Gemeente Wassenaar



UITVOERINGSKADER WASSENAARSE ACCOMMODATIES

Efficiënt en kostendekkend

wie, wat, waar en voor welke prijs?

2012

4e concept

BCW 6 nov 2012
Raad 17 dec 2012

Inhoudsopgave

1. Implementatie integraal accommodatiebeleid 2
   1.1. Inleiding en aanleiding 2
   1.2. Probleemstelling 2
   1.3. Doelstelling accommodatiebeleid 3
   1.4. Hoofdpunten en leeswijzer 3

DEEL 1 Categorisering huurders accommodaties

2. Wie komen in aanmerking voor het huren van accommodatie 7
   2.1. Inleiding 7
   2.2. Vastgestelde criteria 7
3. Inhoudelijke toets 8
   3.1. Categorisering 8
   3.2. Integrale aanpak 9
   3.3. Samenvatting categorisering 9
   3.4. Criteria voor accommodatietoewijzing 11
   3.5. Bestaande en nieuwe huurders 11

DEEL 2 Bepalen van de huurprijs, de invoeringsmogelijkheden en de compensatie

4. Huurprijsberekening 15
   4.1. Huurprijsberekening accommodatie 15
   4.2. Huurprijsberekening accommodaties met meervoudig gebruik 20
5. De invoeringsmogelijkheden 23
   5.1. Inleiding 23
   5.2. De huidige contracten bieden niet de mogelijkheden 23
   5.3. Juridische context 23
   5.4. Kanttekeningen tussentijdse opzegging huurcontracten 24
   5.5. Invoeren van hogere huren 25
   5.6. Overige aandachtspunten 27
   5.7. Het proces 27
6. De compensatie en de relatie met het subsidiebeleid 28
   6.1. Aanleiding en kader 28
   6.2. Compensatieregelingen 28
   6.3. Methodes 30
   6.4. Advies 32

DEEL 3 Accommodaties in relatie tot het gemeentelijke vastgoed

7. Accommodaties en het gemeentelijke vastgoed 35
   7.1. Aanleiding 35
   7.2. Algemeen kader 35
8. Bepaling strategisch vastgoed 39
   8.1. Analyse van de accommodatie(behoefte) 39
   8.2. Exploitatie strategisch vastgoed 41
   8.3. Conclusie 44

Bijlage tabel :onderverdeling gemeentelijk vastgoed 46

Hoofdstuk 1 Implementatie Integraal accommodatiebeleid Wassenaar

1.1 Inleiding en aanleiding

De gemeente Wassenaar kent geen eenduidig aanpak voor accommodaties, zodat elk probleem steeds weer afzonderlijk wordt bekeken en oplossingen afhankelijk zijn gemaakt van de mogelijkheden op dat moment. Dit heeft geleid tot "maatwerkoplossingen", waarbij gelijkwaardige instanties voor heel verschillende bedragen huren, semi commerciële instellingen tot in de eeuwigheid huurcompensatie is beloofd of de gemeente zelfs accommodatie duur huurt om deze vervolgens gratis ter beschikking te stellen. Er zijn veel verschillende afspraken over huurtarieven en gebruiksrechten. Er zijn ook voorbeelden te noemen waar het contract onhelder is of waar het gebruiksoppervlak niet in verhouding staat tot wat conform contract is verhuurd.

Vanwege het ontbreken van een samenhangende visie over wat er op accommodatiegebied zou moeten gebeuren is een gelijke rechtvaardige behandeling van gelijksoortige organisaties niet of nauwelijks mogelijk.

Het gemeentebestuur heeft eerder aangegeven toe te willen naar één uniform, transparant accommodatiebeleid. In de discussiebijeenkomsten van de raad is gezegd dat zij mogelijkheden zien om een veel efficiënter accommodatiebeleid te voeren. Daarbij is gesteld dat niemand meer recht heeft op een eigen accommodatie. Voor een efficiënter gebruik is in het verleden al een eerste stap gemaakt met het huisvesten van een aantal instellingen in het Van Heeckerenhuis en verkoop van Plein 1 en de Europaschool e.d. Het is nu belangrijk om het proces af te maken.

