



# AMATEUR TUINDERS VERENIGING KWEEKLUST

opgericht op 13 november 1952

koninklijk erkend op 10 mei 1957

**adres:**

Toepad 85  
3063 NJ ROTTERDAM

**bank:**

NL25INGB0000146428  
**KvK:** 40342552

**contact bestuur:**

[atvkweeklust@gmail.com](mailto:atvkweeklust@gmail.com) (secretaris)  
[atvkweeklust.penningmeester@gmail.com](mailto:atvkweeklust.penningmeester@gmail.com)  
(penningmeester)

**website:**

[www.atvkweeklust.nl](http://www.atvkweeklust.nl)  
[info@atvkweeklust.nl](mailto:info@atvkweeklust.nl) (webmaster)

Datum: 9 juni 2024

Geachte leden van de fracties in de Rotterdamse gemeenteraad,

Op 3 juli a.s. behandelt de commissie ZWCS van uw raad de concept huurovereenkomst met bijlagen voor 2024 en volgende jaren tussen de gemeente Rotterdam en de Rotterdamse volkstuinverenigingen. Wij vragen uw aandacht voor twee aspecten uit dit contract die ons, ATV Kweeklust, als tuinvereniging met een onzekere toekomst, zorgen baren.

## **Waarderingsmethode bij compensatie**

In het kader van de behandeling van de ontwerp partiële herziening Omgevingsvisie Oostflank hebben het college van B&W en wethouder Zeegers afgelopen jaar herhaaldelijk toegezegd dat volkstuinverenigingen die moeten wijken voor de ontwikkeling van de Oostflank een "fatsoenlijke en eerlijke financiële compensatie" zullen krijgen. Ook de gemeenteraad heeft in de aangenomen motie Schadeloos van Leefbaar Rotterdam van 28 september 2023 aangegeven dat "adequate compensatie goed geregeld moet zijn".

Wij hebben uit deze toezeggingen vertrouwen geput. Maar wat deze compensatie inhoudt als deze ambtelijk is uitgewerkt, wordt nu duidelijk uit de compensatieregeling die als bijlage 9 bij de huurovereenkomst is opgenomen die de volkstuinen nu ter tekening wordt voorgelegd.

In het huurcontract staat dat de compensatie wordt gebaseerd op de waarderingsmethodiek van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Het is een methodiek die komt uit de Onroerende Zaakbelasting en wordt gehanteerd bij incurante objecten (art. 17, lid 3, Wet WOZ) waaraan geen of vrijwel geen waarde is toe te kennen. Dit is een ongeschikte methode van waarderen voor volkstuinen. De gecorrigeerde vervangingswaarde wordt alleen gebruikt als deze hoger is dan de vrije verkoopwaarde. Het is een methode om van onverkoopbare gebouwen toch belasting te kunnen heffen. Er is echter geen sprake van onverkoopbare gebouwen waarvan de gecorrigeerde vervangingswaarde hoger is dan de vrije verkoopwaarde. Het gaat hier om courante en zeer gewilde tuinhuisjes. Om daaraan een lagere waarde toe te kennen dan de vrije verkoopwaarde (die tuinders zelf wel hebben moeten betalen) is niet de 'fatsoenlijke en eerlijke financiële compensatie' die door wethouder Zeegers werd beloofd en is evenmin een 'adequate compensatie' zoals genoemd in de door de gemeenteraad aangenomen motie van Leefbaar Rotterdam.

De gecorrigeerde vervangingswaarde is ook een weinig transparante methode. Onduidelijk is waarmee die vervangingswaarde dan moet worden gecorrigeerd. Wij vrezen dan dat de waardebepaling een weinig transparante en kunstmatige aangelegenheid met ongewisse uitkomsten wordt. En waarom is dat nodig? ATV Kweeklust houdt namelijk van alle verkopen en taxatierapporten een inzichtelijke lijst bij waaruit blijkt dat er geen sprake is van woekerprijzen.

