



Memo

A15.001375

onderwerp Impliciete subsidies grond en vastgoed	datum 12/08/2015	kenmerk A15.001375
afzender M. Langerak	afdeling Ruimte	e-mail m.langerak@zuidplas.nl

1. Inleiding

Impliciete of verkapte subsidieverlening komt onder meer tot stand als de gemeente haar gronden en vastgoed om niet of tegen een symbolisch bedrag aan instellingen ter beschikking stelt. Het uitgangspunt van de gemeente is om volledige transparantie te bieden in het grond- en vastgoedbeheer door toe te werken naar een situatie zonder impliciete subsidieverlening. Teneinde de strategische discussie te voeren voor het nieuwe subsidiebeleid zijn de huidige impliciete subsidies van de gemeente Zuidplas inzichtelijk gemaakt. Dit memo gaat derhalve in op het onderzoekskader, de resultaten en de gehanteerde onderzoeksmethodiek.

2. Onderzoekskader

Het onderzoek naar de impliciete subsidieverdeling vanuit grond en vastgoed heeft zicht toegespitst op een drietal onderdelen, te weten:

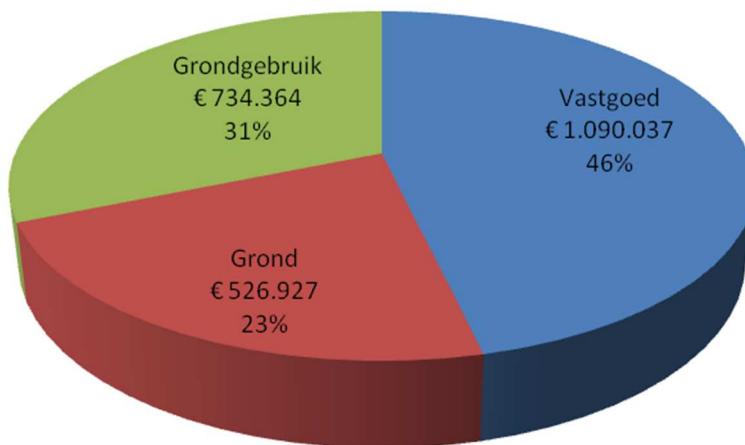
- Vastgoed
Onder vastgoed wordt verstaan de gemeentelijk gebouwen inclusief ondergrond en eventueel omliggend terrein. Per vastgoedobject zijn de feitelijke huuropbrengsten afgezet tegen de berekende kostprijsdekkende huurprijs. Tevens zijn de kosten inzichtelijk gemaakt die volgens de algemene bepalingen behorende bij de huurovereenkomsten van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) voor rekening van de huurder zouden moeten zijn, maar in de huidige situatie door de gemeente worden betaald.
- Grond
Onder grond wordt verstaan het gemeentelijk grondeigendom dat is uitgegeven door middel van huur, erfpacht of een recht van opstal. Eventuele opstallen op deze grond zijn geen gemeentelijk eigendom. Per uitgifte zijn de feitelijke vergoedingen afgezet tegen de berekende marktconforme huurprijs, canon dan wel retributie.
- Grondgebruik
Onder grondgebruik wordt verstaan de sportvelden die voor rekening van de gemeente zijn aangelegd en/of worden onderhouden. Per sportvereniging is de feitelijke gebruikersvergoeding afgezet tegen de berekende kostprijsdekkende gebruikersvergoeding.

In het onderzoek zijn enkel de gronden en het vastgoed meegenomen waarvan de gebruiker een instelling is die in aanmerking komt voor subsidiëring. Het commerciële vastgoed en gronduitgifte aan commerciële partijen zijn derhalve buiten beschouwing gelaten.



3. Resultaten

De totale impliciete subsidie aan gesubsidieerde instellingen vanuit grond en vastgoed is berekend op een bedrag van € 2.351.328. In onderstaande figuur is de verdeling per onderdeel aangegeven. De impliciete subsidie aan de huurders van het vastgoed vormt met 46% het grootste onderdeel.

