Notitie bepaling huur voor fitnesscentra en sportkantines bij sporthallen.

Volgens bestaande overeenkomsten neemt de gemeente de door Tolner/Alink gerealiseerde aanbouwen van bedrijfsruimten aan sporthal de Kamp over in resp. 2010 en 2013. De bepaling van de koopsom - en de daaruit voortvloeiende toekomstige huur - is niet eenvoudig.
De gemeente heeft taxateur Noorderstate opdracht gegeven in alle redelijkheid een koopsom en daaruit voortvloeiende huursom te bepalen. Ook Alink/ Tolner hebben Zadelhoff taxateurs benoemd. Beide hebben de opdracht gekregen om een voor alle partijen acceptabele koop- en huursom vast te stellen.
Over de overnamesommen waren taxateurs het vrij snel eens, maar niet over de toekomstige huursommen. Volgens (de intentie van) de gesloten overeenkomsten met Alink/Tolner worden de kapitaallasten van de overnamesommen doorberekend in de toekomstig verschuldigde huur.

Volgens onze taxateur resulteert dat in de volgende huursommen:

-	bestaande sportkantine + vergroting 1999	€ 15.468,--
-	bestaande fitnessruimte + vergroting 1999	€ 9.850,--
-	aanbouw 2003 tbv fysiotherapie en fitnesszaal	€ 18.600,--
-	totale huur	€ 43.918,--

Deze huren komen neer op een huursom van € 50,-- en € 70,-- per m2 bvo voor resp. fitnesscentrum Alink en sportkantine Tolner. Prijzen zijn inclusief energie en water.
De huursommen zijn behoorlijk hoger dan wat partijen nu aan huur betalen **(zie bijlage 1**).

De vraag is dan: zijn deze huursommen redelijk tegen de achtergrond van het gemeentelijk beleid?

Darvoor is het volgende van belang:
- Is het exploiteren van een sportkantine/ fitnesscentrum een bedrijfsmatige of gesubsidieerde activiteit?
- Welke methodiek heeft de gemeente om daarvoor een prijs vast te stellen?

1. Bedrijfsmatige activiteit?

Sinds de jaren negentig werd steeds meer duidelijk dat fitnesscentra op commerciële basis te exploiteren zijn. In de loop der jaren zijn ontstaan.
- Health en Budo te Zuidlaren
- Sportrade te Eelde Paterswolde
- FGT te Tynaarlo

Daarnaast huisvest ook de gemeente fitnesscentra in gemeentelijke sportaccommodaties:
- “Sport en Fitnessclub De Marsch” in de sporthal De Marsch te Eelde-Paterswolde.
- “Fit 4 You” in sporthal De Kamp te Vries

Voorts zijn in de gemeentelijke sporthallen sportkantines verhuurd als bedrijfsruimte.
De verhuur van de kantine sporthal De Zwet is één op één gegund aan werkvoorzieningschap Alescon; die van sporthal De Marsch aan Polling en die van De Kamp aan Tolner.

De huurprijzen voor Fitnesscentrum en de sportkantine De Marsch zijn bepaald bij openbare inschrijving in 2002. Een ieder heeft de kans gehad in te schrijven op de huur van de sportkantine De Marsch, fitnesscentrum De Marsch en het beheer- en schoonmaak van sporthallen de Marsch. De prijzen voor kantine en fitnesscentrum De Marsch zijn *in de markt* bepaald en behoorlijk hoger dan de toekomstige huren die Alink/Tolner volgens voorstel verschuldigd zijn.

Vastgesteld kan worden dat de verhuur van kantines in sporthallen en fitnesscentrum in de markt kan en moet plaatsvinden. Er is sprake van een bedrijfsmatige activiteit.
Indien dat niet gebeurt, dan is heeft dat alle schijn van staatssteun. En dat is iets wat de gemeente zeker niet moet willen.

Conclusie: verhuur van bedrijfsruimte behoort plaats te vinden in de markt door aanbesteding/ marktwerking.

2. Gemeentelijk Beleid inzake tarieven.

Feitelijk is openbare aanbesteding van verhuur van bedrijfsruimte in/aan sporthal De Kamp nu niet aan de orde. De bedrijfsruimte is verhuurd aan Alink/ Tolner. In (overname)overeenkomsten is geregeld tegen welke prijs de gemeente de aanbouwen overneemt en welke toekomstige huursommen daarbij behoren.

Een kader om te beoordelen of de voorgestelde huren redelijk zijn of niet, is het Maatschappelijk Vastgoedbeleid". Het college heeft in 2009 het "Maatschappelijk Vastgoed Beleid" vastgesteld. Hierin is de methodiek voor het vaststellen van kale huur bepaald ofwel de kosten die de gemeente heeft voor het instandhouden van het gebouw.

De huursommen voor op basis van MVG-database zijn als volgt:
- huursommen voor de sporthal De Kamp bedragen € 40,-- per m2 bvo. Hierin zijn niet begrepen de kosten van energie- en water. Indien deze meegenomen worden dan bedraagt – uitgaande van een opslag van € 15,-- de huur € 55,-- per m2.
- Bouwkunde geeft echter aan dat in het MVG nog geen rekening is gehouden met kapitaalinvesteringen verbonden aan de aankoop van de aanbouwen. Als dat meegenomen wordt gaat de huur per m2 nog eens omhoog. De prijs gaat dan al gauw naar € 100,-- per m2 kale huur.

De voorgestelde huren van € 50,-- en € 70,-- per m2 bvo voor resp. fitnesscentrum Alink en sportkantine Tolner (prijzen inclusief energie en water) zijn volgens Bouwkunde aan de lage kant **(bijlage 2 en 3).**

3. Samenvatting en Conclusie.

De huurprijzen voor dhrn. Alink/ Tolner zijn nu laag. Dat geldt in het bijzonder voor de huur die Alink thans verschuldigd is: namelijk € 1.807,-- inclusief energie/ water. De kosten voor energie/ waterverbruik van dit pand overstijgen alleen al het bedrag van € 1.807,--. Dat betekent dat Alink nu het gebouw om-niet in gebruik heeft als bedrijfsruimte voor fitness.

De totale huur zal moeten worden opgetrokken naar een meer reëel niveau. Alleen al om de verdenking van Staatssteun en concurrentievervalsing te vermijden.
Alleen al om precedentwerking naar andere belangstellenden voor bedrijfsruimten te kunnen tegengaan.
De huurprijsbepaling door Noorderstaete leidt tot huurprijzen inclusief water- en energie van € 70,-- per m2 bvo voor Tolner en € 50,-- per m2 bvo voor Alink.

De voorgestelde huren van € 50,-- en € 70,-- per m2 bvo voor resp. fitnesscentrum Alink en sportkantine Tolner (prijzen inclusief energie en water) zijn volgens Bouwkunde aan de lage kant

Conclusie:
Zowel de toekomstige huurprijzen voor Tolner als Alink zijn nog steeds relatief laag. Dat wordt gerechtvaardigd door de historisch gegroeide situatie. Bij opzegging van huur zullen bedrijfsruimten zijnde sportkantines en fitnessruimten door marktwerking en aanbesteding worden bepaald.