



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

- Datum** : 17 januari 2017
- Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders
- Onderwerp** : Notitie accommodatiebeleid

Samenvatting

Met het vaststellen van de toekomstvisie voor Nia Domo is door de gemeenteraad tevens besloten om gemeentelijk vastgoedbeleid te ontwikkelen. Hiervoor is een notitie accommodatiebeleid opgesteld die uitgaat van vijf uitgangspunten:

1. Gelijkheid
2. De gebruiker betaalt
3. Samenwerking en gedeeld gebruik worden gestimuleerd
4. Zelfwerkzaamheid wordt gestimuleerd
5. Bestaande overeenkomsten worden gerespecteerd

Concreet betekent dit dat voor het gebruik van maatschappelijk vastgoed een kostprijsdekkende huur in rekening wordt gebracht. In deze kostprijsdekkende huur zitten alle gemeentelijke kosten verrekend.

Middels zelfwerkzaamheid krijgen verenigingen zelf de mogelijkheid om invloed uit te oefenen op de hoogte van de gebruiksvergoeding.

Voorgesteld besluit :

1. Kennis nemen van de notitie accommodatiebeleid gemeente Boekel.
2. De notitie accommodatiebeleid vaststellen.

Inleiding/probleemstelling:

Met het vaststellen van de toekomstvisie voor Nia Domo is door de gemeenteraad tevens besloten om gemeentelijk vastgoedbeleid te ontwikkelen.

Om tot dit beleid te komen is een zorgvuldig proces doorlopen. De werkgroep accommodatiebeleid, met een vertegenwoordiging van alle politieke partijen, heeft in een aantal bijeenkomsten vijf uitgangspunten vastgesteld. Op basis van deze uitgangspunten is vervolgens een conceptnotitie opgesteld.

De conceptnotitie met de vijf uitgangspunten is aan de gebruikers gepresenteerd. De gebruikers hebben vervolgens de gelegenheid gekregen om zienswijzen in te dienen. Hierna is de definitieve versie van het accommodatiebeleid opgesteld.

Deze notitie accommodatiebeleid wordt ter besluitvorming aan uw gemeenteraad aangeboden.

Relatie met eerdere besluitvorming:

In de raadsvergadering van 3 juli 2014 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie van Nia Domo vastgesteld en tevens besloten om een gemeentelijk vastgoedbeleid te ontwikkelen waarbij de marktwaarde en eigenaarskosten van de gemeentelijke gebouwen zichtbaar worden gemaakt.

Beoogd resultaat:

Het is wenselijk om het gebruik van maatschappelijk vastgoed te herzien. Naar aanleiding van het raadsbesluit d.d. 3 juli 2014 is een notitie accommodatiebeleid opgesteld. Voor de volledige notitie verwijzen wij u naar de bijlage.

Doel van het accommodatiebeleid is:

1. Het transparant maken van verborgen subsidies.
2. Een gelijk speelveld creëren voor het gebruik van maatschappelijk vastgoed.
3. Samenwerking en krachtenbundeling stimuleren middels huur.

Keuzemogelijkheden:

U kunt besluiten om de notitie accommodatiebeleid niet vast te stellen en alles bij het oude te laten. Dit is waarschijnlijk de meest eenvoudige oplossing met de minste weerstand. Gezien de eerder genomen besluiten en de wens om een gelijk speelveld te creëren voor het gebruik van maatschappelijk vastgoed wordt dit niet wenselijk geacht.

In het accommodatiebeleid wordt voorgesteld om een kostprijsdekkende huur in rekening te brengen. Dit wil zeggen dat de gemeentelijke kosten voor de volledige 100% middels huur bij de gebruikers in rekening wordt gebracht. U kunt ook besluiten om slechts een gedeelte van de gemeentelijke kosten bij de gebruikers in rekening te brengen.

Hierdoor blijft er echter ongelijkheid tussen de gebruikers van het maatschappelijk vastgoed. De verenigingen die op basis van erfpacht gebruik maken van een accommodatie zijn namelijk reeds verantwoordelijk voor alle kosten. Door slechts een gedeelte van de kostprijs bij de overige gebruikers in rekening te brengen blijft er ongelijkheid. Dit willen we juist voorkomen door het opstellen van deze notitie accommodatiebeleid.

Argumenten:

De kern van het accommodatiebeleid is samengevat in vijf uitgangspunten:

1. Gelijkheid
2. De gebruiker betaalt
3. Samenwerking en gedeeld gebruik worden gestimuleerd
4. Zelfwerkzaamheid wordt gestimuleerd
5. Bestaande overeenkomsten worden gerespecteerd

Concreet betekent dit dat voor het gebruik van maatschappelijk vastgoed een kostprijsdekkende huur in rekening wordt gebracht. In deze kostprijsdekkende huur zitten alle gemeentelijke kosten verrekend.

