Gemeente Amsterdam

Aan:	De bestuurders van de volkstuinparken
Datum	15 oktober 2024
Portefeuille(s)	Ruimtelijke Ordening / Gemeentelijk Vastgoed
Behandeld door	5.1, 2, e @amsterdam.nl
Onderwerp	Modelhuurovereenkomst volkstuinparken

Geachte bestuurders van de volkstuinparken,

Hierbij stuurt Gemeentelijk Vastgoed u de modelhuurovereenkomst voor de volkstuinparken toe. Het heeft Gemeentelijk Vastgoed meer tijd gekost dan voorzien om dit model en de toelichting hierbij op te stellen. Er bleek meer te moeten worden uitgezocht en afgestemd om tot een zorgvuldig resultaat te komen. Helaas is hierdoor de eerder toegezegde datum waarop het zou worden toegezonden, niet gehaald, waarvoor onze excuses.

Uitgangspunt raadsesluit ‘’Aanpak voor ontwikkeling van de Amsterdamse volkstuinparken’’
In 2021 is tussen de Bond van Volkstuinders Amsterdam, de zelfstandige volkstuinparken en de Gemeente Amsterdam overeenstemming bereikt over hoe de Amsterdamse tuinparken vernieuwd zouden kunnen worden. De samenwerking is vastgelegd in de in november 2021 door alle partijen ondertekende “Gezamenlijke uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van de volkstuinparken in de gemeente Amsterdam”.

Deze uitgangspunten vormen een belangrijk onderdeel van de door de gemeenteraad op 22 december 2021 vastgestelde “Aanpak voor ontwikkeling van de Amsterdamse volkstuinparken” (hierna: “Aanpak”). Deze Aanpak werkt de vervolgstappen voor de uitwerking van de gezamenlijke uitgangspunten verder uit op hoofdlijnen. Onderdeel van de Aanpak is een beperkte, trapsgewijze huurverhoging, een fonds voor beheer en onderhoud en investeringen in de tuinparken om de aantrekkelijkheid en toegankelijkheid van de parken voor alle Amsterdammers te vergroten.

Status model
De modelhuurovereenkomst moet gezien worden als het uitgangspunt voor de daadwerkelijke huurovereenkomst die op ieder specifiek volkstuinpark wordt toegesneden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling op dit moment een nieuwe of vervangende huurovereenkomst af te sluiten. Gemeentelijk Vastgoed zal de meeste volkstuinparken op een later moment een volledig ingevulde overeenkomst aanbieden.

Uitgezonderde volkstuinparken
Enkele volkstuinparken zijn hiervan uitgesloten. Voor de volkstuinparken in de gemeente Ouder-Amstel geldt een status aparte vanwege hun ligging en omdat ze onderdeel vormen van een grotere gebiedsontwikkeling; de volkstuinparken De Vrijbuiters en VTV Kweeklust kennen een afwijkende positie vanwege hun niet-gemeentelijke grondeigendom.

Ook de volkstuinparken in gebiedsontwikkeling ‘’De Nieuwe Kern’’ worden apart behandeld. Vollkstuinpark Ons Lustoord zal deels verdwijnen en volkstuinpark Nieuw Vredenlust zal geheel verdwijnen. Hiervoor wordt een inpassingsplan opgesteld. In de overige volkstuinparken zal een deel van de tuinen kunnen terugkomen. Volkstuinpark De Federatie kan blijven bestaan. Hoe we in de tussentijd omgaan met de huurovereenkomsten voor al deze parken, moet nog verder worden uitgewerkt.

Opzet modelhuurovereenkomst
De basis voor de modelhuurovereenkomst vormt de standaardovereenkomst van de gemeente voor de verhuur van grond (en water). Deze overeenkomst is aangepast voor de volkstuinparken en in 2022 besproken in de ‘’projectgroep huurovereenkomsten’’. In deze uiteindelijke versie zijn zo veel mogelijk de opmerkingen van de volkstuinparken verwerkt. De opmerkingen die tot praktische, financiële of juridische bezwaren leiden en/of (redelijkerwijs) tegen het raadsbesluit van 22 december 2021 ingaan, zijn niet overgenomen. Een belangrijk punt hierbij is dat de gemeente streeft naar eenduidige overeenkomsten om het beheer hiervan werkbaar te houden. Tegelijkertijd kan het zo zijn dat er voor specifieke situaties maatwerk nodig is.

