



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.
Behandelveorstel 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	Nota verhuurbeleid (2013/293144), vastgesteld in de raadsvergadering van 21 november 2013. Vastgoednota Haarlem (2018/049829), zoals besproken in de commissie Ontwikkeling van 22 februari 2018. Invoering kostprijsdekkende huur (2019/759001), zoals besproken in de commissie Ontwikkeling van 28 november 2019.
Besluit College d.d. 2 juni 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: <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



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