#structuregroup
passie voor vastgoed

gemeente Overbetuwe

Tarievenbeleid

RondeTafelGesprek 29 jui 2022



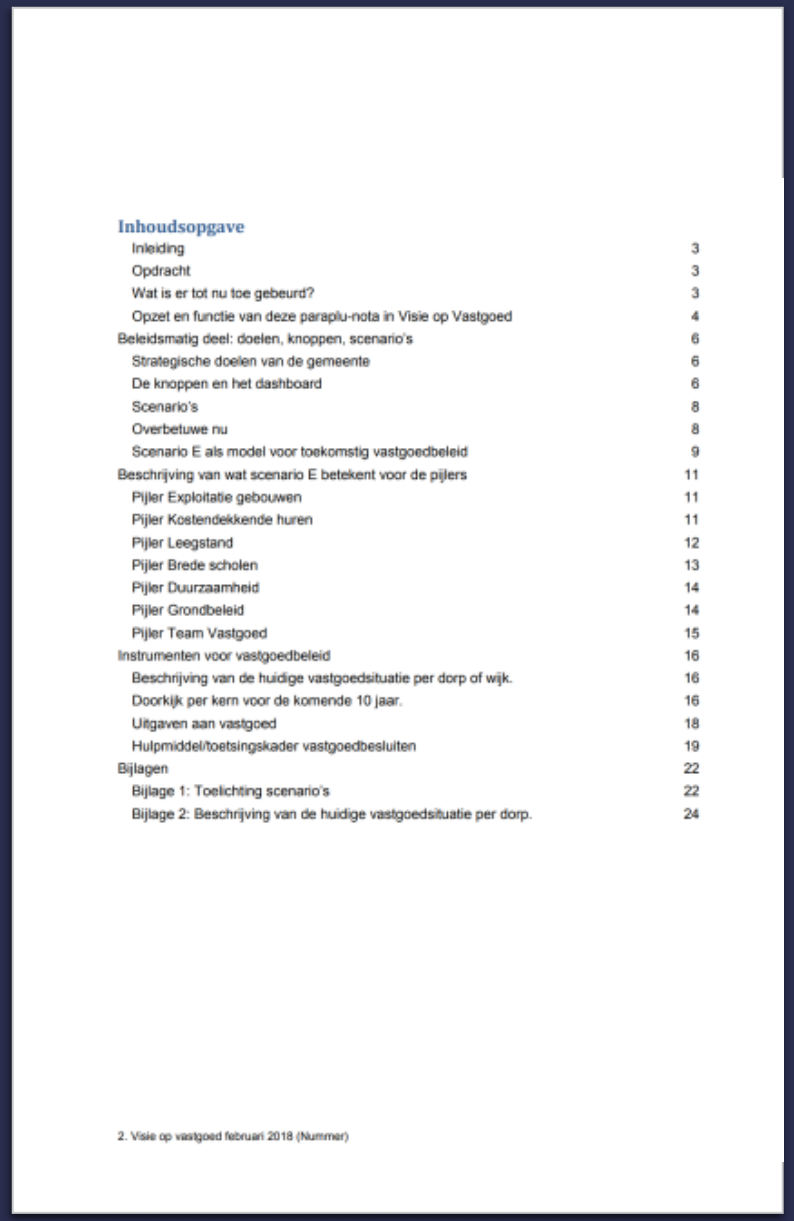


RondeTafelGesprek Tarievenbeleid

In lijn met de aangenomen motie de Raad meenemen in het opstellen van een visie op het toegroeien naar kostendekkendheid van tarieven.