Voornaamste punten, opmerkingen en vragen
<u>Ingangsdatum, duur en huurverhogingen</u>
Zoals aangegeven in beslispunt 2 van het raadsbesluit worden de huurverhogingen over een periode van 5 jaar ingevoerd (niet over een periode van 2 jaar zoals eerder voorgesteld) en gaan in per 1 juli 2022 (was 1 januari 2022). Dit is in overleg met de volkstuinparken gewijzigd naar 1 juli 2022. De huurprijzen gaan wel omhoog, maar niet zoveel als in het eerdere voorstel.

De contracttermijn van de huurovereenkomst gaat naar 10 jaar. Zo krijgen de tuinparken voor (zeer) lange tijd zekerheid. Daarna wordt het contract met 10 jaar verlengd, tenzij er dwingende redenen zijn om naar een andere contracttermijn over te gaan. Vervolgens loopt het contract van rechtswege door.

<u>Huurprijs</u>
Zoals weergegeven in de onderbouwing van beslispunt punt 2 in het raadsbesluit onder het kopje ‘’Gezamenlijke uitgangspunten’’ wijken de huurprijzen voor volkstuinparken af van de standaard

maatschappelijke grondhuurprijzen van de gemeente Amsterdam. De huidige grondhuurprijs betreft €6,01 per m2 per jaar. De aanvankelijke verhoging naar € 2,25 per vierkante meter per jaar, is sterk naar beneden bijgesteld. Als onderbouwing wordt aangevoerd dat het bij de volkstuinparken om zeer grote oppervlakten gaat, er een bijzondere ontstaansgeschiedenis is, het onderhoud volledig door de huurder uitgevoerd dient te worden en tevens voor delen een publieke toegankelijkheid wordt geëist.

Meeropbrengsten naar beheerfonds
De meeropbrengsten van de huurverhoging worden beschikbaar gesteld voor het beheer
en onderhoud van de volkstuinparken. Daaraan wordt de huidige onderhoudsbijdragen
die enkele parken ontvangen vanuit de gemeente aan toegevoegd. Nadere toelichting:
Meeropbrengst is het verschil tussen de huidige huur plus indexatie en de vanaf 1 juli 2022 in
rekening gebrachte huur. Er zal dus nog een verrekening plaats moeten vinden

Onderhoud
In artikel 11.4 is (in aanvulling op artikel 17.1 van de algemene bepalingen) het onderhoud geregeld. Zoals in de ‘’Aanpak’’ beschreven onder het kopje ‘’Huurprijzen, beheerbudget, onderhoudskosten etc.’’ blijft het beheer en onderhoud bij de volkstuinparken. ‘’De meeropbrengsten van de huurverhoging worden beschikbaar gesteld voor het beheer en onderhoud van de volkstuinparken.’’ Het is gebruikelijk onder de term ‘’ beheer en onderhoud’’ alle onderhoud te rekenen. Het gaat dus om ‘’al het dagelijks en groot onderhoud, herstel en vernieuwingen’’.

Deze verplichting omvat alle zaken die op het gehuurde aanwezig zijn, zoals bruggen, duikers, pompen, beschoeiingen, oevers, speeltoestellen en verlichting. Ook hoort hierbij het onderhouden, schoonmaken en ontstoppen van eventueel aanwezige putten, afvoerleidingen en rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het onderhouden van de bestrating of verharding, het onderhouden en herstel van bij het gehuurde behorende afscheidingen, toegangs- en andere hekken en het onderhouden van groen, inclusief bomen.

