

Stadsontwikkeling
Welzijn, Samenleven, Sport, Digitale Inclusie
Faouzi Achbar MBA MSC

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Van:
Telefoon:
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: 23bo3644

Onderwerp: Volkstuinen

Datum: B&W 7 maart 2023

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Wij stellen u voor om met ons te constateren dat de huren voor de volks- en nutstuinen in 2023 niet kostendekkend zijn en dat u met het oog daarop het college opdracht geeft om deze extra uitgave in de concept Voorjaarsnota van dekking te voorzien.

Waarom dit voorstel? /Waarom nu voorgelegd?

Wij hebben uw raad op 6 december 2022 een raadsvoorstel (22bb008382) aangeboden. Uw commissie ZWCS (vergadering d.d. 18 januari 2023) heeft geoordeeld dat dit voorstel niet rijp is voor raadsbehandeling. De commissie constateerde dat de informatie in het voorstel deels achterhaald is, omdat coördinerend wethouder op 17 januari 2023 tijdens een informatiebijeenkomst met de volkstuinverenigingen een aantal aanpassingen in de concept huurovereenkomst heeft toegezegd.

Wij hebben besloten dit raadsvoorstel in te trekken. Hierbij bieden wij u een gewijzigd voorstel aan.

Relatie met het coalitieakkoord/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Kadernota vastgoed (18bb1332, [1 \(raadsinformatie.nl\)](http://1.raadsinformatie.nl))
- Beheerkader volkstuinen Rotterdam 2017 (17bb9977, [1 \(raadsinformatie.nl\)](http://1.raadsinformatie.nl))

Toelichting:

Inleiding

In de afgelopen periode is zowel ambtelijk als bestuurlijk overleg gevoerd met de Stichting Platform Rotterdamse volkstuinen (hierna: het Platform). Het Platform vertegenwoordigt 43 van de 44 volkstuinverenigingen. Deze overleggen zijn constructief en in een prettige sfeer verlopen.



Algemeen

Er is per 1 januari 2023 geen formeel juridische relatie tussen de gemeente als verhuurder van de grond en de huurders. De noodzaak om spoedig een juridische grondslag te hebben voor de rechten en plichten over en weer, wordt door alle partijen onderschreven.

Wij bieden de verenigingen binnenkort een concept huurovereenkomst aan met een looptijd van één jaar en gaan daarover met elk bestuur in gesprek.

Het jaar 2023 gebruiken we om samen met de verenigingen de uitgangspunten voor een gemeentelijke visie op de Rotterdamse volkstuinen te formuleren. Die uitgangspunten gaan bijvoorbeeld over biodiversiteit en toegankelijkheid van de parken. Vervolgens willen we graag met een (nog in te stellen) werkgroep uit uw raad daarover overeenstemming bereiken.

Op basis van deze gezamenlijk vastgestelde uitgangspunten en eerdere input, zoals de Rotterdamse volkstuinen visie van het Platform, stellen wij een conceptvisie op en leggen wij u die - in het derde kwartaal van 2023 - ter vaststelling voor.

De vastgestelde visie op de Rotterdamse volkstuinen kan aanleiding zijn om de langjarige huurovereenkomsten die tegelijkertijd worden ontworpen aan te passen. Deze langjarige overeenkomsten met ingangsdatum 1 januari 2024 borduren voort op de eenjarige overeenkomst per 1 januari 2023.

Parallel aan het visietraject ontwikkelen wij samen met de verenigingen een handavingskader ten behoeve van het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid op de complexen, wij schakelen daarvoor onafhankelijke deskundigheid in.

De huur en verhuur van de grond.

Huurprijs

De huren voor 2023 worden met (alleen) de consumentenprijsindex (CPI) verhoogd. In het vierde kwartaal van 2023 nemen we een besluit over de langjarige huurovereenkomsten per 1 januari 2024 inclusief de huurprijs, aan de hand van onder meer de op te stellen visie op de Rotterdamse volkstuinen.

Kosten gemeente en huren

De gemeente neemt per 1 januari 2023 de zorg op zich voor het onderhoud van álle bomen op de complexen, ook die van de bomen op de particuliere tuinen. Deze worden namelijk in de regel niet onderhouden zoals dat met het oog op de veiligheid noodzakelijk is. De riolen op de volkstuincomplexen zijn aan het einde van de levensduur en niet berekend op verblijf op de tuinen. Zeker nu overnachten tussen 1 april en 1 oktober wordt toegestaan (zie hierna), is de noodzaak van vervanging des te groter. Andere onderhoudskosten voor rekening van de gemeente zijn kosten voor het onderhoud van de paden, het baggeren van de sloten en het vervangen van de beschoeiingen. Voorts zijn er zakelijke lasten (rioolrecht, waterschapslasten, onroerendezaakbelasting) en kapitaallasten.

