

MEMO VOOR DE GEMEENTERAAD

aan de gemeenteraad
van ph Veger namens het college

onderwerp beantwoording raadsvragen nota integraal accommodatiebeleid
datum 26 april 2012
bijlagen geen

Inleiding

Naar aanleiding van de bespreking van de nota integraal accommodatiebeleid in de vergadering van de Commissie Maatschappelijk Zaken op 12 april 2012 zijn door raadsleden een aantal vragen schriftelijk ingediend bij de portefeuillehouder. In deze memo staan de antwoorden op deze vragen.

Nota integraal accommodatiebeleid

De nota integraal accommodatiebeleid is geschreven met als doel om de huidige stand van zaken betreffende gemeentelijke accommodaties in kaart te brengen. Tevens zijn op verzoek van de gemeente raad de indirecte subsidies in relatie tot de instandhouding van de huidige accommodaties in beeld gebracht.

In de voorliggende nota is vastgesteld dat tot op heden niet is vastgelegd waarom accommodaties in eigendom zijn van de gemeente en is geconstateerd dat er geen eenduidige huurprijsberekening is.

In deze nota worden nieuwe richtlijnen voor het accommodatiebeleid ter besluitvorming voorgelegd aan de raad, waardoor het mogelijk wordt de indirecte subsidies om te zetten in directe subsidies en waar gewenst af te bouwen. Daarnaast wordt de beleidslijn uitgewerkt dat gemeentelijke accommodaties alleen nog in stand worden gehouden als ze een middel zijn om een vastgesteld beleidsdoel te bereiken.

De inhoud van deze nieuwe richtlijnen is :

1. dat de gemeente accommodaties in eigendom heeft die :

- voorzien in een wettelijk verplichting of bijdragen aan het realiseren van beleidsdoelstellingen vastgelegd in beleidsnota's;
- voldoende maatschappelijk en financieel rendement hebben.

2. de gemeente hanteert een uniform systeem voor de berekening van de huurprijzen van haar accommodaties, gebaseerd op :

- een dekking van 10% van de WOZ waarde, met een nog nader vast te stellen maximum tarief per m² voor niet commerciële accommodaties (met een publieke taak);
- een marktconform tarief voor de overige accommodaties

3. de gemeente voert de uniforme huurprijsberekening in, na vaststelling door de raad van de nieuwe huurtarieven.

Na vaststelling van deze richtlijnen worden in de tweede helft van 2012 :

- de nieuwe huurprijzen berekend en de financiële gevolgen daarvan voor de huurders;

- de overgangsregelingen bepaald:

- > hoe hoog worden de directe subsidies, die worden verstrekt aan de huurders na invoering van de nieuwe huurprijzen. In het kader van behoorlijk bestuur moeten grote nadelige financiële gevolgen voor de huurders worden gecompenseerd.
- > wat is het tijdsplan waarin dit moet gebeuren, dit is afhankelijk van wanneer de huurovereenkomsten aflopen.

De nieuwe huurprijzen en de overgangsregeling worden vervolgens voorgelegd aan de raad. Binnen de gemeente wordt de komende maanden op de verschillende beleidsterreinen vastgelegd welke activiteiten de gemeente wenst te realiseren en welke middelen (o.a. outputsubsidies, accommodaties) daarvoor nodig zijn.

Vragen PVDA

Vraag 1.

1. De WOZ-waarde is belangrijk en zelfs bepalend bij het vaststellen van een huurtarief.

In de nota staat op pag. 57 dat de WOZ waarde wordt gebaseerd op de vervangingswaarde van de accommodatie, omdat het incurante objecten betreft. Tijdens de raadsvergadering van 12 april stelde ph-houder Veger dat de WOZ-waarde ook gebaseerd is op de staat van onderhoud van een object.

In veel publicaties wordt aangegeven dat de economische waarde voor niet-woningen op 3 manieren kan worden bepaald, te weten: middels de vergelijkingsmethode, de huurwaardekapitalisatiemethode (HWK) en de Discounted-cash-flow methode (DCF).