Middels zelfwerkzaamheid krijgen verenigingen zelf de mogelijkheid om invloed uit te oefenen op de hoogte van de gebruiksvergoeding. Onderhoudstaken die door de vereniging worden uitgevoerd en waar de gemeente dus geen kosten meer voor hoeft te maken, worden niet doorberekend in de huurprijs. Hiermee wordt de gebruiksvergoeding verlaagd en zelfwerkzaamheid gestimuleerd.

Financiële gevolgen en dekking:

Het in rekening brengen van een kostprijsdekkende huur wordt stapsgewijs ingevoerd. Hierdoor ontvangt de gemeente Boekel in 2022 ongeveer € 60.000 aan extra huurinkomsten. Het accommodatiebeleid wordt budgetneutraal uitgevoerd.

Daarom wordt in een separaat raadsvoorstel voorgesteld om de extra huurinkomsten middels aanpassingen in het subsidiebeleid beschikbaar te stellen aan de Boekelse verenigingen. Het college stelt voor om beide voorstellen in dezelfde raadsvergadering te behandelen.

Alle gehanteerde bedragen in de financiële overzichten voor het accommodatiebeleid zijn exclusief BTW. Voor wat betreft Korfbalvereniging JES en RKSJ Venhorst is de BTW (21%) op dit moment echter nog wel een kostencomponent voor de gemeente Boekel. Dit betekent dat de BTW voor bijvoorbeeld onderhoudswerkzaamheden niet declarabel is.

Het is mogelijk om de BTW bij beide verenigingen wél declarabel te maken. Om dat gerealiseerd te krijgen moeten de gebruiksovereenkomsten met beide verenigingen aangepast worden. Bij de aanleg van het kunstgrasveld bij Hockeyclub Boekel en de nieuwe kleedaccommodaties bij Boekel Sport is dat reeds gebeurd door gebruik te maken van 'gelegenheid geven tot sportbeoefening' (GGTS – fiscaal besluit). Hierdoor was de BTW op de investering declarabel. Bijkomend voordeel is dat voor het beheer en onderhoud van de beide sportaccommodaties de BTW (21%) ook declarabel is.

Uiteraard heeft het de voorkeur om de BTW voor JES en RKSJ Venhorst ook declarabel te maken middels GGTS. Hierdoor hoeft de BTW van 21% niet in de huur doorberekend te worden. Dit betekent concreet dat de huidige gebruiksovereenkomsten met deze twee betrokken partijen omgezet dienen te worden in huurovereenkomsten overeenkomstig het sportbesluit 'gelegenheid geven tot sportbeoefening' (GGTS).

Risico's:

In de berekeningen om tot een kostprijsdekkende huur te komen, zijn de onderhoudswerkzaamheden uit het huidige MeerjarenOnderhoudsPlan (MOP) meegenomen. Dit is in bepaalde mate een onzekere factor. Er kan immers altijd sprake zijn van onvoorziene onderhoudswerkzaamheden. Wanneer dit groot onderhoud betreft komt dit voor rekening van de gemeente Boekel. Deze kosten zijn onvoorzien en derhalve niet meegenomen in de kostprijsberekening. Deze onvoorziene kosten maken derhalve ook geen onderdeel uit van de kostprijsdekkende huur.

De berekening van de kostprijsdekkende huur wordt uitgevoerd op basis van de financiële cijfers die op dit moment bekend zijn. Vervolgens wordt de huurprijs tot en met 2022 vastgelegd. Een eventuele stijging of daling van kosten (bijv. gemeentelijke belastingen en onderhoud) is dus niet verrekend in de huurprijs. Hierdoor kan er een financieel voor- of nadeel voor de gemeente of de gebruikers ontstaan. Wanneer we dit willen uitsluiten dienen we elk jaar een nieuwe kostprijsberekening te maken.

We kiezen echter voor een werkbare methode waarbij alle betrokken partijen voor een langere periode weten waar ze aan toe zijn. De huurprijzen worden voor de periode tot en met 2022 vastgelegd. Daarbij nemen we bewust het risico dat de kostprijs van een accommodatie in deze vier jaar hoger of lager uit kan vallen.

In 2022 wordt op basis van dezelfde systematiek een nieuwe kostprijsberekening gemaakt voor de periode 2023-2026.

Nadat de raad met de notitie accommodatiebeleid heeft ingestemd, dienen de huidige overeenkomsten tijdig te worden opgezegd. Met de verenigingen moeten vervolgens nieuwe overeenkomst afgesloten worden die voldoen aan de notitie accommodatiebeleid.

