

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	7 juli 2025
Voorstelnummer	D867718
Datum raadsvoorstel	20 mei 2025
Portefeuillehouder(s)	Antoine Tromp
Commissie	Raadscommissie
Datum commissie	17 juni 2025
Soort agendering	
Agendapunt	
Team	Dienstverlening en samenleven - Beleid
Opsteller	Mario Weima
Datum B&W besluit	27 mei 2025
Bijlagen:	2

Onderwerp : Huurcompensatie maatschappelijk vastgoed

Voorgesteld besluit

Een uitname te doen van € 32.125 voor huurcompensatie Ons Podium voor 2025 en ook € 32.125 voor 2026 uit de beleidsreserve Instandhouding Sport en Cultuurvoorzieningen en de bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

Geheimhouding

☐ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

De Wet Markt en Overheid verplicht de gemeente om een kostendekkende huur te vragen voor de panden in haar eigendom om verstoring van de marktwerking te voorkomen. Door te investeren in renovatie en verduurzaming stijgen de kosten van de gemeentelijke panden en daarmee ook de huur. Ook het vervallen van onderverhuurrecht betekent mogelijk inkomensverlies voor de maatschappelijke huurders. We hebben u vorig jaar geïnformeerd de huurstijging te willen compenseren om te zorgen voor een zachte landing en hiervoor de *Beleidsreserve Instandhouding sport en cultuurvoorzieningen* te willen inzetten. U beslist hierover.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

De Wet Markt en Overheid en de daaruit voortvloeiende jurisprudentie verplicht de gemeente tot nieuw huurbeleid. Dit is in ontwikkeling, maar in de tussentijd is compensatie wel nodig voor met name Ons Podium, die sinds 1 januari 2025 een huurstijging heeft van meer dan € 32.000 vanwege de renovatie en uitbreiding van het gebouw, die tot kostenstijging voor de gemeente heeft geleid en daarmee tot een hogere huur.

U hebt op 8 juli 2024 bij de vaststelling van de jaarrekening 2023 een bestemmingsreserve *Instandhouding van sport- en cultuurvoorzieningen* ingesteld.

Er is een Rekenkameronderzoek ingesteld naar directe en indirecte subsidies.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Maatschappelijk vastgoed

De Wet Markt en Overheid verplicht de gemeente om tenminste een kostendekkende huur te vragen voor haar panden in eigendom om verstoring van de marktwerking te voorkomen. Hiervoor is een nieuwe berekeningssystematiek ontwikkeld door de afdeling Vastgoed. Voor maatschappelijk huur hebt u in 2014 het publiek belang gevestigd op een aantal accommodaties. De gebruikers hiervan krijgen een korting op de huurprijs van 30%. Verder komt ook het onderverhuurrecht te vervallen op basis van het Didamarrest met betrekking tot de Wet Markt en Overheid.

In de loop van dit jaar zal nieuw huurbeleid worden opgesteld met daarin de kaders van het onderverhuur en de kostprijsdekkende huur. De invoering van de kostprijsdekkende huur zal gefaseerd plaats vinden om het overleg met de huurders en het opstellen van nieuwe huurovereenkomsten mogelijk te maken. Daarnaast wachten we de resultaten af van het Rekenkameronderzoek inzake de directe en indirecte subsidies af.

Gevolgen voor de gebruikers

De gemeente heeft geïnvesteerd en zal nog investeren in een aantal accommodaties. Hiermee stijgt de kostprijs en daarmee de huur. Met name zal het invoeren van een kostprijsdekkende huur tot een grote kostenstijging leiden bij de buitensportorganisaties. Ook het vervallen van het onderverhuurrecht betekent mogelijk inkomensverlies voor een aantal maatschappelijke organisaties. We kijken met de organisaties naar een alternatief voor

onderverhuur, zoals door het CDA voorgesteld. Op basis van dit overleg en van de uitkomsten van het Rekenkameronderzoek worden alternatieven uitgewerkt in het nieuwe huurbeleid.

Huurcompensatie

Na de investeringen in de muziekschool is het duidelijk geworden wat de nieuwe huur is geworden.

Deze bedraagt ruim € 70.000 ook na aftrek van 30% korting voor maatschappelijkvastgoed, waarvoor het algemeen publiek belang is gevestigd. Dat is een huurverhoging van ruim € 32.000, meer dan 40% huurstijging. Dit dient gecompenseerd te worden.

De inventarisatie van de kosten om een kostprijsdekkende huur te berekenen voor de sportverenigingen is nog niet afgerond. Later zult u een nieuw voorstel ontvangen voor de sport. Hiervoor zal dan nog ruim voldoende geld beschikbaar zijn in de beleidsreserve na uitname van het compensatiebedrag voor Ons Podium.

In afwachting van het nieuwe huurbeleid en de resultaten van het Rekenkameronderzoek wordt u voorgesteld de huurverhoging van Ons Podium 100% te compenseren in 2025 en 2026.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

In het nieuwe huurbeleid zal ook worden ingegaan op de alternatieven die het CDA heeft voorgesteld, zoals de extra te ontvangen huur inzetten om de subsidieplafonds te verhogen, zodat het nettoeffect beperkt blijft. Dat geldt ook voor het alternatief voor het vervallen van onderverhuurrecht, waarbij de gemeente rechtstreeks verhuurt aan derden en de huur voor de hoofdhuurder naar rato wordt verlaagd. Ook zou naar een constructie met een beheerstichting worden gekeken als oplossing hiervoor. Bij het beoordelen van deze alternatieven zal ook de uitkomst van het Rekenkameronderzoek subsidies moeten worden betrokken.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Couleur locale.

RISICO'S

De huurverhoging zet de exploitatie van Ons Podium onder druk. Huurcompensatie van 100% in 2025 en 2026 verlicht deze druk.

FINANCIËN

Dit voorstel betekent een uitname van € 32.125 in 2025 en € 32.125 in 2026 uit de beleidsreserve *Instandhouding Sport en Cultuurvoorzieningen*. Hiervoor is een begrotingswijziging nodig, die u wordt gevraagd vast te stellen.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

PARTICIPATIE

Dit voorstel is besproken met Ons Podium.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na uw besluit ontvangt Ons Podium huurcompensatie.

BIJLAGEN

1. Raadsbesluit
2. Begrotingswijziging

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Geen

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



J. van den Beij-Veenstra
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester