

Raadsvoorstel



Datum Raad
1 februari 2018

Portefeuillehouder
Albert Abee

Registratienummer
BR1700122

Onderwerp
Aanpassen Vastgoedbeleid

Gevraagde beslissing

1. Het Vastgoedbeleid Gemeente Lansingerland 2014 (T14.05848) enkel op het onderdeel Wet MO - Gemeentehuis te wijzigen (T17.13703).
2. Met de wijziging in het Vastgoedbeleid de mogelijkheid te bieden om maatschappelijke activiteiten vrij van huur of tegen kostprijs te laten plaatsvinden in het gemeentehuis.
3. Met de wijziging in het Vastgoedbeleid de mogelijkheid te bieden om commerciële activiteiten tegen betaling van huur te laten plaatsvinden in het gemeentehuis.
4. Voor de commerciële activiteiten aan te sluiten op de tarieven van Regardz.

Samenvatting

In het Vastgoedbeleid (T14.05848) is onder hoofdstuk 8 (pagina 19) de paragraaf Wet MO - Gemeentehuis opgenomen, waarin de mogelijkheden voor incidentele verhuur van delen van het gemeentehuis staan omschreven. Onder de incidentele verhuur verstaan we het verhuren van delen van het gemeentehuis voor het laten plaatsvinden van activiteiten. Het betreft hier dus niet de structurele verhuur van kantoorruimte. Het betreft in hoofdzaak de publiekshal, de trouwzaal, de raadzaal, de raadsfoyer en de vergaderzalen 1 tot en met 8; allen in het openbaar toegankelijke gedeelte.

In de afgelopen jaren hebben we gemerkt dat het gemeentehuis zeer geschikt is als locatie voor diverse activiteiten. Het aantal aanvragen voor het huren/gebruik mogen maken van delen van het gemeentehuis neemt steeds meer toe; van vergadermogelijkheden tot informatiebijeenkomsten tot concerten. De ervaringen hebben ons laten zien dat we het gemeentehuis meer kunnen inzetten als het 'Huis van de Gemeente'. Op deze manier kunnen we het 'Huis van de Gemeente' delen met inwoners, verenigingen en bedrijven.

Met de aanpassing van het Vastgoedbeleid willen we realiseren dat:

1. Maatschappelijke activiteiten, vrijgesteld van huur danwel tegen kostprijs, kunnen plaatsvinden in het gemeentehuis.
2. Commerciële activiteiten, tegen betaling van huur, kunnen plaatsvinden in het gemeentehuis. Ook wanneer de organiserende partij of activiteit niet direct een relatie heeft met onze gemeente.

Maatschappelijke activiteiten

Het 'Huis van de Gemeente' biedt vele mogelijkheden en er is een grote wens om de ruimten en de faciliteiten optimaal in te zetten voor inwoners en verenigingen. Voor deze activiteiten willen we geen huur in rekening brengen en eventueel ook geen kosten voor facilitaire inzet. Hier valt denken aan activiteiten die bijvoorbeeld bijdragen aan volksgezondheid, maatschappelijke zorg en welzijn,

cultuur en/of veiligheid. Het op deze manier inzetten van het 'Huis van de Gemeente' draagt bij aan het algemeen maatschappelijk belang en we verkleinen hiermee de afstand tussen de gemeentelijke organisatie en de gemeenschap. De criteria die gelden voor het vaststellen van een maatschappelijke activiteit zijn:

1. De activiteit draagt bij aan het maatschappelijk belang.
 2. De activiteit draagt niet bij aan het economisch belang van de afnemende partij.
- Overigens is niet iedere activiteit/ iedere afnemende partij zwart-wit in te delen. Om deze reden willen we tevens een variant aanbieden waarin geen huur betaald hoeft te worden maar wel de kosten voor de facilitaire inzet in rekening worden gebracht. Het stroomschema uit de herziene paragraaf van het Vastgoedbeleid is een hulpmiddel om de keuze te maken in welke categorie de activiteit valt. Bij twijfel dient besluitvorming plaats te vinden na consultatie van de portefeuillehouder Facilitair.

