



Rotterdam, 15 juni 2025

Aan:

De raadsleden van de gemeenteraad Rotterdam

Onderwerp: Huurprijs nutstuinen onevenredig – verzoek tot herziening en transparantie

Geachte raadsleden,

Namens Tuinvereniging Smeetslandsedijk en meerdere Rotterdamse nutstuinverenigingen vragen wij uw aandacht voor de scheve huurprijsverhouding tussen nutstuinen en verblijfstuinen — een onderwerp dat aanstaande woensdag 18 juni in uw vergadering wordt besproken.

Volgens de cijfers betaalt een verblijfstuin € 3,21 per m<sup>2</sup>, tegenover € 1,78 per m<sup>2</sup> voor nutstuinen. Dat lijkt een korting van 44,5%, maar deze korting is onvoldoende als men kijkt naar het verschil in gebruikswaarde, voorzieningen en gemeentelijke ondersteuning.

### **Nutstuinen:**

- hebben geen riool-, elektriciteits- of wateraansluiting;
- ontvangen geen reguliere onderhoud vanuit de gemeente. Alleen onderhoud aan bomen;
- mogen niet worden bebouwd of bewoond;
- vervullen een maatschappelijk nut (educatie, voedsel, sociale inclusie), zonder winstoogmerk en volledig beheerd en onderhouden worden door vrijwilligers.

De suggestie dat nutstuinen “reeds voldoende korting” krijgen, is gebaseerd op een ongenueanceerde vergelijking en doet geen recht aan de realiteit. Bovendien baseren de gemeente en het college hun berekening op twee gemeentelijke documenten:

- **[25bb002951] Bijlage 1 behorende bij 25bb002550 – Notitie opbouw kostprijs dekkende huur volkstuinen, 23 februari 2023**

- **[25bb002952] Bijlage 2 behorende bij 25bb002950 – Besluit college: 18bb006777**

Daarnaast willen wij met klem wijzen op een aantal onjuiste of misleidende uitgangspunten in deze notitie:

### **Onjuiste NVO-oppervlaktegegevens**

Oppervlaktegegevens kloppen niet

De NVO-cijfers blijken nog steeds af te wijken van de door de verenigingen zelf gemeten oppervlakten. Toch zijn deze cijfers gebruikt als basis voor het huurbeleid

De netto verhuurbare oppervlakte (NVO) blijkt nog steeds af te wijken van de metingen die door de verenigingen zelf zijn uitgevoerd. De afdeling Vastgoed van de gemeente heeft zelfs erkend dat deze metingen niet altijd correct zijn uitgevoerd en in veel gevallen opnieuw gedaan moeten worden.

Desondanks worden deze cijfers momenteel nog steeds gehanteerd als grondslag voor de huurprijsberekening.

► *Wij vinden het onacceptabel dat een foutieve dataset gebruikt wordt voor het bepalen van financiële verplichtingen.*

## 2. Onjuiste indexering (CPI)

Voor de kostprijsberekening is gerekend met een indexatie van 14,5%, terwijl het CBS de werkelijke consumentenprijsindex voor 2023 vaststelde op 9,7%. Dit verschil van 4,8 procentpunt heeft geleid tot een onterecht hogere huurberekening voor alle volkstuinen.

De wethouder heeft deze fout reeds erkend en de huur voor 2023 gecorrigeerd naar 9,7%. Toch blijft in de gemeentelijke kostprijsberekening (waar ook de raadsinformatie zich op baseert) nog steeds 14,5% als index gebruikt.

► *Wij vinden het onbegrijpelijk en slordig dat deze correctie niet is doorgevoerd in de onderliggende berekening die u als raad nu moet beoordelen.*

## 3. Rioolheffing bij tuinen zonder aansluiting

In de gemeentelijke notitie wordt expliciet erkend dat er “**geen riolering aanwezig is op nutstuincomplexen**”. Toch wordt op deze complexen wél **rioolheffing** in rekening gebracht — zonder enige aansluiting, zonder geleverde dienst, en zonder toekomstperspectief.

De huidige huurprijs is al aan de hoge kant. Maar als tuinverenigingen straks ook nog **zelf** moeten investeren in riolering — én vervolgens een **hogere huur** krijgen opgelegd vanwege voorzieningen die zij zelf hebben aangelegd — dan slaat de balans volledig door.

► *Dit is niet alleen onlogisch, maar financieel en bestuurlijk onhoudbaar.*

Een schrijnend voorbeeld is Tuinvereniging Smeetslandsedijk. Deze vereniging is al **meer dan 1,5 jaar bezig** om in kaart te brengen waar de gemeentelijke hoofdriolering loopt. Zonder deze informatie kunnen zij geen aansluiting realiseren. Ondertussen wordt hen géén ondersteuning geboden. Niet technisch, niet financieel, en niet beleidsmatig.

► *Vanuit de gemeente is er geen loket, geen aanspreekpunt, geen begeleiding.*

Tuinbesturen worden **van het kastje naar de muur gestuurd**, en moeten hun weg vinden in een doolhof van afdelingen en regelgeving — terwijl zij vrijwilligers zijn, geen professionele projectontwikkelaars.

Het gebrek aan ondersteuning beperkt zich bovendien niet tot riolering. Ook vragen over **WOZ, OZB, onderhoudsverantwoordelijkheid of vergunningverlening** blijven vaak onbeantwoord of worden doorgeschoven.

► *In de praktijk komt het erop neer dat een bestuursfunctie in een nutstuinvereniging is verworden tot een onbetaalde fulltimebaan, waarbij je zelf de juiste mensen, wetten en procedures moet zien te achterhalen — of maar moet hopen dat je toevallig iemand kent die je verder kan helpen.*

## 4. Kapitaallasten en IFR-bijdrage onduidelijk verwerkt

Volgens de notitie zijn een deel van de kapitaallasten gefinancierd via het Investeringsfonds Rotterdam (IFR), met een dempend effect op de huur.

► *Vraag: welk bedrag is via IFR gefinancierd en hoe werkt die verrekening door in de kostprijs per m<sup>2</sup>?*

## 5. Rekenrente en afschrijving niet inzichtelijk

De in de kostprijs opgenomen MJOP-kosten zijn uitgesmeerd over 25 jaar, maar nergens wordt vermeld welke rekenrente of welk afschrijvingspercentage is toegepast. Hierdoor ontbreekt elk zicht op de onderliggende rekenmethodiek.

- Vraag 1: Met welke rekenrente is gerekend?
- Vraag 2: Wat zijn de afschrijvingspercentages per investeringscategorie (paden, riolen, opstallen)?
- Vraag 3: Waarom worden kosten uitgesmeerd over een periode van 25 jaar, terwijl volkstuinverenigingen slechts huurcontracten van maximaal 2 x 5 jaar krijgen aangeboden?

Deze incongruentie roept vragen op over rechtszekerheid en langetermijnverantwoordelijkheid. Een vereniging kan onmogelijk financieel plannen op een termijn die het juridisch niet krijgt gegarandeerd.

## **6. Gemeentelijke inhaalslag rioolonderhoud: onevenredige lastenverdeling?**

Het is duidelijk dat de gemeente Rotterdam de afgelopen 20 tot 30 jaar geen structureel onderhoud heeft gepleegd aan de riolering op verblijfstuinen. De nu geplande investeringen zijn dus onderdeel van een inhaalslag op achterstallig gemeentelijk beleid.

- De vraag is: moeten nutstuinverenigingen — zonder rioolaansluiting — meebetalen aan deze correctie? In de gemeentelijke systematiek wordt in grote lijnen wél onderscheid gemaakt tussen nutstuinen en verblijfstuinen. Maar dit gebeurt niet op verenigingsniveau. Dit betekent dat bij gemengde verenigingen — en dat zijn er in Rotterdam minstens vijf — de kostenverdeling per type tuin niet transparant of eerlijk doorwerkt.
- Het risico bestaat dat nutstuinen indirect bijdragen aan investeringen in voorzieningen die zij niet hebben en niet zullen krijgen.

Daarom is het cruciaal dat de gemeente niet alleen tarieven herziet, maar ook een eerlijke, complex-specifieke kostentoerekening toepast.

Wij hopen dat u deze signalen serieus neemt en tijdens de vergadering de juiste kritische vragen stelt. Als vertegenwoordigers van een actieve en betrokken tuinvereniging in Rotterdam pleiten wij voor een transparanter en eerlijker huurbeleid dat recht doet aan het maatschappelijk belang van volkstuinen, met name de nutstuinen.

### **Onze verzoeken aan u als raadsleden:**

1. Stel scherpe vragen op 18 juni over de onderkende fouten en laat deze niet ongemoeid;
2. Pleit voor herijking van de nutstuinhuur naar minstens 50–60% korting ten opzichte van verblijfstuinen;
3. Eis maatwerkbeleid dat rekening houdt met voorzieningen, gebruikswaarde en zelfbeheer;
4. Verzoek het college nutstuinen zonder aansluiting vrij te stellen van rioolheffing;
5. Eis openbaarheid van de dataset inclusief indexering, rekenrente, IFR-verrekening en brondata per complex.

Samen voor transparantie en eerlijk beleid!

Rotterdam staat voor inclusie en duurzaamheid. Dat hoor je ook terug te zien in het huurbeleid voor volkstuinen. Gelijke monniken, gelijke kappen, maar ook gelijke behandeling waar verschil bestaat.

Met vriendelijke groet,  
Namens RAP  
Shirley Ganeshie, Leo Kruis en Usha Kisoor