

Memo datum 7 – 11 -2024 (12:00)

Vraag: beschrijf de (indirecte) relatie subsidiebeleid en vastgoedbeleid.

Het Vastgoedbeleid schrijft kaders voor hoe Vastgoedbeheer om dient te gaan met de vastgoedportefeuille. De kaders van het Vastgoedbeleid zijn gebaseerd op drie doelstellingen:

Doel 1: Het vaststellen van kaders voor het exploiteren en optimaliseren van de bestaande vastgoedportefeuille.

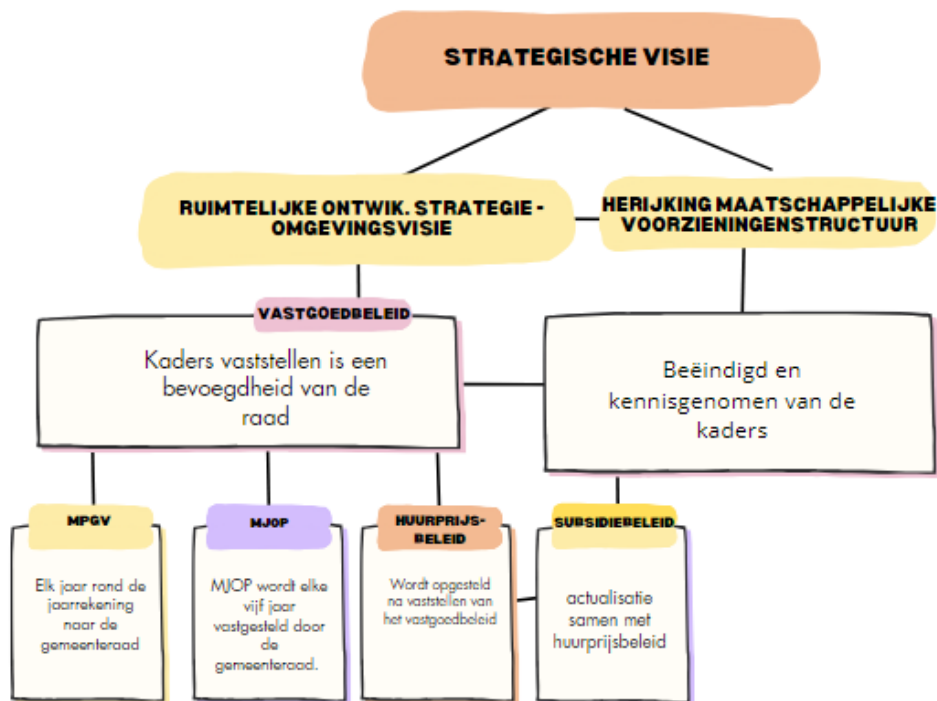
Doel 2: Het vaststellen van kaders voor het verduurzamen van de vastgoedportefeuille.

Doel 3: Het vaststellen van kaders voor het creëren van beter inzicht in het beheer en exploitatie van het vastgoed.

De gemeente Weert beschikt momenteel niet over een Vastgoedbeleid. Het is noodzakelijk om kaders vast te stellen om de vastgoedportefeuille effectief te kunnen besturen en inzicht te krijgen in beheer en exploitatie van ons vastgoed. Het Vastgoedbeleid vormt de basis ('kapstok') waaraan deelbeleidsstukken, zoals het Huurprijsbeleid, worden opgehangen. Zodra de kaders van het Vastgoedbeleid zijn vastgesteld, kunnen de bijbehorende subonderdelen verder worden uitgewerkt.

Het Huurprijsbeleid is een deelbeleidsstuk dat een nadere uitwerking biedt van de in het Vastgoedbeleid vastgestelde kaders en staat in directe relatie tot het Subsidiebeleid. In het Huurprijsbeleid zal nader worden toegelicht hoe de kostprijsdekkende huur (KPDH) wordt berekend. In het Subsidiebeleid worden de maatschappelijke tarieven vastgesteld.

