



**Postadres:**

Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

**Bezoekadres:**

Wilhelminakade 179, 3072 AP Rotterdam

**Website:**

[www.rotterdam.nl/stadsontwikkeling](http://www.rotterdam.nl/stadsontwikkeling)

**Behandelaar:** De heer H.C. de Kok

**E-mail:** [hc.dekok@rotterdam.nl](mailto:hc.dekok@rotterdam.nl)

**Bijlage:**

**Datum:** 1 mei 2024

Geacht bestuur,

In de bijlagen van deze uitgebreide brief treft u de meerjarige huurovereenkomst voor uw volkstuinvoorziening aan. De huurovereenkomst is de uitkomst van een intensief en langdurig overleg met de belangenverenigingen van volkstuinverenigingen.

Als gevolg van dit traject is de huurovereenkomst op veel onderdelen aangepast. In deze brief geven wij een toelichting op de inhoud van de stukken en het te volgen proces om tot ondertekening te komen.

**Informatiesessies**

Wij begrijpen goed dat u na het lezen van deze brief met bijlagen wellicht nog vragen heeft. Daarom organiseren wij informatiesessies. Voor deze sessies nodigen wij maximaal vijf besturen uit. Wij gaan eerst in op de stukken die als bijlage bij deze brief zijn gevoegd. Daarna gaan wij in op het proces en de stappen te nemen die nodig zijn om tot ondertekening van de huurovereenkomst te komen.

In de bijlagen vindt u verschillende documenten. Deze zijn onder te verdelen in vier onderdelen, dit zijn:

1. Huurovereenkomst met bijlagen;
2. Model statuten en huishoudelijk reglement;
3. Handreiking handhaving voor volkstuinen;
4. Visie Volkstuinen

**1. Huurovereenkomst met bijlagen**

De meerjarige huurovereenkomst bestaat uit de huurovereenkomst zelf en een aantal bijlagen. Per document geven wij een korte toelichting.

- De **huurovereenkomst** is het hoofddocument waarmee u als vereniging een huurrelatie voor de grond aangaat met de gemeente. De huurovereenkomst heeft een looptijd van 10 jaar die met terugwerkende kracht ingaat op 1 januari 2024. De gemeente heeft voorwaarden vastgesteld om voor een 10-jarige huurovereenkomst in aanmerking te komen. Als u hier niet aan voldoet, dan krijgt u een huurovereenkomst voor maximaal drie keer 1 jaar aangeboden. Verderop in deze brief gaan we hier verder op in. In de huurovereenkomst staat uiteraard ook de huurprijs. Deze is gebaseerd op de netto meters die u huurt volgens de meterstaat keer het huurtarief per m2. Het geïndexeerde tarief per m2 in 2024 is € 2.32 / € 1,31 voor respectievelijk verblijfstuinen en nutstuinen. De gemeente is vanuit de wet Markt & Overheid verplicht een kostendekkende huur in rekening te brengen. Dat zal in drie gelijke stappen gebeuren zodat de huur op 1 januari 2027 kostendekkend is. Om leden met een laag inkomen te compenseren is de reductieregeling verbeterd en ook van toepassing op nutstuinen.



In de huurovereenkomst staan ook de bepalingen over het gebruik en de kwaliteit van de grond. Artikel 11 gaat over de Bibob toets. De gemeente is bevoegd om als daar aanleiding toe is een bestuurslid aan een Bibob-toets te onderwerpen.

Ook ontvangt de gemeente van alle bestuursleden een Verklaring omtrent Gedrag (VOG). De kosten voor het aanvragen van een VOG voor uitsluitend deze meerjarige huurovereenkomst zullen door de gemeente worden vergoed.

In de huurovereenkomst is ook het onderhoud van de complexen geregeld. De bepalingen in de huurovereenkomst zijn ook van toepassing op de aanwezige opstallen/tuinhuisjes van de leden. Deze opstallen dienen te voldoen aan de eisen van het vigerende omgevingsplan. De termijn om de opstallen te gebruiken als tijdelijke verblijfs- of overnachtingsruimte is verlengd van 1 oktober tot 1 november. De ingangsdatum blijft 1 april. Het is nadrukkelijk verboden om de tuinhuisjes permanent te bewonen.