Commerciële activiteiten

Uit een haalbaarheidsonderzoek¹ naar incidentele verhuur van het gemeentehuis blijkt dat de ruimten van het gemeentehuis met name geschikt zijn voor vergaderingen en congressen en er in de directe omgeving weinig concurrentie is. Daarbij is opgemerkt dat de vraag uit de eigen regio beperkt lijkt, waardoor benadering van een groter doelgebied van belang is. Om de bekendheid als vergaderlocatie te verhogen wordt een samenwerking aangegaan met de organisatie Regardz. Regardz biedt via hun website de mogelijkheid om vergaderruimten/congresruimten door heel Nederland te zoeken en direct online te reserveren.

Met de commerciële verhuur komen we meer met (nieuwe) zakelijke partijen in contact, vergroten we de naamsbekendheid van Lansingerland en maken we optimaal gebruik van de vierkante meters en de faciliteiten die ons gemeentehuis biedt. Bijkomend voordeel van de commerciële verhuur is dat we hiermee zorgdragen voor (gedeeltelijke) dekking van de kosten (facilitaire inzet) voor het maatschappelijk gebruik van het gemeentehuis.

Wet Markt en Overheid

Het incidenteel verhuren van ruimten van het gemeentehuis kan aangemerkt worden als een economische activiteit. Indien een gemeente een economische activiteit uitvoert, dient zij zich te houden aan de gedragsregels van de Wet Markt en Overheid (M en O) om te voorkomen dat zij als oneerlijke concurrent op een markt opereert. Kort gezegd houdt deze wetgeving in dat er de verplichting is om ten minste de integrale kosten in rekening te brengen aan afnemers. Door voor de commerciële activiteiten kostendekkende en marktconforme tarieven te rekenen, wordt voldaan aan de wetgeving.

De Wet M en O is niet van toepassing op economische activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang. De algemeen belangvaststelling dient voor gemeenten te geschieden door de gemeenteraad.

Financiële consequenties

Eenzijds zullen er inkomsten zijn vanuit de commerciële verhuur, anderzijds nemen de kosten toe voor facilitaire inzet (schoonmaak, beveiliging, inzet facilitair medewerkers). We willen met dit voorstel de praktijk laten uitwijzen of de commerciële verhuur voldoende inkomsten oplevert om de facilitaire inzet te kunnen dekken. Gewoon Doen!

Verdere procedure

Na vaststelling door de raad wordt de overeenkomst met Regardz gesloten.

De publiciteit wordt gezocht om de mogelijkheden van het 'Huis van de Gemeente' bekend te maken, zowel commercieel als maatschappelijk.

Een jaar na de start wordt het beleid omtrent de incidentele verhuur van het 'Huis van het Gemeentehuis' geëvalueerd.

Juridische aspecten

¹ Lagroup Leisure & Arts Consulting - Incidentele commerciële verhuur gemeentehuis Lansingerland

Wet Markt & Overheid.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

Extern onderzoek heeft aangetoond dat het gemeentehuis¹ geschikt is voor verhuur en dat het aanbod in de regio zeer beperkt is. Het toenemende aantal aanvragen dat de gemeente ontvangt, ondersteunt deze conclusie en bevestigt het draagvlak voor het verhuren danwel maatschappelijk gebruik kunnen maken van ruimten in het gemeentehuis.

Duurzaamheid

Door het gebruik/de verhuur te intensiveren, maken we optimaler gebruik van de vierkante meters en faciliteiten van het gemeentehuis.

Bijlagen

Gewijzigde tekst Wet MO - Gemeentehuis in het Vastgoedbeleid Gemeente Lansingerland (T14.05848) (T17.13703)

Toelichting

Inleiding

In de afgelopen jaren hebben we gemerkt dat het gemeentehuis zeer geschikt is als locatie voor diverse activiteiten. Het aantal aanvragen voor het huren/gebruik mogen maken van delen van het gemeentehuis neemt steeds meer toe; van vergadermogelijkheden tot informatiebijeenkomsten tot concerten. De ervaringen hebben ons laten zien dat we gemeentehuis meer kunnen inzetten als het 'Huis van de Gemeente'. Op deze manier kunnen we het 'Huis van de Gemeente' delen met inwoners, verenigingen en bedrijven.