In bijlage 1 is een kostenoverzicht opgenomen.

De huren zijn sinds 2018 alleen in 2020, 2021 en 2022 met (alleen) de CPI verhoogd. De algemene prijsstijgingen van materiaal en arbeid als gevolg van marktontwikkelingen zijn aanzienlijk.

Bovenstaande impliceert dat al met al de huren niet toereikend zijn om de gemeentelijke kosten te dekken. Het tekort bedraagt in 2023 ca € 1,5 miljoen.

Zoals hierboven al geduid, beraden wij ons later dit jaar op een bestendige lijn voor de huurovereenkomsten en de huurprijzen vanaf 1 januari 2024.



Reductieregeling

We breiden de reductieregeling uit, zodat meer Rotterdammers gebruik kunnen maken van een volkstuin of nutstuin: per 1 januari 2023 kunnen tuinders (volks- én nutstuinen) met een inkomen tot 120% van het minimumloon een beroep op de regeling doen (de huidige grens is vastgesteld op € 17.300 en de regeling geldt nu alleen voor volkstuinen) Zie bijlage 2 voor de uitwerking van de regeling.

Wijzigingen in de concepthuurovereenkomst:

De concept huurovereenkomst die wij op 10 januari 2023 aan alle (44) besturen van de verenigingen hebben aangeboden, passen we op onderdelen aan. Deze wijzigingen worden opgenomen in de eenjarige concept huurovereenkomst per 1 januari 2023:

- De verenigingen behoeven bij de ingangsdatum van de huur géén waarborgsom te betalen;
- De Bibob toets is alleen in voorkomende gevallen noodzakelijk, ter beoordeling van de gemeente; wel wordt de besturen gevraagd om een Verklaring omtrent Gedrag (VOG) te overleggen;
- Het overnachten op de volkstuincomplexen is toegestaan in de periode tussen 1 april en 1 oktober.

Het maatwerk per vereniging is mogelijk in bijzondere bepalingen, bijvoorbeeld in het geval sprake is van een gemengd complex met zowel nutstuinen als volkstuinen.

Na afstemming met het Platform bieden wij de bijgestelde concepthuurovereenkomst met bijlagen aan aan de 44 volkstuinverenigingen. Met alle besturen individueel wordt een afspraak gemaakt om de huurovereenkomst toe te lichten, vragen te beantwoorden en om indien nodig individuele aanpassingen te doen. Nadat de ledenvergaderingen de huurovereenkomst hebben goedgekeurd, kan de overeenkomst worden ondertekend.

Onderhoud:

In 2022 zijn per park conditiemetingen gedaan en zijn er meerjaren onderhoudsplannen opgesteld voor zowel het gedeelte dat de Stichting Volkstuinen in Nederland (SViN) heeft onderhouden als het gedeelte dat de gemeente heeft onderhouden. De gemeente geeft in 2023 (marktpartijen) opdracht om het achterstallig onderhoud dat ten laste komt van de verhuurder weg te werken, conform de kwaliteitsnorm die van toepassing is.

De conditie van het onderhoud verschilt per complex, datzelfde geldt voor de mate van zelfwerkzaamheid van de leden. De verenigingen kunnen een vergoeding krijgen als zij bepaalde onderhoudswerkzaamheden zelf verrichten.

Er wordt in het onderhoud zoveel als mogelijk rekening gehouden met (initiatieven op het gebied van) biologisch en ecologisch tuinieren en de biodiversiteit.

In het onderhoud is daarom -tot op zekere hoogte- maatwerk per park mogelijk, dit is onderwerp van de gesprekken die de gemeente eens per jaar met elke vereniging afzonderlijk voert.

Houtstook

Onderdeel van de kwaliteitseisen is een verbod op houtstook op de volkstuinen. De directe aanleiding om voor de volkstuinen over te gaan op een verbod is een toenemend aantal klachten van tuinders en omwonenden van ervaren overlast c.q.



gezondheidsklachten. Deze klachten ontstaan doordat er relatief lage rookkanalen gebruikt worden en dat het gebruikte (snoei en sloop) hout vochtiger en restmaterialen bevat. Houtstook is om milieutechnische en gezondheidsredenen ongewenst; het inademen van houtrook is schadelijk en hinderlijk.

Bovendien is de brandveiligheid in de kwetsbare omgeving van houten huisjes, die relatief dicht op elkaar staan, in het geding. Tot slot draagt een verbod op houtstook bij aan de ontmoediging van (illegale) bewoning van volkstuinhuisjes in de winter.

Deze maatregel voeren wij fasegewijs in: per 1 januari 2024 geldt een verbod op nieuwe houtkachels, per 1 januari 2026 geldt een algeheel verbod op houtkachels op de volkstuinen.

