structuregroup
passie voor vastgoed

Notitie

Onderwerp: Tarievenbeleid gemeentelijk vastgoed
Project: 21050 - Gemeente Overbetuwe
Opgesteld door: Wybe Zijlstra
Datum: 26 juni 2023

In deze notitie wordt uiteengezet welke stappen er in de afgelopen periode zijn gezet na de evaluatie van de tarievennota in 2021. Dit als achtergrondinformatie bij de ronde tafel sessie van 11 juli 2023, waarin verder ingegaan wordt op het vervolg.

Evaluatierapport tarievennota

In de Raadsvergadering van 5 oktober 2021 is het evaluatierapport van de tarieven voor gebruik van vastgoed in de gemeente Overbetuwe, kenmerk 21rv000048, besproken, dit als vervolg op de in 2018 vastgestelde Visie op Vastgoed. In het visiedocument was opgenomen dat er een duidelijke relatie moet komen tussen de kosten die de gemeente maakt voor haar (maatschappelijk) vastgoed en de tarieven en de huurprijzen die huurders en gebruikers betalen. De evaluatie is uitgevoerd om de huidige relatie inzichtelijk te maken en te toetsen of voldaan wordt aan de wet Markt en Overheid.

Ter voorbereiding op de evaluatie van de tarievennota zijn de werkelijke kosten van het gebruik van het gemeentelijke vastgoed in beeld gebracht. De werkelijke kosten zijn in beeld gebracht middels het berekenen van een kostprijsdekkende huur over een beschouwingsperiode van 30 jaar, in deze berekening zijn alle te verwachten kosten over de beschouwingsperiode vertaald naar een huur in jaar 1:

- Voor de multi-ruimten en het zwembad bestaan de werkelijke kosten uit de eigenaarslasten en de kosten voor klein onderhoud, energie, schoonmaak en beheer.
- Voor de mono-ruimten bestaan de werkelijke kosten alleen uit de eigenaarslasten, de verdere kosten liggen bij de huurder.
- Voor de sportvelden, natuur- en kunstgras, bestaan de kosten alleen uit de eigenaarslasten omdat de verdere kosten hier bij de verenigingen liggen.

Een vergelijking tussen de huidige tarieven en de berekende werkelijke kosten is te vinden in tabel 1.

Onderdeel		Kosten	Tarief 2023	Dekking
Multi - Sportfunctie	per zaaldeel per uur	€ 33,00	€ 14,40	44%
Multi - maatschappelijk	per m2 per uur	€ 0,11	€ 0,11	100%
Mono - maatschappelijk	per m2	€ 83,00	€ 58,80	71%
Mono - commercieel	per m2	€ 63,00	€ 146,50	233%
Mono - servicekosten	per m2	€ 48,00	€ 51,80	108%
Mono - Natuurgrasveld	per veld	€ 15.000,00	€ 2.853,46	19%
Mono - kunstgrasveld	per veld	€ 40.700,00	€ 5.707,21	14%
Multi - Zwembad	per uur	€ 195,00	€ 148,65	76%
Multi - Zwembad vrij zwemmen	per bezoeker	€ 7,00	€ 4,55	65%

Tabel 1 - overzicht tarieven

De in tabel 1 opgenomen dekkingspercentages komen voort uit het percentage van de actuele kosten dat gedekt kan worden met het actuele tarief. Ten opzichte van de tabel uit het evaluatierapport zijn de inkomsten geactualiseerd naar 2023.

De sportvelden worden in tabel 1, en in - het vervolg van deze notitie, gezien als mono-gebruik omdat deze per jaar aan één vereniging verhuurd worden. Wel is met verenigingen afgesproken dat zij de velden openstellen in het kader van open sportparken. Er is dus wel sprake van - multifunctioneel gebruik bij deze velden.

Naar aanleiding van het evaluatierapport is door de Raad gekozen voor het ongewijzigd laten van de tarieven maar het verschil tussen het huidige tarief en het kostendekkkende tarief op de factuur inzichtelijk te maken. Dit is per 1 januari 2022 ook geëffectueerd. Tegelijk met deze keuze is er een unaniem gesteunde motie aangenomen als vervolgstap.

Motie tarievenbeleid

In de raadsbreed aangenomen motie wordt geconstateerd dat de tarieven zoals door gemeente Overbetuwe gehanteerd zich aan de onderkant van de benchmark bevinden en wordt gesteld dat het nu de tijd is om door te pakken naar meer kostendekkendheid in het gemeentelijke tarievenbeleid zonder verenigingen gelijk te confronteren met prijsverhogingen.

In de motie wordt aan het college verzocht:

1. Samen met de Raad een visie te ontwikkelen hoe we willen toegroeien naar meer kostendekkendheid van het tarievenbeleid;
2. Hierin aandacht te besteden aan o.a. het gewenste niveau van kostendekkendheid, het wel of niet meer gelijk trekken van tarieven en de samenhang met het STA beleid.
3. Te kijken in hoeverre we invulling kunnen geven aan het zorgdragen dat juist ook in de kleine kernen van onze gemeente accommodaties beschikbaar blijven door bijvoorbeeld een 1e veld goedkoper te maken dan een 12e veld.
4. Dit voorstel uiterlijk in december 2022 aan de Raad voor te leggen.

Ronde tafel sessie tarievenbeleid 2022

Als vervolg op de motie is er op 29 juni 2022 een ronde tafel sessie met de raad geweest over de tarieven van het gemeentelijke vastgoed. In de ronde tafel sessie zijn een aantal scenario's met de raad besproken, dit waren allemaal scenario's waarbij gekeken is naar een koppeling van kosten met opbrengsten, scenario's op technische gronden in lijn met de vraag vanuit de Raad verwoord in de motie.

In de gevoerde discussie bleek de vraag van de Raad breder te zijn dan vorig jaar opgenomen in de motie. Men wil ook graag onderzocht hebben wat de mogelijkheden zijn van compensatie van een tarief dat een relatie heeft met de kostprijs middels subsidies. Bij de uitwerking van deze vraag wil men ook graag dat de verenigingen betrokken worden.

Vervolg

Ter uitvoering van de motie en het verzoek vanuit de ronde tafel sessie is gekeken naar welke keuzemogelijkheden, knoppen waar aan gedraaid kan worden, er zijn om een koppeling te maken tussen de huidige tarieven en een kostendekkend tarief. Er zijn keuzemogelijkheden op verschillende vlakken:

- Het verlenen van subsidies ter dekking van hogere tarieven voor verenigingen.
- Het verlenen van een korting op een aantal uren of velden.
- Een koppeling van het tarief aan een (minimaal) percentage van het kostprijsdekkende tarief.

Tijdens de ronde tafel sessie van 11 juli 2023 wordt verder ingegaan op bovengenoemde opties en de voor- en nadelen die er aan de verschillende opties hangen.