

Huurharmonisatie

“Op weg naar een gezonde balans”



Gemeente Doetinchem

5 oktober 2012

Janneke Harmsen en Wendy Doornink

Agenda



- Huurharmonisatie
- Clustering
- Pilot projecten
- Resultaten en aanbevelingen

Huurharmonisatie

Aanleiding



- B&W advies en Raadsbesluit o.b.v. *'Accommodaties gefundeerd'*
- Themabijeenkomst huurharmonisatie *'Grip op accommodaties'*
- Stappenplan: Hoe te komen tot huurharmonisatie?



Traject



- Uitwerken stappenplan huurharmonisatie
- Aansturing, coaching en begeleiding
- Per cluster aantal pilotprojecten uitwerken

Doelstelling



- Formuleren kaders en randvoorwaarden uniform beleid
- Duurzame exploitatie gemeentelijke accommodaties
- Basis voor nieuwe besluiten, contracten en afspraken
- Aansluiten bij de praktijk
- Geen bezuinigingstaakstelling

Het kader



- Circa 200 vastgoedobjecten binnen gemeente Doetinchem
- Niet alle objecten volledig in eigendom (recht van opstal)
- 12 clusters van accommodaties
- 10 pilot projecten

Accommodatieclusters



1. Binnensport
2. Buitensport
3. Zwembaden
4. Cultuur
5. Verenigingsgebouwen
6. Dorpshuizen / wijkcentra
7. Huisvesting eigen organisatie
8. MFA's / brede scholen
9. Onderwijs (basis / speciaal / voortgezet)
10. Peuterspeelzaal
11. Kinderopvang/BSO
12. Overig

De pilotprojecten



1. Binnensport: Sporthal De Bongerd + Gymzaal De Pas
2. Buitensport: Sportpark Zuid
3. Cultuur: Muziekschool Doetinchem e.o.
4. Verenigingsacco's: Scouting
 - Scouting Gen. Roothaangroep
 - Scouting Van Nispengroep
 - Scouting Hamaland
 - Scouting Gaanderen
 - Scouting Graaf Otto (huren van particulier)

De pilotprojecten



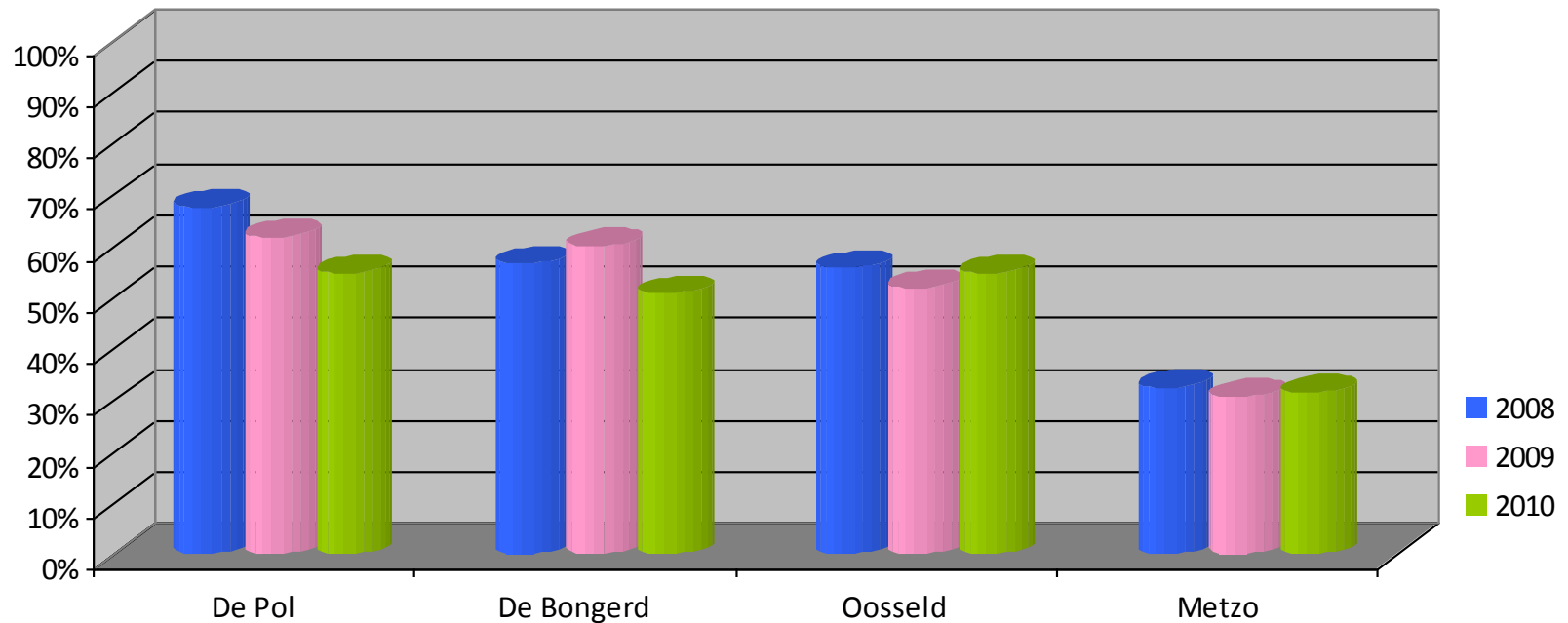
- | | |
|-----------------------|------------------------------|
| 5. Dorpshuizen: | Wijkcentrum 't Trefpunt |
| 6. Eigen huisvesting: | Brandweerkarzerne Wehl |
| 7. MFA: | 't Kleurrijk en De Zonneboom |
| 8. Peuterspeelzaal: | Hummelhonk |
| 9. Overig: | Voormalig gemeentehuis Wehl |
| 10. Overig: | Spindo |

