

Registratienummer:	RVO14.0179	Portefeuillehouder:	G.K. Visser
Van afdeling:	Ruimte en Economie	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	
Behandelend ambtenaar:	V.C. Pirovano	<ul style="list-style-type: none"> • Raadsbesluit inzake tarieven, subsidies, sport dd. 1-2-2010 - ID14.03998 • Raadsbesluit inzake grondprijnsbeleid dd 1-12-2014 - RB14.0149 • Nota gronduitgifte en grondprijzen 2015 – ID15.00059 • 	
Telefoonnummer:	(0223) 67 8931		
E-mail adres:	v.pirovano@denhelder.nl		
Onderwerp:	Uitwerking amendement op raadsvoorstel grondprijnsbeleid		

Gevraagd besluit:

Ten aanzien van de vaststelling van huurprijzen voor maatschappelijk vastgoed voor de volgende vastgoedobjecten toe te staan dat ze voor een lagere waarde dan de marktprijs worden verhuurd: Buitensportaccommodaties, Panden die beheerd worden tegen leegstand, de forten Westoever en Dirksz. Admiraal en de woning voor statushouders Spoorstraat 76 a.

Publiekssamenvatting

Op 1 december 2014 heeft uw gemeenteraad de Nota Gronduitgifte- en Grondprijnsbeleid Den Helder 2014 vastgesteld. Daarbij is een amendement ingediend en ook aangenomen. Bij het nemen van het besluit is door de voorzitter opgemerkt dat de uitvoerbaarheid van het amendement nog zou worden nagegaan.

De strekking van het amendement is dat de gemeente voortaan marktconforme prijzen hanteert bij:

1. Het verkopen van grond aan maatschappelijke instellingen;
2. Het verhuren van grond en gebouwen.

Indien maatschappelijke instellingen die dit betreft dit niet kunnen betalen, dan kan de gemeente door middel van een subsidie (een deel van) het tekort compenseren.

Het is wenselijk om voor twee categorieën vastgoed een uitzondering te maken:

- voor buitensportaccommodaties is in 2010 nieuw beleid ingevoerd, waarin is vastgesteld dat buitensportaccommodaties voor 15% van de kostprijs worden verhuurd aan verenigingen;
- voor panden die tijdelijk in gebruik worden gegeven om leegstand te voorkomen (antikraak) kan geen huur in rekening worden gebracht, omdat anders huur- of ontruimingsbescherming kan ontstaan.

Daarnaast heeft de gemeente thans drie vastgoedobjecten verhuurd / in gebruik gegeven, waarvoor wordt voorgesteld om deze tevens uit te zonderen van het vastgestelde beleid.

Inleiding

Op 1 december 2014 heeft uw gemeenteraad de Nota Gronduitgifte- en Grondprijnsbeleid Den Helder 2014 vastgesteld (RB14.0149). Daarbij is een amendement ingediend en ook aangenomen. U heeft besloten om bij de verkoop van (grond ten behoeve van) maatschappelijk vastgoed en bij verhuur van al het vastgoed altijd de marktprijs te hanteren en in geval van een maatschappelijk belang eventueel apart een subsidie te verstrekken. Ten aanzien van de verhuur van vastgoed stellen wij thans voor om hierop uitzonderingen vast te stellen waarvoor verhuur tegen een lagere prijs dan de marktprijs is toegestaan: Buitensportaccommodaties, Panden die beheerd worden tegen leegstand, de forten Westoever en Dirksz. Admiraal en de woning voor statushouders Spoorstraat 76 a.

Beoogd maatschappelijk resultaat

- De huursystematiek ten aanzien van buitensportaccommodaties die in 2010 is vastgesteld en sindsdien door op een na alle buitensportverenigingen is geaccepteerd handhaven, waardoor de verenigingen niet opnieuw worden geconfronteerd met een nieuwe systematiek van huur / subsidie;

- Het mogelijk maken om vastgoed bedoeld voor verkoop, sloop of herontwikkeling tijdelijk voor leegstand te behoeden, zonder langdurige huurrelaties aan te gaan die leiden tot huur- of ontruimingsbescherming.

Kader

Nota Grondbeleid 2013: geeft kaders waarbinnen de gemeente opereert bij (actieve of faciliterende) ontwikkeling van vastgoed. In deze nota worden ook enkele specifieke uitgangspunten genoemd bij het vaststellen van de verkoop- of verhuurprijs van gemeentelijk vastgoed.

Wet Markt en Overheid: geeft kaders waarbinnen de gemeente moet opereren wanneer zij optreedt als marktpartij en in concurrentie is / kan zijn met andere organisaties, in situaties die niet vallen onder de staatssteun regelgeving. Een van de belangrijkste uitgangspunten is dat tenminste kostendekkende prijzen worden gehanteerd. Wanneer de gemeente het algemeen belang groot vindt, dan mag zij hier bij raadsbesluit van afwijken.

Staatssteun regelgeving (Europees): geeft aan wanneer overheden wel en niet staatssteun mogen verstrekken aan organisaties die in concurrentie zijn binnen Europa.

Raadsbesluit inzake tarieven, subsidies, sport dd. 1-2-2010: geeft (onder andere) de systematiek aan voor het bepalen van de huurprijs van gemeentelijke buitensportaccommodaties, die verhuurd worden aan sportverenigingen. Concreet komt het erop neer dat 15% van de (norm)kosten van een sportveld als huur in rekening wordt gebracht bij de sportvereniging.

Argumenten

1. Sportvelden

Op 1 februari 2010 heeft uw gemeenteraad een systematiek vastgesteld om de tarieven voor buitensportaccommodaties te bepalen (zie bijlage voor het raadsbesluit). Er is toen gekozen om de normkosten voor ieder type sportveld te bepalen en daarvan 15% door te berekenen aan de verenigingen. Voor deze systematiek is toen gekozen om eenduidigheid en transparantie te creëren. Er liggen uitgebreide beleidsdocumenten aan ten grondslag.

In de afgelopen jaren is deze systematiek toegepast en heeft de gemeente nieuwe huurovereenkomsten gesloten met alle buitensportverenigingen behalve de rugbyclub, waarmee nog een discussie wordt gevoerd. Het is een intensief traject geweest om de systematiek vast te stellen en daarna met de verenigingen nieuwe overeenkomsten te sluiten.

Nadat er jarenlang aan dit systeem is gewerkt is het nu in werking en door de verenigingen geaccepteerd. Het zal moeilijk zijn om de sportverenigingen het nut van een nieuwe stelselwijziging uit te leggen, terwijl het huidige pas kort in werking is en het doel (transparantie) gelijk is. Het zou ook een omvangrijk administratief traject vragen om het weer aan te passen, terwijl het beoogde doel (transparante subsidieverlening) ook met de huidige systematiek wordt bereikt.

2. Tegengaan van leegstand

De gemeente bezit een aantal gebouwen dat bedoeld is om te worden verkocht, gesloopt of herontwikkeld. Deze gebouwen zijn tijdelijk in gebruik gegeven bij wijze van antikraak. Deze contracten zijn opzegbaar met een beperkte opzegtermijn. Wanneer hier een marktconforme huur zou worden gevraagd, dan zou huurbescherming of ontruimingsbescherming ontstaan en dan zou de gemeente dus niet meer vrij over deze panden kunnen beschikken.

3. Incidentele uitzonderingen

Den Helder bezit alleen in tegenstelling tot veel andere gemeenten weinig maatschappelijk vastgoed. Sporthallen en buurthuizen zijn bijvoorbeeld geen eigendom van de gemeente en ook de meeste verenigingsgebouwen zijn eigen bezit van de verenigingen.

Bij enkele maatschappelijke panden die worden verhuurd door de gemeente is gewoon een marktconforme huurprijs van toepassing (Bankastraat 29, het zwembad, Rialto en de Helderse Vallei).

Bij de volgende panden is geen marktconforme huurprijs van toepassing:

Spoorstraat 76 a – Opvang statushouders: De woning Spoorstraat 76 a wordt gebruikt om statushouders tijdelijk onderdak te bieden. Hiermee wordt invulling gegeven aan een gemeentelijke plicht. Het betreft individuele personen / gezinnen. Zij kunnen geen marktconforme huur betalen en het toekennen van individuele subsidies is erg omslachtig.

Fort Dirksz. Admiraal en Fort Westoever – Stichting Stelling Den Helder: In feite is het zo dat Stichting Stelling Den Helder de forten op verzoek van de gemeente Den Helder beheert en hier ook een beheersubsidie voor ontvangt. Met Stichting Stelling Den Helder heeft de gemeente verder beheersovereenkomsten gesloten voor de forten, die eenzijdig opzegbaar is (met inachtneming van opzegtermijnen). Wanneer deze zouden worden opgezet in huurovereenkomsten, dan zou Stichting Stelling daar andere rechten aan kunnen ontleen en de rechtspositie van de gemeente minder sterk worden.

CG. Geusstraat – scouting: Het scoutinggebouw is het enige gebouw waar een maatschappelijke instelling langdurig gebruik van maakt met een niet-marktconforme huur. De huur die de vereniging betaalt dekt ongeveer 20% van de kosten die de gemeente aan dit pand heeft. Met deze vereniging zullen gesprekken worden opgestart om te komen tot een nieuw huurcontract, conform de nieuwe nota grondprijzen.

Maatschappelijk draagvlak

Het is niet onderzocht, maar het ligt wel voor de hand dat dit voorstel om enkele uitzonderingen te benoemen op draagvlak kan rekenen. In ieder geval van de betreffende sportverenigingen, die in de afgelopen jaren allemaal bezig zijn geweest met de implementatie van een nieuwe systematiek, mag worden aangenomen dat zij er niet op zitten te wachten om dit weer te gaan veranderen.

Het is mogelijk om over dit onderwerp een referendum te houden. Aangezien het een deeluitwerking van een groter onderwerp (gehele Nota Gronduitgifte en Grondprijzen) is en daarover geen referendum is gehouden ligt het niet in de lijn der logica om dat over dit deelonderwerp wel te doen.

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties. Door deze uitzonderingen te benoemen blijven bestaande situaties binnen het nieuwe beleid passen.

Communicatie

Na besluitvorming over de uitzonderingen wordt de definitieve nota opgemaakt en beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website.

Realisatie

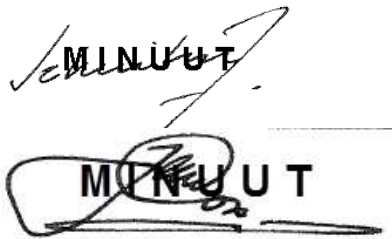
Na besluitvorming over de uitzonderingen wordt de definitieve nota opgemaakt en beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website.

Den Helder, 27 januari 2014.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling

secretaris
dr. Joost C.M. Cox



MINUUT

MINUUT