



Aan de gemeenteraad

Op 14 november 2025 stelden de raadsleden D. Yildirim (PvdA) en T. Coşkun (SP Rotterdam) ons schriftelijke vragen over "Het is tijd voor échte duidelijkheid voor onze nutstuinders" (25bb008481).

Inleidend wordt gesteld:

"De volks- en nutstuinen in Rotterdam vervullen een belangrijke rol in de stad. Zij dragen bij aan welzijn, biodiversiteit en sociale cohesie, waarden die voor de PvdA Rotterdam belangrijk zijn. De afgelopen periode heeft de PvdA Rotterdam van meerdere tuinders signalen ontvangen over zorgen rond de invoering van de kostendekkende huur, de verdeling van onderhoudskosten en het gebrek aan transparantie in de gemeentelijke berekeningen. Zo wil de PvdA Rotterdam meer duidelijkheid over kostendekkend huur."

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Hoe is de kostendekkende huur, netto verhuurbare oppervlakte en alle kostenposten per complex berekend? Kunnen de berekeningen hiervan gedeeld worden? Daarbij ontvangen wij graag een uitsplitsing tussen:

- a. de exacte Netto Verhuurbare Oppervlakte (NVO);**
- b. afzonderlijke kostenposten (onderhoud, kapitaallasten, OZB, rioolrecht, waterschapslasten enz.);**
- c. onderliggende brondocumenten (MJOP, kaarten, metingen).**

Antwoord:

In 2017 heeft de raad ingestemd met het beheerkader Vastgoed. Hierin is bepaald dat de tarieven voor alle volkstuinen geharmoniseerd worden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat er onderscheid wordt gemaakt tussen verblijfstuinen en nutstuinen, omdat bij de verblijfstuinen de onderhoudskosten veel hoger zijn.

De opbouw kostendekkende huur volkstuinen en nutstuinen wordt in de notitie "opbouw kostendekkende huur" (23bb001533) uitgelegd.

Er wordt aangegeven op welke wijze de kostendekkende huur wordt berekend, uit welke kostensoorten de kostendekkende huur is opgebouwd met bijbehorende bedragen. Omdat er sprake is van een uniforme huurprijs voor nutstuinen en verblijfstuinen wordt een nadere uitwerking per complex niet overlegd.



Refererend aan de notitie volgt onderstaand een nadere toelichting op de afzonderlijke kostenposten:

- Kapitaalslasten: dit zijn de kosten voor rente en afschrijving van de oorspronkelijk investeringen.
- Onderhoud incl. engineering en BTW: Dit bedrag is opgebouwd uit de Meerjaren Onderhoudsplannen. De engineeringskosten bestaan o.a. uit werkvoorbereiding, uitvoering en toezicht. Over de genoemde kosten wordt BTW in rekening gebracht.
- Kosten vervangen riool: dit zijn de kosten voor de vervanging van het hoofdriool.
- Onroerendzaakbelasting: de gemeente wordt als eigenaar van de grond belast met OZB-eigenaarsdeel (zie ook vraag 12).
- Rioolrecht: de gemeente wordt als eigenaar van de grond belast met rioolheffing (zie ook vraag 11).
- Waterschapslasten eigenaarsdeel: de gemeente wordt als eigenaar van de grond door het waterschap belast met kosten voor het waterbeheer.
- Beheerkosten: dit zijn de kosten voor financieel, administratief en contractbeheer, advisering, dagelijks beheer, informatie geven/beantwoording vragen.

De berekening volgens het omslagstelsel waarborgt dat elke gebruiker van een verblijfs- of nutstuin in de gemeente eenzelfde bedrag per m2 betaalt.

Hiervoor zijn de volgende inhoudelijke argumenten:

- Het zijn maatschappelijke voorzieningen. Die moeten toegankelijk en betaalbaar zijn. Het solidariteitsprincipe borgt dat in heel Rotterdam dezelfde prijs gevraagd wordt.
- Groot onderhoud voor één volkstuinvereniging is hoog (vervanging riool), het is beter als deze investeringskosten verspreid worden over alle volkstuinverenigingen.