?????

Optimaliseren bezetting



Totale bezetting sporthallen Doetinchem



Oriëntatie ombuiging



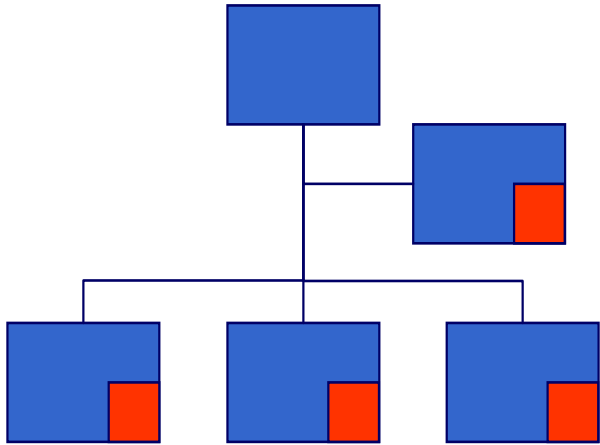
Taak	Activiteit
Wettelijk	Onderwijs, gym, CJG, WMO.
Lokale ambitie	Ontmoeting, PSZ, voetbal, bibliotheek, theater.
Wenselijk /geen	Kinderopvang, BSO, zalenverhuur, biljarten, kamperen, paardrijden, scouting, tennis.

