Verzonden: dinsdag 3 december 2024

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 model zou worden toegezonden, niet gehaald, waarvoor onze excuses.

Uitgangspunt raadsbesluit "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 verder doorontwikkeld 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". Deze aanpak werkt de vervolgstappen voor de uitwerking van de gezamenlijke uitgangspunten verder uit op hoofdlijnen. Onderdeel hiervan is een beperkte, trapsgewijze huurverhoging, een fonds voor beheer en onderhoud en het verbeteren van de aantrekkelijkheid en toegankelijkheid van de volkstuinparken voor alle Amsterdammers.

Status model
De modelhuurovereenkomst moet gezien worden als het voorlopige uitgangspunt voor de daadwerkelijke huurovereenkomst die op ieder specifiek volkstuinpark wordt toegesneden. Gemeentelijk Vastgoed zal de meeste volkstuinparken op een later moment een volledig ingevulde overeenkomst aanbieden.

Uitgezonderde volkstuinparken
Enkele volkstuinparken zijn hiervan uitgesloten. Volkstuinpark Kweeklust kent een afwijkende positie vanwege de niet-gemeentelijke grondeigendom. Ook de volkstuinparken in gebiedsontwikkeling "De Nieuwe Kern" worden apart behandeld. Hoe we in de tussentijd omgaan met de huurovereenkomsten voor 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. Een eerdere versie is in 2022 besproken in de "projectgroep huurovereenkomsten". In de voorliggende versie zijn zo veel mogelijk de opmerkingen van de volkstuinparken verwerkt. De opmerkingen die tot praktische, financiële of juridische bezwaren leiden 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. 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 de huurovereenkomst op grond van dringende redenen wordt opgezegd. Vervolgens loopt het contract voor onbepaalde tijd door.

Huurprijs
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 is €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 gevraagd.

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, herstel en vernieuwingen
In artikel 11.4 is (in aanvulling op artikel 17.1 van de algemene bepalingen) het onderhoud, herstel en vernieuwingen geregeld. Zoals in de "Aanpak voor ontwikkeling van de Amsterdamse volkstuinparken" 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." Onder de term "beheer en onderhoud" moet alle onderhoud, herstel en vernieuwingen worden gerekend. De volkstuinparken (huurders) zijn dus verantwoordelijk voor "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, damwanden, keerschotten, stuwen, oevers, speeltoestellen, bomen, groen 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 onderhoud, herstel en vernieuwing van de bestrating of verharding, het onderhoud, herstel en vernieuwing van bij het gehuurde behorende afscheidingen, toegangs- en andere hekken.

Uitgezonderde bruggen
Hiervan zijn uitgezonderd 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 of het recreatieschap verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. De locatie van deze bruggen wordt verduidelijkt in de bijlage "Tuinparken overzicht bruggen 20240722".

Uitgezonderde 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 en/of https://bomen.amsterdam.nl

Verhouding tot vroegere situatie
Om te beoordelen hoe de onderhoudsverplichtingen in de modelovereenkomst zich verhouden tot de oude huurovereenkomst, heeft de gemeente de huurovereenkomsten van 20 volkstuinparken beoordeeld. In deze steekproef zijn alle zelfstandige volkstuinparken beoordeeld en 5 volkstuinparken die onder de Bond van Volkstuinders vallen. In alle gevallen is de verdeling van verantwoordelijkheden

grotendeels of volledig gelijk aan die in de oude huurovereenkomst. 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 en zo ten goede komt aan de volkstuinparken. 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 volkstuinparken. Op veel plekken in de stad is de grond (licht) vervuild, dat komt door de industriële geschiedenis van de stad. Het kan bijvoorbeeld in de grond zitten waarmee in het verleden (bouw)terreinen werden opgehoogd. Lood komt diffuus verspreid voor, net als andere stoffen zoals polyaromatische koolwaterstoffen (PAK's), zink en koper. Van deze stoffen komt alleen lood diffuus verspreid voor in gehalten die gezondheidsrisico's kunnen veroorzaken. Blootstelling aan lood kan nadelige effecten hebben op de gezondheid, vooral bij jonge kinderen, waar het ook nadelige gevolgen heeft op het leervermogen. De gemeente onderzoekt daarom al een aantal jaren waar het precies zit. Na speeltuinen, parken en tuinen van woningen worden nu de volkstuinparken onderzocht.

Omdat inname van lood nadelige effecten kan hebben is het belangrijk dat jonge kinderen 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 met lood vervuilde grond. Gewassen nemen via hun wortels lood uit de grond op. De hoeveelheid verschilt per gewas. 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. Hierop kunnen geen betrouwbare conclusies getrokken worden. Wel geeft de steekproef aanleiding tot uitgebreider onderzoek op volkstuinparken om de aanwezigheid van verontreinigingen beter in kaart te brengen. Op basis hiervan worden adviezen gegeven om inname van lood te verminderen en daarmee de risico's te beperken.

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 groter dan 100m2 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? Bekijk de site amsterdam.nl/loodinvolkstuinen. Of stuur een mail naar 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 of gras. Zodra er een overzicht is van de hoeveelheid tuinen met (te veel) lood, start het gesprek 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, goed uw huisje stofvrij te houden of door groente te kweken in bakken met schone grond.

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

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. Daarbij wordt door de volkstuinparken ook nagedacht over een andere vorm en/of opzet van het beheerfonds. De Bond van Volkstuinders werkt momenteel met een eigen beheerfonds. De zelfstandige volkstuinparken zijn aan het uitwerken hoe ze het beheerfonds voor de zelfstandige volkstuinverenigingen willen inrichten. Zolang de gemeente hier niet expliciet heeft ingestemd, houdt zij vast aan hetgeen hierover in het raadsbesluit is opgenomen.

Gezamenlijke inspanning
De gemeente gaat ervan uit dat alle betrokken partijen, de Bond van Volkstuinders, de zelfstandige tuinparken en de gemeente zich blijven inspannen om de "Aanpak voor ontwikkeling van de Amsterdamse volkstuinparken" tot een succes te maken. We hopen dat u zich kunt vinden in de modelhuurovereenkomst en werken graag toe naar de daadwerkelijke huurovereenkomsten.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e5.1, 2, e
5.1, 2, e
Gemeentelijk Vastgoed

Gemeente Amsterdam

T5.1. 2. e
5.1, 2, e@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
www.amsterdam.nl/proclaimer