In de praktijk komt het er bij niet-woningen op neer dat courante objecten (kantoren, winkels, horeca, etc.) volgens de HWK-methode worden gewaardeerd, campings en hotels op basis van de DCF-methode worden gewaardeerd en incurante panden (scholen, ziekenhuizen, etc.) volgens de GVW-methode worden gewaardeerd.

Concrete vraag: Hoe wordt de WOZ-waarde exact bepaald voor de in de nota genoemde accommodaties?

Antwoord:

De gemeentelijke gebouwen in de nota integraal accommodatiebeleid, zijn als incurante panden aangemerkt voor bepaling van de WOZ waardes, m.u.v. de Hofdijk en het Sportcafe in Sportcentrum het Vennewater; deze zijn als courante panden aangemerkt.

Bepaling van de WOZ waardes bij incurante panden:

Bij de incurante (maatschappelijke) panden telt in eerste instantie de staat van onderhoud niet mee. De vervangingswaarde wordt bepaald aan de hand van landelijke taxatiewijzers. Daarin worden per bouwperiode, bouwtype, bouw materiaal etc etc de stichtingskosten vermeld en de afschrijvingspercentages per leeftijd. Die bepalen de WOZ-waarde. Alleen als er sprake is van extreem achterstallig onderhoud wordt er een aftrekpost opgenomen. Daarvan is bij de panden in de nota integraal accommodatiebeleid geen sprake.

Bepaling van de WOZ waardes bij courante panden :

Courante panden worden getaxeerd volgens de Huurwaarde Kapitalisatie Methode. Bij huurderswisseling vragen wij huurgegevens op, aan de hand van alle verzamelde huurgegevens in

Heiloo wordt een reële huur per m² per type (winkel, kantoor, werkplaats etc.) bepaald. Dat wordt vermenigvuldigd met het oppervlakte, dat weer vermenigvuldigd met 12 (maanden), dan heb je de mogelijke jaarhuur. Dat wordt vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor, om de (investeringswaarde)waarde te bepalen. De kapitalisatiefactor is afhankelijk van veel factoren, o.a. bouwjaar, ligging, bereikbaarheid, exploitatiekosten, verhuurbaarheid, doelmatigheid.

Zoals door de portefeuillehouder is aangegeven is onderhoud een van de factoren die (beperkt) invloed heeft op de WOZ waarde.

Vraag 2.

Tijdens de cie-vergadering bevestigde ph Veger dat er in deze nota nog veel onduidelijk is. Hoe ziet het stappenplan er uit teneinde deze onduidelijkheden weg te nemen?

Antwoord:

Wethouder Veger heeft niet gezegd dat er nog veel onduidelijk is in de nota, maar dat er nog nadere vervolgstappen nodig zijn na de vaststelling van deze nota, waarbij er keuzes gemaakt moeten worden. Deze keuzes hebben betrekking op de overgangsregeling die in het kader van behoorlijk bestuur wordt opgesteld (zie alinea onder "nota integraal accommodatiebeleid" in deze memo).

Vragen D'66/Groen Links

Vraag 1.

N.a.v. vragen van VVD en 'D'66/GroenLinks acht de PH het niet noodzakelijk, dat de huurders geen opgave doen van barinkomsten, dan wel verpachting of onderhuur. De PH heeft zelf verklaard "dit niet te willen". **De vraag is dan wel in hoeverre bij verpachting en onderhuur dit wordt meegewogen bij het vaststellen van de bezettingsgraad? Zo ja. op welke wijze ?**

Antwoord :

De portefeuillehouder heeft gezegd dat er geen opgave wordt gedaan van de barinkomsten, dan wel de verpachting/onderverhuur van de accommodaties, omdat de gemeente geen rol speelt in de exploitatie van de (horeca) van die accommodaties.

