

Ontwikkeling integraal accommodatiebeleid Geldrop-Mierlo

Huurprijsberekenningsmethodiek accommodaties

1. Inleiding en aanleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo kent geen eenduidig accommodatiebeleid, zodat steeds weer elk probleem afzonderlijk wordt bekeken en de oplossing afhankelijk is van de mogelijkheden op dat moment. In beide kernen komen daarom veel "maatwerkoplossingen" voor als het gaat om huisvesting van vrijwilligersorganisaties. Er zijn veel verschillende afspraken over huurtarieven en gebruiksrechten. Het onderhoud van gebouwen is niet overal hetzelfde geregeld en er is een grote variatie aan eigendomsconstructies. Vanwege het ontbreken van een samenhangende en gedragen visie over wat er op accommodatiegebied zou moeten gebeuren in Geldrop-Mierlo is een gelijke en rechtvaardige behandeling van soortgelijke organisaties niet of nauwelijks mogelijk.

Het gemeentebestuur heeft eerder aangegeven toe te willen naar één uniform, transparant accommodatiebeleid. Na een aantal discussiebijeenkomsten met de voormalige raadscommissie Maatschappelijke Zorg en Burgerzaken is een "Discussienota Accommodatiebeleid" ontwikkeld. Op basis van deze discussienota zouden de hoofdlijnen van het toekomstig accommodatiebeleid worden bepaald. Zover is het echter niet gekomen. Naar aanleiding van de discussie in het raadsplein van 11 september 2006 heeft het college besloten de nota terug te nemen en te herschrijven.

Met deze nota geeft het college gevolg aan de toezegging die is gedaan naar de gemeenteraad. Er wordt een eerste aanzet gegeven tot accommodatiebeleid. In paragraaf 2 en 3 worden respectievelijk de probleem- en doelstelling van integraal accommodatiebeleid geschetst. De door de gemeenteraad vastgestelde kaders voor het accommodatiebeleid worden weergegeven in paragraaf 4. Vervolgens schetsen we in paragraaf 7 de mogelijke methodieken om te komen tot een huurprijsberekening. Na een afweging van de voor- en nadelen per methodiek zijn een tweetal methodieken verder uitgewerkt.

2. Probleemstelling

Het ontbreken van een samenhangende en gedragen visie over wat er op accommodatiegebied zou moeten gebeuren kan leiden tot onvrede bij zowel de aanbieders als de gebruikers van de accommodaties. Tot op heden is er steeds op ad hoc basis gezocht naar oplossingen voor problemen en verzoeken binnen de mogelijkheden van dat moment.

3. Doelstelling accommodatiebeleid

Algemene doelstelling van het integrale accommodatiebeleid is: het zo doelmatig mogelijk huisvesten van activiteiten op het gebied van welzijn en sport. Daarbij wordt gestreefd naar:

- Een transparante financiële structuur en prijsberekening;
- Eigen verantwoordelijkheid en slagkracht voor besturen van verenigingen e.d. met facilitering door de gemeente;
- Beheer en exploitatie tegen redelijke en eenduidige financiële condities voor gebruikers;
- Efficiënt en effectief gebruik van ruimten en middelen.

4. Kaders voor het ontwikkelen van integraal accommodatiebeleid

De gemeenteraad heeft eerder de kaders vastgesteld voor het ontwikkelen van integraal accommodatiebeleid. Deze volgende uitgangspunten zijn vastgelegd in het raadsprogramma 2006-2010:

- a) er dient gestreefd te worden naar een optimale bezetting van multifunctionele gebouwen;
- b) er wordt terughoudend omgegaan met het privatiseren van gebouwen;
- c) zodra de accommodatienota gereed is zullen het subsidiebeleid en het accommodatiebeleid in samenhang definitief worden vastgesteld;
- d) het totaal van subsidiebeleid en accommodatiebeleid mag in samenhang niet leiden tot financiële problemen voor de eigenaren en gebruikers (geen bezuiniging).

Daarnaast heeft de discussie tijdens de behandeling van de "Discussienota accommodatiebeleid" op 11 september 2006 in het raadsplein geleid tot enkele opmerkingen, die als volgt samengevat kunnen worden:

- Het privatiseren van accommodaties moet ook in de toekomst een vrije keuze zijn van de verenigingen/instellingen, met de aantekening dat daarbij wel voorwaarden gesteld moeten worden voor ondermeer onderhoud en reserveringen, alsmede het toezicht hierop;
- Huisvestingsmogelijkheden dienen per geval, of in ieder geval per cluster, bekeken te worden, waarbij kostendekkende huur uitgangspunt is;
- De huisvestingscomponent dient ook bij geprivatiseerde accommodaties in de subsidie meegenomen te worden;
- Garantstellingen dienen - met name voor sportverenigingen - gehandhaafd te worden.

5. Invoeringstraject accommodatiebeleid

Over het accommodatiebeleid is tot op heden veel gesproken, maar tot concreet beleid heeft dat nog niet geleid. Het is moeilijk om in zijn algemeenheid noodzakelijke keuzes te maken, omdat de situatie per beleidsveld anders ligt. De huisvesting van functies blijft altijd een middel en is dus geen doel op zich. Het accommodatiebeleid moet het beleid per beleidsveld (binnensport, buitensport, sociaal cultureel, jeugd, zorg, etc.) ondersteunen.

