

Bijlage 1: overzicht uitvraag bij de gemeenten

Uitvraag bij de elf aangesloten gemeenten liet zien, dat zij op een verschillende wijze omgaan met het doorvoeren van de CPI-index in de huurprijzen van de brandweerkazernes. De percentages liggen tussen de 0,80% en 14,50%. De percentages zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Gemeente	%-2023	Toelichting
Zwolle	5,70%	(aangeleverd vanuit de gemeente)
Raalte	14,50%	(aangeleverd vanuit de gemeente)
Steenwijkerland	0,80%	Een prijsindexatie van 0,80%. Dit percentage is overeenkomstig de meest actuele index 'prijscompensatie voor intermediair verbruik' van het Centraal Planbureau (CPB)
Dalfsen	14,50%	Gemeente Dalfsen heeft nog geen informatie aangeleverd over de huurindex 2023, op basis van andere jaren wordt max CPI aangehouden
Deventer	6,50%	(aangeleverd vanuit de gemeente)
Kampen	5,70%/6,50%	Volgen de lijn van gemeente Zwolle en Deventer
Zwartewaterland	10,20%	Gemeente Zwartewaterland heeft nog geen informatie aangeleverd over de huurindex 2023, op basis van andere jaren komt de indexatie het meest in de buurt van CPI SA28.
Staphorst	14,50%	Gemeente Staphorst heeft nog geen informatie aangeleverd over de huurindex, op basis van andere jaren wordt max CPI aangehouden
Hardenberg	3,30%	(aangeleverd vanuit de gemeente)
Olst-Wijhe	14,50%	(aangeleverd vanuit de gemeente)
Ommen	0,00%	Komende tijd wordt voor deze per 31-12-2022 terug geleverde kazerne een huurcontract afgesloten.

Toelichting

- De indexering van de huurprijs is in de huurcontracten tussen Veiligheidsregio IJsselland en de gemeenten vastgelegd. Daarin wordt de Consumenten Prijs Index (CPI) als indexering gehanteerd.
- De CPI is opgebouwd uit verschillende elementen. Met name de component energie veroorzaakt voor een groot deel de forse stijging van de indexering.
- Het CBS maakte voor 2023 een CPI-index van 14,5% bekend. Ter vergelijking voor 2022 was de CPI-index 2,7%. Bij de begroting maken we ieder jaar een prognose van de indexering, die achteraf wordt gecorrigeerd op nacalculatie. De bijzondere omstandigheden die in 2022 zijn ontstaan, waren vooraf niet te voorzien. Hierdoor ontstaat nu een grote afwijking t.o.v. de begroting 2023 nu de huurprijzen bekend zijn.
- De flinke stijging van de huurprijsindex komt voort uit de stijgende kosten voor onderhoud (o.a. bouwkosten), inflatie en stijgende energiekosten. Daardoor wijkt de CPI-index fors af t.o.v. voorgaande jaren. Er was toen sprake van een constante (stijgende) lijn

Bijlage 2: scenario's om een afweging te kunnen maken over een maatwerkoplossing

VRIJ werkte de volgende scenario's uit om een afweging te kunnen maken over de maatwerkoplossing:

1. Niets doen: daarmee accepteren de gemeenten als collectief de uiteenlopende verschillen in de huurprijsindexering. Dit leidt tot een forse stijging van de indexering. Deze wordt grotendeels veroorzaakt door de stijgende energiekosten. VRIJ is voor de gehuurde gebouwen zelf verantwoordelijk voor de energielasten. Die energielasten zijn ook gestegen voor de organisatie en met scenario 1 is er voor energie sprake van een tweeledig doorwerkeffect
2. Voor lonen en prijzen heeft is in 2014 in overleg met de gemeenten besloten om de indexering van de gemeente Zwolle als indexcijfer voor de begroting van VRIJ te hanteren. Deze lijn zou voor 2023 ook voor de huurprijs gehanteerd kunnen worden. Gemeente Zwolle hanteert voor de huurprijsindexering één van kerninflaties van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Dit indexcijfer is gecorrigeerd voor de component energie t.o.v. de CPI. Aangezien VRIJ gebouwen huurt exclusief energie is zij als organisatie zelf verantwoordelijk voor de energiekosten. Een voor de energie gecorrigeerde CPI zou daarmee gelegitimeerd kunnen worden. Hierbij is wel een kanttekening nodig. De inflatie is namelijk ook van toepassing op bouwkosten. Aangezien er in 2023 ook onderhoud conform onderhoudsplanning moet plaatsvinden is de verwachting dat die kosten ook hoger zullen zijn dan de prognose. Daarom is in scenario 2 gerekend met de hoogste CBS kerninflatie (exclusief energie): 6,5%. NB: dit is de index die Gemeente Deventer toepast voor de huurprijzen.
3. De CPI conform CBS-cijfer voor alle gemeenten toepassen. Daarmee wordt voor alle gebouwen 14,5% als indexpercentage gehanteerd (peildatum september 2022). Daarmee volgen gemeenten de landelijke lijn zonder correctie. NB. De definitieve CPI over 2022 is door het CBS vastgesteld op 10,03%

