structuregroup
passie voor vastgoed

Notitie

Onderwerp: Tarievenbeleid gemeentelijk vastgoed
Project: 21050 - Gemeente Overbetuwe
Opgesteld door: Wybe Zijlstra
Datum: 1 juni 2022

Deze notitie bevat informatie ter voorbereiding op het rondetafelgesprek over het tarievenbeleid op 29 juni 2022. In deze notitie wordt de historie geschetst en wordt inzicht gegeven in de scenario's voor de toekomst die tijdens het gesprek op 29 juni 2022 besproken kunnen worden.

Evaluatie tarievennota

In de Raadsvergadering van 5 oktober 2021 is door uw Raad kennis genomen van de het evaluatierapport van de tarieven voor gebruik van vastgoed in de gemeente Overbetuwe, kenmerk 21rv000048. Dit evaluatierapport volgde op de op 21 februari 2018 door de gemeenteraad vastgestelde Visie op Vastgoed. In deze nota zijn zeven pijlers opgenomen om uit te werken. Eén van de pijlers, kostendekkende huren, ziet toe op het streven naar een inzichtelijke verdeling van de kosten. Er moet een duidelijke relatie komen tussen de kosten die de gemeente maakt voor haar (maatschappelijk) vastgoed en de tarieven en de huurprijzen die huurders en gebruikers betalen.

Ter toetsing of met het huidige beleid en de huidige tarieven van de verschillende vastgoedobjecten wordt voldaan aan de uitgangspunten van de vastgoedpijler 2, kostendekkende huren. uit de Visie op Vastgoed en of voldaan wordt aan de wet Markt en Overheid is de evaluatie uitgevoerd.

Tabel 4 uit het evaluatierapport (21-10-05.10) is hieronder weergegeven. In deze tabel is inzichtelijk gemaakt wat de kostendekkendheid is van de huidige tarieven voor het gebruik van de verschillende soorten vastgoed.

Onderdeel		Kosten	Tarief 2020	Dekking	Benchmark
Multi - Sportfunctie	per zaaldeel per uur	€ 33,06	€ 13,60	41%	40%-50%
Multi - Maatschappelijk	per m2 per uur	€ 0,11	€ 0,10	91%	60%-75%
Mono - Maatschappelijk	per m2	€ 83,03	€ 55,40	67%	60%-75%
Mono - Commercieel	per m2	€ 62,85	€ 135,25	215%	100%
Mono - Servicekosten	per m2	€ 47,50	€ 47,80	101%	100%
Mono - Natuurgrasveld	per veld	€ 12.500	€ 2.686	21%	25%-40%
Mono - Kunstgrasveld	per veld	€ 46.279	€ 5.373	12%	25%-40%
Multi - Zwembad	per uur	€ 195,28	€ 139,95	72%	50%-75%
Multi - Zwembad vrij zwemmen	per bezoeker	€ 6,86	€ 3,90	57%	50%-75%

Tabel 1 - tabel 4 uit evaluatierapport tarievenbeleid

Naar aanleiding van het evaluatierapport is door uw 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. Tegelijk met deze keuze is er een unaniem gesteunde motie aangenomen als vervolgstap op de keuze om de tarieven vooralsnog ongewijzigd te laten.

Motie tarievennota

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.

Keuzemogelijkheden

Ter uitvoering van de ontwikkeling van de gezamenlijke visie 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 twee vlakken:

- Een koppeling van het tarief aan een (minimaal) percentage van het kostprijsdekkende tarief;
- Het verlenen van een korting op een aantal uren of velden.

Op basis van deze keuzemogelijkheden zijn een aantal scenario's uitgewerkt voor het gebruik van een sporthal/gymzaal en het gebruik van een sportveld met kunstgras of natuurgras. Door het uitwerken van deze scenario's is het ook mogelijk een vergelijk te maken tussen binnensport en buitensport.

Scenario's

De twee basisuitgangspunten voor de uit te werken scenario's worden gevormd door:

- De huidige tarieven vanuit het actuele tarievenbeleid.
- De berekende kostendekkende tarieven waarbij rekening gehouden is met alle kosten van de betreffende voorziening in de gemeentelijke begroting.

De scenario's worden gevormd door de keuzemogelijkheden of een combinatie hiervan:

1. Tarieven aanpassen naar een vast te stellen percentage van het kostendekkende tarief.
2. Tarieven aanpassen naar een vast te stellen percentage van het kostendekkende tarief met daarbij een korting voor een aantal uren of velden.
3. Tarieven aanpassen naar een kostendekkend tarief met daarbij een korting voor een aantal uren of velden.

Scenario 1: Tarieven op een percentage van het kostendekkende tarief

Het vaststellen van een tarief met een percentage van het kostendekkende tarief als ondergrens, hiermee wordt transparant welk deel van de kosten niet doorbelast worden in de tarieven en wordt een directe koppeling gelegd tussen de tarieven en de werkelijke kosten. Voor binnen- en buitensport kunnen verschillende percentages vastgesteld worden.

Scenario 2: Tarieven op een percentage van het kostendekkende tarief met een korting

Dit scenario is gebaseerd op scenario 1 met daarbij een toevoeging dat elke vereniging een korting krijgt op de eerste zoveel uur die zij per jaar bij de gemeente huren of de eerste zoveel velden die zij gebruiken. De korting kan variëren tussen de 0% en 100%, het opgestelde rekenmodel maakt de effecten inzichtelijk. Met dit scenario wordt er aangesloten bij het derde punt uit de motie.