Uitgezondere bruggen
Hiervan zijn uitgezonder de bruggen die op bijgaande lijst ‘’Bruggen op tuinparken overzicht 20240722’’ rood, blauw of lichtgroen zijn gemarkeerd. Bij deze bruggen is of wordt de gemeente danwel het recreatieschap verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. De locatie van deze bruggen wordt verduidelijkt in de bijlage ‘’Tuinparken overzicht bruggen 20240722’’.

Uitgezondere bomen
Er zijn ook bomen die door de gemeente (meestal het stadsdeel) beheerd worden, vanwege hun complexiteit, monumentale status en/of uit veiligheids- of andere overwegingen. Een overzicht van de bomen die door de gemeente worden beheerd, volgt nog. Als voorlopige indicatie verwijzen we u naar het overzicht op Bomen - in beheer van Gemeente Amsterdam: https://maps.amsterdam.nl/bomen.

Verhouding tot vroegere situatie
Om te beoordelen hoe de onderhoudsverplichtingen in de modelovereenkomst zich verhoudt tot de oude huurovereenkomst, heeft de gemeente de huurovereenkomsten van 12 zelfstandige volkstuinparken beoordeeld. In de meeste gevallen is verdeling van verantwoordelijkheden grotendeels gelijk aan die in de oude situatie. Er is dus geen sprake van het in onredelijke mate verleggen van verantwoordelijkheden naar de volkstuinparken. Voor zover er een toename is van kosten voor de volkstuinparken geldt dat dit in relatie staat tot de beperkte huurverhoging ten opzichte van de eerdere plannen uit 2020. Daarbij geldt dat de huurverhoging door de gemeente in het beheerfonds wordt gestort. Uiteindelijk is het aan de volkstuinparken zelf om inkomsten en uitgaven met elkaar in verhouding te brengen.

Lood in de grond, de aanpak van de gemeente en gevolgen voor de huurovereenkomst
Artikel 8 van de overeenkomst regelt het onderwerp Milieu/verontreiniging/asbest. Zoals u inmiddels wellicht weet, zit er mogelijk lood in de grond van de volkstuinperken. Op veel plekken in de stad is de grond vervuild, dat komt door de industriële geschiedenis van de stad. Vroeger wist mens niet dat lood gevaarlijk was. Nu is duidelijk dat te veel lood binnenkrijgen niet goed is voor onze gezondheid, vooral voor jonge kinderen. De gemeente is daarom al een aantal jaren bezig te onderzoeken waar het precies zit. Na speeltuinen, parken en tuinen van woningen zijn we nu bij de volkstuinparken.

Lood in de grond is geen probleem, als het maar niet in het lichaam komt. Kleine kinderen kunnen lood binnenkrijgen als ze tijdens het buitenspelen hun vieze vingers in hun mond stoppen. Vooral bij kinderen tot en met 7 jaar kan dit invloed hebben op de ontwikkeling van de hersenen en hoe goed ze kunnen leren. Daarom is het belangrijk dat zij niet in aanraking komen met grond die vervuild is met lood. Lood kan men ook binnenkrijgen door groenten of fruit te eten dat is geteeld op grond met lood. Groenten nemen via hun wortels lood uit de grond op. De hoeveelheid verschilt per groente. Ook kan men grond met lood binnenkrijgen via ongewassen groenten. Jarenlang te veel lood binnenkrijgen kan bij een volwassene leiden tot een iets hogere bloeddruk en een verminderde nierfunctie.

In de periode 2003-2010 is door de (voormalige) Dienst Milieu en Bouwtoezicht (DMB) dossieronderzoek gedaan naar de kwaliteit van de bodem in volkstuinen. Dit onderzoek leidde destijds tot de conclusie dat de kans op een gezondheidsrisico in volkstuinen gering was. Vanuit de rol van DMB als bevoegd gezag was er daarom geen aanleiding voor (fysiek) bodemonderzoek. Inmiddels zijn de inzichten over gezondheidsrisico's van lood veranderd. Lood blijkt schadelijker dan eerder werd gedacht. Daarom is de normering strenger geworden.

