



Gemeente Rotterdam

College van Burgemeester en Wethouders

Drs. R.E. (Ronald) Schneider
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Integratie

Bezoekadres: Stadhuis Coolsingel 40 Rotterdam

Postadres: Postbus 70012 3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl/stadsontwikkeling

E-mail: informatiebeheer@rotterdam.nl

Inlichtingen: H. Gerrits

Telefoon: 010-2677380

Kenmerk: BS17/00337 / 2385840

Briefnummer: 17/0018505

Aantal bijlagen: 1

Betreft: beheerkader Volkstuinen

Datum: 8 juni 2017

Aan de leden van de gebiedscommissies

Geachte leden van de gebiedscommissies,

Rotterdam is een stad waar groen hoog gewaardeerd wordt. Al tientallen jaren vormen volkstuinen een onderdeel van de groene longen van de stad. Niet alleen voor de huurder van een volks- of nutstuin, maar ook voor andere Rotterdammers.

De Rotterdamse Bond van Volkstuinders (RBVV) vormde jarenlang de centrale spil in het beheer van de complexen. Door verschillende oorzaken heeft de Bond deze taak neergelegd en moest er op zoek worden gegaan naar een nieuwe beheerorganisatie.

Tegelijkertijd werd met het verdwijnen van de deelgemeenten in 2014 de stad – weer - beleidsmatig verantwoordelijk voor het beheer van de volkstuincomplexen.

Vanwege de gewijzigde beheer- en beleidssituatie zijn en worden bestaande afspraken geëvalueerd en waar nodig herijkt.

Aan de raadcommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte heb ik daarom op 2 oktober 2014 toegezegd met een kader te komen waarin de voornaamste uitgangspunten voor de komende tijd staan verwoord. Door verschillende omstandigheden is deze notitie later tot stand gekomen dan gepland.

Als nieuwe beheerorganisatie is via een aanbesteding in 2016 uiteindelijk gekozen voor de Algemene Vereniging van Volkstuinders in Nederland/Stichting Volkstuinen in Nederland (AVVN/SVIN)

Met deze organisatie zijn wij thans in gesprek over de inrichting en voorwaarden waaronder het bestaande huurcontract tussen gemeente en RBVV kan overgaan in een huurcontract tussen gemeente en AVVN/SVIN. Deze gesprekken verlopen in een constructieve sfeer.



Op basis van basis van artikel 28 van de verordening gebiedscommissies 2014 bent u bevoegd tot het geven van advies op volkstuintenbeleid.

Daarom bied ik u het concept kader ter advisering aan zodat uw mening kan worden meegewogen bij het definitief maken van de afspraken tussen volkstuinters, hun beheerorganisatie en de gemeente Rotterdam.

Graag ontvang ik binnen vier weken na de datum van verzending van deze brief uw advies.

Met vriendelijke groet,

R.E. (Ronald) Schneider,
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Integratie



Een nieuwe beheerorganisatie voor de Rotterdamse volkstuinen

Van

SO/Vastgoed

Datum

14 april 2017



Inhoud

1.1	Beheerkader Volkstuinen Rotterdam	3
1.1.1	Samenvatting keuzes volkstuinen	3
1.2	Terugblik en algemene gegevens	4
1.2.1	Terugblik	4
1.2.2	Vraag en aanbod volkstuinen	4
1.2.3	Trends volks-tuinieren	5
1.3	Ontwikkelingen Rotterdamse volkstuinenwereld: naar een nieuwe beheerorganisatie	6
1.3.1	Verleden	6
1.3.2	Toekomst	6
1.4	Beleidskeuzes	7
1.4.1	Algemeen beleid volkstuinen	7
1.5	Kostendekkende huur en harmonisatie tarieven	8
1.5.1	Kostendekkende huur verblijfstuinen	8
1.5.2	Harmonisatie van tarieven - verblijfstuinen	9
1.5.3	Kostendekkende huur en harmonisatie van tarieven nutstuinen	9
1.6	Wie mag een volkstuin huren?	9
1.6.1	Regeling niet-Rotterdamers	9
1.6.2	Verhuur aan organisaties	10
1.6.3	Reductieregeling	10
1.7	4.5. Nutstuinen zonder verenigingsstructuur	10
2	Bijlagen	12
2.1	Overzicht betrokkenen (gemeentelijk en niet-gemeentelijk) bij volkstuinen in Rotterdam	12
2.2	Gemeentelijk	12
2.2.1	Algemeen Beleid	12
2.2.2	Rol Gebiedscommissie	12
2.2.3	Ruimtelijk Beleid	12
2.2.4	Beheer en onderhoud	12
2.2.5	Publiekrechtelijke handhaving	13
2.3	Volkstuinders	13
2.3.1	RBvV is verantwoordelijk voor:	13
2.3.2	Volkstuinverenigingen	13
2.4	Effecten van harmonisatie van tarieven	13
2.4.1	Verschillen per complex	13
2.4.2	Verschillen tussen gebieden	14
2.5	Overzicht volkstuin en nutstuincomplexen.	14
2.6	Voetnoten	15



1.1 Beheerkader Volkstuinen Rotterdam

Stadsontwikkeling/Vastgoed met advies van Maatschappelijke Ontwikkeling/Sport & Cultuur

1.1.1 Samenvatting keuzes volkstuinen

(van belang voor verhuur, beheer en onderhoud)

Als gevolg van de overgang van de bevoegdheden met betrekking tot volkstuinen van de deelgemeenten naar de Centrale Stad maart 2014 en de (verwachte) overdracht van beheertaken van de Rotterdamse Bond van Volkstuinders naar het AVVN (Algemeen Verbond van Volkstuinders Verenigingen in Nederland), heeft het college een aantal beleidskeuzes voor volkstuinen gemaakt.

- Wat betreft volkstuinenbeleid algemeen: volkstuinen zijn van belang voor Rotterdam in het kader van gezondheid (bewegen in het groen, sociale contacten/bestrijden eenzaamheid) en als onderdeel van de groenstructuur. Volkstuinen zijn ook van economisch belang in het kader van een aantrekkelijke stad, aangezien steeds meer hoogopgeleiden volkstuinieren. De gemeente faciliteert volkstuinen ruimtelijk en schept randvoorwaarden voor beheer. De gemeente voert geen actief volkstuinenbeleid. Vernieuwingen moeten van onderop, de tuinders zelf, komen.
- Harmonisatie van de tarieven van de verblijfstuinen op basis van de stedelijk gemiddelde kostendeekkende huur per m². In de kostendeekkende huur is vanaf 2017 de riolering inbegrepen (tegen een geringe huurstijging van ca 1,5% totaal). De tarieven zijn hetzelfde als de kostendeekkende huur per m².
Een overgangperiode van 3 jaar voor verhoging dan wel verlaging van de tarieven voor betreffende volkstuincomplexen.
- Voor de nutstuinen wordt voorgesteld om ook een harmonisatie van de tarieven toe te passen op basis van een stedelijk gemiddeld tarief. Een aantal nutstuincomplexen krijgt dan te maken met een fors hoger tarief. Hierbij is een overgangstermijn nodig. Dit wordt nog nader uitgewerkt.
- Het niet meer toepassen van de zogenaamde 'Regeling – Niet – Rotterdammers'. Dit betekent dat, ongeacht de woonplaats, mensen een volkstuin in Rotterdam kunnen huren. Hierbij geldt dat een volkstuin alleen aan een niet-Rotterdammer wordt verhuurd indien er geen Rotterdamse gegadigden zijn.
- Het toestaan aan organisaties (bijvoorbeeld een zorgaanbieder voor zijn cliënten) om een volkstuin te huren. Hierbij geldt wel een meldingsplicht aan de gemeente. Het intrekken van de Reductiereling uit 1974 waarmee tuinders met een laag inkomen financieel worden gecompenseerd.
- Het niet meer aanbieden van nutstuinen zonder verenigingsstructuur. Er is leegstand op complexen zonder vereniging en er zijn grote beheerproblemen. Twee rechtstreeks via de Gemeente verhuurde nutstuincomplexen, de J. Vrijlandtsingel en Keyenburg zijn dermate klein dat het opzetten van een vereniging onmogelijk is: deze worden opgeheven. De andere nutstuinen krijgen één jaar de gelegenheid om een



vereniging/organisatieverband op te richten. Indien dit niet lukt, wordt deze ook gesloten. Er zijn alternatieven voor de betrokken tuinders.

1.2 Terugblik en algemene gegevens

1.2.1 Terugblik

Sinds de opheffing van de deelgemeenten maart 2014 is de bevoegdheid ten aanzien van volkstuinen overgedragen aan de Centrale Stad. De wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Integratie heeft op 2 oktober 2014 een toezegging aan de Raad gedaan een 'Notitie toekomst volkstuinen Rotterdam' op te stellen, waarbij ook ingegaan zal worden op aspecten als beheer en onderhoud, in relatie met kostendekkende huur. Vanwege ontwikkelingen in de Rotterdamse volkstuinenwereld (zie paragraaf 3) is de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte geïnformeerd dat deze notitie op zijn vroegst derde kwartaal 2016 gereed zal zijn.

Er loopt via SO/VG een traject met het AVVN om de verhuur van de tuinen over te nemen van de RBvV. Hiervoor heeft het AVVN een aparte rechtspersoon opgericht: de SVIN (Stichting Volkstuinen in Nederland). Het is van belang dat de gemeente een aantal beleidskeuzes en de tarieven heeft vastgesteld voordat de overdracht naar het AVVN plaatsvindt in 2017, zodat het AVVN weet van welke situatie ze uit kan gaan.

Deze notitie gaat NIET in op de afspraken die worden gemaakt tussen Gemeente en het AVVN over de toekomstige verhuur. Dat is een apart traject waarover het college nog zal besluiten en de Raad over zal worden geïnformeerd.

Overigens zijn er veel verschillende partijen betrokken bij beleid en beheer van volkstuinen, zowel binnen de gemeente als om de volkstuinders. Een overzicht hiervan is te vinden in bijlage 1.

1.2.2 Vraag en aanbod volkstuinen

Voedseltuintjes bestaan in Rotterdam al sinds het einde van de 19^e eeuw en zijn opgericht uit noodzaak. Geleidelijk aan veranderde het karakter van de meeste volkstuincomplexen van tuinen om groenten te telen naar volkstuincomplexen met voornamelijk siertuinen met een meer recreatief karakter. In totaal gaat het begin 2017 om ruim 120 hectare oppervlak. Dat staat los van diverse tuinen die veelal op tijdelijke basis in de stad gevestigd zijn.

Er zijn in Rotterdam *twee typen volkstuinen* die gehuurd kunnen worden:
Verblijfstuinen.

Er staat een huisje en op de tuin worden zowel groenten als siergewassen verbouwd. De huisjes zijn in economisch eigendom van de tuinder, de tuin wordt gehuurd. Deze 4451 tuinen op 36 complexen worden op dit moment verhuurd via de RBvV. De RBvV huurt het complex van SO/Vastgoed en verhuurt deze aan de individuele tuinders.

Nutstuinen.

Deze tuinen hebben geen huisje en worden overwegend gebruikt voor de teelt van groenten en fruit. Het gaat in totaal om 817 tuinen¹. Drie complexen worden door SO/VG rechtstreeks aan tuinders verhuurd en nog eens drie rechtstreeks aan een vereniging. De RBvV verhuurt vier complexen met alleen nutstuinen en drie zogenaamde



'gemengde complexen' van verblijfs- en nutstuinen. Op twee van deze gemengde complexen zijn de nutstuinders niet aangesloten bij de betreffende vereniging.

Sinds 2002 wordt periodiek een volkstuinenmonitor opgesteld in samenwerking tussen de gemeente en de RBvV. De volkstuinenmonitor is een feitelijke stand van zaken van vraag en aanbod met een doorkijk naar de toekomst. Er worden geen beleidsuitspraken in gedaan. Ook in 2016 is in opdracht van Sport & Cultuur door de gemeentelijke onderzoeksorganisatie OBI een volkstuinenmonitor opgesteld. In de volkstuinenmonitor wordt ook een onderscheid gemaakt in verblijfstuinen en nutstuinen. De belangrijkste bevindingen:

- De vraag naar verblijfstuinen is in 2016 iets groter is dan het aanbod, maar dit verschil wordt in vergelijking met voorgaande jaren steeds kleiner.
- Op de rechtermaasoever is er een licht tekort aan verblijfstuinen, op de linker Maasoever een overschot. In Hoogvliet zijn vraag en aanbod in evenwicht.
- Wat betreft nutstuinen is een opvallende omslag zichtbaar van een tekort aan nutstuinen in 2009 naar een overschot aan nutstuinen in 2016. Vooral op de linker Maasoever zijn er veel tuinen beschikbaar. Nader inzoomen op de cijfers laat zien dat met name nutstuinen zonder verenging te maken hebben met leegstand, waaronder drie die rechtstreeks verhuurd worden door SO/Vastgoed.
- Op basis van de huishoudensprognose kan een toename in de vraag naar volkstuinen worden verwacht. Het aantal huishoudens in Rotterdam neemt toe met 20.000; 15.000 hiervan betreft de leeftijdscategorie waarin veel wordt getuind: 45-75 jaar.

In de volkstuinenmonitor 2016 zijn tevens uitkomsten van de Omnibusenquête² opgenomen. Deze laat een lichte stijging (2013: 4%, 2016: 7%) zien van de Rotterdammers die op frequente basis, minimaal zes keer per jaar, groente en fruit uit een eigen (volks)tuin halen. Deze stijging weerspiegelt de toegenomen belangstelling in Nederland voor het zelf telen van voedsel. De vraagstelling in de Omnibusenquête maakt geen onderscheid tussen een eigen moestuin of een volkstuin. Mogelijk zijn er steeds meer Rotterdammers die groente/ fruit telen in een eigen moestuintje bij het huis. Ook de toenemende belangstelling voor het onderwerp Stadslandbouw, het door bewoners kweken van gewassen in de stad waarbij soms ook stukken grond van de Gemeente worden gehuurd of in gebruik genomen, is hier een uiting van.

In de Omnibusenquête van 2013 en 2016 is gevraagd welk soort tuinen de respondent het afgelopen jaar bezocht heeft. In 2013 gaf 13% van de respondenten aan het afgelopen jaar wel eens een (niet persé de eigen) volkstuin te hebben bezocht. In 2016 was dit percentage ongeveer hetzelfde (14%).²

1.2.3 Trends volks-tuinieren

Als gevolg van maatschappelijke en demografische ontwikkelingen staat het volks-tuinieren niet stil. Een aantal in het oog vallende ontwikkelingen zijn:

- Meer aandacht voor natuurlijk, ecologisch tuinieren. Het AVVN biedt hierover bijvoorbeeld informatie en een netwerk.
- Meer bewustzijn van herkomst van voedsel en gezond, biologisch en lokaal geproduceerd voedsel. Veel Nederlanders willen weer in verbinding staan met de voedselketen.
- Een grotere differentiatie van leefstijlen op de volkstuinen: bewoners uit verschillende culturen, meer hoger-opgeleiden al dan niet met kinderen ontdekken de volkstuin. Hiermee verandert ook de mate en wijze van binding aan de vereniging.



Soms brengen die verschillende wensen en gewoonten ook spanningen met zich mee.
- Meer aandacht voor een duurzame, leefbare en gezonde stad waar volkstuinen een bijdrage aan levert.

1.3 Ontwikkelingen Rotterdamse volkstuinenwereld: naar een nieuwe beheerorganisatie

1.3.1 Verleden

De volkstuinenwereld in Rotterdam is al een aantal jaar onrustig. In de tijd van de deelgemeenten was er weinig beleid met betrekking tot volkstuinen. Er zijn allerlei beheer- en handhavingsproblemen op de volkstuincomplexen. In de huurcontracten met de RBvV zijn eisen opgenomen o.a. ten aanzien van de omvang van de opstallen (tuinhuisjes) en het toegestane percentage bestrating in een tuin. Die voorwaarden heeft de RBvV doorgelegd naar de volkstuinders. Er is echter een aanzienlijke hoeveelheid illegale bouwwerken dan wel bouwwerken met forse overschrijdingen van het toegestane aantal m² en er spelen andere problemen zoals illegale bewoning op complexen, problemen rond verwarde personen die op complexen verblijven enz. enz.

De RBvV is gedurende een lange reeks van jaren niet in staat geweest om op een goede wijze invulling te geven aan de haar toebedeelde taak. Deze taak is ook in de loop der jaren steeds zwaarder geworden. In nauw overleg met de RBvV is in 2011 door de Gemeente- SO/VG het "Wenkend Perspectief" opgesteld. Hierin werd voorgesteld de RBvV in zijn huidige vorm op te heffen en te vervangen door een nieuwe beheerorganisatie die ook het onderhoud van de gemeente zou gaan overnemen en een nieuwe belangenorganisatie die beide zelfstandig en onafhankelijk van elkaar zouden gaan functioneren. De algemene ledenvergadering van de RBvV van 13 december 2014 heeft besloten om de verdere voorbereiding van de oprichting van een beheerorganisatie. stop te zetten en heeft hieraan gekoppeld de huidige taken op het gebied van beheer terug gegeven aan Stadsontwikkeling. De RBvV heeft dit per brief van 6 januari 2015 aan de gemeente bevestigd.

1.3.2 Toekomst

De RBvV heeft daarmee verzocht om de lopende huurcontracten (gemiddelde looptijd 10 jaar) voor de expiratedatum op te zeggen. De wethouder Vastgoed c.a. heeft toegezegd bereid te zijn daaraan mee te werken onder de voorwaarde dat er een nieuwe beheerpartij gevonden zou worden die de taken van de RBvV zou overnemen. Tot dat moment is en blijft de RBvV volledig verantwoordelijk voor de haar contractueel toebedeelde taken.

Dit betekent dat de Gemeente zich moest heroriënteren op de wijze van verhuur en beheer en handhaving op de volkstuincomplexen in Rotterdam. Na een verkenning blijkt het AVVN de meeste geschikte kandidaat te zijn om de verhuur van de Rotterdamse volkstuinen van de RBvV over te nemen. SO/VG doorloopt met het AVVN en de RBvV een intensief traject met als streven het beheer van de Rotterdamse volkstuinen in 2017 over te dragen aan een nieuwe beheerorganisatie. Voor dit doel heeft het AVVN een aparte uitvoeringsorganisatie opgericht: sViN (stichting Volkstuinen in Nederland). In de nieuwe situatie verhuurt de gemeente de complexen aan AVVN/sViN. Deze verhuurt de complexen op haar beurt door aan de verenigingen. De verenigingen stellen de tuintjes beschikbaar aan de individuele tuinders.



De gemeente rekent in de nieuwe situatie de grondhuurprijs met als basis de kosten die gemeente heeft gemaakt voor het in standhouden van de complexen en de lopende onderhoudsverplichtingen die de gemeente als eigenaar van de grond heeft. Daarnaast geeft de gemeente de kaders aan waarbinnen moet worden gewerkt ten aanzien van het gewenste onderhoudsniveau op de complexen. AVVN/SVIN is verantwoordelijk voor een groter deel van het onderhoud dan in de oude situatie. Daarnaast is AVVN/SVIN verantwoordelijk voor de handhaving. Dit laatste indien nodig in samenspraak met de gemeente.

Het beheer en handhaving komt in de nieuwe situatie dichterbij de verenigingen te liggen. Zij worden hierbij ondersteund door AVVN/SVIN waardoor de benodigde professionalisering van de beheer- en handhavingstaken concreet gestalte krijgt. Zowel de gemeente als het AVVN zijn van mening dat het handhavingsvraagstuk alleen met een gemeenschappelijke inspanning wordt opgelost. De afspraken hiertoe zijn onderdeel van de afspraken tussen het AVVN en de Gemeente over de toekomstige verhuur.

Zoals aangegeven zijn de afspraken tussen gemeente en het AVVN geen onderdeel van deze notitie. Hierover loopt aparte besluitvorming waarover de Gemeenteraad zal worden geïnformeerd.

1.4 Beleidskeuzes

1.4.1 Algemeen beleid volkstuinten

Volkstuinten zijn van belang voor Rotterdam in het kader van ontspanning, gezondheid (bewegen in het groen, sociale contacten/bestrijden eenzaamheid) en als onderdeel van de groenstructuur. Volkstuinten zijn ook van economisch belang in het kader van een aantrekkelijke stad, aangezien steeds meer hoogopgeleiden volkstuintieren. De gemeente faciliteert volkstuinten ruimtelijk en schept randvoorwaarden voor beheer. De gemeente voert geen actief volkstuintenbeleid over de inhoudelijke toekomst van de volkstuinten. Vernieuwingen moeten van onderop, de tuinders zelf, de verenigingen of de beheerorganisatie komen. De gemeente creëert door de nieuwe organisatie van het beheer hiertoe een ruimere situatie. Uiteraard staat de Gemeente ook open voor een gesprek om veranderingen en vernieuwingen, indien mogelijk, te faciliteren.

Subsidies

De volkstuinten vervullen primair een recreatieve functie voor de volkstuinters. Er zijn verschillende volkstuintverenigingen die ook maatschappelijk actief zijn. Dit soort initiatieven passen bijvoorbeeld in de bestaande Regeling voor bewonersinitiatieven. De gemeente geeft geen afzonderlijke subsidies aan volkstuinten.

Ruimtelijk beleid

De RBvV is op 15 november 2012 schriftelijk geïnformeerd dat er tot 2020 geen ruimtelijke verplaatsingen aan de orde zijn veroorzaakt door de Gemeente. Vanwege de groei van de bevolking van de stad is een zoektocht gestart naar nieuwe woningbouwlocaties. Indien dit consequenties heeft voor een volkstuintcomplex, dan zullen er tijdig afspraken worden gemaakt over financiële en indien nodig ruimtelijke compensatie.



Het volkstuincomplex ATV Terbregge heeft te maken met de aanleg van de verbindingsweg A13/A16 die in het huidige plan door het complex gaat lopen. Over dit plan is overleg gestart vanuit Rijkswaterstaat. Het deel van de tuinders dat door het plan getroffen wordt zal door het project worden gecompenseerd. Alle tuinders kan een nieuwe plek worden aangeboden door middel van een herschikking op het complex.

1.5 Kostendekkende huur en harmonisatie tarieven

1.5.1 Kostendekkende huur verblijfstuinen

De verhuur van volkstuinen is op dit moment in totaliteit ongeveer kostendekkend. De kostendekkende huur is opgebouwd uit kapitaalslasten, jaarlijks en groot onderhoud, eigenaarslasten en beheerlasten.

Voor het onderhoud van de volkstuinencomplexen worden Meerjaren Onderhouds- Prognoses (MOP's) opgesteld. Het politiek vastgestelde onderhoudsniveau hierbij is, net als voor de 8 overige onoverdekte gemeentelijke objecten, niveau B van de CROW₃ systematiek en laat zich omschrijven als 'sober en doelmatig'. Het MOP gaat uit van een gemiddeld bedrag per jaar uitgaande van een doorlopende exploitatie van het object. Binnen de looptijd van een MOP worden de verschillende noodzakelijke werkzaamheden uitgevoerd. De lasten blijven jaarlijks hetzelfde in de kostendekkende huur terwijl de feitelijke uitgaven variëren al naar gelang de noodzakelijk uit te voeren werkzaamheden. De MOP wordt na vijf jaar bijgesteld op basis van een nieuwe schouw.

Er zijn historisch gegroeide verschillen in kosten voor volkstuincomplexen, met name vanwege verschillen in kapitaalslasten en (in mindere mate) onderhoudskosten. De invoering van de kostendekkende huur in 2011 heeft de toch al aanwezige verschillen in tarieven tussen de volkstuincomplexen vergroot.

Tot en met 2014 bepaalden de deelgemeenten de tarieven. Vanaf 2015 zijn deze historische tarieven voortgezet waarbij alleen een trendmatige verhoging heeft plaatsgevonden. Het tarief voor de volkstuincomplexen is gelijk aan de kostendekkende huur. De historische verschillen in tarieven tussen de verschillende gebieden zijn hiermee in stand gehouden. Er is voor de volkstuinen geen Besluit Algemeen Belang genomen (Wet Markt & Overheid). Dit betekent dat de gemeente bij de verhuur van de volkstuinen de integrale gemeentelijke kosten in rekening brengt.

Zoals aangegeven verhuurt de gemeente Rotterdam (via SO/VG) in de huidige situatie de complexen aan de RBvV. De RBvV mag de tarieven bepalen die ze aan de individuele tuinders doorberekent. In de praktijk berekent de RBvV de gemeentelijke tarieven al decennialang ongewijzigd door.

Kostendekkende huur 2017

SO/VG heeft de kostendekkende huur in 2016 herberekend ten behoeve van het tarief 2017.

- Er zijn opnieuw conditiemetingen uitgevoerd resulterend in een nieuwe MOP.
- Het onderhoud en de vervanging van de riolering is eerder niet opgenomen in de kostendekkende huur en is nu wel toegevoegd.
- Alle volkstuincomplexen zijn in opdracht van SO/VG opnieuw opgemeten. Het aantal m² volkstuinen blijkt 6% hoger te liggen dan waar tot op heden mee was gerekend. Daarmee daalt de prijs per m², maar het kan wél betekenen dat een complex c.q. tuinder meer moet betalen omdat er meer m² in gebruik zijn.



Het totale effect van bovengenoemde drie herberekeningen is dat de totale kostendeekkende huur van de volkstuinten slechts gering (met ca 1,5%) stijgt waarbij het rioolvraagstuk opgelost.

1.5.2 Harmonisatie van tarieven - verblijfstuinen

Voor de volkstuinten is nog geen harmonisatiebesluit genomen. Het is wenselijk en logisch dat dit wel gebeurt. Uniformering van tarieven heeft ook al plaatsgevonden voor de zwembaden, de sportvelden en de gymzalen en de sporthallen. Een eenduidig huurtarief is mede van belang in het kader van de overdracht van het beheer naar het AVVN. Het AVVN kan dan met als uitgangspunt één gemiddeld tarief de tarieven voor de complexen in de toekomstige situatie zelf bepalen.

Op basis van het gemiddelde stedelijk tarief per m² zijn de verschillen in tarieven bij de verblijfstuincomplexen tussen de gebieden op dit moment groot (uiteenlopend van € 1,57 per m² tot € 2,56 per m²). Het nieuwe tarief komt uit op € 1,80 in 2017. Vanwege de overgang naar een nieuwe beheerorganisatie kan er een verschuiving optreden in het onderhoud van gemeente naar beheerorganisatie. Daarmee kan het door de gemeente in rekening gebrachte tarief lager worden indien een de beheerorganisatie een deel van het onderhoud overneemt.

Voor de invoering van de nieuwe tarievenstructuur is een overgangstermijn van drie jaar noodzakelijk. Uitgangspunt hierbij is dat de voordelen en nadelen van de harmonisatie per jaar gelijk blijven omdat anders de totale kostendeekkende huur niet wordt betaald.

1.5.3 Kostendeekkende huur en harmonisatie van tarieven nutstuinen

Ook voor de nutstuinen wordt een harmonisatie van de tarieven toegepast op basis van een stedelijk gemiddeld tarief dat wordt gebaseerd op de kostendeekkende huur. Het nieuwe tarief komt dan uit op € 1,10 per m². Een aantal nutstuincomplexen krijgt te maken met een hoger tarief. Hierbij is eveneens een overgangstermijn nodig.

