Onderwerp: Project Sportcentrum De Gelenberg Gemeente Druten
Memo Huurbeleid en -tarieven 2024
Aan: Stuurgroep
Van: Léon Daemen
Bijgewerkt: 10 mei 2021
Bijlagen: Tariefoverzicht Druten & Wijchen

De Stuurgroep verzocht om een memo over de huurtarieven voor het nieuwe sportcentrum.

Aanleiding
De raad besluit jaarlijks over de huurtarieven van sportzalen in Druten. De vraag is of de tarieven van het zwembad en sporthal De Heuvel in verhouding staan tot de in 2024 te bieden hoge kwaliteit in het nieuwe sportcentrum. We bereiden de aanbesteding van de exploitatie voor. We hebben vóór 1 september 2021 een raadsbesluit nodig.

De raad verhoogde de tarieven sinds 2013 met gemiddeld 1,37% per jaar met uitzondering van 2014. Toen heeft de raad de huur eenmalig met 6,75% verhoogd wegens bezuinigingen. De tarieven voor 2021 staan op bijlage 1.

We adviseren om de raad een beslisnota voor te leggen met de volgende beslispunten.

1. Sporthal

De gemeente Druten verhuurt zelf geen sportzalen. Voor Sporthal De Heuvel, sportzaal Horssen en sportzaal De Doorkijk stelt de gemeenteraad jaarlijks huurtarieven vast. Doel is om de tarieven, die de exploitant vraagt, te maximeren. De oorsprong ligt in het verleden toen de gemeente de sportzalen verhuurde. De gemeenteraad indexeert de tarieven jaarlijks[1].

A. Consumentenprijsindex als grondslag
We willen de Consumentenprijsindex[2] (CPI-index) gaan gebruiken voor de verhuur van al ons maatschappelijk vastgoed. De CPI-index is transparant, algemeen erkend en veel gebruikt bij de verhuur van onroerend goed. De index werkt met vast staande peildata voor de verhoging van huurtarieven. We nemen standaard als peildatum de maand september voor het vast stellen van de nieuwe tarieven op 1 januari daarop volgend én 1 augustus daarop volgend (nieuw sportseizoen). Zie voorbeeld op bladzijde 4. Met een raadsbesluit over deze grondslag vervalt het jaarlijkse raadsbesluit in november over huurtarieven voor sportzalen.

B. Borg het Drutens sportbelang
We realiseren en onderhouden ons maatschappelijk vastgoed vooral voor de Drutense gemeenschap. We willen bij de aanbesteding van de exploitatie van het nieuwe sportcentrum redelijke tarieven borgen voor bestaande en nieuwe Drutense (binnen-)sportverenigingen. We vinden het minder van belang wat een exploitant rekent aan huurders van buiten de gemeente. We definiëren "Drutense huurders" daarom als:
- verenigingen, organisaties en initiatieven wiens leden, cliënten, deelnemers voor minimaal 50% in de gemeente Druten woonachtig zijn én
- die sportieve, sociaal culturele en maatschappelijke activiteiten organiseren zonder winstoogmerk.

C. Vaste en incidentele verhuur / gebruik[3]
We maken onderscheid tussen verenigingen en scholen die een sportzaal op vaste momenten willen gebruiken en degenen die incidenteel of eenmalig een sportzaal huren. Een sportseizoen loopt grofweg van augustus tot juli. We definiëren "vaste verhuur" als een periode van minimaal 16 weken. We vinden dat aanvragen:

---

[1] Het raadsbesluit geldt niet voor sportzalen in dorpshuis De Lier en Kulturhus de Meent.
[2] Zie de toelichting op de laatste bladzijde.
[3] Als scholen normatief recht hebben op ruimte voor bewegingsonderwijs dan is geen sprake van huur.

CONCEPT

I. voor bewegingsonderwijs, waar scholen normatief recht op hebben, voorrang hebben op alle aanvragen en
II. om "vaste verhuur" voorrang moet krijgen op incidentele aanvragen.

Conclusie
Als we het Drutens belang combineren met voorrang voor de vaste huurder van een sportzaal, dan geldt de volgende volgorde. De exploitant van Sportcentrum De Gelenberg moet bij aanvragen altijd voorrang verlenen aan:
a. het Drutens bewegingsonderwijs voor primair, speciaal en voortgezet onderwijs;
b. de vaste verhuur boven incidentele verhuur én op volgorde aan de:
- Drutense binnensportverenigingen die competitie spelen[4];
- Drutense binnensportverenigingen, -organisaties en initiatieven;
- Drutense buitensportverenigingen, -organisaties en initiatieven;
- Drutense verenigingen, -organisaties en initiatieven;
- overige (sport-)verenigingen, -organisaties en initiatieven afkomstig van buiten de gemeente Druten;
- door de markt bekostigde organisaties en ondernemingen.

