

Rotterdam, 11 december 2022

Onderwerp: Nieuwe huurovereenkomst Volkstuinen per 1 januari 2023

Geachte raadsleden,

Met verbazing, grote schrik en bij een groot aantal van onze leden zelfs wanhoop, hebben we kennis genomen van de brief van wethouder Achbar dd. 6 december jl, inzake de nieuwe huurovereenkomst met de volkstuinverenigingen van Rotterdam. De wethouder geeft aan met deze brief de onzekerheid weg te willen nemen over de toekomstige veranderingen in de verhuurconstructie. Met de brief neemt hij deze onzekerheid echter niet weg. Integendeel, hij wakkert hiermee de onzekerheid juist aan. Daarnaast zijn we zeer ontstemd over het feit dat er voorafgaand aan deze brief geen gesprek heeft plaatsgevonden met de besturen van de tuinverenigingen over de voorgenomen wijzigingen. De nieuwe huurovereenkomst gaat al in op 1 januari 2023 terwijl wij hiervan geen exemplaar hebben ontvangen. Naast bovenstaande: dergelijke wijzigingen kunnen wij tijd-technisch niet realiseren: statuten en reglementen moeten worden opgesteld c.q. aangepast, leden moeten worden geïnformeerd, vaststelling moet plaatsvinden via een Algemene Ledenvergadering, etc. Deze buitengewoon onzorgvuldige werkwijze van de gemeente Rotterdam doet het vertrouwen in een toekomstbestendige volkstuinvisie van de gemeente Rotterdam geen goed.

Wij verzoeken de gemeente Rotterdam tot opschorting van alle in de brief voorgestelde veranderingen en met ons het gesprek hierover aan te gaan. Daarnaast stellen wij onze kennis, ervaring, expertise, tijd, bevlogenheid en volkstuinvisie kosteloos beschikbaar om gezamenlijk met de gemeente Rotterdam tot een goede en zorgvuldige huurovereenkomst te komen alsook een breed gedragen volkstuinvisie.

Na een ingelast platformoverleg op 10 december jl. gaan we op een aantal zaken uit de wethouders brief in, zodat u dit mee kunt nemen in uw besluitvorming. Als volkstuinders én als stadsbewoners hopen we te kunnen rekenen op een wijze raad die het nut en de functie van volkstuinparken op waarde weet te schatten en onze kwaliteiten weet te behouden voor het verder ontwikkelen van een inclusief en toekomstbestendig Rotterdam. We lichten de volgende punten toe:

1. De schrikbarende huurverhoging (bijna verdubbeling!).
2. De gevolgen van het ontbreken van een inhoudelijke visie voor volkstuinders én voor de stad
3. De schadeloosstelling i.v.m. verstedelijking.
4. De overige aangekondigde maatregelen waaronder het verbod op houtkachels.
5. Statutenwijziging.

1. Huurverhoging

Een volkstuin in Rotterdam is meestal tussen de 250 en max. 350m² groot. De beoogde huurverhoging op een tuin van 300 m² leidt dus tot een huurstijging van ca 450 euro per jaar. Dit is exclusief de eveneens stijgende kosten voor de gemeenschappelijke grond van de vereniging die ook door de leden wordt betaald: daaronder paden, loodsen en openbare plantsoenen. Dat komt er dus ook nog bovenop.

Iedere tuinder heeft daarnaast aanvullende kosten voor de contributie richting de vereniging ten behoeve van o.a. het gemeenschappelijk onderhoud van terrein en gebouwen. Veelal zijn deze ook circa 200-300 euro per jaar. Gezien de huidige inflatie zullen ook hiervoor de kosten stijgen met enkele tientjes per jaar. In totaal gaat een gemiddelde tuin dus al snel meer dan 1200 euro per jaar kosten. Dit is exclusief de kosten voor de eigen vaste lasten en het onderhoud van de eigen tuin en bouwwerken.

Vraag: Een inzichtelijke onderbouwing van deze huurverhoging ontbreekt nog altijd, net als inzage in de MOP die zonder verder overleg met verenigingen blijkt te zijn opgesteld. Wij vragen de gemeente daarom nogmaals om inzage én om het vastleggen van constructieve samenwerking.

Een enkele verwijzing naar stijgende kosten is voor besturen onvoldoende. Het onderhoud op de volkstuinparken kan op vele manieren én ecologisch aangepakt worden. Door zelfwerkzaamheid van verenigingen kunnen kosten beperkt blijven en zou een verlaging van de huurprijs passend zo niet gerechtvaardigd zijn. Hoeveel kosten hiermee kunnen worden bespaard, kunnen we gezamenlijk laten onderzoeken. Vele volkstuinparken zijn in het verleden door tuinders zelf vanaf de kale (polder)grond opgebouwd. Het besluit tot uitbesteding aan externe marktpartijen lijkt hieraan volledig voorbij te gaan juist ook als er gesproken wordt over “eenvoudige onderhoudswerkzaamheden” door verenigingen. We zijn tot veel meer in staat, zeker bij een goede samenwerking. De brief sterkt dan ook ons vermoeden dat er bij de gemeente Rotterdam onvoldoende inzicht is in de professionaliteit en inzet van de Rotterdamse volkstuinverenigingen. Daarbij roept de gegeven argumentatie nu vragen op over eerder door de gemeente aangevoerde redenen richting SViN, die geleid hebben tot de opheffing. Als de gemeente zegt kostendekkend te moeten zijn, is meer inzicht in huidige en toekomstige kosten voor besturen noodzakelijk om mee te kunnen denken over alternatieven. Daarnaast heeft het onderhoud van de volkstuinverenigingen geleden onder de bij SViN ontstane financiële perikelen in de afgelopen jaren en zouden wij zelfs een deel van de huur terug moeten vorderen van de gemeente.

De aangeboden reductieregeling schiet tekort, wetend hoeveel tuinders op basis van de huidige m²-prijs deze reductie nu al hard nodig hebben. Zoals wij eerder betoogd hebben is volkstuinieren in Rotterdam vooral en zeer belangrijk voor huurders die zelf geen tuin noch een groot woonoppervlak hebben en veelal woonachtig zijn in appartementen, niet zelden zonder balkon. Velen zijn ook niet vermogend en wij voorzien dat tuinieren juist voor deze groep Rotterdammers niet meer te betalen is. De reductieregeling is ontoereikend, zeker gezien de eveneens stijgende eigen woon- en energielasten. Dat zou inhouden dat volkstuinieren straks vooral voor de rijkere Rotterdammer binnen handbereik is.

2. De gevolgen van het vooralsnog ontbreken van een visie bij de gemeente

Zoals bekend is hebben we onze visie op volkstuinparken onlangs aangeboden aan de gemeente. In die visie laten we zien dat volkstuinen zowel sociaal-culturele waarde én inclusiviteit bieden, als ook bijdragen aan welzijn, welbevinden en gezondheid. Naast de intrinsieke waarde van natuur zijn deze groenstructuren essentieel voor de toekomst van Rotterdam in de klimaatadaptatie en -mitigatie.

Deze kwaliteit en kans ligt er en wordt nog onvoldoende gezien, in kaart gebracht en gemeten. Het is waarde die geen miljoenen investering meer nodig heeft om verdergaand ontwikkeld te worden om beter deel uit te maken van de leefomgeving van mens, flora en fauna. Wij werken graag samen met de gemeente aan de ontwikkeling van de gezonde toekomst van de stad.

De wethouder schrijft; *“De volkstuincomplexen vertegenwoordigen een belangrijke waarde voor de gebruikers en spelen ook een rol in de ecologische en groene structuur van de stad. Tegelijkertijd staat het exclusieve en extensieve gebruik van volkstuinen op gespannen voet met de toenemende ruimtevraag (...)”*.

We zijn blij dat de waarde en rol in groenstructuren hierin genoemd wordt. We wijzen graag op onze visie om te onderstrepen dat het niet enkel gaat over ‘extensief’ gebruik van ruimte, een terugkerend argument in de stadsontwikkeling, maar juist ook over intensief bijdragen aan eerder genoemde waarden door vrijwillig onderhoud van en investering in grote delen van deze groene én sociale structuren. We hebben in onze visie aangegeven dat we actief mee willen werken aan de ontwikkeling van meer verbonden en toegankelijke volkstuinparken die ook de omliggende wijken meer te bieden hebben. We wijzen u echter ook op enkele recent gebouwde woonwijken in deze stad, waar sprake is van *extensief* gebruik van woonoppervlak, soms gecombineerd met ‘versteende ‘tuinen’ én vragen aandacht voor de kennis dat in Nederland een zeer groot deel van de eengezinswoningen niet door gezinnen wordt bewoond. De klimaat- én de woonopgaven zijn beiden complex. Samenwerking met stadsbewoners biedt hier veel kansen. (bron: Archined *“Het getal van een miljoen woningen is een onzinnig getal”*) De dreigende gevolgen van de verstedelijking (zie onderstaand punt 3.) suggereert dat natuur-inclusief bouwen in Rotterdam (nog) niet op de agenda staat.

