

Notitie harmonisatie huurtarieven gemeentelijke buurthuizen 2017

Inleiding

Bij de vaststelling van de uniforme subsidieregeling voor sociaal-culturele voorzieningen in 2015 is aangegeven dat bij de evaluatie daarvan in 2017 ook gekeken zou worden naar de huurprijzen van de buurthuizen en een mogelijke harmonisatie daarvan.

Bij de gemeentelijke buurthuizen drukken de huren van de accommodaties zwaar op de exploitatie. De hoogte van subsidies is van oudsher veelal direct gekoppeld aan de huursom en deze hebben daarom vaak, al dan niet gewild, een directe relatie met elkaar. Een ander aspect is dat de huurprijzen veelal gebaseerd zijn op afspraken uit het verleden waardoor er grote en soms niet te onderbouwen verschillen bestaan tussen de huurprijzen van buurthuizen. Terwijl die qua hoofddoel eenzelfde functie vervullen en in combinatie met grootte en gebruiksmogelijkheden met elkaar vergelijkbaar zijn.

Huidige eigendomssituatie

In onderstaand overzicht zijn de eigendomssituatie, vloeroppervlak en de huren opgenomen.

Buurthuis	Eigendom	Vloeroppervlak	Huur 2017
't Rad	gemeente	478 m2	€ 15.339
De Stulp	gemeente	660 m2	€ 71.351
De Haarstek	gemeente	560 m2	€ 29.517
De Schakel	gemeente	383 m2	€ 13.914
De Korf	Stichting De Biezen	737 m2	€ 35.700
De Mand	Woonveste	1156 m2	€ 117.712
Patronaat	Parochie	745 m2	€ 0
Dorpshuis Herpt	Stichting Dorpshuis Herpt	217 m2	€ 0
Dorpshuis Heesbeen	Stichting Dorpshuis Heesbeen	221 m2	€ 0
Ouderenassociaties			
D'n Elshof	Woonveste	316 m2	€ 13.650
Hunenhof	Gemeente	647 m2	€ 10.000
Ouderensteunpunt Oudheusden	Gemeente	181 m2	€ 0
Ouderenassociatie Heusden Vesting	Schakelring	175 m2	€ 0
Overige			
De Crocus Doeveren	Kerkvoogdij	170 m2	€ 0

Harmonisatie huurtarieven buurthuizen

Vanaf 2018 wordt voor de harmonisatie van de huurtarieven van de gemeentelijke buurthuizen, gebruik gemaakt van de zogeheten 'kostendeckende methode'. Deze methode leidt tot een eenduidige huurprijsvaststelling van objecten met eenzelfde functie en is daardoor toepasbaar op de gemeentelijke vastgoedobjecten die worden gebruikt voor de functie van 'buurthuis' of een vergelijkbare wijze van gebruik. Overigens is deze systematiek in den lande een veel gebruikt

instrument om te komen tot een, voor zowel huurder als verhuurder, redelijke en verdedigbare huurprijs.

Uitgangspunten

Uitgangspunt bij de hantering van de hieronder nader toegelichte kostendekkende methode is dat alle werkelijke kosten en lasten die een eigenaar heeft als gevolg van het bezit en de daaraan gekoppelde verhuur van een gebouw, gedekt kunnen worden door de huurinkomsten. Onderstaande worden de diverse componenten die ten grondslag liggen aan de toepassing van de methode, nader toegelicht.

Overigens worden de huurtarieven voor een periode van vijf jaar, 2018 tot en met 2022 bepaald. In deze periode worden de huurtarieven jaarlijks geïndexeerd met het percentage dat de gemeenteraad bij de vaststelling van de gemeentebegroting jaarlijks bepaald. In 2022 worden de huurtarieven opnieuw berekend volgens de kostendekkende huurprijsmethode voor de periode 2023 tot en met 2027.

Componenten/ basisinformatie huurprijsberekening

- *Gemiddelde WOZ-waarde*

Voor het berekenen van het basisrendement en de risico-opslag wordt gebruik gemaakt van de gemiddelde WOZ-waarde over de periode 2013 tot en met 2017, waarbij de spreiding van de gebruikte getallen niet te veel mag afwijken van het gemiddelde zodat eventuele uitschieters (zowel naar boven als beneden) buiten beschouwing worden gelaten .

- *Basisrendement*

Voor het basisrendement wordt gekeken naar het eventuele rendement dat behaald kan worden op een investering en daarbij is aansluiting gezocht op de couponrente van de staatsobligaties met een looptijd van tien jaren. Deze bedroeg op waardepeildatum 1 januari 2017 0,41% en wordt berekend over de 'investering' en die is dit geval gelijk gesteld aan de gemiddeld WOZ-waarde zoals hiervoor omschreven.

