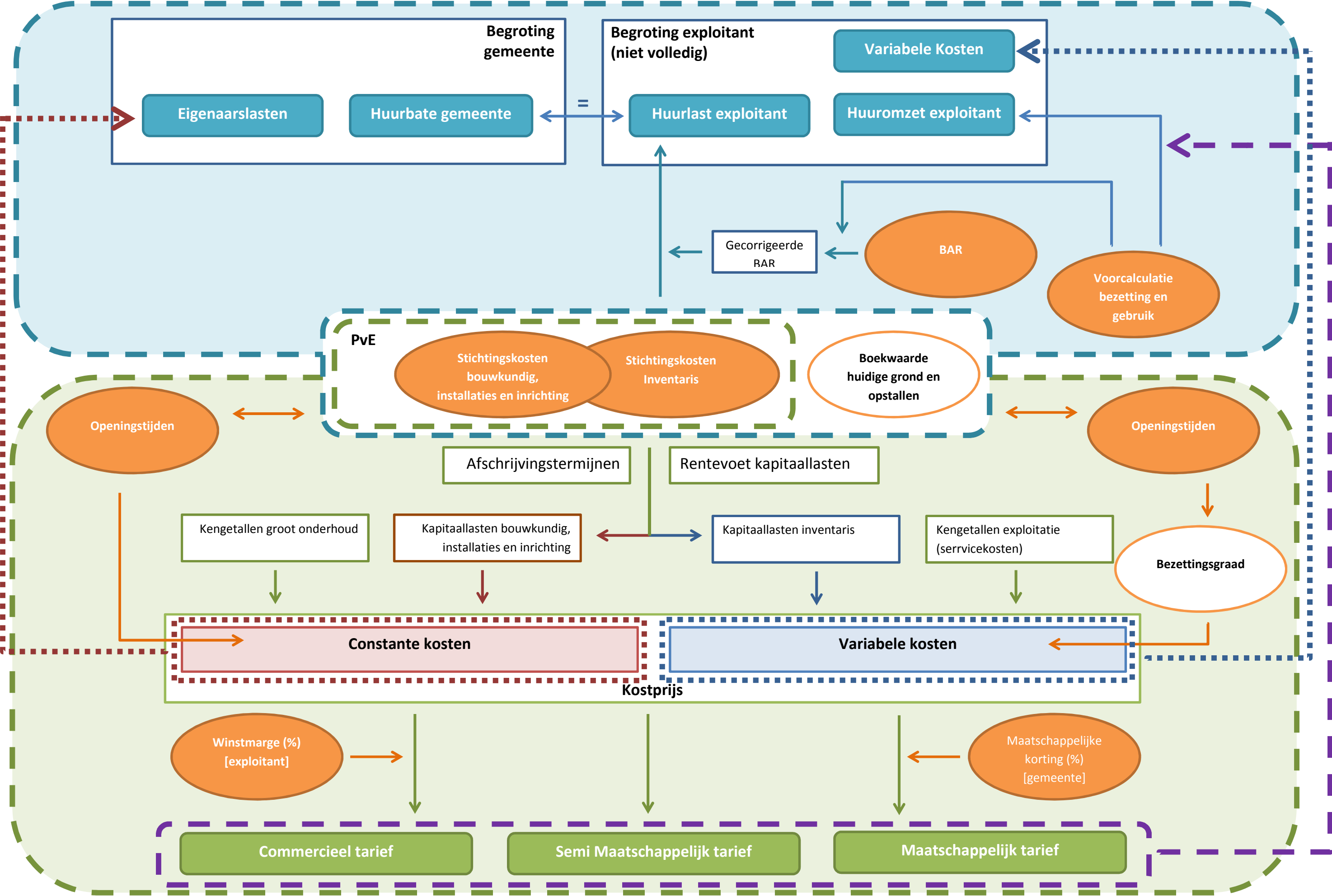


Schematische weergave berekeningsmethodiek huurharmonisatie



Toelichting berekeningsmethodiek huurharmonisatie

Achterliggende problematiek

In de afgelopen decennia zijn veel gemeentelijke maatschappelijke accommodaties gebouwd. Door een samenloop van omstandigheden (demografische ontwikkelingen, economische crisis, individualisering) is het gebruik van deze voorzieningen gewijzigd en vaak ook verminderd.

In de loop der tijd is ook financiële scheefgroei ontstaan, omdat (ruimtes in) accommodaties werden verhuurd tegen (veel) te lage huurtarieven. De doorberekende huurtarieven staan niet in verhouding met de kosten van de accommodaties. Onder gebruikers is een gewenning ontstaan dat (veel) te lage huurtarieven normaal zijn. Deze lage huurtarieven zijn ook opgenomen in de begrotingen van de verenigingen.

De huurinkomsten van de accommodaties dekken door een combinatie van bovenstaande omstandigheden (al langere tijd) niet meer de kosten voor het beheer en exploiteren van de accommodaties. De financieel-maatschappelijke bijdrage die de gemeente moet leveren is onvoldoende gefundeerd en gebaseerd op de verkeerde uitgangspunten.

Te lage huurinkomsten leiden in veel gemeenten en ook in de gemeente Loon op Zand tot knelpunten op het gebied van capaciteit, de wijze van gebruik en de staat van onderhoud.

Op (korte) termijn zal deze aanpak ook van invloed zijn op de wijze waarop het beheer van onze accommodaties kan worden ingericht. De hoogte van huurinkomsten hebben een forse invloed op de hoogte van de totale omzet.

Huurharmonisatie is onvermijdelijk en moet integraal worden doorgevoerd bij al het (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed. Als slechts naar één accommodatie op zichzelf wordt gekeken, zullen lang niet altijd de juiste afwegingen gemaakt kunnen worden en worden de accommodaties elkaars concurrenten.

Resultaat huurharmonisatie

Met huurharmonisatie wil de gemeente Loon op Zand bereiken dat de huurtarieven voor gebruikers, de huurprijzen voor beheerders / exploitanten en de financiële gevolgen voor de gemeente volgens 1 systematiek worden berekend voor al het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.

Ook voor maatschappelijk vastgoed waar de gemeente op indirecte wijze financieel betrokken is, wil de gemeente deze berekeningssystematiek gaan hanteren.

Financieel

Gebruikers moeten aan beheerders / exploitanten een duidelijk huurtarief betalen. Dit huurtarief kan per accommodatie en per afzonderlijke ruimte verschillend zijn. Maar de manier waarop het uurtarief tot stand komt is hetzelfde.

Een exploitant kan uit commercieel oogpunt aanvullende afspraken maken met gebruikers, maar binnen de door de gemeente gestelde kaders.

Exploitanten weten vooraf en tijdens de exploitatie wat de huurtarieven zijn, welke potentiële huuromzet zij met deze tarieven kunnen halen en welke huurlast en overige lasten zij verschuldigd zijn aan de gemeente.

De gemeente weet welke financiële gevolgen de bouw en exploitatie van een maatschappelijke accommodatie heeft voor de gemeentelijke begroting voor de korte en lange termijn.

Navolgbaar en uitlegbaar

Een belangrijke voorwaarde van de berekeningssystematiek is dat deze op elk moment uitlegbaar is en ook te begrijpen (navolgbaar is) voor zowel gebruikers, exploitanten als de gemeente (ambtelijk en bestuurlijk).

Legenda

