder genoegzame redenen, enige bepaling uit deze overeenkomst niet, niet tijdig of slechts gedeeltelijk nakomt heeft de gemeente het recht deze overeenkomst tussentijds te beëindigen zonder dat daaruit voor de gemeente enige verplichting jegens de OVAT voortvloeit.
- c. De gemeente zal van haar sub b. genoemde recht geen gebruik maken dan nadat zij de OVAT in de gelegenheid heeft gesteld, binnen een door de gemeente te stellen termijn, alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgetekend te Tilburg d.d 21december 2001

namens de gemeente (en in deze gemachtigd gemachtigd door de burgemeester van Tilburg om de gemeente te vertegenwoordigen),


Wethouder E. Aarts-Engbers

namens de OVAT,


fr. G.W. van Logtestijn