Algemeen Belangbesluit voor de verhuur van gemeentelijk vastgoed van de gemeente Rhenen

Intitulé

Algemeen Belangbesluit van de gemeente Rhenen voor de verhuur van gemeentelijk vastgoed door de gemeente Rhenen

De raad van de gemeente Rhenen,

- Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 augustus 2026
- gelet op artikel 25h, zesde lid, van de Mededingingswet,

besluit vast te stellen:

Algemeen Belangbesluit voor de verhuur van gemeentelijk vastgoed van de gemeente Rhenen

De Wet markt en overheid (Wet M&O) verplicht de gemeente om bij verhuur van vastgoed minimaal de integrale kosten door te berekenen in de huurprijs. Verhuur onder de kostprijs is uitsluitend mogelijk in het algemeen belang. Daarvoor is een Algemeen Belangbesluit van de gemeenteraad nodig. Dit wordt ook het uitgangspunt van ons nieuwe gemeentelijk huurprijzenbeleid per 1 januari 2027, waarin bij uitzondering onder de kostprijs kan worden verhuurd.

Voor het Algemeen Belangbesluit voor het verhuren van gemeentelijk vastgoed van de gemeente Rhenen is een zorgvuldige afweging gemaakt van belangen. Voor nieuwe huurcontracten is het op basis van dit besluit bij uitzondering mogelijk om onder de kostprijs te verhuren. Om ervoor te zorgen dat we voldoende rekening houden met mogelijk veranderende marktomstandigheden, evalueren we dit besluit over twee jaar. Daarna besluiten we of we per onderdeel het Algemeen Belangbesluit handhaven, aanpassen of intrekken.

Een verhuring onder de kostprijs kan alleen bij uitzondering plaatsvinden indien geen marktverstoring plaatsvindt of als er rechtvaardiging bestaat voor marktverstoring vanwege het algemeen belang.

Aan dit Algemeenbelang Besluit kunnen geen rechten op huur onder de kostprijs worden ontleend. Dit Algemeen Belangbesluit verplicht de gemeente dus ook niet om onder de kostprijs te verhuren. De gemeente kan dus per nieuwe verhuring een afweging maken.

De volgende economische activiteiten wijzen we aan als activiteiten van het algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 25 h, vijfde lid, van de Mededingingswet:

1. Verhuringen voor specifieke gebruiksfuncties.

Dit onderdeel geldt voor de verhuringen binnen specifieke gebruiksfuncties. Uit de verkenning van de huidige situatie blijkt dat voor het overgrote deel van deze verhuringen geen (commerciële) markt voor verhuur aan deze gebruiksfuncties is. De gebruiksfunctie dient het algemeen belang, als gemeentelijk beleidsdoel of als cruciale maatschappelijke voorziening voor de gemeente. Dit onderdeel geldt voor de volgende gebruiksfuncties:

a. Verhuur van maatschappelijk vastgoed voor welzijnsactiviteiten.

b. Verhuur van maatschappelijk vastgoed (o.a. gemeentelijke gymzalen) voor bewegingsonderwijs door scholen en buitenschoolse activiteiten

Bij de betreffende onderwerpen wordt verderop toegelicht wat er exact onder valt.

Voor elk onderdeel hebben we de motivatievereisten uit de Wet M&O onderbouwd en een verkenning van de huidige situatie uitgevoerd. Daarin hebben we het totale aanbod aan maatschappelijke voorzieningen in de gemeente Rhenen geïnventariseerd. De verkenning van de huidige situatie geeft inzicht in het aantal locaties, de financiële gevolgen en kostprijsdekkende huurprijzen. De verkenning van de huidige situatie, met daarin per gebruiksfunctie het aanbod aan vastgoed in Rhenen, is ook meegenomen.

Dit zijn de motivatievereisten uit de Wet M&O:

- Beschrijving van de activiteit waarvoor de algemeen belanguitzondering wordt ingeroepen;
- Beschrijving van het algemeen belang;
- Duiding van de noodzaak om de algemeen belanguitzondering in te roepen;
- Beschrijving van de gevolgen van het gebruik van de algemeen belanguitzondering voor ondernemers;
- Alternatieven;
- Afweging van de noodzaak van afwijking van het uitgangspunt van de vastgoedstrategie tegenover belangen van ondernemers in de markt;
- Uitvoering door gemeente en beschrijving van de huidige situatie.

1. **Verhuringen voor specifieke gebruiksfuncties**

Verhuur van maatschappelijk vastgoed voor welzijnsactiviteiten

Motivatie

1. Beschrijving van de activiteit	Het gaat hierbij om de verhuur van accommodaties aan sociaal-maatschappelijke organisaties, stichtingen en verenigingen en aan inwonersinitiatieven voor welzijnsactiviteiten. Welzijnsactiviteiten zoals de gemeente in deze context bedoelt, zijn onder te verdelen in 2 categorieën: 1) Activiteiten voor het ondersteunen van inwoners die al dan niet tijdelijk wat extra ondersteuning nodig hebben van welzijnswerk, jongerenwerk of andere maatschappelijke organisaties. 2) Activiteiten die bijdragen aan de doelstellingen zoals beschreven onder 2 (Het algemeen belang), waaronder maatschappelijke initiatieven. Maatschappelijke initiatieven zijn initiatieven ontstaan in de samenleving, georganiseerd voor bewoners door bewoners, verenigingen of stichtingen. De activiteit is meestal niet (volledig) structureel gefinancierd door de overheid, maar kenmerkt zich doordat bewoners er de eigenaar van zijn. Zij vragen de overheid om samen te werken of te ondersteunen, niet om het initiatief over te nemen.
2. Het algemeen belang	Sociaal-maatschappelijke activiteiten hebben als doel mensen mee te laten doen in de samenleving, hun welzijn te vergroten en de onderlinge verbondenheid binnen de gemeenschap te versterken. Ze dragen daarmee bij aan de beweging van zorg naar gezondheid en welzijn. Deze algemene en voorliggende voorzieningen zorgen voor een sterke sociale basis. Hieronder staat verder uitgewerkt aan welke doelen sociaal-maatschappelijke activiteiten werken: **1. Sociale participatie bevorderen** a. Mensen stimuleren om actief deel te nemen aan de samenleving. b. Eenzaamheid en sociale uitsluiting verminderen. **2. Zelfredzaamheid vergroten** a. Mensen helpen om zelfstandig te functioneren in het dagelijks leven. b. Vaardigheden ontwikkelen die nodig zijn voor werk, opleiding of wonen. **3. Sociale cohesie versterken** a. Verbinding creëren tussen verschillende groepen mensen. b. Samenwerking, begrip en respect bevorderen. **4. Welzijn en kwaliteit van leven verbeteren**