De exploitant moet bij het opstellen van het gebruiksrooster voor het volgende seizoen alle aanvragen volgens bovenstaande prioritering inroosteren. Een vaste huurder uit het lopende seizoen, die zijn huur wil continueren in het volgende seizoen, hoeft daarbij niet te wijken voor een eventuele nieuwe "Drutense huurder".

Beslispunt 1A:
Gebruik vanaf 1 januari 2022 de CPI-index van de maand september voor de jaarlijkse huurverhoging van de tarieven[5] op 1 augustus voor "Drutense huurders", die huren in: de Sporthal De Heuvel, sportzaal Horssen, sportzaal De Doorkijk en het bestaande zwembad.

Beslispunt 1B:
Geef vanaf 1 januari 2022 Drutense huurders voorrang op overige aanvragers bij de verhuur van de sporthal, de sportzalen en het bestaande zwembad.

Beslispunt 1C:
Geef vanaf 1 januari 2022 voorrang aan: het bewegingsonderwijs, gevolgd door de vaste verhuur boven de incidentele verhuur rekening houdend met de conclusie onder argument C.

2. Turnhal / Druturnia

Vanaf 1 januari 2024 kan Druturnia op werkdagen na 16:00 uur[6] exclusief de turnhal in Sportcentrum De Gelenberg huren. We laten de turnhal met toestellen inrichten volgens de eisen en wensen van Druturnia. Vanaf 1 januari 2024 vervallen Druturnia's kosten voor: inspectie, onderhoud en vervanging van haar turntoestellen. Vanaf dan is de exploitant van het sportcentrum hier verantwoordelijk voor. De club hoeft alleen haar eigen losse inventaris te betalen. Onze investering in een grote moderne naar wens ingerichte turnhal mag in het huurtarief terug komen.
Druturnia betaalt in 2021 gemiddeld € 16,65 per uur voor de huur in De Lier en traint daar 33,5 uur per week[7]. De vereniging wil de turnhal in 2024 voor minimaal 33,5 uur per week huren gedurende 40 weken.

Gelet op de kwaliteit van de turnhal zou een tarief van € 25,- per uur in 2024 redelijk zijn. Temeer omdat Druturnia structureel kosten bespaart op de (vervanging van) toestellen. Maar we stellen Druturnia in de gelegenheid om aan dit nieuwe tarief te wennen. We stellen het tarief bij aanvang op 1 januari 2024 vast op € 21,- per uur. De exploitant mag het tarief vanaf

[4] Het moet gaan om een competitie volgens de voorwaarden van een nationale sportbond.
[5] We ronden alle bedragen naar beneden of naar boven af op 10 Eurocent.
[6] Op werkdagen is de turnhal tot 16:00 uur in gebruik door Pax Christi voor bewegingsonderwijs.
[7] 33,5 uur is inclusief 3 uur voor het plaatsen van toestellen. In de turnhal vervallen die 3 uur per week.

CONCEPT

1 januari 2025 jaarlijks indexeren met maximaal 5% per jaar all-in[8] totdat het tarief van € 25,- per uur bereikt is. Vanaf dat moment mag de exploitant uitsluitend indexeren met de CPI-index. In de bijlage staat een voorbeeld berekening.

Beslispunt 2A:
Stel het tarief voor de vaste verhuur aan Druturnia op 1 januari 2024 vast op € 21,- per uur bij een afname van minimaal 33,5 uren per week gedurende 40 weken per jaar.

Beslispunt 2B:
Sta de exploitant toe om het tarief voor de vaste verhuur aan Druturnia vanaf 1 januari 2025 jaarlijks te indexeren met maximaal 5% per jaar tot een tarief van € 25,- per uur is bereikt.

We hebben deze tariefontwikkeling met Druturnia besproken. Druturnia stemt hiermee in.

3. Zwemvereniging De Gelenberg en Duikvereniging Mirounga

Zwemvereniging De Gelenberg en Duikvereniging Mirounga kunnen in het nieuwe zwembad een groter wedstrijdbassin van 25 bij 12,5 meter met vijf banen in plaats van vier banen huren. Dat mag in het huurtarief tot uitdrukking komen. Beide verenigingen zien echter weinig ruimte voor een huurverhoging, gelet op hun ledenaantal. De verenigingen kunnen daarom per zwemdiscipline vier of vijf banen huren, mits het om de vaste verhuur gaat. Deze verenigingen kunnen ook het instructiebad huren tegen 75% van het tarief voor het wedstrijdbassin.

Beslispunt 3:
Leg in de voorwaarden voor de exploitatie van het zwembad vast dat de zwemverenging en de duikvereniging bij vaste huur 4 banen tegelijk mogen huren tegen maximaal 80% van het tarief voor de huur van 5 banen.

4. Exploitatie Sportcentrum De Gelenberg

Via openbare aanbesteding sluiten we met een marktpartij een contract voor de exploitatie van Sportcentrum De Gelenberg. We nemen bij de aanbesteding voorwaarden op waar de toekomstige exploitant zich aan heeft te houden. Hoe meer voorwaarden, des te hoger het ondernemersrisico. Marktpartijen die inschrijven berekenen hun risico en nemen dat mee in hun aanbieding. Het bepaalt de jaarlijkse vaste bijdrage die ze aan de gemeente vragen. Zie de beslispunten in dit memo.