Vraag 2:

Erkent de wethouder dat de huidige netto verhuurbare oppervlakte tellingen mogelijk onjuist zijn en dat fouten leiden tot te hoge huren?

Antwoord:

Bij elke huurovereenkomst is een bijlage opgenomen van de afmetingen van de afzonderlijke tuinen. Deze bij elkaar opgeteld, dit geeft de netto verhuurbare oppervlakte. Deze lijst met afmetingen van de afzonderlijke tuinen is zorgvuldig opgesteld en de verenigingen hebben de lijst kunnen controleren. In enkele gevallen is opnieuw nagemeten en heeft een correctie plaatsgevonden voorafgaand aan het ondertekenen van de huurovereenkomst door de vereniging.

Vraag 3:

Kan de wethouder uitleggen waarom verenigingen een kostendekkende huur betalen zonder verrekening van zelf uitvoerende onderhoudstaken?

Antwoord:

De gemeente is vanuit de Wet Markt en Overheid verplicht een kostendekkende huur in rekening te brengen.

Er zijn mogelijkheden tot zelfwerkzaamheid, maar deze zijn beperkt vanwege de kostenvoordelen van gezamenlijke inkoop door de gemeente (inkoop beschoeiingen en onderhoud paden), milieueisen (baggeren), Arbowetgeving (onderhoud bomen) en kennis



en kunde van professionele beheerders. Voor een aantal zelfwerkzaamheden wordt door de gemeente een vergoeding gegeven.

Ongeveer de helft van de verenigingen maakt gebruik van de zelfwerkzaamheidsregeling.

Deze vraag is eerder beantwoord in de raadsbrief 25b0004628 d.d. 22 april 2025

Vervolgens wordt gesteld:

"De OZB voor nuts- en volkstuinen wordt doorberekend in de kostprijsdekkende huur. Nutstuinders hebben vaak een klein gebouwtje op hun perceeltje staan om behoeftes voor het werken aan de tuin in te kunnen zetten. Volgens Bouw- en Woningtoezicht vallen deze onder 'schuurtjes van het individuele Lid' en niet onder gemeentelijk of verenigingsbezit. Toch hanteert de Gemeente bij de OZB-berekening hogere WOZ-waardes alsof het echt gebouwen zijn. Dit terwijl voor bijvoorbeeld kantines van volkstuinverenigingen een beperkt OZB-tarief berekend wordt."

Vraag 4:
Hoe worden WOZ-waardes vastgesteld?

Antwoord:

Voor de totstandkoming van de WOZ-waarden van objecten in Rotterdam houden we ons aan de kaders zoals vastgelegd in de Wet WOZ en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen. Daarnaast volgen wij ook taxatiewijzers zoals deze zijn opgesteld door verschillende gemeenten, taxatiebureaus, de VNG en de Waarderingskamer (toezichthoudend orgaan).

Taxatiewijzers geven per niet-woning een beschrijving van de wijze van taxeren, de te gebruiken kengetallen en de onderbouwing van de kengetallen met marktgegevens.

Bij niet-woningen maken we onderscheid tussen courante en niet-courante objecten. Bij courante objecten zoals kantoren, winkels en ander bedrijfsmatig vastgoed, is de marktwaaarde het uitgangspunt. Deze objecten worden bijvoorbeeld wel eens verhuurd of verkocht. Incourante objecten zijn objecten die bijna nooit verkocht worden, zoals bijvoorbeeld ziekenhuizen en energiecentrales.

De waarde van deze objecten bepalen wij met de gecorrigeerde vervangingswaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde is het bedrag dat nodig zou zijn als het object wordt vervangen. Voor andere specifieke objecten, waarvoor onvoldoende marktgegevens in de vorm van transactieprizen of huurprizen bekend zijn (zoals tankstations), zijn omzetgegevens van deze panden het uitgangspunt voor de waardering.