- **Algemene bepalingen:** In de huurovereenkomst staan de hoofdzaken vastgelegd. In de algemene bepalingen zijn de standaard voorwaarden en andere relevante zaken opgenomen. Dit zijn standaard bepalingen over bijvoorbeeld het gebruik, milieu, huurprijswijziging, schade en aansprakelijkheid en belastingen.
- **Verhuurtekening, indelingstekening en meterstaat.**
  - o Op de verhuurtekening ziet u het door uw vereniging gehuurde terrein en de erfgrens. De grens van het gehuurde terrein is de groene lijn. Het gehuurde bestaat uit de verhuurbare delen aan de leden en voor de vereniging en de algemene delen. We spreken hierbij van bruto oppervlakte. Deze oppervlakte vindt u terug in de huurovereenkomst.
  - o Op de indelingstekening ziet u in kleur de indeling van de percelen. Dit zijn de percelen die in gebruik zijn van de vereniging en van de leden. De witte delen zijn de algemene delen.
  - o Op de meterstaat staat de oppervlakte van de individuele percelen van de leden en de percelen die in gebruik zijn door de vereniging. Dit zijn de netto verhuurbare meters. Deze netto verhuurbare meters vormen de basis voor de berekening van de huurprijs.
- **Onderhoudsrapport.** Er heeft een opname van het onderhoud plaatsgevonden. In het rapport zijn die elementen opgenomen die niet voldoen aan de CROW-norm B die voor uw complex geldt. Als u opmerkingen heeft over het onderhoudsrapport, dan kunt u die mailen naar [volkstuintuin@lna.nl](mailto:volkstuintuin@lna.nl). De punten op het onderhoudsrapport zullen met Uitvoering Werken met u worden besproken.
- **Demarcatielijst.** In de demarcatie ziet u de verdeling tussen de gemeente en uw vereniging, wie verantwoordelijk is voor het onderhoud. Het onderhoud is verdeeld in hoofd- en sub-elementen en met bolletjes is aangegeven wie dit onderhoud uit moet voeren.
- **Kwaliteitseisen.** In de kwaliteitseisen zijn eisen en regels vastgelegd die specifiek worden gesteld voor het gebruik van een volkstuintuinvoorziening. In deze kwaliteitseisen staan voorwaarden opgenomen voor ingebruikgeving aan leden. Deze regels zijn voor alle leden van toepassing. Wij adviseren u de kwaliteitseisen te communiceren met uw leden. De regels voor ingebruikgeving aan niet Rotterdammers zijn onder voorwaarden verruimd. In de kwaliteitseisen is ook de letterlijke tekst van het omgevingsplan voor het gebruik als verblijfs- en nutstuin opgenomen. Om discussie te voorkomen zijn in overleg tussen de afdeling Bouw en Woningtoezicht en de belangenverenigingen de Bouwvoorschriften Verblijfstuinen Volkstuinverenigingen Rotterdam opgesteld. Deze bouwvoorschriften zijn een uitwerking van het omgevingsplan en geven meer duidelijkheid over de uitleg van de regels in het





omgevingsplan. Op speeltoestellen in de algemene ruimte is de Warenwet besluit Attractie- en speeltoestellen van kracht. Wat dit inhoudt voor uw vereniging is opgenomen in artikel 5. Vanaf 1 januari 2026 staat de gemeente het gebruik van houtstookkachels en allesbranders e.d. niet meer toe. Dit verbod staat in artikel 6.D Milieu & Hygiëne.

- **CROW-systematiek** De CROW- systematiek is een beheersysteem voor de openbare ruimte. Hierdoor is de kwaliteit van het onderhoud meetbaar. De gemeente houdt voor het groenonderhoud van de buitenruimte minimaal niveau B3 aan volgens bijgevoegde kwaliteitskaart van de CROW - Beeldsystematiek.
- **Schadeloosstellingsregeling**. Als bijlage bij deze huurovereenkomst is een schadeloosstellingsregeling opgenomen. In deze schadeloosstellingsregeling is een taxatieprocedure en taxatiemethode opgenomen voor uitsluitend volkstuinverenigingen die worden opgeheven vanwege een gebiedsontwikkeling. De regeling gaat uit van een onafhankelijke schadevaststelling en compensatie van kosten.

Tijdens de gesprekken over de nieuwe huurovereenkomst bleek het op diverse gebieden wenselijk om meer duidelijkheid te krijgen over de geldende regels en uitgangspunten. Deze documenten zijn geen onderdeel van de huurovereenkomst maar zijn wel toegevoegd omdat deze betrekking hebben op de volkstuinen. Dit zijn:

