

## Raadsvoorstel

Onderwerp: Nota huurprijzen gemeentelijk vastgoed 2012



<b>Datum raadsvergadering</b>	29 maart 2012	<b>Portefeuillehouder</b>	R.G. te Beest
<b>Datum Carrousel</b>	15 maart 2012	<b>Ambtenaar</b>	BO-GO J. de Jong
<b>Raadsbesluitnummer</b>	R12.027	<b>Telefoonnummer</b>	567353
<b>Registratienummer</b>	B11.0588	<b>E-mailadres</b>	jjong@velsen.nl

### **(Publieks)samenvatting**

De Gemeente Velsen verhuurt verschillende accommodaties aan diverse partijen. De Gemeenteraad heeft aangegeven een transparante en objectieve manier van huurberekening te verlangen. De nota huurprijzen gemeentelijk vastgoed behandelt de huurprijsberekenningsmethoden die gebruikt zullen worden voor de huurprijsberekening van het gemeentelijk vastgoed.

### **Voorgesteld besluit**

- De nota Huurprijzen Gemeentelijk Vastgoed 2012 vast te stellen.
- Het besluit inwerking te laten treden na besluitvorming.

### **Inleiding**

De Gemeente Velsen kent een grote verscheidenheid aan accommodaties. Voor deze accommodaties is nu geen eenduidige, transparante manier van huurprijsberekening aanwezig. In het verleden is door de gemeenteraad gekozen voor marktconforme huurprijsberekening voor alle partijen, met als achterliggende reden het realiseren van bezuinigingen. Het bleek dat deze huurberekeningsmethode niet de gewenste bezuinigingen realiseerde, omdat veel van de huur van maatschappelijke functies (uitgezonderd sportfuncties) volledig gesubsidieerd wordt door de gemeente. In de raadsessie van 13 november 2008 hebben de raadsfracties aangegeven het beleid ten aanzien van marktconforme huren te willen heroverwegen. De Raad wil een transparante, eenduidige en objectieve berekeningsmethode voor de bepaling van de huurprijs van het gemeentelijk vastgoed. Hierdoor zal mogelijke oneerlijke concurrentie onder commerciële partijen worden uitgesloten en zullen maatschappelijke initiatieven die aansluiten bij de maatschappelijke kerntaken van het gemeentelijk beleid worden ondersteund. In de raadsessie van 16 september 2010 is de nota op grote lijnen besproken. Hieruit is naar voren gekomen dat het huurprincipe kostendekkend dan wel marktconform een goede stap in de juiste richting is en afgesproken is verdere uitwerking te geven aan de details.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

1. Uniformiteit en objectiviteit: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld, zonder aanzien des persoons;
2. Transparantie: zowel naar marktpartijen, burgers als het bestuur wordt inzicht geboden in de huurprijzen die de gemeente hanteert;
3. Draagvlak: openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen.

### **Kader**

In de raadsessie van 13 november 2008 heeft de Raad aangegeven het toenmalige marktconforme huur principe nader te willen overwegen. Uitgangspunten voor berekeningsmethodiek(en) zijn transparantie, uniformiteit en objectiviteit. De gemeente is bij het effectueren van de uitgangspunten

gebonden aan het huurrecht. Bij het sluiten van nieuwe huurovereenkomsten en het herzien van huurovereenkomsten vormt de nota huurprijzen gemeentelijk vastgoed het uitgangspunt.

## **Argumenten**

---

Voor de berekening van de huurprijs wordt een onderscheid gemaakt tussen commerciële partijen en maatschappelijke partijen.

### *De huurprijsbepaling voor commerciële partijen*

Onder commerciële partijen wordt verstaan partijen die een winstoogmerk hebben, geen breed maatschappelijk doel en/of initiatief hebben en niet passen bij de maatschappelijke kerntaken van het beleid van de gemeente. De bepaling van de huurprijs voor de commerciële partijen, geschiedt op basis van marktconformiteit. Hierdoor wordt de mogelijke oneerlijke concurrentiepositie van de gemeente ten opzichte andere verhuuraanbieders uitgesloten. De marktconforme huur houdt in dat er een huur in rekening wordt gebracht die in het economische verkeer ook zou worden berekend.