Aanbeveling: schaal de activiteit per taak in relatie tot de huisvesting

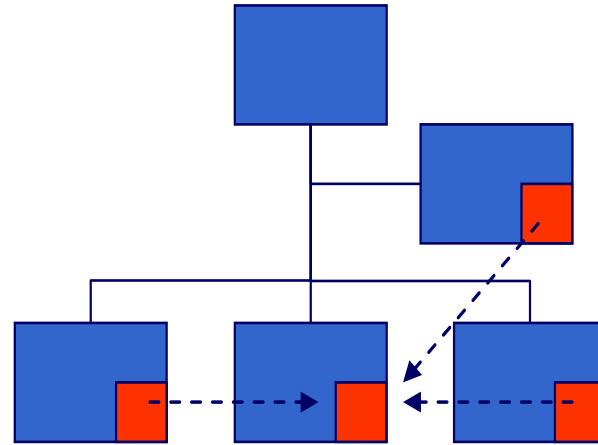
Centralisering



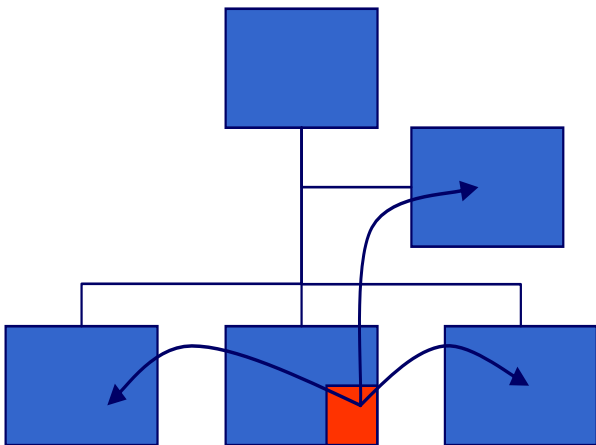
versnipperd beheer



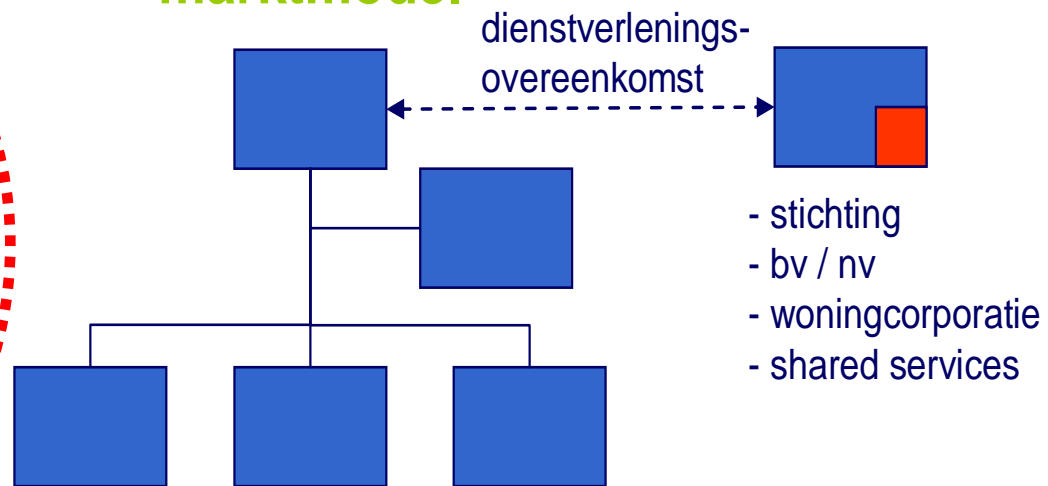
coördinatie model



concentratie model



marktmodel



Pilot projecten

Scouting

Peuter-kinderopvang

Voormalig gemeentehuis Wehl

Pilot 1: Scouting



Pilot 1: Scouting



Scouting

Vraagstuk/probleemstelling

- Uiteenlopend aantal leden per vereniging.
- Diversiteit in afspraken.
- 2 verenigingen gebruiken gemeentelijk pand met subsidie.
- 2 verenigingen gebruiken gemeentelijk pand zonder subsidie (natrekking).
- Wenselijke of lokale ambitie?

Pilot 1: Scouting



Nieuwe huurbedragen

- Uitgangspunt is sporttarief
- Gebouwen en onderhoud omniëet over

Scoutinggroep	m2 opstal	Canon	Huurprijs Marktconform
Generaal Roothaan	125	€ 527	€ 12.626
Hamaland	271	€ 444	€ 25.067
Scouting Gaanderen	237	€ 354	€ 24.719
Nispengroep	155	€ 169	€ 15.354

Pilot 1: Scouting



Aanbevelingen:

1. Gemeente koerst op eenheid.
2. Scouting is een wenselijk sociale taak (geen lokale ambitie).
3. Panden overdragen aan scoutinggroepen (recht van opstal).
4. Scoutinggroepen laten betalen voor de grond recht van opstal.
5. Geen extra onderhoudsbijdrage meer.

Pilot 2: peuter-kinderopvang



Pilot 2: peuter-kinderopvang



Het Hummelhonk

- Gebouw omniet in gebruik
- Huidige huurprijzen niet marktconform.
- Harmonisatie peuterspeelzaalwerk en kinderopvang?
- Welke afspraken bij gebruik door kinderopvang?
- Verschillende huurovereenkomsten per gebouw.
- Hoe is de subsidie nu geregeld?

Pilot 2: peuter-kinderopvang



Nieuwe huurbedragen

- Uitgangspunt is marktconformiteit
- Minimaal kostendekkend
- Aansluiten bij de markt
- Accommodatie voldoet aan alle eisen

	Huidige m ² prijs	M ² o.b.v. kapitaalslasten en taxatiewaarde	M ² kosten- dekkend	M ² prijs makelaar
Brouwerskamp 23	€ 0,00	€ 160,12	€ 85,24	€ 100,00 en € 35,00

Pilot 2: peuter-kinderopvang



Aanbevelingen:

1. Sluit een nieuwe huurovereenkomst.
2. Bereken minimaal een marktconform huurprijs.
3. Koppel subsidie los van huisvesting.
4. Sluit een meerjarige huurovereenkomst.
5. Subsidieer de activiteit.