Als waardering naar de gecorrigeerde vervangingswaarde als uitkomst heeft dat tuinleden minder vergoeding krijgen dan zij hebben geïnvesteerd en minder dan de verkoopwaarde, is dit is een vorm van eigendomsontneming. Tegen eigendomsontneming biedt het recht bescherming. Dit dreigt dan tot rechtszaken te gaan leiden.

Het is schrikken dat vanuit de gemeente is gesuggereerd dat het tuinlid zijn tuinhuis ook kan afbreken en meenemen. Hoe is dit mogelijk? Het gaat hier immers niet om een hondenhek of een mobiele caravan, die men onder de arm of achter de auto kan meenemen. Dit nog los van het feit dat er nergens anders een tuin beschikbaar zal zijn, want er wordt Kweeklust geen alternatieve grond geboden. Het beleid van het college voorziet niet in een uitbreiding van het aantal volkstuinen maar in een vermindering daarvan.

Is dit nu de eerlijke en fatsoenlijke compensatieregeling die het college, de wethouder en de raad in gedachte had? Bedoelde wethouder Zeegers dit toen zij op bezoek bij onze tuinvereniging op 7 april 2023 uitsprak dat de volkstuinen "niet het vel over de oren zou worden getrokken"?

De gekozen waarderingmethode steunt ook niet op jurisprudentie. De belastingrechter (Hof Amsterdam, 20 april 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:1781) heeft bepaald dat volkstuinen moeten worden gewaardeerd tegen vrije verkoopwaarde en dus niet tegen gecorrigeerde vervangingswaarde.

Bovendien is de gedwongen opheffing van volkstuinen als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen in feitelijke zin goed vergelijkbaar met een onteigening. Daarom is er veel voor te zeggen om de schadeloosstellingsregeling van de Onteigeningswet (sinds 1 januari 2024 art. 15:22 Omgevingswet) naar analogie te hanteren. Deze wet schrijft een vergoeding van de werkelijke waarde voor, en de werkelijke waarde is de vrije verkoopwaarde.

De volkstuinders van Kweeklust, sowieso al ernstig gedupeerd vanwege het verlies van hun tuin, vrezen om ook nog eens financieel ernstig benadeeld te worden. Wij vragen de gemeenteraad dit te voorkomen.

### **Tariefsverhoging**

De huurprijs voor Rotterdamse volkstuinen bedroeg in 2023 € 2,04 per m2. De volkstuinen mochten verder rekening houden met een verhoging van de consumentenprijsindex van 0,2% (index CBS september 2023).

In de stukken die het college op 23 april 2024 heeft vastgesteld en op 25 april bekend heeft gemaakt, staat echter dat de huurprijs voor 2024 met circa € 0,30 per m2 extra wordt verhoogd. De gemeente motiveert dit met een beroep op kostendekkendheid, zonder daar overigens enig inzicht in te bieden.

Sinds jaar en dag werden verhogingen en indexeringen in de maand september van het voorafgaande jaar bekend gemaakt, zodat de volkstuinen daarmee rekening konden houden bij de opstelling van hun begroting voor het volgende jaar. Ook in het voorgelegde contract staat een verplichting voor de gemeente om uiterlijk 31 december voorafgaande aan het boekjaar het nieuwe tarief bekend te maken.

Gelet op het late tijdstip (25 april 2024) van bekendmaking van deze forse huurverhoging is feitelijk sprake van terugwerkende kracht. Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel, een beginsel van behoorlijk bestuur.

De volkstuinverenigingen worden hierdoor benadeeld. Immers, de jaarnota's aan de leden waren door de meeste verenigingen begin 2024 reeds verzonden, waardoor nu een gat in hun begroting ontstaat en financiële problemen ontstaan. Hiervoor moet nu dekking worden gezocht.

Wij verzoeken de raad om deze extra tariefsverhoging voor 2024 ongedaan te maken.

Het bestuur van ATV Kweeklust,  
Namens het bestuur,

  
M.A.W. Hesselink  
Voorzitter

Cc Wethouders Zeegers, Achbar en Simons