



<b>Onderwerp</b> Indexatie huren vastgoedportefeuille gemeente Haarlem per 1 juli 2022	
Nummer	2022/943550
Portefeuillehouder	Raadt, E. de
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Winkel, A.
Telefoonnummer	023-5113903
Email	awinkel@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De gemeente Haarlem verhuurt diverse objecten en gronden verspreid over de stad. De portefeuille van de gemeente Haarlem is te verdelen in 4 categorieën:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Sociale huurwoningen</li><li>2) Geliberaliseerde huurwoningen</li><li>3) Standplaatsen</li><li>4) Overige niet-woningen waaronder maatschappelijk-, commercieel vastgoed en gronden.</li></ol> <p>Conform de huurovereenkomsten wordt de huur jaarlijks geïndexeerd. Indexaties vinden naar gelang contractafspraken plaats op 1 januari dan wel op 1 juli van het jaar. Dit besluit gaat over de indexering per 1 juli 2022.</p> <p>Voor categorie 1 tot en met 3 worden de wettelijke huurverhogingen gevolgd, zoals vermeld op de website van de Rijksoverheid en overeengekomen in de huurovereenkomsten.</p> <p>Voor categorie 4 wordt hetgeen is overeengekomen in de huurovereenkomst gevolgd rekening houdende met enkele uitzonderingen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bij maatschappelijke huurders met subsidierelatie (inclusief SRO) wordt de indexatie van 9,7% doorgevoerd. De huurindexatie wordt vanuit de gemeente gecompenseerd voor zover de huurverhoging niet wordt doorberekend aan onderhuurder.</li><li>• Bij commerciële huurders en gronden wordt de indexatie van 9,7% conform de huurovereenkomst doorgevoerd.</li><li>• Bij maatschappelijke huurders zonder subsidierelatie wordt de volledige index van 9,7% doorgevoerd. Als uitzonderingen worden voorgesteld: het Dolhuys (Museum van de Geest), het Rode Kruis en Stichting Bedenk. Deze huurders krijgen een indexatie van 1,4%, conform de Programmabegroting 2022 en/of een opsplitsing van verschillende indexaties per huuronderdeel (Dolhuys).</li></ul>

Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	RIB indexatie huurcontracten Vastgoed ( <a href="#">2022/873446</a> )
Besluit College d.d. 19 juli 2022	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Voor categorie 1 tot en met 3 de wettelijke huurverhogingen te volgen, zoals vermeld op de website van de Rijksoverheid en overeengekomen in de huurovereenkomsten.</li> <li>2. Bij maatschappelijke huurders met subsidierelatie (inclusief SRO) (categorie 4) wordt de indexatie van 9,7% conform huurovereenkomst doorgevoerd. De huurindexatie wordt gecompenseerd voor zover de huurverhoging niet wordt doorberekend aan onderhuurder.</li> <li>3. Bij commerciële huurders (categorie 4) wordt de indexatie van 9,7% conform de huurovereenkomst doorgevoerd.</li> <li>4. Bij maatschappelijke huurders zonder subsidierelatie (categorie) wordt de volledige index van 9,7% doorgevoerd conform huurovereenkomst, met drie uitzonderingen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het Dolhuys (Museum van de Geest): indexatie van 1,48% voor leningdelen, voor deel kale huur per 1 januari 2023 met terugwerkende kracht 9,7%.</li> <li>- Het Rode Kruis en Stichting Bedenk. Deze huurders krijgen een indexatie van 1,4%, conform de Programmabegroting 2022.</li> </ul> </li> </ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>

## 1. Inleiding

De gemeente Haarlem verhuurt diverse objecten en gronden verspreid over de stad. Indexaties vinden naar gelang de contractafspraken plaats op 1 januari dan wel op 1 juli van een jaar. Dit besluit gaat over de indexering per 1 juli 2022. De afgelopen 10 jaren lagen de indexaties conform de Consumenten Prijs index (CPI) tussen de 0,3% en 2,7%. Dit jaar is het indexcijfer uitzonderlijk hoog namelijk 9,7%. Omdat de indexatie dit jaar een grote impact heeft op de begroting wordt dit besluit voorgelegd aan het College.



De portefeuille van de gemeente Haarlem is te verdelen in 4 categorieën:

- 1) Sociale huurwoningen
- 2) Geliberaliseerde huurwoningen
- 3) Standplaatsen
- 4) Overige niet-woningen waaronder maatschappelijk-, commercieel vastgoed en gronden.

Conform de huurovereenkomsten wordt de huur jaarlijks geïndexeerd. Voor categorie 1 t/m 3 worden de wettelijke huurverhogingen gevolgd, zoals vermeld op de website van de Rijksoverheid en overeengekomen in de huurovereenkomsten. Voor categorie 1 en 3 is de maximale wettelijke huurverhoging 2,3% en voor categorie 2 is dit 3,3%.