De huidige volkstuinverenigingen hebben te maken met een wachtlijst, wat duidelijk maakt dat voor veel (ook jonge) Rotterdammers het leven in de verdichte stad leefbaar blijft, juist door een tuin en groene leefruimte. Alleen al andere regelgeving kan een grote rol spelen bij een intensiever gebruik van tuinen, bijvoorbeeld door meerdere mede-eigenaren toe te staan. We denken graag mee en verwijzen ook nogmaals graag naar onze zelf opgestelde Rotterdamse Volkstuinen Visie.

3. Schadeloosstelling

Door het aangekondigde risico op herontwikkeling van gebieden waarop momenteel volkstuinen zijn gevestigd, worden veel tuinen waardeloos en zullen de tuinders geconfronteerd worden met kapitaalvernietiging.

Richting volkstuinverenigingen is inmiddels gecommuniceerd dat 8 gezonde verenigingen bedreigd worden door nieuwbouwplannen. Deze concrete bedreiging en benoeming heeft bij onze achterban tot paniek en onbegrip geleid. Dit komt ook door de overval van deze feiten en de onduidelijkheid die dit voor tuinders met zich mee brengt. Overigens geldt ook voor de besturen dat hierdoor nu grote onzekerheid is ontstaan en zij gehinderd worden om hun wettelijke taak voor goed bestuur te kunnen uitoefenen. Hoe namelijk om te gaan met potentiële nieuwe huurders of investeringen in de complexen?

4. Houtstook

Regelgeving kan ingezet worden om te komen tot een gezonde en inclusieve stad. Er is geen algemeen verbindend voorschrift dat houtstook verbiedt. Het kan dan ook niet zo zijn dat de gemeente eigen regels gaat stellen die strenger zijn dan een algemeen verbindend voorschrift. Waarom zouden er voor (gebruikers van) volkstuinen strengere regels gelden dan voor andere

locaties in de stad? Als er al op specifieke locaties een probleem zou zijn met houtstook, dan moet terplekke een oplossing worden bedacht. Het verbieden van alle houtstook op vergelijkbare gebruiksfuncties is disproportioneel want op elke volkstuinvereniging en op elke andere locatie in de stad is de situatie anders. Als er ergens parkeerproblemen zijn in de stad, gaan we toch ook niet het auto rijden in de hele stad verbieden? De brandveiligheid zit hem in de minimale afstand tussen de huisjes en andere bebouwing op de tuinen; het is aan de gemeente om dit te handhaven in plaats van de rechten van de gebruikers in te perken. De paar branden die bij ons bekend zijn zijn niet veroorzaakt door houtkachels. Het argument dat houtstook de brandveiligheid in gevaar brengt kan niet gestaafd worden door data. De gemeente doet voorkomen dat dit een extra risico is maar dat is niet gebleken uit de praktijk. Dit in de wethoudersbrief aangevoerde argument is dus onvoldoende steekhoudend totdat houtstook in de hele stad verboden wordt. Daarnaast gaat illegale bewoning veel meer dan over houtkachels want er zijn diverse andere warmtebronnen dus dat ook geen argument. Er is beter beleid, samenwerking én handhaving nodig om winterbewoning tegen te gaan. De gemeente is hier in de afgelopen jaren in gebreke gebleven en dat is duidelijk gemaakt in het genoemde rapport Beke. Het is tegelijkertijd goed om samen met volkstuinverenigingen te werken aan regelgeving die de ontwikkelingen en het behoud van gezonde inclusieve volkstuinen mogelijk maakt.

5. Statutenwijziging

We wijzen u nog graag op onduidelijkheid over de noodzakelijke nieuwe statuten, hoe die gemaakt worden en wie de kosten gaat dragen. Ook hierover heeft vooralsnog geen afstemming plaatsgevonden met de volkstuinverenigingen.

Op 1 december jl. hebben wij aan de commissie en wethouder een visie aangeboden en ook hebben wij ingesproken in de commissievergadering van 2 november jl. Regelmatig wordt de suggestie gewekt dat we in een constructieve, zorgvuldige dialoog met het college en gemeente-apparaat zijn. Dat is niet het geval, zo blijkt ook weer uit deze brief en de gekozen overvaltechniek. Wij voelen ons niet gezien, niet gehoord en niet erkend en ervaren onze inzet van het afgelopen jaar als niet gewaardeerd. Op deze manier zien wij ons als platform genoodzaakt Rotterdamse tuinders te activeren om zich gezamenlijk te verzetten tegen het gebrek aan visie, een zorgvuldig proces en een gezond beleid.