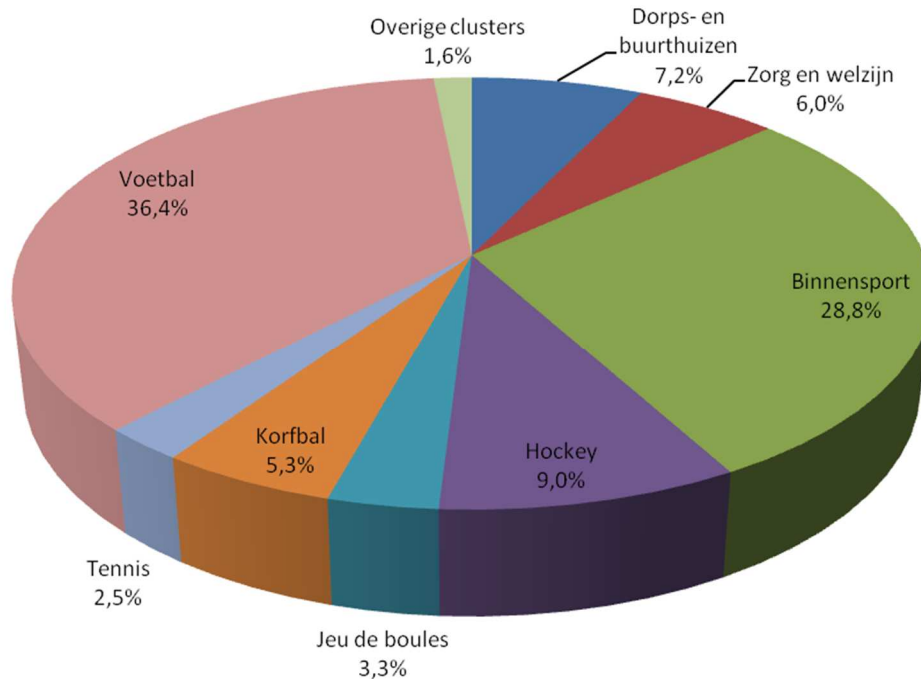


Figuur 1 – Impliciete subsidie voor de onderdelen vastgoed, grond en grondgebruik

Om vanuit het gebruik van grond en vastgoed inzicht te bieden in de impliciete subsidie per activiteit is op hoofdlijnen een clustering aangebracht. In onderstaande tabel is de clustering nader uitgewerkt.

Cluster	Vastgoed	Grond	Grondgebruik	Totaal	%
1. Bibliotheek	-	-	-	-	0,0%
2. Dorps- en buurthuizen	168.437	-	-	168.437	7,2%
3. Peuterspeelzaal	-	-	-	-	0,0%
4. Zorg en welzijn	135.195	5.674	-	140.869	6,0%
5. Binnensport	628.789	49.536	-	678.325	28,8%
6. Hockey	-	48.103	162.441	210.544	9,0%
7. Jeu de boules	61.244	5.386	10.590	77.220	3,3%
8. Korfbal	-	20.312	103.359	123.671	5,3%
9. Schaatsen	-	967	-	967	0,0%
10. Tennis	-	58.374	-	58.374	2,5%
11. Voetbal	94.764	303.559	457.974	856.298	36,4%
12. Evenementen	1.608	-	-	1.608	0,1%
13. Muziek	-	2.988	-	2.988	0,1%
14. Scouting	-	27.644	-	27.644	1,2%
15. Speeltuinen	-	-	-	-	0,0%
16. Vogelsport	-	4.384	-	4.384	0,2%
Totaal	1.090.037	526.927	734.364	2.351.328	100,0%

Tabel 1 – Impliciete subsidie naar cluster per onderdeel



Figuur 2 – Impliciete subsidie per cluster

4. Onderzoeksmethodiek en uitgangspunten

In de berekening van de impliciete subsidies zijn meerdere aannames gedaan en keuzes gemaakt, zowel wat betreft methodiek als uitgangspunten. In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

Vastgoed

Voor de gemeentelijke vastgoedobjecten is een uitgebreide inventarisatie gedaan naar onder meer kapitaallasten (afschrijvingen en rente), gemeentelijke belastingen, verzekeringen, onderhoudskosten en restwaarde. Dit heeft geresulteerd in een inventarisatiedocument.

Per vastgoedobject zijn de relevante gegevens in een rekenmodel voor de kostprijsdekkende huurprijs meegenomen. In dit rekenmodel dient het totaal van kosten en baten in de exploitatieperiode uit te komen op een netto contante waarde van € 0. De kostprijsdekkende huurprijs is hierbij dus een resultante. Ten aanzien van het rekenmodel is een elementaire keuze gemaakt tussen twee opties:

1. Een rekenmodel waarbij 2015 het startjaar is van de exploitatieperiode. Hierbij worden de historische kosten niet meegenomen. Dit model is eenvoudig maar minder zuiver dan een model waarbij de totale exploitatieperiode in ogenschouw wordt genomen. Voor gebouwen die bijvoorbeeld volledig zijn afgeschreven maar nog wel een forse restwaarde van de grond hebben, kan dit leiden tot een negatieve kostprijsdekkende huurprijs (lees: € 0);



2. Een rekenmodel waarbij de totale exploitatieperiode wordt beschouwd, inclusief de historische kosten. Dit model is het meest zuiver maar als nadeel geldt dat het inzicht in de historische kosten in veel gevallen ontbreekt. Hierover dienen derhalve aannames te worden gedaan. Aangezien de historische kosten in het rekenmodel worden meegenomen, kan nooit sprake zijn van een negatieve kostprijsdekkende huurprijs.

