

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Inrichting en Beheer Leefomgeving

Onderwerp:

Indexering huren 2023

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 15-11-2022
Notanummer	: 2022-981
Datum	: 15-11-2022
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Bijlage bij BW nota indexering huren 2023 (1).docx

### Parafering

<li>09-11-2022: Wethouder</li><li>09-11-2022: Teammanager</li>

### Agendering

\* 09-11-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

16-11-2022

B & W d.d.: 15-11-2022

### Besluit

1. Voor de indexering van huurprijzen van de extern verhuurde panden voor 2023 eenmalig de kerninflatie van 6,5% toe te passen in plaats van de contractueel bepaalde CPI van 14,5%
2. Voor extern verhuurde panden waarbij de energiekosten in de huurprijs zijn inbegrepen de contractueel bepaalde CPI van 14,5% toe te passen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlage

### Inleiding

Bij onze huurders, met name gesubsidieerde instellingen en (semi) commerciële partijen, zijn zorgen over de kostenstijgingen waar zij mee geconfronteerd worden. Naast de forse stijging van hun eigen energielasten komt daar de verwachte huurprijsstijging bovenop. Daarnaast zijn er huurders met betalingsachterstanden als gevolg van corona. Dat kunnen zijn huurbetalingsachterstanden bij de gemeente, maar ook terugbetaling van belastingschulden. Dit alles tezamen heeft een flinke impact op hun bedrijfsvoering. Vraag is hoe wij als gemeente om willen gaan met de huurprijsstijging.

De vastgoedorganisatie hanteert voor de verhuur van panden de standaard ROZ (Raad Onroerende Zaken) contracten. ROZ gebruikt de CPI (reeks alle huishoudens (2015=100)), voor de jaarlijkse indexering van huurprijzen. De CPI is momenteel opgelopen tot 14,5%, waar wij normaliter onze huurprijzen mee zouden indexeren per 1 januari 2023. Zie bijlage 2 voor verdere achtergrond CPI. Bij huurders kan het idee ontstaan dat zij dubbel betalen voor de energiekosten: door de huurindexering (in de CPI is energie index meegenomen) en door hun eigen werkelijke energiekosten. Wij hebben de mogelijkheid om huurders te compenseren. Dit zou dan plaats kunnen vinden vanaf 1 januari 2023.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Ondersteuning van (maatschappelijke) organisaties in deze moeilijke tijd, waarmee wij een sociaal maatschappelijke infrastructuur voor de gemeente en onze inwoners in standhouden. Met dit besluit zorgen wij voor eenduidigheid en transparantie richting onze huurder.

### **Kader**

Kadernota vastgoed 2012

### **Betrokken partijen en participatie**

Bij de totstandkoming van dit voorstel zijn andere gemeenten, de NV Bergkwartier, de Vereniging voor Commercieel onroerend goed Deventer en 1618 Vastgoed geraadpleegd. In de bijlage is opgenomen hoe zij omgaan met de indexering.

### **Argumenten voor en tegen**

De vastgoedportefeuille is divers. Wij verhuren zowel panden als gronden aan zowel maatschappelijke partijen als aan commerciële partijen. De grondslag hoe om te gaan met huurprijsindexering verschilt ook. Zie bijlage 1 voor het overzicht.

Er is een aantal opties hoe met de problematiek van hoge CPI om te gaan:

1. Kerninflatie CPI toepassen, 6,5%, geen eenmalige compensatie subsidie
  1. Toepassen op alle huurders/ pachters
  2. Toepassen op gesubsidieerde instellingen
2. Reguliere indexering CPI toepassen, 14,5%
  1. In combinatie met eenmalige compensatie subsidie gesubsidieerde instellingen
  2. Geen eenmalige compensatie (semi) commerciële partijen

Deze opties zijn van toepassing op huur-/pachtovereenkomst waarvoor de CPI wordt gehanteerd.

#### **Optie 1**

Binnen deze optie is de keuze al dan niet onderscheid te maken in gesubsidieerde of niet-gesubsidieerde organisaties (NB. Voor de aanpak van de energiecrisis wordt een regeling voorbereid gericht op de maatschappelijke organisaties). Met deze optie wordt eenmalig het kerninflatie-percentages als indexering aangehouden voor contracten waarin de CPI wordt gehanteerd. Bij dit kerninflatie-percentages worden producten met extreme prijsschommelingen uitgesloten zoals momenteel de energiekosten. Ook deze kerninflatie is wederom gestegen. Dit cijfer wordt ook maandelijks door het CBS berekend. Voor september komt dit percentage op 6,5% (exclusief energie). Deze index is iets hoger dan de geïndexeerde subsidie voor 2023 (die is 5,5%).

Voordeel optie 1:

- \* Alle huurders worden gelijk behandeld, afhankelijk van optie a of b
- \* Relatief eenvoudig administratief uit te voeren

Nadeel optie 1:

- \* Werkelijke kostenstijging 2023 is onzeker
- \* Beperkt eenmalig effect op de uitputting van de onderhoudsreserve. Structureel effect wordt inzichtelijk bij actualisatie beheerplan groot onderhoud, waarin alle mutaties worden verwerkt. Dat is dus een risico

Optie 2

Bij deze optie wordt onderscheid gemaakt in gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde organisaties.

