

**From:** "5.1.2,e"  
**Sent:** Mon, 17 5.1.2,e 2021 12:34:55 +0200  
**To:** "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>; "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>  
**Cc:** "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>; "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>  
**Subject:** onder mbt gebruik groenstrook Al Maarif en toekomstige plannen voor groen schoolplein

Beste 5.1.2,e en 5.1.2,e en 5.1.2,e als meelezer,

Ik reageer op onderstaande mailwisseling nav gesprekken die ik onlangs (los van elkaar) had met Al Maarif en met enkele atelierhuurders over vergroening van het gehele schoolplein aan Onderlangs.

5.2,1

We zitten hier met de situatie dat 5.1.2,e die al rond de 40 jaar in het pand huurt van oudsher de strook gebruikte en ook liet verwilderen, en dat sinds vorig jaar 3 atelierhuurders nav een mondelinge toezegging van Vastgoed (5.1.2,e) de strook beheren. Al Maarif heeft ze gevraagd ook een stuk te mogen gebruiken, en dat wordt geweigerd. Inmiddels mag 5.1.2,e die sinds kort gebruik maakt van het lokaal dat het SD huurt, wel hier tuinieren van deze atelierhuurders.

Al Maarif heeft nu in hun huurcontract ontdekt dat zij verantwoordelijk zijn voor de groenstrook, maw ze huren het gebruik van de groenstrook samen met de binnenruimtes. Althans, daar lijkt t op, zie hieronder punt 13.4 f. Zij laten dit nu uitzoeken door een jurist...

Als dit klopt en als Al Maarif een zaak heeft dan heeft Vastgoed, hoe vervelend ook, m.i. een steek laten vallen mbt dit punt. De huurder mag nu zelf niet meedoen met tuinieren, er is een mondelinge toezegging gedaan aan anderen mbt gebruik vd groenstrook, en 5.1.2,e kan zich mogelijk nog beroepen op verworven rechten uit het verleden.

Ik schat in dat alle partijen koppig genoeg zijn om hierbij juristen in te schakelen. Dat wil ik voorkomen. Ik heb op dit moment budgettoezeggingen voor elkaar gekregen om dit najaar en q1 van 2022 het gehele schoolplein te gaan vergroenen. Dat ben ik aan het voorbereiden. Deze vergroeningswens is er vanuit alle partijen, en er zijn dus mooie kansen om rondom het vergroenen van het schoolplein te werken aan sociale cohesie en prettiger met elkaar omgaan. Polarisatie en juridisering rond het beheer van de groenstrook kunnen we nu niet gebruiken.

Wat we nodig hebben is pragmatisme, wat wisselgeld voor reparatie en om mensen mee te krijgen, en bovenal meer regie.

En dus, @ 5.1.2,e zal je volgens mij dus wel moeten beginnen met scheidsrechteren namens Vastgoed zoals je het zelf noemt in je mail hieronder.

5.1.2,e Maarif gelijk heeft zijn er 3 partijen die aanspraak kunnen maken op het gebruik van de groenstrook,

5.1.2,e met verworven rechten uit het verleden, 5.1.2,e en 5.1.2,e na mondelinge toezegging van 5.1.2,e

en Al Maarif op basis van hun huurcontract. We moeten in redelijkheid uit deze ingewikkeld situatie zien te komen, waarbij we mogelijk wat tegemoetkomingen moeten doen. Hierbij een voorstel voor de komende maanden en vooruitlopend op de vergroening van het gehele schoolplein, waarbij ik met alle partijen in gesprek ben en zal gaan om eenieder's wensen in een integraal ontwerp te laten landen, ook mbt medebeheer....

Ik ben geen jurist, maar ik ben geneigd om te zeggen dat een schriftelijk contract het zwaarst weegt. Al Maarif heeft dus het meest recht op gebruik van de groenstrook recht achter het pand. Ik stel voor dat we dat op korte termijn gaan organiseren. Er zijn nog 3 groenvakken aan de kant van KDV Kindergarden. 1 Daarvan wordt nu al gebruikt door 5.1.2,e De andere 2 worden nu feitelijk niet beheerd. Ik stel voor dat we deze 3 groenvakken in medebeheer geven aan het trio 5.1.2,e en 5.1.2,e De groenstrook aan de zijde van de Roversjes is via het stadsdeel in medebeheer bij een andere atelierhuurder, 5.1.2,e

Probleem met alle genoemde groenstroken is dat de grond die erin zit bijzonder schraal is, en er weinig in groeit. De huidige grond moet worden afgegraven, en er moet een laag nieuwe, vruchtbare aarde in. Vanuit het Stadsdeel hebben we 5.1.2,b gereserveerd voor de groenstrook van 5.1.2,e zo'n 120 m2, nieuwe grond en beplanting. Ik stel voor dat Vastgoed hier eenzelfde reparatiebudget van 5.1.2,b ter beschikking stelt om de ontstane situatie te repareren, om de lieve vrede te bewaren, om kansen voor een betere sociale cohesie in de toekomst te behouden en om toch medebeheer mogelijk te maken aan alle huidige gebruikers van de groenstrook. Al krijgen sommigen deels andere stroken om in te tuinieren dan nu. Het budget zal gebruikt worden om de grond af te graven, en om nieuwe grond aan te brengen, en om in overleg te voorzien in nieuwe beplanting. Daarmee wordt voor eenieder een nieuwe en neutrale situatie gecreëerd, proberen we recht te doen aan de wensen van nu en de ontstane situatie vanuit het verleden en kunnen we gezamenlijk verder met de vergroening van het schoolplein. Graag even overleg hoe dit voorstel praktisch uit te werken, ik denk dat er wat brieven en telefoontjes gepleegd moeten gaan worden.

Graag jullie reactie, vrl grts 5.1.2,e

Beste 5.1.2,e en 5.1.2,e

Ik heb de foto gezien van het contract. Het is zo dat er nooit naar de borders werd omgekeken toen er nog veel struiken en bomen stonden. Nu wil iedereen een moestuintje, prima wat ons betreft. Maar we (ik en 5.1.2,e ) wensen niet daartussen te blijven scheidsrechteren. Het is vorige zomer door 5.1.2,e en 5.1.2,e opgepakt en nu vroeg laatst ook 5.1.2,e naar wie het beheert.

Ik zou het tof vinden als jullie met zijn allen een deeltje kunnen beheren. Maar dat wordt lastig met de huidige tuinierders, vermoed ik. Ik heb vorige zomer het verzoek van 5.1.2,e gekregen om het gebruik vast te leggen, maar dat heb tot op heden niet gedaan. Een mondelinge toezegging geldt immers ook.

Ik heb het al eens eerder ter sprake gebracht dan krijg ik veel weerstand. Dat is allemaal op het verleden gebaseerd. Volgens mij is de verstandhouding inmiddels wat beter geworden? Dan zou dit bespreekbaar moeten zijn en kunnen jullie samen afspraken maken over wie wat doet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

5.1.2,e

Gemeentelijk Vastgoed



#### Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

**13.1** Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de hierna in 13.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen.

**13.2** Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 13.3 en 13.4 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.

**13.3** Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van:

- a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, trap treden, rioleringen, goten, buitenkozijnen. Tenzake van rioleringen geldt onverminderd het in 13.4 sub k, gestelde;
- c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
- d. buitenschilderswerk.

De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.

**13.4** Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 13.1 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 inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in 13.3 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
- c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
- d. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderswerk, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
- e. onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
- f. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
- g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door verhuurder zijn goedgekeurd.
- h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in 13.3 tot en met 13.8 voor zover mogelijk van toepassing.

**13.5** Onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder al dan niet uit hoofde van een aan huurder door verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht.

**13.6** Indien huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud, herstel of vernieuwing 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 onderhoud-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden 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.

**13.7** Bij door verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden 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.

**13.8** Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat huurder niet van deze aansprakelijkheid.

**13.9** Huurder zal verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde. Huurder geeft ver-