Huisvesting is net als subsidieverstrekking een belangrijk sturingsinstrument. Het accommodatiebeleid dient middels een huisvestingscomponent geïmplementeerd te worden in de Algemene Subsidieverordening. Om tot een huisvestingscomponent (huurcompensatie) te komen is het eerst noodzakelijk per accommodatie – op een eenduidige, transparante manier - de huurprijs vast te stellen. Dit stuk is als eerste stap in het gehele proces gericht op een model voor de berekening van de huurprijs. Het berekenen van een huurprijs kan op verschillende manieren. In paragraaf 7 staan deze berekeningsmethodieken vermeld met daarbij de eventuele voor- en nadelen.

Voordat er een huurprijs berekend kan worden is het echter van belang, dat alle relevante gegevens per accommodatie – binnen de reikwijdte van het proces - in kaart zijn gebracht. De accommodaties die in het invoeringstraject worden meegenomen zijn:

- Alle sportaccommodaties, behalve commerciële bedrijven;
- Alle accommodaties in gemeentelijk eigendom met een functie op het gebied van welzijn, sociaal-cultureel werk, cultuur of zorg;
- Alle accommodaties in particulier eigendom met een functie op het gebied van welzijn, sociaal-cultureel werk, cultuur of zorg, waarmee de gemeente een indirecte relatie heeft (bijvoorbeeld door subsidiëring van de gebruiker).

Voor de onderwijsvoorzieningen is een Integraal Huisvestingsplan (IHP) onderwijs vastgesteld. Deze accommodaties worden daarom niet meegenomen in dit proces.

6. Inventarisatie en clustering accommodaties

Alvorens bepaald kan worden welke methodiek het meest wenselijk is voor het berekenen van de huurprijs, zal inzichtelijk gemaakt moeten worden waar de gemeente Geldrop-Mierlo op dit moment staat. Kortom, wat heeft de gemeente concreet aan welzijns- en sportaccommodaties en wat wordt er op de vrije markt geboden op dit gebied.

Inventarisatie

Er is een inventarisatie gemaakt van alle welzijns- en sportaccommodaties. Alle relevante gegevens van de accommodaties zijn verwerkt in een overzicht (onder meer de WOZ-waarde, de eigenaar, de gebruikers, exploitatiekosten, kapitaallasten, etc.).

De totale uitgaven per accommodatie/object (kostprijs) en de inkomsten zijn in afzonderlijke kolommen vindt u ook terug in de overzichten.

Het vaststellen van de huidige huurprijzen en de huurcompensaties maakt het mogelijk een vergelijking te maken met de nieuw te berekenen huurprijzen per accommodatie/object.

Clustering

Vanwege de diversiteit zijn de accommodaties geclusterd naar aard. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen binnen- en buitensportaccommodaties en onderscheid naar beleidsveld.

Vervolgens is het mogelijk om de diverse clustercombinaties met elkaar te vergelijken. Dit kan door per accommodatie op objectniveau te vergelijken (o.a. op m²), maar ook ten aanzien van omvang en faciliteiten. De verschillen en overeenkomsten kunnen door het vergelijken inzichtelijk worden gemaakt.

7. Mogelijke methodieken om te komen tot een huurprijs

Uw gemeenteraad heeft in het initiatiefvoorstel herontwerp processen onder meer aangegeven, dat het gemeentelijk vastgoed kostendekkend dient te zijn. U stelt voor om het vastgoed, dat op dit moment niet kostendekkend is, ieder jaar met een bepaald percentage rendabeler te maken tot er sprake is van 100% kostendekkendheid. De huren mogen daarbij in principe niet meer stijgen dan de prijsindex (terwijl daarentegen de kostprijs stijgt met de inflatiecorrectie). Gelet op het grote verschil tussen bijvoorbeeld de kostprijs van de sportparken in gemeentelijk eigendom (€ 955.237,- volgens de begroting 2008) en de werkelijke inkomsten op dit moment (€ 244.722,-) is dit niet realistisch. Er is een gat van € 710.515,-, dat u met het rendabel maken van accommodaties wilt dichten. Deze operatie is een onmogelijke opgave.

Het kostendekkend maken van gemeentelijk vastgoed betekent, dat de bruto huurprijs gelijk wordt gesteld aan de kostprijs (volgens de gegevens uit de gemeentelijke begroting). De kostprijs bestaat uit 2 delen:

- de netto huurprijs (het bedrag dat doorberekend wordt aan de beheerder/gebruiker van een accommodatie en voortkomt uit de huurprijsberekeningsmethodiek);
- de huurcompensatie (subsidie) = bruto huurprijs (kostprijs) -/- netto huurprijs.

Het gaat nu om het bepalen van de netto huurprijs.

De netto huurprijs kan op verschillende manieren berekend worden. Hieronder geven wij u een overzicht van de mogelijke methodieken. Tevens wordt daarbij aangegeven wat de voor- en

nadelen zijn. Voor alle duidelijkheid dient hier nogmaals vermeld te worden, dat er bij het CBS, de NVM-makelaars en het Ministerie van VROM geen gegevens beschikbaar zijn voor incurante vastgoedobjecten. Noch bij deze organisaties noch bij de Waarderingskamer onroerend goed, zijn genormeerde huurprijzen van accommodaties bekend.