- **De notitie Bomen in Volkstuinen**
- **Bouwvoorschriften Verblijfstuinen/nutstuinen Volkstuinverenigingen Rotterdam**. De Bouwvoorschriften zijn in overleg tussen de gemeente en de belangenverenigingen tot stand gekomen. De bouwvoorschriften zijn een uitwerking van het omgevingsplan en geven meer duidelijkheid over de uitleg van de regels in het omgevingsplan. Deze regels gelden voor alle leden en alle bouwwerken op de volkstuinverenigingen.
- **Reductieregeling**. De reductieregeling is verruimd. De regeling is nu niet alleen van toepassing op de verblijfstuinen, maar ook op de nutstuinen. Daarnaast is de inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een huurprijsreductie gekoppeld aan het minimumloon waardoor een veel grotere groep huurders voor deze regeling in aanmerking komt.
- **Beleidskader huurovereenkomsten volkstuinverenigingen**. De gemeente stelt voorwaarden om voor een 10-jarige huurovereenkomst in aanmerking te komen. Als u hier niet voor 1 juli 2024 aan voldoet, dan krijgt u een huurovereenkomst voor maximaal drie keer 1 jaar aangeboden. Om aan deze voorwaarden te voldoen vragen wij veel informatie op. Lukt het u niet om voor 1 juli 2024 aan alle voorwaarden te voldoen? Dan kunt u ook volgend jaar of in 2026 alsnog voldoen aan de voorwaarden en krijgt u een huurovereenkomst met een duur die de 10 jaar vanaf 1 januari 2024 alsnog vol maakt.

## **2. Model Statuten en model huishoudelijk reglement**

In de bijlagen treft u ook modelstatuten en een model huishoudelijk reglement aan. De statuten zijn de basis van de vereniging. Hierin staan de regels en afspraken van de vereniging. Het huishoudelijk reglement beschrijft de gang van zaken binnen de vereniging en is een invulling van de statuten. De gemeente heeft vorig jaar een concept van beide documenten aangeboden. De verenigingen zijn verdergegaan met de nadere uitwerking hiervan. Beide documenten zijn de basis van de verenigingsstructuur. Wij hebben hier als gemeente geen verdere rol in gehad. De gemeente zal de kosten voor het deponeren van de standaard statuten, zoals deze zijn bijgevoegd, eenmalig voor haar rekening nemen. De gemeente heeft voor het deponeren van de statuten een afspraak gemaakt met het Rotterdamse notaris kantoor Fokkema Linssen aan de Heemraadsingel 131 in Rotterdam. U



kunt met dit notariskantoor een afspraak maken via 010-4762688. De statuten mogen niet strijdig zijn met bepalingen in de huurovereenkomst. Hier zal de gemeente op toezien. Mocht u de modelstatuten of het huishoudelijk reglement willen aanpassen naar eigen wensen, dan zijn de kosten hiervan voor rekening van de vereniging.

### **3. Handreiking handhaving voor volkstuinen in Rotterdam**

Samen met de vertegenwoordigers van de volkstuinen is de Handreiking handhaving opgesteld. Het doel van het handhavingskader is de naleving van de regels binnen de volkstuinen te bevorderen en overtredingen te voorkomen en aan te pakken. De Handreiking handhaving maakt duidelijk wie hierin verantwoordelijk is en voor welke actie. Dit gebeurt aan de hand van een 11-tal scenario's die vaak voorkomen op volkstuinen. In de Handreiking zijn ook modelbrieven opgenomen die u bij de voorkomende situatie kunt gebruiken. In overleg met de belangenverenigingen zal er een of meerdere pilots worden gestart. Over de pilots wordt u nader geïnformeerd

4. **Visie Volkstuinen 2023.** In samenwerking met een vertegenwoordiging van de besturen van de volkstuinverenigingen is er een visie voor de volkstuinen opgesteld. Deze visie beziet volkstuinen in het groter geheel van stedelijke ontwikkeling, waarbij economische groei en intensiever gebruik van de beschikbare ruimte hand in hand gaan met het behoud van groene voorzieningen en biodiversiteit. Volkstuinen spelen een rol in deze balans en in onze inspanningen om een leefbare stad te creëren. In dit kader is besloten dat er binnen de gemeente een beleidsafdeling voor volkstuinen wordt opgericht.

### **Proces ondertekening**

De verzending, de communicatie en ondertekening van de huurset wordt opnieuw verzorgd door bureau L&A. Zij hebben deze keer een e-mailadres beschikbaar voor alle communicatie over de huurovereenkomst, [volkstuinen@lna.nl](mailto:volkstuinen@lna.nl).

Voor het ondertekenen van de langdurige huurovereenkomst is dit het proces voor de komende tijd:

- Na goedkeuring van de huurovereenkomst door het college sturen wij bijgevoegde huurset per mail en met de post toe naar het bestuur van uw vereniging; De verzending, de communicatie en ondertekening van de huurset wordt opnieuw verzorgd door bureau L&A. Zij hebben deze keer een e-mailadres beschikbaar voor alle communicatie over de huurovereenkomst, [volkstuinen@lna.nl](mailto:volkstuinen@lna.nl).
- Wij nemen contact met u op om een informatiesessie met uw bestuur en maximaal vier andere besturen in te plannen. Tijdens deze sessie kunt u al uw vragen stellen over de toegezonden documenten. De gemeente stelt voor om de informatiesessies te houden bij een van de aanwezige volkstuinverenigingen. Tijdens deze bijeenkomst ontvangt u een PowerPoint presentatie die u kunt gebruiken bij uw eigen ALV.
- Om vast te stellen of u voldoet aan de voorwaarden voor een huurovereenkomst voor 10 jaar zoals vastgelegd in het Beleidskader huurovereenkomsten volkstuinverenigingen dient u de volgende documenten te overleggen. Wij verzoeken u dit gelijk te doen nadat u deze huurset heeft ontvangen.
  - o De verslagen van de ALV waarin de besluiten over de aanstelling van de zittende bestuursleden en de leden van de kascommissie zijn genomen (art. 1 en 4)





- De statuten van de vereniging om te controleren of de benoemingen rechtsgeldig hebben plaatsgevonden (art. 1)
- Een lidmaatschapsovereenkomst waaruit blijkt dat de bestuursleden lid zijn van de vereniging (art. 2)
- Een actueel uittreksel van de KvK voor een controle op de bestuursleden (art. 3)
- Een Verklaring omtrent Gedrag (VOG) van alle door de ALV aangestelde bestuursleden (art 5)
- Een door de ALV goedgekeurd Huishoudelijk Reglement (art 6)
- Een door de ALV goedgekeurde jaarrekening 2023 (of 2022) (art 7 en 9)
- Indien de wet dat voorschrijft de horeca- of exploitatievergunning (art. 12)
- Een geanonimiseerde ledenlijst waaruit de woonplaats van de leden blijkt (art 13)
- Indien er speeltoestellen aanwezig zijn in de algemene ruimte, een geldig inspectierapport (art 14)
- Een overzicht met de tuinnummers van opstallen waarin een houtkachel of allesbrander is geplaatst (art 16)
- Deze documenten kunt u naar [volkstuinten@lna.nl](mailto:volkstuinten@lna.nl) sturen.
- Indien u niet aan de voorwaarden voor een langdurige huurovereenkomst voldoet, zal u een huurovereenkomst voor de duur van 1 jaar worden aangeboden.
- Voor de goedkeuring van de huurovereenkomst en de wijziging van de statuten heeft het bestuur de goedkeuring nodig van de ledenvergadering. U dient deze zelf te organiseren rekening houdend met de voorschriften die zijn opgenomen in de statuten. In bijgevoegde map treft u het Stappenplan tuindersverenigingen Rotterdam aan. In dit stappenplan staat precies beschreven welke acties u dient te ondernemen om tot goedkeuring en ondertekening van de huurovereenkomst en statuten van de vereniging te komen. Hierbij kunt u ook gebruik maken van de:
  - Voorbeeldbrief uitnodiging ALV
  - Voorbeeldbrief toezending stukken ALV
  - Concept Notulen algemene ledenvergadering
  - Volmacht formulier
- Voor het deponeren van de statuten kunt u een afspraak maken met notariskantoor Fokkema Linssen aan de Hoogheemraadsingel 131 in Rotterdam. Telefoonnummer 010-4762688. De notaris heeft de modelstatuten die door de belangenverenigingen zijn opgesteld in bezit. Als u deze ongewijzigd deponeert, dan zijn de kosten van het deponeren van de statuten voor rekening van de gemeente. Als u maatwerk wilt, dan is dat voor rekening van uw vereniging.
- Nadat de huurovereenkomst en de statuten zijn goedgekeurd door de ALV kunt u de huurovereenkomst ondertekenen. Voor de ondertekening kunt u een afspraak maken met L&A. Gezien de ervaringen bij de ondertekeningen van de huurovereenkomst 2023 dienen hierbij alle bestuursleden, die gezamenlijk bevoegd zijn voor de ondertekening van de huurovereenkomst, aanwezig te zijn. Bij de ondertekening van de huurovereenkomst dienen alle bestuursleden een paspoort of rijbewijs bij zich te hebben ter legitimatie. Ook dient u een actueel uittreksel van de KvK mee te nemen ter verificatie van de legitimatie.

Na de ondertekening door het bestuur worden de getekende documenten doorgestuurd naar de afdeling Vastgoed van de gemeente. Na ondertekening door de gemeente zullen de overeenkomsten worden verwerkt in de gemeentelijke systemen en volgt de huurfactuur. Na ondertekening ontvangt u



ook een door de gemeente getekend exemplaar van de huurovereenkomst retour voor uw eigen administratie.

Wij hopen u met deze uitgebreide brief voldoende te hebben geïnformeerd over de inhoud van de huurovereenkomst en het proces om tot ondertekening van de huurovereenkomst te komen.

Met vriendelijke groet,

H.C. de Kok  
Projectleider