

# Raadsplein Velsen

## KORT VERSLAG VAN SESSIE 5 VAN 15 MAART 2012

<b>Onderwerp</b>	Nota huurprijzen gemeentelijk vastgoed	
<b>Datum / nummer</b>	15 maart 2012	5
<b>Voorzitter</b>	B.J.J. Hendriks	
<b>Griffie</b>	S. Neeskens	
<b>Aanwezige raadsleden</b>	F. Bal, G.J. W. van der Hulst, F.J. Korf, E.J. Merhottein, H.M. Teske-Post, F. Vrijhof, E.H. Zorgdrager-van Laar	
<b>Aanwezige steunfractieleden</b>	P. van Duijn, S. Meinema	
<b>Aanwezige portefeuillehouder</b>	R.G. te Beest	
<b>Aanwezige ambtenaren / externe deskundigen</b>	J. de Jong	

De voorzitter leidt het onderwerp kort in en geeft het woord aan de portefeuillehouder voor een korte inleiding. Vervolgens is het woord aan de verschillende fracties.

De heer Meinema (PvdA) wil mevrouw de Jong bedanken voor de beantwoording van de technische vragen. Hij heeft deze nota vergeleken met de vorige en het is nu een stuk duidelijker en is blij met de analyse van de financiële getallen. Het is belangrijk om een beleid vast te stellen wat transparant is. Hij noemt de link met de subsidieverordening. Als er een contractherziening met een maatschappelijke partij zou plaatsvinden die vervolgens met een kostendekkende huurprijs wordt geconfronteerd dan kan deze partij in aanmerking komen voor subsidie. Bij het subsidiebeleid is er wel sprake van een plafond. Hoe meer maatschappelijke partijen subsidie gaan aanvragen hoe minder er dan partij te verdelen valt. De Raad kan natuurlijk het subsidiebeleid daarop aanpassen maar de fractie wil het college vragen om een signaal te geven aan de Raad mocht deze situatie aan de orde zijn.

De heer van der Hulst (CDA) geeft zijn complimenten voor dit stuk. Hij heeft een vraag over het vastgoed en de contracten. Hebben alle gebruikers die er zijn nu een contract? En is in kaart gebracht dat wanneer die contracten eindigen die direct worden opgevolgd door een contract zoals vermeld in deze nota.

De heer Bal (LGV) geeft aan dat dit stuk in het algemeen een stap in goede richting is. Hij heeft er geen problemen mee als er een specifiek subsidiebeleid komt op het accommodatiebeleid. Zo wordt er in beeld gebracht wat er indirect wordt gesubsidieerd. Door het subsidiebeleid naast dit beleid te zetten krijg je een helder beeld, ook naar de gebruiker toe. Bij de marktconforme huurprijs berekeningsmethode is er wel sprake van marktwerking. Dit is het geval bij een sportvereniging die een eigen complex en sportvelden heeft. De andere sportverenigingen die de sportvelden huren worden eigenlijk indirect gesubsidieerd. Daarnaast is er nog een club betaald voetbal die niet marktconform huurt, hier is sprake van erfpacht. Hoe verhouden de strategische aankopen en de ENOB-woningen zich ten opzichte van deze nota?

Mevrouw Teske-Post (Velsen Lokaal) vindt de uitgangspunten in dit raadsvoorstel in principe prima. Een maatschappelijke partij met een subsidierelatie kan een tegemoetkoming krijgen als er een huurstijging komt. Kan dit ook als er nog geen subsidierelatie is? Er is inderdaad sprake van een subsidieplafond, wordt dat dan verruimd? Er wordt bij maatwerk gesproken over het zwembad en de schouwburg. Waarom vallen het Witte Theater, de bibliotheek en andere instellingen niet onder maatwerk? Als een clubhuis op grond van de gemeente staat hoe wordt het dan geregeld?

De heer Merhottein (GroenLinks) ziet een duidelijke verbetering in deze nota. Hij heeft een vraag over de waardebeoordeling van marktconforme prijzen. Accommodaties verschillen van kwaliteit maar betalen wel dezelfde prijs per m<sup>2</sup>? Hoe wordt dit uitgelegd aan de gebruikers? Bij maatwerk is het duidelijk dat de huur minder oplevert. In de berekening hiervan staan ook exploitatie tekorten vermeld. De fractie kan het verband hier tussen niet goed herleiden. Waarom vallen het Pieter Vermeulenmuseum en het Witte Theater niet onder maatwerk? Hij sluit zich aan de bij de opmerkingen over het subsidieplafond.

Mevrouw Zorgdrager-van Laar (D66Velsen) vindt de nota een mooie stap voorwaarts. Is het hele proces nu afgerond? Zij noemt een voorbeeld van een vereniging die wel in een gebouw zit maar nog geen huur betaald. Zijn er meer verenigingen die een gebouw / ruimte om niet in gebruik hebben?

De heer Korf (ChristenUnie) wil weten hoe de marktconforme prijzen tot stand komen, is daar een landelijke prijs voor? En wat is marktconform? Woningcorporaties hebben soms problemen met woonwagens. Valt dit onder maatwerk of verkapte subsidie? Hij vindt de nota verder helder.

