

Memo

Betreft: beantwoording vragen Nota maatschappelijk vastgoed n.a.v. commissie Beraad & Advies Welzijn

Datum: 27 januari 2022

Inleiding

Op 17 januari 2022 is in de raadscommissie Beraad & Advies Welzijn het raadsvoorstel omtrent de Nota maatschappelijk vastgoed Albrandswaard behandeld. Tijdens de vergadering zijn er een aantal vragen gesteld waarop met deze memo een antwoord wordt gegeven. Op woensdag 19 januari 2022 hebben twee raadsleden gebruik gemaakt van het aanbod van wethouder Heezen om de vragen en de gegeven antwoorden nogmaals toe te lichten en heeft er een informeel gesprek plaatsgevonden. Naar aanleiding van dit gesprek is er één vraag overgebleven die, voor behandeling in de gemeenteraad op 7 februari 2022, een nadere toelichting behoeft. Toegezegd is deze vraag door opstelling van een memo te beantwoorden. Tijdens het opstellen van de memo is nog een tweede vraag ontvangen, deze is eveneens verwerkt.

Vraag raadslid de heer Polder:

“In het voorstel wordt als tweede beslispunt gevraagd in te stemmen met de actualisatie van de MJOP's (Meerjarenonderhoudsplannen). Een van de kaders uit de Nota maatschappelijk vastgoed is dat er tegen kostprijsdekkende tarieven verhuurd zal gaan worden. Het onderhoud van maatschappelijk vastgoed en de kosten daarvan gaan dus onderdeel uitmaken van de huur. In de Nota maatschappelijk vastgoed is ook een van de kaders dat het onderhoud volgens nen-norm 2767 tot op minimaal onderhoudsniveau 3 ('sober en doelmatig') zal worden uitgevoerd. Het is onduidelijk op welk niveau het maatschappelijk vastgoed zich nu bevindt en welke investeringen moeten worden gedaan om te komen tot onderhoudsniveau 3. Voor mijn gevoel bestaat het risico dat de investeringen en/of het onderhoud dat gedaan moet worden om te komen tot onderhoudsniveau 3, hoger dan gedacht zullen uitvallen waardoor de huur te hoog wordt. Komt dit voorstel daarom niet te vroeg?

Het is goed dat het college heeft gewerkt aan een Nota maatschappelijk vastgoed en daarin logische kaders heeft opgenomen voor o.a. gebruik, onderhoud, exploitatie en verduurzaming maar wat het financieel daadwerkelijk betekent is pas inzichtelijk na afronding van het Uitvoeringsplan. Het heeft mijn voorkeur dat na afronding van het Uitvoeringsplan de resultaten hiervan aan de gemeenteraad worden bekendgemaakt waarna de gemeenteraad kan instemmen met de financiële gevolgen”

Antwoord:

We begrijpen de relatie die gelegd wordt tussen het onderhoudsniveau, de actualisatie van de MJOP's (Meerjarenonderhoudsplannen) en de doorrekening in een kostprijsdekkende huur. In 2016 is er een inspectie uitgevoerd naar de stand van het onderhoud van het maatschappelijk vastgoed. In

2020 heeft opnieuw een inspectie plaatsgevonden die wordt gezien als nulmeting. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan deze nulmeting, deze is echter nog niet geschikt voor vaststelling en publicatie. Wel geeft het concept van de nulmeting een goed inzicht in de staat van onderhoud en de kosten die gemaakt moeten worden voor het bereiken dan wel behouden van onderhoudsniveau 3. Hiervoor moeten de MJOP's eveneens geactualiseerd worden. Dat gebeurt door het referentiedocument te herzien. In het referentiedocument wordt opgenomen wat bepaalde onderhoudswerkzaamheden kosten. Onderhoud van maatschappelijk vastgoed is duurder geworden als gevolg van prijsstijgingen door bijvoorbeeld inflatie, maar ook door bijzondere omstandigheden als de huidige COVID-19 pandemie (grondstoffen tekort, tekort aan arbeidskrachten). Ook zonder herziening van het referentiedocument zou het onderhoud van maatschappelijk vastgoed duurder zijn geworden als gevolg van deze omstandigheden. Het is daarom goed om als uitgangspunt te nemen dat maatschappelijk vastgoed kostprijs dekkend wordt verhuurd omdat in de huidige huurconstructies hier niet altijd aandacht voor is.

Gezien het voorgaande vinden wij het niet te vroeg om de Nota maatschappelijk vastgoed en de daarin opgenomen kaders te laten vaststellen. Het is een bevoegdheid van de gemeenteraad om in te stemmen met de financiële kaders waarbinnen het maatschappelijk vastgoed wordt ingezet. Na afronding van het Uitvoeringsplan en de actualisatie van de MJOP's zullen we de gemeenteraad opnieuw vragen om besluitvorming over de behaalde resultaten en de gevolgen voor het berekenen van een minimaal kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed.

Vanaf 1 juli 2014 zijn gemeenten gehouden aan de Wet Markt en Overheid. Deze wet beoogt oneerlijke concurrentie tussen overheidsorganen en de private markt te voorkomen. Een belangrijk vertrekpunt om dit te verwezenlijken is het berekenen van een minimaal kostprijs dekkend tarief voor diensten en activiteiten die een gemeente aanbiedt. In 2015 heeft de gemeenteraad een lijst met diensten en activiteiten vastgesteld die in het algemeen belang plaatsvinden en zodoende niet onder de werking van de Wet Markt en Overheid vallen. Op dit moment wordt de wet echter geëvalueerd en blijkt, bijvoorbeeld uit landelijke jurisprudentie, dat gemeenten in het verleden te gemakzuchtig diensten en activiteiten onder het algemeen belang hebben geschaard en dus toch oneerlijke concurrentie hebben laten bestaan. Vooruitlopend op een verscherping van de wet wordt daarom in de nota een minimaal kostprijs dekkende huur als kader gesteld voor huurders van maatschappelijk vastgoed. Ook daarom is het nu een goed moment om de kaders die in de Nota maatschappelijk vastgoed vast te stellen en te gaan werken aan een verhuur van maatschappelijk vastgoed die conform wet- en regelgeving tot stand is gekomen.

Vraag raadslid mevrouw Ram:

“Als zaken anders geregeld worden zoals met het voorbeeld dat het oneerlijke concurrentie is als een voetbalvereniging het veld aanbiedt aan iemand terwijl het veld/kantine goedkoop is doordat het van de gemeente is, gaat dit dan niet ten koste van de vereniging? Want zij halen nu juist hun inkomsten uit dingen als het verhuren van hun clubhuis”.

Het is van belang twee zaken te scheiden. Niet elke clubaccommodatie is eigendom van de gemeente. Door middel van een recht van opstal kan een vereniging op grond van de gemeente een kantine/clubgebouw (de 'opstal') realiseren die volledig (juridisch en economisch) eigendom is van de vereniging. Dit is dan ook geen maatschappelijk vastgoed wat valt onder de uitgangspunten als opgenomen in de Nota maatschappelijk vastgoed en de vereniging, niet zijnde een bestuursorgaan, valt ook niet onder de werking van de Wet Markt en Overheid. De vereniging is vrij zelf te bepalen aan wie en tegen welke prijs men de ruimte verhuurt. Het onderhoud van het clubgebouw komt in dit geval ook voor rekening van de eigenaar (i.c. de vereniging en niet de gemeente). De vereniging betaalt aan de gemeente enkel een retributie voor het recht van opstal, jaarlijks een bedrag van 11,34 euro (voorheen 25,00 gulden).

Maar in de gevallen dat een vereniging het clubgebouw wel huurt van de gemeente, dan zal het onderhoud door de gemeente doorberekend worden aan de vereniging en onderdeel gaan uitmaken van de huurprijs. De vereniging is, zoals eerder gesteld, geen bestuursorgaan en valt niet onder de werking van de Wet Markt en Overheid en is dus niet verplicht de kosten van onderhoud op haar beurt weer door te belasten aan de onderhuurder. De vereniging kan daardoor nog steeds tegen een aantrekkelijk tarief ruimte onderverhuren. Overigens is voor onderhuur formeel gezien altijd toestemming nodig van de verhuurder.