



Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP Rotterdam

Per email verzonden

Bestuur Platform Rotterdam
Bestuur RAP
Bestuur Elfplaat2
Bestuur Ons Belang
Bestuur Ommoord
AVNN

Geachte vertegenwoordigers van de Volkstuinen,

Op 18 en 19 januari jl. hebben wij volgens afspraak uw aanvullingen ontvangen op onze samenvatting van de door u ingebrachte input. De stukken die we in de overlegtafels met elkaar bespraken, zijn de meerjarige huurovereenkomst, Algemene Bepalingen bij de huurovereenkomst, de Kwaliteitseisen en 16 punten voor verhuur voor 10 jaar. Wij waarderen uw tomeloze inzet en hebben alle input zorgvuldig afgewogen. In deze brief gaan wij in op de 240 punten die u heeft aangeleverd.

Deze punten geven naar onze mening een volledig en compleet beeld van uw inbreng van het afgelopen jaar. Gezien de grote hoeveelheid aan ingebrachte punten gaan wij in algemene zin op deze verschillende documenten in.

Een groot aantal punten en opmerkingen zijn al verwerkt in het laatste concept van de huurovereenkomst (versie 31 oktober 2023). Uw aanvullingen hebben geleid tot een aantal nieuwe aanpassingen in de nieuwe versie van de concept definitieve huurovereenkomst.

Algemene toelichting op diverse vragen en tekstvoorstellen:

- De kapitaallasten als onderdeel van de kostprijs dekkende huur wordt gedefinieerd in de definities van de huurovereenkomst. Voor grond bestaan deze kosten uit de interne gemeentelijke rente over de boekwaarde van de grond. Er wordt niet afgeschreven op grond.
- De bestuursleden zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hun handelen. Dit is een wettelijke bepaling die ook is opgenomen in de Algemene Bepalingen.
- De schadeloosstelling bij beëindiging van de huurovereenkomst door de gemeente is gebaseerd op vergoeding van kosten van de vereniging en haar leden welke onafhankelijk wordt vastgesteld. Dit hebben wij toegelicht in gesprekken met de desbetreffende verenigingen.



De Algemene Bepalingen die gaan over het einde van de huurovereenkomst of gebruik blijven ongewijzigd. De gemeente verhuurt uitsluitend grond aan de volkstuinverenigingen. Indien de gemeente de huurovereenkomst vanwege zwaarwegend belang wenst te beëindigen, is de schadeloosstellingsregeling van toepassing en zijn bijzondere bepalingen omtrent oplevering van de volkstuinvoorziening van toepassing.

De huurovereenkomst en algemene bepalingen zijn gebaseerd op de algemeen gangbare ROZ-modellen (Raad voor Onroerende Zaken). Vanwege het gelijkheidsbeginsel dient de gemeente in algemene zin haar huurders gelijk te behandelen. Daarbij bestaat wel de mogelijkheid om bij specifieke doelgroepen afspraken te maken over specifieke onderwerpen. Wanneer dat mogelijk is, hebben we daar bij de volkstuinen rekening mee gehouden. Om die reden zijn de huurovereenkomst en Algemene Bepalingen op een groot aantal punten aangepast. Ingaand op uw opmerkingen van 19 januari 2024 wil ik een aantal punten benoemen:

Tekeningen

Bij een aantal complexen zijn de huidige tekeningen niet correct. Bij de verenigingen die dat hebben aangegeven worden indien nodig nieuwe metingen gedaan en nieuwe tekeningen opgesteld;

Onderhoud en demarcatie

Afgelopen jaar is het onderhoud meermaals besproken en zijn er 2 specifieke overleggen over dit onderwerp belegd. Dit heeft geleid tot de huidige demarcatie en de mogelijkheid tot zelfwerkzaamheid voor de verenigingen. Voor deze zelfwerkzaamheid wordt een vergoeding verstrekt die gelijk is aan de inkooptarieven voor dit onderhoud door de gemeente.

Voor de vaststelling van de kostendekkende huur heeft de gemeente een nieuw MJOP (meerjarenonderhoudsplan) opgesteld. Door conditiemetingen wordt de staat van het onderhoud tussentijds gemeten en het MJOP indien nodig bijgesteld. Er vinden jaarlijks gesprekken plaats met de besturen waarin het geplande en gewenste onderhoud wordt besproken. Hierbij wordt een doorkijk gegeven naar het meerjarige onderhoud voor het betreffende complex. Een groot gedeelte van het onderhoud blijft de gemeente zelf doen vanwege diverse redenen zoals specifieke kennis, grootschalige inkoop voordelen en veiligheidseisen die worden gesteld aan bepaalde werkzaamheden.

Omdat de kwaliteit van de riolen op veel complexen te wensen overlaat, is het onderhoud en de vervanging van de riolen in het MJOP opgenomen. De aanleg van nieuwe riolen op nutstuinen is niet opgenomen in de huurprijs en zal daarom niet plaatsvinden.

De gemeente zal op ieder complex een 0-meting uitvoeren op het onderhoud. Deze 0-metingen worden bij de nieuwe huurovereenkomst gevoegd.

Bodemkwaliteit/vervuiling en leidingen

Er zijn veel vragen over de bodemkwaliteit en bodemvervuiling. Alle beschikbare bodemonderzoeken zijn openbaar toegankelijk bij de DCMR. In de huurovereenkomst wordt een link opgenomen om deze documenten in te zien.

Om inzicht te krijgen in de ondergrondse leidingen kan de huurder een Klic-melding (graafmelding) doen.



Verhuren aan niet Rotterdammer

Aanvragen van niet Rotterdammers kunnen worden toegewezen indien sprake is van dreigende leegstand en als de natuurlijke persoon woonachtig is in een aangrenzende gemeente van de betreffende volkstuinvereniging en binnen een straal van 3 kilometer van de volkstuinvoorziening.

Boetes

Wij hebben gekeken naar de boetes en sancties in de huurovereenkomsten. In een aantal gevallen zijn deze verlaagd en aangepast.

Handhaven

Wij zijn het met u eens dat er in het verleden niet altijd consistent is gehandhaafd op de naleving van het bestemmingsplan door zowel de gemeente alsook de besturen van de verenigingen. Dat neemt niet weg dat de regels wel duidelijk waren. Afgelopen jaar heeft de gemeente aangegeven dat iedereen die een bouwvergunning kan overleggen voor haar opstal, legitiem heeft gebouwd. Om het probleem van de overmatige bebouwing aan te pakken hebben we afgesproken dat de regels moeten worden nageleefd. Bij iedere verbouwing die plaats vindt, dient een omgevingsvergunning (via het bestuur) te worden aangevraagd bij Bouw en Woningtoezicht. Ook dient te worden voldaan aan de eerder verstrekte bouwvergunning of aan de voorwaarden uit het huidige bestemmingsplan. Er is afgesproken dat de gemeente ondersteuning zal geven bij de naleving van deze afspraken.

Kostendekkende huur

Het is gemeentelijk beleid om objecten te verhuren tegen een kostendekkende huur. De totale kosten worden omgeslagen in een grondtarief per m². De totale kosten zijn gebaseerd op werkelijke kosten, zoals kapitaalslasten, belastingen en verzekeringen. Onderhoud is gebaseerd op normkosten. Dat is vastgelegd in de Kadernota Vastgoed die recent opnieuw is vastgesteld door de raad. In de huurprijs zijn ook de huurdersheffingen en -belastingen opgenomen. Om aan de bezwaren tegen de hoogte van de kostendekkende huur tegemoet te komen, wordt de huur niet gelijk per 1 januari 2024 verhoogd naar een kostendekkende huur. Dit zal gebeuren in 3 gelijke stappen, zodat de huur per 1 januari 2027 kostendekkend is. Over de opbouw van de kostendekkende huur bent u in een eerder stadium geïnformeerd.

Om huurders met een laag inkomen tegemoet te komen is de reductieregeling sterk verbeterd. De inkomensgrenzen om in aanmerking te komen voor de reductieregeling zijn verhoogd en zijn gekoppeld aan het minimumloon. Daarnaast is deze regeling van toepassing op nutstuinen, wat voorheen niet het geval was.

Houtstook

De gemeente houdt vast aan het verbod op houtstook kachels per 1 januari 2026. De houtstook kachels leiden tot stank- en rook overlast op de complexen en de omgeving. Daarnaast leiden houtstook-kachels tot brandgevaar in de opstallen en werken illegaal wonen op de complexen in de hand. Bovendien zijn er alternatieven voor verwarming.

Bibob

De mogelijkheid om een BIBOB-toets uit te voeren als daar aanleiding toe is, blijft gehandhaafd in de huurovereenkomst. Dit is in overeenstemming met de Kadernota Vastgoed. De gemeente heeft een rol in het tegengaan van criminele activiteiten. Deze regel geldt voor alle huurders van de gemeente Rotterdam. De gemeente is de



verenigingen wel tegemoetkomen door een termijn te bieden om bestuursleden met een negatieve BIBOB-toets te vervangen waardoor de huurovereenkomst met de vereniging blijft voortbestaan.

Gesprek wethouders

De wethouders Achbar en Simons gaan graag het gesprek met jullie aan. In dit gesprek lichten ze de ingenomen standpunten toe rondom de drie principiële kwesties, kostendekkende huur, Bibob en houtstook.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Wout Goudswaard
Afdelingshoofd Vastgoed

Bijlagen:

- Concept huurovereenkomst grond volkstuincomplex
- Concept Algemene Bepalingen
- Kwaliteitseisen volkstuinparken
- Beleidskader huurovereenkomsten volkstuinverenigingen
- Demarcatie nutstuinen
- Demarcatie verblijfstuinen