

Technische vraag

Zaaknr.: 6195-2023

Technische vraag aan: Jeroen Knikkink

Onderwerp: 8.a Raadsvoorstel Accommodatiebeleid en Tarifiering maatschappelijk vastgoed gemeente Maashorst

1. Er zijn verschillende manieren om kostprijzen te bepalen. Welke methode wordt hier gebruikt?
2. Wat gebeurt er als de kostprijs vanwege de gekozen rekenmethodiek hoger ligt dan commerciële verhuur van vergelijkbare objecten? Dit komt in de praktijk namelijk regelmatig voor.

Indien door de wijzigingen sprake is van een hogere huur dan nu wordt betaald dan wordt dit als we het goed hebben begrepen volledig gecompenseerd via de exploitatiesubsidie. Hierdoor verdwijnt de koppeling met de reden van de compensatie. Dit kan in de toekomst consequenties hebben als bij het bepalen van de exploitatiesubsidie alleen naar de hoogte van het bedrag wordt gekeken zonder te weten hoe dit tot stand is gekomen.

3. Waarom wordt de compensatie niet apart specifiek benoemd als compensatie voor de toegenomen huurkosten?
4. Welke criteria worden gehanteerd om te bepalen of iemand het commerciële of het maatschappelijke tarief moet betalen?

Het maatschappelijke tarief bedraagt 20% van de kostprijs dekkende huur.

5. Waarop is de keuze voor 20% gebaseerd? waarom niet bijvoorbeeld 10% of 30%?

Het aanvragen van subsidies is in de praktijk vaak lastig. Er wordt aangegeven dat de gemeente ondersteuning biedt bij het aanvragen van subsidie.

6. Hoe is dit geregeld?
7. En kan het dan ook zover gaan dat de gemeente de volledige aanvraag doet namens de aanvrager?

Er wordt aangegeven dat de gemeente in een aantal situaties een vangnet is.

8. Worden in dat soort situaties alle kosten door de gemeente gedragen?
9. Wanneer worden de gesprekken met de diverse partijen gevoerd over maatwerk?
10. Waarom niet gekozen om vooraf aan vaststelling van deze notitie met partijen in gesprek te gaan?

Ondertekening:

Datum indiening	:	25-9-2024
Fractie	:	Maashorst Vooruit
Naam indiener	:	Theo de Veer
Ibabs ID nr	:	106

Antwoord op technische vraag

Antwoord door: Jeroen Knikkink

Datum: 26-9-2024

Vraag 1:

Er zijn verschillende manieren om kostprijzen te bepalen. Welke methode wordt hier gebruikt?

Antwoord:

Dit is onderdeel van de uitwerking van het Vastgoedbeleid.

Voor de bepaling van een huurprijs, die alle eigenaarskosten dekt, worden twee methoden gehanteerd, afhankelijk van het type en de functie van het gebouw:

1. Voor maatschappelijk vastgoed wordt de Netto Contante Waarde (NCW) methode gebruikt op basis van kapitaallasten en resterende levensduur. Team Vastgoed beschikt over een te hanteren model dat gebaseerd is op het model dat gebruikt wordt door Bouwstenen voor Sociaal (Facton) en op de parameters, zoals indexeringen en discontovoet, die door en in overleg met team Financiën worden bepaald.
2. Voor commercieel vastgoed wordt de vergelijkingsmethode of kapitalisatiemethode toegepast.

Vraag 2:

Wat gebeurt er als de kostprijs vanwege de gekozen rekenmethodiek hoger ligt dan commerciële verhuur van vergelijkbare objecten? Dit komt in de praktijk namelijk regelmatig voor.

Antwoord:

Dit is ons niet bekend. Dit punt zal hierom worden meegenomen en onderzocht bij de uitwerking van het vastgoedbeleid.

Vraag 3:

Waarom wordt de compensatie niet apart specifiek benoemd als compensatie voor de toegenomen huurkosten?

Antwoord:

Het beleid streeft in de huurverhouding tussen de gemeente en de exploitanten naar een objectiveerbare huurprijs (gekoppeld aan de kostprijs). Daarmee is de huursom uitlegbaar. Vervolgens gaat de gemeente met exploitanten (waarvoor subsidiëring vanwege beleidsmatige overwegingen aan de orde is) in gesprek over de totale exploitatie, waarvan de huur aan de kostenkant een onderdeel is, om te bepalen welke (exploitatie)subsidie aan de orde is.

Het verstrekken van directe huursubsidie heeft ook fiscale consequenties omdat de btw op de investeringen dan in veel gevallen niet verrekenend kan worden.

Vraag 4:

Welke criteria worden gehanteerd om te bepalen of iemand het commerciële of het maatschappelijke tarief moet betalen?

Antwoord:

Indien een huurder een winstoogmerk heeft, wordt een commerciële huur in rekening gebracht.

Het maatschappelijke tarief bedraagt 20% van de kostprijs dekkende huur.

Vraag 5:

Waarop is de keuze voor 20% gebaseerd? waarom niet bijvoorbeeld 10% of 30%?

Antwoord:

Dit is het minimale percentage dat de fiscus accepteert om in aanmerking te komen voor btw-compensatie en is daarmee landelijk gebruikelijk.

Het aanvragen van subsidies is in de praktijk vaak lastig. Er wordt aangegeven dat de gemeente ondersteuning biedt bij het aanvragen van subsidie.

Vraag 6:

Hoe is dit geregeld?

Antwoord:

Dit wordt nog precies uitgewerkt in de implementatiefase van het beleid. Gedacht kan worden aan het organiseren van hulp bij het aanvragen van subsidies.

Overigens worden er op dit moment al enkele malen per jaar informatieavonden voor burgers georganiseerd waarin uitleg wordt gegeven over de subsidiemogelijkheden die er zijn.

Vraag 7:

En kan het dan ook zover gaan dat de gemeente de volledige aanvraag doet namens de aanvrager?

Antwoord:

Nee, een volledige aanvraag is vanuit de noodzakelijke rolzuiverheid niet gewenst. We denken meer aan (hulp bij) het organiseren van ondersteuning door vrijwilligers of maatschappelijke organisaties.

Er wordt aangegeven dat de gemeente in een aantal situaties een vangnet is.

Vraag 8:

Worden in dat soort situaties alle kosten door de gemeente gedragen?

Antwoord:

Dat zal per situatie verschillen. De vangnetfunctie is in het beleid bedoeld in de context dat de gemeente voor de betreffende accommodaties het beheer en exploitatie voor haar rekening neemt of blijft nemen in het geval de gewenste beweging naar samenredzaamheid - waarbij vrijwilligers een rol pakken in het bestuur, het beheer en de exploitatie van een accommodatie – niet of niet volledig vorm krijgt.

Vraag 9:

Wanneer worden de gesprekken met de diverse partijen gevoerd over maatwerk?

Antwoord:

Na vaststelling van het beleid, in de implementatiefase.

Vraag 10:

Waarom niet gekozen om vooraf aan vaststelling van deze notitie met partijen in gesprek te gaan?

Antwoord:

De besturen en de beheerders van wijkaccommodaties zijn betrokken bij de ontwikkeling van het beleid. Veel van de bedoelde maatwerkafspraken spelen in deze accommodaties. Er is dus aan de voorkant meegedacht over de opzet van het beleid.

De maatwerkafspraken zijn onderdeel van een totaalpakket van 'prestatieafspraken' die met de besturen en andere stakeholders in een buurt/kern periodiek worden gemaakt. De gemeente maakt dan met alle betrokken partijen in een buurt/kern afspraken over de doelstellingen, activiteiten en de rol van de accommodatie hierin. Deze werkwijze is ook vastgelegd in het beleid Sterke sociale basis dat in juni 2024 door uw Raad is vastgesteld. Onderdeel van deze afspraken is ook de financiële bijdrage die de gemeente hierin doet. Dit pakken we op in de implementatiefase van het beleid.