Inzake de aangekondigde maatregelen verzoeken wij de raad als controlerend orgaan de wethouder aan te spreken op goed bestuur, het voorstel af te keuren en de voorgenomen wijzigingen op te schorten. Hiermee kunnen we in gesprek met elkaar om tot een passend beleid en een zorgvuldig (afstemmings)proces te komen met oog voor alle belangen die spelen.

Met vriendelijke groet
Platform Rotterdamse Volkstuinen

Rob van Dijk
voorzitter

Bijlage: brief van wethouder Achbar, gestuurd naar alle volkstuinverenigingen per email op 8 december 2022

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl**Van:** E. Spit
Telefoon: 06 13 90 10 17
E-mail: e.spit@rotterdam.nl**Uw kenmerk:**
Ons kenmerk: M2212-1807 - 22bo007245**Onderwerp:** Volkstuinverenigingen
huurovereenkomst**Datum:** 8 december 2022

Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP Rotterdam

Bestuur van de volkstuinvereniging

Per e-mail verzonden op
8 december 2022

Geacht bestuur, geachte leden,

Het college van B&W is zich ervan bewust dat u al enige tijd in onzekerheid verkeert over de toekomstige veranderingen in de verhuurconstructie. Met deze brief wil ik die onzekerheid wegnemen en u meer duidelijkheid geven over de nieuwe huurovereenkomst per 1 januari 2023.

Huurovereenkomst

U heeft sinds 2018 via Stichting Volkstuinen in Nederland (SViN) een huurovereenkomst voor het gebruik van uw volkstuinen. Zoals eerder aangekondigd, beëindigt de SViN de huurovereenkomst per 31 december 2022. Dat betekent dat u per 1 januari 2023 een rechtstreekse huurrelatie krijgt met de gemeente. De nieuwe huurcontracten gaan per 1 januari 2023 in. Daarmee neemt de gemeente vanaf 2023 de verantwoordelijkheid voor het beheer en het onderhoud op zich, inclusief dat van de bomen op de tuinen van de leden van de verenigingen.

In de nieuwe huurovereenkomsten zijn de regels met betrekking tot het gebruik van de volkstuinen verduidelijkt. Dit naar aanleiding van de [Monitor leefbaarheid en veiligheid volkstuinen Rotterdam 2021 \(Collegebrief 21bb15172\)](#), daaruit blijkt dat er op een aantal complexen vraagstukken rond bestuurskracht van een aantal verenigingen, veiligheid en handhaving spelen.

Huurprijs

De huidige huurprijs voor de volkstuinen is in 2018 vastgesteld. De huren zijn in de tussentijd alleen aangepast aan de gebruikelijke consumentenprijsindex (CPI). Met de CPI wordt de landelijk gemiddelde prijsstijging van de spullen die consumenten kopen, vastgelegd. De gemeente rekent voor al het gemeentelijk vastgoed een huurprijs die alle gemeentelijke kosten dekt. Deze huur bestaat uit grondrente, zakelijke lasten en onderhoudskosten.

De algemene kostenstijgingen en onderhoudskosten zijn de afgelopen jaren niet in de huurprijs opgenomen, maar deze kosten zijn wel gestegen.



Dat heeft tot gevolg dat de huur voor zowel de gebruikers van volkstuinen (siertuin met een tuinhuisje), als van de nutstuinen (tuin voor het kweken van groente en fruit), stijgt: voor volkstuinen van € 1,85 per m² naar € 3,21 per m² en voor nutstuinen van € 1,07 per m² naar € 1,78 per m² op basis van prijspeil 2023.

Huurprijs in 2023

Wij begrijpen dat die kostenstijging voor u vervelend kan zijn. Zeker in deze tijd waar veel andere producten/diensten ook duurder worden. Om te voorkomen dat u met een zware financiële situatie te maken krijgt, heeft het college besloten de huur in 2023 alleen te verhogen met de gebruikelijke consumentenprijsindex. De CPI is voor 2023 vastgesteld op 14,5%. Dat betekent dat er per 1 januari de volgende huurprijzen gelden per m²:

- Volkstuinen: € 2,12 per m²
- Nutstuinen: € 1,23 per m²

Vanaf 2024 zal het college de kostendekkende huur stapsgewijs, in drie jaar (2024, 2025, 2026), in. De kostendekkende huurprijzen zullen- vanaf 2024 ook worden geïndexeerd met de CPI. Om te voorkomen dat Rotterdammers met een kleine portemonnee niet meer kunnen tuinieren, heeft het college de reductieregeling naar inkomen uitgebreid.