### *De marktconforme huurprijs berekeningsmethode*

De huurprijsberekening op basis van de marktconforme berekeningsmethode is onderzocht naar de aanwezige markt voor de vier type accommodaties. Hieruit is naar voren gekomen dat er voor de types 'sociaal cultureel' en 'jeugd en jongeren' er een markt is en dat de huurprijs tussen de €60,-- en de €80,-- per m<sup>2</sup> per jaar. In de berekening is een bedrag van €70,-- per m<sup>2</sup> per jaar aangehouden. Voor de twee sporttypes, 'sport binnen' en 'sport buiten', is de markt onderzocht maar er blijkt geen marktwerking te zijn. Er zijn geen beleggers of commerciële partijen die vergelijkbare sportgebouwen en/of sportvelden aanbieden of in hun portefeuille hebben. Omdat er geen marktwerking is, kan de huurprijs van de marktconforme berekeningsmethode gelijk worden gesteld met de huurprijs volgens de kostendeckende berekeningsmethode. De uiteindelijke marktconforme prijs zal per accommodaties bepaald moeten worden.

### *De huurprijsbepaling voor maatschappelijke partijen*

Maatschappelijke partijen zijn instellingen die een expliciet maatschappelijk doel of initiatief hebben, passen bij de maatschappelijke kerntaken van het beleid van de gemeente en een niet commerciële juridische grondslag hebben. De huurprijs voor maatschappelijke partijen zal berekend worden op basis van de kostendeckende methode. De opbouw van de te hanteren kostendeckende huurprijzen bestaat uit de som van kapitaallasten, vaste lasten, beheerkosten en onderhoudskosten. Door een kostendeckende huurprijs te rekenen voor maatschappelijke partijen ondersteunt de gemeente de maatschappelijke initiatieven die passen bij het maatschappelijk beleid dat de Gemeente Velsen voert.

### *De kostendeckende huurprijs berekeningsmethode*

De huurprijsberekeningen op basis van kostendeckendheid worden berekend op basis van de kostendeckende berekeningsmethode welke tevens gebruik wordt in deze nota omschreven huurbedragen voor de verschillende typen accommodaties:

- Sociaal Cultureel €55,-- per m<sup>2</sup> per jaar
- Jeugd en jongeren €45,-- per m<sup>2</sup> per jaar
- Sport Binnen €50,-- per m<sup>2</sup> per jaar
- Sport Buiten €4,-- per m<sup>2</sup> per jaar

### *Bij contractherziening*

Door de komst van deze nota is het mogelijk dat een partij die nu een kostendeckende huur betaald, bij contractherziening een marktconforme huur dient te betalen. Dit is voor de partij een verhoging echter deze verhoging is gerechtvaardigd vanwege het commerciële karakter van de partij. Wanneer een maatschappelijke partij met een subsidierelatie ter tegemoetkoming in de huur met de Gemeente Velsen geconfronteerd wordt met een hogere huur, kan deze partij indien deze in aanmerking komt voor een subsidie zijn subsidieaanvraag evenredig met de huurstijging verhogen. De beoordeling en

toetsing van de subsidie is op basis van vastgesteld beleid.

*Analyse van het gemeentelijk vastgoed:*

Om een inzicht te geven van wat dit zou betekenen voor de accommodaties van de gemeente Velsen is er een onderverdeling naar de 4 eerder genoemde types gemaakt. Hierbij is het oppervlak van de accommodatie vermenigvuldigd met de desbetreffende huurprijs. Dit is enkel gedaan om inzicht te krijgen. Juridisch gezien is het niet mogelijk om de huurprijs zonder overeenstemming van huurder dermate aan te passen.

1) Sociaal Cultureel, in totaal 21 accommodaties waarvan 1 accommodatie leeg staat (Eenhoornstraat 4 te IJmuiden, gereserveerd voor onderwijs). De huidige totale inkomsten zijn €620.000,- per jaar. Wanneer er voor de maatschappelijke partijen een kostendekkende huur en voor de commerciële partijen een marktconforme huur berekend zou worden zou er €940.000,- per jaar ontvangen moeten worden. NB: een huurverhoging doorvoeren op basis van dit beleid is juridisch niet mogelijk. Met bijna alle partijen is een huurovereenkomst afgesloten voor onbepaalde tijd, de huur kan opgezegd worden echter niet met als reden de huurprijs daarna te verhogen.