Onder accommodaties verstaan we gemeentelijk vastgoed dat nodig is voor de huisvesting van instellingen die activiteiten (of zelfs wettelijke taken) aanbieden die van belang te zijn voor de inwoners van de gemeente (in het kader van het te voeren algemeen veiligheid-, sport-, cultuur-, en welzijnsbeleid).

1.2 Probleemstelling

Door het ontbreken van een eenduidige gemeentelijke visie op huisvesting van verenigingen, instanties, clubs e.d. is het niet mogelijk om een efficiënt accommodatiebeleid te voeren. We hebben in Wassenaar te maken met een zogenaamde 'gegroeide situatie'. Dit heeft geleid tot veel verschillende (ad hoc) oplossingen, waardoor er een grote diversiteit aan afspraken, huurcontracten e.d. is ontstaan. Het beheer is daardoor lastig, maar ook de raad heeft geen overzicht in hun bijdrage aan de diverse instellingen. Gebrek aan overzicht leidt tot gebrek aan sturingsmogelijkheden.

1.3 Doelstelling accommodatiebeleid

Algemene doelstelling van het integrale accommodatiebeleid is: het zo efficiënt mogelijk huisvesten van instellingen op het gebied van sport, welzijn en andere maatschappelijke activiteiten. Daarbij wordt gestreefd naar:

- Alleen accommodaties beschikbaar stellen voor diegene die het aantoonbaar nodig hebben en dat niet op in de markt kunnen huren en die een heldere bijdrage leveren aan de gemeenschap en de sociale samenhang;
- Doelmatig en effectief gebruik van ruimten en middelen;
- Een transparant financiële structuur en prijsberekening;
- Helderheid over de totale bijdrage van de gemeente aan de afzonderlijke instellingen;
- Eigen verantwoordelijkheid en slagkracht voor besturen van de instellingen. De gemeente faciliteert alleen wanneer het noodzakelijk is;
- Beheer en exploitatie tegen redelijke en eenduidige financiële condities voor gebruikers;

1.4 Hoofdpunten en leeswijzer

Accommodatiebeleid is samen te vatten in de volgende hoofdpunten:

- Het bezitten en aanbieden van accommodaties is geen kerntaak van de gemeente;
- Waar noodzakelijk zal de gemeente faciliterend optreden;
- De instellingen die het gemeentelijke beleid uitvoeren en/of wettelijke taken hebben overgenomen komen in aanmerking voor gemeentelijke accommodaties;
- Niemand heeft recht op een eigen accommodatie;
- We streven naar een transparante financiële structuur door de privaatrechtelijke belangen en de publieksrechtelijke zaken van de gemeente te scheiden;
- Het gemeentelijke vastgoed moet in principe kostendekkend zijn;
- Accommodaties voor eigen gebruik worden in eigen bezit gehouden;
- De gemeente behoudt die panden die belangrijk zijn voor de kwaliteit van de openbare ruimte en de karakteristiek van Wassenaar, en moeilijk exploitabel zijn te maken, zoals de molen, muziektent, thee- en koffiehuisje e.d.;
- De gemeente behoudt die panden die belangrijk zijn voor en onderdeel uitmaken van de gemeentelijke landgoederen in Wassenaar.

Om deze hoofdpunten uit te werken zijn er 3 deelnotities opgesteld. Deze deelnotities geven antwoord op de volgende vragen:

1. Wie komen er in aanmerking voor het huren van gemeentelijke accommodaties?

2. Hoe gaat de gemeente haar accommodaties verhuren (niemand heeft recht op een eigen accommodatie)?
3. Wat gaat huren van een gemeentelijke accommodatie kosten?
4. Hoe bepalen we welke accommodaties de gemeente wil behouden en welke ze wil afstoten?
5. Hoe wordt de exploitatie van de accommodaties geregeld?