Vanwege de Wet Markt en Overheid is transparantie in de geldstromen noodzakelijk. De verdeling en onderlinge samenhang tussen deze beleidsstukken worden verder uitgewerkt in zowel het Huurprijs- als het Subsidiebeleid. In de visualisatie hieronder worden de relaties tussen de verschillende beleidsstukken weergegeven. In deze memo is de relatie met het Grondbeleid buiten beschouwing gelaten.



Toelichting Wet Markt & Overheid (2012).

De Wet M&O is van toepassing wanneer overheidsorganisaties in de zin van de Wet M&O zelf, of via hun overheidsbedrijven, een economische activiteit uitoefenen. Bijvoorbeeld wanneer zij vastgoed of grond verkopen of verhuren. Omdat een overheidsorganisatie hierbij gebruikmaakt van publieke middelen, zou zij deze activiteiten voor lagere tarieven kunnen aanbieden die particuliere ondernemers niet kunnen rekenen. Om oneerlijke concurrentie te voorkomen zijn daarom de gedragsregels van de Wet M&O in de Nederlandse Mededingingswet opgenomen.

Als de Wet M&O van toepassing is, dient een overheidsorganisatie zich aan vier gedragsregels te houden. Eén van deze gedragsregels schrijft voor dat overheidsorganisaties bij het aanbieden van goederen of diensten op een markt, op zijn minst de integrale kosten (kostprijsdekkende huur) in rekening moeten brengen bij de afnemers van de betrokken goederen of diensten. De gemeente is verplicht bij het uitvoeren van de economische activiteit van verhuur van ruimten op zijn minst de integrale kosten in rekening moeten brengen. Maar heeft de mogelijkheid om via een algemeen belangbesluit af te wijken van de kostprijsdekkende huur.

Het uitwerken van deze wetgeving en hoe we gaan handelen verloopt via het Huurprijsbeleid en Subsidiebeleid. Het bepalen van welk vastgoed 'maatschappelijk' is, wordt bepaald in het Vastgoedbeleid. In het Vastgoedbeleid wordt de wetgeving en de gevolgen daarvan geïntroduceerd.

Met het nog op te stellen Huurprijsbeleid **baseren** we de huur op de KPDH omdat het verhuren van vastgoed een economische activiteit is. Dit doen we alleen voor het vastgoed dat wij als maatschappelijk zien. Daarom hebben we eerst een vastgoedbeleid nodig, zodat we deze kaders hebben, voordat we aan de slag gaan met het Huurprijsbeleid (en Subsidiebeleid).

Via het Subsidiebeleid dient (indien bestuurlijk besloten) het algemeen belang bepaald te worden en welk maatschappelijk tarief we dan hanteren. Dit wordt dan als tarief aangeboden aan verenigingen. Het Subsidiebeleid ligt bij de afdeling OCSW.

Vanwege de relatie tussen het Huurprijsbeleid en Subsidiebeleid is er samenwerking tussen Vastgoedbeheer en OCSW.

Doorkijk naar 2025.

Als de prioriteit voor de herijking van het Subsidiebeleid donderdag bij de begrotingsbehandeling wordt toegekend als niet-vetgedrukte prioriteit, dan wordt dit volgend jaar na de zomer (Q3 2025) opgepakt. Het Huurprijsbeleid wordt volgend jaar opgepakt als het Vastgoedbeleid wordt vastgesteld in december 2024.

Zolang er geen Huurprijsbeleid of Subsidiebeleid is, zullen de huidige maatschappelijke tarieven / huurprijzen gehanteerd worden. We lopen hierbij wel het risico dat een ondernemer (die ruimte verhuurt voor maatschappelijke activiteiten) de gemeente kan aanspreken op nadeelcompensatie, omdat wij niet handelen volgens de Wet Markt & Overheid.