

Van	Het college van burgemeester en wethouders
Aan	De gemeenteraad
Datum B&W vergadering	1 oktober 2024
Zaaknummer	960872
Portefeuillehouder	De heer M.J.R. Marshall
Onderwerp	Uniforme dag(deel) verhuur multifunctionele accommodaties

1. Kennisnemen van

Het besluit van het college om de uitgangspunten voor uniforme dag(deel) verhuur van multifunctionele accommodaties (MFA's) vast te stellen en daarmee te voldoen aan de Wet Markt en Overheid (Wet M en O).

2. Inleiding

Gemeente Gooise Meren is al enige tijd bezig het beheer van de Vastgoedportefeuille op orde te brengen. Daarom is, onder andere vanuit de Wet M en O, ook gekeken naar de huidige uitvoering van en afspraken voor verhuur van ruimten in onze gemeentelijke MFA's aan verschillende gebruikers. Veel partijen die gebruikmaken van de MFA's hebben geen (huur)overeenkomst en betalen zeer lage of geen vergoedingen voor het gebruik van de ruimten.

De Wet M en O bevat gedragsregels voor centrale en decentrale overheden, indien zij ervoor kiezen economische activiteiten, zoals verhuur van ruimten, zelf uit te voeren. De Wet M en O vereist integrale kostendoorberekening en heeft als doel concurrentievervalsing tegen te gaan.

Voor de integrale kostendoorberekening wordt gebruik gemaakt van een model dat de kostprijsdekkende huur berekend, gebaseerd op de kosten van het voorgaande boekjaar.

Bij verhuur wordt onderscheidt gemaakt tussen commerciële en maatschappelijke partijen (zie bijlage 2). Er is sprake van een maatschappelijke organisatie wanneer de hurende partij een beleidsterrein dienende, lokale organisatie zonder winst oogmerk is, zoals bijvoorbeeld verenigingen. Een commerciële partij voldoet niet aan bovenstaande beschrijving en betaalt derhalve een op de markt gebaseerde huurprijs.

Gelijke verhuurprijzen voor vergelijkbare ruimten in de verschillende MFA's binnen Gooise Meren dragen bij aan uniformiteit en duidelijkheid. Op basis van de kostprijsdekkende huur zijn voor vier categorieën ruimten (S, M, L en XL) een maatschappelijke en een commerciële verhuurprijs berekend, zoals in onderstaande tabel weergegeven.

Prijs per dagdeel (4 uur)	Commercieel exclusief btw	Commercieel inclusief btw	Maatschappelijk k inclusief btw
S < 40 m ²	€ 40,00	€ 48,40	€ 15,75
M > 40 - < 100 m ²	€ 80,00	€ 96,80	€ 32,00
L > 100 - < 200 m ²	€ 120,00	€ 145,20	€ 48,40
XL > 200 m ²	€ 200,00	€ 242,00	€ 81,07

1) Huurovereenkomsten van ruimten voor een vaste, commerciële huurder zijn marktconform en vastgelegd in een ROZ model huurovereenkomst voor (on)bepaalde tijd (en dus niet gebaseerd op dagdeel huurprijzen).

2) Ook bij maatschappelijke partijen dient de btw over het algemeen in rekening gebracht te worden. In de praktijk zal de prijs met btw dus uitgangspunt zijn en gecommuniceerd worden

Goed om te realiseren is dat door de aard en het type gebruik van de MFA's met de berekening van een kostprijsdekkende huur niet automatisch ook een kostprijsdekkende verhuur van het pand gerealiseerd wordt. De verhuuropbrengst is grotendeels afhankelijk van de intensiviteit van het gebruik (en dus de verhuur) van de panden/ ruimten. Voor Gooise Meren geldt dat het gebruik van de MFA's nog verbeterd kan worden.

In de Rijver (Nienhuis Ruijskade 26 te Muiderberg) en Breeduit (Lange Heul 149 te Bussum) is een gymzaal aanwezig. In het kader van de harmonisatie binnensport wordt de huurprijs voor deze gymzalen vastgesteld. Voor de gymzalen in de MFA's zal het tarief van de binnensportharmonisatie leidend zijn. Op deze manier ontstaan er geen onderlinge verschillen in te hanteren prijzen. Zodra de binnensportharmonisatie is afgerond en de huurprijzen bekend zijn, zullen deze ook bij de MFA's gehanteerd worden.

Huurovereenkomsten voor vaste ruimte met een vaste huurder worden vastgelegd in een ROZ-model huurovereenkomst voor (on)bepaalde tijd (en zijn niet gebaseerd op dagdeel huurprijzen). Commerciële partijen betalen een marktconforme huur en maatschappelijke partijen betalen een kostprijsdekkende huur.

3. Kernboodschap

Met het vaststellen van de uitgangspunten kunnen met alle gebruikers van ruimten in de gemeentelijke MFA's transparante en eenduidige afspraken gemaakt worden. Deze afspraken worden vastgelegd in huurovereenkomsten.

De ruimten in MFA's worden ten minste kostprijsdekkend verhuurd en oneigenlijke concurrentie wordt voorkomen. Door te werken volgens de opgestelde uitgangspunten voldoet Gooise Meren aan de Wet M en O.

4. Consequenties

De beoogde ingangsdatum voor nieuwe afspraken is 1 januari 2025. Huidige huurders en gebruikers zullen veelal een hogere huurprijs gaan betalen. Tijdens individuele gesprekken met de huidige huurders en gebruikers worden de consequenties op korte termijn voor deze partijen in kaart gebracht. Dit kan tot gevolg hebben dat er sprake zal zijn van een overgangperiode om huidige huurders niet in de problemen te brengen. Hierbij kan gedacht worden aan het afspreken van een ingroei uur of het overeenkomen van een latere ingangsdatum voor de nieuwe afspraken. Uitgangspunt voor deze overgangperiode zal de Wet M & O zijn, waarbij het type organisatie (commercieel of maatschappelijk) invloed heeft op de mogelijkheden.

Door de uniforme aanpak van verhuur van ruimten in MFA's in alle plaatsen binnen de gemeente ontstaat een duidelijke, inzichtelijke werkwijze die gelijk is voor iedere hurende partij.

Daarnaast wordt met dit besluit een betere dekking van de kosten van gemeentelijk vastgoed bewerkstelligd.

Voor maatschappelijke partijen bestaat de mogelijkheid om voor de uitvoering van hun activiteiten en de daarvoor benodigde huisvesting subsidie aan te vragen bij de gemeente.

5. Communicatie

De raadsmededeling wordt gepubliceerd op de website van de gemeente. De betrokken collega's worden geïnformeerd over het besluit en de vervolgstappen die gezet gaan worden.

Met de betrokken gebruikers en huurders worden gesprekken ingepland om de uniforme dag(deel) verhuur van ruimten in de MFA's te bespreken en vast te leggen in een huurovereenkomst.

6. Vervolg

Om te komen tot een overzichtelijke overgang naar uniforme verhuur(overeenkomsten) zullen de MFA's gefaseerd opgepakt worden, te beginnen met De Kazerne (Kazernestraat 10) te Muiden.

De voortgang zal gemonitord worden. Na de zomer 2025 zal een evaluatie plaatsvinden en beoordeeld worden of de kaders en/of werkwijze aangepast dienen te worden op grond van ervaringen en/ of mogelijk veranderde of nieuwe wetgeving.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester

Bijlage(n)

- 1) Handreiking Wet Markt en Overheid
- 2) Overzicht uitgangspunten dag(deel) verhuur (de Kazerne)
- 3) Overzicht gebruikers