De volgende onderverdeling is in de drie deelnotities aangehouden:

1. Categorisering Huurders; wie komt er in aanmerking?
2. Het bepalen van de huren; Hoeveel gaan de instellingen voor het huren van de gemeente accommodaties betalen?
3. Welke accommodaties behouden hun functie en hoe wordt het beheer van die accommodaties geregeld?

Deel 1 gaat over de verschillende instellingen die gebruik maken van onze accommodatie. Eigen gebruik, onderwijshuisvesting of bewoning wordt hierin niet behandeld. Ook deel 2 betreft deze instellingen. In deel 3 is het accommodatiebeleid voor de instellingen geplaatst binnen de meer algemene kaders voor het gemeentelijke vastgoed (accommodaties voor eigen gebruik, woonhuizen e.d.).

In bijlage 1 vindt u de onderverdeling van de gemeentelijke eigendommen naar belang en gebruik.

DEEL 1

Categorisering huurders accommodaties

Wie komen in aanmerking voor het huren van gemeentelijke accommodatie?



Onderdeel van het uitvoeringskader accommodaties

Hoofdstuk 2 Wie komen in aanmerking voor het huren van accommodatie

2.1 Inleiding

Het college van B&W van de gemeente Wassenaar heeft op 9 augustus 2011 uitgangspunten voor het accommodatiebeleid en de toewijzingcriteria voor accommodaties vastgesteld. Het gaat hierbij om gebouwen die bedoeld zijn om maatschappelijke partijen te huisvesten. In het collegebesluit zijn de toewijzingscriteria voor (potentiele) huurders van accommodaties in grote lijnen beschreven. Deze criteria zijn hier verder uitgewerkt tot een praktische werkwijze voor toewijzing van (potentiële) huurders aan de eerder vastgestelde categorieën.

2.2 Vastgestelde criteria

De criteria om als instelling in aanmerking te komen voor gemeentelijke accommodaties zijn als volgt vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders;

De aangeboden activiteit of activiteiten dien(t)(en) van belang te zijn voor de plaatselijke bevolking (in het kader van het te voeren algemeen maatschappelijk -, sport –, cultuur- en welzijnsbeleid);

1. De aangeboden activiteit of activiteiten dien(t)(en) te passen binnen het bestaande beleid op het desbetreffende terrein;
2. Activiteiten met een maatschappelijke functie komen in aanmerking;
3. Bij de toewijzing van gemeentelijke accommodaties wordt gebruik gemaakt van de indeling in de categorieën A, B en C;
4. Bij verhuur aan commerciële gebruikers zal een commercieel (of marktconform) tarief in rekening worden gebracht (vastgelegd in een huurovereenkomst voor een jaar).

<u>Uitwerking criteria</u>

Het College van B&W heeft omschrijvingen van de categorieën A, B en C vastgesteld. Echter deze omschrijvingen zijn niet volledig. In de categorieën wordt uitgegaan van een tweetal typen maatschappelijke organisaties (categorie A en B) en meer commerciële organisaties, dat wil zeggen, organisaties met een winstoogmerk of die in ieder geval in eigen onderhoud kunnen voorzien (categorie C).

Het onderscheid dat volgens het reeds vastgestelde document wordt gemaakt tussen categorie A en categorie B is het feit of de organisatie al dan niet een (structurele) subsidie ontvangt. Het onderscheid tussen deze twee categorieën moet liggen op inhoudelijke gronden en niet op financiële gronden. Daarom is het besluit van het College van B&W van 9 augustus 2011 op dit punt hierbij herzien.

Hoofdstuk 3. Inhoudelijke toets

In dit hoofdstuk wordt de inhoudelijke toets van de huurders aan de hand van een categorisering nader uitgewerkt.