Pilot 3: Gemeentehuis Wehl



Pilot 3: Gemeentehuis Wehl



Gemeentehuis Wehl

- Herbergt culturele, sociale en commerciële partijen.
- Geen kapitaalslasten.
- Lage huuropbrengst per m², niet marktconform.
- Lage bezetting na vertrek school.

Pilot 3: Gemeentehuis Wehl



Nieuwe huurbedragen

- Uitgangspunt is marktconformiteit
- Minimaal kostendekkend
- Aansluiten bij de markt

Huurprijs minimaal € 92 euro per m²

Pilot 3: Gemeentehuis Wehl



Aanbevelingen:

1. Bedenk wat je wilt met dit pand.
2. Commerciële verhuur kan zorgen voor dekking.
3. Vraag een kostendekkend tarief of meer indien mogelijk.
4. Gebruik de gemeentelijk demarcatie.

Resultaten en aanbevelingen

Resultaten



- Inzicht leidt tot uitzicht:
 - Gegevens alle panden voor 95% inzichtelijk in basisregistratie.
- Transparantie
 - Wat subsidieert de gemeente nu (direct en indirect)?
 - Wat subsidieert de gemeente straks?
- Onderbouwing van de subsidie
(scheiden stenen en activiteiten)
- Uniforme set aan kaders en randvoorwaarden
 - Contracten
 - Voorwaarden/demarcatie!!!

Aanbevelingen



1. Centraliseren vastgoedtaken
2. Goede afstemming tussen vraag en aanbod:
 - Eigen organisatie en maatschappelijk veld
 - Beleid en uitvoering
3. Op termijn inrichten ‘Makelpunt’ of ‘coördinator accommodaties’

Aanbevelingen



4. Helder en eenduidig huur(tarieven)beleid
5. Uniformiteit per cluster:
 - Huur
 - Subsidie
 - Contract
 - Verantwoordelijkheden
6. Gemeentelijke demarcatielijst doorvoeren
7. Aanpassen subsidiebeleid:
 - Verwijzing naar accommodatie
 - Activiteiten i.p.v. huisvesting

Aanbevelingen



8. Temporiseren: “bezint eer ge begint” -> fasegewijs per cluster
9. Analyseer en stuur bij op bezetting.
10. Sluit contracten voor een langere periode.
11. Subsidieer de activiteiten en niet zozeer de stenen.

Spelregels huur



1. Uitgangspunten: marktconform, uniformiteit en transparantie
2. Uniform tarief (gemiddelde kostprijs) per cluster
3. Bij commerciële tarieven altijd een opslag op marktconform
4. Kostprijs inzichtelijk maken in huurovereenkomst
5. Niet te veel differentiëren in tarieven (houd het simpel)

Spelregels huur



6. Verwijzen naar gebruik van een accommodatie
7. Waar nodig afspraken over onderverhuur
 - Relatie met subsidie
 - Wel zorgen voor een prikkel bij het veld
 - Mogelijk verdeling van inkomsten vastleggen
8. Maak gebruik van een uniform rekenmodel (model ICS)
9. Vernieuwde opzet huurtarieven maakt ingroei mogelijk

LOCATIEADRES

	Inkomsten	Uitgave
Huur	€ -	
<i><u>Eigenaarslasten:</u></i>		
Kapitaallasten		
Verzekering (premie opstal)		
Belasting (OZB)		
Heffingen		
Groot onderhoud		
Totaal	€ -	€ -
Saldo exploitatie		
Gemiddelde werkelijke kosten:		per m ²

Algemeen:

Eigendom grond		gemeente Doetinchem
Eigendom opstal		gemeente Doetinchem
Hoofdgebruiker		
Medegebruiker		n.v.t.
m ² BVO object		
m ² buitenruimte		
Bouwjaar onderdelen		
Bezetting		40 wk per jaar 2 dagdelen
Aanschafwaarde		€ -
WOZ waarde		
Boekwaarde		
Toegepaste rentepercentage		4,75%
Toegepaste afschrijftermijn		40 jaar
Op basis van annuïteit		
Taxatiewaarde:		a.h.v. staat gebouw a.h.v. ligging en mogelijkheden.

Vervolg

Vervolg



- Aanpassen accommodatiebeleid
- Aanpassen subsidiebeleid/overeenkomsten

Huurharmonisatie

Bedankt voor uw aandacht