

Uitgangspunten Integraal Accommodatiebeleid 2005

welzijnsinstellingen zoals Trajekt, noodopvang en GGD worden voor het IAB buiten beschouwing gelaten. Bij de overwegingen en berekeningen om activiteiten van huisvesting te voorzien, worden wel alle voorzieningen (dus ook horecazen, woon-zorgcentra enz.) betrokken.

Sportaccommodaties, te onderscheiden in binnen- en buitensport en water.

Zie voor een nadere uitwerking voor wat betreft het al dan niet toepassen van IAB bijlage 2.

4. Uitgangspunten IAB

4.1 verantwoordelijkheid partijen

Uitgangspunt is dat burgers, al dan niet in georganiseerd verband, zelf verantwoordelijk zijn voor het vinden van de geschikte accommodatie voor de activiteit die ze willen uitoefenen. Identiteit is geen reden voor een eigen ruimte of gebouw, tenzij men dit volledig zelf bekostigt.

De rol van de gemeente bij het beschikbaar stellen van accommodaties aan de burgers en het beheer van de accommodaties is:

- Voorwaardenscheppend: Als dat past binnen het gemeentelijk beleid en de particuliere mogelijkheden worden overschreden, realiseert de gemeente de accommodatie. De gemeente draagt zorg voor een netwerk van kernvoorzieningen.
- Subsidiërend: Enerzijds subsidie voor de exploitant/huurder anderzijds, indien nodig en de activiteiten passen binnen het gemeentelijk beleid, kan de gemeente de gebruiker subsidiëren indien deze het gebruik van een accommodatie niet kan betalen.
- Ondersteunend: De gemeente ondersteunt burgers (besturen) bij het zoeken naar en het exploiteren van accommodaties. Hiervoor wordt een servicedesk ingericht die zorgt voor: professionele adviezen, vangnetconstructie bij calamiteiten, en een overlegstructuur.

Het onderbrengen van de exploitatie van een gebouw bij een (semi)-commerciële partij is ook een mogelijkheid.

4.2 Kostendeckende tarieven

Voor alle sectoren in de sociale pijler geldt het uitgangspunt van kostendeckendheid. Nu nog worden de gemeenschapshuizen die eigendom van de gemeente zijn voor een symbolisch bedrag (€ 45 per jaar) aan de exploitant

beschikbaar gesteld. Vanaf 1 januari 2007 worden gemeenschapsaccommodaties verhuurd aan de exploitant op basis van de kostprijs.

De gemiddelde kapitaallasten per m² worden berekend op basis van boekwaarden. Van kostendeckendheid is sprake wanneer de werkelijke kapitaallasten op jaarbasis voor het realiseren van een gebouw en de jaarlijkse kosten van eigenaaronderhoud² (vastgesteld aan de hand van een onderhoudsplan per gebouw) in de huurprijs zijn opgenomen. De gemiddelde kostendeckende huur, per type accommodatie, is daardoor lager dan een markttarief.

Deze methode heeft een aantal belangrijke voordelen:

- Het is inzichtelijk wat een accommodatie feitelijk kost.
- Er bestaan geen indirecte subsidies meer aan gebruikers via het aanbieden van huisvesting onder de kostprijs.

De exploitant betaalt dus een kostendeckende huur aan de gemeente. Daarnaast heeft de exploitant ook de zgn. exploitatielasten zoals gas/water/licht, personeelskosten, gebruikersonderhoud³, verzekeringen, belastingen etc. De kostendeckende huur en de exploitatielasten vormen samen de kostprijs van een accommodatie.

4.3 Tarieven en subsidies

Tarieven

De basis voor het IAB wordt gevormd door een bedrijfsmatige benadering die vraagt om transparantie in kosten en opbrengsten.

Dit betekent dat:

- De totale kosten van een accommodatie worden bepaald door de kostendeckende huur en de exploitatielasten. De kostendeckende huur wordt onder bepaalde voorwaarden

² Eigenaaronderhoud is normaal gesproken het onderhoud aan de buitenzijde van een gebouw en zware ingrepen aan de binnenzijde. Per gebouw worden hierover afspraken gemaakt in de huurovereenkomst.

³ Gebruikersonderhoud betreft grofweg het klein onderhoud aan de binnenzijde van het gebouw. Ook hierover worden in elke individuele huurovereenkomst afspraken gemaakt.

aan de exploitant gesubsidieerd (zie hieronder). Dit heeft tot gevolg dat het tarief voor de gebruikers voor huisvesting in de sociale pijler in beginsel wordt bepaald door de exploitatielasten van de accommodatie.

