Haarlem

Informatienota

Onderwerp Stand van zaken Kostprijsdekkende huur	
Nummer	2018/256417
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheertaken
Afdeling	VG
Auteur	Kappers, J.
Telefoonnummer	06-53989323
Email	jkappers@haarlem.nl
Kernboodschap	In de vastgoednota (BBV 2018/49829) is aangekondigd dat de effecten van de eerdere beleidskeuze om te gaan werken met kostprijsdekkende huur verder uitgewerkt zal worden en in de zomer van 2018 aan uw raad zal worden aangeboden. De uitwerking vergt echter meer tijd. In deze informatienota wordt toegelicht wat de stand van zaken is en wat er de komende periode wordt uitgewerkt. Naar verwachting is het voorstel begin 2019 voor besluitvorming door de raad beschikbaar.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	- Nota huurprijsbeleid (BBV 2013/293144) zoals vastgesteld in het college van 1 oktober 2013 - Vastgoednota (BBV 2018/49829) zoals besproken in de commissie Ontwikkeling van 22 februari 2018
Besluit College d.d. 26 juni 2018	1. het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

In oktober 2013 is het verhuurbeleid voor het vastgoed van de gemeente Haarlem vastgesteld door de gemeenteraad (BBV 2013/293144). Een onderdeel van dit verhuurbeleid is de huurprijsbepaling. Geconstateerd is dat deze huurprijsbepaling nadere uitwerking behoeft en op onderdelen aanpassingen noodzakelijk zijn. Met name dient er beter inzicht in de langjarige vastgoedexploitatie te zijn dan er nu is. In de vastgoednota (BBV 2018/49829) is aangekondigd dat deze uitwerking zal worden gedaan en in de zomer van 2018 zal worden aangeboden aan uw raad.

Met deze informatienota wordt u geïnformeerd over de stand van zaken op dit moment en de aangepaste planning aangaande het raadsvoorstel. Er is meer tijd nodig om de raad te vragen om besluiten te nemen. Niet alle benodigde gegevens zijn voldoende actueel en betrouwbaar. Deze worden bijgewerkt in het najaar van 2018. Dit betekent dat begin 2019 de raad om een besluit zal worden gevraagd.
.

2. Kernboodschap

Uitstel van raadsbesluit over de effecten van kostprijsdekkende huur voor de langjarige vastgoedexploitatie
De doorrekening van de deelportefeuille maatschappelijk vastgoed op basis van de kostprijsdekkende huur geeft inzicht in de langjarige exploitatie. In deze doorrekening wordt gebruik gemaakt van kengetallen en beschikbare vastgoedinformatie binnen de afdeling Vastgoed. Deze is inmiddels redelijk betrouwbaar en actueel.

Er vallen nog twee factoren te verbeteren die onderdeel zijn van de huurprijsberekening. Dit betreft de oppervlakte van de panden en de onderhoudskosten. Op beide factoren lopen op dit moment acties om de onderliggende cijfers te verbeteren**:**

- Bij gebrek aan eigen inmetingen wordt nu gewerkt met de oppervlakten uit de BAG. Deze zijn niet conform NEN 2580 ingemeten. Vastgoed dient deze meetstaten wel beschikbaar te hebben. De panden worden momenteel ingemeten en conform NEN 2580 in kaart gebracht. Deze cijfers zijn na de zomer van 2018 beschikbaar.
- Momenteel worden conform NEN 2767 herinspecties uitgevoerd om actueel inzicht te verkrijgen in de daadwerkelijke onderhoudstoestand en noodzakelijke onderhoudsactiviteiten de komende jaren. De uitkomst van deze herinspecties is in december 2018 beschikbaar.

De uitkomsten zijn dus dit najaar bekend en zullen dan worden gebruikt voor een actuele doorrekening.

Consequenties langjarige vastgoedexploitatie
Ook bestaat er behoefte om aangaande het huurprijssysteem en de langjarige exploitatie goed in beeld te hebben hoe dit model werkt. De exploitatie wordt over een periode van 30 jaar beschouwd en daarbij zijn diverse factoren die in het complexe doorrekenmodel invloed hebben en financiële verschillen kunnen geven.

De komende periode wordt het model intensief besproken om de consequenties goed door te denken en eventueel uitgangspunten bij te stellen. Tevens worden hierin de mogelijkheden voor of consequenties van de verduurzamingsopgave meegenomen. Het vergt dus nog enkele maanden om de raad goed onderbouwd een besluit te kunnen vragen.

3. Consequenties

De huurprijsmethodiek en bijbehorende langjarige vastgoedexploitatie zullen verder worden doorgerekend. Op basis hiervan zal het product Vastgoed verder worden ingericht en worden opgebouwd binnen de gemeentebegroting. Na besluitvorming (begin 2019) zullen eventuele aanpassingen worden meegenomen in de voorjaarsnota 2019.

4. Vervolg

Komende maanden wordt met de verbeterde cijfers gerekend en wordt de systematiek verder doorgelicht en getoetst. Dit zal resulteren in een raadsvoorstel dat begin 2019 aan uw raad zal worden aangeboden.