

Berekening kostendekkende huur volkstuinen bij huurovereenkomst 2023

De gemeente Rotterdam gaat vanaf 1 januari 2023 een rechtstreekse huurrelatie aan met 44 volkstuinverenigingen. Daarvoor is een actuele huurberekening opgesteld. Uitgangspunt daarbij is, conform eerdere besluitvorming van de gemeenteraad, dat de volkstuinen kostendekkend worden verhuurd. De kostendekkende huur (hierna KDH) wordt berekend aan de hand van een door B & W vastgestelde methodiek. Die methodiek is voor al het maatschappelijk vastgoed gelijk. De KDH houdt in dat uitsluitend de kosten die de gemeente maakt voor de instandhouding van (in dit geval) de volkstuinen worden doorberekend in de huur.

De totale kosten van de productgroep volkstuinen (uitgesplit in verblijfs- & nutstuinen) zijn omgeslagen naar een prijs per m2.

Hierin zijn – voor zover aan de orde – de volgende componenten opgenomen:

- Kapitaallasten (oorspronkelijke investering)
- Zakelijke lasten (eigenaarslasten)
- Onderhoudskosten
- Verzekeringskosten en beheerkosten

Hierbij is de rekenenheid de m2 van de op de complexen aanwezige individuele tuinen en verenigingsoptallen. Het berekende aantal m2 per complex wordt vermenigvuldigd met de prijs per m2 en dat geeft de huur per complex. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat elke gebruiker van een verblijfs- of nutstuin in de gemeente eenzelfde bedrag per m2 betaalt. De KDH wordt iedere vijf jaar opnieuw bepaald.

Voor de berekening van de KDH per 2023 zijn het afgelopen jaar (nieuwe) Meerjaren Onderhoudsplannen (MJOP) opgesteld. De Stichting Volkstuinen in Nederland (SVIN) heeft voor haar (huurders-)deel een MJOP opgesteld en de gemeente heeft dat voor haar (eigenaren-)deel gedaan. Om te voorkomen dat deze kosten het ene jaar heel hoog en het andere jaar laag zijn waardoor de huur erg schommelt, worden deze kosten over 25 jaar berekend en dan omgerekend naar een jaarbedrag.

De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud en de vervanging van het hoofdriool. De komende jaren zijn forse investeringen noodzakelijk omdat veel riolen aan het einde van hun levensduur zijn. Deze investeringen worden geactiveerd. De kosten bestaan derhalve uit de kapitaalslasten (rente & afschrijving) van de benodigde investeringen. Het jaarlijkse onderhoud aan het rioolsysteem is onderdeel van de onderhoudskosten. Op de nutstuincomplexen is geen riolerings aanwezig.

De KDH is berekend op prijspeil 2022 en is vervolgens naar 2023 gebracht door aan dit bedrag het CPI per 1 januari 2023 (14,5%) toe te voegen. De kapitaallasten worden – conform de uitgangspunten van de KDH - niet geïndexeerd.

Samenvatting gemeentelijke kosten Volkstuinen

Hieronder staat een overzicht van de gemeentelijke kosten en wordt inzichtelijk gemaakt hoe de prijs per m2 verblijf- c.q. nutstuin tot stand is gekomen. Dit is een overzicht op hoofdlijnen. Er zijn hier en wat specifieke zaken maar die zijn voor de leesbaarheid buiten beschouwing gelaten.

Kosten Verblijfsstuinen	
- Kapitaallasten ¹	€ 198.736
- Onderhoud incl. engineering en BTW	€ 2.086.473
- Kosten vervanging riool	€ 980.660

¹ Niet alle kapitaallasten worden doorberekend. Bij de invoering van de KDH in 2014 is besloten dat een deel van de kapitaallasten (opstal) via het toenmalige IFR kon worden gefinancierd. Deze kapitaallasten vallen de komende jaren weg. Het besluit uit 2014 heeft een dempende werking op de hoogte van de KDH en dus de prijs per m2

- Onroerendzaakbelasting ²	€ 240.768
- Rioolrecht	€ 61.593
- Waterschapslasten (eigenaarsdeel)	€ 19.708
- Beheerkosten	€ 99.072
- CPI per 1-1-2023 14,5%	€ 363.003
Totaal	€ 4.050.013

Netto Verhuurbaar Oppervlakte (NVO)³ 1.261.760 m2

Huurprijs met m2 € 3,21

Kosten Nutstuinen	
- Kapitaallasten	€ 33.115
- Onderhoud incl. engineering en BTW	€ 105.112
- Kosten vervanging riool	€ n.v.t.
- Onroerendzaakbelasting	€ 9.559
- Rioolrecht	€ 4.008
- Waterschapslasten (eigenaarsdeel)	€ 986
- Beheervergoeding	€ 30.272
- CPI per 1-1-2023 14,5%	€ 21.741
- Diverse aanpassingen ⁴	€ - 43.567
Totaal	€ 161.226

Netto Verhuurbaar Oppervlakte (NVO) 90.401

Huurprijs per m2 € 1,78

² Relevant is te vermelden dat sinds de jaren '80 van de vorige eeuw de gemeente de kosten van het gebruikersdeel van de OZB voor haar rekening neemt. Op jaarbasis gaat dit voor het totaal van de volkstuinen om een bedrag van ca. € 200.000

³ De oppervlakte van de complexen is per 1-1-2023 opnieuw berekend

⁴ De correctie is het gevolg van complexen met gemengd gebruik (zowel nutstuincomplexen als verblijfsstuinen) en een correctie op de kapitaallasten