Nummer VN
Directie

Gemeente Amsterdam

INFORMATIE VOOR INDIENER:

Zaaknaam:	Modelhuurovereenkomst volkstuinparken
Portefeuille (s):	Ruimtelijke ordening, Gemeentelijk Vastgoed
Staf / map:	map wethouder Groot 5.1, 2, e en Van 5.1, 2, e van 12 december 2024
College / DB:	n.v.t.

Voordracht voor de map van wethouder Groot 5.1, 2, e en de map van wethouder Van 5.1, 2, e van 12 december 2024

Portefeuille
Agendapunt

<*automatisch*>

Tekst van openbare besluiten
wordt gepubliceerd

Onderwerp

Modelhuurovereenkomst volkstuinparken

Gevraagde beslispunten

1. Kennis te nemen van de verstuurde modelhuurovereenkomst voor de volkstuinparken.

2. Kennis te nemen van de verwachte reactie van de volkstuinparken op de modelhuurovereenkomst.

Onderbouwing beslispunten

Context

Raadsbesluit 2021 ‘’Aanpak volkstuinparken’’
In 2005 heeft de gemeenteraad de Nota Volkstuinen in Amsterdam vastgesteld waarvan de essentie is dat de volkstuinparken meer openbaar worden, zodat er meer Amsterdammers van kunnen genieten. In de praktijk kwam hier weinig van terecht. In 2019 en begin 2020 is daarom onder regie van Ruimte & Duurzaamheid gewerkt aan de ’Uitvoeringsstrategie Volkstuinenbeleid’. Eind 2020 bleek bij de gemeenteraad en de volkstuinparken onvoldoende draagvlak hiervoor te bestaan. De toen verantwoordelijke wethouder Ruimtelijke Ordening kwam terug op de plannen. Dit leidde tot de ’Aanpak voor ontwikkeling van de Amsterdamse volkstuinparken’, vastgesteld door de Raad op 22 december 2021. De essentie is een beperkte, trapsgewijze huurverhoging, een fonds voor beheer en onderhoud en het verbeteren van de aantrekkelijkheid en toegankelijkheid van de volkstuinparken voor Amsterdammers.

Gezamenlijke uitwerking met volkstuinparken stilgevallen in 2022
In 2022 is onder leiding van de coördinator gestart met de uitwerking van het raadsbesluit en de instelling van een stuurgroep (trekker Ruimte & Duurzaamheid) en vijf uitwerkingslijnen met bijbehorende projectgroepen, die elk binnen de lijnorganisatie van de gemeente hun plek moesten vinden. De stuurgroep kwam niet tot de benodigde

Gemeente Amsterdam

doorslaggevende besluiten omdat er onduidelijkheid was wat haar rol en bevoegdheden precies waren. Hierdoor konden de werkgroepen ook niet verder en is in oktober 2022 de voortgang van het dossier tot stilstand gekomen.

Vervolg van de uitwerking Aanpak Volkstuinparken in 2024
Eind 2023 hebben de wethouder Ruimtelijk Ordening (coördinerend dossierwethouder en de bestuurlijk opdrachtgever voor de volkstuinparken) en de wethouder Gemeentelijk Vastgoed ingestemd met het voorgestelde vervolg van de uitwerking van de “Aanpak Volkstuinparken”, met als belangrijkste punten: Een stevige programmatische samenwerking opzetten, waarin iedere directie en stadsdeel haar verantwoordelijkheid neemt en haar eigen aandeel in het totale takenpakket uitvoert. Essentieel hierbij was het aanstellen van een stevige gemeentelijke coördinator met ondersteuning die voldoende instrumenten krijgt om te sturen op het resultaat.

In april 2024 heeft Ruimte & Duurzaamheid de nieuwe coördinator Volkstuinen aangesteld. Zij is begonnen met het opnieuw investeren in de relatie met de volkstuinparken, beleidsdirecties, stadsdelen, waterschappen en andere betrokken organisaties. Uiteindelijk moet er overeenstemming worden gevonden over de vijf belangrijkste onderwerpen bij het dossier volkstuinparken:

1. Nieuwe huurovereenkomsten
2. Beheerfonds
3. Samenwerkingsafspraken openbaar maken volkstuinparken
4. Vuilwateropgave (het voldoen aan de Kaderrichtlijn Water)
5. Promotie openbaar gebruik volkstuinparken

De vervuiling van de grond met lood en andere gevaarlijke stoffen staat los van de Aanpak Volkstuinparken maar heeft uiteraard wel raakvlakken met de aanpak. Waar nodig wordt samengewerkt met de afdeling Bodem van Grond & Ontwikkeling.

Ad 1. Kennis te nemen van de verstuurde modelhuurovereenkomst voor de volkstuinparken.
Gemeentelijk Vastgoed werkt sinds half april aan de nieuwe modelhuurovereenkomst voor de volkstuinparken. Om aan alle ambities uit de Aanpak Volkstuinparken en de geldende wet- en regelgeving te voldoen moest eerst worden afgestemd met Ruimte en Duurzaamheid, projectteam Lood, Grond en Ontwikkeling, Projectteam de Nieuwe Kern, Waternet, Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, V&OR Stedelijk Beheer, V&OR Openbare Verlichting en Stadsilluminatie en Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Op 3 december heeft Gemeentelijk Vastgoed de modelhuurovereenkomst aan de 42 volkstuinparken gemaild, zie bijlage voor de begeleidende tekst. 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 bleek het daardoor niet mogelijk de modelhuurovereenkomst voor het zomerreces toe te sturen, zoals eerder aan de volkstuinparken toegezegd.