3.1 Categorisering

De omschrijving van de drie categorieën is als volgt:

Categorie A:

Het gaat hierbij om organisaties zonder winstoogmerk die activiteiten ontplooien die de uitvoering van wettelijke taken van de gemeente betreffen en/of organisaties die direct uitvoering geven aan het beleid van de gemeente Wassenaar. Daarnaast zijn er tussen de gemeente Wassenaar en de betreffende organisatie afspraken vastgelegd over de uit te voeren activiteiten en de te behalen resultaten. Hierover vindt eveneens een periodieke toets plaats. Deze periodieke toets kan gebeuren aan de hand van een schriftelijke verantwoording over de activiteiten en de behaalde resultaten. Dit kan, indien de aard van de activiteiten of de dynamiek van het beleidsveld dit vragen, aangevuld worden met periodieke voortgangsgesprekken over de gemaakte afspraken. Het kan hierbij gaan om stichtingen en verenigingen die activiteiten ontplooien op het terrein van maatschappelijk werk, sociaal-cultureel werk, sport en educatie. *Voor deze activiteiten is het hebben van een passende accommodatie een belangrijke voorwaarde. De gemeente kan de categorie A-gebruikers ondersteunen door het, tegen een kostendekkende prijs, beschikbaar stellen van accommodaties. De gemeente biedt, indien beschikbaar, primair ruimte voor huisvesting aan deze categorie-A gebruikers.*

Categorie B:

In deze categorie gaat het om organisaties zonder winstoogmerk die activiteiten ontplooien die een bijdrage leveren aan de Wassenaarse gemeenschap, maar die geen wettelijke taak van de gemeente of directe uitvoering van gemeentelijk beleid betreffen. Het kan hierbij gaan om stichtingen en verenigingen die activiteiten ontplooien op het terrein van amateuristische kunstbeoefening, beweging en ontspanning, sociaal-cultureel werk en educatie. *Voor deze activiteiten is het hebben van een passende accommodatie een belangrijke voorwaarde. De gemeente kan de categorie B-gebruikers ondersteunen door het, indien beschikbaar en niet benodigd voor een gebruiker in categorie A, tegen een kostendekkende huurprijs aanbieden van accommodaties. Deze categorie huurders wordt in tweede instantie ruimte aangeboden.*

Categorie C:

Overige, niet genoemde en meer commerciële, organisaties op het terrein van professionele kunstbeoefening (muziek/dans/beeldende kunst etc.), kinderopvang, hobbyclubs, en ideële/maatschappelijke activiteiten. Opslag, atelierruimte voor kunstenaars en commerciële instellingen en bedrijven, waarbij de activiteiten gericht zijn op het geheel of gedeeltelijk

verwerven van eigen inkomen of winst (winstoogmerk). *Indien ruimte beschikbaar is en niet in gebruik genomen kan worden door huurders van categorie A of B, kan aan deze organisaties of personen, tegen een marktconforme prijs, accommodatie beschikbaar worden gesteld.*

conclusie

Een maatschappelijke organisatie die wordt ingedeeld in categorie A is een partner voor wie de gemeente zich het meest zal inspannen als het gaat om het bieden van een accommodatie. De gemeente kan een dergelijke organisatie huisvesten, mits de gemeente beschikt over vrije accommodatieruimte. Deze toewijzing geschiedt op grond van het geldende beleid van de gemeente Wassenaar op de diverse relevante beleidsterreinen.

Accommodaties voor eigen gebruik of voor onderwijs zijn niet in de categorisering betrokken. Voor onderwijs geldt een andere eigendomsverhouding, waardoor (net als voor eigen gebruik) geen huur van toepassing is.

3.2 Integrale aanpak

Voor het formuleren van het onderscheid tussen categorieën huurders is een integrale aanpak vereist. Immers, accommodaties zijn een middel om diverse beleidsdoelstellingen en daarmee het gewenste maatschappelijk effect te bereiken. Binnen de gemeente moeten alle betrokken afdelingen samenwerken om tot een juiste uitvoering van de categorisering van (potentiële) huurders en match met beschikbare ruimte te komen.