De financiële effecten van de drie bovengenoemde scenario's staan in onderstaande tabel.

	Huurkosten 2022	Basis* Huurkosten 2023 verwacht	Scenario 1 Huurkosten 2023 CPI 14,5%	Scenario 2 Huurkosten 2023 Kerninflatie 6,5%	Scenario 3 Huurkosten 2023 Variabel
Totaal	€ 2 964 789	€ 3 036 448	€ 3 337 769	€ 3 133 484	€ 3 185 958
Verhoging t.o.v. 2022		€ 71 659	€ 372 980	€ 168 694	€ 221 168
Extra toename t.o.v. verwacht		0	€ 301 321	€ 97 036	€ 149 509

* De verwachte huurprijs is gebaseerd op doortrekken CPI 2022 van 2,7% naar 2023

Uit de analyse blijkt dat het hanteren van één eenduidig gecorrigeerd percentage tot het laagste verdeeleeffect leidt voor de elf gemeenten. De ongecorrigeerde CPI voor alle gemeenten van 14,5% aanhouden leidt tot het hoogste financiële effect.

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Beleid

Onderwerp:

Maatwerk huurprijsindexering Veiligheidsregio IJsselland

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 12-06-2023
Notanummer	: 2023-558
Datum	: 12-06-2023
Programma	: 02 - Openbare orde en veiligheid
Portefeuillehouder	: Burgemeester,
Bijlage(n)	: Bijlagen Maatwerk huurprijsindexering Veiligheidsregio ijsselland 2023.pdf

Parafering

05-06-2023: Programma manager Veiligheid a.i.05-06-2023: Programma manager Veiligheid a.i.05-06-2023: Burgemeester

Agendering

* 06-06-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

14-06-2023

B & W d.d.: 12-06-2023

Besluit

1. In te stemmen met het voorstel van de Veiligheidsregio IJsselland en één percentage voor alle gemeenten voor de jaarlijkse indexering van de huurprijs op basis van de kerninflatie te hanteren, waarbij energie geen deel uitmaakt van de indexering
2. Het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio IJsselland hiervan op de hoogte te brengen

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

De brandweerkazernes in de gemeente, die Veiligheidsregio IJsselland (VRIJ) in gebruik heeft, worden van ons gehuurd. Afspraken daarover zijn vastgelegd in gestandaardiseerde huurovereenkomsten. Voor de jaarlijkse indexering van de huurprijs wordt de Consumenten Prijs Index (CPI) gehanteerd. Ook is afgesproken, dat Veiligheidsregio IJsselland zelf verantwoordelijk is voor de energielasten van de gehuurde gebouwen. Eind 2022 werd duidelijk, dat de aangesloten gemeenten op een verschillende wijze om leken te gaan met het doorvoeren van de hogere CPI-index in de huurprijzen voor 2023. Na uitraag bij de gemeenten (zie bijlage 1) bleek, dat de percentages liggen tussen de 0,80% en 14,50%. De oorzaak van de landelijke stijging van de CPI-index ligt in de sterk gestegen (en toen nog stijgende) kosten voor energie, onderhoud (o.a. verbouwkosten) en overige inflatiefactoren. In het algemeen bestuur van VRIJ op 7 december 2022 kwam naar voren, dat de variatie in stijgingspercentages zorgt voor een verdeling van huurkosten die uiteindelijk voor de gemeenten onderling leidt tot onevenwichtige effecten. Zowel ambtelijk als bestuurlijk lieten ze weten dat zij voor 2023 op zoek zijn naar een maatwerkoplossing om tot een evenwichtige verdeling van de

huurkosten te komen. Hiertoe heeft VRIJ vervolgens drie scenario's (bijlage 2) uitgewerkt om een bestuurlijke afweging te kunnen maken over de maatwerkoplossing, die voor gemeenten en VRIJ passend is en die aan de colleges ter besluitvorming kan worden voorgelegd.

Mede op advies van de financieel adviseurs van de gemeenten is in het algemeen bestuur van VRIJ op 5 april 2023 voorkeur uitgesproken voor het scenario: één percentage voor alle gemeenten op basis van de kerninflatie, waarbij energie geen deel uitmaakt van de indexering. Dit laatste omdat VRIJ zelf de energiekosten van de gehuurde gebouwen betaalt.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Één percentage voor alle gemeenten op basis van de kerninflatie, waarbij energie geen deel uitmaakt van de indexering.

Kader

Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr)

Betrokken partijen en participatie

Argumenten voor en tegen

Het algemeen bestuur besloot om de colleges te adviseren om de voorgestelde punten over te nemen. Daarvoor worden de volgende argumenten genoemd:

* De gemeenten in VRIJ hebben in de huurovereenkomsten voor brandweerkazernes samen de CPI-index afgesproken voor jaarlijkse huurprijsstijgingen. Tot voor kort werkte dat goed: de afgelopen jaren was sprake van een constante (stijgende) lijn.

* Het CBS maakte voor 2023 een CPI-index van 14,5% bekend, die fors hoger is dan de CPI-index van voorgaande jaren. Uitvraag bij de gemeenten leverde op, dat zij op een verschillende wijze leken om te gaan met het doorvoeren van die hogere CPI-index in de huurprijzen van de brandweerkazernes. Bijlage 1 maakt dat duidelijk.

* Een variatie in stijgingspercentages zorgt ervoor, dat de stijging in de ene gemeente (veel) hoger zou zijn dan die in een andere gemeente. Bij volgende stijgingen zou dit effect zich versterken. Hierdoor ontstaat (toenemende) onevenwichtigheid in bedragen die de afzonderlijke gemeenten ontvangen. In het kader van de onderlinge samenwerking is dit niet gewenst.

* De voorgestelde maatwerkoplossing (één percentage voor alle gemeenten op basis van de kerninflatie, waarbij energie geen deel uitmaakt van de indexering) is gezamenlijk voorbereid en passend voor gemeenten en VRIJ. Het eenduidig gecorrigeerd percentage van 6,5% leidt tot het laagste (her)verdeeleeffect zonder afbreuk te doen aan de stijgende kosten als gevolg van inflatie.

* Normaal gesproken factureren de gemeenten de overeengekomen huurbedragen in 2 termijnen bij VRIJ. Nu dit jaar pas halverwege duidelijkheid ontstaat over het stijgingspercentage wordt voorgesteld om de huren in 1 keer op 1 moment te factureren, nadat alle colleges hebben ingestemd met de maatwerkoplossing voor 2023.

* VRIJ werkt aan een herziening van het huisvestingsbeleid voor de brandweerkazernes. Dat moet leiden tot een meerjarenhuisvestingsplan.

Onderdeel daarvan is een doorkijk naar de huurprijzen in relatie tot de meerjarige investeringsplanning voor onderhoud en nieuwbouw en verbouw. De insteek is om voor de lange termijn een structurele oplossing te vinden voor het voorliggende vraagstuk van de huurprijsindexering, en een gezonde onderhoudsbegroting waarin huurprijzen in verhouding staan tot het benodigde onderhoud.

Financiële consequenties en dekking

Het heeft voor gemeente Deventer geen financiële gevolgen omdat het nieuwe, voorgestelde percentage van 6,5% gelijk is aan het huidige percentage (zie bijlagen).

Openbaarmaking en communicatie

Aanpak en uitvoering

Na akkoord van alle elf gemeenten zal Veiligheidsregio IJsselland de colleges schriftelijk informeren over de uitkomst. Aansluitend kunnen de facturen voor 2023 aan Veiligheidsregio IJsselland gestuurd worden.