1.6 Wie mag een volkstuin huren?

1.6.1 Regeling niet-Rotterdamers

In de jaren '70 is door het college een regeling gecreëerd voor de verhuur van volkstuinten aan niet - Rotterdamers. De reden hiervoor was de constatering dat voor niet - Rotterdamers de gemeente geen uitkering uit het gemeentefonds ontvangt, doch daarop wél, niet alleen per jaar maar ook bij de investering in nieuwe objecten, aanzienlijke bedragen toelegt. De regeling, die gekoppeld is aan de huurcontracten met de RBvV, is in 1984 voor het laatst gewijzigd.

De regeling houdt in:

- aanvragen van niet-Rotterdamers voor een Rotterdamse volkstuin worden afgewezen;
- Rotterdamers die naar een andere gemeente verhuizen dienen hun tuin binnen vijf jaar te verlaten;
- een aantal grensgemeenten is van deze laatste bepaling uitgezonderd. Ex-Rotterdamers die naar deze gemeenten verhuizen kunnen hun volkstuin onbeperkt blijven huren.

De praktijk wijst echter uit dat volkstuinders dicht bij de tuin wonen. Als ze verhuizen, wordt de huur vaak al vanzelf opgezegd. Volkstuinders uit regiogemeenten, de belangrijkste potentiële



volkstuinders voor Rotterdamse volkstuinen buiten Rotterdam mogen in de huidige situatie al een volkstuin huren. Ook is de regeling moeilijk te handhaven. Mede op advies van de RBvV wordt deze regeling op geheven.

1.6.2 Verhuur aan organisaties

In de huurvoorwaarden van de Gemeente mogen volkstuinen alleen aan individuen worden verhuurd en worden organisaties uitgesloten. Er is vanuit de volkstuinenwereld behoefte om tuinen te verhuren aan bijvoorbeeld zorginstellingen. De gemeente wil dit in de toekomst mogelijk maken, maar er is wel vooraf toestemming van de verhuurder (gemeente) vereist. In sommige gevallen zijn bijvoorbeeld aanpassingen op complexen voor dergelijke verhueringen noodzakelijk dan wel gewenst. Dit kan consequenties hebben voor de kostendekkende huurprijs. Formalisering van het toestaan van organisaties op volkstuincomplexen loopt via de nieuwe huurcontracten via het AVVN.

1.6.3 Reductieregeling

In 1974 heeft de Gemeenteraad de Reductieregeling volkstuinen vastgesteld⁴). Dit betreft een regeling waarbij 'minderdraagkrachtigen' 50% korting op de huur van een volkstuin krijgen. De RBvV voert de regeling uit en brengt het aan tuinders uit te keren bedrag in rekening bij de gemeente. Ongeveer 100 van de ongeveer 5000 Rotterdamse tuinders maakt gebruik van de regeling. Hiermee is structureel een bedrag van ongeveer € 10.000,= gemoeid. Sinds 1974 is deze regeling niet meer inhoudelijk bezien. Deze regeling past niet in het huidige gemeentebestuur en wordt met ingang van het jaar 2017 ingetrokken.⁵ .

Hiervoor gelden de volgende argumenten:

- 1) In het kader van de gemeentelijke besluitvorming over de Wet Markt & Overheid zijn volkstuinen niet aangemerkt als 'algemeen belang'. Volkstuinen zijn ooit ontstaan vanuit het gelegenheid bieden aan bewoners om goedkoop zelf groenten en fruit te verbouwen. Deze functie hebben de volkstuinen niet meer, het is een recreatievoorziening.
- 2) De reductieregeling past niet in het Rotterdamse armoedebestuur. Uitgangspunt voor het armoedebestuur is dat Rotterdammers die de aansluiting met de samenleving zijn kwijt geraakt, ondersteuning krijgen om hun leven weer op orde te krijgen. Deze gemeentelijke visie berust op drie fundamenteën: werk en participatie als beste remedie tegen armoede, meer maatwerk en minder generiek en speciale aandacht voor kinderen.

1.7 4.5. Nutstuinen zonder verenigingsstructuur

Uit de volkstuinenmonitor is gebleken dat er in 2016 een fors overschot is aan nutstuinen. Deze leegstand geldt alleen voor de complexen zonder verenigingsstructuur, zowel die die rechtstreeks via SO/Vastgoed als die via de RBvV worden verhuurd. Ook zijn op deze complexen veel beheerproblemen. Het is niet wenselijk dat deze situatie zich voortzet. Voorwaarde voor de verhuur van nutstuincomplexen is dan ook dat er een verenigingsstructuur (of rechtspersoon) is.

Twee via de Gemeente verhuurde nutstuincomplexen (J. Vrijlandtsingel en Keyenburg,



Linker Maasoever) zijn echter te klein om een vereniging op te (laten) zetten. Hierdoor is er geen andere mogelijkheid dan deze op te heffen. Voor deze tuinders zijn er alternatieven, bijvoorbeeld op een RBvV-complex. Voor het nutstuincomplex Lindesingel op de Rechter Maasoever wordt voorgesteld deze één jaar de tijd te geven om een vereniging of andersoortige organisatie te vormen. Zo niet, dan wordt deze ook opgeheven.

De eis om zich te organiseren in een rechtspersoon geldt ook voor de tuinders van complexen waarvan de individuele tuinen tot nu toe rechtstreeks door de RBvV zijn verhuurd. Deze tuinders hebben geen (beheer)verantwoordelijkheden. Nagenoeg alle werkzaamheden worden nu nog door de RBvV verzorgd. Het is redelijk om, nu de RBvV haar werkzaamheden wenst te staken, ook van deze tuinders een eigen inspanning te vragen in het beheer c.q. organisatie van het complex en de bijbehorende kosten. De zo te vormen rechtspersonen worden de huurder van de nieuwe beheerorganisatie en moeten o.a. de huur innen bij de individuele tuinders, toezicht houden, vuilafvoer te regelen, contracten voor de nutsvoorzieningen sluiten etc. Dit kan overigens een zelfstandige rechtspersoon zijn maar ook aansluiting bij een bestaande rechtspersoon is een mogelijkheid. Als nutstuinders niet bereid zijn zelf inspanningen te leveren voor het beheer of niet bereid zijn om de kosten voor het gebruik van de tuin te dragen, is er onvoldoende basis om deze voorziening in stand te houden.



