



VERGADERING GEMEENTERAAD 2015

VOORSTEL

Registratienummer R-2015-0332
e-Docs-nummer: 1180056
Bijlage(n)
Onderwerp Vaststellen methodiek Tarievennota
gemeentelijk Vastgoed

Middenbeemster, 3 maart 2015

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Een van de onderdelen van het Vastgoed- en Accommodatiebeleid Beemster (VAB) is de opstelling van een Tarievennota.

Wet Markt en Overheid

Eind 2014 heeft het college aan u als gemeenteraad het principe gepresenteerd voor de Tarievennota. Daarbij is aangegeven dat de Wet Markt en Overheid een van de bepalende kaders is.

Deze wet legt alle overheden de plicht om marktconform te werken als zij zich op de markt begeeft. Daarmee is deze wet van toepassing op de gemeente als verhurende partij. De gemeenteraad heeft in de wet (artikel 25h, lid 6) de bevoegdheid gekregen om bepaalde beleidsterreinen uit te zonderen van de werking van de wet. Dit geldt bijvoorbeeld voor volksgezondheid, ruimtelijke ordening of culturele activiteiten. Onderwijs is door de wetgever al uitgezonderd van de werking van de wet.

Indien de gemeenteraad niet besluit sommige sectoren uit te sluiten van de wetswerking, zadelt hij zichzelf en de verenigingen met intensieve uitvoering, hoge kosten en onnodige complexiteit.

Oplossingsrichting

Methode

We hebben u gepresenteerd volgens welke systematiek we te werk willen gaan en hebben aangegeven dat er een eenvoudige en makkelijke methode beschikbaar is: we hanteren de WOZ-waarde en nemen daar 10% van: dit is de jaarlijkse huursom. Deze methode is zeer gebruikelijk in de markt. Door het toepassen van deze methode voldoet de gemeente aan de eisen die volgen uit de Wet Markt en Overheid. Daarnaast biedt deze methodiek duidelijkheid en transparantie aan huurders van de gemeentelijke gebouwen en kan het een prikkel geven aan huurders om meer kostenbewust om te gaan met hun exploitatie.

Vervolgens, zoals al eerder geschetst, kan de gemeenteraad conform de Wet Markt en Overheid besluiten om bepaalde beleidsterreinen uit te zonderen van de werking van de wet. Dit geldt bijvoorbeeld voor volksgezondheid, ruimtelijke ordening of culturele activiteiten. Onderwijs is door de wetgever al uitgezonderd van de werking van de wet.

Meetbare doelstelling

Met deze methode voldoen wij aan de Wet Markt en Overheid en geeft het onze huurders en kandidaat huurders duidelijkheid en transparantie.

Financiële consequenties

Een juiste balans in de begroting tussen huurtarieven en inkomsten met een rechtmatige methodiek. De inkomsten geven een positief beeld zo is de verwachting.

Overige consequenties

Bespreking met instellingen

Deze methode heeft het college de afgelopen maanden besproken met de instellingen die van de gemeente huren. Deze gesprekken hebben een open karakter gehad, waarbij uitgelegd is wat de noodzaak is en welke insteek de gemeente kiest. Aan partijen die hierdoor met een grote verandering geconfronteerd worden, heeft het college aangegeven open te staan voor oplossingen.

Mogelijke oplossingen zijn onder meer het compenseren via de subsidieverordening, het verplaatsen van de activiteiten naar een andere (goedkopere) locatie, het samenvoegen van meerdere gebruikers om zo de kosten te delen, het terugbrengen van het aantal gehuurde meters of het afspreken van een ingroei scenario voor de nieuwe huur.

Alle instellingen die gemeentelijke gebouwen huren van de gemeente (met uitzondering van De Spelemei waar nog mee gesproken moet worden) hebben inmiddels kennis genomen van de beoogde nieuwe systematiek.

Voor een enkele instelling betekent de nieuwe berekeningsmethode een kleine verlaging van de huur. Voor de overige partijen vormt de nieuwe systematiek een verhoging die door de aangedragen oplossingen kan worden weggenomen.

Voor een enkele partij geldt dat de wet geen ruimte laat voor de gemeente om de kosten van huisvesting (deels) te compenseren, waarbij het niet uitgesloten is dat de huur, of beperkt, opgezegd wordt omdat dat voor een instelling de beste keuze is. In voorkomende gevallen zal in overleg met de partijen gekeken worden naar een passende oplossing.

Monitoring evaluatie

Met deze aanpak hebben we een aantal doelen bereikt:

- De instellingen zijn geïnformeerd en begrijpen de beweegredenen van de gemeente
- De instellingen hebben aangegeven deze benaderingswijze zeer op prijs te stellen
- De gemeente heeft maatwerk aan de instellingen kunnen leveren (of is nog in gesprek met de instellingen).

Voorgesteld besluit

1. De methodiek van de Tarievennota vast te stellen, zodat deze per 1 januari 2016 van kracht wordt.
2. Het college op te dragen om in gesprek te gaan met partijen om via de weg van "mogelijke oplossingen" maatwerk oplossingen te vinden.
3. De volgende sectoren uit te sluiten van de Werking van de Wet Markt en Overheid: zijnde (verenigings-)sport, cultuur en welzijn door uit te spreken dat deze sectoren economische activiteiten van algemeen belang leveren en dat de verhuur door de

gemeente aan deze sectoren derhalve eveneens uitgesloten is van de werking van de Wet Markt en Overheid.

Communicatie/Participatie

Via de reguliere kanalen en betrokken besturen de besluiten en het vervolg traject af te stemmen.