Voorstel

Inleiding

In de wet markt- en overheid is vastgelegd dat de overheid niet mag concurreren met de markt, bijvoorbeeld op het gebied van huurprijzen. Dit betekent dat de overheid niet (ruimtes in) eigen accommodaties mag verhuren voor minder dan de kostprijs. Dit is echter niet voor alle partijen haalbaar. Met het algemeen belang besluit dat nu voorligt, stemt de raad in met het mogelijk maken van het verhuren van ruimtes onder de kostprijs. Uiteraard alleen in specifieke gevallen waar sprake is van maatschappelijke meerwaarde, omdat het algemeen belang wordt gediend.

Kaders

- Artikel 25h, vijfde lid en zesde lid, van de Mededingingswet.
- Wet markt en overheid

Beoogd doel

Een helder, rechtvaardig en juridisch kloppend beleid m.b.t. huurprijzen van het gemeentelijk vastgoed.

Argumenten

1.1 Zo bieden we duidelijkheid aan welzijnspartijen.

Op dit moment betalen welzijnspartijen geen huur (of worden ze hiervoor volledig gecompenseerd), maar bij hen leeft al een tijdje de vraag of zij ook huur moeten gaan betalen. Met dit voorstel wordt deze vraag beantwoord.

1.2 Als welzijnspartijen huur moeten gaan betalen, dan gaat dit ten koste van het organiseren van activiteiten.

De subsidie aan welzijnspartijen wordt namelijk bijna volledig besteedt aan personele inzet (fte's). Minder middelen leidt tot minder fte. Daardoor worden minder mensen bereikt. Het resultaat daarvan is dat er minder ruimte is om in te zetten op preventie en de daarbij behorende beweging van zorg naar welzijn.

1.3 Hiermee kunnen we ook semi-commerciële partijen zoals scholen tegemoetkomen. Bewegingseducatie wordt al bekostigd door de gemeente, maar het voorstel is dat scholen ook buiten de schooltijden om voor een gereduceerd tarief gebruik kunnen maken van de gymzalen van de gemeente. Bijvoorbeeld voor het oefenen van de eindmusical of buitenschoolse activiteiten. Semi-commerciële partijen mogen vaak geen subsidie ontvangen, dus hun enige alternatief is voor (relatief) veel geld ruimtes huren. Dan geldt argument 1.2 opnieuw.

1.4 Het effect op de markt is heel beperkt.

Het huren van een ruimte bij een commerciële partij kost vaak 200 à 300 euro per dagdeel. Daarmee is het uitgesloten dat organisaties die voor inkomsten afhankelijk zijn van subsidies of lidmaatschapgelden, hier gebruik van gaan maken. Dat is namelijk een veel te groot deel van hun budget, dat zij ook voor andere zaken nodig hebben. Als zij hun inkomsten moeten verhogen, moeten ze (meer) geld gaan vragen voor deelname aan activiteiten. Daarmee wordt de drempel om deel te nemen aan dergelijke activiteiten fors verhoogd. Zie verder bijlage 1.

1.5 De gemeente loopt geen huurinkomsten mis

Dit beleid sluit namelijk aan op de huidige situatie, waar welzijnspartijen geen huur hoeven te betalen danwel hiervoor gecompenseerd worden. Ook van scholen krijgt de gemeente op dit moment geen inkomsten voor bewegingsonderwijs. Alleen voor de incidentele buitenschoolse activiteiten betalen scholen wel huur. Maar doordat de huurprijzen met de kostprijsdekkende huur stijgen, lijkt er geen begrotingstekort te ontstaan.

1.6. Het algemeen belang is alleen juridisch houdbaar wanneer dit goed gemotiveerd en afgewogen is.

In het ontwerp raadsvoorstel is de beknopte motivering opgenomen. Een uitgebreide motivering is opgenomen in Bijlage 1.

2.1. Door te evalueren kan periodiek beoordeeld worden of het voortzetten van dit algemeen belang besluit noodzakelijk blijft.

Wanneer uit de evaluatie blijkt dat het algemeen belang besluit niet meer gerechtvaardigd is, kan de raad besluiten dit weer in te trekken. Zo borgen we dat we ook bij toekomstige ontwikkelingen rechtmatig blijven handelen. Voor meer toelichting op de evaluatie, zie kopje Vervolg – Monitoring.

3.1. Op dit ontwerp besluit is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing.

Dit betekent dat een ontwerpbesluit na bekendmaking gedurende een termijn van 6 weken ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden hebben dan de gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

Kanttekeningen (risico's en nadelen)

1.1 Er kunnen bezwaren komen van marktpartijen

Omdat in de bijlage per onderwerp een onderbouwing is gegeven van het maatschappelijke belang, lijkt dit juridische risico beperkt te zijn.

Aanvullende financiële notities

De exacte financiële gevolgen zijn afhankelijk van de huur die uiteindelijk wordt berekend. Dat wordt formeel bepaald in het huurbeleid door het college. Voorstel is om 0% van de kosten voor welzijnspartijen te berekenen. Omdat het besluit betrekking heeft op partijen die anders subsidie ontvangen of anderzijds compensatie moeten ontvangen voor het gebruik van accommodaties, lijken de financiële gevolgen niet aanwezig te zijn. Het berekenen van de kostprijsdekkende huur leidt in de meeste gevallen tot een huurverhoging. Hier moet over in gesprek worden gegaan met betrokken

partijen. In verband met lopende contracten kan het zijn dat er stapsgewijs naar de kostprijsdekkende huur wordt toegewerkt. De financiële gevolgen zijn verder uitgewerkt in bijlage 2.

Vervolg

Vervolgstappen

Na vaststelling van het ontwerpbesluit moeten de volgende 3 stappen worden doorlopen:

1. Kennisgeving ontwerpbesluit en ter inzagelegging: het ontwerpbesluit wordt de dag na het besluit bekendgemaakt en gedurende een termijn van zes weken digitaal ter inzage gelegd via het Gemeenteblad op overheid.nl. Daarnaast liggen de stukken gedurende de inzagetermijn fysiek ter inzage in het gemeentehuis. Belanghebbenden kunnen gedurende de inzagetermijn zienswijzen indienen.

2. Afhandelen eventuele zienswijzen: na de inzagetermijn worden alle ingediende zienswijzen verzameld en inhoudelijk beoordeeld. De resultaten hiervan worden verwerkt in een zienswijzennota. Wanneer de zienswijzen daar aanleiding toe geven, wordt het ontwerp besluit aangepast.

3. Definitief besluit: het definitieve besluit wordt met de zienswijzennota als bijlage, op 15 december 2026 ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Het definitieve besluit wordt vervolgens bekendgemaakt in het Gemeenteblad op overheid.nl.

Als dit besluit definitief is, krijgt het college de vrijheid om voor de betreffende onderwerpen een lagere huurprijs vast te stellen dan vereist vanuit de wet markt- en overheid. Het exacte bedrag wordt jaarlijks vastgesteld in het huurbeleid.

Voor partijen die niet onder dit besluit vallen, wordt de kostprijsdekkende huur doorberekend. Wel moet er worden onderzocht of dit direct kan of dat er geleidelijk naar de kostprijsdekkende huur wordt toegewerkt, ook vanwege contractuele afspraken.

Monitoring of evaluatie

Over 2 jaar evalueren intern of het besluit nog voldoet of aanpassing behoeft.

Participatie

N.v.t.

Communicatie

We informeren de partijen op wie het besluit betrekking heeft in een gesprek.