De huidige hoge inflatie heeft met name zijn weerslag op de indexatie van de huren van contracten die gekoppeld zijn aan de Consumenten Prijs Index (categorie 4). De indexering wordt vastgesteld op basis van de wijziging van de maandprijnsindex volgens de CPI, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het CBS heeft de indexatie per 1 juli 2022 vastgesteld op 9,7%.

De huurders die een indexatiemoment per 1 juli kennen zijn per brief hiervan op de hoogte gesteld. Het is niet gebruikelijk dat de gemeente een vooraankondiging van de huurverhoging stuurt, maar aangezien de indexatie beduidend hoger is dan andere jaren wordt dit als gepast beschouwd.

## **2. Besluitpunten college**

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Voor categorie 1 tot en met 3 de wettelijke huurverhogingen te volgen, zoals vermeld op de website van de Rijksoverheid en overeengekomen in de huurovereenkomsten.
2. Bij maatschappelijke huurders met subsidierelatie (inclusief SRO) (categorie 4) wordt de indexatie van 9,7% conform huurovereenkomst doorgevoerd. De huurindexatie wordt gecompenseerd voor zover de huurverhoging niet wordt doorberekend aan onderhuurder.
3. Bij commerciële huurders (categorie 4) wordt de indexatie van 9,7% conform de huurovereenkomst doorgevoerd.
4. Bij maatschappelijke huurders zonder subsidierelatie (categorie) wordt de volledige index van 9,7% doorgevoerd conform huurovereenkomst, met drie uitzonderingen
  - Het Dolhuys (Museum van de Geest): indexatie van 1,48% voor leningdelen, voor deel kale huur per 1 januari 2023 met terugwerkende kracht 9,7%.
  - Het Rode Kruis en Stichting Bedenk. Deze huurders krijgen een indexatie van 1,4%, conform de Programmabegroting 2022.

## **3. Beoogd resultaat**

Met het doorvoeren van de huur indexaties geeft de gemeente uitvoering aan het beleid van de kostprijsdekkende huur en volgt het de contractueel overeengekomen aanpassing van de huur door.

Tevens worden de gesubsidieerde huurders gecompenseerd en worden vanuit maatschappelijk belang uitzonderingen mogelijk gemaakt.

#### **4. Argumenten**

##### *Kostprijsdekkende huur*

Door het toepassen van de huurindexaties wordt het beleid inzake de systematiek Kostprijsdekkende Huur (KPDH) gevolgd.

##### *Contracten*

Op deze wijze wordt uitvoering gegeven aan de contractueel overeengekomen afspraken inzake de jaarlijkse huurverhoging.

##### *Motivatie uitzonderingen*

- **Het Dolhuys, Schotersingel 2**

Het huurcontract met het Dolhuys is opgedeeld in twee hoofdcomponenten, de kale huur en 3 (lening)delen aangaande de investeringen van huurderswensen. Voor het deel van de kale huur is het voorstel de indexatie van 9,7% uit te stellen. Daarmee wordt de indexatie pas 1 januari 2023 doorgevoerd (met terugwerkende kracht naar 1 juli 2022).

Naar verwachting zullen gemeente en provincie deze zomer aanvullende coronasteun gaan verlenen aan het Dolhuys (in lijn met raadsbesluit 17 februari steunmaatregelen 1<sup>ste</sup> helft 2022).

Door de indexatie per 1 januari (met terugwerkende kracht) in te voeren kan in het najaar van 2022 worden onderzocht of het Dolhuys voor 2022, en mogelijk verder, al dan niet een huurvrijstelling of een subsidierelatie nodig heeft is om te kunnen blijven voldoen aan betalingsverplichtingen.

De huurderswensen verwerkt in de huur, de zogenoemde leningdelen van de huur, betreffen feitelijk de kapitaalslasten van de uitgevoerde investeringen, voor deze delen van de huurprijs zal voor 2022 (en de daaropvolgende jaren) worden aangesloten op de voorcalculatorische prijsindexatie waarmee de kostprijsdekkende huur is berekend, zijnde 1,48%. Voor deze lening delen wordt deze indexatie per 1 augustus 2022 aangepast, met terugwerkende kracht naar 1 juli 2022.

- **Rode Kruis Haarlem, Vergierdeweg 52 en 54**

De gemeente Haarlem heeft sinds 2021 geen subsidierelatie meer met Rode Kruis, maar het is geen commerciële partij, werkt veel met vrijwilligers en heeft een duidelijke maatschappelijke functie. Er wordt door de gemeente veel gebruik van gemaakt en er wordt nu bijvoorbeeld ook ingezet bij de hulp voor Oekraïners en statushouders. Vanwege deze positie vindt de gemeente het niet passend om hen te belasten met een hoge indexatie. Daarbij heeft Rode Kruis gesubsidieerde onderhuurders vanuit de sociale basis. Om ook deze niet te belasten met de verhoging van 9,7% bij doorbelasting vanuit het Rode Kruis stellen wij voor om deze partij conform de Programmabegroting 2022 met 1,4% te indexeren.



