

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Onderwerp</p> <p>Nota Verhuurbeleid</p> | <p>Bestuurlijk behandelvoorstel (2013/293144)</p> <p>STZ/VG</p> |
| <p>Collegebesluit</p> <p>Het college stelt de raad voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De nota Verhuurbeleid vast te stellen. 2. Voor maatschappelijk vastgoed gefaseerd en clustergewijs een tenminste kostprijs dekkende huur in te voeren. 3. Het besluit heeft geen financiële consequenties. 4. Na besluitvorming worden de betrokken huurders geïnformeerd over het implementatietraject. 5. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht. | <p>Auteur: Commandeur, L.</p> <p>Email: lcommandeur@haarlem.nl</p> <p>Telefoonnr 023-5115626</p> |
| <p>Samenvatting/Doel/grond besluit</p> <p>De gemeente Haarlem heeft een vastgoedportefeuille van ruim 400 objecten. De portefeuille bestaat overwegend uit maatschappelijk vastgoed-objecten De gemeente heeft het merendeel van deze objecten verhuurd. Om tot een effectieve en efficiënte wijze van verhuren te komen is de nota verhuurbeleid opgesteld. Kern van deze nota is het uniformeren en kostprijsdekkend maken van de huurcontracten voor maatschappelijk vastgoed. Het vaststellen van de nota Verhuurbeleid is een bevoegdheid van de gemeenteraad van Haarlem. De commissie Ontwikkeling wordt van dit besluit in kennis gesteld overeenkomstig artikel 4 protocol actieve informatieplicht.</p> | <p>B&W vergadering</p> <p>Vergadering BenW d.d. 1-10-2013</p> <hr/> <p>Bijlagen</p> |

Raadsstuk

Onderwerp: Nota Verhuurbeleid

Reg.nummer: 2013/293144

1. Inleiding

De gemeente Haarlem heeft een vastgoedportefeuille van ruim 400 objecten.

De portefeuille bestaat overwegend uit maatschappelijk vastgoed-objecten

De gemeente heeft het merendeel van deze objecten verhuurd.

Om tot een effectieve en efficiënte wijze van verhuren te komen is de nota verhuurbeleid opgesteld. Kern van deze nota is het uniformeren en kostprijsdekkend maken van de huurcontracten voor maatschappelijk vastgoed.

2. Voorstel aan de raad

1. De nota Verhuurbeleid vast te stellen;
2. Voor maatschappelijk vastgoed gefaseerd en clustergewijs een tenminste kostprijs dekkende huur in te voeren.

3. Beoogd resultaat

De nota Verhuurbeleid heeft tot doel te komen tot een effectieve en efficiënte wijze van verhuren van gemeentelijk vastgoed. Kern van deze nota is het uniformeren en het tenminste kostprijsdekkend maken van de huurcontracten voor maatschappelijk vastgoed.

4. Argumenten

Er zijn verschillende argumenten die hebben geleid tot het opstellen van een nota Verhuurbeleid:

1. momenteel zijn er veel verschillende soorten contracten hetgeen niet bevorderlijk is voor de overzichtelijkheid en de transparantie;
2. de berekening van de huurprijs is niet uniform en leidt nog niet in alle gevallen tot een kostprijs dekkende huur;
3. het niet volledig doorrekenen van alle exploitatiekosten in de huur leidt tot vormen van indirecte en verborgen subsidiëring hetgeen uit een oogpunt van rechtmatigheid, doelmatigheid en transparantie niet langer als wenselijk wordt beschouwd.

5. Kanttekeningen

De nota is gebaseerd op het gefaseerd uniformeren van de huurcontracten en het invoeren van een tenminste kostprijs dekkende huur voor maatschappelijk vastgoed. Hierbij dienen de volgende kanttekeningen gemaakt te worden:

- om tot vaststelling van een kostprijs dekkende huur te kunnen komen is het noodzakelijk dat er een betrouwbaar en degelijk beeld bestaat over de toekomstige exploitatiekosten met inbegrip van de onderhoudskosten;
- het invoeren van de nieuwe uniforme kostprijs dekkende huurcontracten kan uitsluitend gefaseerd plaatsvinden over een langere periode, omdat dit afhankelijk is van de afzonderlijke expiratedata van de lopende huurcontracten;
- het op termijn beëindigen van het verstrekken van indirecte subsidies (in de vorm van huurcontracten die niet-kostprijsdekkend zijn) kan een leiden tot een opwaartse druk op de aanvragen voor huisvestingssubsidies bij de verschillende beleidsafdelingen;
- indien organisaties geconfronteerd worden met een kostprijsdekkende huur kan dit een stimulans zijn om efficiënter om te gaan met ruimtegebruik;

- door een efficiënter ruimtegebruik van het maatschappelijk vastgoed kunnen vastgoed objecten vrijkomen;

6.Financiën

In de huidige situatie is in de meeste gevallen sprake van verkapte subsidies. Gebruikers van maatschappelijk vastgoed betalen een huurprijs die onder de kostprijsdekkende huur ligt.

In de nieuwe situatie wordt bij de huurder de kostprijsdekkende huur in rekening gebracht. Dat betekent een toename van de huurbaten bij Vastgoed. Ter compensatie van deze huurverhoging kan besloten worden de huurder voor de (volledige) huurverhoging een huursubsidie te verstrekken. Dat betekent dus een verhoging van de lasten binnen de diverse programma's. Per saldo is het een tenminste financieel neutrale operatie maar de totale begroting van de gemeente Haarlem neemt wel toe (baten en lasten worden verhoogd).

7. Uitvoering

Na vaststelling van de nota Verhuurbeleid zal er een plan van aanpak opgesteld worden voor de verdere implementatie. Hierbij zal intensief aandacht besteed worden aan de interne en de externe communicatie.

8. Bijlagen

Bijlage verhuurbeleid

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

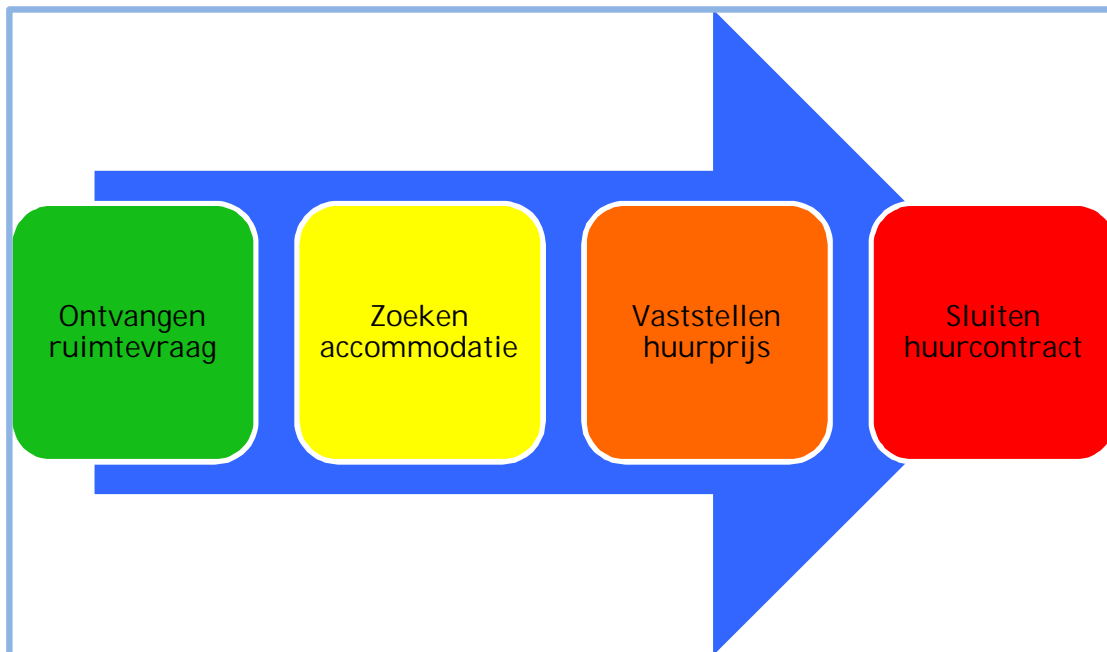
1. De nota Verhuurbeleid vast te stellen;
2. Voor maatschappelijk vastgoed gefaseerd een tenminste kostprijs dekkende huur in te voeren;

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

NOTA VERHUURBELEID GEMEENTE HAARLEM



14 oktober 2013

NOTA VERHUURBELEID GEMEENTE HAARLEM

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
 - 1.1. Uitgangspunten en definities
 - 1.2. Definities marktconforme en kostprijsdekkende huur en leegstand
 - 1.3. Definities typen vastgoedobjecten
 - 1.4. Matrix verhuurgrondslagen en typen vastgoedobjecten
 2. Doelstellingen gemeentelijk vastgoed
 - 2.1. Relatie verhuurbeleid met gemeentelijke doelstellingen
 - 2.2. Relaties verhuurbeleid, subsidiebeleid en exploitatiebeleid
 3. Overeenkomsten
 - 3.1. Huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd
 - 3.2. Tijdelijke huurovereenkomsten
 - 3.3. Verhuur groenstroken
 - 3.4. Woonschepen
 - 3.5. Kraak en anti kraak
 - 3.6. Onderhuur
 - 3.7. Bijzondere overeenkomsten
 - 3.7.1. SRO
 - 3.7.2. Onderwijs
 4. Huurprijsbeleid
 - 4.1. Marktconforme huur
 - 4.2. Kostprijsdekkende huur
 - 4.3. Uitgangspunten kosten
 - 4.4. Uitgangspunten opbrengsten
 5. Communicatie
 6. Plan van aanpak
 7. Samenvatting
- Bijlage 1. ROZ-model
Bijlage 2. Model berekening kostprijsdekkende huur

1. Inleiding

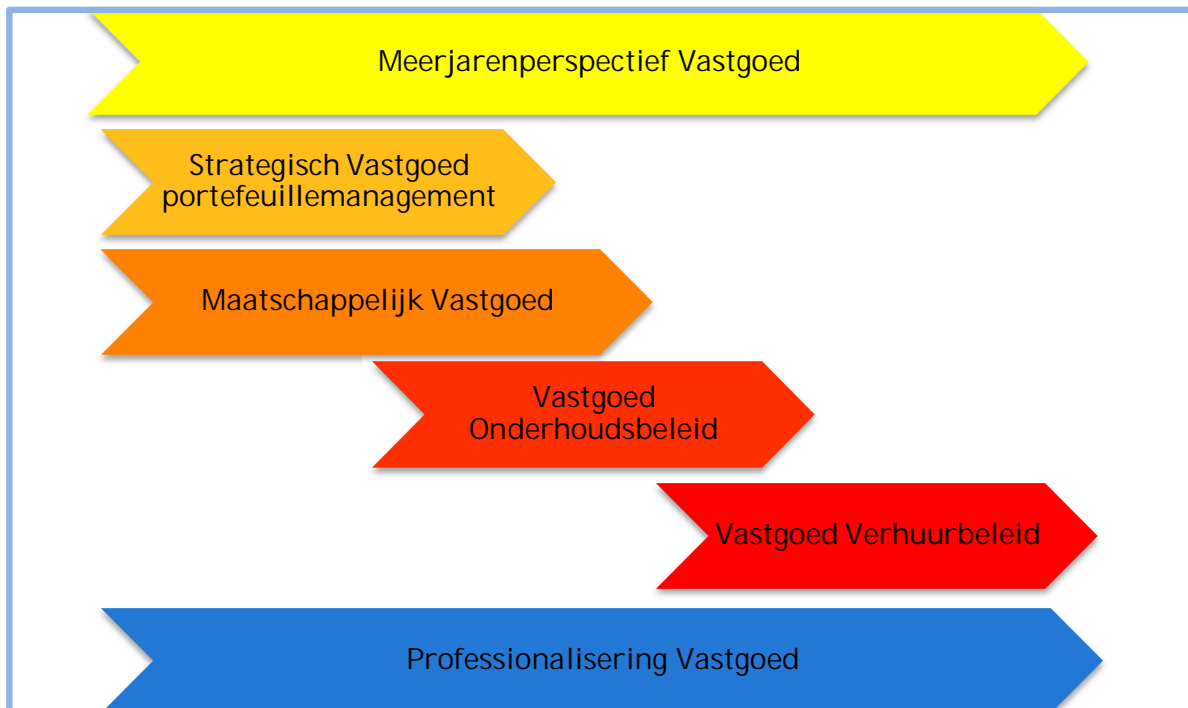
De gemeente Haarlem heeft een omvangrijke vastgoedportefeuille die voor een groot deel ten dienste staat van maatschappelijke functies. In het kader van een heroriëntatie op haar taken heeft de gemeente Haarlem besloten om de vastgoedportefeuille kritisch door te lichten. Vastgoedobjecten die niet langer een strategische functie vervullen, worden op termijn afgestoten. De gemeente Haarlem wil de objecten die zij (nog) in eigendom heeft zo verantwoord mogelijk verhuren. In deze nota wordt beschreven op basis van welke uitgangspunten het verhuurbeleid van de gemeente Haarlem is opgesteld.

De gemeente Haarlem heeft besloten tot professionalisering van het vastgoedbeheer. Om dit te realiseren zijn er onder andere de volgende parallele trajecten in gang gezet:

- visie en verdere ontwikkeling van portefeuillemanagement;
- ontwikkeling van onderhoudsbeleid;
- optimalisering organisatorische aspecten;
- visie op het meerjarenperspectief vastgoed.

In samenhang met deze trajecten heeft de gemeente Haarlem besloten om ook het verhuurbeleid te actualiseren. Deze nota is een vervolg op de vigerende nota grondbeleid uit 2006 en vervangt de delen daarin die betrekking op het verhuurbeleid van de gemeente Haarlem.

Op 16 mei is de nota Maatschappelijk Vastgoed door de gemeenteraad vastgesteld. In de nota Verhuurbeleid worden de uitgangspunten van de nota Maatschappelijk Vastgoed verder uitgewerkt. In de nota Verhuurbeleid wordt het door de raad vast te stellen kader beschreven voor de verhuuraspecten van gemeentelijk vastgoed. Erfpacht wordt niet in deze, maar in een afzonderlijke nota behandeld, omdat erfpacht een eigen regime kent.



Figuur 1. Globaal overzicht parallele ontwikkeltrajecten

In deze nota worden de verschillende aspecten van het verhuurbeleid nader uitgewerkt voor de specifieke situatie in Haarlem.

De nota Verhuurbeleid heeft tot doel:

1. de juiste match te bevorderen tussen vraag en aanbod, met oog op het zo effectief mogelijk inzetten van het gemeentelijk vastgoed;
2. het creëren van een haalbaar en wenselijk bekostigingsmodel
3. het verhuurbeleid helder te formuleren, zodat zowel intern, als extern duidelijkheid ontstaat over het te voeren beleid en de uitwerking daarvan. Dit is van belang voor de bevordering van de doelmatigheid, de rechtmatigheid en de transparantie.

Het vaststellen van het verhuurbeleid (incl. verhuurprijsbeleid) hangt nauw samen met het begrotingsbeleid van de gemeente en wordt daarom aan de raad voorgelegd. Het vaststellen van de individuele huurprijzen en het sluiten van contracten is in het duale stelsel een bevoegdheid van het college van B&W, die in Haarlem onder bepaalde voorwaarden is gemandateerd aan het hoofd van de afdeling Vastgoed.

Het vaststellen van het verhuurbeleid en het vaststellen van de verhuurprijzen zal uiteindelijk effect hebben op de huurprijzen die de huurders moeten gaan betalen.

Na de besluitvorming door het college van B&W en de gemeenteraad zal de verdere implementatie plaatsvinden. Het verhuurbeleid heeft ook duidelijke relaties met het gemeentelijk subsidiebeleid en het gemeentelijk exploitatiebeleid. In deze nota zullen deze relaties nader belicht worden.

In de voorliggende nota verhuurbeleid wordt het beleid vertaald in spelregels die concreet aangeven waar het om draait en die een leidraad vormen bij de verdere operationalisering en implementatie van het verhuurbeleid.

Doelstelling:

Het verhuurbeleid wordt vastgesteld met het oog op het zo transparant, effectief en rechtmatig mogelijk verhuren van gemeentelijk vastgoed ten dienste van de kerntaken van de gemeente Haarlem.

1.1. Uitgangspunten en definities

1.1.1. Uitgangspunten verhuurbeleid

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij de actualisering van het verhuurbeleid:

- het verhuren van objecten vindt zijn basis in de beleidsdoelstellingen van de gemeente Haarlem;
- de vastgoedportefeuille zal in de komende jaren teruggebracht worden tot een kernportefeuille van objecten die strategisch van belang zijn;
- het onderhoudsniveau van de vastgoedobjecten is bepaald op niveau 3 conform NEN 2767, dat wil zeggen sober en doelmatig;
- de huurprijzen dienen ten minste kostprijsdekkend te zijn;
- bij verhuur van gemeentelijke objecten zal gebruik gemaakt worden van uniforme huurovereenkomsten, waarin het Haarlemse verhuurbeleid is verwerkt.

Beslispunt 1.

De afdeling Vastgoed is verantwoordelijk voor de uitvoering van het gemeentelijk verhuurbeleid waarbij het accent gelegd wordt op het permanent verhuren van de strategische objecten en het tijdelijk verhuren van de niet-strategische objecten.

1.2. Definities marktconforme en kostprijsdekkende huur en leegstand

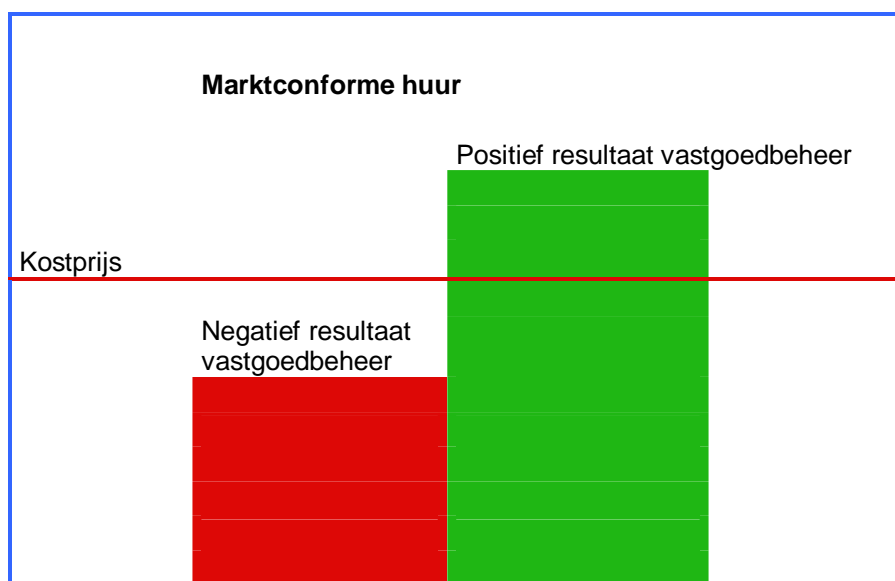
In deze nota worden de twee kernbegrippen "marktconform" en "kostprijsdekkend" veel gebruikt. Om die reden wordt hier in de inleiding een definitie gegeven van deze begrippen.