Bij de bepaling van de impliciete subsidies is gekozen voor het meest zuivere rekenmodel (optie 2). Dit betekent echter wel dat enkele aannames zijn gedaan, te weten:

- Voor gebouwen die volledig zijn afgeschreven is de historische aanschafwaarde geraamd aan de hand van het gemiddelde van de gebouwen die nog wel een boekwaarde hebben. Dit heeft geresulteerd in een aanschafwaarde van € 1.450 per m² BVO (inclusief grond).
- De historische onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gemiddelde kosten in de onderhoudscyclus en gecorrigeerd voor de daadwerkelijke inflatie.
- Alle overige lasten, zoals belastingen, verzekeringen en beheerskosten, zijn gebaseerd op de huidige lasten maar eveneens gecorrigeerd voor de daadwerkelijke inflatie.

Ten aanzien van de interpretatie van de vastgoedresultaten dienen nog enkele opmerkingen te worden geplaatst, namelijk:

- De berekende kostprijsdekkende huren hebben betrekking op het boekjaar 2015.
- Afhankelijk van het geldende btw-regime zijn de jaarhuren belast (21% btw) dan wel onbelast.
- In een correcte berekening van de kostprijsdekkende huurprijs moeten alleen de onderhoudskosten worden meegenomen die voor rekening van de eigenaar zijn. Op dit moment is echter geen demarcatie voorhanden ten aanzien van de onderhoudskosten voor de eigenaar en die voor de huurder (conform de algemene bepalingen van de ROZ). In bepaalde gevallen kan het derhalve voorkomen dat middels het onderhoud ook op impliciete wijze wordt gesubsidieerd. In de huidige berekeningen is dit pro memorie.
- Onderhoudsbijdragen zijn in de berekening van de kostprijsdekkende huurprijs meegenomen als eigenaarslasten. Het uitgangspunt is dat deze bijdragen zijn gebaseerd op de geraamde onderhoudskosten voor de eigenaar. Het is echter mogelijk dat instellingen de onderhoudsbijdragen voor andere doeleinden inzetten.
- In de berekening van de kostprijsdekkende huur is geen rekening gehouden met levensloopduurverlengende investeringen. Dergelijke 'upgrades' betreffen immers een keuze.
- Voor het primair onderwijs zijn alle rijksvergoedingen voor de huisvesting en exploitatie van gymnastiekonderwijs in het Gemeentefonds gestort. Het betreft niet alleen de stichtings- en eerste inrichtingskosten, maar ook de kosten voor de materiële instandhouding. Voor de binnensportaccommodaties zou derhalve een onderscheid moeten worden gemaakt naar de kosten voor primair onderwijs en de kosten voor binnensportverenigingen. Op dit moment ontbreken echter de noodzakelijke gegevens om een dergelijk onderscheid te maken. De impliciete subsidie aan het cluster binnensport moet dus eigenlijk worden gecorrigeerd voor de rijksvergoeding t.b.v. gymnastiekonderwijs.



Grond

Voor de bepaling van een marktconforme huurprijs, canon dan wel retributie is uitgegaan van een maatschappelijke grondwaarde van € 180/m² voor bebouwde grond en € 50/m² voor onbebouwde grond. In alle gevallen is een jaarlijks vergoedingspercentage gehanteerd van 4%.

De berekende marktconforme vergoedingen hebben als prijspeil 1 januari 2015 en zijn exclusief btw. In bepaalde gevallen zijn de gemeente en huurder, erfpachter dan wel opstaller in onderhandeling over een nieuwe overeenkomst die uitgaat van een marktconforme vergoeding, al dan niet via een overgangsregeling. In de bepaling van de impliciete subsidies vanuit de grond zijn dergelijke conceptovereenkomsten niet meegenomen.

Grondgebruik

In tegenstelling tot de vastgoedobjecten is voor de sportvelden geen uitgebreide inventarisatie gedaan, maar op basis van normbedragen zijn de investeringen en onderhoudskosten per type sportveld inzichtelijk gemaakt. Uit deze normbedragen is een kostprijsdekkende gebruikersvergoeding bepaald, waarbij het totaal van kosten en baten in de exploitatieperiode uitkomt op een netto contante waarde van € 0.

De kostprijsdekkende gebruikersvergoeding is over de gehele exploitatieperiode constant, wat inhoudt dat de vergoeding niet wordt geïndexeerd. Per sportveld is het investeringsjaar immers verschillend of onduidelijk. Een constante, niet-geïndexeerde vergoeding geeft dan een zuiverder beeld. Ten slotte dient opgemerkt te worden dat de gebruikersvergoedingen exclusief 6% btw zijn.