Evenmin zijn gemeenten bekend die genormeerde huurprijzen hanteren. Dit betekent, dat we op eigen kracht en naar eigen inzicht een berekeningsmethodiek moeten ontwikkelen.

De volgende methodieken zijn denkbaar:

- a) WOZ-waarde
- b) Gecorrigeerde vervangingswaarde
- c) Kostprijs
- d) Benchmarkgegevens (afstemmen tarieven op de omgeving)
- e) Het om niet beschikbaar stellen van een accommodatie
- f) Puntensysteem voor binnen- en buitensportaccommodaties
- g) Activiteiten
- h) Stichtingskosten
- i) Vraagfinanciering

8. Voor- en nadelen van de verschillende methodieken

Niet al deze methodieken zijn – om uiteenlopende redenen – geschikt om een (netto) huurprijs te berekenen.

In deze paragraaf geven wij een korte toelichting op de verschillende methodieken, om tot de berekening van een (netto) huurprijs te komen. In paragraaf 9 geven wij vervolgens aan welke methodieken gekozen zijn en vervolgens zijn uitgewerkt.

8.1. WOZ-waarde

Een vaak gehanteerd systeem is huurprijsberekening op basis van de WOZ-waarde van een welzijn- en sportaccommodatie. In deze waarde is de ligging en de kwaliteit van een object verwerkt, zodat dit in de eindwaarde (taxatiewaarde) tot uitdrukking komt. Hiermee wordt tevens aangesloten bij het taxatiesysteem, dat wordt gehanteerd door de Rijksbelastingdienst voor objecten, zijnde niet-woningen zoals bijvoorbeeld bedrijfspanden.

De WOZ-waarde wordt inmiddels jaarlijks door de gemeentelijke taxateur geactualiseerd. Hierdoor is het een betrouwbare factor in deze berekeningsmethodiek, die representatief is voor de marktwaarde van een incurant object. De betreffende taxatiegegevens zijn overigens al beschikbaar en brengen voor de gemeente dus geen extra onkosten met zich mee.

De wijze waarop de huurprijs met behulp van de WOZ-waarde wordt berekend is verder uitgewerkt in paragraaf 9 van deze nota en de overzichten in de bijlagen.

8.2. (Gecorrigeerde) vervangingswaarde

In het kader van de herontwerp processen wordt momenteel onderzocht of, en zo ja hoe het vastgoedbeheer ondergebracht kan worden in één afdeling of cluster binnen de gemeentelijke organisatie. Daarvoor is regelmatig contact geweest met de vastgoedafdeling van de gemeente Helmond. Tijdens deze bijeenkomsten is ook kort gesproken over de methodiek, die Helmond hanteert bij het bepalen van de huurprijs. Bij het berekenen van de huurprijs voor nieuw gebouwde welzijnsaccommodaties wordt uitgegaan van de stichtingskosten. Bij bestaande welzijnsaccommodaties wordt de huurprijs bepaald op basis van de gecorrigeerde

vervangingswaarde. De gemeente Helmond heeft hier goede ervaringen mee. Daarom hebben wij deze methodiek in paragraaf 9 nader uitgewerkt.

8.3. Kostprijs

De gemeenteraad heeft in het initiatiefvoorstel herontwerp processen onder punt 5 als uitgangspunt aangegeven, dat gemeentelijk vastgoed kostendekkend dient te zijn. De methodiek die daarbij het beste aansluit is de berekening van de huurprijs op basis van de totale kostprijs. De kosten van de gemeentelijke accommodaties zijn relatief gemakkelijk terug te vinden in de begroting.

Om de kostprijs te kunnen berekenen, moeten er afwegingen worden gemaakt over welke onderdelen wel of niet opgenomen worden in de kostprijs. Vervolgens dient de gemeenteraad te bepalen welk percentage van de kostprijs in rekening wordt gebracht bij de gebruiker/beheerder.

Voordelen van deze methodiek zijn:

- De relatie tussen de werkelijke kostprijs en het huurtarief wordt inzichtelijk;
- Goed te verantwoorden.

Nadelen zijn:

- Er is geen directe relatie tussen de kostprijs en de gebruiksmogelijkheden;
- De kosten in de begroting zijn voor een belangrijk deel historisch bepaald op basis van verschillende uitgangspunten.

Vanwege het beleidsuitgangspunt van de gemeenteraad wordt in paragraaf 9 en in de bijlagen de methodiek kostprijs verder uitgewerkt.

8.4. Benchmarkgegevens

In de afgelopen jaren is meerdere malen aangegeven, dat het ontwikkelen van accommodatiebeleid een zeer complexe materie is (zie ook opmerking onder paragraaf 7 in deze nota). Niet duidelijk is hoe gemeenten in de regio hiermee in de praktijk omgaan. Welke huurtarieven worden er gehanteerd voor sportaccommodaties en welzijnsgebouwen? Op basis van welke methodiek wordt de huurwaarde berekend en hoe wordt deze doorberekend aan beheerders en gebruikers van (gemeentelijke) accommodaties? Om hier meer zicht op te krijgen kan informatie ingewonnen worden bij de regiogemeenten. Wellicht dat met de verkregen gegevens het wiel niet uitgevonden hoeft te worden. De resultaten van het benchmarkonderzoek vindt u terug in paragraaf 9 en in de bijlagen.