- Stichting Bedenk, Van Oosten de Bruijnstraat 64  
Stichting Bedenk is een vrijwilligersorganisatie met een maatschappelijke functie en zonder winstoogmerk. De gemeente Haarlem heeft geen subsidierelatie met deze organisatie en hoewel Stichting Bedenk zich vooralsnog altijd zelf heeft kunnen bedruipen, is het bekend dat zij weinig middelen hebben en regelmatig moeite hebben om hun lasten te kunnen betalen. De gemeente Haarlem wil Stichting Bedenk dan ook in aanmerking laten komen voor de lagere indexatie van 1,4%, omdat verwacht wordt dat zij de hoge indexatie niet kunnen dragen.

## **5. Risico's en kanttekeningen**

### *Kostprijsdekkende huur*

Het niet volledig verwerken van de indexatie leidt tot het afwijken van het principe van een kostprijsdekkende huur. De afgelopen jaren is er juist voor gezorgd dat met het vastleggen van die kostprijsdekkende huur de financiële basis omtrent het gemeentelijk vastgoed op orde is gebracht. Compensatie van de hogere huurbaten (door indexatie) zorgt voor een financieel nadeel bij de Bestuursrapportage 2022/ Programmabegroting 2023-2027, aangezien hiervoor nog geen dekking beschikbaar is (zie ook onder paragraaf Financiën).

### *Staatssteun*

De totale steunverlening per benoemde uitzondering zal binnen drie belastingjaren niet meer bedragen dan in totaal € 200.000. Er is derhalve geen sprake van een steunmaatregel die voldoet aan alle criteria van artikel 107 lid 1 VWEU.

### *Mededingingswet (Wet markt en overheid)*

Een bestuursorgaan dat economische activiteiten verricht, brengt de afnemers van een product of dienst ten minste de integrale kosten van dat product of die dienst in rekening. Dit betekent dat voor de uitzonderingen met de indexatie van 1,4 % een risico bestaat dat wij deze wet overtreden. Ingeval van een overtreding van de gedragsregels kan de NMa verklaren dat zij de overtreding heeft vastgesteld of, indien zij van oordeel is dat dit niet afdoende is, aan de gemeente een last onder dwangsom opleggen om beëindiging van de overtreding af te dwingen. Gezien de beperkte uitzonderingen en de lage contractwaarde van deze beschouwen wij het risico hierop als gering.

## **6. Financiën**

### *Huurbaten*

Door de hogere dan begrote indexering van de huur worden er in 2022 voor € 369.000 aan extra huurbaten begroot. Het gaat hier om extra huurbaten uit juli tot en met december. Voor 2023 gaat het om € 538.000 en voor 2024 en verder zijn er € 738.000 aan extra huurbaten ten opzichte van de huidige begroting. De extra huurbaten worden verwerkt in de Bestuursrapportage 2022 en Programmabegroting 2023-2027.

Tegenover deze extra huurbaten zullen (voor een groot gedeelte) ook extra onderhoudslasten staan als gevolg van de prijsstijgingen. Bij de komende herijking van de onderhoudsbegroting van het

gemeentelijk vastgoed (volgend jaar) zullen nadelen komen te staan die verband houden met de huidige voordelen in de huurbaten.

#### *Huursubsidies*

De (voor categorie 4) hogere indexaties leiden tot hogere subsidies voor huurders met een subsidierelatie. Ten opzichte van de begroting stijgen de subsidielasten daardoor met € 268.000 in 2022, met € 429.000 in 2023 en voor 2024 en verder zijn er voor € 576.000 aan extra lasten voor huursubsidie ten opzichte van de huidige begroting. Dit leidt tot nadelen voor de gemeentelijke begroting, te verwerken in de Bestuursrapportage 2022 en in de Programmabegroting 2023-2027.

#### *Uitzonderingen*

De uitzonderingen voor het Rode Kruis en Stichting Bedenk leiden niet tot wijzigingen in de begroting. Was de hogere indexatie van 9,7% hier ook toegepast had dit geleid tot structureel hogere baten van ongeveer € 6 duizend.

De indexatie van het deel van de kale huur van het Dolhuys zit reeds verwerkt in het kopje “huurbaten” componenten. Indexatie van 9,7% op de leningdelen had geleid tot extra huurbaten van ruim € 6 duizend structureel.

### **7. Uitvoering**

De raad is inmiddels geïnformeerd via een Raadsinformatiebrief. De huurders hebben een vooraankondigingsbrief ontvangen. De uitzonderingen ontvangen na het besluit van het college op 13 juli een vooraankondigingsbrief van de afwijkende handelwijze omtrent indexering. De prolongatie van de indexatie is gedraaid en na het besluit door college worden de mutaties per 1 augustus (met terugwerkende kracht naar 1 juli 2022) doorgevoerd. Aan de huurders wordt hierover op 13 juli een brief verstuurd.

Volgend jaar zal in de Richtlijnen Programmabegroting 2024 een eerste inzicht gegeven worden van de te verwachten huurindexaties 2023, waardoor er sneller inzicht is in de waarschijnlijke (financiële) effecten hiervan.

### **8. Bijlage**

N.v.t.