Sportcentrum De Gelenberg biedt veel meer kwaliteit dan sporthal de Heuvel en het huidige zwembad. Dat mag in het huurtarief en de entreeprijzen tot uiting komen. We willen onze Drutense huurders en inwoners mee nemen naar de nieuwe Gelenberg. Voorkom echter dat ze (op termijn) geconfronteerd worden met forse tariefsverhogingen.

We kiezen dus voor een geleidelijke huurstijging voor Drutense huurders en inwoners. Op 1 januari 2024 zetten we eenmalig 10% op de dan te berekenen CPI-index. We ontzien daarbij de zwem- en duikvereniging. We staan de exploitant vanaf 2025 een indexatie toe van jaarlijks maximaal de CPI-index.

De kans bestaat dat de rijksoverheid of andere openbare organen belastingen of accijnzen (mogen) opleggen en/of wijzigen. Dat kan positief of negatief uitpakken voor de exploitant, de huurder en de bezoeker van het sportcentrum. We vinden dat de exploitant belastingverlagingen terug moet geven aan huurders en bezoekers. Hij mag eventuele belastingverhogingen door berekenen in zijn tarieven en entreeprijzen.

We leggen de exploitant geen voorwaarden op voor de (indexatie van) tarieven voor verenigingen wiens leden voor meer dan 50% buiten de gemeente Druten wonen.

We vinden het prima als de exploitant wil werken met zogenaamde “sleutelverhuur’. Dit is verhuur van ruimten en faciliteiten waarbij de huurder zelf voor het vereiste toezicht en de

[8] Dit is 5% all-in. Dus inclusief de jaarlijkse CPI-index.

CONCEPT

begeleiding zorgt. De huurder moet dan wel aan essentiële veiligheidsvoorschriften kunnen voldoen. Sleutelverhuur kan voor de exploitant financieel gunstig zijn met een korting op het huurtarief. Sleutelverhuur komt vooral voor bij de vaste verhuur.

Beslispunt 4A:
Neem het per 1 januari 2024 te berekenen tarief voor sporthal De Heuvel, plus 10%[9] als aanvangshuurprijs voor Drutense huurders voor de vaste verhuur in Sportcentrum De Gelenberg.

Beslispunt 4B:
Neem het per 1 januari 2024 te berekenen tarief voor het oude zwembad, plus 10% als aanvangshuurprijs voor 4 banen voor nieuwe Drutense vaste huurders in Sportcentrum De Gelenberg.

Beslispunt 4C:
Stel het per 1 januari 2024 te berekenen tarief voor Zwemvereniging De Gelenberg en Duikvereniging Mirounga voor 4 banen vast op het tarief van het oude wedstrijdbassin, plus de CPI-index.

Beslispunt 4D:
Reken per 1 januari 2024 voor Zwemvereniging De Gelenberg en Duikvereniging Mirounga voor het instructiebad 75% van het tarief van het oude wedstrijdbassin, plus de CPI-index.

Beslispunt 4E:
Leg in de voorwaarden voor de exploitatie van Sportcentrum De Gelenberg vanaf 1 januari 2024 vast dat de exploitant:
a. gebonden is aan de gevolgen van beslispunt 1A t/m 1C, 2A, 2B, 3, 4A t/m 4D.
b. voor de vaste verhuur aan Drutense huurders en voor individuele bezoekers vanaf 1 januari 2025 alleen de CPI-index mag gebruiken.
c. belastingverlagingen moet en belastingverhogingen mag door berekenen in zijn tarieven en entreeprijzen.
d. mag werken met sleutelverhuur als de huurder aan essentiële veiligheidsvoorschriften kan voldoen.

Kanttekening & risico's
1. De gemeente Druten onderzoekt in 2021 via een Taskforce haar financiële positie. Aanleiding is de voor genomen herverdeling van de Rijksmiddelen die Druten via het Gemeentefonds ontvangt. Dit leidt tot bezuinigingen. Eventuele adviezen van de Taskforce moeten dit voorgenomen raadsbesluit niet door kruisen. De nieuwe tarieven zijn namelijk onderdeel van de aanbesteding voor de exploitatie van het nieuwe sportcentrum in april 2022.
2. De Rijksoverheid kan haar belastingen en accijnzen op huurtarieven en andere diensten van de nieuwe exploitant verhogen. Daar staat de gemeente Druten buiten.

Berekening CPI-index / Categorie 000000 Alle bestedingen (2015 = 100.

Een in een huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), Categorie 000000 Alle bestedingen (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

[9] We ronden alle bedragen naar beneden of naar boven af op 10 Eurocent.

CONCEPT

Voorbeeld:
Het geldende huurtarief op 1 januari 2022 (= wijzigingsdatum) maal het indexcijfer van september 2021 gedeeld door het indexcijfer van september 2020.

CONCEPT