

Openbaar

Zaaknummer: 69620

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Kostprijs dekkende verhuur buitenschoolse opvang

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. De grondslag voor de verhuur van ruimte voor buitenschoolse opvang vast te stellen, bestaande uit de componenten: dotatie onderhoudsfonds, formatiekosten, eigenaarslasten, WOZ-waarde en stichtingskosten.
2. Volgens deze grondslag met De eerste stap voor alle te verhuren BSO-ruimten nieuwe huurovereenkomsten te sluiten.

Aanleiding

De raad heeft 21 oktober ingestemd met de Notitie Beheer en exploitatie maatschappelijk vastgoed. We hebben paragraaf 5.2.2 over het huurtariefbeleid uitgewerkt. Volgens de Wet markt en overheid moeten we bij commerciële verhuur een kostprijs dekkende huursom rekenen. We hebben daarvoor bijgevoegd model ontwikkeld. We hebben in gesprek met De eerste stap een akkoord bereikt over de toepassing van dit model voor alle van ons gehuurde BSO-ruimten¹.

Eerdere besluiten

21-10-2021	Notitie Beheer en exploitatie maatschappelijk vastgoed nr: 53294
------------	--

Gewenst resultaat

Een transparant model voor de berekening van de huursom van BSO-ruimten in ons maatschappelijk vastgoed als basis voor verhuurcontracten.

Argumenten

1.1 We moeten voldoen aan de Wet Markt en Overheid en onze financiële verordening

Volgens de Wet Markt en Overheid moeten we ons vastgoed bij verhuur aan commerciële organisaties aanbieden tegen een kostprijs dekkend tarief. Dit om concurrentievervalsing te voorkomen. Het aanbieden van BSO is een commerciële activiteit. We voldoen zo ook aan onze financiële verordening.

1.2 We voldoen aan het verzoek van De eerste stap om een onderbouwde huursom

De eerste stap huurt BSO-ruimte in onze accommodaties. Soms verhuren we de ruimte rechtstreeks. Soms verhuurt een beherende organisatie zoals Stichting Noorderlicht de BSO-ruimte. De eerste stap wil een goede duidelijke grondslag voor de kale huur per m².

1.3 We baseren de kale huursom per m² op de WOZ-waarde en stichtingskosten

In bijgevoegd model baseren we de kale huur op de volgende uitgangspunten:

- jaarlijkse dotatie aan ons onderhoudsfonds;
- onze formatiekosten voor de WDW, inclusief overhead;
- onze eigenaarslasten;
- de WOZ-waarde van peiljaar 2020 en
- de stichtingskosten volgens normbedragen van HEVO uit het IHP 2020².

2.1 We gebruiken een standaard huurovereenkomst voor alle BSO-locaties

We hebben een standaard huurovereenkomst gemaakt die wij en de organisaties die namens ons maatschappelijk vastgoed beheren gaan deze gebruiken. Denk bijvoorbeeld aan Stichting Noorderlicht en Stichting De Zandloper.

¹ BSO = buitenschoolse opvang

² IHP = Integraal huisvestingsplan voor het primair onderwijs

2.2 De eerste stap betaalt de werkelijke variabele exploitatiekosten per BSO-ruimte

De exploitatiebijdrage is per gebouw verschillend. De beherende verhuurder (of gemeente in rol van verhuurder) stelt dit bedrag vast. Contractueel zijn de werkelijke energiekosten achteraf verrekenbaar. De eerste stap begrijpt dat we voor de exploitatie geen eenheidsprijs per m² per gebouw kunnen geven.

Tegenargumenten en risico's**1.1 De eerste stap gaat akkoord met een verhoging van de huur**

Uitgangspunt van het gesprek met De eerste stap was geen huurverhoging door het nieuwe model. We hebben daarom voor de berekening van de kale huur gekozen voor een mix. Hierin telt de WOZ-waarde voor 5/7^e en de stichtingskosten 2/7^e deel mee. Maar de totale huursom bestaat uit kale huur en exploitatiekosten³. Als we de totale huursom van alle BSO-ruimten uit 2020 vergelijken met die van 2021 volgens het nieuwe model, dan stijgen deze met 4,7%⁴. De eerste stap kan hiermee instemmen.

1.2 Nuanceer de verhuur van ruimte met onderwijsbestemming in een MFA voor BSO

Een MFA heeft ook ruimten met onderwijsbestemming. In sommige gevallen kan die mede gebruikt worden voor BSO. In dat geval nuanceren we de kostprijs dekkende huur tot bijvoorbeeld 50% van de kale huursom per m².

Financiële gevolgen

Met de vaststelling van deze grondslag stijgen onze kale huurinkomsten voor alle BSO-ruimten in 2021 met circa € 7.000 per jaar.

Communicatie en uitvoering

We hebben de grondslag en het financieel effect met De eerste stap en Stichting Noorderlicht naar ieders tevredenheid besproken.

Geheimhouding

N.v.t.

Bijlagen

1. Memo Team financieel beleid
2. Financiële doorrekening

³ Exploitatiekosten: voor diensten en leveringen zoals: gas, elektra, water, schoonmaak en beheer.

⁴ 4,7% is exclusief de normale huurverhoging voor het jaar 2021 volgens de Consumentenprijsindex.