- Aan commerciële gebruikers worden commerciële tarieven in rekening gebracht. Een commercieel tarief wordt per accommodatie bepaald aan de hand van marktomstandigheden zoals vraag en aanbod, ligging enz. Een commercieel tarief is zo mogelijk winstgevend.

In 2005 zal de Tarievennota waarin rekening wordt gehouden met deze uitgangspunten aan de Gemeenteraad worden voorgelegd.

Subsidies

Door verdichting streeft de gemeente naar een optimale bezetting van de beschikbaar blijvende accommodaties, waardoor de exploitatie en de te hanteren tarieven positief worden beïnvloed. Het hanteren van kostendekkende tarieven voor de huisvesting zal, ondanks verdichting, betekenen dat dit (kostendekkende) tarief niet voor iedereen betaalbaar zal zijn.

Daarom wordt de betaalbaarheid van (sport)accommodaties als volgt geregeld:

- 1 De gemeente betaalt (zo mogelijk met een eigen bijdrage van de exploitant/huurder) de stichtingskosten voor nieuwbouw en de kosten voor het wegwerken van achterstallig onderhoud en aanpassen aan de eisen van deze tijd (in een 'O'-positie brengen) van de accommodaties. Deze kosten worden niet doorberekend in de huurprijs.
- 2 De gemeente betaalt c.q. financiert ook het groot onderhoud en het gebruikersonderhoud maar berekent deze kosten door in de huurprijs.

En meer specifiek voor gemeenschapsaccommodaties in gemeentelijk eigendom geldt dat:

- 3 De exploitant/huurder berekent de kosten voor de exploitatielasten (inclusief huurderonderhoud) door aan de gebruikers. De exploitatielasten leiden dus tot het werkelijk door de gebruikers te betalen tarief. Omdat de exploitatielasten per accommodatie kunnen verschillen, kan ook het werkelijk door de gebruiker te betalen tarief per accommodatie licht verschillen.
- 4 Indien de gebruiker dit tarief alsnog niet kan betalen, de activiteiten binnen het gemeentelijk beleid passen en gebruik wordt gemaakt van een door de gemeente erkende

accommodatie, kan de gemeente de gebruiker subsidiëren door middel van een 'huursubsidie'. De gemeente geeft aan welke activiteiten en/of organisaties hiervoor in aanmerking komen.

- 5 Voor gevallen waarin de regeling niet voorziet en die leiden tot een onbillijke situatie zal een hardheidsclausule worden opgenomen.

In dit verband is er een onderscheid tussen de onderwijsaccommodaties en de sport-, welzijn- en cultuuraccommodaties. Subsidies voor onderwijshuisvesting zijn, op basis van wetgeving, geregeld in de verordening VVOHM (Verordening Voorzieningen Onderwijs Huisvesting gemeente Maastricht). Bovenstaande geldt daarom specifiek voor gemeenschaps-huizen en sportaccommodaties in eigendom van de gemeente.

Oorspronkelijk was het idee om de betaalbaarheid van accommodaties te reguleren door het verlenen van een 'huursubsidie' aan de gebruiker van een accommodatie. In dit systeem wordt de volledige kostprijs van een accommodatie doorberekend aan de gebruiker die, indien hij dit niet kan opbrengen, hiervoor bij de gemeente subsidie kan aanvragen. Theoretisch is dit de meest zuivere lijn. Echter, in de praktijk levert deze systematiek enkele bezwaren op:

- een fundamenteel ander systeem met een gering netto effect
- verhoging van het aantal regels
- meer controle op rechtmatigheid.

Om bovengenoemde redenen is het beter een huisvestings-subsidie te verlenen aan de exploitant.

Het verlenen van een huisvestingssubsidie aan de exploitant biedt het voordeel dat veel administratie bij de exploitant, de gebruikers en de gemeente achterwege kan blijven. De verwachting is bovendien dat er slechts een marginale verschuiving in subsidiegelden zal plaatsvinden.

In 2005 zal een subsidienota waarin rekening wordt gehouden met deze uitgangspunten aan de Gemeenteraad worden voorgelegd.

4.4 Commerciële activiteiten

Gemeenschapshuizen (en andere door de overheid gesubsidieerde instellingen) zullen moeten voldoen aan de wettelijke normen/voorschriften met betrekking tot para-commercialisme en geluidhinder. Op basis van artikel 4 van de Drank- en Horeca wetgeving (DHW) dient de gemeente bij het verlenen van vergunningen aan niet commerciële instellingen te waken voor oneerlijke concurrentie. Bij het door de gemeente subsidiëren van accommodaties waarin, naast de sociaal culturele/sport activiteiten, commerciële activiteiten plaatsvinden, kan oneerlijke concurrentie ontstaan, omdat investeringen niet in het tarief tot uitdrukking komen.

Bij de afwegingen in het kader van het 'uitvoeringsmodel' wordt de horeca in de omgeving (cafés, zalen en dergelijke) betrokken. Wat daar kan hoeft niet nog eens door de gemeente gerealiseerd te worden. Ten slotte zal bij de beoordeling van aanvragen voor huisvestingssubsidie de tarievenlijst worden betrokken. In principe moeten de gehanteerde prijzen worden afgestemd op die van de omliggende horeca en worden voor commerciële activiteiten ook commerciële tarieven in rekening gebracht. Dit principe zal als subsidievoorwaarde worden gehanteerd.

De stadsdeelgebonden en stedelijke accommodaties dienen een horecafaciliteit te hebben die aan alle voorwaarden voldoet. De buurtgebonden accommodaties kunnen een beperkte horecafaciliteit hebben indien dit voor regelmatige buurtgebonden activiteiten nodig is. Het zal van de omstandigheden ter plaatse afhangen in hoeverre door de gemeente geïnvesteerd zal worden in geluidwerende voorzieningen (maatwerk). Als dat niet het geval is kan 12x per jaar ontheffing worden verleend. De gemeente stelt nadere regels voor het verkrijgen van ontheffing van de periode van 4 weken die normaliter tussen elke vergunningverlening ligt. Door de gemeente bekostigde buitensportaccommodaties zullen niet worden uitgerust met een volledige horecafaciliteit maar slechts worden ingericht met een voorziening voor eigen gebruik. Voorts zal worden gecontroleerd op de openingstijden van sportkantine en de gehanteerde tarieven.

4.5 Spreiding en bezettingsgraad

Uitgangspunt is het leveren van maatwerk. De mate van buurtgebondenheid en de aard van de activiteiten is

bepalend voor de functionaliteit van de accommodatie (maatwerk). In elke buurt ligt in principe een basisvoorziening. Buurtactiviteiten gaan vóór andere of commerciële activiteiten. In voorkomende gevallen zullen vanuit de bestaande situatie activiteiten verplaatst moeten worden naar een stadsdeelgebonden accommodatie om plaats te maken voor buurtactiviteiten.

Activiteiten die zich (te) incidenteel c.q. niet regelmatig (minstens 1x per week) voordoen vormen geen legitimatie voor het stichten of instandhouden van een (buurt)accommodatie.

Een systematische analyse van bezettingsgraden, soort gebruik en beschikbare gebouwen zal antwoord geven op noodzakelijke herschikkingen en mogelijkheden tot verdichting. Dit zal leiden tot spreidingsplannen per sector en vervolgens een integraal spreidingsplan en huisvestingsplan (IHP) voor de sociale pijler.

4.6 Multifunctionaliteit en identiteit

Multifunctioneel gebruik van accommodaties is het uitgangspunt. De 'identiteit' van de gebruiker geeft geen recht op eigen ruimte. Daartoe dienen wel zodanige voorzieningen getroffen te worden dat uitvoerbare constructies voor gezamenlijk gebruik ontstaan. Voor het voeren van ruimte-regie is vooral dit principe belangrijk. Naast het bevorderen van (inhoudelijke) samenwerking tussen gebruikers wordt het efficiënt gebruik van ruimtes bevorderd (en daarmee ook de exploitatiemogelijkheden). Gebruikers wordt evenwel niet gevraagd hun eigen identiteit op te geven. Deze zal op een andere wijze worden ingevuld dan door het hebben van eigen ruimte/m². Als de noodzaak daarvoor aanwezig is, zal voor adequate eigen bergruimte gezorgd moeten worden (maatwerk).

De gemeente baseert zich op een grote (mede)verantwoordelijkheid van gebruikers bij het beheer en de exploitatie van de accommodaties. Daarom worden exploitanten ondersteund en wordt een efficiënt gebruik (multifunctionaliteit) bevorderd, voorzover dit past binnen het gemeentelijk beleid.

4.7 Eigendom

Eigendom is een zakelijk recht. De eigenaar bepaalt wat er met zijn eigendom gebeurt. Voor gemeentelijk eigendom speelt de vraag welke invloed de gemeente daarop wil hou-

den in verband met de uitoefening van een publieke taak (of dat nu de opgave tot verdichting is of een planontwikkeling voor woningbouw). Ook het behoud van gemeenschapsgelden (economische waarde) kan een argument zijn.

Daarom is uitgangspunt bij het IAB dat:

1 investeringen in accommodaties alleen gedaan zullen worden als deze eigendom zijn van de gemeente. De relatie met de exploitant wordt geregeld op basis van een huur/verhuur overeenkomst. Wanneer de accommodatie niet in eigendom is van de gemeente (privaat bezit) kan de gemeente alleen subsidie verlenen c.q. investeren onder de voorwaarde dat het betreffende onroerend goed niet zonder toestemming van B&W mag worden vervreemd of bezwaard. In de verordening worden hierover nadere regels opgenomen.

2 investeringen in niet-gemeentelijk eigendom zullen alleen gedaan worden op basis van afspraken over terugbetaling bij functiewijziging en te hanteren tarieven. Voor de sportaccommodaties dient gezien de opgedane ervaringen in de afgelopen jaren (rationeel bekeken) een einde te worden gemaakt aan de tweede fase privatisering. Indien de huidige werkzaamheden wederom zullen worden uitgevoerd door externen, maar onder verantwoordelijkheid van de gemeente, zal dit een positief resultaat hebben. Enerzijds leidt dit tot upgradings van de te onderhouden infrastructuur, en anderzijds tot een taakontlasting voor de verenigingen. Waarschijnlijk is dit ook nog budgettair neutraal.

In ieder geval is besloten de 3e fase niet uit te voeren (ook groot onderhoud laten uitvoeren door de verenigingen). Bij herziening van de 2e fase privatisering dient een afbouwregeling plaats te vinden met de verenigingen. Incidenteel kunnen met verenigingen die de afgelopen jaren het onderhoud wel goed hebben gepleegd specifieke afspraken (maatwerk) gemaakt worden voor continuering van de 2e fase privatisering. Het betreft hier slechts een beperkt aantal verenigingen.

De privatiseringen in de sportsector zijn daarmee niet verenigbaar. Bovendien moet worden geconstateerd dat in sommige gevallen de staat van onderhoud van de geprivatiseerde eigendommen te wensen overlaat. De gemeente heeft zelfs in een enkel geval het verzoek gekregen om het geprivatiseerde eigendom terug te kopen. Dit kan echter niet aan de orde zijn. Gezien ook de

conclusies van de eerder genoemde evaluatie van de privatisering buitensportaccommodaties dienen de oorspronkelijke eigendommen sport 'om niet' terug te komen naar de gemeente. Dit kan geëffectueerd worden op het moment dat een subsidieverzoek in het kader van de huisvesting bij de gemeente wordt ingediend.

4.8 Onderhoud

Het is in het belang van de eigenaar om zijn bezit in goede staat te behouden c.q. goed te onderhouden. Deze zal in staat moeten zijn het eigenaaronderhoud uit te voeren. Ten aanzien van het verhuurde eigendom is tevens belangrijk dat het gebruikersonderhoud adequaat wordt uitgevoerd. Geconstateerd moet worden dat niet alle gemeenschapshuizen en sportzalen in een optimale onderhoudstoestand verkeren. Voor een aantal gemeenschapshuizen geldt dat zij niet meer voldoen aan de functionele eisen van deze tijd. Een beleidskader en vervolgens een spreidingsplan moeten richting geven aan de onderhoudsinvesteringen die met het oog op de toekomstige ontwikkelingen gedaan moeten worden, afhankelijk van het schaalniveau en de soort voorziening. Zo zullen aan stedelijke en stadsdeelgebonden centra akoestische voorzieningen aangebracht moeten worden om op dat schaalniveau functioneel te kunnen zijn. Enkele aanpassingen hebben in de afgelopen jaren reeds plaatsgevonden (bijv. Amby, Limmel). Geïventariseerd moet nog worden welke gemeenschapshuizen daarvoor, na een verdichtingslag, eveneens in aanmerking komen. De kosten daarvan zullen worden meegerekend in de gemiddelde kostendeekkende huur. Achterstallig onderhoud kan in redelijkheid niet in de huurprijzen worden doorgerekend, omdat daarvoor in het verleden reeds een onderhoudsbijdrage is betaald. Regulier (toekomstig) onderhoud uiteraard weer wel.

Het uitvoeren van gebruikersonderhoud vormt een voorwaarde voor het verkrijgen van subsidie voor afdekking van de huurkosten. Daarbij wordt de (verplichte) onderhoudsplanning van de exploitant betrokken. De gemeente draagt mede zorg voor het tot stand komen van deze onderhoudsplanning (vanwege service, afstemming en voorkomen kosten achteraf). De kosten daarvan en het gebruikersonderhoud worden doorberekend in de tarieven.