	a. Bijdragen aan mentale en sociale gezondheid. b. Mensen ondersteunen bij persoonlijke ontwikkeling. **5. Gelijke kansen stimuleren** a. Achterstanden en ongelijkheid verminderen. b. Toegang verbeteren tot onderwijs, werk, zorg en sociale voorzieningen. **6. Maatschappelijke betrokkenheid vergroten** a. Mensen bewust maken van maatschappelijke vraagstukken. b. Vrijwilligerswerk, actief burgerschap en verantwoordelijkheid stimuleren.
3. De noodzaak om de uitzondering in te roepen	De activiteiten binnen het welzijnswerk zijn niet kostendekkend te exploiteren. Marktpartijen hebben geen prikkel om deze taken op te pakken, omdat de doelgroep vaak niet-betalend is en de maatschappelijke baten niet direct financieel te verzilveren zijn. Daarom is het noodzakelijk dat de gemeente deze activiteiten zelf uitvoert of laat uitvoeren. Verschillende welzijnspartijen ontvangen subsidie, maar huur maakt geen onderdeel uit van deze subsidie. Wanneer we deze partijen huur doorberekenen, gaat dit rechtstreeks ten koste van daadwerkelijk welzijnswerk. Er is dan namelijk minder geld voor personeel (fte's). Daarmee wordt de sociale basis zwakker i.p.v. sterker. Voor maatschappelijke initiatieven geldt dat door de soms informele samenstelling en de brede programmering, ze niet altijd in aanmerking komen voor subsidie van de gemeente. Ook hebben maatschappelijke initiatieven geen winstoogmerk. Deze activiteiten kunnen daardoor enkel een plek vinden in de gemeente wanneer de randvoorwaarden, zoals betaalbare huur, aanwezig zijn. Zonder structurele financiering, die voor deze initiatieven niet haalbaar is zonder de drempel om mee te doen aanzienlijk te verhogen, kunnen we ze alleen ondersteunen met een huur onder de kostprijs.
4. De gevolgen voor ondernemer	Vanuit de reguliere vastgoedmarkt is geen aanbod voor het huisvesten van maatschappelijke initiatieven. Vaak maken ze informeel gebruik van ruimtes. De commerciële tarieven zijn niet betaalbaar voor welzijnsorganisaties. Er worden dan ook geen particuliere en commerciële verhuurders geschaad bij verhuring aan deze doelgroep onder de kostprijs.
5. Alternatieven	1) Huur kunnen subsidiëren of 2) Minder middelen voor welzijnsactiviteiten beschikbaar stellen. Het subsidiëren van huur kan tot onduidelijkheid leiden, omdat subsidie vaak voor een specifieke partij is geoormerkt. Of bij een regeling vaak werkt volgens het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Het is op voorhand ingewikkeld om in te schatten wat de bezetting is van partijen die onder dit algemeen belang besluit vallen. Daarom bestaat er een risico dat het subsidieplafond te laag is – ook

	als wordt besloten om naar rato te verdelen. Met een te laag subsidieplafond kunnen partijen buiten de boot vallen/hun kosten onvoldoende worden gedekt. Daarnaast moet het verstrekken van subsidies aan vele juridische vereisten voldoen en dat vraagt veel administratie aan zowel de kant van de maatschappelijke partijen als de gemeente. Daarom heeft optie 1 niet de voorkeur.Ook optie 2 heeft niet de voorkeur, omdat we aansluiten bij de landelijke beweging van zorg naar welzijn. Deze kan alleen plaatsvinden als er voldoende ruimte is om anderen te ontmoeten.
6. De afweging voor afwijking van de wet	We nemen het besluit om de algemeen belanguitzondering in te roepen, omdat er geen andere partijen zijn op deze markt. Maatschappelijk initiatieven spelen zowel een belangrijke rol bij de realisatie van beleid als bij de verbinding tussen bewoners en de gemeente en deze kunnen alleen bestaan als vastgoed onder de kostprijs wordt verhuurd. Maatschappelijke partijen zijn cruciaal in de beweging van zorg naar welzijn, die in heel Nederland wordt ingezet. Dat betekent dat er meer wordt ingezet op preventie. Ook vanuit de subsidieregeling Welzijn en de Visie Sociaal Rhenen is door het gemeentebestuur aangegeven hier veel belang aan te hechten. Door de toenemende zorgvraag staat het zorgaanbod onder druk. Gemeenten willen graag dat de zorgvraag afneemt door in te zetten op preventie. Zonder deze beweging kan niet iedereen meer de ondersteuning ontvangen die hij of zij nodig heeft.
7. Uitvoering door de gemeente en beschrijving van de huidige situatie	De gemeente subsidieert maatschappelijke/welzijnspartijen (met name vanuit de subsidieregeling Welzijn Rhenen 2027 – 2030) voor de ondersteuning van vrijwilligers, mantelzorgers en jongeren. Huur is geen onderdeel van deze subsidie. Met welzijnspartijen wordt bedoeld: partijen die vrijwilligers en mantelzorgers ondersteunen, jongerenwerk leveren en/of meewerken aan samenlevingsopbouw. Momenteel zijn dit Welzijn Rivierstroom, Mozaïek Welzijn, Humanitas, Hulpmaatje en het Taalhuis. Op dit moment maken maatschappelijke/welzijnspartijen vooral gebruik van de dorpshuizen (MFG Het Gastland, De Buurtgarage, Het Bestegoed in Elst en Dorpshuis in Achterberg) voor het organiseren van activiteiten. In sommige gevallen zijn deze ruimtes niet geschikt voor de activiteiten en wordt uitgeweken naar andere locaties. Denk aan Podium de Vlam, Ontmoetingskerk en Gedachteniskerk. Dat is alleen als de locatie aansluit bij de activiteit, dus de verwachting is dat dat nog steeds af en toe zal gebeuren. Zij lopen dus geen inkomsten mis. Verder huren wij de buurtgarage, die maatschappelijke partners mogen gebruiken.