2018: Visie op vastgoed → 2021: Evaluatie tarieven → 2021: Motie tarievennota → Keuzes maken → Scenario's → Effecten



Inhoudsopgave

Inleiding 3
Opdracht 3
Wat is er tot nu toe gebeurd? 3
Opzet en functie van deze paraplu-nota in Visie op Vastgoed 4
Beleidsmatig deel: doelen, knoppen, scenario's 6
Strategische doelen van de gemeente 6
De knoppen en het dashboard 6
Scenario's 8
Overbetuwe nu 8
Scenario E als model voor toekomstig vastgoedbeleid 9
Beschrijving van wat scenario E betekent voor de pijlers 11
Pijler Exploitatie gebouwen 11
Pijler Kostendekkende huren 11
Pijler Leegstand 12
Pijler Brede scholen 13
Pijler Duurzaamheid 14
Pijler Grondbeleid 14
Pijler Team Vastgoed 15
Instrumenten voor vastgoedbeleid 16
Beschrijving van de huidige vastgoedsituatie per dorp of wijk. 16
Doorkijk per kern voor de komende 10 jaar. 16
Uitgaven aan vastgoed 18
Hulpmiddel/toetsingskader vastgoedbesluiten 19
Bijlagen 22
Bijlage 1: Toelichting scenario's 22
Bijlage 2: Beschrijving van de huidige vastgoedsituatie per dorp. 24

2. Visie op vastgoed februari 2018 (Nummer)

2018: Visie op vastgoed

In 2018 is het document *Visie op vastgoed* vastgesteld door de Raad.

Het doel van deze visie was het beter en consequenter kunnen toepassen van de uitgangspunten uit de Voorzieningennota zodat er bij vastgoedmanagement en vastgoedbeslissingen

- meer integraliteit, eenduidigheid en transparantie is;
- flexibiliteit en maatwerk mogelijk blijft bij individuele beslissingen;
- maatschappelijke doelstellingen van de gemeente beter gerealiseerd kunnen worden.

In de 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 met een duidelijke relatie tussen kosten en tarieven.



2021: Evaluatie tarievennota

In 2021 is door de Raad kennis genomen van evaluatierapport voor gebruik van tarieven van gemeentelijk vastgoed.

In het evaluatierapport is 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;
- de wet Markt en Overheid.

Kostendekkendheid huidige tarieven

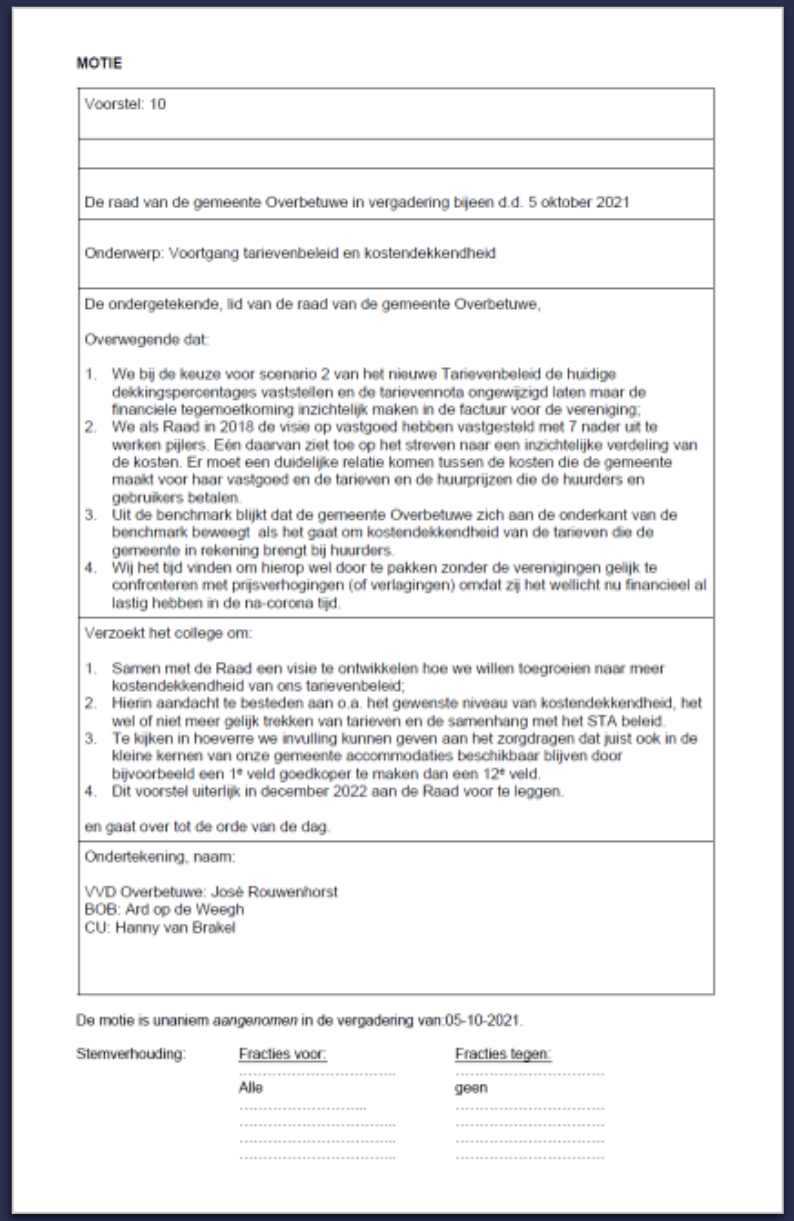
Onderdeel		Kosten	Tarief 2020	Dekking	Benchmark
Multi - Sportfunctie	per zaaldeel per uur	€ 33,06	€ 13,60	41%	40%-50%
Multi - Maatschappelijk	per m2 per uur	€ 0,11	€ 0,10	91%	60%-75%
Mono - Maatschappelijk	per m2	€ 83,03	€ 55,40	67%	60%-75%
Mono - Commercieel	per m2	€ 62,85	€ 135,25	215%	100%
Mono - 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 4 vanuit evaluatierapport



Aandachtspunten:

- Tarieven liggen aan onderkant benchmark
- Grote verschillen in kostendekkendheid binnen- en buitensport



MOTIE

Voorstel: 10

De raad van de gemeente Overbetuwe in vergadering bijeen d.d. 5 oktober 2021

Onderwerp: Voortgang tarievenbeleid en kostendekkendheid

De ondergetekende, lid van de raad van de gemeente Overbetuwe,

Overwegende dat:

1. We bij de keuze voor scenario 2 van het nieuwe Tarievenbeleid de huidige dekkingspercentages vaststellen en de tarievennota ongewijzigd laten maar de financiele tegemoetkoming inzichtelijk maken in de factuur voor de vereniging;
2. We als Raad in 2018 de visie op vastgoed hebben vastgesteld met 7 nader uit te werken pijlers. Eén daarvan 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 vastgoed en de tarieven en de huurprijzen die de huurders en gebruikers betalen.
3. Uit de benchmark blijkt dat de gemeente Overbetuwe zich aan de onderkant van de benchmark beweegt als het gaat om kostendekkendheid van de tarieven die de gemeente in rekening brengt bij huurders.
4. Wij het tijd vinden om hierop wel door te pakken zonder de verenigingen gelijk te confronteren met prijsverhogingen (of verlagingen) omdat zij het wellicht nu financieel al lastig hebben in de na-corona tijd.

Verzoekt het college om:

1. Samen met de Raad een visie te ontwikkelen hoe we willen toegroeien naar meer kostendekkendheid van ons 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.

en gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening, naam:

VVD Overbetuwe: José Rouwenhorst
BOB: Ard op de Weegh
CU: Hanny van Brakel

De motie is unaniem *aangenomen* in de vergadering van:05-10-2021.

Stemverhouding:	Fracties voor:	Fracties tegen:
	Alle	geen

2021: Motie tarievennota

In de raadsbreed aangenomen 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.

Keuzes en scenario’s



Aansluitend op de motie keuzes op twee gebieden:

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

Scenario’s:

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.

Effecten van te maken keuzes

Rekenmodel geeft globale inzichten in effecten:

- 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.



Afwegingsscenario's tarieven binnen- & buitensport
Gemeente Overbetuwe

gemeente Overbetuwe

structuregroup

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%

V1.2.24-08-2022

Stellingen

- Moeten tarieven kostendekkend zijn?
- Moet een gebruiker van gemeentelijk vastgoed de werkelijke kosten kennen?

- Zijn de verschillen tussen binnen- en buitensport logisch?
- Zijn de verschillen tussen kunst- en natuurgras logisch?

- Moet er verschil zijn tussen grote en kleine verenigingen?
- Moet er verschil zijn in nieuwe en oude accommodaties?