8.5. Het om niet beschikbaar stellen van een accommodatie

Bij de meeste methodieken wordt een bruto huurprijs berekend, die vervolgens middels een subsidie weer (deels) gecompenseerd wordt. Een methodiek die daarvan afwijkt is "het om niet beschikbaar stellen van een gemeentelijke accommodatie". Aan de gebruiker wordt geen huurprijs in rekening gebracht. De onderhoudskosten voor de gebruiker kunnen op basis van een huurcontract wel voor rekening van de gebruiker komen.

Bij deze methodiek is er geen sprake van enige gelijkheid. De ene organisatie kan gratis gebruik maken van een groot, duur pand en de ander heeft gratis de beschikking over een vervallen onderkomen. Enige sturing is bij deze methodiek nauwelijks mogelijk en daarom ook niet aan te

raden. Daarnaast is er ook geen sprake van het uitgangspunt van de raad ten aanzien van een kostendekkende huur.

8.6. Puntensysteem voor binnen- en buitensportaccommodaties

Bij de buitensportaccommodaties is er naast de kleedruimten en de kantine sprake van sportvoorzieningen (velden). Het voorzieningenniveau per buitensport- en binnensportaccommodatie verschilt vaak van elkaar. Daarom wordt in verschillende gemeenten voor deze accommodaties een afzonderlijke methodiek gehanteerd, om te komen tot een netto huurprijs. Dit is het zogenaamde puntensysteem, waarbij de verschillen in voorzieningenniveau tot uitdrukking worden gebracht in de netto huurprijs. De huurtarieven zijn gerelateerd aan een basisbedrag per punt. Het systeem is eenvoudig en transparant. Bij deze methodiek komt het uitgangspunt "gelijke kosten voor dezelfde voorzieningen binnen de gehele gemeente" het beste tot zijn recht. Mede gelet hierop wordt het puntensysteem nader uitgewerkt in paragraaf 9 en in de bijlagen.

8.7. Activiteiten

Het berekenen van een huisvestingssubsidie, die alleen gebaseerd is op de uitgevoerde activiteiten, lost de verschillen in ondersteuning op het gebied van huisvestingskosten niet op. De onderliggende juridische- en eigendomsconstructies en de daarbij behorende verkapte subsidies blijven gewoon bestaan. Dus ook de verschillen blijven bestaan. Van enige gelijkheid is geen sprake. Je ontkomt niet aan de nu bestaande huisvestingscompensatie (zoals bij de gebouwen De Prell, D'n Akert en het Oranjeplein waar de gemeente de totale kapitaallasten van de eigenaar voor zijn rekening neemt).

Een ander nadeel is, dat de jaarlijkse activiteiten van een organisatie nogal eens wisselen (dit komt ook niet overeen met een nieuwe subsidie-controlemethodiek). Verhuizingen van gebruikers van de ene accommodatie naar de andere levert eveneens een nadeel op. Dit heeft uiteraard ook directe consequenties voor de hoogte van de huisvestingssubsidie en de berekening er van. Het is een zeer bewerkelijke manier van werken.

Ten slotte kan hier worden opgemerkt, dat harmonie, fanfares en zangverenigingen op dit moment gesubsidieerd worden op basis van het aantal openbare optredens in de gemeente Geldrop-Mierlo. Omdat deze optredens meestal in de open lucht of in een horecagelegenheid plaatsvinden zijn er nauwelijks huisvestingskosten mee gemoeid. Voor de repetities heeft de vereniging daarentegen wel structurele huisvesting nodig. Deze activiteiten worden in het huidige subsidiebeleid niet voorgoed. Ook hier bestaat dus een discrepantie.

Deze berekeningsmethodiek gaat uit van de uitgevoerde activiteiten en houdt onvoldoende rekening met de accommodatie die daarvoor wordt gebruikt. Verkapte subsidies blijven bestaan. Van een gelijke en rechtvaardige behandeling van soortgelijke accommodaties is geen sprake. Daarnaast vraagt deze methodiek in de uitvoering vanwege de enorme dynamiek een extra beslag op de beschikbare capaciteit van de organisatie. Wij achten deze methodiek daarom niet geschikt voor de berekening van de huurprijzen van welzijns- en sportaccommodaties in Geldrop-Mierlo.

8.8. Stichtingskosten

De methodiek "berekening huurprijs op basis van de stichtingskosten (aanschafwaarde)" wordt in de meeste gevallen alleen toegepast bij nieuwbouw van welzijns- en sportaccommodaties en niet

bij bestaande accommodaties. Het is vaak moeilijk – zo niet onmogelijk - de oorspronkelijke stichtingskosten te achterhalen. Indien deze methodiek toch wordt gebruikt bij bestaande welzijnsaccommodaties, dan wordt er een aanname gemaakt van de stichtingskosten. In het algemeen komen de stichtingskosten niet overeen met de waarde in het economische verkeer. Kosten voor bijvoorbeeld meerwerk, bestrating, afwerking zijn niet inbegrepen in de stichtingskosten maar zijn wel van invloed op de waarde in het economisch verkeer. Dit blijkt ook uit jurisprudentie. Deze methodiek lijkt ons - gelet op de vele nadelen – niet geschikt voor het bepalen van de huurprijs in Geldrop-Mierlo.

