

RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	28 februari 2022
Voorstelnummer	D290160
Datum raadsvoorstel	25 januari 2022
Portefeuillehouder(s)	Mascha ten Bruggencate
Commissie	
Datum commissie	14 februari 2022
Soort agendering	
Agendapunt	
Team	RO – Beleid & Vastgoed
Opsteller(s)	
Datum B&W besluit	25 januari 2022
Bijlagen:	Taxatierapport Nota Grondprijzen 2012
Onderwerp :	Huurprijzen terrassen.

Voorgesteld besluit

1. In afwijking van de Nota Grondprijzen 2012 de vergoeding van de verhuur van terrassen jaarrond vast te stellen op: € 40,- per m2 per jaar voor terrassen van 25 m2 of kleiner en voor elke m2 terras groter dan 25 m2 een vergoeding van € 26,- per m2 vast te stellen (prijspeil 2021);
2. De onder 1 genoemde huurprijs (geïndexeerd) met terugwerkende kracht toe te passen met ingang van 1 januari 2017.

Geheimhouding

☐ Ja ☒ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

De gemeente Heiloo verhuurt gemeentegrond aan horecaondernemers ten behoeve van het gebruik als terras. De afgelopen jaren is gebleken dat de huurprijzen die de gemeente hanteert op basis van de Nota Grondprijzen 2012 als zeer hoog wordt ervaren bij de horecaondernemers. Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat de gemeente de prijzen voor de terrassen op gemeentegrond heeft laten taxeren door een onafhankelijk deskundige. Uit bijgevoegd taxatierapport blijkt dat de getaxeerde huurprijzen afwijken van de Nota Grondprijzen 2012. De getaxeerde bedragen zijn lager dan de grondprijzen zoals genoemd in de Nota Grondprijzen 2012.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

De prijzen die blijken uit het bijgevoegde taxatierapport zijn gebaseerd op marktconformiteit. Het voorgestelde besluit wijkt af van de prijzen zoals genoemd in de Nota Grondprijzen 2012. De Nota Grondprijzen is een door de gemeenteraad vastgesteld beleidskader.

In de Nota Grondprijzen 2012 is in 9.6 het volgende opgenomen ten aanzien van de terrassen:

Terrassen ten behoeve van commerciële doeleinden zijn meestal horeca gerelateerd. Terrasverkoop geven met name in de zomer een significante omzetverhoging. Omdat de gemeente Heiloo geen precarioverordening heeft, kan zij geen precario heffen voor terrassen op gemeentegrond. Een horecagelegenheid kan met vergunning een terras op eigen grond exploiteren. Voor terrassen die op gemeentegrond geëxploiteerd worden moet naast een vergunning ook een huurovereenkomst worden opgesteld. De gemeente Heiloo hanteert een huurvergoeding van € 6,60 per m² per maand. De terrasvergunning/huurovereenkomst geldt jaarlijks van 1 april tot 1 november. Bij niet tijdig betalen van de huurvergoeding kan de gemeente Heiloo overgaan tot ontbinding van de huurovereenkomst hetgeen tot een einde leidt van de exploitatie.

In de Horecanota 2019 is bepaald dat een terras niet 7 maanden per jaar maar het gehele jaar geopend mag zijn.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Om de verhuur van de terrassen op een marktconforme huurprijs te waarderen is een taxatie uitgevoerd. Bij de taxatie is gekeken naar de tarieven van omliggende gemeenten en ook naar landelijke cijfers. Daarnaast is er gekeken naar seizoensinvloeden.

De huurprijzen van de terrassen zijn als volgt gewaardeerd:

Waardering "jaarrond"

Voor terrassen van 25 m² of kleiner: € 40,- per m²

Voor elke extra m² terras groter dan 25 m² : € 26,- per m²

Dit gaat uit van prijspeil 2021.

Het gaat in totaal om 6 horecaondernemers die een terras op gemeentegrond exploiteren.

Met 4 horecaondernemers is een huurovereenkomst gesloten en aan 2 horecaondernemers

wordt na het nemen van het voorgelegde besluit door u, een huurovereenkomst aangeboden met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2021.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Een alternatief zou kunnen zijn om met de aanpassing van de prijs voor verhuur van gemeentegrond te wachten tot de herziening van de Nota Grondprijzen 2012. Omdat actualisatie van de betreffende Nota thans (nog) niet op de agenda staat zal dit leiden tot veel onvrede bij de horecaondernemers. De horecaondernemers wensen al geruime tijd duidelijkheid te verkrijgen over een marktconforme huurprijs. Vanwege de beperkingen die nu wederom aan de orde van de dag zijn voor de horecaondernemers als gevolg van de "Coronapandemie" wordt dit niet door het college geadviseerd temeer er uit de taxatie is gebleken dat de marktconforme prijzen lager uitvallen dan de prijzen zoals genoemd in de Nota Grondbeleid 2012.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

De overige BUCH gemeenten hebben een precarioverordening vastgesteld, waarmee over het gebruik van terrassen/openbare ruimte precariobelasting wordt geheven. In afstemming met de toenmalige portefeuillehouder is in 2020 gekeken naar de wenselijkheid van het vaststellen van een Precarioverordening. Hiervoor is niet gekozen omdat er financieel geen voordeel te behalen was ten opzichte van de verhuur van gemeentegrond.

RISICO'S

Er staat geen bezwaar of beroep open tegen besluiten met een privaatrechtelijke aard. Precedentwerking is niet aan de orde.

FINANCIËN

Na besluitvorming zal voor de vier partijen waarmee een huurovereenkomst is gesloten de huurprijs worden herberekend vanaf 2017 en worden verrekend met de nog openstaande huur. Het verschil in huurprijs over de periode 2017 tot en met 2021 bedraagt voor deze 4 partijen € 24.807,79. Twee partijen zullen een huurovereenkomst aangeboden krijgen op basis van de besluitvorming/taxatie.

Omdat er lange tijd onduidelijkheid was over de huurprijs konden de horecaondernemers geen verzoek indienen om financiële steun in het kader van de Coronapandemie. In persoonlijke gesprekken in het horeca-overleg hebben zij aangegeven hieraan wel behoefte te hebben. Na uw instemming van dit voorstel wil het college hen alsnog tegemoet komen door hen financiële steun toe te kennen in totaal voor € 8.614,67. Deze kosten worden gedekt door het Coronaherstelfonds.

De financiële gevolgen van dit voorstel worden verwerkt bij de 1e firap 2022/kadernota 2023.

DUURZAAMHEID

n.v.t.

PARTICIPATIE

De betreffende horeca ondernemers zijn in eerdere overleggen geïnformeerd over de taxatie en de opstelling van dit raadsvoorstel.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

De betreffende horecaondernemers zijn geïnformeerd over het raadsvoorstel. Na besluitvorming van de gemeenteraad zal het besluit inclusief de voor hen van toepassing

zijnde financiële consequenties per brief aan hen worden medegedeeld. Aan alle partijen zal na besluitvorming van het voorgelegde besluit een nieuw model huurovereenkomst worden aangeboden.

BIJLAGEN

- Nota Grondprijzen 2012
- Taxatierapport Huur advies terrassen d.d. 9 april 2021 (let wel: de in dit rapport in de bijlagen aangegeven objecten 5, 8 en 9 zijn niet (meer) van toepassing)

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

N.v.t.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



F.H.W. de Jong
secretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester