

Onderwerp Indexatie huren vastgoedportefeuille gemeente Haarlem per 1 januari 2023	
Nummer	2022/1552837
Portefeuillehouder	Raadt, E. de
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Winkel, A.
Telefoonnummer	023-5113903
Email	awinkel@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente Haarlem verhuurt diverse objecten en gronden verspreid over de stad. 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. 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 januari 2023. De Uitgangspunten en werkwijze zijn identiek aan de indexatie ronde van 1 juli 2022 (2022/943550). Voor categorie 1 tot en met 3 vinden de indexaties wettelijk per 1 juli plaats en zijn hier niet van toepassing. Voor categorie 4 gaat het per 1 januari om 150 contracten met een indexatiedatum op 1 januari, geïndexeerd conform overeengekomen methodiek in de huurovereenkomst. Dit zijn niet alle contracten in deze categorie, aangezien er ook contracten een indexatiemoment van 1 juli kennen. Dit resulteert in: • Bij 8 maatschappelijke contracten waarbij een subsidierelatie van toepassing is wordt de indexatie van 14,5% doorgevoerd. De huurindexatie wordt vanuit de gemeente gecompenseerd voor zover de huurverhoging niet wordt doorberekend aan een onderhuurder. • Bij 3 maatschappelijke contracten waar een subsidierelatie van toepassing is wordt de indexatie van 14,5% doorgevoerd. De huurindexatie wordt vanuit de gemeente niet gecompenseerd, te weten Stichting Ontdekplek

	voor Jonge Onderzoekers (Korte Verspronckweg 7-9), Stichting Dock (Leonardo da Vinciplein 73) en de Regenboog Groep (Kruisweg 18). • Bij 10 commerciële contracten, 7 maatschappelijke contracten en 76 grondcontracten wordt de indexatie van 14,5% conform de huurovereenkomst doorgevoerd. • Van 46 erfpachtcontracten wordt de indexering één maand later vastgesteld, dan de reguliere contracten (i.p.v. september is het ijkmoment oktober). Deze index zal naar verwachting ongeveer 14,5% bedragen, maar kan iets afwijken.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	RIB indexatie huurcontracten Vastgoed (2022/873446) Collegebesluit indexeringen per 1 juli 2022 2022/943550
Besluit College d.d. 8 november 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit, in lijn met de uitgangspunten van de indexering van 1 juli 2022, voor de categorie 4 contracten met een indexatiedatum van 1 januari die geïndexeerd worden conform de CPI prijsindex: 1. Bij maatschappelijke contracten met subsidierelatie wordt de indexatie van 14,5% conform huurovereenkomst doorgevoerd. De huurindexatie wordt gecompenseerd voor zover de huurverhoging niet wordt doorberekend aan onderhuurder. Er zijn 3 uitzonderingen die niet gecompenseerd worden: Stichting Ontdekplek voor Jonge Onderzoekers (Korte Verspronckweg 7-9), Stichting Dock (Leonardo da Vinciplein 73) en de Regenboog Groep (Kruisweg 18). 2. Bij commerciële contracten en grondcontracten wordt de indexatie van 14,5% conform de huurovereenkomst doorgevoerd. 3. Bij maatschappelijke contracten waar geen subsidierelatie van toepassing is wordt de volledige index van 14,5% % doorgevoerd conform huurovereenkomst. 4. Bij erfpachtcontracten (46) met het afwijkende moment van indexatiebepaling wordt de indexatie doorgevoerd. de secretaris, de burgemeester



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 kalenderjaar. Dit besluit gaat over de indexering per 1 januari 2023. 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% in juli 2022 en per 1 januari 2023 14,5% . Gezien het hoge percentage wordt dit besluit voorgelegd aan het College.

Hierbij gelden dezelfde uitgangspunten en werkwijze als bij de indexatieronde van 1 juli 2022 ([2022/943550](#)):

- Gesubsidieerde partijen worden gecompenseerd door een hogere subsidie;
- De beleidsafdelingen beoordelen of de niet gesubsidieerde contracten in aanmerking komen voor een uitzonderingspositie. Waar dit van toepassing is wordt er conform de indexatie van de gemeente Haarlem uit de begroting geïndexeerd (4,5%);
- Zowel de beleidsmedewerkers worden ook de afdelingshoofden van de betreffende afdelingen zijn meegenomen in het proces van indexeringen.

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 vinden de indexaties per 1 juli plaats en zijn hier niet van toepassing.

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 indexaties voor deze contracten kunnen afhankelijk van het contract plaatsvinden op 1 januari dan wel op 1 juli van een kalenderjaar. De indexering wordt vastgesteld op basis van de wijziging van de maandprijsindex volgens de CPI, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het CBS heeft de indexatie per 1 januari 2023 vastgesteld op 14,5%.

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

Afwijkende contracten:

- Er zijn ook contracten met een contractueel vastgesteld indexeringspercentage zoals de Podia. Deze worden conform het percentage in het huurcontract geïndexeerd.
- Van een aantal erfpachtcontracten (o.a. Doelenplein) wordt de index op basis van contractafspraken één maand later vastgesteld dan de reguliere contracten (i.p.v. september is het ijkmoment oktober). Deze index zal naar verwachting ongeveer 14,5% bedragen, maar kan iets afwijken.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit, in lijn met de uitgangspunten van de indexering van 1 juli 2022, voor de categorie 4 contracten met een indexatiedatum van 1 januari die geïndexeerd worden conform de CPI-prijsindex:

1. Bij maatschappelijke contracten (8) waar een subsidierelatie van toepassing is wordt de indexatie van 14,5% conform huurovereenkomst doorgevoerd. De huurindexatie wordt gecompenseerd voor zover de huurverhoging niet wordt doorberekend aan onderhuurder. Er zijn 3 uitzonderingen die niet gecompenseerd worden: Stichting Ontdekplek voor Jonge Onderzoekers (Korte Verspronckweg 7-9), Stichting Dock (Leonardo da Vinciplein 73) en de Regenboog Groep (Kruisweg 18).
2. Bij commerciële contracten (10) en grondcontracten (76) wordt de indexatie van 14,5% conform de huurovereenkomst doorgevoerd.
3. Bij maatschappelijke contracten waar geen subsidierelatie van toepassing is (7) wordt de volledige index van 14,5% doorgevoerd conform huurovereenkomst,
4. Bij erfpachtcontracten (46) met het afwijkende moment van indexatiebepaling wordt de indexatie doorgevoerd.

3. Beoogd resultaat

Met het doorvoeren van de huur indexaties geeft de gemeente uitvoering aan het beleid van de kostprijsdekkende huur en voert de contractueel overeengekomen aanpassing van de huur door. Hierbij worden de uitgangspunten en werkwijze gehanteerd zoals bij de indexatie ronde van 1 juli 2022.

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.

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.

Uitzonderingen

Bij de volgende maatschappelijke huurders met een subsidierelatie in 2022 wordt een uitzondering gemaakt en vindt geen compensatie plaats van de huurstijging door de verhoging van de subsidie:



- Huurders Stichting Ontdekplek voor Jonge Onderzoekers (Korte Verspronckweg 7-9) en Stichting Dock (Leonardo da Vinciplein 73) ontvangen in 2022 subsidie binnen de Sociale Basis. Binnen deze subsidie bestaat geen directe relatie tussen de subsidie en werkelijke huur. Vanaf boekjaar 2023 vallen de activiteiten van deze organisaties onder de opdracht aan het samenwerkingsverband VanHier Haarlem. De subsidie relatie is met de oude partijen beëindigd per 31 december 2022. Per 1 januari 2023 wordt dit vervangen door een opdrachtgever opdrachtnemer relatie tussen VanHier Haarlem en de Gemeente Haarlem. In de nieuwe opdracht zijn ook de oude gesubsidieerde activiteiten opgenomen. Gelet op de omvang van de opdracht, de mate van onzekerheid die in de variabelen zitten om tot het budget te komen en de relatief beperkte invloed van de huurstijging op de totale opdracht, wordt aangenomen dat VanHier Haarlem de huurstijging op kan vangen binnen de opdracht.
- Voor huurder de Regenboog Groep (Kruisweg 18) geldt de afspraak dat de Regenboog Groep de werkelijke huurlasten gesubsidieerd krijgt onder aftrek van de bij jongeren geïncasseerde huur (Perron18). De kosten voor de huur(stijging) worden daarmee gecompenseerd middels een subsidie aan de Regenboog Groep en zijn gerelateerd aan de centrumgemeente taak Maatschappelijke Opvang van de gemeente Haarlem namens de regio. Deze subsidies worden derhalve gedekt vanuit regionale middelen (eg. de decentralisatie-uitkering Maatschappelijke Opvang). Een huurverhoging zou daarom eveneens gedekt moeten worden uit extra regionale middelen, ondanks dat er reeds een tekort voor regionale middelen voor Maatschappelijke Opvang bestaat. Als zodanig dient de begroting van de Gemeente Haarlem voor deze subsidies niet aangepast te worden voor de aanpassing van de huur omdat daarmee voorkomen wordt dat eenzijdig lokale Haarlemse middelen worden toegevoegd of onttrokken aan een regionaal gefinancierde begroting.

Bij de beleidsafdelingen is nagegaan of er bij het maatschappelijk vastgoed voor huurders zonder subsidierelatie uitzonderingen gemaakt zouden moeten worden om huurders tegemoet te komen d.m.v. een lager percentage. Dit is niet nodig gebleken. Voor 1 onderhuurder op het Klein Heiligland 84 (De Wereld Kindertheater) wordt onderzocht of hier een subsidierelatie uit voort moet komen en wat hiervan de mogelijke gevolgen zijn.

5. Risico's en kanttekeningen

Kostprijsdekkende huur

Het niet volledig doorvoeren 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.

6. Financiën

Huurbaten

Door de hogere dan begrote indexering van de huur worden er vanaf 2023 € 96.346 extra huurbaten begroot. De extra huurbaten worden verwerkt in de Voortgangsrapportage 2023 en

Programmabegroting 2024-2028. Tegenover deze extra huurbaten zullen (voor een groot gedeelte) ook extra onderhoudslasten staan als gevolg van de prijstoenname. 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. Per jaar gaat het om een bedrag € 7.238 aan extra lasten voor huursubsidie ten opzichte van de huidige begroting. Dit leidt tot nadelen voor de gemeentelijke begroting, te verwerken in de Voortgangsrapportage 2023 en in de Programmabegroting 2024-2028.

7. Uitvoering

De huurders en erfpachters ontvangen een vooraankondigingsbrief.

8. Bijlage

N.v.t.