Vanuit de vastgoedorganisatie wordt conform de huurovereenkomst de reguliere CPI index toegepast. Dit kan voor de gesubsidieerde instellingen gecompenseerd worden, dat een eenmalig nadeel van € 230.000 betekent. Van de 3,5 mln aan huurinkomsten is ongeveer 2,9 mln van gesubsidieerde instellingen (zie bijlage 4).

Voordeel optie 2:

- \* Geen structurele doorwerking voor gemeente
- \* Transparant; geen verkapte subsidie door beperkte huurstijging terwijl kosten wel toenemen
- \* Er is meer zekerheid over de dekking van de gemeentelijke vastgoedkosten (met name onderhoud)

Nadeel optie 2:

- \* Huurders hebben het gevoel 'dubbel' te betalen voor energiekosten stijging
- \* Eenmalige compensatie zorgt ervoor dat in 2024 huurders met een forse stijging van de huurprijs van wel 20% te maken kunnen krijgen.

Voorstel

Op basis van bovenstaande opties is het voorstel om de volgende beleidslijn aan te houden:

We hanteren keninflatie, tenzij 1) de huurder/ pachter zelf de energierekening betaald of 2) profijt heeft of 3) geen nadeel heeft van de gestegen energiekosten. Dat betekent in hoofdlijn optie 1a.

Dat betekent het volgende:

- \* Alle extern verhuurde panden (maatschappelijke instellingen, semi maatschappelijke organisaties en commerciële partijen) passen we kerninflatie 6,5% toe.
- \* Wanneer wij panden verhuren inclusief energie (energie risico ligt dus bij de gemeente) dan passen wij de CPI van 14,5% toe.
- \* De servicekosten (waar soms ook energie in zit) brengen wij volledig in rekening. Maatschappelijke, gesubsidieerde huurders kunnen aanspraak maken op de generieke energiecompensatieregeling.
- \* Indien contractueel vastgelegd hanteren wij voor verhuurde, verpachte en in erfpacht uitgegeven gronden de CPI van 14,5%.

### **Financiële consequenties en dekking**

Om te bepalen hoe om te gaan met de huurprijsindexering is het van belang te kijken naar de kostenontwikkeling. Immers, de huurinkomsten zijn ter dekking van

de gemeentelijke vastgoedkosten. Binnen de vastgoedexploitatie bedragen de prijsafhankelijke kosten ongeveer 50% van de totale kosten (40% onderhoud en 10% overige kosten, zoals beheer, verzekering en belasting). De overige 50% betreffen kapitaalslasten die niet prijsafhankelijk zijn. Dit geldt overigens voor gebouwen, voor gronden bestaan de gemeentelijke kosten grotendeels uit niet-prijsafhankelijke kosten.

De indexatie van de begrote kosten en huurinkomsten lopen in feite altijd een jaar achter bij de werkelijke kostenontwikkeling. Een stijging van 5,5% op de begroting is een reactie op de kostenontwikkeling van 8,4%. Uitgangspunt van de kostprijsdekkende huur is het hanteren van een gemiddelde index op de kosten en huurinkomsten. Jaarlijkse fluctuaties vlakken af; nadelen in het ene jaar worden opgevangen door voordelen in het andere jaar. Daarom wordt nu geen beroep op algemene middelen gedaan.

De sterke inflatie ontwikkeling heeft zich vanaf eind 2021 ingezet. In 2022 zijn de huren geïndexeerd met 2,7% terwijl de kostenontwikkeling 8,4% bedroeg. In de begroting is echter rekening gehouden met een index van 2,2%. Gecorrigeerd voor prijsafhankelijke kosten betekent dit op de vastgoedexploitatie een eenmalig nadeel circa € 90.000, gebaseerd op gemiddelde onderhoudskosten. Dit wordt grotendeels verrekend met de reserve onderhoud. Voor 2023 zijn de begrote kosten met 5,5% verhoogd; op dit moment is de prognose dat de onderhoudskosten met 4,8% zullen stijgen in 2023 (BDB bouwkostenindex). Dat zou een eenmalig voordeel van circa € 20.000 betekenen, gebaseerd op gemiddelde onderhoudskosten.

Het financieel risico loopt mee in de meerjarige begroting van het vastgoedonderhoud. De planning is dat het beheerplan groot onderhoud in 2023 wordt geactualiseerd, waarbij naast prijsontwikkeling ook andere mutaties worden meegenomen (actuele inspecties, nieuwe demarcatie huurder- en verhuurderonderhoud, projecten). Daarom wordt er geen beroep gedaan op algemene middelen.

### **Openbaarmaking en communicatie**

De raad wordt geïnformeerd tegelijkertijd met de informatie over de regeling compensatie maatschappelijke instelling voor gestegen energiekosten.

### **Aanpak en uitvoering**

Na besluitvorming worden onze huurders geïnformeerd over de huurprijzen 2023.