Een 'marktconforme huur' is een huur die in overeenstemming is met wat marktpartijen onder normale omstandigheden voor een vergelijkbaar vastgoedobject aan huur betalen. Deze prijs is afhankelijk van de bestemming, de fysieke gebruiksmogelijkheden, de staat van onderhoud, de ligging en de feitelijk markt c.q. economische situatie. Deze prijs wordt bepaald door middel van taxaties door deskundige en onafhankelijke taxateurs.

Een 'kostprijsdekkende huur' is een huur die gebaseerd is op de kosten die de eigenaar moet maken om het vastgoedobject gedurende de exploitatieperiode in stand te houden en te beheren. De prijs is afhankelijk van onder andere de kapitaallasten, de vaste lasten en de onderhoudskosten. De gemeente Haarlem heeft het kwaliteitsniveau van het onderhoud vastgesteld op conditiescore 3. Dat wil zeggen: sober en doelmatig. De kosten over de totale exploitatieperiode worden opgeteld en gedeeld door het aantal exploitatiejaren. Op die manier ontstaat er een gemiddelde van de jaarlijkse kosten. Dit gemiddelde wordt aangeduid als de kostprijsdekkende huur die aan de huurder in rekening wordt gebracht.

Als de marktconforme huur hoger is dan de berekende kostprijs dan geeft dat een positief effect op het financiële resultaat van de vastgoedportefeuille.

Als de marktconforme huur lager is dan de kostprijs dan geeft dat een negatief effect op het financiële resultaat van de vastgoedportefeuille.



Figuur 2. Verschillen ten opzichte van de kostprijsdekkende huur

Een kostprijsdekkende huur is in principe neutraal voor het beheer van de vastgoedportefeuille. Als de kostprijsdekkende huur lager is dan de marktprijs dan levert dat een voordeel op voor de huurder. Als de kostprijsdekkende huur hoger is dan de marktprijs dan levert dat een nadeel op voor de huurder. Een dergelijk vastgoedobject zal moeilijk verhuurbaar zijn, waardoor (tijdelijke) leegstand kan ontstaan. De inkomstenderving die hiervan het geval kan zijn, levert een negatief resultaat op voor het beheer van de vastgoedportefeuille.

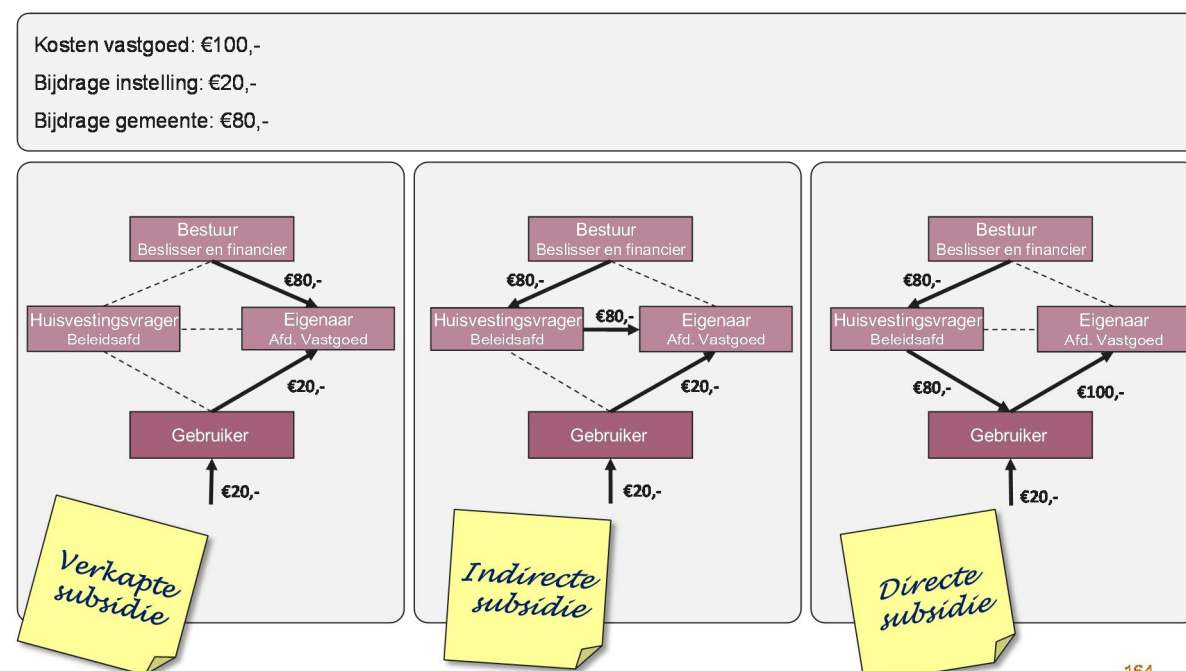


Figuur 3. Verschillen ten opzichte van de marktconforme huur

In de nota Maatschappelijk Vastgoed die op 16 mei 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld wordt met betrekking tot huur en subsidie het volgende opgemerkt:

“een scheiding tussen huur en subsidie is wenselijk om transparant te kunnen werken. Een kostprijsdekkende huur voor het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed moet worden gerekend. Wanneer de huurder de huur niet kan betalen, kan de huurder worden gesubsidieerd door de opdrachtgevende beleidsafdeling. Op deze wijze wordt subsidiëring via lagere huurprijzen voorkomen (verkapte subsidie) en vindt er alleen directe of indirecte subsidie plaats. “

Dit onderscheid kan als volgt weergegeven worden:



Figuur 4. Drie manieren van financiering

Tot slot kan melding gemaakt worden van het verhuren of in gebruik geven van “leegstaande vastgoedobjecten”

Deze situatie doet zich voor als de gemeente vastgoedobjecten in bezit heeft met het oog op toekomstige ontwikkelen. De tijdelijke huurcontracten die hiervoor afgesloten kunnen worden, zullen niet gebaseerd worden op een kostprijsdekkende huur of een marktconforme huur, maar op een gebruiksvergoeding. De reden hiervoor is dat deze objecten niet altijd in een onderhoudstoestand verkeren of gebracht worden die een hogere vergoeding zou rechtvaardigen.

1.3. Definitie typen vastgoedobjecten.

De hiervoor beschreven typen verhuurgrondslagen gelden voor verschillende typen vastgoedobjecten. Hieronder volgt een beschrijving.

- a. Objecten voor eigen bedrijfsvoering
Dit betreft objecten voor onder andere huisvesting van bestuur en ambtelijke organisatie, gemeentewerf etc.
- b. Objecten voor maatschappelijke doeleinden
Dit betreft objecten voor het faciliteren van instellingen op het gebied van maatschappelijke doeleinden zoals onderwijs, welzijn, cultuur, gezondheidszorg, sport etc.
- c. Overige eigendommen
Dit betreft objecten met een openbare functie zoals bouwwerken en gebouwen in de openbare ruimte
- d. Objecten niet bestemd voor kerntaken gemeente
Dit betreft objecten met overwegend (semi)commerciële functies zoals bedrijfspanden, winkels en kantoren, maar ook bijvoorbeeld kinderdagverblijven
- e. Objecten voor toekomstige ontwikkelingen
Dit betreft objecten die de gemeente in bezit heeft met het oog op toekomstige ontwikkelingen. Hiervoor worden tijdelijke maatwerkoplossingen gezocht om verloedering en kraak te voorkomen.

1.4. Matrix verhuurgrondslagen en typen vastgoedobjecten

De samenhang tussen verhuurgrondslagen en typen vastgoedobjecten leidt tot de volgende matrix.

| Kostprijsdekkende huur | Marktconforme huur | Leegstandswet |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">• Eigen bedrijfsvoering• Maatschappelijke doeleinden• Overige eigendommen | <ul style="list-style-type: none">• Niet voor kerntaken gemeente | <ul style="list-style-type: none">• Toekomstige ontwikkelingen |

Figuur 5. Matrix huurgrondslagen versus objecttypen

Bij deze matrix dient de kanttekening gemaakt te worden dat sommige objecten voor meerdere doeleinden ingezet kunnen worden. Zo kunnen schoolgebouwen bijvoorbeeld wisselend ingezet worden voor maatschappelijke doeleinden (onderwijs, cultuur etc.) en voor commerciële doeleinden (kinderopvang, sportschool etc.)

Beslispunt 2.

De aard van de objecten en de aard en duur van het gebruik bepalen of de huurvoorwaarden en de huurprijs een kostprijsdekkende of een marktconforme grondslag hebben.

2. Doelstellingen gemeentelijk vastgoed

2.1 Relatie verhuurbeleid met gemeentelijke doelstellingen

De gemeente is verantwoordelijk voor een groot aantal taken op het gebied van welzijn, onderwijs, sport en cultuur. Deze taken voert zij zoveel mogelijk uit in regie. Daarnaast heeft de gemeente ook eigen uitvoeringstaken waarvoor zij personeel in dienst heeft dat ook moet worden gehuisvest. Voor beide categorieën geldt dat de gemeente wel een rol heeft in het voorzien van mogelijkheden voor huisvesting, maar niet de plicht heeft om deze huisvesting zelf in bezit te hebben. De instellingen die actief zijn op de verschillende beleidsvelden zijn verantwoordelijk voor het dekken van de huur die zij moeten betalen. Alleen indien zij hiertoe niet of niet volledig toe in staat zijn, kan de gemeente de huisvestingskosten subsidiëren. De gemeenteraad beslist over wat de meest geschikte balans is tussen de subsidielast en het maatschappelijk rendement. In de nota Maatschappelijk Vastgoed die door de raad vastgesteld is op 16 mei 2013 is opgenomen dat:

“Om verkapte subsidie te voorkomen moet er een eenduidige methodiek van (kostendekkende) huurberekening worden ontwikkeld. Vervolgens kan, indien beleidsinhoudelijk wenselijk, subsidie worden verleend aan een huurder die niet of niet geheel in staat is de huur op te brengen.”

