

## Financiële informatie Nicolaas Beetsstraat 5

Bij dit voorstel tot het langdurig doorexploiteren en het nemen van duurzaamheidsmaatregelen moet inzichtelijk gemaakt worden :

- of de investering gedekt kan worden uit de huurprijs;
- of een onrendabele top afgedekt moet worden;
- of een hogere prijs gedragen kan worden door de huurders.

Bij het vaststellen van een huurprijs dient rekening te worden gehouden met het prijsbeleid en de wet- en regelgeving.

### Beleid en wet- en regelgeving

#### Prijsbeleid 2013

De huurders van de Nicolaas Beetsstraat 5 zijn organisaties zonder winstoogmerk die activiteiten ontplooiën om de beleidsdoelinden van de gemeente voor het dorp te bereiken.

Conform het vastgoed- en prijsbeleid 2013 wordt de integrale kostprijs of de lagere markthuurlaag in rekening gebracht. Bij de vaststelling van de huurprijs worden de staatssteunregels en de Wet Markt en Overheid in acht genomen.

#### Staatssteun

Staatssteun is niet van toepassing want :

- Stichting Voedselbank Alblasserdam biedt diensten aan die lokaal zijn (het wekelijks uitreiken van door derden beschikbaar gesteld voedsel aan minst draagkrachtige inwoners van Alblasserdam). Deze diensten beïnvloeden niet het handelsverkeer tussen lidstaten.
- Stichting Vluchtelingenwerk Zuidwest Nederland is voor het aanbieden van bepaalde onderdelen een onderneming maar de aangeboden diensten zijn zuiver lokaal (hulp aan vluchtelingen die zijn gehuisvest in Alblasserdam). Deze diensten beïnvloeden niet het handelsverkeer tussen lidstaten.
- De Verenigde Alblasserdamse Hengelaars is voor het aanbieden van bepaalde onderdelen een onderneming. Of sprake is van steunverlening is afhankelijk van de in rekening te brengen huurprijs.

*De markthuurlaag (inclusief verduurzamingsmaatregelen) voor de ruimte waar de visvereniging is gehuisvest bedraagt is € 67,00 per m<sup>2</sup> per jaar. Voorgesteld wordt de werkelijke kostprijs van € 66,00 per m<sup>2</sup> per jaar in rekening te brengen. Het verschil (122 m<sup>2</sup> x € 1,00 = € 122,00 per jaar) is staatssteun maar valt binnen de de-minimissteun (minder dan € 200.000 over een periode van 3 belastingjaren). Deze steun is geoorloofd. De huurder zal gevraagd worden een zogeheten de-minimisverklaring in te vullen.*

#### Wet Markt en Overheid

De gemeenteraad heeft op 25 november 2014 de verhuur m.b.t. gemeentelijk vastgoed in het algemeen belang vastgesteld. Met de gemeenteraad is afgesproken dat mutaties tussen de verschillende categorieën vastgoed aan het einde van ieder jaar aan de raad worden voorgelegd.

De verplichting om minimaal de integrale kostprijs (berekend conform de Handreiking Wet Markt en Overheid) door te berekenen is dan ook niet van toepassing.

## Huurprijs

### Berekening marktwaarde versus kostprijs

In onderstaande tabellen zijn een 4-tal waarden zichtbaar gemaakt.

Marktconforme waarde	Waardebepaling uitgevoerd door Veldhoen en Romeijn d.d. 4 mei 2021
Integrale kostprijs berekend volgens Handreiking Wet Markt en Overheid	Als waarde van de onroerende zaak is de WOZ-waarde aangehouden
Werkelijke kostprijs (kostendekkend voor gemeente)	Als waarde van de onroerende zaak is de boekwaarde aangehouden
Huurprijs conform beleid	Kostprijs of lagere marktwaarde

De marktconforme waarde en de integrale kostprijs o.b.v. Wet markt en overheid zijn ter vergelijking opgenomen. Omdat verhuur van beleidsondersteunend vastgoed in het algemeen belang is vastgesteld mag afgeweken worden van de berekening op basis van de WOZ-waarde. Uit de waardebepaling van Veldhoen en Romeijn blijkt dat de marktwaarde per gebouwgedeelte varieert. Voor de exploitatieberekening gaan wij uit van een gelijke huurprijs per vvo voor alle gebruikers.

Tabel huurprijs per m2 per jaar

	m2 vlg NEN 2580	Marktconform 2021 excl verduurzaming per m2/p.j.	Marktconform incl verduurzaming per m2/p.j.	Integrale kostprijs Wet markt en overheid incl verduurzaming per m2/p.j.	Werkelijke kostprijs incl verduurzaming per m2/p.j.	Huurprijs incl verduurzaming conform beleid kostprijs of lagere marktwaarde per m2/p.j.
Voedselbank	195,79	45	54	79	66	54
Visvereniging	122,31	56	67	79	66	66
Vluchtelingenwerk	60,79	67	80	79	66	66

Tabel huurprijs totaal per huurder per jaar

	m2 volgens NEN 2580	Marktconform 2021 excl verduurzaming totaal/p.j.	Marktconform incl verduurzaming totaal/p.j.	Integrale kostprijs Wet markt en overheid incl verduurzaming totaal/p.j.	Werkelijke kostprijs incl verduurzaming totaal/p.j.	Huurprijs incl verduurzaming conform beleid kostprijs of lagere marktwaarde totaal/p.j.
Voedselbank	195,79	8.811	10.573	15.467	12.922	10573
Visvereniging	122,21	6.844	8.188	9.655	8.066	8066
Vluchtelingenwerk	60,79	4.073	4.863	4.802	4.012	4.012
Totaal	378,79	19.727	23.624	29.924	25.000	22651

### Vaststellen huurprijs

Bij het doorberekenen van de huurprijs op basis van het beleid kan de investering niet gedekt worden uit de huurprijs. Omdat in de exploitatieberekening wordt uitgegaan van een gelijke huurprijs per vvo voor alle gebruikers wordt voorgesteld bij het doorexpluiten af te wijken van het prijsbeleid vastgoed 2013 en voor alle ruimten een kostprijs ad € 66,00 per m2 VVO in rekening te brengen. De kosten voor gas, water en energie zullen via servicekosten in rekening worden gebracht.

Hiermee is de exploitatie van het vastgoed kostendekkend.

### Gevolgen huurders bij huurprijs van € 66,00 per m2 per jaar

Hieronder wordt ingegaan op de vraag of huurders een hogere huurprijs kunnen dragen.

Opgemerkt wordt dat :

Het gebouw is in 2014 verhuurd aan Leerwerkbedrijf en de Voedselbank. Het leerwerkbedrijf heeft destijds de contracten voor gas, water en energie afgesloten. Gebruik werd onderling verrekend tussen huurders.

In 2016 heeft een mutatie plaatsgevonden en is het leerwerkbedrijf verhuisd. Er zijn nieuwe huurders gevonden in de visvereniging, vluchtelingenwerk en een uitbreiding van het aantal m2 voor de voedselbank. Vanaf dat moment vind verhuur aan de visvereniging en vluchtelingenwerk plaats inclusief gas, water en energiekosten. De voedselbank heeft in 2016 een eigen meterkast aangebracht en een eigen energiecontract afgesloten. Het gas en waterverbruik is door de gemeente niet afzonderlijk aan de voedselbank in rekening gebracht.

Het voormalig garagegedeelte heeft thans een lagere marktwaarde dan de kantoorgedeelten heeft. In 2014 waren de kantoorgedeelten lager gewaardeerd.

### Tabel financiële consequenties huurders

	Jaarlijks huidige kosten huurder zonder verduurzaming incl gas/water/energie	Jaarlijkse kosten werkelijke kostprijs incl verduurzaming gas/water/energie via servicekosten	extra kosten voor huurder
Voedselbank	9.867	15.016	-5.148
Visvereniging	6.170	10.074	-3.904
Vluchtelingenwerk	3.660	5.011	-1.351
Totaal	19.697	30.100	-10.403

*In deze extra kosten is nog niet verwerkt dat de duurzaamheidsmaatregelen zal resulteren in vermindering van het energieverbruik.*

### Gevolgen voor voedselbank

De voedselbank heeft een hogere last van circa € 5.150,00.

De gemeente heeft reeds op grond van de subsidieregeling Sociaal en Maatschappelijk Domein een langdurige subsidierelatie. Voorgesteld wordt de hogere huisvestingslasten te compenseren via een structurele subsidie, omdat de voedselbank belangrijk is voor de inwoners van Alblasserdam.

### Waarom huisvestingslasten compenseren?

Voor de mensen die gebruik maken van de hulpverlening van de voedselbank is een makkelijke bereikbaarheid van belang. De Nicolaas Beetsstraat 5 ligt redelijk centraal en in een wijk waar veel mensen gebruik maken van de voedselbank. Het aanbod van vastgoed in het centrum van Alblasserdam is schaars. Indien er een ruimte beschikbaar is zal de huurprijs niet lager zijn. Ook aanpassing van een beschikbare ruimte aan de eisen voor het werken met voedsel zijn een investering die de voedselbank niet kan opbrengen. Wordt voedselbank Alblasserdam samen gevoegd met een andere voedselbank dan zullen mensen afhaken omdat kosten die zij maken en de stress die zij ervaren voor het ophalen van de pakketten niet opwegen tegen het pakket. (stress veroorzaakt korte termijn denken) Wordt voedselbank Alblasserdam verplaatst naar een industrie terrein dan heeft dit de zelfde consequenties voor de mensen.

### Gevolgen voor visvereniging

De visvereniging heeft een hogere last van circa € 3.900,00 per jaar. Deze hogere last is door de visvereniging te dragen. De visvereniging heeft in haar afweging meegenomen dat betaalbare een alternatieve locatie niet voor handen is.

### Gevolgen voor vluchtelingenwerk

St. Vluchtelingenwerk ZWN heeft een hogere last van circa € 1.350,00. Vluchtelingenwerk heeft de huisvestingslasten in haar begroting opgenomen. Op basis van deze begroting krijgen zij een vergoeding van de gemeente Alblasserdam voor de basisdienstverlening gekoppeld aan de Maatschappelijke Begeleiding (MB) en de Participatie Verklaringstrajecten (PVT) op basis van deze begroting. De hogere last heeft gevolgen voor deze begroting. Echter de begroting (voor de regio Zuid West Nederland) wijzigt ook jaarlijks vanwege het aantal statushouders dat basisdienstverlening ontvangt. De begroting van St. Vluchtelingenwerk ZWN is nog niet beschikbaar. Of er gevolgen zijn daarom op dit moment nog niet bekend. Eventuele verhoging zal bekostigd worden uit het product Statushouders.

### Waarom huisvestingslasten compenseren?

Deze locatie kent voordelen voor de bereikbaarheid omdat zij hier beschikken over een eigen ruimte. Vluchtelingenwerk maakt gebruik van vrijwilligers en met het hebben van een eigen ruimte zijn zowel de vrijwilligers als de cliënten niet afhankelijk van vaste spreekuren. Hiermee wordt de begeleiding van cliënten flexibeler en hierdoor effectiever. Indien vluchtelingenwerk een andere locatie in Alblasserdam huurt zullen de huisvestingslasten vermoedelijk niet lager zijn.