Met de aanpassing van het Vastgoedbeleid (T14.05848) willen we realiseren dat:

1. Maatschappelijke activiteiten, vrijgesteld van huur danwel tegen kostprijs, kunnen plaatsvinden in het gemeentehuis
2. Commerciële activiteiten, tegen betaling van huur, kunnen plaatsvinden in het gemeentehuis. Ook wanneer de organiserende partij of activiteit niet direct een relatie heeft met onze gemeente

Beoogde maatschappelijke effecten

- Duurzame optimale inzet van het gemeentehuis.
- Van het gemeentehuis een toegankelijke locatie maken voor inwoners, verenigingen en ondernemers.
- Door het laten plaatsvinden van (maatschappelijke) activiteiten dragen we bij aan een prettige leefomgeving waarin ruimte is voor cultuur en maatschappelijke invulling.
- Meer (naams)bekendheid in het zakelijke segment.

Kernargumenten

1.1 Aanpassing van de kaders is noodzakelijk om verhuur/maatschappelijk gebruik te intensiveren/mogelijk te maken

In het huidige Vastgoedbeleid (T14.05848) is verhuur voor commerciële activiteiten en het gebruik van het gemeentehuis door partijen dat vrijgesteld wordt van het betalen van huur beperkt (zie bijlage T17.13703).

De kaders voor commerciële verhuur moeten worden opgerekt. De Wet M en O kent de mogelijkheid om uitzonderingen vast te stellen waarvoor de Wet M en O vervolgens niet geldt. Uitbreiding van de uitzonderingen is nodig om maatschappelijke activiteiten kosteloos of tegen kostprijs te kunnen laten plaatsvinden in het gemeentehuis.

2.1 Het gemeentehuis wordt gezien als 'Huis van de Gemeente'

Wanneer het gemeentehuis ook daadwerkelijk wordt ingezet als 'Huis van de Gemeente' en verenigingen/organisaties en inwoners gebruik kunnen maken van het gemeentehuis, laten we zien dat de gehele gemeente voordelen beleeft aan de locatie. Het wordt meer een ontmoetingsplek en krijgt daarmee een positief imago.

2.2/3.1 Het gemeentehuis wordt optimaler en duurzamer ingezet

Een groot deel van de tijd worden goed inzetbare ruimten van het gemeentehuis niet of nauwelijks gebruikt (publiekshal, raadzaal, trouwzaal, vergaderruimten). Dit is vanuit duurzaamheid en efficiënt gebruik van vierkante meters niet wenselijk.

2.3 De gemeente mag geen geld verdienen aan activiteiten die passen bij haar functie

Een gemeentelijke organisatie is er voor de inwoners. Wanneer er activiteiten plaatsvinden in het gemeentehuis die aansluiten op de gemeentedoeleinden, is het niet passend om hier geld aan te verdienen.

3.2 Er wordt dekking gerealiseerd voor het maatschappelijk gebruik

Door het toestaan van commerciële activiteiten, tegen betaling van huur, worden inkomsten gerealiseerd. Deze worden ingezet om het gebruik voor maatschappelijke activiteiten mogelijk te maken. Voor maatschappelijke activiteiten worden immers ook kosten gemaakt als extra inzet van personeel, materieel, beveiliging, schoonmaak en voorzieningen als verwarming en elektra.

3.3 Meer bekendheid van Lansingerland

Door het aanboren van de zakelijke markt zetten we Lansingerland meer op de kaart. Bedrijven leren onze gemeente kennen omdat zij hier een vergadering/congres organiseren en dit kan economisch voordeel opleveren (vestiging in de gemeente, samenwerking met lokale ondernemers, etc.). Door de samenwerking met Regardz aan te gaan, bereiken we een grotere doelgroep (landelijk).

4.1 We dragen zorg voor marktconforme prijzen

Regardz hanteert een tarievenbeleid waarin locaties/ruimten worden ingedeeld in een bepaalde categorie (afhankelijk van faciliteiten/voorzieningen), het aantal vierkante meters en het aantal dagdelen dat een ruimte wordt gehuurd. Door aan te sluiten op het tarievenbeleid van Regardz dragen we zorg voor marktconforme tarieven. Hierdoor zijn we geen oneerlijke concurrent voor ondernemers.

Kantttekeningen

2.1 / 3.1 De uitvoering van dit advies vraagt meer inzet van de medewerkers van de gemeente

Wanneer er meer activiteiten plaatsvinden, vraagt dit meer inzet van medewerkers van de gemeente. Zowel in de voorbereiding (het maken van afspraken, beantwoorden van vragen, toetsing van de wensen aan de eisen van brandweer, communicatie, opbouw), tijdens de activiteit zelf (aanwezigheid van contactpersoon) als na afloop (afbouw, opruimen, facturatie). Door het in rekening brengen van huur en/of doorberekenen van (een deel van) de kosten, kan eventueel benodigde (flexibele) formatie worden vergoed. Na een jaar evalueren we of extra formatie noodzakelijk is.

2.2 De gemeente loopt potentiële inkomsten mis

Met de verhuur van ruimtes zou de gemeente inkomsten kunnen genereren wanneer voor alle verhuur commerciële tarieven worden gerekend. Wanneer er echter activiteiten plaatsvinden in het gemeentehuis die aansluiten op de gemeentedoeleinden, is het niet passend om hier geld aan te verdienen.

2.3 De Wet Markt en Overheid stelt in beginsel dat we een integrale kostprijsberekening moeten rekenen

De Wet Markt en Overheid stelt dat de gemeente voor economische activiteiten alle integrale kosten moet doorberekenen in de kostprijs. Economische activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang kunnen hiervan uitgezonderd worden. Of dit het geval is, mag en dient de gemeente (in casu de gemeenteraad) zelf vast te stellen.

2.4/3.2 De dagelijkse werkzaamheden kunnen overlast ondervinden

Wanneer er nieuwe/extra activiteiten plaatsvinden in het gemeentehuis betekent dit meer mensen en meer bewegingen. Voorwaarde voor het laten plaatsvinden van activiteiten is dat de openingstijden van de balies niet hoeven worden aangepast, omdat er een evenement plaatsvindt en dat er goede afstemming plaatsvindt tussen de betrokken afdelingen. Daarnaast laten de bouw en de inrichting van het gemeentehuis het toe dat er meerdere bewegingen zich naast elkaar kunnen voor doen.

3.4 Er ontstaat concurrentie met bestaande horeca / evenementenruimten

Met het bieden van de mogelijkheid voor organisaties/verenigingen/bedrijven om incidenteel gebruik te maken van de ruimten van het gemeentehuis, kan de gemeente worden gezien als een concurrent van de bestaande horeca/evenementenruimten. Uit extern onderzoek is gebleken dat de vergadermogelijkheden in de regio echter beperkt zijn. Daarbij zorgen we dat we geen oneerlijke concurrent worden doordat we marktconforme tarieven rekenen.

Bijlage:

1. Aanpassing paragraaf Wet MO - Gemeentehuis in het Vastgoedbeleid (T17.13703)

Raadsbesluit



Datum Raad
1 februari 2018
Registratienummer
BR1700122

Onderwerp
Aanpassen Vastgoedbeleid

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat

- het gemeentehuis efficiënter en duurzamer wordt ingezet;
- het gemeentehuis een toegankelijke locatie moet zijn voor inwoners, verenigingen en ondernemers en zij de locatie zien als het 'Huis van de Gemeente';
- maatschappelijke activiteiten bijdragen aan een prettige leefomgeving;
- Lansingerland meer op de kaart wordt gezet in de zakelijke markt.

Gelet op

- de Wet Markt en Overheid.

Besluit(en)

1. Het Vastgoedbeleid Gemeente Lansingerland 2014 (T14.05848) enkel op het onderdeel Wet MO - Gemeentehuis te wijzigen (T17.13703).
2. Met de wijziging in het Vastgoedbeleid de mogelijkheid te bieden om maatschappelijke activiteiten vrij van huur of tegen kostprijs te laten plaatsvinden in het gemeentehuis.
3. Met de wijziging in het Vastgoedbeleid de mogelijkheid te bieden om commerciële activiteiten tegen betaling van huur te laten plaatsvinden in het gemeentehuis.
4. Voor de commerciële activiteiten aan te sluiten op de tarieven van Regardz.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 1 februari 2018,

de griffier,

drs. Marijke Walhout