

Naam: W.S. Karperien
Datum: 18 april 2023
Eenheid/Programma: Eenheid Concernzaken

Collegevoorstel

Onderwerp	Lagere huurverhoging maatschappelijk vastgoed en sportaccommodaties
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	n.v.t.

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Het college besluit de huuraanpassing 2023 voor maatschappelijk vastgoed en sportaccommodaties te verlagen van 14,5% naar 4,1%. Hiermee komt de verhoging meer in lijn met de verwachte huurverhoging van 3% uit de programmabegroting 2023. De financiële effecten van deze lagere huurverhoging worden betrokken bij het opstellen van de najaarsrapportage en programmabegroting 2024.

Voorgesteld besluit

1. De huuraanpassing voor het verhuur van maatschappelijk vastgoed en sportaccommodaties per 1 januari 2023 te verlagen van 14,5% naar 4,1%.
2. De financiële effecten van deze lagere huurverhoging te betrekken bij het opstellen van de najaarsrapportage 2023 en de programmabegroting 2024.

Inleiding

Verhuur niet-woningen

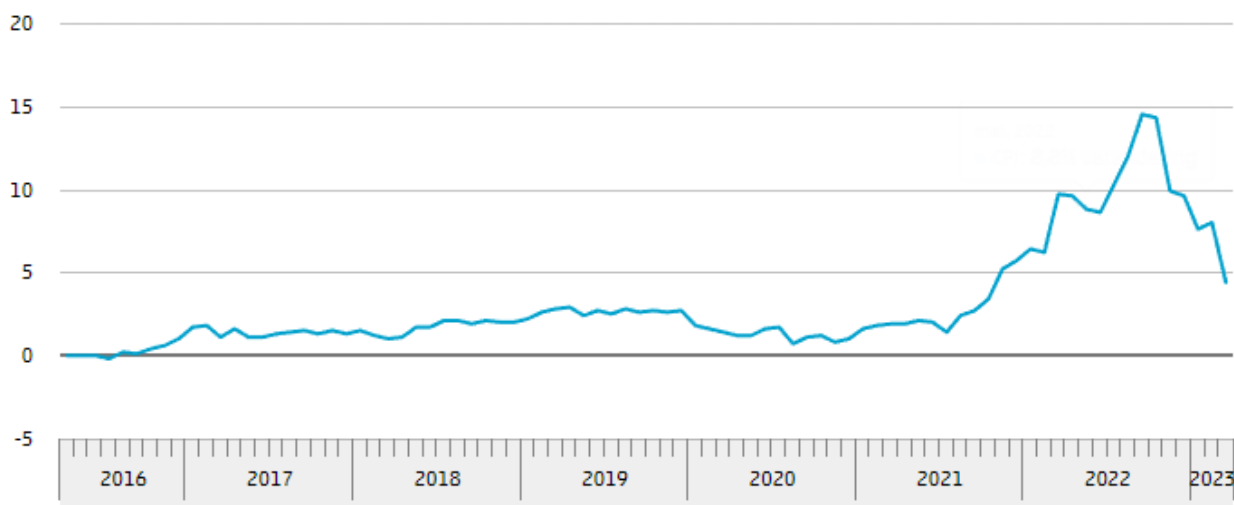
De gemeente is eigenaar van panden die niet worden gebruikt als woningen, de zogenaamde niet-woningen. Deze panden (of delen van panden) worden vaak verhuurd aan maatschappelijke instellingen zoals het Sportbedrijf Almelo, Tactus verslavingszorg en Kaliber Kunstenschool. De meeste huurders zijn ook subsidiepartners van de gemeente. Zoals gebruikelijk worden de huren jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijs index (CPI). De CPI meet de prijsontwikkeling van (bijna) alle goederen en diensten die de consument aanschaf.

Jaarlijkse huuraanpassing

De huurders ontvangen jaarlijks een brief met daarin de aanpassing van de huur. De huuraanpassing vanaf 1 januari 2023 wordt berekend over het tijdvak tussen september 2021 en september 2022. Juist in september 2022 was de CPI op het hoogtepunt, namelijk 14,5% hoger t.o.v. een jaar eerder. Zie de grafiek hieronder voor het verloop van CPI vanaf 2016 tot en met maart 2023.

Consumentenprijzenindex (CPI)

% verandering t.o.v. een jaar eerder



Enkele huurders van de panden hebben gezien de uitzonderlijk hoge CPI-inflatie verzocht om de huurverhoging te heroverwegen.

Beoogd effect

Reële huurprijzen voor gemeentelijke niet-woningen.

Argumenten voor

1.1 *Het meetmoment in september viel samen met de piek in inflatie.*

De CPI-inflatie in Nederland is tussen september 2022 en februari 2023 gedaald van 14,5% naar 8,0%. Het betreft hier de inflatie zoals die momenteel wordt gemeten in de officiële CPI. Omdat het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) bij de berekening van de energieprijzen in de CPI alleen kijkt naar de prijzen van nieuwe energiecontracten, geeft de officiële CPI in de huidige situatie een enigszins vertekend beeld van de gemiddelde inflatie die huishoudens daadwerkelijk (hebben) ervaren. Het CBS werkt aan een nieuwe methode voor het meenemen van energieprijzen in de CPI. In de nieuwe methode houdt het CBS rekening met huishoudens met vaste energiecontracten. Op basis van de onderzoeksresultaten leidt de nieuwe methode tot een daling van de CPI van 14,5% naar circa 8% in september 2022 t.o.v. een jaar eerder.

1.2 *De verlaagde indexatie van 4,1% is overeenkomstig de maximale indexatie voor de vrije sector huurwoningen.*

De maximale jaarlijkse huurprijsverhoging van de vrije sector huurwoningen is in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgelegd en gesteld op inflatie + 1 procentpunt. In verband met de in 2022 fors gestegen inflatie is voor 2023 de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte aangevuld. Kern van de wijziging is dat indien de loonontwikkeling lager is dan de inflatie, er wordt afgeweken van de systematiek waarin de maximaal toegestane jaarlijkse huurprijsverhoging gelijk is aan inflatie + 1 procentpunt; in plaats daarvan geldt dan dat de maximaal toegestane jaarlijkse huurprijsverhoging gelijk is aan de loonontwikkeling + 1 procentpunt. De loonontwikkeling was in 2022 3,1%, waardoor de maximale huurverhoging uitkomt op 4,1%.

1.3 *Het verhuur van maatschappelijk vastgoed en sportaccommodaties is aangemerkt als Diensten van Algemeen Economisch belang.*

Dit houdt in dat de gemeente voor deze partijen niet de integrale kosten hoeft door te berekenen en dus een lagere huurverhoging kan invoeren.

Kanttekeningen

1.1 Een indexatie van 4,1% is onderbouwd, maar er zijn meer mogelijkheden.

Bij *argument voor 1.1* werd al gerefereerd aan de nieuwe meetmethode door het CBS. Wanneer de nieuwe methode gebruikt zou zijn, dan zouden de huren met ongeveer 8% worden verhoogd. Dit percentage is nog steeds fors hoger dan de 3% indexatie die aan subsidiepartners zijn toegekend in de programmabegroting 2023.

1.2 De voorgestelde huurverlaging biedt subsidiepartner die niet huren van de gemeente geen oplossing.

Subsidiepartners die niet van de gemeente huren worden mogelijk geconfronteerd met een hogere huuraanpassing dan 4,1%. Dit zou kunnen leiden tot de vraag waarom zij niet worden gecompenseerd voor de hoge inflatie.

1.3 Er wordt afgeweken van contractuele afspraken

Huurders en gemeente hebben in de afgesloten huurovereenkomsten afspraken gemaakt over de indexatie van huren. Van deze afspraken wordt nu afgeweken. Het betreft een eenmalige afwijking van de gemaakte afspraken als gevolg van uitzonderlijke omstandigheden die in redelijkheid door beide contractpartijen niet konden worden voorzien.

Kosten, opbrengsten en dekking

De financiële gevolgen van dit voorstel zijn op het moment van besluitvorming maar gedeeltelijk inzichtelijk. In de begroting 2023 is rekening gehouden met een huurverhoging van 3% voor 2023. Dit zou betekenen dat ondanks de lagere huurverhoging de huuropbrengsten toch hoger zijn dan primair begroot. Maar tegenover de baten (huuropbrengsten) staan ook kosten die wij als verhuurder maken, zoals onderhoudskosten en kapitaallasten. Bij deze kosten is per pand, met uitzondering van de kapitaallasten, niet eenvoudig vast te stellen wat de prijsstijging is. De onderhoudskosten zijn bijvoorbeeld voor een groot deel afhankelijk van het jaar van grootonderhoud. De kapitaallasten staan daarentegen vast en zijn niet inflatiegevoelig. De exacte impact op het financieel meerjaren perspectief is met de voorliggende besluitvorming moeilijk te bepalen.

In het kader van het voornemen om te komen tot een kostenprijsdekkende huur van gemeentelijk vastgoed wordt de vastgoedbegroting in 2023/2024 tegen het licht gehouden en opnieuw ingericht. Dit moet het mogelijk maken om zowel baten- en lastenontwikkeling binnen de vastgoedbegroting op een gedetailleerder niveau te volgen.

Uitvoering

Na het besluit van het college zullen de huurder een nieuwe brief ontvangen met de aangepaste huurverhoging.

Bijlagen

Berekening nieuwe huurprijzen (INT-87953)

Procesinformatie

Intern overleg

Het voorstel is besproken met vastgoed en de strategisch adviseur audit en control

Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is besproken met wethouder Van Rees.

Directie-advies

Niet van toepassing.

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Reguliere persconferentie.