Vraag 5
Tellen schuurtjes van leden mee, terwijl ze geen eigendom zijn van de vereniging of gemeente?

Antwoord:

Ja. Dat is een wettelijk vereiste van de Wet WOZ. Bij de afbakening en de waardering van WOZ-objecten kijken we naar alle gebouwen op de grond, dat vormt samen het geheel. Als er geen sprake is van opstalrecht wordt via natrekking automatisch de eigenaar van de grond ook de eigenaar van de opstal.



Vraag 6:

Waarom wordt het eigenaarsdeel van de OZB doorberekend aan huurders?

Antwoord:

De gemeente werkt met een kostendekkende huur. Dit houdt in dat de huurprijs is gebaseerd op de kosten die de gemeente maakt. Omdat de gemeente de eigenaar is van de volkstuinen en nutstuinen betaalt zij zelf het eigenaarsdeel van de onroerendezaakbelasting. Deze last is opgenomen in de kostendekkende huur.

Daarna wordt gesteld:

“Ander kritiek wat ook te horen is, is de kritiek op de ongelijke behandeling tussen semi-openbare volkstuinterreinen en andere gemeentelijke groengebieden.”

Vraag 7:

Hoe verhoudt het principe van gelijke behandeling met andere semi-openbare groenvoorzieningen in de stad tot het dragen van alle onderhoudskosten nu de volkstuinen verplicht openbaar toegankelijk zijn?

Antwoord:

Het wezenlijke verschil tussen een volkstuincomplex en andere (semi-openbare) groenvoorzieningen is het feit dat men individueel gebruik kan maken van de tuin en van een tuinhuis. Het volkstuincomplex is semi-openbaar, maar individuele tuinen zijn dat uiteraard niet. Tegenover dat individueel gebruik staan ook verplichtingen.

Vraag 8:

Is de wethouder bereid om categorieën opnieuw te definiëren zodat huur en onderhoudsverplichtingen beter aansluiten op voorzieningen en gebruik?

Antwoord:

De groenvoorzieningen op een volkstuinvereniging zijn aangelegd voor de leden van de vereniging. Het biedt de leden een aantrekkelijke omgeving waarin zij toegang hebben tot het gebruik van de afzonderlijke tuinen en tuinhuis. Deze voorzieningen zijn voor algemeen gebruik van de volkstuinders en vormen een klein percentage van de totale oppervlakte. Het beperkt toegankelijk zijn van publiek op de volkstuinen heeft nauwelijks effect op de onderhoudskosten.

Op andere semi-openbare groenvoorzieningen zijn geen mogelijkheden tot het individueel gebruik van een tuin of tuinhuis.

De volkstuincomplexen blijven vallen onder een grondverhuring met de daaraan verbonden en afgesproken onderhoudsverplichtingen.

Vraag 9:

Worden kosten eerlijk toegerekend naar type tuin (nut, verblijf of combinatie)?

Antwoord:

Bij de combi-verenigingen is er een aparte kostendekkende huur berekening gemaakt voor het nutstuindeel en één voor de volkstuin. Deze huurbedragen zijn afzonderlijk vermeld in de huurovereenkomst.



Vraag 10: (deze vraag is dubbel)

Is de wethouder bereid om categorieën opnieuw te definiëren zodat huur en onderhoudsverplichtingen beter aansluiten op voorzieningen en gebruik?

Antwoord: (dit antwoord is dubbel)

De groenvoorzieningen op een volkstuinvereniging zijn aangelegd voor de leden van de vereniging. Het biedt de leden een aantrekkelijke omgeving waarin zij toegang hebben tot het gebruik van de afzonderlijke tuinen en tuinhuis. Deze voorzieningen zijn voor algemeen gebruik van de volkstuinders en vormen een klein percentage van de totale oppervlakte. Het beperkt toegankelijk zijn voor publiek van de volkstuinen heeft nauwelijks effect op de onderhoudskosten.