Scenario 3: Tarieven op een kostendekkend tarief met een korting

Het derde scenario lijkt sterk op het tweede scenario behalve dat de basis hier niet gevormd wordt door een tarief dat gebaseerd is op een percentage van het kostendekkende tarief maar dat de basis gevormd wordt door het volledige kostendekkende tarief. Op dit tarief kan een korting verleend wordt gelijk aan de korting in het tweede scenario.

Rekenmodel

Op basis van de drie scenario's is een rekenmodel opgesteld voor zowel binnen- als buitensport waarmee per scenario aan de knoppen gedraaid kan worden, er kan gekeken worden wat het effect is van verschillende percentages of kortingen. Het rekenmodel laat drie effecten zien:

- De totale kosten aan huur voor drie referentieverenigingen, een kleine, een middelmatige en een grote vereniging.
- De kosten voor huur omgeslagen per lid van de drie referentieverenigingen.
- Het effect op de kosten die de gemeente maakt voor de betreffende voorzieningen en die niet verrekend worden in te hanteren tarieven.

Het rekenmodel is beschikbaar tijdens het rondetafelgesprek waar u meegenomen wordt in de effecten van het aanpassen van de scenario's en de kortingen per scenario. In figuur 1 wordt een screenshot gegeven van het ontwikkelde rekenmodel.

Afwegingsscenario's tarieven binnen- & buitensport
Gemeente Overbetuwe

Binnensport

Referentie |Kostprijsdekkend tarief	
Scenario 0 |Tarievennota 2022	
Scenario 1 |Gedeeltelijk kostprijsdekkend tarief	
Percentage kostprijsdekkend	50%
Scenario 2 |Korting voor aantal uren o.b.v. ged. kostprijsdekkend	
Percentage kostprijsdekkend	50%
Aantal uren korting per jaar	300
Korting	30%
Scenario 3 |Korting voor aantal uren o.b.v. kostprijsdekkend	
Aantal uren korting per jaar	600
Korting	50%

gemiddelde kosten zaalhuur per jaar voor vereniging

omvang vereniging	kostprijsdekkend	0	1	2	3
Klein	€ 19.800,00	€ 8.460,00	€ 9.900,00	€ 8.415,00	€ 9.900,00
Middel	€ 59.400,00	€ 25.380,00	€ 29.700,00	€ 28.215,00	€ 49.500,00
Groot	€ 99.000,00	€ 42.300,00	€ 49.500,00	€ 48.015,00	€ 89.100,00

gemiddelde kosten zaalhuur per lid van vereniging

omvang vereniging	kostprijsdekkend	0	1	2	3
Klein	€ 198,00	€ 84,60	€ 99,00	€ 84,15	€ 99,00
Middel	€ 297,00	€ 126,90	€ 148,50	€ 141,08	€ 247,50
Groot	€ 247,50	€ 105,75	€ 123,75	€ 120,04	€ 222,75

verwachte kosten voor gemeente per jaar

totaal binnensport	kostprijsdekkend	0	1	2	3
kosten	€ -	€ 332.640,00	€ 290.400,00	€ 323.070,00	€ 217.800,00
mutatie t.o.v. huidig	100%		13%	3%	35%

Buitensport

Referentie |Kostprijsdekkend tarief	
Scenario 0 |Tarievennota 2022	
Scenario 1 |Gedeeltelijk kostprijsdekkend tarief	
Percentage kostprijsdekkend	25%
Scenario 2 |Korting voor aantal velden o.b.v. ged. kostprijsdekkend	
Percentage kostprijsdekkend	25%
Aantal natuurgrasvelden	1
Aantal kunstgrasvelden	1
Korting	40%
Scenario 3 |Korting voor aantal velden o.b.v. kostprijsde	
Aantal natuurgrasvelden	1
Aantal kunstgrasvelden	1
Korting	80%

gemiddelde kosten veldhuur per jaar

omvang vereniging	kostprijsdekkend	0	1	2	3
Klein	€ 58.500,00	€ 8.370,00	€ 14.625,00	€ 8.775,00	€ 11.700,00
Middel	€ 71.000,00	€ 11.160,00	€ 17.750,00	€ 11.900,00	€ 24.200,00
Groot	€ 142.000,00	€ 22.320,00	€ 35.500,00	€ 29.650,00	€ 95.200,00

gemiddelde kosten veldhuur per lid

omvang vereniging	kostprijsdekkend	0	1	2	3
Klein	€ 292,50	€ 41,85	€ 73,13	€ 43,88	€ 58,50
Middel	€ 78,89	€ 12,40	€ 19,72	€ 13,22	€ 26,89
Groot	€ 88,75	€ 13,95	€ 22,19	€ 18,53	€ 59,50

verwachte kosten voor gemeente per jaar

totaal buitensport	kostprijsdekkend	0	1	2	3
kosten	€ -	€ 619.400,00	€ 548.250,00	€ 600.900,00	€ 421.200,00
mutatie t.o.v. huidig	100%		11%	3%	32%

V1 2 24-05-2022

Figuur 1 - Screenshot rekenmodel