Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: 61449

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp:
Huurbeleid sportzalen en Sportcentrum De Gelenberg 2024

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:
1. in te stemmen met de notitie Huurbeleid & -tarieven voor Sporthal De Heuvel, sportzaal Horssen en sportzaal De Doorkijk én Sportcentrum De Gelenberg 2024, waarbij:
   a. vanaf 2022 de CPI-index[1] geldt voor de verhuur van de sportzalen en zwembad;
   b. de exploitant van Sportcentrum De Gelenberg het Drutens sportbelang voorop stelt;
   c. het bewegingsonderwijs voorrang heeft en vaste verhuur voor gaat op losse verhuur;
   d. Druturnia vanaf 2024 € 21,- per uur betaalt, gevolgd door een extra huurindex;
   e. de zwemverenging en duikvereniging 4 of 5 zwembanen tegelijk kan huren;
   f. het tarief voor vaste Drutense huurders in 2024 eenmalig stijgt met 10%;
   g. de exploitant vanaf 2025 alleen de CPI-index mag gebruiken;
   h. de exploitant belastingverlagingen moet door berekenen in zijn prijzen;
   i. de exploitant mag werken met sleutelverhuur voor vaste huurders.

Aanleiding
U besluit jaarlijks over de huurtarieven van: Sporthal De Heuvel, sportzaal Horssen en sportzaal De Doorkijk. U verhoogde de tarieven sinds 2013 met gemiddeld 1,37% per jaar met uitzondering van 2014. Toen heeft u de huur eenmalig met 6,75% verhoogd wegens bezuinigingen.

We vinden dat de tarieven van het nieuwe Sportcentrum De Gelenberg in 2024 in verhouding moeten staan tot de dan te bieden hoge kwaliteit. We willen de huurders en gebruikers daarop voorbereiden. Dat vraagt om een eenvoudige jaarlijkse huurindexatie. We bereiden de aanbesteding van de exploitatie van Sportcentrum De Gelenberg voor. We hebben daarom vóór 1 oktober 2021 uw besluit nodig.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
01-03-2021	Memo voor de gemeenteraad / Project Sportcentrum De Gelenberg / nr: 59184
24-09-2020	beslisnota realisatie sportcentrum De Gelenberg / nr: 051112

Gewenst resultaat
Huurders en gebruikers van de sportzalen en het zwembad nu voorbereiden op het nieuwe huurbeleid voor Sportcentrum De Gelenberg, in exploitatie door een marktpartij.

Argumenten
1a CPI-index is transparant, algemeen erkend en veel gebruikt bij onroerend goed
Deze index geldt als standaard voor tariefstijgingen bij de verhuur van onroerend goed. We nemen als peildatum de maand september voor de nieuwe tarieven op 1 januari daarop volgend én 1 augustus daarop volgend (nieuw sportseizoen).

1.b Verzeker de Drutense gemeenschap van redelijke tarieven in De Gelenberg
Neem in de aanbesteding van de exploitatie van het sportcentrum mee dat sportverenigingen én inwoners uit de gemeente Druten een voorkeursrecht hebben. Zie de bijlage voor de definitie van "Drutense huurders".

[1] CPI-index: Consumentenprijsindexatie van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

1.c We bouwen het Sportcentrum voor het bewegingsonderwijs en de vaste huurders
Pax Christi en Druturnia worden hoofdgebruikers van de sportzalen. Hun gebruik moeten we garanderen. De combinatie van Drutens belang en "vaste verhuur" geeft een prioriteitenlijst voor de behandeling van aanvragen door de exploitant. Deze staat in de bijlage.

1d. Druturnia krijgt in De Gelenberg een naar eigen wens ingerichte sportzaal
Druturnia krijgt de beschikking over een naar wens ingerichte moderne sportzaal. We laten onze investering in het tarief terug komen. € 25,- per uur is passend. We laten Druturnia echter aan dit nieuwe tarief wennen. Het starttarief op 1-1-2024 is € 21,-. De exploitant mag volgens de bijlage vanaf 2025 met maximaal 5% per jaar indexeren tot € 25,-.

1e. Het wedstrijdbassin heeft 5 zwembanen in plaats van de huidige 4 banen
Zwemvereniging De Gelenberg en Duikvereniging Mirounga kunnen in het nieuwe zwembad een groter wedstrijdbassin met 5 in plaats van 4 banen huren. De verenigingen zien weinig ruimte voor een huurverhoging, gelet op hun ledenaantal. Laat ze daarom per zwemdiscipline vier of vijf banen "vast huren".

1f. Hoge kwaliteit mag in redelijke tarieven en entreeprijzen terug komen
Sportcentrum De Gelenberg biedt veel meer kwaliteit dan sporthal de Heuvel en het oude zwembad. We nemen onze Drutense huurders en inwoners mee naar de nieuwe Gelenberg. We kiezen voor een eenmalige tariefstijging van 10% op 1 januari 2024 bovenop de dan geldende tarieven voor De Heuvel en het oude zwembad. We ontzien hierbij de zwem- en duikvereniging.

1g. Toepassing van alleen de CPI-index is gebruikelijk in exploitatiecontracten
Het is gebruikelijk om in een overeenkomst met de exploitant vast te leggen dat hij alleen de CPI-index mag gebruiken voor jaarlijkse prijsstijgingen.

1h. Laat belastingverlagingen aan de vereniging of bezoeker toekomen
Mogelijk dat de rijksoverheid of anderen belastingen (mogen) opleggen en/of wijzigen. Dat kan positief of negatief uitpakken voor de exploitant, de huurder en bezoeker. De exploitant moet belastingverlagingen een-op-een verwerken in lagere tarieven en prijzen.

1i. Sleutelverhuur is financieel gunstig voor de exploitant en de vaste huurder
We vinden het prima als de exploitant wil werken met sleutelverhuur. Dit is verhuur waarbij de huurder zelf voor het vereiste toezicht en de begeleiding zorgt.

Kanttekeningen
1. Besluit over de financiële taakstelling voor gemeentebegroting kan dit project raken
We onderzoeken met een Taskforce onze financiële positie voor de jaren 2022-2025. Aanleiding is de herverdeling van Rijksmiddelen die we via het Gemeentefonds ontvangen. Als u besluit geen nieuw zwembad te realiseren, dan stoppen we de aanbesteding en beëindigen we het project. Als we het project voort zetten, dan zijn de nieuwe tarieven bindend in de aanbesteding voor de exploitatie van het nieuwe sportcentrum in 2022.

Financiën
Er ligt een indirecte relatie tussen onze tariefvoorwaarden en de jaarlijkse gemeentelijke bijdrage aan de exploitant van het sportcentrum. Des te hoger de exploitant de tarieven kan opschroeven, des te lager zijn gevraagde exploitatiebijdrage. Dat blijkt tijdens de openbare aanbesteding van de exploitatie in 2022.

Communicatie
Het raadsbesluit wordt onderdeel van de stukken voor de aanbesteding van de exploitatie.

Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: 61449

Inwonersparticipatie
We hebben het nieuwe huurbeleid besproken met: Turnvereniging Druturnia, Zwemvereniging De Gelenberg, Pax Christi college en De Kom. Zij kunnen zich vinden in het nieuwe beleid.

Uitvoering of vervolgstappen
1. Het besluit verwerken in de stukken voor de aanbesteding van de exploitatie van Sportcentrum De Gelenberg.
2. In november 2021 de CPI-index berekenen voor de tariefsstijgingen op 1 januari 2022 en 1 augustus 2022. Deze openbaar bekend maken en mee delen aan: Sporthal De Heuvel, sportzaal Horssen en sportzaal De Doorkijk.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Voorstel
Advies

Bijlagen
1. Memo Huurbeleid- en –tarieven 2024, gedateerd 10 mei 2021
2. Tariefberekening De Gelenberg 2024, gedateerd 10 mei 2021.