2 Bijlagen

2.1 Overzicht betrokkenen (gemeentelijk en niet-gemeentelijk) bij volkstuinen in Rotterdam

2.2 Gemeentelijk

2.2.1 Algemeen Beleid

Het volkstuinenbeleid was een bevoegdheid van de deelgemeenten. De Rekenkamer Rotterdam heeft in 2006 uitgebreid onderzoek verricht naar volkstuinenbeleid in de afgelopen jaren. Zij geeft als hoofdconclusies:

- Beleid voor volkstuinen is de afgelopen dertig jaar vooral tot stand gebracht door de bestuurslaag die er sinds 1987 niet meer over gaat: de stad (B&W en de gemeenteraad). Een groot deel van het beleid is bovendien niet uitgevoerd.

- Deelgemeenten hebben nauwelijks eigen beleid voor volkstuinen ontwikkeld. Volkstuinen zijn voor hen daarmee vooral een zaak van beheer.⁶⁾

Maart 2014 is de beleidsbevoegdheid weer bij de Centrale Stad gelegd en valt het beleid (weer) onder Sport & Cultuur en wethouder Sport. Volkstuinen zijn echter relatief beleidsarm. De gemeente schept vooral ruimtelijke voorwaarden en voorwaarden voor beheer (taken die niet bij S&C of wethouder Sport liggen, zie onderstaand). De tarieven zijn tot op heden hetzelfde als de kostendekkende huur.

2.2.2 Rol Gebiedscommissie

In het document over de overgang van de taken en bevoegdheden van deelgemeenten naar Centrale Stad (BMR14+) is het volgende over de rol van de Gebiedscommissie inzake volkstuinen opgenomen:

“Het adviseren over de vraag in het gebied inzake de volkstuinen. Volkstuinen in de gemeente zijn onderwerp van stedelijk beleid, in het bijzonder de tariefstelling en subsidieverstrekking. De gebiedscommissie houdt contact met de volkstuinverenigingen in het gebied en adviseert vanuit die positie het college van burgemeester en wethouders over de concrete toepassing van het beleid inzake volkstuinen in het gebied”.

2.2.3 Ruimtelijk Beleid

Het ruimtelijke beleid valt onder de wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Integratie. Stadsontwikkeling is de bevoegde dienst.

2.2.4 Beheer en onderhoud

Beheer en onderhoud van de volkstuinen ligt bij de eigenaar van de grond, namens de Gemeente bij SO/Vastgoed. In de praktijk heeft, vanuit dit Beheer en Onderhoud, SO/Vastgoed het meest met de volkstuinen te maken.

Naast de verdeling in de gemeentelijke bevoegdheden en taken is er ook een onderscheid in beheertaken tussen SO/Vastgoed en de Volkstuinders (tot op heden via de RBVV). De gemeente is zoals aangegeven eigenaar van de grond, de verenigingen zijn economisch eigenaar van de verenigingsopstallen (verenigingsgebouw) en de tuinders zijn economisch eigenaar van de opstallen op de tuin. Hierbij zijn de taken als volgt verdeeld.

SO Vastgoed heeft de volgende verantwoordelijkheden:



- Als eigenaar van de grond verhuurt de gemeente de complexen aan de RBvV
- Bepaling van de kostendekkende huur, onder andere op basis van MeerjarenOnderhoudsPrognoses (MOP's)
- Uitvoering van het jaarlijks & groot onderhoud van de semi-openbare ruimten op de volkstuincomplexen (onderhoud aan de paden, hekken en toegangspoorten, sloten (baggeren, taluds, beschoeiingen) en .groen (bomen in het semi-openbaar gebied, maaien e.a.).

2.2.5 Publiekrechtelijke handhaving

Het toezicht in de zin van (publiekrechtelijke) handhaving van wet- en regelgeving is bij volkstuinen hetzelfde als bij andere voorzieningen. Volkstuincomplexen hebben vooral te maken met de volgende vergunningen en bijbehorende handhavingprocedures: horecavergeving, Wabo-vergunningen en milieueisen ten aanzien van mest- en gifstoffen.

2.3 Volkstuinders

2.3.1 RBvV is verantwoordelijk voor:

- het afsluiten van individuele huurcontracten met volkstuinders en het innen van de huur en, als formele huurder van de gemeente, verantwoordelijk voor alle werkzaamheden en taken die in het huurcontract zijn neergelegd zoals de verantwoordelijkheid voor de nutsleidingen op het complex, straatmeubilair e.a.. De RBvV heeft op zijn beurt diverse van die zaken naar de volkstuinverenigingen doorgelegd.
- *Privaatrechtelijk handhaven* van de regels. Het handhaven van de regels op de volkstuincomplexen door de RBvV heeft betrekking op bijvoorbeeld het nakomen van o.a. de eisen aan de maximale omvang van de opstallen op de volkstuintjes en het beoordelen wie in aanmerking komt om een volkstuin te huren.

2.3.2 Volkstuinverenigingen

- De volkstuinverenigingen zorgen in de praktijk voor dagelijks onderhoud van het complex en zijn verantwoordelijk voor de verenigingsopstallen. Uiteraard is elke tuinder verantwoordelijk voor zijn eigen tuintje, inclusief opstallen. Bovengenoemde taakverdeling verandert op het moment dat het AVVN de verhuur en het beheer van de volkstuinen overneemt van de RBvV.