In het kader van de nota integraal accommodatiebeleid heeft de gemeente de huurders gevraagd op te geven, hoeveel bezoekers de accommodatie heeft (zie de enquête in bijlage 6. van de nota). De onderverhuur/verpachting is op deze wijze dus meegenomen in de bezettingsgraad van de gebouwen.

Vraag 2.

In hoofdstuk 3 (pagina 11 t/m 16) wordt van verschillende accommodaties de bezettingsgraad weergegeven. Echter een onderbouwing cq. berekening daarvan ontbreekt. Voor goede, volledige beeldvorming is ons inziens noodzakelijk, dat per accommodaties wordt vastgesteld, er op welke dagdelen en hoeveel weken per jaar activiteiten plaatsvinden. In de commissie is er reeds voorbeeld gegeven van Brunogebouw, waar bij doorberekening een minder rooskleurig beeld zichtbaar is geworden. **De fractie van D'66/GroenLinks verzoekt , dat per**

genoemde accommodatie deze bezettingsgraad wordt onderbouwd met cijfers en welke criteria (waaronder hoeveel weken per jaar en hoeveel dagdelen) daarvoor zijn gebruikt?

Antwoord:

De gemeente heeft in het kader van de nota aan huurders gevraagd op te geven hoeveel weken per jaar, dagen per week en uren per dag in hun accommodatie activiteiten plaatsvinden (zie enquête in bijlage 6. van de nota). Deze gegevens zijn waar mogelijk gerelateerd aan normbezettingen door het externe bureau Hospitality Consultants. De normbezettingen verschillen per accommodatiesoort. Waar geen normbezettingen voorhanden waren, zijn de gegevens gerelateerd aan het aantal beschikbare dagdelen in de praktijk.

- Van peuterspeelzalen is de normbezetting 10 dagdelen per week (5 dagen per week en 2 dagdelen per dag).

- Een gymzaal heeft als normbezetting na schooltijd voor de sportverenigingen 5 uur per dag, 6 dagen per week en 42 weken per jaar

- Voor de sociaal - culturele accommodaties is het aantal bezette dagdelen afgezet tegen het aantal dagdelen dat de accommodaties *in praktijk* beschikbaar zijn. Voor het Brunogebouw is dit 3 dagdelen per dag, 7 dagen per week en 52 weken per jaar).

Vraag 3.

Op basis van welke registratie wordt het bezoekersaantal per accommodatie vastgesteld en wie is hiervoor verantwoordelijk?

Antwoord:

In het kader van de nota heeft de gemeente aan de huurders gevraagd om gegevens te verstrekken over de bezoekersaantallen (zie enquête in bijlage 6 van de nota). Daaruit blijkt dat niet alle huurders/stichtingen zelf de bezoekersaantallen bijhouden. Dit hangt af van het initiatief van de huurders/stichtingen zelf. Voor de verkrijging van subsidie is er tot nu toe geen eis gesteld over de aantallen deelnemers aan activiteiten die stichtingen/verenigingen organiseren. Het is aan de gemeente om op de verschillende beleidsterreinen inhoudelijk te bepalen wat de beleidsdoelen zijn en welke middelen nodig zijn om die beleidsdoelen te realiseren.

Vraag 4.

Voor de tweede keer is in de commissie MZ geconstateerd, dat er verschillende opgave van het bezoekersaantal van het Brunogebouw wordt gegeven. **Wat is de reden, dat bij herhaling er verschillende gegevens worden gepresenteerd ?**

Antwoord

Wij verwijzen u naar de memo die wij u separaat hebben toegezonden.

Vraag 5.

Daarnaast zijn er verschillend van mijn vragen in de commissie MZ nog niet beantwoordt. Mijn inziens kan aan hand van de bandopname worden vastgesteld om welke vragen het gaat.

Antwoord

De griffie heeft contact gehad en er zijn door de griffie afspraken gemaakt met de indiener van deze vraag. Het beantwoorden van de openstaande vragen zal langs die weg plaats vinden.