Hoewel één medewerker de regie heeft over het proces van nieuwe verhuur, is samenwerking met de vakspecialisten van de verschillende beleidsvelden essentieel. Om het College van B&W in staat te stellen een afgewogen besluit te nemen, is het advies van de vakspecialist voor indeling van de organisatie in categorie A, B of C een voorwaarde. Dit advies gaat in op de verantwoordelijkheid die de gemeente zich toedicht in relatie tot het aanbieden van ruimte. Om tot een afgewogen eindadvies te komen over de toe te wijzen categorie, is input nodig vanuit de verschillende afdelingen van de gemeente Wassenaar.

3.3 Samenvatting categorisering

In onderstaande tabel worden doelstellingen van de verschillende categorieën samengevat.

Doelstelling	Categorie	Criteria	Relatie met gemeente
Wij huisvesten primair partijen die een directe bijdrage leveren aan de uitvoering van het gemeentelijk beleid of aan het uitvoeren van wettelijke taken van de gemeente.	A	leveren directe bijdrage aan Wassenaars beleid en/of geven uitvoering aan een wettelijke taak van de gemeente of een basisvoorziening; afspraken over activiteiten en resultaten periodiek voortgangsoverleg geen winstoogmerk rechtsvorm is stichting of vereniging	Gemeente ondersteunt huurders met ambtelijke ondersteuning (advies) bij actuele en toekomstige huisvestingsvraagstukken. Er is een mogelijkheid tot het bieden van financiële steun (compensatie bij gevolgen kostendekkende huur). Dit wordt per geval onderzocht en besloten door de gemeente Wassenaar.
Wij huisvesten secundair partijen die een bijdrage leveren aan de Wassenaarse samenleving, maar geen directe uitvoering zijn van gemeentelijk beleid of wettelijke taken	B	leveren bijdrage aan Wassenaarse gemeenschap, maar niet direct aan het Wassenaarse beleid of wettelijke taak van de gemeente; geen winstoogmerk rechtsvorm is stichting of vereniging	Gemeente is terughoudend bij financiële en ambtelijke ondersteuning (gedeeltelijke compensatie bij gevolgen kostendekkende huur) bij actuele en toekomstige huisvestingsvraagstukken.
Wij huisvesten incidenteel partijen met een winstoogmerk (commerciële partijen) of partijen die meer commercieel zijn ingesteld en 100% het profijtbeginsel kunnen toepassen. Tevens is opslag geen taak die wij zullen accommoderen.	C	Winstoogmerk: Gaat hier vooral om de situatie dat er meerdere verzoeken binnenkomen (van aanvragers met winstoogmerk), er geen A of B aanvragers zijn en er beperkte ruimte is. Dan toewijzen op volgorde van ontvangstdatum aanvraag. Als er maar één aanvrager cat. C is, dan geldt dat er ruimte over is en er geen A/B cat. aanvragers zijn	Gemeente verhuurt in principe niet aan partijen uit categorie C, tenzij specifieke gebouwen op middellange of lange termijn niet worden afgestoten en niet worden verhuurd aan huurders uit de categorie A of B.

3.4 Criteria voor accommodatietoewijzing

De criteria voor accommodatietoewijzing zijn als volgt:

1. *Wassenaars gemeentelijk belang;*
   De aanvrager voert activiteiten uit die:
   - een wettelijke taak van gemeente betreffen en/of;
   - direct aansluiten bij het gemeentelijk beleid, waarbij geldt dat hoe meer de activiteit aansluit bij het beleid des te eerder tot toewijzing van de accommodatie besloten kan worden.

2. *Beschikbaarheid van ruimte*
   Om aanspraak te maken op huurruimte, moet de gemeente deze wel beschikbaar hebben. Voor de bestaande huurders in de A-categorie wordt nu huisvesting gegarandeerd.

