



DE GROOT DOUMA VOSMEIJER & FRANTZEN ADVOCATEN

Gemeente Rotterdam
t.a.v. de wethouder Welzijn, Samenleven, Sport en Digitale Inclusie
de heer F. Achbar
Postbus 70012
3000KP Rotterdam

Amstelveen, 17 januari 2023

Inzake : AVVN / diverse adviezen
Onze ref. : 5500 (10.3114)
Uw ref. :
Behandeld door : De heer mr. J. de Groot, advocaat
e-mail direct : degroot@dgdvf.nl

Geachte mevrouw Achbar,

Ik treed op als raadsman van de vereniging VTV Ons Genoegen, gevestigd te Rotterdam aan de Hoge Limiet 125.

Mijn cliënte huurt het bij haar vereniging als volkstuinen in gebruik zijnde terrein van de Stichting Volkstuinen in Nederland (SViN). De (onder)huurovereenkomst met SViN is per 1 januari 2023 stilzwijgend verlengd voor de duur van 5 jaar.

Cliënte is gebleken dat de hoofdhuurovereenkomst tussen SViN en uw gemeente is opgezegd in de loop van 2022, zonder dat daarover overleg is gevoerd met de onderhuurders zoals mijn cliënte. Dat bevreemdt te meer omdat ten tijde van de opzegging al vaststond dat de onderhuurovereenkomst tussen SViN en de onderhuurders (waaronder dus mijn cliënte) niet tijdig was opgezegd en daarmee van rechtswege was verlengd voor een periode van 5 jaar ingaande 1 januari 2023 en eindigende 31 december 2027.

SViN heeft kennelijk de wens geuit de hoofdhuurovereenkomst te beëindigen en de gemeente heeft daarmee ingestemd. Het einde van de hoofdhuurovereenkomst leidt niet automatisch tot het einde van de onderhuurovereenkomst. Art. 4.5 van de onderhuurovereenkomst bepaalt dat de

onderhuurovereenkomst eindigt bij ontbinding (waarbij wordt bedoeld op ontbinding door de rechter) of opzegging van de hoofdhurovereenkomst door de gemeente Rotterdam. Beide is niet aan de orde.

In uw brief van 8 december 2022 geeft u aan dat onze vereniging per 1 januari 2023 een rechtstreekste huurrelatie krijgt met de gemeente. Uit het voorgaande blijkt dat dit geen automatisme is, de onderhuurovereenkomst bestaat nog, maar SViN zal die niet meer kunnen nakomen. Het is uiteraard prettig dat de gemeente Rotterdam de huurovereenkomst met de onderhuurders voortzet. Er is echter geen sprake van een nieuwe huurovereenkomst, die ontstaat ook niet automatisch door het einde van de hoofdhurovereenkomst. De onderhuurders gaan ervan uit dat de gemeente de plaats van SViN in de lopende onderhuurovereenkomst zal overnemen en de bepalingen van die overeenkomst zal respecteren.

Inmiddels heeft cliënte een concept huurovereenkomst ontvangen die een aantal verslechtingen bevat ten opzichte van de onderhuurovereenkomst met SViN. Cliënte kan met deze huurovereenkomst niet akkoord gaan en zal die dan ook niet ondertekenen.

Cliënte gaat wel graag het gesprek met uw gemeente aan over de inhoud van een nieuwe huurovereenkomst, maar op basis van bovenstaande uitgangspunten.

Verder vraag ik nog uw aandacht voor het volgende.

Op het door cliënte gehuurde terrein is al jarenlang sprake van achterstallig onderhoud, dat voor rekening van verhuurder komt. Het betreft onder meer:

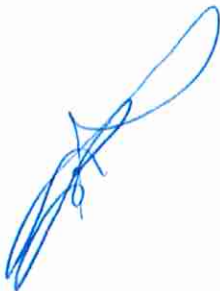
- Paden en wegen zitten vol breuken en scheuren;
 - Riolering niet onderhouden, vorig jaar eerste verstopping;
 - Groenstroken, in geen vijf jaar iemand geweest, verpaupering;
 - Afwatering en drainage niet op orde, bij een beetje regenval grote stukken land en weg onder water;
 - Slecht onderhoud duikers, doorstroming van de sloten regelmatig onvoldoende;
 - Parkeerterrein, verzakkingen;
 - Hekwerk verzakt en sluit niet;
 - Bomen, met gevaar voor omvallen;
-

Formeel was SViN hiervoor tot 1 januari 2023 het aanspreekpunt, maar uit de hoofdhuurovereenkomst en de daarbij behorende demarcatielijst blijkt dat uw gemeente voor dit onderhoud verantwoordelijk is.

Nu cliënte grote overlast/hinder ondervindt ten gevolge van het achterstallig onderhoud en dit ook tot gevaarlijke situaties aanleiding kan geven moet ik de gemeente namens cliënte sommeren mij binnen 10 dagen na heden te bevestigen dat het achterstallig onderhoud zoals hiervoor beschreven binnen 2 maanden na heden is uitgevoerd, bij gebreke waarvan cliënte zich tot de rechter zal wenden.

Deze brief wordt u toegezonden per aangetekende en per gewone post.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. de Groot', written in a cursive style.

J. de Groot