Eind september 2023 is bodemonderzoek gedaan in 28 tuinen, verspreid over 13 volkstuinparken die zijn aangesloten bij de Bond van volkstuinders. Bij deze steekproef zijn in verschillende tuinen verhoogde concentraties van stoffen in de bodem aangetroffen. De resultaten van het onderzoek zijn gedeeld met de Bond van volkstuinders, besturen van de tuinparken en tuinders waar sterk verhoogde loodwaarden zijn gemeten. Daarbij moet worden aangemerkt dat het onderzoek geen representatieve steekproef is op basis waarvan betrouwbare conclusies getrokken kunnen worden. Wel geeft de steekproef aanleiding tot uitgebreider onderzoek op volkstuinparken om de aanwezigheid van verontreinigingen beter in kaart te brengen zodat de blootstelling aan (met name) lood vermindert.

De gemeente wil dat iedereen op een gezonde manier de tuin kan gebruiken. Daarom bieden we onderzoek aan naar lood in volkstuinparken, zoals we dat ook al doen voor bewoners met een eigen tuin. Moestuinen worden gelijk op meerdere stoffen onderzocht. U ontvangt binnenkort meer informatie over het onderzoek via de verhuurder van uw volkstuin. Heeft u in de tussentijd vragen? Mail lood@amsterdam.nl

Als er lood wordt gevonden, zijn er verschillende mogelijkheden afhankelijk van de manier waarop de tuin wordt gebruikt. Soms is het genoeg om een aantal adviezen te volgen, zoals de handen te wassen en voeten te vegen. Soms is het aan te raden om de vervuilde plek op te hogen met schone grond, af te graven of te bedekken met bijvoorbeeld houtsnippers. Zodra er een overzicht is van de hoeveelheid tuinen met (te veel) lood, kunnen we kijken wat de gemeente hierin kan betekenen. In de tussentijd is het risico te voorkomen door handen te wassen na het tuinieren, de groente goed te wassen en schillen voordat u het opeet, of door groente te kweken in bakken met schone grond.

Op dit moment is nog niet duidelijk hoe de vervuiling is op de diverse volkstuinparken. Als vervuiling is geconstateerd, dan moeten de bodemrapportages worden opgenomen en als bijlagen worden toegevoegd. Verder kan worden opgenomen welke maatregelen de gemeente zal treffen ter beheersing van de vervuiling. In uiterste gevallen kan dit betekenen dat het telen van gewassen voor consumptie niet meer toegestaan wordt. De huurovereenkomst moet in dat geval hierop worden aangepast.

Gasflessen
In artikel 11.6 zal het aantal toegestane gasflessen in overleg met het betreffende volkstuinpark worden ingevuld.

Vuilwateropgave
De vuilwateropgave op de volkstuinparken is nog niet opgelost. Het uitgangspunt blijft dat de volkstuinparken, net als iedere andere huurder, moeten voldoen aan de wet- en regelgeving hierover. Zij zijn hier zelf verantwoordelijk voor. De gemeente onderzoekt hoe zij de volkstuinparken hierbij kan ondersteunen.

Beheerfonds
Het Beheerfonds zoals opgenomen in het raadsbesluit is er nog niet. De gemeente heeft vernomen dat de volkstuinparken nadenken hoe zij hier aan kunnen voldoen. Daarbij wordt door de volkstuinparken ook nagedacht over een andere vorm en/of opzet van het beheerfonds. Zolang de gemeente hier niet expliciet heeft ingestemd, houdt zij vast aan hetgeen hierover in het raadsbesluit is opgenomen.

Gezamenlijke inspanning
De gemeente gaat er vanuit dat alle betrokken partijen, de bond, de zelfstandige tuinparken en de gemeente zich blijven inspannen om de “Aanpak voor ontwikkeling van de Amsterdamse volkstuinparken” alsnog tot een succes te maken. We hopen dat u zich kunt vinden in de modelhuurovereenkomst en gaan hier graag het gesprek over aan, zodat we kunnen toewerken naar de daadwerkelijke huurovereenkomsten.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e 5.1, 2, e
5.1, 2, e
Gemeentelijk Vastgoed