- *Risico-opslag*

Het hebben, houden en onderhouden van een vastgoedobject brengt voor een eigenaar altijd risico's met zich mee die niet worden ondervangen door een vergoeding voor de kosten/ lasten die zijn gekoppeld aan het object en die gene onderdeel uitmaken van het basisrendement. Dit is vertaald in een risicopremie bovenop het risicovrije deel. Deze is onder andere afhankelijk van het soort huurder, het soort onroerend goed en een algemeen economisch risico. Bij de te hanteren methodiek is deze opslag vastgesteld op 1%, gezien het geringe risico dat wordt gelopen in vergelijking met commercieel vastgoed waar veelal een veelvoud van dit percentage wordt gehanteerd.

- *Onderhoud*

Voor de bepaling van de invloed van de onderhoudslasten op de huurprijs dient onderscheid te worden gemaakt in 'groot' en 'klein' onderhoud.

Voor het groot onderhoud wordt een percentage van 2,88% van de gemiddelde WOZ-waarde gehanteerd. Dit percentage is gebaseerd op het gemiddelde van de werkelijke jaarlijkse onderhoudskosten in de periode 2012 tot en met 2016 in combinatie met de verwachte

onderhoudskosten op grond van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor de periode 2017 tot en met 2056 (40 jaar) van gemeentelijke panden met eenzelfde functie.

Voor het klein onderhoud wordt een vast bedrag per jaar gerekend dat is opgenomen in het vastgestelde meerjarenonderhoudsplan voor klein onderhoud. Dit betreft klachtenonderhoud, reparaties, onderhoudscontracten etc..

- *Belastingen*

Betreft het eigenaarsgedeelte 2016 van de OZB-belasting en rioolrechten.

- *Verzekeringen*

Betreft de jaarpremie 2016 voor de brandverzekering van het gebouw.

- *Afschrijvingskosten*

Betreft het afschrijvingsdeel van de investeringen die de afgelopen jaren in het gebouw zijn gedaan en die jaarlijks worden afgeschreven.

- *Beheerkosten*

Deze betreffen de vergoedingen die door professionele beheerders voor het beheren van bedrijven en kantoren in rekening wordt gebracht. Voor de activiteiten die de serviceverlening (servicekosten) en verhuur betreffen, worden de beheerders meestal afzonderlijk betaald. Beheervergoedingen zijn niet zonder meer in eenheidsprijzen of percentages van de huur uit te drukken, maar zijn afhankelijk van de complexiteit, het aantal verhuurbare eenheden, hoogte van de huur, bemiddeling bij verhuurcontracten, ligging en de opdracht van het te leveren beheerwerk etc. (tekst uit taxatiewijzer 2007 VNG). In dit geval zijn deze kosten geraamd op 1% van de gemiddelde WOZ-waarde.

- *Leegstandsrisico*

Als verhuurder kan je geconfronteerd worden met een periode van leegstand in geval de huidige huurovereenkomst zou eindigen en er geen aansluitende (nieuwe)huurovereenkomst tot stand komt of kan komen; dit heet de zogenaamde mutatieleegstand en die bedraagt in dit geval, mede gezien de geringe kans op beëindiging van de huur, 0,25% van de gemiddelde WOZ-waarde.

De kostendekkende methode leidt tot de volgende huurtarieven voor de gemeentelijke buurthuizen:

Buurthuis	Huidige huur 2017	Huur 2018 volgens kostendekkende methode	Vershil
't Rad	€ 15.339	€ 22.217	€ + 6.878
De Stulp	€ 71.351	€ 32.233	€ - 39.118
De Haarstek	€ 29.517	€ 29.571	€ + 54
De Schakel	€ 13.914	€ 17.824	€ + 3.910

Afslag ontmoetingsfunctie buurthuizen

Vanwege de bijzondere functie die buurthuizen in de verschillende kernen vervullen op het vlak van ontmoeting en leefbaarheid, zoals beschreven in de 'Notitie uniforme subsidieregeling voor sociaal culturele voorzieningen' uit 2015, wordt een afslag toegepast op deze kostendekkende tarieven van 30%.

De vastgestelde huurprijzen worden daarmee:

Buurthuis	Huidige huur 2017	Voorstel huur 2018	Financiële gevolgen voor gemeente
't Rad	€ 15.339	€ 15.552	€ 213
De Stulp	€ 71.351	€ 22.563	€ - 48.788
De Haarstek	€ 29.517	€ 20.700	€ - 8.817
De Schakel	€ 13.914	€ 12.477	€- 1.437
Totaal	€ 130.121	€ 71.292	€ - 58.829

Buurthuis De Korf

Buurthuis De Korf is geen gemeentelijk eigendom. De gemeente heeft dus geen invloed op de hoogte van de huurprijs van deze accommodatie. Na harmonisatie van de huurtarieven van de gemeentelijke buurthuizen kan worden geconstateerd dat de hoogte van de huur van De Korf ad € 35.700 er uitspringt ten opzichte van de gemeentelijke buurthuizen. De Korf heeft een langlopend huurcontract met Stichting De Biezen. De gemeente is hierover in gesprek met De Biezen en, gelet op de bijzondere positie waarin buurthuis De Korf zich bevindt, wordt bekeken hoe dit voor Stichting De Korf kan worden opgelost.