Verstedelijkingsopgave

In een aantal van de toekomstige verdichtingsgebieden liggen volkstuincomplexen in een verstedelijkingszone. Voor 36 van de van de 44 volkstuincomplexen is dat niet het geval. In die verschillende verstedelijkingszones is een integrale afweging - ook van uw raad - nodig tussen de verschillende ruimteclaims (wonen, sport, volkstuinen et cetera). Het gaat om:

1. Zone Alexanderknoop-Zuidplein (A - Z)

In dit gebied zijn vijf volkstuincomplexen gelegen, namelijk De Venhoeve, Kweeklust, Nut en Genoegen, Ommoord en Toepad.

De A - Z ontwikkeling wordt in de tweede helft van 2023 opgenomen in een herziening van de Omgevingsvisie. Uw raad stelt de Omgevingsvisie, die de uitkomst van die integrale afweging bevat, vast. In die afweging zijn de te onderzoeken opties voor de vijf complexen inpassing in de verstedelijking, (gedeeltelijke) verplaatsing, samenvoeging of opheffing.

De situatie voor de volkstuincomplexen in deze zone blijft tot 2028 ongewijzigd, het gebied ondergaat in de periode van 2028 tot 2033 een transitie.

Indien de gemeente als gevolg van de besluiten over verstedelijking de huurovereenkomst moet opzeggen, worden de verenigingen schadeloosgesteld. Deze schadeloosstelling om reden van zwaarwegend algemeen belang inclusief een taxatiemethodiek en procedure is onderdeel van de concept huurovereenkomst per 1 januari 2023.

2. Van Nelleknoop.

In dit gebied zijn drie volkstuincomplexen gelegen, namelijk Streven naar Verbetering, Tot Nut en Genoegen en Vreelust.

Bestuurlijke besluitvorming over de verstedelijking in dit gebied en daarmee over de mogelijke impact op de volkstuinen, is voorzien in de periode ná 2026.

Proces en planning samengevat

Wij bieden de volkstuinverenigingen een éénjarige huurovereenkomst aan, met terugwerkende kracht tot 1 januari 2023.

In 2023 formuleren we gezamenlijk met vertegenwoordigers van de verenigingen uitgangspunten voor de visie op de Rotterdamse volkstuinen.

Wij stellen samen met een werkgroep uit uw raad vervolgens de uitgangspunten voor de visie vast. Op basis daarvan stellen wij een conceptvisie op de Rotterdamse volkstuinen op en bieden wij u die in het derde kwartaal van 2023 ter vaststelling aan.

Parallel stellen wij een langjarige concept huurovereenkomst op, met ingangsdatum 1 januari 2024.



De vastgestelde visie op de volkstuinten kan aanleiding zijn om deze langjarige huurovereenkomst aan te passen.

Wij stellen gezamenlijk met vertegenwoordigers van de verenigingen en met behulp van een onafhankelijke extern deskundige een concepthandvingskader beheer en veiligheid op. Naar verwachting stellen wij het handvingskader in het najaar van 2023 vast, vanzelfsprekend stellen wij u daarvan op de hoogte.

Tot slot. Wij bieden de besturen van de verenigingen cursussen en trainingen aan om hen te ondersteunen in hun bestuurlijke rol

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De huuropbrengst van de volkstuinten in 2023 is ca. € 2,7 miljoen.

Op basis van een actuele berekening van de kostendeckende huur zijn de kosten voor het beheer en onderhoud van de volkstuinten in 2023 € 4.2 miljoen.

Wij doen u een voorstel voor de dekking voor het tekort in 2023. Het gaat hierbij om een totaalbedrag van naar schatting € 1,5 miljoen euro.

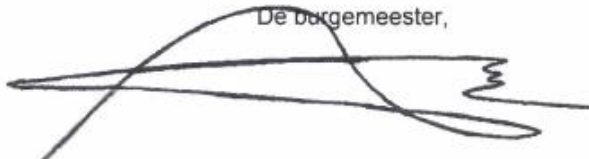
Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Wij verzoeken u om dit raadsvoorstel in de eerstvolgende raadsvergadering te behandelen.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlagen:

- Onderbouwing gemeentelijke kosten onderhoud en beheer
- Reductieregeling volkstuinten (inclusief nutstuinten)



Ontwerpbesluit

De raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Rotterdam van 7 maart 2023,

gelet op artikel 14, lid 4 van de financiële verordening;

overwegende dat

de huurprijzen voor volks-en nutstuinen in 2023 worden verhoogd met (alleen) de consumentenprijsindex;

besluit:

1. constaterende dat de huren voor de volks-en nutstuinen in 2023 niet kostendekkend zijn en daarom
2. het college opdracht te geven om deze extra uitgave van € 1,5 mln in de concept Voorjaarsnota van dekking te voorzien.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De burgemeester,