3. *Noodzaak voor ruimte*
   - De aanvrager heeft zelf geen passende eigen ruimte ter beschikking en de gemeentelijke accommodatie (of een deel van de ruimte daarin) aantoonbaar nodig te hebben. Een ruimte wordt alleen permanent ter beschikking gesteld, wanneer permanent (dagelijks) activiteiten worden uitgevoerd door de gebruiker;
   - Bij het beschikbaar stellen van de ruimte worden afspraken gemaakt over de tijdstippen waarop de huurder gebruikmaakt van de ruimte. De hoogte van de huur is medeafhankelijk van de tijd waarover de organisatie over de ruimte mag beschikken.
   - Een aanvrager zonder ruimte of die dat binnenkort zal verliezen, gaat voor op een aanvrager die al een ruimte tot zijn beschikking heeft. Dit criterium komt pas als laatste aan bod.
   - Er kunnen zich aanvragers voor huurruimte aandienen die geen subsidie nodig hebben, maar waarvan de activiteiten directer aansluiten op het gemeentelijk beleid en/of het algemeen belang, dan een aanvrager van ruimte of bestaande huurder die subsidie ontvangt[1]. Het hebben van subsidie staat feitelijk los van het accommodatiebeleid. We ondersteunen instellingen die het gemeentelijke beleid uitvoeren, onafhankelijk van subsidiestromen.

3.5 Bestaande en nieuwe huurders

In de implementatie van de categorisering is sprake van bestaande huurders en mogelijk nieuwe huurders. Het bestand van huidige huurders van accommodaties moet in de eerste plaats gecategoriseerd worden. Dit is nodig om ook van de bestaande huurders te kunnen bepalen in hoeverre zij bijdragen aan het uitvoeren van het gemeentelijk beleid.

<u>Bestaande Huurders</u>

[1] Op het moment dat de aanvraag binnenkomt, onderzoekt de gemeente of zij beschikt over een accommodatie die ruimte vrij heeft en beschikbaar is voor verhuur. Indien dit het geval is, sluit de gemeente met de huurder een huurovereenkomst. De gehanteerde huurprijs is kostendekkend (bij huurder van in categorie A of B) of bij uitzondering een marktconforme huur (bij een huurder in categorie C).

Per huurder wordt door het college van B & W vastgesteld in welke categorie de bestaande huurders worden ingedeeld. Dit gebeurt op basis van de bijdrage en activiteiten die de verschillende huurders van accommodaties in de gemeente Wassenaar leveren. Bij de bepaling van het strategisch vastgoed is deze groep categorie-A huurders het primaire uitgangspunt (zie ook: deel 3 *'Accommodaties in relatie tot het gemeentelijk vastgoed'*, 2012). Secundair uitgangspunt hiervoor is de groep categorie-B huurders.

