



Onderwerp Invoering Kostprijsdekkende huur	
Nummer	2020/517614
Portefeuillehouder	Botter. J.
Programma/beleidsveld	7.2 Algemene dekkingsmiddelen
Afdeling	VG
Auteur	Winkel, A.J.
Telefoonnummer	023-5113903
Email	awinkel@haarlem.nl
Kernboodschap	Berekenen en invoeren van de kostprijsdekkende huur (hierna KPDH) voor de maatschappelijke objecten waarvan actuele huur hoger is dan de berekende KPDH.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling. Bij de besluitvorming over de KPDH, zoals besproken in de vergadering van Commissie Ontwikkeling op 28 november 2019, is er ingestemd met het uitgangspunt dat er door de invoering van KPDH alleen sprake kan zijn van huurverhogingen en niet van verlagingen. Bij de bespreking is de toezegging gedaan om naast het effect van huurverhogingen ook het effect van de huurverlagingen in beeld te brengen.
Relevante eerdere besluiten	<p>Nota verhuurbeleid (2013/293144), vastgesteld in de raadsvergadering van 21 november 2013.</p> <p>Vastgoednota Haarlem (2018/049829), zoals besproken in de commissie Ontwikkeling van 22 februari 2018.</p> <p>Invoering kostprijsdekkende huur (2019/759001), zoals besproken in de commissie Ontwikkeling van 28 november 2019.</p>
Besluit College d.d. 2 juni 2020	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ul style="list-style-type: none">• Naast het verhogen van de KPDH voor alle objecten waarvan de KPDH hoger is dan de huidige huur, ook de huren van de objecten waarvan de KPDH lager is dan de actuele huur, de huur te verlagen ad € 50.704 per jaar ten laste van het product Vastgoed en te verwerken bij de Programmabegroting 2021.• Van de contracten die een subsidierelatie kennen wordt de subsidie

	verminderd met het bedrag van de huurverlaging.
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> de secretaris, de burgemeester, </div>

1) Inleiding

Bij de besluitvorming over de KPDH op 15 oktober 2019, is er ingestemd met het uitgangspunt dat er door de invoering van KPDH alleen sprake kan zijn van huurverhogingen en niet van verlagingen. Bij de bespreking in de Commissie Ontwikkeling op 28 november 2019 is de toezegging gedaan om naast het effect van huurverhogingen ook het effect van de huurverlagingen in beeld te brengen. Deze inventarisatie heeft geleid tot het nemen van een nieuw besluit.

2) Besluitpunten College.

- Naast het verhogen van de KPDH voor alle objecten waarvan de KPDH hoger is dan de huidige huur, ook de huren van de objecten waarvan de KPDH lager is dan de actuele huur, de huur te verlagen ad € 50.704 per jaar ten laste van het product Vastgoed en te verwerken bij de Programmabegroting 2021.
- Van de contracten die een subsidierelatie kennen wordt de subsidie vermindert met het bedrag van de huurverlaging.

3) Argumenten

Voldoen aan eerdere toezeggingen.

Om aan de vraag van de commissie te voldoen heeft een inventarisatie plaatsgevonden waarbij de KPDH per object per 01 januari 2020 is afgezet tegen de actuele huur. Uit de inventarisatie is gebleken dat er nu nog slechts 8 contracten zijn waarvan de huur verhoogd moet worden. Daarnaast is gebleken dat er 14 contracten zijn die in aanmerking komen voor een huurverlaging. Van de 14 contracten zijn er 7 die een subsidie relatie kennen.

Uniformiteit.

Door ook huurverlagingen toe te passen bij de implementatie KPDH wordt er uniformiteit verkregen voor alle contracten en niet allen voor de contracten die een huurverhoging kennen.

Financiën

Een belangrijke reden dat er huurovereenkomsten zijn met een hogere huur dan de nieuw berekende KPDH is dat er objecten zijn die voor een groot gedeelte zijn afgeschreven waardoor de invloed van kapitaalslasten in de KPDH-berekening gering zijn. Het verlagen van de huren waar dit van toepassing is, heeft wel gevolgen op de gemeentelijke begroting. Deze gevolgen



treden op wanneer er bij deze contracten verhuringen zitten aan partijen die geen of niet volledige subsidie ontvangen. In deze gevallen blijven de kosten gelijk, maar dalen de inkomsten waardoor een negatief effect ontstaat. Het gaat hier om 7 contracten die een totale verlaging van de huuropbrengsten Vastgoed kennen van € 50.704 per jaar. Dit effect is dus zeer beperkt te noemen.

De overige huurverlagingen zijn budgetneutraal, omdat deze worden gecompenseerd door het verlagen van de subsidie door de beleidsafdelingen met hetzelfde bedrag. Het gaat hier om 7 contracten die een verlaging kennen van € 320.524 per jaar.

Communicatie

Met de betrokken beleidsafdelingen en de huurders van het gemeentelijke vastgoed vindt afstemming over de gevolgen plaats na besluitvorming over de invoering. Met de afdeling Cultuur, merendeel van de contracten, heeft al afstemming plaats gevonden.

4) Gehanteerde uitgangspunten:

- In de analyse zijn alleen de contracten meegenomen die nog niet verhuurd zijn tegen KPDH (dus bijvoorbeeld de podia, de sportobjecten die door SRO beheerd worden, en de scholen die verhuurd worden tegen een huur bepaald door het bekostigingsstelsel, komen hierin niet voor). Om een beeld te geven, op dit moment zijn al circa 129 contracten kostprijsdekkend opgesteld. Dit vertegenwoordigt een huursom van circa € 10,5 miljoen per jaar.
- In deze analyse zijn niet de contracten voor openbare fietsenstallingen en openbare parkeergarages meegenomen. De openbare parkeergarages worden beheerd door Spaarnelanden en hiervoor wordt geen huurprijs betaald. De bewonersgarages zijn kostprijsdekkend verhuurd. De buurtfietsenstallingen worden aan Haarlem Fietsstad verhuurd tegen een vergoeding in natura (onderhoud).
- In deze analyse is geen ambtenarenhuisvesting meegenomen (inclusief havendiensten, NME en begraafplaatsen). Hier wordt geen huur voor in rekening gebracht.
- In de analyse is alleen het strategische vastgoed meegenomen dat aangehouden wordt voor maatschappelijke doeleinden.
- Wanneer er voor strategisch vastgoed een markthuur wordt gevraagd, dus niet maatschappelijk verhuurd, is zo'n contract ook niet meegenomen.
- De huren bij de inventarisatie zijn bepaald per 01 januari 2020.

5) Uitvoering

Aangezien uit de inventarisatie is gebleken dat er slechts een gering aantal contracten moeten worden omgezet voor de portefeuilles Cultuur, Welzijn en Sport blijft de planning ongewijzigd. Het 2^e halfjaar van 2020 wordt door Vastgoed gebruikt om afstemming met de beleidsafdelingen te zoeken waarna de contracten in 2021 kunnen worden omgezet. Bij het aangaan van de nieuwe

uurcontracten worden de definitieve huren bepaalt. Deze kunnen afwijken van de berekende huren i.v.m. een jaarovergang en het verwerken van de nieuwe jaarlijkse parameters.

6) Bijlage

- Overzicht contractenverlagingen implementatie KPDH