Bewegingsonderwijs en buitenschoolse activiteiten

Motivatie

1. Beschrijving van de activiteit	Als gemeente zijn we verplicht om bewegingsonderwijs te faciliteren. Daarom moeten scholen voor bewegingsonderwijs onder schooltijd gratis gebruik kunnen maken van gemeentelijke gymzalen of worden gecompenseerd voor het gebruik van de gymzaal van het Feel Fit Centrum. Voor activiteiten na school in de gymzalen mogen scholen – middels dit algemeen belang besluit - voor een gereduceerd tarief gebruik maken van deze ruimtes. Voorwaarde is dat de activiteit wordt georganiseerd door een school. Bijvoorbeeld de eindmusical of een sportdag. De activiteit vindt geheel of deels plaats buiten schooltijd en heeft meerwaarde voor de ontwikkeling van kinderen.
2. Het algemeen belang	Alle sportvoorzieningen in de gemeente bieden de mogelijkheid tot sport, beweging en recreatie voor inwoners van Rhenen. Sport en bewegen is essentieel voor de vitaliteit en gezondheid van de inwoners van Rhenen. De gemeente Rhenen zet zich in voor voldoende sport- en beweegvoorzieningen die beschikbaar zijn voor alle inwoners, ongeacht de financiële draagkracht. Ook buitenschoolse activiteiten zijn van belang voor de vorming van alle leerplichtige kinderen.
3. De noodzaak om de uitzondering in te roepen	Gemeenten hebben een wettelijke verplichting om gezondheid te bevorderen (Wet publieke gezondheid) en een gezonde leefomgeving te creëren (Omgevingswet). Met de ondertekening van het Aanvullend Zorg- en Welzijnsakkoord (AZWA) zijn nieuwe afspraken gemaakt om de beweging van zorg naar gezondheid en preventie te versterken. In dit akkoord wordt een gezonde leefstijl, waaronder stimulering van bewegen, onderdeel van de regionale afspraken tussen gemeenten, zorgaanbieders en zorgverzekeraars. Deze afspraken richten zich op het voorkomen of uitstellen van zorg door inwoners te ondersteunen bij vitaliteit en gezonde levensstijl. Met betrekking tot het algemeen belang van bewegingsonderwijs, zijn gemeentes wettelijk verplicht om dit te faciliteren. Er zijn geen commerciële aanbieders die een realistisch tarief voor scholen kunnen bieden. Scholen zijn niet commercieel en moeten daarom hun middelen besteden aan hun primaire functie: het lesgeven van kinderen. Voor buitenschoolse activiteiten geldt dat dit wordt gestimuleerd met een gereduceerd tarief.