2) Jeugd en Jongeren, in totaal 21 accommodaties, waarvan 8 commercieel worden verhuurd aan de kinderopvang (peuterspeelzalen zijn maatschappelijk). Eén accommodatie staat leeg (skatebaan zeewijk, niet geschikt voor gebruik). De huidige totale inkomsten zijn €910.000,- per jaar, de onderverdeling is voor de maatschappelijk organisaties €500.000,- en voor commerciële partijen €410.000,- per jaar. Wanneer er voor de maatschappelijke partijen een kostendekkende huur en voor de commerciële partijen een marktconforme huur berekend zou worden zou er €920.000,- per jaar ontvangen moeten worden.

3) Sport Binnen, in totaal zijn er 17 accommodaties. De huidige totale inkomsten zijn circa € 520.000 per jaar. De inkomsten zijn exclusief inkomsten basisonderwijs, deze inkomsten komen via het Gemeentefonds binnen. De hoogte van de inkomsten fluctueert, is afhankelijk van gebruik/ bezetting en wordt bepaald door zeer veel gebruikers. De sportaccommodaties worden veelal per uur 'verhuurd', ook hebben de gymlokalen en sporthallen overdag een onderwijsfunctie waarmee de gemeente haar wettelijke taken uitvoert. Wanneer voor dit type een kostendekkende huur berekend zou worden zou er een bedrag van € 480.000,- ontvangen moeten worden.

4) Sport Buiten, in totaal 16 accommodaties met een grondoppervlak van ruim 300.000m<sup>2</sup>. De huidige totale inkomsten zijn € 200.000,- per jaar. De hoogte van de inkomsten worden bepaald door de tarieven voor de sportterreinen zoals deze zijn vastgelegd in de gemeentelijke regelingen. Wanneer voor dit type een kostendekkende huur berekend zou worden zou er een bedrag van € 1.190.000,- ontvangen moeten worden.

5) Maatwerkaccommodaties, in de nota huurprijzen gemeentelijk vastgoed wordt de huurprijs van twee specifieke accommodaties op basis van maatwerk vastgesteld. Om duidelijkheid te krijgen over wat dit maatwerk betekend is er een analyse gemaakt van de huidige huursituaties van:

1. De Stadsschouwburg, de huursom bedraagt €260.000 per jaar. Wanneer voor deze een kostendekkende huur berekend zou worden zou er een bedrag van € 615.000,- ontvangen moeten worden.
2. Zwembad Heerenduinen, De huur van het zwembad wordt bepaald door de verkoop van het aantal toegangskaartjes. De prijs van dit toegangskaartje wordt door de Gemeente zelf vastgesteld in de Regeling tarieven en voorwaarden voor het in gebruik geven van gemeentelijk zwembad De Heerenduinen 2011. Hierdoor kan deze accommodatie niet standaard berekend worden maar zal er maatwerk geleverd moeten worden. Totale inkomsten 2010 €1.050.000,-, totale kosten inclusief beheer en personeel € 2.825.643,-.

### **Maatschappelijk draagvlak**

---

Door de kaderstellende uitgangspunten vast te stellen ten aanzien van de berekeningsmethode van de verhuur van gemeentelijk vastgoed ontstaat er uniformiteit, transparantie wat zal leiden tot draagvlak.

### **Financiële consequenties**

---

Gezien het feit dat de meeste accommodaties zijn verhuurd voor onbepaalde tijd en de huurprijs enkel geïndexeerd kan worden zullen er geen ingrijpende financiële gevolgen voor de korte termijn zijn. Wanneer er een nieuwe huurovereenkomst afgesloten kan worden zal dit conform deze nota gaan en dus minimaal kostendekkend zijn.

**Velsen, 17 januari 2012**

**Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen**

Secretaris

Burgemeester

D. Emmer

F.M. Weerwind