Reductieregeling

Om ervoor te zorgen dat alle Rotterdammers gebruik kunnen blijven maken van een volkstuin, heeft het college de minimale inkomensgrens verhoogd naar 120 procent van het sociaal minimum. Naast tuinders van een volkstuin, kunnen ook tuinders van een nutstuin per 2023 een beroep doen op deze regeling. Tot slot verhogen we de reductie naar € 0.37 per m². Zie de bijlage voor de uitwerking van de regeling.

Vergoeding eenvoudig onderhoud

De gemeente zal het onderhoud per 1 januari 2023 uitbesteden aan marktpartijen. De kosten worden doorberekend in de kostendekkende huurprijs per 1 januari 2024. Uw volkstuinvereniging wordt in de gelegenheid gesteld om zelf – in overleg met de gemeente – eenvoudige onderhoudswerkzaamheden te verrichten, zoals bijvoorbeeld het plantsoenonderhoud. De vereniging krijgt hiervoor een vergoeding van de gemeente waardoor op deze wijze de huurprijs kan worden verlaagd.

Regeling schadeloosstelling

In de nieuwe huurovereenkomst wordt ook een regeling voor schadeloosstelling (inclusief een taxatiemethodiek en procedure) opgenomen. Die is van toepassing als locaties een andere functie krijgen als gevolg van verdere verstedelijking zoals woningbouw. Voor de gebiedsontwikkeling A tot Z gaat het om 5 volkstuinverenigingen. De realisatie van deze ontwikkeling zal de komende 5 jaar nog geen impact hebben op de bestaande volkstuinen. Voor de gebiedsontwikkeling Van Nelle Knoop gaat het om 3 volkstuinverenigingen waarbij de realisatie vanaf 2035 plaats gaat vinden. Meer informatie over de gevolgen van verstedelijking voor volkstuinen volgt in de eerste helft van 2023.

Houtstook

Per 1 januari 2024 wordt een verbod op nieuwe houtkachels ingevoerd. Per 1 januari 2026 geldt een algeheel verbod op houtstook op de volkstuinen. De aanleiding om over te gaan op een verbod is een toenemend aantal klachten van tuinders en omwonenden over ervaren overlast en gezondheidsklachten.



Verder is houtstook om milieutechnische en gezondheidsredenen ongewenst en daarnaast is de brandveiligheid in de omgeving van houten huisjes dicht bij elkaar, in het geding. Tot slot draagt een verbod op houtstook bij aan de ontmoediging van (illegale) bewoning van volkstuinhuisjes in de winter.

Informatieavond

Ik hoop u met deze brief wat meer duidelijkheid te hebben gegeven, maar begrijp het tegelijkertijd ook als u na het lezen van deze brief nog vragen heeft. Als bijlage bij deze brief vindt u een voorstel van het college van B&W aan de Rotterdamse gemeenteraad. In januari 2023 wordt een informatieavond voor de besturen van de volkstuinverenigingen georganiseerd om een toelichting te geven op de nieuwe huurovereenkomst. Hiervoor ontvangt u nog een uitnodiging. Tijdens deze bijeenkomst wordt uitleg gegeven over de wijze waarop de gemeente het beheer en onderhoud gaat uitvoeren. Daarnaast wordt het proces van ondertekening van de huurovereenkomst door het bestuur en de goedkeuring door de Algemene ledenvergadering met u doorgenomen

Indien u voor die tijd nog vragen heeft, kunt u die stellen via:

- Voor algemene vragen kunt u mailen naar volkstuienalgemeen@rotterdam.nl
- Voor onderhoud kunt u mailen naar onderhoudvolkstuienen@rotterdam.nl
- Voor vragen over verhuur en beheer kunt u mailen naar VolkstuinenSO@rotterdam.nl

Wij verzoeken u deze brief en de bijlagen met uw leden te delen.

Met vriendelijke groet,

Faouzi Achbar MBA MSc
Coördinerend wethouder volkstuinen
Wethouder Welzijn, Samenleven, Sport, Digitale Inclusie

Bijlagen:

- Raadsbrief (volgt later)
- Uitwerking van reductieregeling

cc.

- Platform Rotterdamse Volkstuinen
- AVVN
- SViN