Gemeente Montfoort

RAADSVOORSTEL
ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	207967	Datum Raadsvergadering 13 november 2023
Onderwerp	uitwerking beleidsnotitie inzake exploitatie, onderhoud en beheer gemeentelijk vastgoed	Datum commissievergadering 24 oktober 2023
Portefeuillehouder	Wethouder C. van Dalen	

Voorstel

1 Af te wijken van het kader dat een kostendekkende prijs zoals huur, canon of retributie berekend wordt voor de volgende categorieën/verenigingen, stichtingen en "om niet" de ruimte/terrein beschikbaar te stellen:

- Maatschappelijk bebouwd / monumenten
  - Toren
- Maatschappelijk onbebouwd
  - Stichting Kinderboerderij

2 in te stemmen om voor:

- Maatschappelijk bebouwd /verenigingen en stichtingen
  - Vereniging Oud Linschoten (VOL)
  - Stichting Oud Montfoort (SOM)

Een kostendekkende prijs in rekening te brengen en dit te verhogen in de structurele subsidie voor VOL en SOM.

3 Af te wijken van het kader dat een kostendekkende prijs zoals huur, canon of retributie berekend wordt voor:

- Maatschappelijk bebouwd / verenigingen en stichtingen
  - De Brede Vaart
- Maatschappelijk bebouwd / sport
  - Sporthal Hofland
  - Sport en zalencentrum De Vaart

en voor de maatschappelijke organisaties 2/3 deel kostendekkend te laten zijn.

4 Af te wijken van het kader dat een kostendekkende prijs zoals huur, canon of retributie berekend wordt voor de Hengelsportvereniging Montfoort en de lijn van de visserijwet uit 1963 te blijven volgen.

5 In te stemmen om het kadastrale eigendom gemeente Linschoten Sectie B nummer 764 aangrenzend aan de toren, bij het kadaster te laten corrigeren.

6 In te stemmen om met het bestuur van het Wispelhuis een gebruiksovereenkomst aan te gaan waarin opgenomen wordt dat het bestuur zelf verantwoordelijk blijft voor het dagelijks- en planmatig onderhoud en ter compensatie geen huur betaalt.

7 In te stemmen dat geaccepteerd wordt dat een aantal overeenkomsten niet in overeenstemming zijn met de beleidsnotitie maar dat deze op een natuurlijk moment herzien worden binnen de kaders van de beleidsnotitie.

8 In te stemmen om punt 8 onder Argumenten / Toelichting toe te voegen als hoofdstuk 9 in de beleidsnotitie inzake exploitatie, onderhoud en beheer gemeentelijk vastgoed.

9 In te stemmen om in de beleidsnotitie op pagina 17, 1% van de huuropbrengst te wijzigen in 5%.

Gemeente Montfoort

Kernboodschap
De gemeente Montfoort is eigenaar van vastgoedobjecten. Doordat de financiële consequenties per gebruiker nu in beeld zijn gebracht, is het toch wenselijk om voor bepaalde categorieën af te wijken van de beleidsnotitie.

Bijlage(n)
Beleidsnotitie inzake, exploitatie, onderhoud en beheer gemeentelijk vastgoed

---

Aanleiding
Op 15 maart 2021 heeft de raad een besluit genomen op de beleidsnotitie inzake exploitatie, onderhoud en beheer gemeentelijk vastgoed.
De raad heeft het volgende besloten:
1 Als kader vast te stellen dat een kostendekkende prijs zoals huur, canon en retributie berekend wordt.
2 Als kader vast te stellen dat de financiële consequenties hiervan per gebruiker in beeld worden gebracht en te bekijken of er overgangs- of subsidiemaatregelen nodig zijn.
3 In te stemmen met de beleidsnotitie inzake exploitatie, onderhoud en beheer gemeentelijk vastgoed.

Tevens heeft de wethouder toegezegd dat het afwegingskader voor onderverhuur uitgewerkt zal worden.

De financiële consequenties zijn onderzocht en zijn per vastgoed categorie gebundeld. Bij een aantal huurders binnen de vastgoed categorie wordt niet voldaan aan de uitgangspunten uit de beleidsnotitie en kan de overeenkomst pas open gebroken worden op een natuurlijk moment. Om die reden is het wenselijk om tot die tijd af te wijken van de beleidsnotitie.

Gewenst resultaat
Het gewenste resultaat is dat duidelijkheid is gegeven in de manier hoe de gemeente haar volledige vastgoed kan beheren.

Argumenten / Toelichting
1 Af te wijken van het kader dat een kostendekkende prijs zoals huur, canon of retributie berekend wordt voor de volgende categorieën/verenigingen, stichtingen en "om niet" de ruimte/terrein beschikbaar te stellen.
<u>Maatschappelijk bebouwd / monumenten</u>
Onder deze categorie valt de toren van de Nederlands Hervormde Kerk en ook het aangrenzend object aan de toren.
De toren wordt zowel door de Hervormde Gemeente te Linschoten als ketenpartner SWOM (maatschappelijk belang) (dagelijks luiden van de klok) gebruikt.
Advies: Situatie van de toren niet aan te passen aan de kaders van de beleidsnotitie omdat de verdeelsleutel niet tot nauwelijks te bepalen is. Wel de verantwoordelijkheden voor het gebruik van de toren in een overeenkomst vastleggen.

<u>Maatschappelijk onbebouwd (gemeente eigenaar van de grond)</u>
Advies over het object dat Stichting Kinderboerderij beheert: Situatie niet aan te passen aan de kaders van de beleidsnotitie. De stichting beheert dieren en onderhoudt het terrein met de objecten voor de dieren. Het zou onlogisch zijn als de stichting huur zou betalen. Wel zal de verantwoording over het soort onderhoud in de beheerovereenkomst beter vastgelegd kunnen worden waarbij het vervangen van de eigendommen in

het gemeentelijk MJOP meegenomen kan worden wanneer het totale MJOP in 2024 van alle vastgoedobjecten weer herzien wordt.

2 *In te stemmen om voor Maatschappelijk bebouwd / Verenigingen en stichtingen (VOL en SOM) Een kostendekkende prijs in rekening te brengen en dit te verhogen in de structurele subsidie voor VOL en SOM.*
Vereniging Oud Linschoten (VOL) en Stichting Oud Montfoort (SOM)
De oudheidskamers van Montfoort en Linschoten, SOM en VOL, betalen respectievelijk geen huur (Montfoort) en huur (Linschoten). In beide gevallen is dit minder dan op basis van de vastgestelde kaders uit de beleidsnotitie. Beide oudheidskamers bevinden zich niet in een object dat herontwikkeld wordt. Dit zou inhouden dat VOL per jaar in plaats van € 1.492,50, € 5.156,62 inclusief nuts en servicekosten zal gaan betalen en SOM van € 0,- naar € 12.932,35 inclusief nuts- en servicekosten zal gaan. Het beheren van gemeentelijke museale objecten is een gemeentelijke taak maar is uitbesteed aan SOM als VOL. Beide organisaties beheren veel museale objecten zowel museale objecten van de gemeente als eigen objecten. Al deze objecten zijn in het belang van behoud/versterking van de historische identiteit. Ook zorgen VOL en SOM er voor dat deze objecten toegankelijk worden via tentoonstellingen en er daardoor meer draagvlak komt voor het erfgoed van de kernen Montfoort en Linschoten.
Advies: De ruimten die zowel VOL als SOM permanent in gebruik hebben kostendekkend te verhuren en dit te verhogen in de structurele subsidie voor VOL en SOM.

3 Af te wijken van het kader dat een kostendekkende prijs zoals huur, canon of retributie berekend wordt.
Maatschappelijk bebouwd / verenigingen en stichtingen, De Brede Vaart.
Een deel in de Brede Vaart wordt verhuurt voor incidentele verhuur.
Om kostendekkend te verhuren zal de huidige huur met circa 1/3 deel verhoogd moeten worden. Voor maatschappelijke organisaties wordt dit een forse huurverhoging.
Advies: De kostendekkende huur voor circa 2/3 deel te dekken uit de huuropbrengsten van maatschappelijke huurders zoals dat nu ook het geval is. Circa 1/3 deel zal ten laste blijven komen van de gemeente en heeft dus geen financiële gevolgen.
Maatschappelijk bebouwd / sport, Sporthal Hofland en Sport en zalencentrum De Vaart
Om sporthal Hofland kostendekkend te verhuren zal de huidige huur met circa 1/3 deel verhoogd moeten worden. Voor maatschappelijke huurders wordt dit een forse huurverhoging.
Advies: De kostendekkende huur voor circa 2/3 deel te dekken uit de huuropbrengsten van maatschappelijke huurders zoals dat nu ook het geval is. Circa 1/3 deel zal ten laste blijven komen van de gemeente en heeft dus geen financiële gevolgen.
Voor sporthal de Vaart is niet duidelijk of de lijn van 2/3 en 1/3 op dit moment ook toe te passen is. De reden is dat voor Sporthal de Vaart geen volwaardig (D)MJOP ligt omdat de kleedkamers binnen het project van de herontwikkelingen liggen. Mocht de lijn 2/3 en 1/3 later na herontwikkeling niet te realiseren zijn om welke reden dan ook, dan zal opnieuw afgewogen moeten worden welke verdeling wel toegepast kan worden waarbij ook de Brede Vaart en Sporthal Hofland wordt betrokken om zo wel tot een gelijkwaardige verdeelsleutel ten opzichte van elkaar te komen.
Voor commerciële partijen zal de lijn van de beleidsnotitie gevolgd worden. In samenspraak met SBML zullen de tarieven vastgesteld worden.

4 Af te wijken van het kader dat een kostendekkende prijs zoals huur, canon of retributie berekend wordt voor de Hengelsportvereniging Montfoort en de lijn van de visserijwet uit 1963 te blijven volgen.
Voor de hengelsportvereniging Montfoort de situatie niet aan te passen aan de kaders van de beleidsnotitie, omdat de visserijwet uit 1963 leidend is. Op basis van die wet wordt de overeenkomst aangegaan voor 6 jaar en wordt om de 6 jaar herzien.
Advies: de huidige lijn te blijven volgen.

5 *In te stemmen om het kadastrale eigendom gemeente Linschoten Sectie B nummer 764, aangrenzend aan de toren, bij het kadaster te laten corrigeren.*
De toren had een historisch maatschappelijk doel en is om die reden gemeentelijk eigendom. Uit de historie is niet te concluderen dat het object aangrenzend aan de toren gemeentelijk eigendom is. Onderbouwende stukken ontbreken waaruit dat blijkt.
Advies: Het object aangrenzend aan de toren bij het kadaster te laten corrigeren.

6 In te stemmen om met het bestuur van het Wispelhuis een gebruiksovereenkomst aan te gaan waarin opgenomen wordt dat het bestuur zelf verantwoordelijk blijft voor het dagelijks- en planmatig onderhoud en geen huur betaalt.
Van het object Nieuweweg 2 is de gemeente juridisch eigenaar. Er is geen overeenkomst tussen de gemeente en de vereniging. De gemeente heeft in 1987 eenmalig subsidie gegeven om het gebouw te realiseren. De vereniging heeft de realisatie zelfstandig gedaan en heeft de jaren erna zelf in het gebouw geïnvesteerd. De gemeente heeft na 1987 geen financiële bijdrage meer geleverd aan het gebouw. Ook niet voor het onderhoud aan het gebouw.
Advies: af te wijken van de beleidsnotitie en een overeenkomst aan te gaan met het bestuur van de vereniging waarin opgenomen wordt dat het bestuur zelf verantwoordelijk blijft voor het dagelijks- en planmatig onderhoud en ter compensatie geen huur betaalt.

7 In te stemmen dat geaccepteerd wordt dat een aantal overeenkomsten niet in overeenstemming zijn met de beleidsnotitie maar dat deze op een natuurlijk moment herzien worden. Binnen de kaders van de beleidsnotitie.
We hebben een aantal categorieën (zie bijlage 2, Lijst van vastgoedobjecten, van de bijgevoegde Beleidsnotitie inzake exploitatie, onderhoud en beheer gemeentelijk vastgoed) te weten:

- *Maatschappelijk bebouwd /verenigingen en stichtingen*
  - *Scouting*
  - *Muziekvereniging Ons Genoegen*
  - *Muziekvereniging Ons Genoegen/leegstand*
  - *Muziekvereniging Ons Genoegen/KPJ*
  - *Muziekvereniging Ons Genoegen/Scouting*
  - *Muziekvereniging Sint Carolus*
- *Maatschappelijk bebouwd / ketenpartners*
- *Maatschappelijk bebouwd / sport*
  - *Zwembad/Knopenbad*
- *Maatschappelijk onbebouwd (gemeente eigenaar van de grond)*
  - *Montfoortse IJsclub*
  - *Montfoorts Kunstenaars Collectief*
  - *Manege*
  - *Het Trefpunt*
- *Commercieel onbebouwd*

Deze voldoen niet aan de kaders van de beleidsnotitie, omdat deze nog niet kostendekkend zijn.
Advies: Wijzigingen doorvoeren als duidelijk wordt waar de organisatie gehuisvest wordt en/of op een natuurlijk moment, bijvoorbeeld wanneer de subsidie periode afloopt of als de looptijd van de overeenkomst eindigt, een nieuwe overeenkomst aan te gaan binnen de kaders van de beleidsnotitie, minimaal kostendekkend.

8 In te stemmen om onderstaande tekst toe voegen als hoofdstuk 9 in de beleidsnotitie inzake exploitatie, onderhoud en beheer gemeentelijk vastgoed.

Onderverhuur
Maatschappelijk vastgoed.
Als er goedkeuring is in de huurovereenkomst voor onderverhuur dan is het billijk dat:
Maatschappelijke organisatie die vallen onder de categorie Maatschappelijke bebouwd/verenigingen en stichtingen, Maatschappelijk bebouwd/ketenpartners, maatschappelijk bebouwd/sport, maatschappelijk onbebouwd/sportpercelen en maatschappelijk bebouwd/monument kunnen onderverhuren aan lokale stichtingen en verenigingen, maar wel minimaal kostendekkend zoals vastgesteld in de beleidsnotitie. De onderverhuur opbrengst wordt jaarlijks afgerekend met de gemeente. De huurder ontvangt 5% van de onderverhuur opbrengst om zich zelf te kunnen verbeteren. Onderverhuur aan commerciële partijen is mogelijk, wel marktconform tenzij de kostendekkende prijs hoger is. De onderverhuur opbrengst wordt jaarlijks afgerekend met de gemeente. De huurder ontvangt 5% van de onderverhuur opbrengst voor de eigen stichting of vereniging.
Mocht in de (huur)overeenkomst tussen huurder en eigenaar (gemeente) staan dat er "om niet" gehuurd wordt of gebruik gemaakt wordt van het object, dan is onderverhuur niet mogelijk.
Maatschappelijk bebouwd/kazernes kan niet onderverhuren omdat de VRU "om niet" van het object gebruik maakt. De eigenaar van deze objecten kan wel verhuren aan derden maar wel in overleg met de VRU.
Maatschappelijk onbebouwd kan, mits er een notariële akte is, zelf bepalen of ze al of niet onderverhuren mits de activiteit past binnen het geldende bestemmingsplan, omdat ze zelf eigenaar zijn van de opstal. Als er specifiek iets vermeld is in het recht van opstal over onderverhuur, dan wordt de lijn in het recht van opstal gevolgd.
Voor maatschappelijk onbebouwd/masten wordt verwezen naar de op dat moment geldende nota grondprijsbeleid.
Maatschappelijk bebouwd/commercieel mogen niet onderverhuren tenzij het college hierover een besluit heeft genomen.

Commercieel vastgoed.
Commercieel bebouwd/monument, Commercieel bebouwd, Commercieel onbebouwd mogen niet onderverhuren tenzij het college hierover een besluit heeft genomen.

9 In te stemmen om in de beleidsnotitie op pagina 17, 1% van de huuropbrengst te wijzigen in 5%.
In de beleidsnotitie op pagina 17 staat:
"Huuropbrengsten worden jaarlijks afgerekend met de gemeente. De beheerorganisatie ontvangt 1% van de huuropbrengst om zichzelf te verbeteren, te professionaliseren en te ontwikkelen of kan dit gebruiken in het verbeteren of professionaliseren van het vastgoed."
Advies: het percentage van 1% te verhogen naar 5% en daarmee gelijk te stellen met het percentage bij onderverhuur.

Kanttekeningen en alternatieven
1 Niet af te wijken van het kader dat een kostendekkende prijs zoals huur, canon of retributie berekend wordt voor de volgende categorieën/verenigingen, stichtingen.
Een alternatief is om niet "om niet" de ruimte beschikbaar te stellen voor de genoemde categorieën/verenigingen/stichtingen. Wanneer hiervoor gekozen wordt zal het voortbestaan van de verenigingen of stichtingen onzeker zijn.

2 Niet in te stemmen om voor Maatschappelijk bebouwd / Verenigingen en stichtingen (VOL en SOM) Een kostendekkende prijs in rekening te brengen en dit te verhogen in de structurele subsidie voor VOL en SOM.
Wanneer niet ingestemd wordt om de structurele subsidie te verhogen voor VOL en SOM dan zal VOL en SOM de kostendekkende huur zelf moet betalen. Dit zal consequenties hebben voor het voortbestaan van beide stichtingen.

3 Niet af te wijken van het kader dat een kostendekkende prijs zoals huur, canon of retributie berekend wordt.
Een alternatief is kostendekkende prijs zoals huur, canon of retributie te berekenen. Maatschappelijke organisaties zullen meer huur moeten gaan betalen. Dit zal ten kosten gaan van leden en kan uiteindelijk resulteren in het omvallen van de vereniging of stichting. Om het omvallen van de vereniging of stichting te voorkomen zal gezocht gaan worden naar andere mogelijkheden om de huur te kunnen betalen. Een mogelijkheid zou kunnen zijn dat er subsidie of een hogere subsidie aanvraag gedaan zal worden.

5 Niet in te stemmen om het kadastrale eigendom gemeente Linschoten Sectie B nummer 764, over te dragen aan de Hervormde Gemeente te Linschoten.
Het is niet wenselijk om niet in te stemmen om het recht van opstal te laten corrigeren bij het kas. Het object geeft geen toegevoegde waarde om als onderdeel te zijn van het vastgoed areaal van de gemeente.

6 Niet in te stemmen om met het bestuur van het Wispelhuis een gebruiksovereenkomst aan te gaan waarin opgenomen wordt dat het bestuur zelf verantwoordelijk blijft voor het dagelijks- en planmatig onderhoud en ter compensatie geen huur betaalt.
Als niet ingestemd wordt om voor het Wispelhuis een gebruiksovereenkomst aan te gaan met het bestuur en het bestuur zelf verantwoordelijk te laten houden voor het dagelijks- en planmatig onderhoud en ter compensatie geen huur te laten betalen dan zal dit consequenties hebben voor het voortbestaan van deze vereniging. Ook als er gekozen zou worden om de vereniging ""om niet" eigenaar te laten worden van het gebouw en dan een jaarlijkse retributie te laten betalen zoals vastgesteld in de beleidsnotitie, dan zal dit ook consequenties hebben voor het voortbestaan van deze vereniging.
Wanneer gekozen zou worden om de vereniging huur te laten betalen, ook dan zal dat consequenties hebben voor het voortbestaan van deze vereniging maar zal de vereniging ook een compensatie verwachten van de investeringen tussen 1987 en 2023. Tevens zal het eerst volgende meerjarenonderhoudsplan (MJOP) met het Wispelhuis aangevuld moeten worden.

9 Niet in te stemmen om in de beleidsnotitie op pagina 17, 1% van de huuropbrengst te wijzigen in 5%.
Wanneer niet ingestemd wordt met deze aanpassing, dan zal er een ongelijkheid gaan ontstaan tussen maatschappelijke beheerorganisaties en maatschappelijke organisaties die onderverhuren.

Financiën
De verhoging van de structurele subsidie voor VOL van € 3.664,12 en SOM van € 12.935,35 te verwerken in een wijziging voor de programmabegroting 2024.

Planning en aanpak
Na vaststelling door de raad de betrokken partijen te informeren over de besluitvorming.

Communicatie / Participatie
Na vaststelling door de raad zullen de betrokken partijen door middel van een brief over de besluitvorming geïnformeerd worden. Deze brief zal in overleg met het team Communicatie opgesteld worden.

Gemeente Montfoort

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen
Niet van toepassing.

Toets inclusiviteit
Niet van toepassing.

Montfoort, 22 augustus 2023

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris, de burgemeester,

M.H. van der Veer mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

Gemeente Montfoort | Kasteelplein 5 | 3417 JG Montfoort
Postbus 41 | 3417 ZG Montfoort | T 0348-476400 | info@montfoort.nl
www.montfoort.nl

Gemeente Montfoort

RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 13 november 2023 heeft de gemeenteraad besloten:

1 Af te wijken van het kader dat een kostendekkende prijs zoals huur, canon of retributie berekend wordt voor de volgende categorieën/verenigingen, stichtingen en "om niet" de ruimte/terrein beschikbaar te stellen:

- Maatschappelijk bebouwd / monumenten
  - Toren
- Maatschappelijk onbebouwd
  - Stichting Kinderboerderij

2 in te stemmen om voor:

- Maatschappelijk bebouwd /verenigingen en stichtingen
  - Vereniging Oud Linschoten (VOL)
  - Stichting Oud Montfoort (SOM)

Een kostendekkende prijs in rekening te brengen en dit te verhogen in de structurele subsidie voor VOL en SOM.

3 Af te wijken van het kader dat een kostendekkende prijs zoals huur, canon of retributie berekend wordt voor:

- Maatschappelijk bebouwd / verenigingen en stichtingen
  - De Brede Vaart
- Maatschappelijk bebouwd / sport
  - Sporthal Hofland
  - Sport en zalencentrum De Vaart

en voor de maatschappelijke organisaties 2/3 deel kostendekkend te laten zijn.

4 Af te wijken van het kader dat een kostendekkende prijs zoals huur, canon of retributie berekend wordt voor de Hengelsportvereniging Montfoort en de lijn van de visserijwet uit 1963 te blijven volgen.

5 In te stemmen om het kadastrale eigendom gemeente Linschoten Sectie B nummer 764 aangrenzend aan de toren, bij het kadaster te laten corrigeren.

6 In te stemmen om met het bestuur van het Wispelhuis een gebruiksovereenkomst aan te gaan waarin opgenomen wordt dat het bestuur zelf verantwoordelijk blijft voor het dagelijks- en planmatig onderhoud en ter compensatie geen huur betaalt.

7 In te stemmen dat geaccepteerd wordt dat een aantal overeenkomsten niet in overeenstemming zijn met de beleidsnotitie maar dat deze op een natuurlijk moment herzien worden binnen de kaders van de beleidsnotitie.

8 In te stemmen om punt 8 onder Argumenten / Toelichting toe te voegen als hoofdstuk 9 in de beleidsnotitie inzake exploitatie, onderhoud en beheer gemeentelijk vastgoed.

9 In te stemmen om in de beleidsnotitie op pagina 17, 1% van de huuropbrengst te wijzigen in 5%.

de griffier,

mr. S.G. Meijer

de voorzitter,

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

Gemeente Montfoort | Kasteelplein 5 | 3417 JG Montfoort
Postbus 41 | 3417 ZG Montfoort | T 0348-476400 | info@montfoort.nl
www.montfoort.nl