4. De gevolgen voor ondernemers	Sportaccommodaties, velden en banen zijn voor het overgrote deel in eigendom van de gemeente. Gezien de hoge kostprijs zijn er in Rhenen weinig ondernemers actief op de markt voor deze accommodaties. Door de zeer beperkte markt heeft dit geen nadelige consequenties voor ondernemers. In het Feel Fit Centrum, waar een commerciële exploitant bij betrokken is, worden ook ruimtes verhuurd voor sporten. Daar waar het gaat om sportvoorzieningen waar naast de gemeente ook andere (commerciële) verhuurders actief zijn, kan een lagere huur dan de kostprijs marktverstorend zijn. Dat voorkomen we door voor scholen het gymmen in het Feel Fit Centrum te vergoeden.
5. Alternatieven	Voor scholen geldt dat we 1) Huur kunnen subsidiëren of 2) Minder middelen voor sportieve activiteiten beschikbaar kunnen stellen. Het subsidiëren van huur kan tot onduidelijkheid leiden, omdat subsidie vaak voor een specifieke partij is geoormerkt. Of bij een regeling vaak werkt volgens het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Het is op voorhand ingewikkeld om in te schatten wat de bezetting is van partijen die onder dit algemeen belang besluit vallen. Daarom bestaat er een risico dat het subsidieplafond te laag is – ook als wordt besloten om naar rato te verdelen. Met een te laag subsidieplafond kunnen partijen buiten de boot vallen/hun kosten onvoldoende worden gedekt. Daarom heeft optie 1 niet de voorkeur. Ook optie 2 heeft niet de voorkeur, omdat dit drempelverhogend kan werken voor deelname aan sport. Als er niet wordt deelgenomen, wordt er ook niet geprofiteerd van de positieve effecten van sport. We willen niet dat er minder bewegingsonderwijs wordt gegeven om kosten te besparen. Of minder buitenschoolse activiteiten plaatsvinden.
6. De afweging voor afwijking van de wet	We nemen het besluit om de algemeen belanguitzondering in te roepen, omdat we het belang van sport en voldoende sportvoorzieningen verspreid over de gemeente belangrijk vinden. Dat sluit ook aan bij een gezonde samenleving, zoals beschreven in de Visie Sociaal Rhenen 2030 en de Visie op Rhenen 2035. Zeker voor kinderen is voldoende sporten en bewegen heel belangrijk. We zijn niet voor niets verplicht om bewegingsonderwijs te faciliteren. Uit de verkenning van de huidige situatie blijkt dat verhuur onder de kostprijs voor een groot deel van deze sportvoorzieningen de belangen van (in aantal beperkte) andere verhuurders niet schaadt, omdat er geen of amper markt is. In uitzonderlijke gevallen is er wel een markt, maar vinden we verhuur onder de kostprijs ondanks belangen van ondernemers gerechtvaardigd om sport en bewegen te kunnen stimuleren. Voor het onderdeel van dit besluit waar scholen ook na schooltijd gebruik mogen maken van gemeentelijke gymzalen voor een gereduceerd tarief (voorstel: 75% van de kostprijsdekkende huur), geldt: scholen zijn semi-commerciële instellingen. Zij hebben dus beperkt middelen om ruimtes te huren, maar dragen wel bij aan de vorming van alle kinderen.

7. Uitvoering door de gemeente en beschrijving van de huidige situatie	Op dit moment mogen scholen onder schooltijd al gratis gebruik maken van gymzalen in eigendom van de gemeente. Scholen die gymmen in de het Feel Fit Center, worden gecompenseerd. De gemeente heeft namelijk geen invloed op de prijzen van het Feel Fit Center. De sporthal en het zwembad in het Feel Fit Center worden namelijk door Sportfondsen geëxploiteerd.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 13 september 2026

De voorzitter *De griffier*
G. Kaai *K. Koopman*

VRAGEN HUURPRIJSSYSTEMATIEK

1.	Valt het beoogd gebruik onder het ‘algemeen belang’?	■ Ja □ Nee	*Ga naar vraag 2* *Minimaal kostprijsdekkend of marktconform verhuren*
2.	Is het mogelijk c.q. wenselijk om een huisvestingssubsidie te verstrekken?	□ Ja ■ Nee	*Minimaal kostprijsdekkend verhuren en eventueel subsidie toekennen* *Ga naar vraag 3*
3.	Wordt voor het beoogd gebruik ook ruimte in de markt aangeboden?	□ Ja ■ Nee	*Ga naar vraag 4* *Verhuur onder kostprijs met algemeenbelangbesluit bij uitzondering mogelijk*
4.	Weegt het algemeen belang dat met de verhuur onder de kostprijs wordt gediend zwaarder dan het belang van de ondernemers dat daarmee geschaad wordt?	□ Ja □ Nee	*Verhuur onder kostprijs met algemeenbelangbesluit bij uitzondering mogelijk* *Minimaal kostprijsdekkend verhuren*