

20-01-2012: Marktconform of kostprijsdekkend

## Huurtarieven

Het vastgoedbeheer door de gemeente Heusden staat momenteel prominent op de politieke agenda. Op de eerste plaats heeft de Rekenkamercommissie een rapport over dit onderwerp uitgebracht en dat rapport wordt dezer dagen in de raad besproken. Ook D66 heeft een duit in het zakje gedaan door een notitie over het gebruik van gemeentelijk vastgoed te doen verschijnen; ook die notitie staat momenteel op de agenda. En bovendien werd er afgelopen december in de raad al gesproken over privatisering van diverse gemeentelijke accommodaties.

De discussie over het onderwerp is niet nieuw. Zolang er gemeentelijke accommodaties zijn wordt er over dit onderwerp gesproken. Welke prijs moet de gemeente nou voor haar vastgoed in rekening brengen. In het overgrote deel van de gevallen gaat het om de huisvesting van maatschappelijke instellingen, sportaccommodaties en sociaal-culturele verenigingen. Door een te lage huur in rekening te brengen worden verenigingen eigenlijk extra gesubsidieerd, een soort verkapte subsidie. Door een te hoge huur wordt het voor vele maatschappelijke instellingen onbetaalbaar en worden ze in hun continuïteit bedreigd. In theorie kun je stellen dat je het juiste huurbedrag in rekening moet brengen en dat vervolgens zou kunnen verminderen met een subsidiebedrag. Dan breng je in ieder geval de maatschappelijke kosten helder in beeld. Maar dat is meer een theoretische dan een praktisch uitvoerbare stelling.

Want wat is dan dat juiste huurbedrag? Het is natuurlijk niet voor niks zo dat deze maatschappelijke organisaties zijn aangewezen op gemeentelijke accommodaties. Commerciële huur is kennelijk niet haalbaar; anders zou dat in de praktijk wel regelmatig voorkomen. Maar je ziet maar weinig beleggers in vastgoed die hun gebouwen verhuren aan genoemde instellingen. En wat is dan bijvoorbeeld marktconform? Is dat een bedrag dat andere gemeenten (of commerciële vastgoedbeleggers) in rekening brengen voor soortgelijke accommodaties? En wanneer is er dan sprake van een vergelijkbare accommodatie? Accommodaties binnen een gemeente zijn vaak al niet vergelijkbaar; ga je buiten de gemeentegrenzen dan wordt dat nog een stuk moeilijker (in verband met een mogelijk ander gemeentelijk beleid).

Een kostendekkende huurprijs dan (of kostprijsdekkend, want dat is in theorie niet helemaal hetzelfde, maar dat laat ik nu maar even terzijde)? Ook dan doen zich allerlei problemen voor bij de bepaling van de huurprijs. Hoe ga je bijvoorbeeld om met zelfwerkzaamheid door verenigingen, hoe ga je om met bezettingsverliezen. Als bijvoorbeeld een onderwijsinstelling geen gebruik meer maakt van een sportzaal, moeten dan de andere verenigingen in die zaal een hogere prijs gaan betalen? Je hebt te maken met oudere accommodaties met minder afschrijvings- en rentekosten en nieuwe accommodaties waarbij die kosten juist erg hoog zijn. En als je die bedragen al weet te normaliseren, dan heb je toch nog het probleem van de onderhoudskosten die in oudere accommodaties juist weer veel hoger zullen zijn. Kortom, daar kom je nooit uit. Dat is in het verleden niet gelukt en dat zal waarschijnlijk ook nooit lukken omdat omstandigheden nou eenmaal zo verschillend en totaal niet te vergelijken zijn.

D66 kiest voor een bedrijfsmatige benadering en komt in haar notitie met het begrip marktconform kostprijsdekkende huur. Ik zou bijna zeggen een contradictio in terminis. Je kiest naar mijn idee of voor een marktconforme huur (hoe moeilijk dat ook te bepalen is) of voor een kostprijsdekkende

huur. Maar allebei tegelijk, dat lijkt me onmogelijk. D66 geeft dat eigenlijk zelf ook al aan. Want in de notitie geeft men ook al aan dat de "kostprijsuur" hoger of lager kan zijn dan de marktconforme huur. Als de kostprijsuur hoger ligt, dan moet de gemeente niet investeren maar uitwijken naar de markt (bij bestaande accommodaties heb je die optie natuurlijk niet meer, maar dat laat D66 maar even liggen); andersom dan moet de gemeente alsnog de hogere marktprijs in rekening brengen. Kortom; in beide gevallen moet de vereniging dus de marktprijs betalen en speelt die "kostprijsuur" dus eigenlijk helemaal geen rol (hoogstens bij de vraag wel of niet investeren in een nieuwe accommodatie).

Het blijft een lastige materie; dat hebben we vorige maand ook al gezien bij de vaststelling van de huurtarieven voor binnen- en buitensportaccommodaties. De oplossing die we toen gekozen hebben is naar mijn idee zo gek nog niet. Tarieven op basis van kosten of kostprijs zijn bijna niet te bepalen en/of leiden tot volstrekt onacceptabele effecten. Marktconforme tarieven, hoeveel bezwaren daar ook aan kleven, lijken in de praktijk nog de meest haalbare oplossing te bieden. Tot dat iemand met betere oplossingen komt, maar die heb ik nog niet gezien, ook niet in de D66 notitie.

Drunen, vrijdag 20 januari 2012

Kees Musters

Volg mij ook met korte berichtjes op: [www.twitter.com/keesmusters](http://www.twitter.com/keesmusters)