Gemeente Amsterdam

Op basis van de modelhuurovereenkomst wordt de daadwerkelijke huurovereenkomst op ieder specifiek volkstuinpark toegesneden. De basis vormt de standaardovereenkomst van de gemeente voor de verhuur van grond en water. Deze overeenkomst is aangepast voor de volkstuinparken, waarbij het uitgangspunt is dat de huurovereenkomst in overeenstemming is met de 'Aanpak voor ontwikkeling van de Amsterdamse volkstuinparken'. Een eerdere versie is in 2022 besproken in de "projectgroep huurovereenkomsten''. In de huidige 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 er soms maatwerk nodig zijn.

Ingangsdatum, duur en huurverhogingen
Voorlopig is nog steeds het uitgangspunt dat de nieuwe huurovereenkomsten met terugwerkende kracht per 1 juli 2022 ingaan. De contracttermijn is 10 plus 10 jaar, waarna het contract voor onbepaalde tijd verlengd wordt. Zo krijgen de tuinparken zekerheid.

De standaard maatschappelijke grondhuurprijs is €6,01 per m2 per jaar. De aanvankelijke verhoging naar € 2,25 per vierkante meter per jaar, is sterk naar beneden bijgesteld. Over een periode van 5 jaar worden de huurprijzen stapsgewijs verhoogd naar € 0,30/m2/jaar voor nutstuinparken, € 0,80/m2/jaar voor dagtuinparken en € 0,95/m2/jaar voor verblijfstuinparken. De onderbouwing is 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 voor delen een publieke toegankelijkheid wordt gevraagd. De meeropbrengsten van de huurverhoging worden gestort in het beheerfonds voor het onderhoud van de volkstuinparken.

Onderhoud, herstel en vernieuwingen
Zoals in de Aanpak Volkstuinparken afgesproken blijft het beheer en onderhoud bij 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''. Hiervan zijn uitgezonderd een aantal bruggen en bomen die door de gemeente (meestal het stadsdeel) beheerd worden, vanwege veiligheids- of andere overwegingen.

Verhouding tot vroegere situatie
Om te beoordelen hoe de modelovereenkomst zich verhoudt tot de oude huurovereenkomst, heeft de gemeente de huurovereenkomsten van 20 volkstuinparken beoordeeld. Alle zelfstandige volkstuinparken zijn beoordeeld en 5 volkstuinparken die onder de Bond van Volkstuinders vallen. In alle gevallen is de verantwoordelijkheid voor onderhoud 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

Gemeente Amsterdam

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.

Ad 2. Kennis te nemen van de verwachte reactie van de volkstuinparken op de modelhuurovereenkomst.
Op basis van gesprekken over de huurovereenkomst is de verwachting dat de Bond van Volkstuinders, met enkele kleine aanpassingen en/of toevoegingen, instemt met de modelhuurovereenkomst. Als de Bond instemt, zou dat betekenen dat voor de 27 volkstuinparken die onder de Bond vallen, een huurovereenkomst kan worden afgesloten.

Anders is dat voor de 15 zelfstandige volkstuinparken. Ze realiseren zich dat ze voortaan zelf het onderhoud moeten gaan uitvoeren en vragen zich af of ze daar voldoende geld voor hebben (gespaard). Sommige parken geven aan dat er in hun ogen te veel verantwoordelijkheid voor het onderhoud naar de volkstuinparken wordt verlegd, zoals het onderhoud van bomen en het baggeren en schoonmaken van de sloten. In werkelijkheid stond dit ook al in vrijwel alle oude huurovereenkomsten.

De verwachting is dat niet alle zelfstandige volkstuinparken zich meteen in deze modelhuurovereenkomst kunnen vinden. We hebben deze toch opgestuurd omdat dit volgens de gemeente en waarschijnlijk ook volgens de Bond van Volkstuinders, waar het merendeel van de volkstuinparken in Amsterdam onder valt, een correcte vertaling is van het raadsbesluit uit 2021. Het is afwachten hoe de zelfstandige volkstuinparken zullen reageren. Dan ontstaat een concreter beeld waar de belangrijkste zorgen zitten.

Volgende processtappen

De coördinator Volkstuinen bereid een voordracht voor die u in het eerste kwartaal van 2025 ontvangt over de reactie van de volkstuinparken en het voorgestelde vervolg.

Advies, afstemming en participatie
Deze voordracht is afgestemd met Ruimte & Duurzaamheid en team bodem van Grond & Ontwikkeling.

Documenten

Registratienr.	Naam
<*automatisch*>	Bijlage 1: Mail aanbieding modelhuurovereenkomst volkstuinparken
	Bijlage 2: Modelhuurovereenkomst volkstuinparken
	Bijlage 3: Algemene bepalingen huurovereenkomst grond en/of water Gemeente Amsterdam

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

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

Nummer VN
Directie

Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e @amsterdam.nl

Uitslag

<*automatisch, na afloop staf*>

Classificatiegegevens

1	Classificatie	Openbaar
2	Wie legt geheimhouding op?	n.v.t.
3	Gaat het stuk geheim door naar de commissie en/of raad?	n.v.t.
4	Einddatum	n.v.t.
5	Uiterlijke einddatum	n.v.t.
6	Grondslag	n.v.t.
7	Motivatie	n.v.t.