Op andere semi-openbare groenvoorzieningen zijn geen mogelijkheden tot het individueel gebruik van een tuin of tuinhuis.

De volkstuincomplexen blijven vallen onder een grondverhuring met de daaraan verbonden en afgesproken onderhoudsverplichtingen.

Vervolgens wordt gesteld:

"Bij verschillende complexen blijven onduidelijkheden ontstaan over de wijze waarop gemeentelijke lasten worden doorbelast aan huurders. In het bijzonder lijkt sprake van situaties waarin kosten worden berekend voor voorzieningen of eigendom die feitelijk niet aanwezig of niet in gebruik zijn. Uit de afdoening van de toezegging".

Vraag 11:

Kan de wethouder toelichten waarom sommige volkstuinen rioolrechten betalen zonder aansluiting?

Antwoord:

De gemeente is verantwoordelijk voor het ophalen en vervoer van hemelwater (regen en sneeuw) en afvalwater. Objecten en percelen zonder een directe aansluiting op het riool hebben weliswaar geen afvalwater, maar wel een belang bij de verwerking van het hemelwater en maatregelen met betrekking tot het grondwater. Vanuit de overtuiging dat iedereen in Rotterdam meebetaalt aan de kosten die we als gemeente maken, betalen eigenaren van objecten en percelen rioolheffing.

De gebruikers ontvangen geen aanslag rioolheffing, eigenaren wel. In het geval van volkstuinen en nutstuinen legt de gemeente de heffing dus op aan zichzelf. Deze last is opgenomen in de kostendekkende huur.

Deze vraag is beantwoord in de raadsbrief 25bb006134 d.d. 25 september 2025.

Vraag 12:

Hoe wordt voorkomen dat huurders dubbel betalen via OZB of kapitaallasten voor eigendom dat niet van hen is?

Antwoord:

De gemeente werkt voor de volkstuinen met een kostendekkende huur. Dit houdt in dat de huurprijs is gebaseerd op de kosten die de gemeente maakt.



De kapitaallasten vormen een onderdeel van de Kostendekkende huur en deze is gedefinieerd in de definities van de huurovereenkomst.

In de kostendekkende huur is dus een component kapitaalslasten opgenomen die doorbelast wordt aan de huurders. De kapitaalslasten bestaan uit rente en afschrijving van de oorspronkelijke investeringen door de gemeente.

In de kostendekkende huur is ook een component OZB opgenomen, zie antwoord op vraag 6. De OZB kent naast het eigenarendeel ook een gebruikersdeel. Deze wordt opgelegd aan de gebruiker en zit niet in de kostendekkende huur. Verenigingen worden op dit moment gecompenseerd voor deze aanslag vanuit het begrotingsprogramma Sport, Natuur en Recreatie.

Hierna wordt gesteld:

"Om te voorkomen dat er nog eens onduidelijkheid ontstaat over de wijze waarop gemeentelijk lasten worden doorbelast aan huurders. Er lijkt structureel overleg te ontbreken tussen de gemeente en de verenigingen."

Vraag 13:

Is de wethouder bereid een werkgroep met RAP en de volkstuinenverenigingen op te richten om een transparante onderhouds- en huurmodel te ontwikkelen, inclusief een licht Service Level Agreement (SLA) waarin taken, kwaliteit en kostenverdeling helder zijn vastgelegd?

Antwoord:

In 2023 zijn de gesprekken over de langjarige huurovereenkomst gestart met de vertegenwoordigers van de volkstuinverenigingen, de RAP en het Platform. Tijdens de gesprekken zijn adviezen, suggesties en vragen gesteld. De gemeente heeft alle punten beoordeeld en waar mogelijk verwerkt in de stukken. Dit proces heeft uiteindelijk geleid tot de ondertekening van de huurovereenkomst.

De gemeente ziet geen meerwaarde in het oprichten van een werkgroep die een nieuwe huurovereenkomst ontwikkelt met bijbehorende voorwaarden.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten