



Onderwerp Invoering kostprijsdekkende huur	
Nummer	2019/759001
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	7.2 Algemene dekkingsmiddelen
Afdeling	VG
Auteur	Zijlstra, W.
Telefoonnummer	023-5113823
Email	whzijlstra@haarlem.nl
Kernboodschap	Berekenen en gefaseerd budgetneutraal invoeren van de kostprijsdekkende huur voor alle maatschappelijke objecten in de gemeentelijke vastgoedportefeuille als uitvoering van eerder genomen besluiten. Met de invoering van kostprijsdekkende huur wordt voldaan aan de wet Markt en Overheid en door het opnemen van een opslag in de huur wordt daarnaast ruimte gemaakt voor verduurzaming van de vastgoedportefeuille.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie ontwikkeling en ter informatie naar de commissie samenleving. Dit besluit volgt op de eerder besproken Vastgoednota.
Relevante eerdere besluiten	https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2013293144-Nota-verhuurbeleid1.pdf , vastgesteld in de raadsvergadering van 21 november 2013. https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2018049829-1-Vastgoednota-Haarlem-1.pdf , besproken in de commissie Ontwikkeling van 22 februari 2018.
Besluit College d.d. 15 oktober 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De kostprijsdekkende huur voor alle objecten die extern verhuurd worden in het maatschappelijke deel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille te bepalen om zo inzichtelijk te maken of voldaan wordt aan de wet Markt en Overheid. 2. Investerings die duurzaamheid betreffen worden na besluitvorming over de te treffen maatregelen integraal opgenomen in de berekening van de kostprijsdekkende huur. 3. De huurprijs van verhuurde objecten aan te passen als de huidige huur onder de kostprijsdekkende huur ligt. 4. De nieuwe huurprijzen gefaseerd in te voeren per beleidsveld over een periode van drie jaar

	de secretaris,	de burgemeester,
--	----------------	------------------

1. Inleiding

De gemeente Haarlem heeft een diverse en omvangrijke vastgoedportefeuille. Deze wordt door diverse instanties en personen gebruikt. Indien gemeentelijke panden door derden worden gebruikt verlangt de wet Markt en Overheid dat deze tegen minimaal een integrale kostprijs beschikbaar worden gesteld. Daarnaast is het vanuit staatssteunregels verplicht om bij huurders die gekwalificeerd worden als ondernemer een marktconforme huur te hanteren. Er wordt in de Haarlemse vastgoedportefeuille onderscheid gemaakt in de volgende soorten panden en huurprijsbepaling:

1. Vastgoed dat verhuurd wordt tegen een marktconform tarief.
2. Maatschappelijk vastgoed dat verhuurd wordt tegen een kostprijsdekkend tarief.
3. Vastgoed voor eigen gebruik (geen huurprijs, kosten opgenomen in begroting).
4. Vastgoed (veelal leegstand) dat om niet in gebruik is gegeven als anti-kraak.

In dit besluit gaat het om de tweede categorie, maatschappelijk vastgoed dat tegen een kostprijsdekkend tarief verhuurd moet worden. In de Haarlemse portefeuille zijn er 232 objecten in deze categorie waarvan er 97 reeds kostprijsdekkend aan SRO verhuurd worden.

Verhuren tegen een kostprijsdekkend tarief houdt in dat verhuurd wordt tegen een integrale kostprijs per object waarvan de hoogte in evenwicht is met de over een lange periode, tien dan wel dertig jaar, bij de gemeente te verwachten kosten van dit betreffende object.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De kostprijsdekkende huur voor alle objecten die extern verhuurd worden in het maatschappelijke deel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille te bepalen om zo inzichtelijk te maken of voldaan wordt aan de wet Markt en Overheid.
2. Investerings die duurzaamheid betreffen worden na besluitvorming over de te treffen maatregelen integraal opgenomen in de berekening van de kostprijsdekkende huur.
3. De huurprijs van verhuurde objecten aan te passen als de huidige huur onder de kostprijsdekkende huur ligt.
4. De nieuwe huurprijzen gefaseerd in te voeren per beleidsveld over een periode van drie jaar.

3. Beoogd resultaat

De voorgestelde besluiten geven uitvoering aan hetgeen eerder besloten is in de Nota Huurprijsbeleid van 2013 en de Vastgoednota van 2018. Met de invoering van kostprijsdekkende



huur wordt voldaan aan de wet Markt en Overheid en worden verborgen subsidies door gebruik van vastgoed tegen een lagere prijs dan de werkelijke kosten zichtbaar gemaakt.

4. Argumenten

1. Voldoen aan eerder genomen besluiten

Invoering van kostprijsdekkende huur is eerder besloten in de in oktober 2013 vastgestelde nota Huurprijsbeleid (BBV 2013/293144) en de in januari 2018 vastgestelde Vastgoednota (BBV 2018/49829). In de Vastgoednota is verdere uitwerking van de kostprijsdekkende huur aangekondigd, aan deze verdere uitwerking wordt met de voorliggende nota gevolg gegeven.

2. Voldoen aan wet Markt & Overheid

Vanuit de wet Markt & Overheid wordt verlangd dat gemeentelijk vastgoed tegen minimaal de integrale kostprijs aan derden beschikbaar gesteld mag worden. De kostprijsdekkende huur op basis van de parameters zoals opgenomen in de Vastgoednota (BBV 2018/49829) kan gezien worden als een berekening voor bepaling van de integrale kostprijs. Door deze integrale kostprijs te berekenen voor alle objecten uit de maatschappelijke portefeuille die aan derden verhuurd worden wordt per pand inzichtelijk waar nog niet voldaan wordt aan de wet Markt en Overheid.

3. Verduurzaming in huurprijs

Verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is de opgave voor de komende jaren. De kosten hiervan zijn opgenomen in het opgestelde Financieel Meerjarenperspectief Vastgoed. In dit meerjarenperspectief is uitgegaan van verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille naar energieneutraal. Met de opname van de investeringen in de huurprijs is de dekking van de kapitaallasten van de verduurzamingsmaatregelen geregeld. Omdat deze op pandniveau nog niet bekend zijn kunnen ze echter nu nog niet opgenomen worden in de actuele berekening van de KPDH. De hogere huur in verband met de duurzaamheidsinvesteringen zal niet voor 100 procent vertaald worden in een hogere subsidie. Dit omdat de huurder van de genomen maatregelen profiteert van lagere energielasten en er daardoor een korting op de extra subsidie wordt toegepast.

4. Huurprijs verhogen als noodzakelijk

Met het berekenen van alle huurprijzen op basis van de systematiek van kostprijsdekkende huur is inzichtelijk voor welke objecten niet voldaan wordt aan de wet Markt en Overheid. Voor deze objecten ligt de huidige huurprijs lager dan de integrale kostprijs en moet deze dus aangepast worden naar een kostprijsdekkende huur. Bij de objecten waar wel voldaan wordt aan de wet Markt en Overheid en waar de huidige huur hoger ligt dan de integrale kostprijs worden geen wijzigingen in de huurprijs voorgesteld.

De reden voor het niet verlagen van de huur is dat zo een dip in de exploitatie wordt voorkomen. Bij een standaardberekening van de kostprijsdekkende huur wordt de eerste vijftien jaar een verlies geleden, waarna in de vijftien jaar erna winst gemaakt. Hierdoor zal over dertig jaar gemeten het totaalresultaat precies nul zijn. Door het niet verlagen van de huur voor de objecten waarvan de nieuwe kostprijsdekkende huur lager ligt dan de oude huur wordt het verlies van de eerste vijftien jaar gecompenseerd.

5. Gefaseerde invoering

De invoering van de kostprijsdekkende huur dient gefaseerd plaats te vinden om het opstellen van de nieuwe huurovereenkomsten, de afstemming met de huurders en subsidieverstrekkers en de vertaling in de gemeentelijke administratie mogelijk te maken. De huurovereenkomsten die gesloten zijn met SRO per 1 januari 2019 kunnen gezien worden als de eerste fase van invoering. In de vervolgfaserings wordt op basis van verwachte impact de volgende fasering voorgesteld (met een uitloop van een jaar):

Fase	Beleidsveld	Aantal objecten	Datum ingang
Fase 0	Sport -SRO	97	1 januari 2019
Fase 1	Sport - Overig	2	1 januari 2020
Fase 2	Onderwijs	29	1 juli 2020
Fase 3	Kunst & Cultuur	68	1 januari 2021
Fase 3	Welzijn	36	1 januari 2021

6. Financiën

De invoering van kostprijsdekkende huur heeft aan de kostenkant van de gemeentelijke begroting geen gevolgen, de kosten van het in bezit hebben van het gemeentelijke vastgoed wijzigen niet door de wijze van huurprijsbepaling. De invoering van de kostprijsdekkende huur kan wel leiden tot een verschuiving van budgetten in de gemeentelijke begroting. Hogere huren leiden tot hogere inkomsten en middels deze hogere inkomsten kan de vraag naar hogere subsidies door de huurders gefinancierd worden. De besluitvorming over eventuele verhoging van subsidies vindt plaats door het betreffende beleidsveld. In de voorjaarsnota zullen de verschuivingen van budgetten in de gemeentelijke begroting verwerkt worden.

7. Communicatie/participatie

Met de huurders van het gemeentelijke vastgoed vindt afstemming over de gevolgen plaats na besluitvorming over de invoering.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Discussie met huurders over nieuwe huurprijs

Verschillende huurders zullen geconfronteerd worden met een stijging van de huurprijs van het object dat ze gebruiken. Voor huurders die volledige compensatie vanuit beleid ontvangen voor de stijging van de huur zal de discussie minimaal zijn. Bij huurders die de huur of de stijging van de huur slechts deels gecompenseerd krijgen middels een subsidie kan het betekenen dat de lasten stijgen. In de gevallen waar dit zich voor gaat doen moet per geval gezamenlijk gekeken worden naar een aanvaardbare oplossing.

2. Negatief sentiment door stijging van subsidies

Stijging van subsidies om een gestegen huur te kunnen betalen kan leiden tot negatief sentiment over de uitgave aan een bepaald beleidsveld of organisatie. De nieuwe situatie is echter niet anders dan de oude situatie alleen in de oude situatie zat de subsidie (deels) verborgen in een lage huur en werden de werkelijke kosten niet in rekening gebracht. In de nieuwe situatie is er wel sprake van een integrale kostprijs en wordt dus zichtbaar wat een bepaald beleidsveld of organisatie werkelijk kost.



6. Uitvoering

Na besluitvorming over invoering van de kostprijsdekkende huur en het informeren van de Commissie Ontwikkeling zal gestart worden met de uitrol van de kostprijsdekkende huur. Dit zal gebeuren op basis van de fasering zoals opgenomen bij de argumenten onder punt 5. Uitvoering zal in nauw overleg plaatsvinden met de betreffende beleidsafdeling en zal altijd in overleg gaan met de huurder zodat deze ook vooraf op de hoogte is van eventuele gevolgen en hierop kan anticiperen.

Nieuwe huurovereenkomsten met een huurwaarde boven de 50.000 euro per jaar worden conform mandaatregeling te besluitvorming voorgelegd aan het college.

7. Bijlagen

Memo: Uitgangspunten kostprijsdekkende huur Gemeente Haarlem.