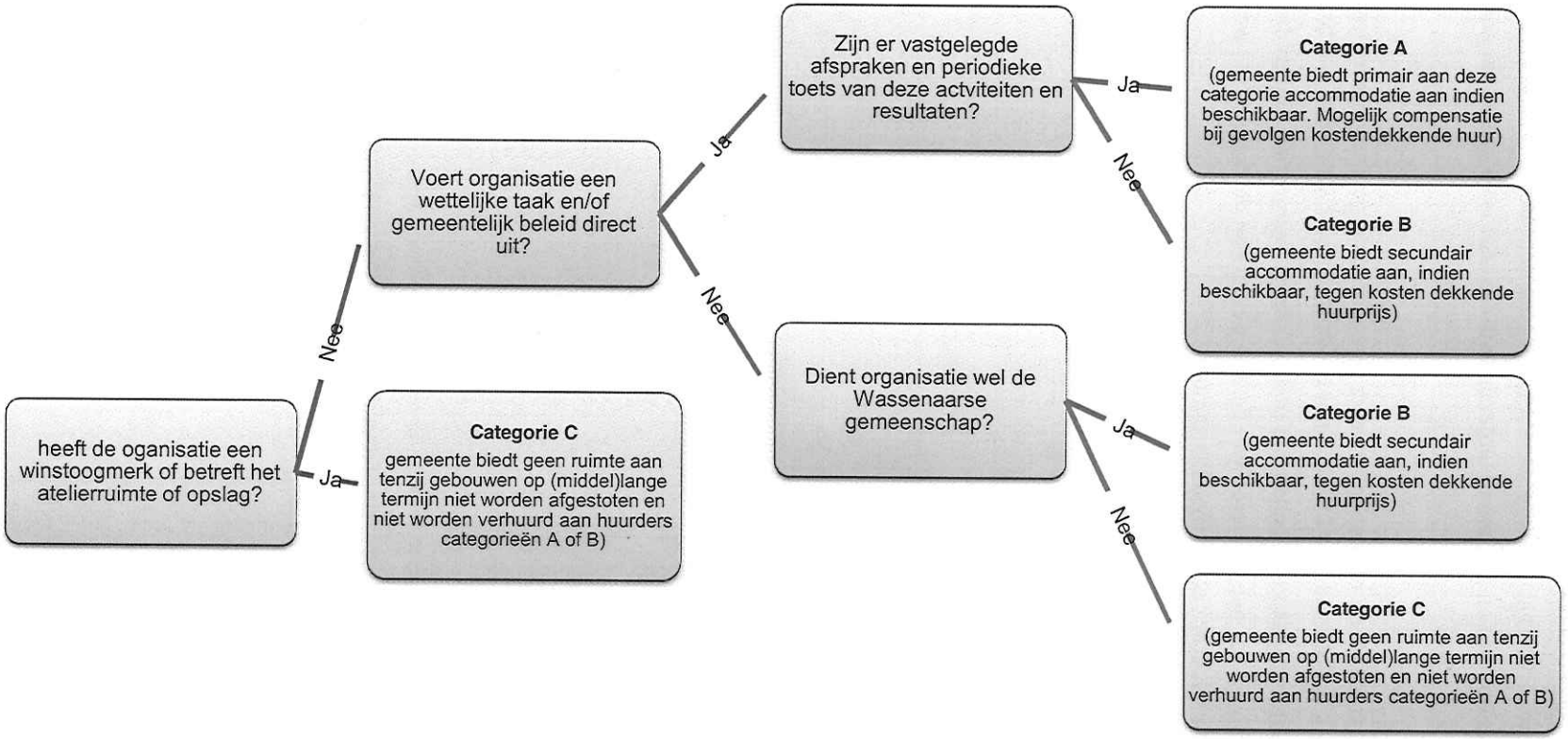
Nieuwe Huurders

Per aanvrager wordt allereerst nagegaan in welke categorie de organisatie wordt ingedeeld. Dit gebeurt aan de hand van de geformuleerde criteria en dit wordt door het College van B & W (of door het afdelingshoofd Maatschappelijke Ontwikkeling met mandaat) vastgesteld. Indien de aangevraagde ruimte daadwerkelijk nodig is voor het uitvoeren van de activiteiten van de organisatie, wordt deze ruimte afgestemd op de beschikbare accommodatieruimtes.



Schematische weeergave voor de categoriebepaling.

Toelichting:
Alleen de instellingen die resp. antwoorden NEE JA JA krijgen is Categorie A: Bij andere antwoorden: B of C



NB: De aanvrager dient zelf geen passende eigen ruimte tot de beschikking te hebben en de gemeentelijke accommodatie of een deel van de ruimte daarin aantoonbaar nodig te hebben:

- Een aanvrager heeft ruimte nodig voor het uitvoeren van haar activiteiten;
- Een ruimte wordt alleen permanent ter beschikking gesteld, wanneer permanent (dagelijks) activiteiten worden uitgevoerd door de gebruiker;
- Bij het beschikbaar stellen van de ruimte worden afspraken gemaakt over de tijdstippen waarop de huurder gebruikmaakt van de ruimte. De hoogte van de huur wordt afgestemd op de daadwerkelijke tijd waarover de organisatie over de ruimte moet beschikken.