De heer Vrijhof (SP) is in principe voorstander van een kostendekkende prijs van gemeentelijk vastgoed. De term beleidshuren met subsidie voor bepaalde groepen is volgens de SP een optie. Een goede definitie van marktconform is niet te achterhalen, hoe zit het hiermee? Hoe wordt de marktconforme huurprijs bepaald? De mogelijkheid om bij contractherziening een partij die nu een kostendekkende huur betaald een marktconforme huur te laten betalen is niet verstandig. De huursituatie van de schouwburg is bedenkelijk, een oplossing zou beleidshuren met subsidie kunnen zijn. Zorgelijk is ook het zwembad Heerenduinen dat een negatief exploitatieresultaat heeft. Wellicht is hier renovatie een oplossing. Ook hier is subsidiebeleid mede bepalend. Wat zijn de huurexploitatiekosten van het kunstencentrum en hoe is de afdeling grondbeleid organisatorisch ingericht?

De heer van Duin (VVD) geeft aan dat het uitgangspunt in principe een overzichtelijk kostendekkend systeem moet zijn. Marktconform zegt de fractie niet veel. Onder kostendekkend verstaat de fractie rekening houden met aankoop, rente afschrijving, reservering voor de toekomst en beheerkosten. Deze kosten dienen duidelijk op papier te staan zodat de gebruiker en huurder overzichtelijk kunnen zien wat er eigenlijk betaald zou moeten worden als er wel kostendekkend wordt gewerkt. Op deze manier wordt er voorkomen dat er allerlei "stille" subsidies worden gegeven en dat commerciële partijen zich gaan beklagen over gebrek aan transparantie. Hij

noemt hier een voorbeeld van een sportcomplex. De VVD wil deze nota graag in tabelvorm zien om het geheel overzichtelijker te maken. De nota is wat wollig.

Het woord is aan de portefeuillehouder de heer te Beest. Hij spreekt zijn dank uit voor het vertrouwen en de vooruitgang die wordt herkend door de fracties. Hier is ook een compliment aan de afdeling op zijn plaats. De tabellen waar de fractie van de VVD het over heeft zijn er. Deze kunt u inzien bij de behandelend ambtenaar, evenals de informatie op pandniveau. Er is inderdaad sprake van een subsidieplafond. Het gros van de contracten zijn voor onbepaalde tijd. Het subsidieplafond mag geen belemmering vormen en dat hoeft ook niet. Hier telt eigenlijk de wet van de communicerende vaten. Enerzijds zal er meer huur betaald moeten worden. Met hetzelfde bedrag gaat de subsidie omhoog. Bepaalde accommodaties zoals het Pieter Vermeulen museum en het Witte Theater vallen niet onder maatwerk. Maatwerk wil de gemeente zo weinig mogelijk toepassen en zo transparant mogelijk houden. Maar de gemeente ontkomt er niet aan. Het bepalen van een kostendekkende huurprijs in de sportsector en dat vertalen in beleid is lastig. De Raad bepaald eenmaal per jaar de sporttarieven. Maatschappelijk vastgoed is in principe niet rendabel. Het is wel belangrijk om het inzichtelijk te maken. Bij contractherziening wordt er bepaald of de partij wel of niet voor subsidie in aanmerking komt. Er is geprobeerd om met deze nota een vorm van transparantie te brengen. Veel bestaande huurcontracten, zo ook die van Telstar, heeft de portefeuillehouder te respecteren in privaatrechtelijke zin. Strategische aankopen en ENOB-woningen zitten niet in deze nota. Dit geldt ook voor de organisatorische indeling van de afdeling grondbeleid, woonwagens en erfpacht. Alle gebruikers van vastgoed die er nu zijn hebben een contract. Bij een contractherziening zal het college altijd moeten toetsen of het passend is in het betreffende beleid. Als evident is dat een partij altijd een kostendekkende prijs heeft betaald maar dit in alle redelijkheid marktconform had moeten zijn dan zal het college actie ondernemen. Mogelijkerwijs zullen er altijd twijfelgevallen zijn of het nu kostendekkend of marktconform moet zijn. Als het om cruciale functies gaat zal de Raad hiervan zeker op de hoogte gebracht worden.

De beleidsambtenaar, mevrouw de Jong, geeft aan dat het aanbieden van een huurwoning altijd via een puntensysteem gaat. Marktconforme prijzen worden bepaald door een taxateur. Bij maatschappelijke partijen wordt er in de berekening ook van uitgegaan naar wat andere gemeentes doen en er wordt eventueel gekeken naar de landelijke benchmark. Bij marktconforme huren bij commerciële partijen wordt niet een standaard huurprijs per m<sup>2</sup> gehanteerd. Dit gebeurt op basis van de taxateur en ook op andere aspecten als bijvoorbeeld de ligging. Wanneer een accommodatie om niet in gebruik is gaat het om een privaatrechtelijke afspraak. Op bladzijde vier van de nota staan de prijzen van kostendekkende huur vermeldt, ook voor sportaccommodaties. De sportaccommodaties hebben al lang lopende afspraken en veel buitensport accommodaties zijn in erfpacht uitgegeven.

De voorzitter inventariseert bij de fracties en concludeert dat een meerderheid het voorstel besluitrijp acht voor de Raadsvergadering van 29 maart 2012.