Relaties overige beleidsvelden

Naast het faciliteren van het gemeentelijk beleid op de terreinen sport, welzijn en cultuur streeft de gemeente er tevens naar om met haar vastgoedbeleid ook een bijdrage te leveren aan beleidsdoelstellingen op diverse andere gebieden.

In de nota Onderhoudsbeleid wordt beschreven welke relaties er zijn met andere specifieke beleidsvelden en hoe deze relaties operationeel verwerkt zullen worden. Dit betreft:

- Monumentenbeleid
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit
- Leefbaarheid
- Duurzaamheid en energiebeleid
- Ouderen en toegankelijkheid
- Inbraakveiligheid.

Deze beleidsvelden zullen betrokken worden bij de voorbereiding van de onderhoudswerkzaamheden. Voor aanvullende werkzaamheden zal extra dekking gezocht worden.

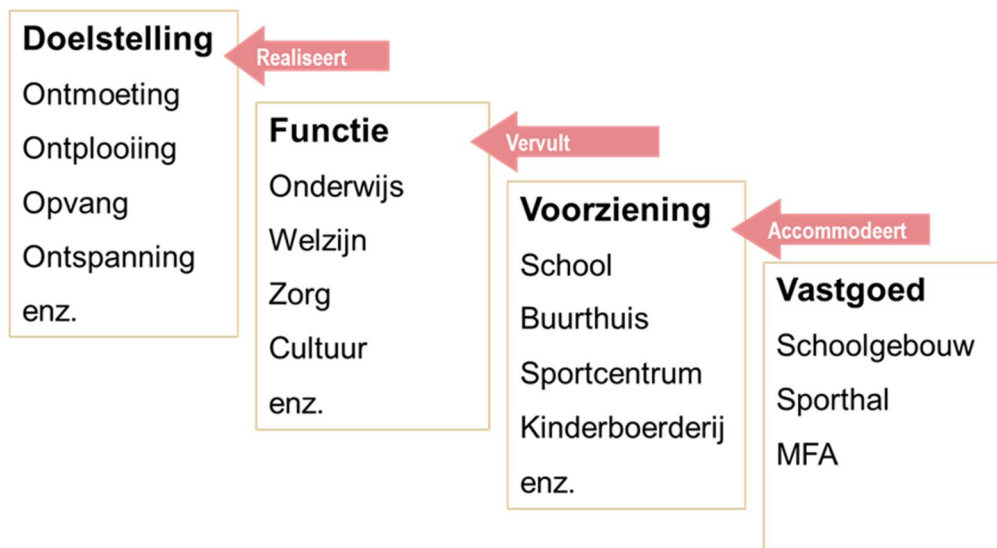


Figuur 6. Synergie met overige beleidsvelden

2.2 Relaties verhuurbeleid, subsidiebeleid en exploitatiebeleid

De gemeente Haarlem heeft met het vaststellen van de nota Strategisch vastgoedbeleid de fundamenten gelegd onder de toekomstige ontwikkeling van de vastgoedportefeuille. Een zorgvuldig opgebouwde vastgoedportefeuille is een belangrijke basis om tot een goede match van vraag en aanbod te komen om op optimale wijze de beleidsdoelstellingen van de gemeente te kunnen verwezenlijken. De vastgoedportefeuille is bepalend voor het aanbod dat de gemeente als huisvestingsaanbieder kan doen. Voor zover de gemeente zelf geen geschikte panden in portefeuille heeft, kan aan instellingen ook huisvestingssubsidie worden verleend voor panden die instellingen huren van andere huisvestingsaanbieders.

In de nota Maatschappelijk Vastgoed die op 16 mei 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld is het volgende schema opgenomen dat de relatie tussen vastgoed en doelstellingen zien:



Van Leent 2008 - Raadsmarkt Vastgoed 13 december 2012 in Haarlem

Figuur 7. Relaties tussen vastgoed en gemeentelijke beleidsdoelstellingen

Alvorens in te gaan op de verschillende relaties, volgen hier eerst de definities van de verschillende begrippen.

Definitie verhuurbeleid.

Onder verhuurbeleid wordt verstaan het beleid dat de gemeente voert met betrekking tot het verhuren van het gemeentelijk vastgoed. Hierbij zijn de volgende aspecten van belang:

- Aan wie wordt verhuurd? (doelgroepen)
- Hoe komt de match tussen vraag en aanbod tot stand?
- Welke voorwaarden worden in het contract opgenomen?
- Hoe wordt de huurprijs vastgesteld?
- Wat wordt afgesproken over eventuele subsidies?

In de nu voorliggende nota Verhuurbeleid gemeente Haarlem worden deze aspecten nader uitgewerkt.

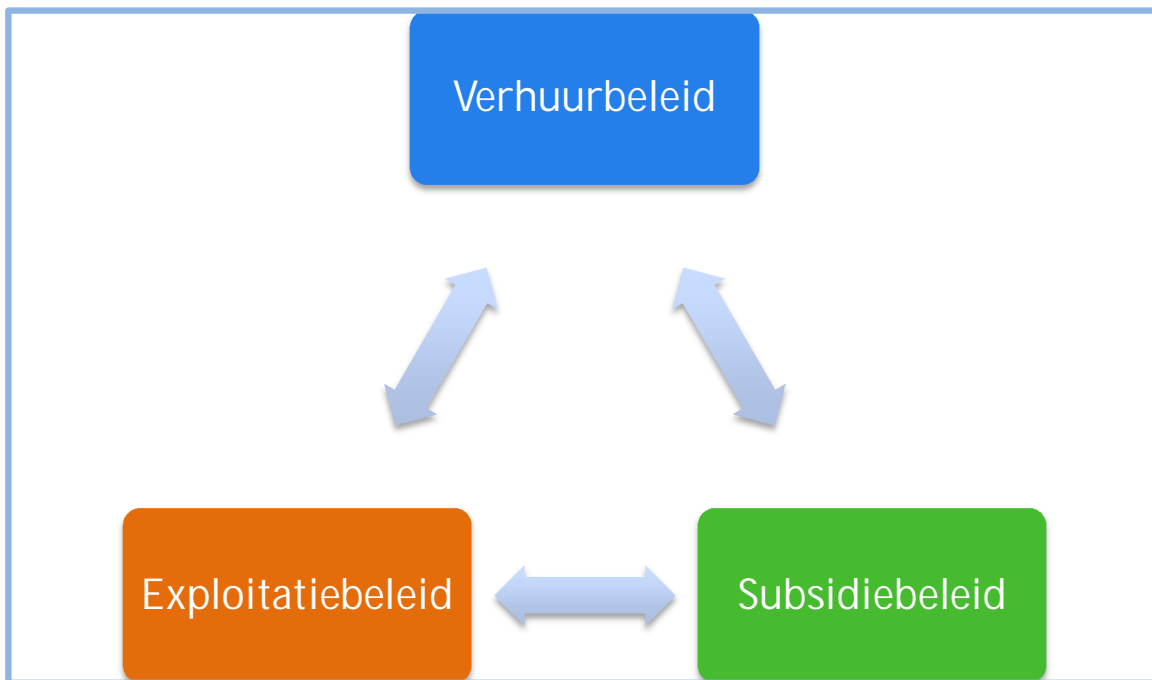
Definitie exploitatiebeleid

Onder exploitatiebeleid wordt verstaan het beleid dat de gemeente voert met betrekking tot de exploitatie van het gemeentelijk vastgoed. Naast de inkomsten uit verhuur, zoals hiervoor beschreven, heeft de gemeente ook kosten. Deze bestaan uit kapitaallasten (afschrijving en rente), overige vaste lasten, kosten voor algemeen beheer en kosten voor onderhoud. De verschillende onderhoudsaspecten zijn beschreven in de Nota Onderhoudsbeleid die recent door de gemeenteraad is vastgesteld. Het gaat hierbij met name om de volgende aspecten:

- Wat is het beoogde kwaliteitsniveau van onderhoud?
- Hoe wordt het onderhoud gemeten en uitgevoerd?
- Wat zijn de kosten van het onderhoud?
- Welke overige beleidsaspecten worden meegenomen? (duurzaamheid, veiligheid etc.)

Definitie subsidiebeleid

Onder subsidiebeleid wordt verstaan het beleid dat de gemeente voert met betrekking tot het subsidiëren van activiteiten en/of instellingen die bijdragen leveren aan het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Hierbij valt te denken aan Onderwijs, Zorg, Welzijn, Sport, Cultuur en Recreatie. Voor deze verzameling van doelstellingen wordt doorgaans de verzamelterm maatschappelijke doelstellingen gehanteerd. Naar analogie hiervan wordt het vastgoed dat de gemeente hiervoor inzet aangeduid met de term "maatschappelijk vastgoed".



Figuur 8. Relatieschema verhuur-, exploitatie- en subsidiebeleid

Hieronder wordt nader ingegaan op de verschillende relaties tussen het verhuurbeleid, het subsidiebeleid en het exploitatiebeleid.