8.9. Vraagfinanciering

Als niet (uitsluitend) accommodaties door de gemeente worden gesubsidieerd, maar daarvoor in de plaats verenigingen en/of sporters voor het accommodatiegebruik, worden deze in staat gesteld keuzes te maken uit beschikbare voorzieningen en activiteiten (ook als deze door particulieren worden aangeboden). Theoretisch is het mogelijk elke burger (vanaf een bepaalde leeftijd) over een budget te laten beschikken, dat kan worden besteed aan nader te omschrijven doelen en bij aan te wijzen voorzieningen op het gebied van welzijn en sport.

Deze methodiek heeft enkele voordelen, maar ook een groot aantal nadelige effecten. Voordeel is de keuzevrijheid van de burger en de optimale marktwerking. Bij een evenredige verdeling van de beschikbare middelen profiteert elke burger. Nadelen van de vraagfinanciering is, dat het systeem administratief bewerkelijk is. De budgetten zijn “verhandelbaar”. Burgers kunnen hun budget verkopen aan andere burgers, verenigingen of beheerders van accommodaties. Verder brengt dit systeem een grote verschuiving van lasten met zich mee en is de kans groot, dat verenigingen financieel onder druk komen te staan. De persoonlijke budgetten zullen immers ook worden benut voor andere activiteiten dan die via de gemeentelijke accommodaties worden aangeboden, waardoor traditionele verenigingen de hogere huurprijzen niet meer kunnen compenseren. Accommodaties worden daardoor minder rendabel en dienen afgestoten te worden.

Op grond van de hiervoor vermelde nadelige effecten is de methodiek van vraagfinanciering niet aan te bevelen.

9. De nader uitgewerkte methodieken

Op basis van de beschikbare gegevens over de hierboven beschreven berekeningsmethodieken, om te komen tot een huurprijs, hebben wij de huurprijsberekening op basis van de WOZ-waarde, de kostprijs, de gecorrigeerde vervangingswaarde, de benchmarkgegevens en voor wat betreft de sportaccommodaties het puntensysteem, nader uitgewerkt. In de onderstaande tekst gaan wij hier nader op in. Verder verwijzen wij u naar de bijgevoegde stukken, waarin de berekening van de brutohuurprijs per accommodatie op verschillende manieren staat weergegeven.

9.1. Benchmarkgegevens

Een aantal gemeenten in de regio is telefonisch benaderd met vragen over de hoogte van de huurtarieven voor het gebruik van welzijns- en sportaccommodaties en op welke wijze deze zijn berekend.

De ontvangen informatie is in kaart gebracht. Geconcludeerd kan worden, dat er sprake is van zeer uiteenlopende en plaatsgebonden afspraken. Er is slechts een klein aantal gemeenten in onze regio met een accommodatienota. De meeste gemeentelijke organisaties baseert haar huurprijzen

op historische afspraken en niet op specifiek geschreven beleid op dit terrein. Zij kennen geen uniform accommodatiebeleid. Ook het beheer van accommodaties is in de loop der jaren scheef gegroeid en verschilt enorm van elkaar. De wijze waarop de huurtarieven zijn berekend varieert dus per gemeente. Slechts in een enkel geval is eenzelfde soort methodiek gehanteerd.

Bij het berekenen van de huurtarieven voor buitensportaccommodaties zijn drie regiogemeenten die gebruik maken van bezettingsgegevens, gebruiksduur en –intensiteit. Hierbij wordt onder meer uitgegaan van het aantal uren, dat een sportvereniging per week gebruik maakt van een sportveld. Een soortgelijke methode wordt op dit moment ook gehanteerd door de cluster Sport. Omdat de gebruiksintensiteit elk jaargetij wisselt is dit een zeer arbeidsintensieve methodiek, die veel discussie met zich mee kan brengen. Dit geldt overigens ook voor enkele andere systemen, die in de regio worden gebruikt.

De verkregen informatie is zeer divers, vaak historisch gegroeid en gericht op de lokale situatie (maatwerk). In veel gevallen kan niet aangegeven worden hoe men tot een bepaalde huurprijs is gekomen. De informatie biedt onvoldoende houvast om tot een afgeronde methodiek te komen. Wellicht dat bepaalde elementen uit de verkregen informatie bij de uitwerking van een andere methodiek kan worden gebruikt.

9.2. Huurprijsberekening op basis van de kostprijs

In de eerste berekening zijn bij de wijk- en buurtaccommodaties alleen de gebouwen in gemeentelijk eigendom meegenomen. In een later stadium zullen ook de overige gebouwen in het overzicht worden meegenomen. De huurcompensatie voor particuliere accommodaties zal dan gelijk worden gesteld aan de huurcompensatie voor gemeentelijke accommodaties.

Deze methodiek leert ons dat de gemeentelijk jaarrekening of begroting te weinig houvast biedt. Er zijn accommodaties gerealiseerd met behulp van investeringsreserves en er zijn investeringen in accommodaties ten laste gebracht van de reserves. Hierdoor staan niet altijd alle kosten in de begroting vermeld. Bij sommige gebouwen wordt de kostprijs flink opgedreven door de kapitaallasten. In andere gevallen zijn de kosten al afgeboekt en is er geen sprake van kapitaallasten. Een ander nadeel is, dat er van accommodaties in particulier eigendom geen kostprijsgegevens beschikbaar zijn.