2.4 Effecten van harmonisatie van tarieven

2.4.1 Verschillen per complex

Het gaat om totaal 36 volkstuincomplexen met verblijfstuinen.

Geen effect: De harmonisatie heeft voor 3 volkstuincomplexen geen effect.

Voordelig effect: De huur gaat voor 9 volkstuincomplexen omlaag. Voor 7 complexen gaat de huur minder dan 10% omlaag, voor de overige 2 complexen betekent dit een verlaging met 16% en 23%.

Nadelig effect:



De huur gaat voor 24 volkstuincomplexen omhoog. Voor 5 complexen blijft dit binnen de 10%, voor 10 volkstuincomplexen ligt deze verhoging tussen de 10% en de 20% en voor de overige 8 volkstuincomplexen betekent dit een verhoging met overwegend tussen de 20% en 25%.

2.4.2 Verschillen tussen gebieden

Als wordt gekeken naar de gebieden, dan gaat de huur in de gebieden Charlois, Hoogvliet en Kralingen-Crooswijk voor alle volkstuincomplexen omhoog. In de gebieden Noord en Prins Alexander gaat de huur juist omlaag. De overige gebieden laten een gemengd beeld zien.

2.5 Overzicht volkstuin en nutstuincomplexen.

VTC Pomona	Hansweertstraat 10	Charlois
VTC Phoenix	Keyenburg 1	Charlois
VTC Zonnehof	Keyenburg 4	Charlois
NTC Keyenburg	Keyenburg 5	Charlois
VTC Maasglorie	Keyenburg 8	Charlois
VTC De Zandweg	Kromme Zandweg 66a	Charlois
VTC Reyerwaard	Kromme Zandweg 80	Charlois
VTC Oldegaarde	Oldegaarde 951	Charlois
VTC Heyplaat	Rondolaan 76	Charlois
VTC Wielewaal	Schulpweg 425	Charlois
VTC Beukhoeve	Slinge 17	Charlois
VTC De Zuiderhof	Zuiderparkweg 100	Charlois
NTC Jan Vrijlandtsingel	Jan Vrijlandtsingel	Feijenoord
VTC Lusthof	Hazelaarweg 39	Hillegersberg-Schiebroek
VTC Ons Genoegen	Hoge Limiet 125	Hillegersberg-Schiebroek
VTC Nieuw Terbregge	Lage Limiet 31	Hillegersberg-Schiebroek
NTC Lindesingel	Lindesingel	Hillegersberg-Schiebroek
VTV De Noort Bonnen	Tasmanweg 124	Hoek van Holland
VTV Elfthoek II	Botreep 20	Hoogvliet
VTC Ons Belang	Volkstuinlaan 3	Hoogvliet
NTC Hordijkerveld	Akkeroord 6	IJsselmonde
VTC Hordijkerveld	Akkeroord 6	IJsselmonde
VTC van Brienoord	Eiland van Brienoord 17	IJsselmonde
VTC Lombardijen	Maeterlinckweg 71	IJsselmonde
VTC Nut en Genoegen	Kralinger Esch 15	Kralingen-Crooswijk
VTC Nooitgedacht	Laan van Nooitgedacht 25	Kralingen-Crooswijk
VTC De Venhoeve	Lagelandsepad 49	Kralingen-Crooswijk
VTC Toepad	Toepad 55	Kralingen-Crooswijk
VTC Kweeklust	Toepad 85	Kralingen-Crooswijk
VTC Tot Nut en Genoegen	Daltonlaan 5	Noord
VTC Streven naar Verbetering	Roel Langerakweg 33	Noord
VTC Wilgentuin	Bovendijk 243	Overschie
VTC Onze Tuinen	Delftweg 126	Overschie



VTC Tuinderslust	Overschiese Kleiweg 590	Overschie
VTC Helpt Elkander	Overschiese Kleiweg 636	Overschie
VTC Eigen Hof	Overschiese Kleiweg 728	Overschie
NTC Zuiderlaan	Schipholstraat 81	Overschie
VTC Zestienhoven	Terletweg 20-21	Overschie
VTC Vreelust	Tjalklaan 5	Overschie
VTC Blijdorp	Zestienhovensekader 555	Overschie
NTC De Tochten	Cole Porterstraat 2	Prins Alexander
VTC De Tochten	Cole Porterstraat 2	Prins Alexander
VTV Kralingseveer	IJsselmondelaan 183	Prins Alexander
VTC Ommoord	Koperpad 45	Prins Alexander
VTV De Boerderij	Max Heijmansstraat 93	Prins Alexander
vtv. Eurohof	Zandweg 15	Rozenburg

2.6 Voetnoten

¹ Exclusief het nutstuincomplex in Rozenburg. Dit nutstuincomplex in Rozenburg heeft vanuit de situatie van de voormalige gemeente Rozenburg een gegarandeerd langlopend contract met de Gemeente/SO/VG.

² Nadere informatie over opzet en respons van deze enquêtes is te vinden in de enquêteverantwoordingen van de betreffende edities. Deze is op te vragen via onderzoek@rotterdam.nl.

³ CROW is een onafhankelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer (www.crow.nl).

⁴ verzameling 1974, volgnummer 182, srz.nr. 19455

⁶ Deze regeling wordt op in het jaar na het jaar van uitvoering verstrekt. Aanvragen voor 2016 worden maart 2017 ingediend. In het jaar 2016 is de regeling gehandhaafd.

⁷ Rekenkamer Rotterdam, *Vergeet-me-nietjes aan de Maas*, volkstuinenbeleid in Rotterdam, 2006, blz. 13



CONCEPT



CONCEPT