Relatie tussen exploitatiebeleid en verhuurbeleid

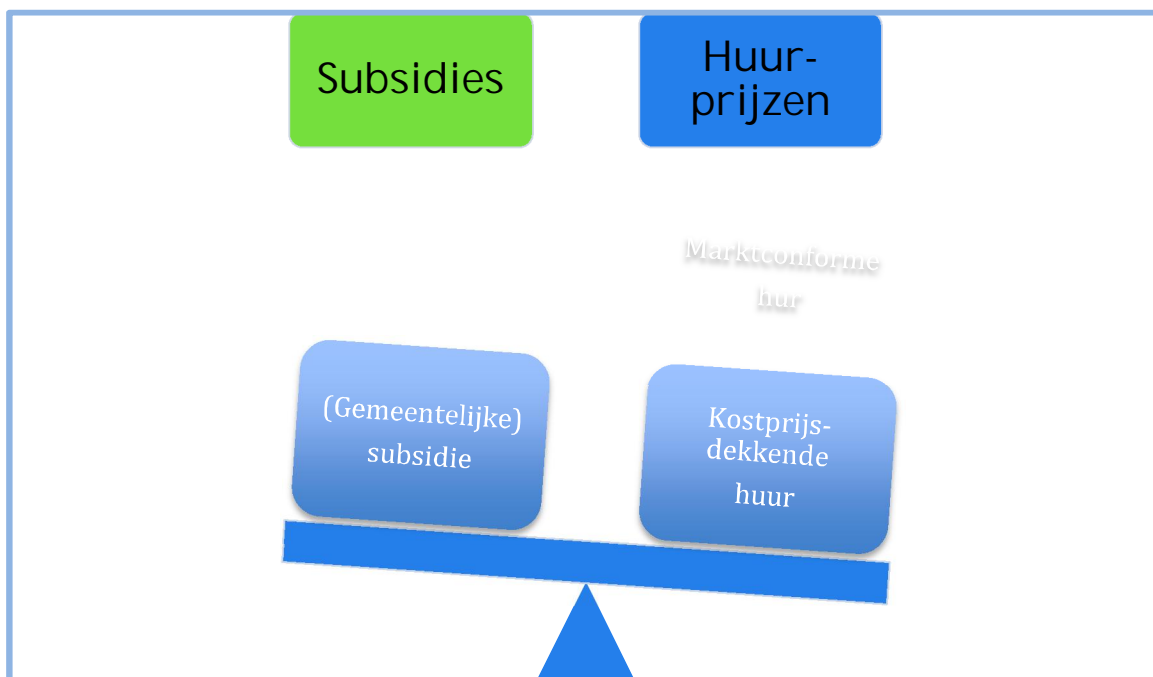
Op basis van de geraamde exploitatiekosten van een object wordt de kostprijsdekkende huurprijs voor maatschappelijk vastgoed bepaald. Als de exploitatiekosten stijgen zullen de huurprijzen eveneens verhoogd moeten worden. Omgekeerd zullen de huurprijzen verlaagd moeten worden als de exploitatiekosten dalen. Dit geldt voor het aangaan van nieuwe contracten. Bij nieuwe contracten zal vastgelegd worden welke onderhoudswerkzaamheden en welke investeringen de gemeente zal plegen voorafgaand aan de ingangsdatum van de huur en welke gepland staan op een later tijdstip. Dit heeft zowel betrekking op regulier onderhoud en het wegwerken van eventuele achterstanden, als op de specifieke wensen van de huurder om het pand geschikt te maken voor het gebruik door de huurder.



Figuur 9. Balans tussen Huurprijzen en Exploitatiekosten

Relatie tussen verhuurbeleid en subsidiebeleid

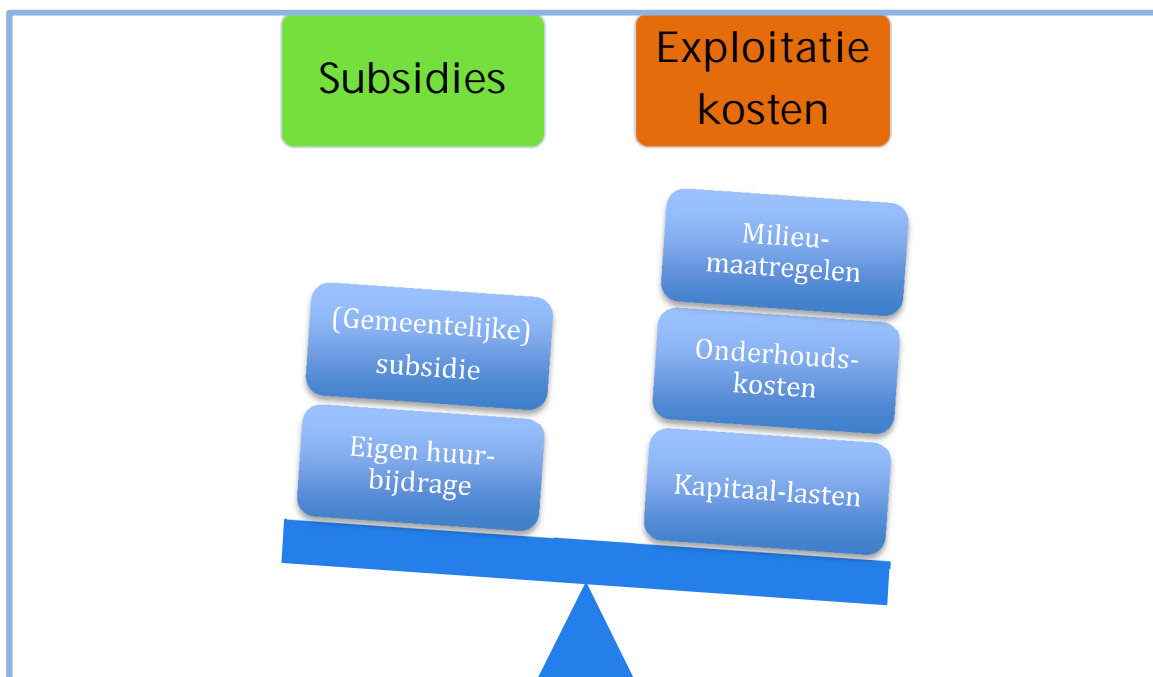
Wanneer de eindgebruikers van maatschappelijk vastgoed niet de gehele huur op kunnen brengen, kunnen de beleidsafdelingen subsidie verstrekken op voorwaarde dat de huurder een bijdrage levert aan de realisatie van de gemeentelijke doelstellingen. Hogere huren zullen leiden tot hogere subsidielasten.



Figuur 10. Balans tussen subsidies en huurprijzen

Relatie tussen subsidiebeleid en exploitatiebeleid

Exploitatiebeleid heeft indirect effect op het subsidiebeleid. Immers als de exploitatielasten stijgen, leidt dat tot hogere huren. Hogere huren kunnen leiden tot hogere subsidielasten, mits de raad hiertoe besluit.



Figuur 11. Balans tussen exploitatiekosten en subsidies

Beslispunt 3.

Verhuurbeleid, exploitatiebeleid en subsidiebeleid hebben relaties met elkaar en dienen in hun onderlinge samenhang beschouwd en gehanteerd te worden.

3. Overeenkomsten

Een helder verhuurbeleid is noodzakelijk om zowel intern, als extern duidelijkheid te geven over het te voeren beleid en de uitwerking daarvan. Dit is van belang voor de bevordering van de doelmatigheid, de rechtmatigheid en de transparantie.

Het hanteren van eenduidige en uniforme huurcontracten is hierbij een belangrijk middel. Hieronder wordt beschreven hoe deze uniformiteit bereikt kan worden.

Vanuit de historie zijn er verschillende soorten contracten opgesteld. Een grote hoeveelheid van de lopende contracten is verschillend van opzet. Nieuwe contracten worden opgesteld op uniforme basis. De lopende contracten zullen bij expiratie ook door deze uniforme contracten vervangen worden.

3.1. Huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd

Objecten die behoren tot het permanente bezit van de gemeente worden in principe verhuurd voor onbepaalde tijd op basis van het ROZ-model. Het ROZ-model geldt als de standaard in de commerciële vastgoedbranche. Er zijn verschillende modellen voor woningen, winkelruimte, en kantoorruimte. Het ROZ-model is ook toepasbaar voor het maatschappelijk vastgoed van de gemeente. In bijlage 1. is het ROZ-model opgenomen.

Beslispunt 4.

Objecten die behoren tot het strategische vastgoedbezit van de gemeente worden verhuurd op basis van uniforme Haarlemse model contracten na expiratie van het lopende contract..

3.2. Tijdelijke huurovereenkomsten

Bedrijfspanen die niet behoren tot het strategische vastgoedbezit van de gemeente worden in principe tijdelijk verhuurd. Objecten die zijn aangekocht met oog op toekomstige ontwikkelingen kan de gemeente tijdelijk verhuren. Dit kan voor een maximale termijn van 2 jaar, mits dit expliciet in de overeenkomst wordt opgenomen. In dat geval heeft de huurder geen huurbescherming en is de gemeente ervan verzekerd dat de huurder het pand op het juiste moment verlaat.

Woningen kunnen tijdelijk verhuurd worden op grond van onder andere artikel 15 van de Leegstandwet. Voorwaarde is dat de woningen zijn aangekocht met het oog op de toekomstige ontwikkelingen.

Beslispunt 5.

Objecten die niet behoren tot het strategische vastgoedbezit van de gemeente zullen als bedrijfspand of als woning voor maximaal 2 jaar verhuurd worden op basis van uniforme Haarlemse modelcontracten.

3.3. Verhuur groenstroken

Stroken openbaar groen die niet beeldbepalend zijn voor de omgeving kunnen door de gemeente in gebruik gegeven worden aan bewoners van aangrenzende woningen. Dit kan in de vorm van erfpacht, verhuur of verkoop. Verhuur vindt plaats conform de geldende nota Grondprijzen. Het streven is om erfpacht en verhuur zoveel mogelijk om te zetten in verkoop van de betreffende groenstroken.