Naar onze mening kleven er te veel nadelen aan deze methodiek en is het daarom niet geschikt om in onze gemeente toe te passen.

9.3. Huurprijsberekening op basis van de WOZ-waarde

Ook bij deze methodiek zijn wij vooralsnog uitgegaan van de gebouwen in gemeentelijk eigendom binnen het cluster wijk- en buurtaccommodaties.

Zoals in paragraaf 8 al is aangegeven wordt de berekeningsmethodiek op basis van de WOZ-waarde door meerdere gemeenten in Nederland gebruikt, om de huurprijs van een incurant object te bepalen. Zeker nu de WOZ-waarde jaarlijks door de gemeentelijk taxateur wordt vastgesteld.

Omdat bij incurante objecten en bedrijfspanden vaak sprake is van huur in plaats van koop gaat een makelaar of de belastingdienst bij de bepaling van de eindwaarde uit van de huurprijs van een pand. Deze huurprijs wordt vermenigvuldigd met een zogenaamde kapitalisatiefactor om de eindwaarde te berekenen. Ook deze kapitalisatiefactor wordt door de taxateur bepaald aan de hand van de ligging, kwaliteit en gebruikswaarde van het gebouw. Op deze manier wordt de

verhouding tussen de huurprijs per m2 en de verkoopprijs per m2 voor het object bepaald. De gemeentelijke taxateur heeft de kapitalisatiefactor voor incurante objecten in Geldrop-Mierlo vastgesteld op 9.

Omdat wij uitgaan van de eindwaarde en op zoek zijn naar een huurprijs passen wij deze systematiek omgekeerd toe. We komen tot een reëel huurbedrag door de jaarlijks vastgestelde WOZ-waarde te delen door een kapitalisatiefactor. Vervolgens kan de huurwaarde gedeeld worden door het aantal m2's verhuurbare ruimte, waardoor voor een accommodatie de m2-prijs zichtbaar wordt. Omdat de WOZ-waarde inmiddels jaarlijks wordt bepaald hoeven we hiervoor geen kosten te maken en kan ook de huurwaarde hierop – indien wenselijk - jaarlijks worden aangepast.

Een mogelijk nadeel van deze systematiek is, dat de omgeving/locatie mee weegt in de bepaling van de waarde. Bij vergelijkbare accommodaties met eenzelfde functie, die op een niet vergelijkbare locatie zijn gevestigd, kan dit leiden tot onevenredige verschillen. Dit is echter slechts één element in de totale beoordeling. De afweging die in deze gevallen bij de waardebepaling door een taxateur is gemaakt, is niet zichtbaar in het taxatierapport. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld het verschil in oppervlakte per accommodatie.

9.4. Huurprijsberekening op basis van het puntensysteem

Het puntensysteem voor binnen- en buitensportaccommodaties wordt in verschillende regiogemeenten toegepast. De wijze waarop hier invulling aan wordt gegeven is in sommige gevallen wisselend. Wij hebben gekozen voor de uitwerking van de minst bewerkelijke en de meest duidelijke en transparante methode. Voor de binnen- en buitensportaccommodaties worden – gelet op de voorzieningen - twee verschillende puntensystemen gehanteerd.

De buitensportaccommodaties worden met elkaar vergeleken op basis van de gebruiksmogelijkheden. Het systeem gaat uit van het toekennen van punten aan de verschillende accommodatieonderdelen. Op basis van de gemeentelijke kosten voor de sportaccommodaties wordt een bedrag per punten berekend. Hierdoor wordt een gelijke vergoeding gevraagd voor accommodaties met dezelfde gebruiksmogelijkheden en is er sprake van een objectieve en uniforme berekeningsgrondslag voor het gebruik van sportaccommodaties. Dit systeem doet recht aan het gelijkberechtigingsprincipe, omdat gelijkwaardige accommodaties in principe tegen gelijke vergoedingen beschikbaar zijn. Doordat de huurtarieven zijn gerelateerd aan een basisbedrag per punt is het systeem eenvoudig, transparant en duidelijk.

Een soortgelijke methodiek is wenselijk en mogelijk voor welzijnsaccommodaties. Omdat hier geen voorbeelden van beschikbaar zijn zal er in Geldrop-Mierlo een eigen systematiek voor deze clusters ontwikkeld dienen te worden, inclusief een inventarisatie van de voorzieningen in de welzijnsaccommodaties door een extern bureau. Gelet op de vraag van uw gemeenteraad, om het totale subsidiebeleid te herzien voor 31 december 2008 (inclusief ontwikkelen accommodatiebeleid) is hiervoor onvoldoende tijd beschikbaar. Deze methodiek verdient om uitgewerkt te worden, vanwege de eenvoud, transparantie en duidelijkheid.

In de bijlagen zijn de puntensystemen voor binnen- én grote buitensportaccommodaties verder uitgewerkt.