Financiële gevolgen

De harmonisatie van de huurtarieven voor gemeentelijke buurthuizen leidt in 2018 en verder tot lagere huren. De financiële gevolgen hiervan zijn als volgt:

- minder huurinkomsten buurthuizen € 130.121 - € 71.292 = € 58.829

De financiële gevolgen van de harmonisatie van de huurtarieven ad € 58.829 moeten in combinatie met de separate notitie over de evaluatie van het subsidiebeleid 2017 worden gezien. De verlaging van de huurprijzen voor buurthuizen De Stulp en De Schakel leidt tot een verlaging met hetzelfde bedrag van de subsidie aan Contourdetwern voor deze buurthuizen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 11 juli 2017.

de griffier,

mw. drs. F.E.H.M. Backerra

Bijlage

Uniformering huurprijzen buurthuizen		t Rad		De Stulp		De Haarstek		De Schakel		Toelichting	
Adres	Kerkstraat 39				Admiraalsweg 100		Pater v/d Elzenstraat 25A		Vermeerstraat 58A		
Plaatsnaam	Elshout				Drunen		Haarsteeg		Heusden		
Bouwjaar	1951				1975		1976		1969		
Perceel											
Verdeling oppervlakte	m² BVO		m² BVO		m² BVO		m² BVO		m² BVO		
Oppervlakte perceel	655		450		780		383				
Oppervlakte perceel	85		1.110		1.100		32				
Oppervlakte perceel	0		140		220		0				
Totaal oppervlakte perceel	740		1.700		2.100		415				
Totaal vloeroppervlakte	478		660		560		383				
Bebouwd oppervlak	360		660		560		383				
	m² BVO		m² BVO		m² BVO		m² BVO		m² BVO		
Vloeroppervlakte exclusief gebruik in m²	478		660		560		383				
Accommodatie											
		t Rad		De Stulp		De Haarstek		De Schakel		Toelichting	
WOZ-waarde 2013 - 2017 met standaarddeviatie	€ 341.158,00		€ 433.167,00		€ 429.265,00		€ 247.871,00				
Netto aanvangsrendement											
Basis rendement, 10 jaar staats	0,41% € 1.398,75		0,41% € 1.775,98		0,41% € 1.759,99		0,41% € 1.016,27		Peildatum 1-1-2017		
Risico-opslag	1,00% € 3.411,58		1,00% € 4.331,67		1,00% € 4.292,65		1,00% € 2.478,71				
Exploitatielasten											
Groot onderhoud (MJOP)	2,88% € 9.825,35		2,88% € 12.475,21		2,88% € 12.362,83		2,88% € 7.138,68				
Klein onderhoud (MJOP)	0,60% € 2.059,00		1,33% € 5.774,00		0,96% € 4.100,00		1,24% € 3.076,80				
Belastingen	0,17% € 575,00		0,28% € 1.200,00		0,29% € 1.250,00		0,24% € 590,00				
Verzekeringen	0,20% € 683,00		0,29% € 1.262,00		0,10% € 440,00		0,17% € 425,00				
Afschrijvingskosten	0,00% € -		0,00% € -		0,00% € -		0,00% € -				
Beheerskosten	1,00% € 3.411,58		1,00% € 4.331,67		1,00% € 4.292,65		1,00% € 2.478,71				
Leegstandrisico	0,25% € 852,90		0,25% € 1.082,92		0,25% € 1.073,16		0,25% € 619,68				
Huurverliezen	0,00% € -		0,00% € -		0,00% € -		0,00% € -				
Totaal	6,51% € 22.217,15		7,44% € 32.233,45		6,89% € 29.571,28		7,19% € 17.823,86				
Kapitalisatiefactor	15,36		13,44		14,51		13,91				
Afslag locatie	0,00% € -		0,00% € -		0,00% € -		0,00% € -				
Afslag bestemming	0,00% € -		0,00% € -		0,00% € -		0,00% € -				
Afslag voorzieningenniveau	0,00% € -		0,00% € -		0,00% € -		0,00% € -				
Afslag ontmoetingsfunctie buurthuizen	30,00% € 6.665,15		30,00% € 9.670,04		30,00% € 8.871,38		30,00% € 5.347,16				
Afslagen	30,00% € 6.665,15		30,00% € 9.670,04		30,00% € 8.871,38		30,00% € 5.347,16				
Huurprijs per jaar	€ 32,54 € 15.552,01		€ 34,19 € 22.563,42		€ 36,96 € 20.699,90		€ 32,58 € 12.476,70				
Huurprijs per maand	€ 2,71 € 1.296,00		€ 2,85 € 1.880,28		€ 3,08 € 1.724,99		€ 2,71 € 1.039,72				
Huidige huurprijzen											
Buurthuis	t Rad		De Stulp		De Haarstek		De Schakel				
Huurprijs 2017 per jaar	€ 32,09 € 15.339,48		€ 108,11 € 71.351,11		€ 52,71 € 29.516,76		€ 36,33 € 13.914,08				
<i>Bron: Termijnkalender 2016</i>											
verschil huur 2017 tov. Voorstel	€ 212,53		€ -48.787,69		€ -8.816,86		€ -1.437,38				