Verkoop als tuingrond dient uitsluitend ter uitbreiding of aanleg van een tuin. Bebouwing van deze grond werd van oudsher uitsluitend toegestaan met een schuurtje van geringe omvang (circa 2x3m). De huidige Woningwet maakt echter een hoger bebouwingspercentage van de grond mogelijk. De grondprijs wordt vastgesteld via een taxatie, waarbij de maximale bebouwingmogelijkheid wordt meegewogen in de waardering. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van het waardeverhogende effect van de uitbreiding op het totale perceel.

Als de grond bestemd is als 'erf' vindt de waardebeoordeling eveneens via taxatie plaats. In de nota Grondprijzen wordt hier nader op ingegaan.

3.4 Woonschepen

Voor de ligplaatsen van Woonschepen kent de gemeente Haarlem een specifieke verordening. Uitsluitend met een vergunning voor een ligplaats is het toegestaan om een woonschip af te meren. Overleg met het Hoogheemraadschap is hiervoor ook noodzakelijk. Houders van een vergunning voor een ligplaats hebben vaak de wens om een deel van de aangrenzende oever te mogen gebruiken als tuin of erf. In die situaties geldt hetzelfde regime als hiervoor onder 3.1.2. omschreven beleid ten aanzien de verhuur van groenstroken. Kort samengevat betekent dit dat voor verhuur van een openbare groenstrook een huurprijs in rekening gebracht wordt conform de geldende nota Grondprijzen. Het is van belang om in het contract nadere voorwaarden op te nemen over het

toegestane gebruik en over de verantwoordelijkheid van het onderhoud van de strook grond en de bijbehorende oever. Het beleid ten aanzien van Woonschepen is nader uitgewerkt in de nota Woonschepen en de daarbij behorende Woonschepenverordening.

3.5. Kraak en anti-kraak.

Haarlem kent een aantal historische kraaksituaties. In de afgelopen 10 jaar heeft de wetgeving op dit gebied zich ontwikkeld, waardoor er een juridisch instrumentarium is ontstaan waarbij kraak illegaal is geworden en in principe beëindigd kan worden.

Per afzonderlijke kraaksituatie zal de gemeente een besluit nemen over de te nemen acties.

Als anti-kraak-maatregel kan de gemeente overgaan tot het tijdelijk in gebruik geven of verhuren. In die situatie geldt hetzelfde als hiervoor onder 4.2. is bepaald.

Kort samengevat: kragen is in Nederland illegaal: daarvoor hoeft de gemeente Haarlem geen eigen beleid te ontwikkelen. Anti-kraak is onder andere mogelijk op grond van tijdelijk huurovereenkomsten op grond van de Leegstandswet.

In de nota van de gemeente Haarlem inzake Leegstand wordt nader ingegaan op de wijze waarop de gemeente met leegstand omgaat.

Beslispunt 6.

Per afzonderlijke kraaksituatie zal de gemeente een besluit nemen over de te nemen acties.

3.6. Onderhuur

Er zijn twee vormen van onderhuur:

Legale onderhuur: inwoning:

Hierbij verhuurt de hoofdhuurder een gedeelte (een kamer) van de woning. Deze vorm van onderhuur is toegestaan. De inwoner heeft geen huisvestingsvergunning nodig, de hoofdhuurder natuurlijk wel. Belangrijk is wel dat de hoofdhuurder ook zelf in de woning woont.

Illegale onderhuur: clandestiene bewoning

Hierbij verhuurt de hoofdhuurder de hele woning aan een ander. De hoofdhuurder woont zelf niet meer in de woning. De clandestiene bewoner heeft geen huisvestingsvergunning.

Uitzondering: In geval van huisbewaring is het *tijdelijk* toegestaan dat de hoofdbewoner de woning verhuurt.

Een illegale onderhuurder bouwt geen woonrecht op. Onrechtmatige bewoning kan er toe leiden dat de huurovereenkomst wordt ontbonden. De gemeente is verplicht stappen te ondernemen als de woning wordt bewoond door iemand die niet beschikt over een huisvestingsvergunning. Een concrete stap is bijvoorbeeld het starten van een ontruimingsprocedure.

3.7. Bijzondere overeenkomsten

3.7.1. SRO

Een bijzondere situatie doet zich voor als de gemeente objecten verhuurt aan instellingen zoals SRO die tot doel hebben de verschillende objecten of delen van objecten te beheren als een extern beheerder. Ook kan SRO de objecten die zij beheert (tijdelijk) doorverhuren aan andere gebruikers en instellingen. In dit soort situaties dient in het huurcontract met de hoofdhuurder nadrukkelijk geregeld te worden welke voorwaarden hiervoor gelden. Hierbij moet ook gedacht worden aan nadere afspraken over (extra) inkomsten uit verhuur aan commerciële onderhuurders. Voornemen is dat de gemeente met SRO huurcontracten sluit op een kostprijsdekkende basis. Op de huurprijs worden de kosten voor het onderhoud dat door SRO wordt uitgevoerd voor het eigenaarsdeel in mindering gebracht. Op deze wijze ontstaat er voor SRO een kostprijsgerelateerde "restanthuur".

3.7.2. Onderwijs

De onderwijsaccommodaties vallen buiten deze nota, omdat in de meeste gevallen de schoolbesturen hiervan geen huurder zijn, maar juridisch eigenaar. In de andere gevallen waarbij de gemeente wel juridisch eigenaar is, betalen de schoolbesturen ook geen huur, maar een gebruiksvergoeding. In de betreffende overeenkomsten is geregeld hoe en door wie het onderhoud uitgevoerd en bekostigd wordt.

4. Huurprijsbeleid

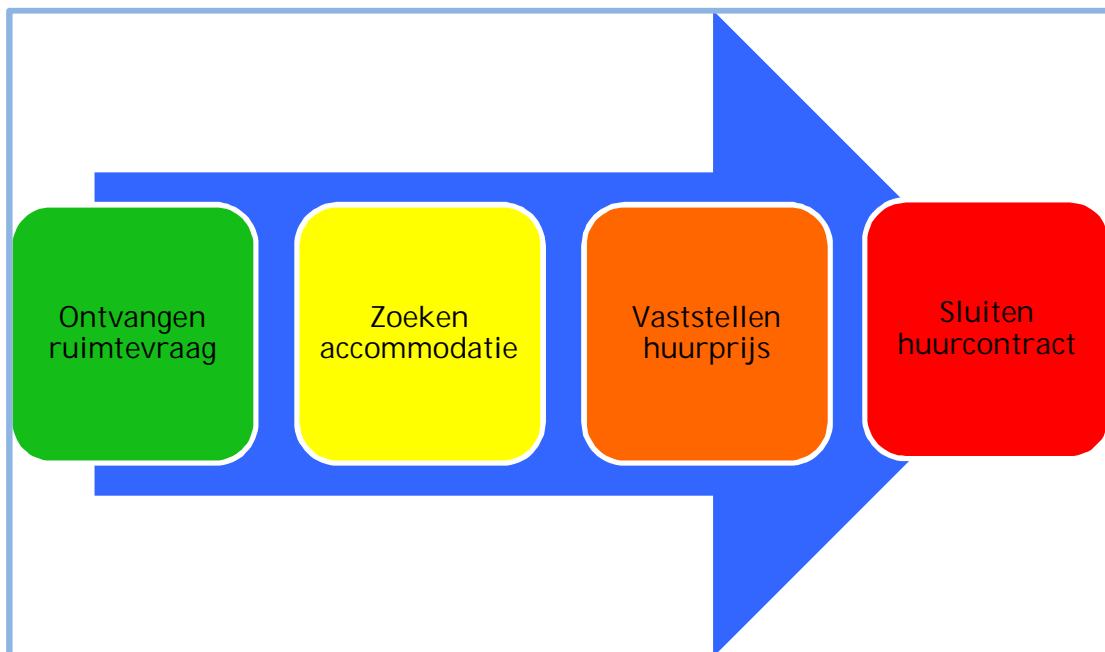
Het verhuren van vastgoed is een privaatrechtelijke activiteit. De gemeente Haarlem is als verhuurder van vastgoed dan ook te beschouwen als een private partij.

Op grond hiervan geldt dat het hanteren van een marktconforme huurprijs het uitgangspunt is.

In de hierna volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de grondslagen voor zowel de marktconforme huur, als de kostprijsdekkende huur.

Beslispunt 7

Voor de verhuur van gemeentelijk vastgoed is een marktconforme huur het uitgangspunt, waarbij voor gesubsidieerde instellingen als uitzondering een kostprijsdekkende huur geldt.



Figuur 12. Globaal processchema match van vraag en aanbod

4.1. Marktconforme huur

Het vaststellen van de marktconforme huur gebeurt aan de hand van de opbrengstpotentie van het object. De gebruiksmogelijkheden, de ligging, de bestemming en de uitstraling zijn hierop mede van invloed. Met het oog op een adequate taxatie zullen referentieprijzen gezocht worden van vergelijkbare objecten zodat er sprake is van een verantwoorde en transparante bepaling van de huurprijs.

Het is van belang dat de taxaties uitgevoerd worden door deskundige en onafhankelijke taxateurs.

Het boven een marktconforme prijs verhuren is geen optie, want dan zal de toekomstige huurder uitwijken naar een pand van een andere verhuurder, hetgeen zal leiden tot inkomstenderving voor de gemeente, ongewenste leegstand en mogelijk verpaupering.

Voor woningen zal het landelijke puntensysteem gehanteerd worden, zodat ook hier gesproken kan worden van een marktconforme huur.

Beslispunt 8.

Voor bedrijfspanden zal de marktconforme huur vastgesteld worden op basis van referentieprijzen en voor woningen op basis van het landelijk gehanteerde puntensysteem. Vanaf 2013 geldt dit nog uitsluitend voor huren onder 681 euro per maand.

4.2. Kostprijsdekkende huur

Aan gesubsidieerde instellingen wordt een kostprijsdekkende huur in rekening gebracht. In de kostprijs worden alle relevante kosten verdisconteerd. Het betreft zowel de kapitaallasten, als de overige exploitatiekosten zoals beheer en onderhoud.

Hogere exploitatielasten zullen dus leiden tot hogere huren.

De recente huurcontracten zijn afgesloten op basis van een tenminste kostprijsdekkende huur.

Voor de nog lopende huurcontracten zal de aanpassing gefaseerd ingevoerd worden bij expiratie.

Doel van het op een kostprijsdekkend niveau brengen van de huren is dat op transparante wijze het mogelijk wordt om de vastgoedobjecten te beheren en te onderhouden op het gewenste kwaliteitsniveau: sober en doelmatig. Er is geen sprake meer van verkapte subsidie.

Beslispunt 9.

Aan gesubsidieerde instellingen zal gefaseerd en clustergewijs een kostprijsdekkende huur in rekening gebracht worden. De compensatie die de beleidsafdelingen geven voor de hogere huisvestingskosten in de vorm van subsidies is concernbreed budgettair neutraal als gevolg van de hogere huurinkomsten van de afdeling Vastgoed.

4.3. Uitgangspunten kosten

De volledige berekening van alle kosten die verdisconteerd moeten worden om te komen tot een kostprijsdekkende huur is uitgebreid en complex. Voor een deel zijn de componenten verplicht voorgeschreven in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Voor een deel heeft de gemeente nog enige beleidsvrijheid. Het gaat om de volgende relevante onderwerpen:

- a. de aanvangswaarde van het pand
- b. onderscheid in courant en incourant vastgoed
- c. looptijd exploitatie in relatie tot de duur van het huurcontract
- d. de gemiddelde historische onderhoudsuitgaven in relatie tot de prognose
- e. toekomstige investeringen in relatie tot de upgrading
- f. de risico's van waardevermindering of inkomstenderving.

Voor de totale berekening van de kostprijsdekkende huur heeft bureau PriceWaterhouseCoopers (PWC) voor Haarlem een overzicht uitgewerkt. Dit overzicht is opgenomen in bijlage 2.

Hieronder volgt de beschrijving van enkele hoofdpunten met betrekking tot de kosten die betrekking hebben op het eigenaarsdeel.

Onderhoudskosten

De onderhoudskosten betreffen de kosten voor het technisch in stand houden van het vastgoed gedurende de exploitatieperiode. Naast de algemene uitgangspunten conform de nota Onderhoudsbeleid, kunnen er ook specifieke afspraken met huurders gemaakt worden. Het is van belang om deze ook te betrekken bij het berekenen van de integrale onderhoudskosten.

- a. Variabele en vaste lasten (belastingen / heffingen / verzekeringen)
De variabele en vaste lasten zijn kosten die betrekking hebben op het object en jaarlijks terugkeren.
- b. Algemene beheerskosten
De algemene beheerskosten zijn kosten die direct toe te rekenen zijn aan het beheer van de afzonderlijke vastgoedobjecten en aan het beheer van de totale vastgoedportefeuille.
- c. Servicekosten
Naast de exploitatiekosten die voor rekening van de eigenaar komen, zijn er (soms) ook facilitaire kosten. Deze laatste kosten worden via servicekosten in rekening gebracht bij de huurder.
- d. Energie
De energiekosten komen normaliter voor rekening van de huurder of worden via een voorschot in rekening gebracht, indien er sprake is van een gezamenlijke energievoorziening met meerdere huurders/gebruikers.
- e. Rekenparameters
Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) bepaalt jaarlijks de index voor de inflatie de zogeheten Consumenten Prijs Index (CPI). Het is gebruikelijk om deze te verdisconteren in de berekening van de kosten. In aanvulling hierop hanteert de gemeente Haarlem voor de cijfers voor prijsontwikkeling van de verschillende onderhoudswerkzaamheden die jaarlijks door bureau Koëter worden uitgebracht.

4.4. Uitgangspunten opbrengsten

Bestaande contracten

Voor bestaande contracten wordt gerekend met de huur die in het contract is overeengekomen en de bijbehorende verhuurperiode. Daarnaast worden voor de vergelijking scenario's berekend met een marktconforme huur en een kostprijsdekkende huur.

Nieuwe contracten

Voor nieuwe situaties is een marktconforme huur het uitgangspunt. Uitzondering hierop vormen instellingen die subsidie ontvangen van de gemeente: voor het gebruik van gemeentelijk vastgoed voor maatschappelijke doeleinden zal gewerkt worden met een kostprijsdekkende huur.

Subsidiëring huisvestingskosten

Uitgangspunt is dat er geen sprake is van gesubsidieerde huurprijzen. Eventuele subsidieverlening wordt geheel gescheiden van de huur c.q. de vergoeding voor het gebruik. Doordat er op deze wijze geen sprake (meer) is van gesubsidieerde huurprijzen kan een transparante keuze gemaakt worden voor het (eventueel) subsidiëren van huisvestingskosten. Subsidie voor maatschappelijke doelen wordt gegeven via de daarvoor bedoelde programma's.

Huurderving

Het verdient aanbeveling om rekening te houden met een gemiddeld percentage aan huurderving van 3% als gevolg van leegstand. De ervaringsgegevens van de gemeente Haarlem dienen structureel bijgehouden te worden om tot eventuele herijking van dit percentage te komen. Dit percentage is opgenomen in het model in het model van PWC.

Servicekosten

De servicekosten die separaat in rekening gebracht worden als vergoeding voor de facilitaire kosten worden apart meegenomen als opbrengst. Op die wijze is er sprake van een sluitende balans met de servicekosten die als kostenpost meegenomen worden.

Huurverhogingen

De huurprijs voor lopende contracten zal jaarlijks verhoogd worden overeenkomstig de wettelijke bepaalde normen voor huurverhoging op basis van de Consumenten-Prijs-Index (CPI).

Beslispunt 10.

De huurprijs voor lopende contracten zal jaarlijks verhoogd worden conform de Consumenten-Prijs-Index.

5. Communicatie

Op basis van het Plan van Aanpak Verhuurbeleid zal er eerst intern en daarna extern duidelijk gecommuniceerd moeten worden over de inhoud en de strekking van de nota Verhuurbeleid.

Beslispunt 11.

Op basis van het Plan van Aanpak Verhuurbeleid zal er eerst intern en daarna extern duidelijk gecommuniceerd worden over de inhoud en de strekking van de nota Verhuurbeleid.

6. Plan van aanpak

Na de vaststelling in de gemeenteraad zal implementatie van de nota Verhuurbeleid plaatsvinden. Hiertoe dient tijdig een Plan van Aanpak opgesteld te worden.

In het plan van aanpak komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- a. de beschrijving van de doelstellingen
- b. de beschrijving van de concreet te behalen resultaten
- c. de benoeming van de projectverantwoordelijke
- d. de beschrijving van de projectorganisatie
- e. de beschrijving van de benodigde middelen
- f. de verankering in de organisatie
- g. het fasegewijze aanpassing van de contracten
- h. de fasering en planning op hoofdlijnen
- i. de projectrisico's
- j. de communicatie

7. Samenvatting

Hieronder volgt de samenvatting van de nota Verhuurbeleid in de vorm van een overzicht van de doelstellingen, spelregels en beslispunten uit de voorgaande hoofdstukken.

| |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Doelstelling: Het verhuurbeleid wordt vastgesteld met het oog op het zo transparant, effectief en rechtmatig mogelijk verhuren van gemeentelijk vastgoed ten dienste van de kerntaken van de gemeente Haarlem.</p> |
| <p>Beslispunt 1. De afdeling Vastgoed is verantwoordelijk voor de uitvoering van het gemeentelijk verhuurbeleid waarbij het accent gelegd wordt op het permanent verhuren van de strategische objecten en het tijdelijk verhuren van de niet-strategische objecten.</p> |
| <p>Beslispunt 2. De aard van de objecten en de aard en de duur van het gebruik bepalen of de huurvoorwaarden een kostprijsdekkende of een marktconforme grondslag hebben.</p> |
| <p>Beslispunt 3. Verhuurbeleid, exploitatiebeleid en subsidiebeleid hebben relaties met elkaar en dienen in hun onderlinge samenhang beschouwd en gehanteerd te worden.</p> |
| <p>Beslispunt 4. Objecten die behoren tot het permanente vastgoedbezit van de gemeente worden verhuurd op basis van uniforme Haarlemse modelcontracten na expiratie van het lopende contract.</p> |
| <p>Beslispunt 5. Objecten die niet behoren tot het permanente vastgoedbezit van de gemeente zullen als bedrijfspand of als woning voor maximaal 2 jaar verhuurd worden op basis van uniforme Haarlemse modelcontracten</p> |
| <p>Beslispunt 6. Per afzonderlijke kraaksituatie zal de gemeente een besluit nemen over de te nemen actie.</p> |
| <p>Beslispunt 7. Voor de verhuur van gemeentelijk vastgoed is een marktconforme huur het uitgangspunt, waarbij voor gesubsidieerde instellingen als uitzondering een kostprijsdekkende huur geldt.</p> |
| <p>Beslispunt 8. Voor bedrijfspanden zal de marktconforme huur vastgesteld worden op basis van referentieprijzen en voor woningen op basis van het landelijk gehanteerde puntensysteem. Vanaf 2013 geldt dit nog uitsluitend voor huren onder 681 euro per maand.</p> |
| <p>Beslispunt 9. Aan gesubsidieerde instellingen zal gefaseerd en clustergewijs een kostprijsdekkende huur in rekening gebracht worden. De compensatie die de beleidsafdelingen geven voor de hogere huisvestingskosten in de vorm van subsidies is concernbreed budgettair neutraal als gevolg van de hogere huurinkomsten van de afdeling Vastgoed.</p> |
| <p>Beslispunt 10. De huurprijs voor lopende contracten zal jaarlijks verhoogd worden conform de Consumenten-Prijs-Index</p> |
| <p>Beslispunt 11. Op basis van het Plan van Aanpak Verhuurbeleid zal er eerst intern en daarna extern duidelijk gecommuniceerd moeten worden over de inhoud en de strekking van de nota Verhuurbeleid.</p> |

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

-
- gevestigd/wonende te _____ hierna te noemen 'verhuurder',

EN

-
- geboren: _____
- beroep: _____
- gevestigd/wonende te _____ ,
(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder',

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend:

- _____ ,

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

2. Voorwaarden

Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voorzover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponereerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen.

De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van één jaar

- ingaande op _____ en lopende tot en met _____ .
Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.

Indien in 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig 19 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit

- de huurprijs
- de vergoeding voor de onder 6 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten).
-

4.2 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 14.1 tot en met 14.7 van de algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.3 De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.

4.4 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- - de huurprijs €
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen leveringen en diensten €
-
- Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen €
- Zegge

4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode

- betrekking op de periode van tot en met en is het over deze eerste
 - periode verschuldigde bedrag €
- Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op

Huurprijswijziging

- **5.1** De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in 5.2.

5.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft¹, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst

- per en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 18 van de algemene bepalingen.

Leveringen en diensten

6. De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende:

-

Belastingen en andere heffingen

7.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
- b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;

1

Er is sprake van een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs indien bij aanvang van de bewoning voor huurder een huurprijs geldt die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is (en mag zijn) dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld bedrag.

- c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd.
- d. overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies
 - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - ter zake van goederen van huurder,
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.

7.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Woonplaats

8.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder.

Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Beheerder

9. Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op:

-

Bijzondere bepalingen

10.

-

- Aldus opgemaakt en ondertekend in voud

- plaats datum plaats datum

- (huurder(s)) (verhuurder)

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in 2.

- handtekening huurder(s):

Bijlage 2. Model berekening kostprijsdekkende huur

Gemeente Haarlem

Gemeente Haarlem

Toelichting

Zwarte tekst: vastgestelde waarde (invoer)

Blauwe tekst: berekende waarde

Grijze velden: invoervariabelen

Uitgangspunten

100%

Auteur / Invoer van gegevens door:
 Controle invoer van gegevens door:
 Definitieve goedkeuring door:

naam

datum

Investing

excl. BTW

| | | | | | |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----|----|---------------------------------------------------------|
| A.1 | Type gebouw | Bestaande bouw | | | |
| A.2 | Waarde grond | € - | pp | 0 | Waarderingsgrondslag |
| A.3 | Waarde opstal | € - | pp | 0 | Waarderingsgrondslag |
| A.4 | Waarde overig* | | pp | 0 | Waarderingsgrondslag |
| A.5 | Totale investering / totale waarde | € - | pp | 0 | |
| A.6 | Totale investering / totale waarde bij start exploitatie * in toelichtingsruimte onderaan graag specificeren | € - | pp | -1 | Indexering vindt plaats |
| [A.7] | Totale investering / totale waarde incl. BTW | [€ -] | pp | 0 | |
| [A.8] | Totale investering / totale waarde bij start exploitatie incl. BTW | [€ -] | pp | -1 | |
| A.9 | Prijspeil investering / waarderingsgrondslag (1 jan XXXX) | | | | Het jaartal moet voor s van de exploitatie valle |
| A.10 | Jaar start exploitatie (1 jan XXXX) | | | | Het jaartal van start ex moet na het jaar van in vallen |

| | | | | | |
|------|-------------------------------------------|----|------|-------------|--|
| A.11 | Resterende looptijd exploitatie | | jaar | toelichting | |
| A.12 | Jaar einde exploitatie (t/m 31 dec XXXX) | | | toelichting | |
| A.13 | Melding | => | | | |

Financieringsverplichtingen

| | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------|----------|--|---------------------------------------|
| Investering | | | | | |
| B.1 | (Resterende) aflossingsverplichting investering | | pp -1 | | Bedrag bij start van de exploitatie |
| B.2 | Wijze van aflossing | lineair | | | |
| B.3 | Rente vreemd vermogen | % | | | |
| B.4 | (Resterende) looptijd aflossing | | jaar | | Looptijd bij start van de exploitatie |
| B.5 | Jaarlijkse aflossing | € - | per jaar | | |
| B.6 | Einde looptijd aflossing | | | | |
| Reeds bestaande financiële verplichtingen vreemd vermogen, nr. 1 | | | | | |
| B.7 | (Resterende) aflossingsverplichting overig | | pp -1 | | Bedrag bij start van de exploitatie |
| B.8 | Wijze van aflossing | lineair | | | |
| B.9 | Rente vreemd vermogen | % | | | |
| B.10 | (Resterende) looptijd aflossing | | jaar | | Looptijd bij start van de exploitatie |
| B.11 | Jaarlijkse aflossing | € - | per jaar | | |
| B.12 | Einde looptijd aflossing | | | | |
| Reeds bestaande financiële verplichtingen vreemd vermogen, nr. 2 | | | | | |
| B.13 | (Resterende) aflossingsverplichting overig | € - | pp -1 | | Bedrag bij start van de exploitatie |
| B.14 | Wijze van aflossing | lineair | | | |
| B.15 | Rente vreemd vermogen | % | | | |
| B.16 | (Resterende) looptijd aflossing | | jaar | | Looptijd bij start van de exploitatie |
| B.17 | Jaarlijkse aflossing | € - | per jaar | | |
| B.18 | Einde looptijd aflossing | 6 | | | |

Indices

| | | | | | |
|-----|----------------------------------|---|---------------------------------|-------------|--|
| C.1 | Inflatie | % | o.b.v. CPI index | | |
| C.2 | Kostenstijging | % | | toelichting | |
| C.3 | Indexeringspercentage MJOP | % | | toelichting | |
| C.4 | Huuropbrengstenstijging | % | | toelichting | |
| C.5 | NCW percentage | % | | toelichting | |
| C.6 | Administratief- en managementfee | % | van de jaarlijkse huuropbrengst | | |

| | | | |
|-----|---------------------|---|---------------------------------|
| | ('Beheerfee') | | |
| C.7 | Mutatieleegstand | % | van de jaarlijkse huuropbrengst |
| C.8 | Debiteuren risico | % | van de jaarlijkse huuropbrengst |
| C.9 | Onvoorzien (kosten) | % | van de jaarlijkse kosten |

Objectgegevens

| | | | |
|-----|-------------------------------------------------|--|--------------------|
| D.1 | Aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak | | m ² BVO |
|-----|-------------------------------------------------|--|--------------------|

Exploitatie opbrengsten

excl. BTW

| | | | | | |
|-----|--------------------------------------------------------|-----|------------------------|-------------|--|
| E.1 | Totale huurinkomsten jaar 1 | | pp 0 | toelichting | |
| E.2 | Totale huurinkomsten jaar 1, per m ² BVO | ! | per m ² BVO | | |
| E.3 | Additionele inkomsten jaar 1 | € - | pp 0 | toelichting | |
| E.4 | Totale parkeerinkomsten jaar 1 | € - | pp 0 | toelichting | |
| E.5 | Restwaarde grond opnemen in exploitatie | Nee | | toelichting | |
| E.6 | Restwaarde grond | € - | pp 39 | toelichting | |
| E.7 | Restwaarde opstal opnemen in exploitatie | Nee | | toelichting | |
| E.8 | Restwaarde opstal | € - | pp 39 | toelichting | |

BTW

LET OP: Indien de BTW wordt verrekend met de huurder, wordt geadviseerd per geval fiscaal advies in te winnen van de exacte consequenties en mogelijkheden voor optimalisatie.

| | | | | | |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----|--|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| F.1 | BTW | % | | | |
| F.2 | Is er sprake van 100% 'BTW belaste verhuur' | Nee | | toelichting | BTW schade op invest verrekenen met de HU in de huurprijs |
| F.3 | Percentage BTW belaste verhuur | 0% | | toelichting | Dit betreft het (aan)dee object waarbij wel spra van BTW belaste verhu Het overige deel wordt met de huurder |
| Additionele financiering van de BTW last: | | | | | |
| F.4 | Totaal in huurprijs te verrekenen BTW-last op investering | € - | | toelichting | Dit betreft de BTW-last met de fiscus kan word verrekend |
| F.5 | Percentage reeds verrekenende BTW-last op investering | 0% | | toelichting | Indien een deel van de last reeds is verrekend door het aanpassen |
| F.6 | Nog in huurprijs te verrekenen BTW-last op investering | € - | | | percentage worden ver Dit kan met name bij be bouw van toepassing z |
| F.7 | Aantal verrekeningsjaren | | | toelichting | |
| F.8 | Start verrekening BTW | 0 | | | |

| | | | | | | |
|------|---------------------------------------------------------------|-----|----------|--|-------------|------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | toelichting | |
| F.9 | Einde verrekenbare BTW | | | | toelichting | |
| F.10 | Jaarlijkse BTW opslag | € - | t/m 39 | | toelichting | |
| F.11 | Melding | => | | | | |
| F.12 | Financieringsvergoeding BTW | % | | | toelichting | Gelijk aan de gewenste disconteringsvoet |
| F.13 | Jaarlijkse financieringsvergoeding over gem. investerings-BTW | € - | per jaar | | toelichting | Rentelasten van gem. investerings BTW gedurende de verrekeningsperiode |