9.5. Huurprijsberekening op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde

Als we spreken over welzijn- en sportaccommodaties, dan spreken we over onroerende zaken, die dusdanig specifiek zijn dat de verhandelbaarheid zeer gering is. Met andere woorden, incurante

vastgoedobjecten waarvan onvoldoende referenties beschikbaar zijn om via directe vergelijking een marktwaarde te bepalen. Het kernprobleem bij dit soort accommodaties is het ontbreken van voldoende referentieobjecten. Hierdoor is het taxeren van incurante vastgoedobjecten vaak buitengewoon lastig en ondoorzichtig. Er is weinig bekend over de wijze waarop taxateurs dergelijke waarderungen uitvoeren. Daardoor kan niet bepaald worden of er sprake is van eenduidigheid.

Sommige gemeenten – zoals de gemeente Helmond - zijn van mening, dat er voor het bepalen van een huurwaarde voor objecten als welzijn- en sportaccommodaties geen uniforme methodiek bestaat. Elk object heeft zijn specifieke kenmerken en is niet te vergelijken met andere objecten. Er zal een stukje maatwerk geleverd moeten worden. In eerste instantie wordt uitgegaan van de herbouwwaarde van het object op de datum van de waardebepaling met een vermindering voor technische- en functionele veroudering. Technische veroudering heeft betrekking op kwaliteit, levensduur, bouwjaar en staat van onderhoud voor het object. Functionele veroudering heeft betrekking op de mate waarin het gebouw nog voldoet aan de functie waarvoor het oorspronkelijk is gebouwd, de bezettingsgraad, leegstand en op de mate waarin het object voldoet aan het huidige gebruik (aard en bestemming van het object).

De gecorrigeerde vervangingswaarde is een betrouwbare methodiek, waarbij de waarde wordt vastgesteld door een onafhankelijke derde. Elk vastgoedobject wordt afzonderlijk bekeken en beoordeeld. De mogelijkheden en de tekortkomingen van een accommodatie worden meegenomen in het bepalen van de waarde. Nadeel is, dat het een zeer omslachtige en kostbare methodiek is (de waarde van elke accommodatie zal door een erkend taxateur vastgesteld moeten worden). Wij zijn van mening dat de gecorrigeerde vervangingswaarde - door het ontbreken van vergelijkbare objecten bij incurant vastgoed - een uitermate geschikte methode is om te komen tot een "eerlijke" huurprijs. Het is echter niet mogelijk deze werkzaamheden binnen het huidige tijdspad uit te laten voeren. Het ontwikkelen van accommodatiebeleid zal losgekoppeld moeten worden van de totale herziening van het subsidiebeleid.

10. Advies

Op basis van de verkregen informatie en de ervaringen in andere gemeenten concluderen wij, dat er voor het berekenen van de huurprijs van welzijnsgebouwen drie methodieken in meerdere of mindere mate geschikt zijn. In overleg met de cluster vastgoed (in oprichting) hebben wij de voors en tegens van de verschillende methodieken tegen elkaar afgewogen.

Het berekenen van de huurprijs voor het gebruik van welzijnsgebouwen op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt al enkele jaren met veel succes toegepast in de gemeente Helmond. De getaxeerde waarde is een betrouwbare basis om te komen tot een eerlijke huurprijs. Deze systematiek dient zorgvuldig uitgevoerd te worden door een erkend taxateur en neemt daarom veel tijd in beslag. Omdat de werkzaamheden niet passen binnen het door uw gemeenteraad aangegeven tijdspad, dient het accommodatiebeleid losgekoppeld te worden van het subsidiebeleid.

Het puntensysteem wordt in een aantal gemeenten gebruikt voor het berekenen van de huurprijs voor binnen- en buitensportaccommodaties. Het is een eenvoudige, duidelijke en transparante methode, die voldoet aan de kaderstelling van uw raad op dit punt en ook toegepast kan worden op welzijnsaccommodaties. Voor zover als bekend is er geen enkele gemeente, die deze methodiek ook voor welzijnsaccommodaties hanteert. We zullen hiervoor zelf een systeem moeten ontwikkelen. Allereerst zal een extern bureau de voorzieningen per accommodatie in kaart moeten brengen. Binnen het door uw raad aangegeven tijdspad is hiervoor geen ruimte. Om de

werkzaamheden op een zorgvuldige manier uit te voeren zal ook in dat geval het accommodatiebeleid losgekoppeld dienen te worden van het subsidiebeleid.

Huurprijsberekening op basis van de WOZ-waarde is minder nauwkeurig dan de vorige twee methodieken, maar past wel binnen het tijdpad "totale herziening subsidiebeleid". De benodigde WOZ-gegevens zijn reeds beschikbaar. Er hoeven dus geen extra kosten gemaakt te worden.

Gelet op de beschikbare informatie en de ervaringen die de afdeling Vastgoed van de gemeente Helmond heeft met het toepassen van de gecorrigeerde vervangingswaarde adviseren wij u deze methodiek te hanteren voor de welzijnsaccommodaties. Het uitwerken van een puntensysteem voor welzijnsaccommodaties is het beste alternatief, gevolgd door de berekeningsmethodiek op basis van de WOZ-waarde.

Voor het berekenen van de huurprijzen van binnen- en buitensportaccommodaties gaat onze voorkeur uit naar de puntensystematiek.

Zowel de methodiek op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde (voor welzijnsaccommodaties) als het puntensysteem (voor sportaccommodaties) kunnen vervolgens uitgewerkt worden voor alle welzijns- en sportaccommodaties, inclusief de financiële consequenties.

Indien u in de vergadering van 21 april 2008 geen besluit neemt over de toe te passen berekeningsmethodiek stellen wij u voor het accommodatiebeleid los te koppelen van de totale herziening van het subsidiebeleid. Voor het accommodatiebeleid dient dan een afzonderlijk tijdpad opgesteld te worden.

11. De relatie tussen subsidie- en accommodatiebeleid.

Huisvesting is naast subsidieverstrekking een belangrijk sturingsinstrument, dat wordt ingezet op basis van gemeentelijk beleid. Hiermee worden de rollen van zowel de gemeente als van de gebruikers helder. De instellingen zijn vrij om activiteiten te organiseren, maar de gemeente bepaalt of zij daarvoor huisvesting en/of huisvestingssubsidie "over heeft".

Dit betekent dan ook, dat niet iedere non-profit of maatschappelijke instelling *recht* heeft op gemeentelijke ondersteuning in haar huisvesting. Alleen activiteiten die passen binnen het gemeentelijke beleid komen in aanmerking voor huisvesting met overheidssteun. Deze ondersteuning kan diverse vormen hebben. Hierbij kan gedacht worden aan bemiddeling bij het vinden van huisvesting, het leveren van een financiële bijdrage (subsidie) in de huisvestingslasten, etc.. Het toetsingskader voor het al dan niet passen binnen het gemeentelijk beleid wordt gevormd door het subsidiebeleid. Dit betekent dus, dat alleen erkende organisaties danwel activiteiten die binnen het gemeentelijk beleid passen voor ondersteuning (subsidiering) in aanmerking komen.

De koppeling met het subsidiebeleid wordt onderstreept door in de subsidiërelatie een nadrukkelijke huisvestingscomponent (compensatie van de huisvestingskosten) op te nemen. Het doel is om de huisvesting op een eenduidige, inzichtelijke en zo eenvoudig mogelijke manier te subsidiëren. Deze nota gaat nog niet over het bepalen van de door te berekenen nettohuurprijs voor de (vrijwilligers)organisaties. Hier komen we in een volgend stadium op terug.

12. Clustering

Om welzijns- en sportaccommodaties enigszins naar "aard" vergelijkbaar te maken zijn ze geclusterd. In de bijlagen vindt u hiervan een overzicht.

Er wordt per cluster – indien van toepassing - onderscheid gemaakt tussen:

- accommodaties die in volledig eigendom zijn van de gemeente;
- een combinatie van gemeentelijk eigendom en erfpacht
- erfpacht
- particulier eigendom

Bij de berekening van de huurprijs wordt in eerste instantie uitgegaan van de accommodaties die in gemeentelijk eigendom zijn. Particuliere eigendommen worden in een later stadium gewogen op basis van de gemeentelijke eigendommen. Uitgangspunt is, dat de huurcompensatie voor gemeentelijke accommodaties gelijk is aan de huurcompensatie voor particuliere eigendommen. Bij het bepalen van de huurprijsberekeningssystematiek hebben wij ons gericht op de grote buiten- en binnensportaccommodaties in gemeentelijk eigendom en de wijk/buurtgebouwen in gemeentelijk eigendom.

13. Vervolprocedure

Het invoeren van het accommodatiebeleid loopt parallel aan de totale herziening van het subsidiebeleid. In het onderstaande overzicht wordt aangegeven wat de vervolprocedure is.

Periode	Activiteit	Status
Mrt. 2008	Voorstel ontwikkelen methodiek accommodatiebeleid	Informerend B&W
21/04/2008	Voorstel ontwikkelen methodiek accommodatiebeleid	Besluitvorming Raad
Apr. 2008	Voorstel uitwerken subsidiebeleid n.a.v. discussie evaluatierapport/richtinggevende aanbevelingen en herontwerp processen	Besluitvorming B&W
19/05/2008	Voorstel uitwerken subsidiebeleid n.a.v. discussie evaluatierapport/richtinggevende aanbevelingen en herontwerp processen	Go, no go door Raad
03/06/2008	Voorstellen accommodatiebeleid	Besluitvorming B&W
30/06/2008	Voorstellen accommodatiebeleid	Go, no go door Raad
26/08/2008	Conceptvoorstel herziening subsidiebeleid en nieuwe Alg. Subs. Verordening 2009 > voor inspraak	Besluitvorming B&W
27/08/2008	Start inspraakprocedure herziening subsidiebeleid en nieuwe Alg. Subs. Verordening. Stukken ter informatie doorleiden naar de Raad	Publicatie en informerend naar de Raad
11/11/2008	Vaststellen Alg. Subsidieverordening 2009 G-M	Besluit B&W
15/12/2008	Vaststellen Alg. Subsidieverordening 2009 G-M – verordening van kracht met ingang van 1/1/2009	Besluit Raad

14. Financiële consequenties

In dit stadium beperken we ons tot het beschrijven van de mogelijke methodieken. Op het moment dat een door uw raad gekozen methodiek wordt uitgewerkt, worden de huurprijzen zichtbaar. Pas dan kunnen we – in relatie met de huidige situatie - iets zeggen over de financiële consequenties.