

Besluitformulier

Team Vastgoed

Zaaknummer: 3047983 Datum: 4 oktober 2023	Opsteller: Patrick Zeilemaker
Onderwerp: Indexatie 2023 en 2024 van de huurprijs, retributie of canon voor maatschappelijke organisaties	
Besluit: 1. De huur, retributie of canon voor maatschappelijke organisaties met een overeenkomst met de gemeente, per 1 januari 2023 alsnog te indexeren op basis van de CPI-index van 14,5 % en de gevolgen hiervan in 2023 eenmalig kwijt te schelden. 2. Voor de indexering 2024 uit te gaan van de door het CBS vastgestelde voorlopige CPI-index van 0,2%. 3. De maatschappelijke organisaties te informeren met bijgevoegde brief. 4. Het moment van versturen van de brief af te stemmen op het versturen van de brief m.b.t. indexeren van subsidies. 5. De raad voor te stellen de hierdoor ontstane inkomstenderving voor de vastgoedexploitatie van € 400.121,- via de najaarsnota te dekken door een onttrekking aan de Algemene Reserve.	

Publiekssamenvatting

De gemeente heeft als vastgoedeigenaar met diverse maatschappelijke organisaties vastgoedovereenkomsten (huur-, erfpacht-, opstalovereenkomsten, enzovoorts). Jaarlijks worden de daaraan verbonden huurprijzen, retributies of canons geïndexeerd.

Voor het berekenen van de jaarlijkse indexering van huurprijzen, retributie of canon wordt, op basis van de afspraken in de overeenkomsten, de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS gebruikt. Door de vorig jaar snel opgelopen kosten voor energie als gevolg van de oorlog in Oekraïne komt de index op 1 januari 2023 uit op 14,5% (mutatie september 2022 t.o.v. september 2021). Inmiddels dalen de energiekosten en is de prognose van het CBS voor de indexering in januari 2024 (mutatie september 2023 t.o.v. september 2022) 0,2%.

De gemeente onderkent het risico dat sommige maatschappelijke organisaties in de problemen komen door stijging van de huurprijs, retributie of canon i.c.m. de stijging van andere kosten. Dit heeft mogelijk gevolgen voor het voorzieningenniveau in onze gemeente. Het college heeft daarom eerder besloten om de indexering voor deze maatschappelijke organisaties uit te stellen en te onderzoeken op welke wijze deze organisaties gedeeltelijk kunnen worden gecompenseerd.

Ook de gemeente heeft in 2023 te maken met gestegen kosten voor de exploitatie van het gemeentelijk vastgoed als gevolg van o.a. indexatie van onderhoudscontracten en hogere kosten voor onderhoudswerkzaamheden (lonen en materialen). Desondanks heeft het college besloten om de huurprijzen, retributies en canons wel te indexeren met 14,5%, maar het verschil (huurprijs na indexatie – huurprijs 2022) voor de maatschappelijke organisaties in 2023 eenmalig kwijt te schelden.

Daarnaast heeft het college besloten om nu al duidelijkheid te geven over het te hanteren indexpercentage voor 2024 en hiervoor de prognose van 0,2% aan te houden.

Inleiding

De gemeente heeft als vastgoedeigenaar met diverse maatschappelijke organisaties vastgoedovereenkomsten (huur-, erfpacht-, opstalovereenkomsten, enzovoorts). Jaarlijks worden de daaraan verbonden huurprijzen, retributies of canons geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS. Deze index was op 1 januari 2023 14,5%.

In december 2022 heeft het college besloten om de indexering voor deze maatschappelijke organisaties uit te stellen naar 1 april 2023 en te onderzoeken op welke wijze deze organisaties gedeeltelijk kunnen worden gecompenseerd.

Voor commerciële organisaties is op basis van het besluit van het college in december 2022 per 1 januari 2023 een index toegepast van 14,5% conform de CPI.

Op 11 april 2023 en 11 juli 2023 heeft het college voorstellen voor de indexering en compensatie aangehouden i.v.m. de uitwerking van een voorstel voor indexering van subsidies of een aanvullende subsidieregeling. Nu niet alle maatschappelijke organisaties een subsidierelatie hebben met de gemeente, is het niet mogelijk de gevolgen van de indexatie (zoals voorligt in onderhavig voorstel) direct te betrekken in een voorstel voor indexering van subsidies of een aanvullende subsidieregeling. Gelet daarop ligt nu onderhavig voorstel tot eenmalige kwijtschelding in 2023 voor.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Voorkomen dat maatschappelijke organisaties, die een huurprijs, retributie of canon betalen aan de gemeente mogelijk in financiële problemen komen als gevolg van een hoog indexeringspercentage. Dit kan gevolgen hebben voor het voorzieningenniveau in de gemeente.

Kader

- Wet Markt en Overheid
- Artikelen 17.1 t/m 17.3 van de 'algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte' volgens het model van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ).

Argumenten

Als gevolg van de oorlog in Oekraïne en de – als gevolg daarvan – snel stijgende energieprijzen, was de CPI op 1 januari 2023 erg hoog, namelijk 14,5%. In de vastgoedovereenkomsten tussen de gemeente en maatschappelijke organisaties wordt uitgegaan van indexatie van huur, retributie of canon op 1 januari, zoals dit ook gebruikelijk is. Dit betekent een aanzienlijke stijging van huur, retributie of canon voor de betreffende maatschappelijke organisatie.

Ook de gemeente heeft te maken met de stijging van kosten voor beheer, onderhoud en exploitatie van haar gebouwen en maatschappelijke voorzieningen. De gestegen kosten hebben effect op de kostprijs van het gemeentelijk vastgoed. De wet Markt en Overheid verplicht de gemeente om minimaal tegen een kostprijsdekkende huurprijs te verhuren en voor commerciële organisaties ook tegen een marktconforme huurprijs. Voor commerciële organisaties is deze index (14,5%) toegepast.

Het percentage voor het indexeren van de huur, retributie en canon per januari 2023 is zoals gezegd 14,5% (mutatie september 2022 t.o.v. september 2021). Het risico bestaat dat sommige maatschappelijke organisaties in de problemen komen als ook voor deze organisaties in 2023 een index van 14,5% wordt gehanteerd. Dit heeft mogelijk gevolgen voor het voorzieningenniveau in onze gemeente.

In de aangehouden voorstellen van 11 april 2023 en 11 juli 2023 werd daarom voorgesteld om eenmalig af te wijken van de afspraken in de overeenkomsten en in plaats van de CPI het lagere indexpercentage 'kerninflatie' te hanteren. De 'kerninflatie' over 2023 bedraagt 6,5%. In het kerninflatiepercentage is gecorrigeerd voor de kostenstijging van energie- en brandstofprijzen. Inmiddels is duidelijk geworden dat de kerninflatie voor volgend jaar (2024) 5,5% bedraagt. De inmiddels sterk gedaalde energiekosten hebben minder effect op de kerninflatie dan op de CPI-index, waardoor indexeren op basis van kerninflatie voor volgend jaar hoger uitpakt dan indexeren op basis van de CPI-index (0,2%). Dit onzekere perspectief betekent dat de kerninflatie niet eenmalig kan worden gehanteerd, maar moet worden gehanteerd zolang de CPI-index en de kerninflatie ver uiteen liggen. Het is niet wenselijk om jaarlijks te veranderen van systematiek. Dit leidt tot grote mate van onzekerheid zowel intern als extern.

Het advies is daarom om de CPI-index zoals afgesproken in de overeenkomsten te blijven hanteren. Door het eenmalig in 2023 kwijtschelden van de gevolgen van de indexatie compenseert de gemeente de maatschappelijke organisaties deels voor de gestegen kosten in dit jaar.

Het indexeren met 14,5% in 2023 werkt wel door in de huur, retributie of canon voor 2024. Hierdoor blijven de financiële consequenties voor de vastgoedexploitatie van de gemeente beperkt tot 2023.

Door de dalende energiekosten is de prognose van het CBS voor de te hanteren index in januari 2024 (mutatie september 2023 t.o.v. september 2022) 0,2%. Door nu te besluiten om deze prognose te hanteren voor de index in januari 2024 krijgen maatschappelijke organisaties tijdig zekerheid over de hoogte van de huur, retributie of canon in 2024 en kunnen de maatschappelijke organisaties hier voor het volgend jaar rekening mee houden.

Financiële consequenties

De kosten voor het exploiteren van het gemeentelijk vastgoed zijn dit jaar gestegen als gevolg van o.a. indexatie van onderhoudscontracten en hogere kosten voor onderhoudswerkzaamheden (lonen en materialen). Door het kwijtschelden van de gevolgen van de indexering 2023 ontstaat er een inkomstenderving voor de vastgoedexploitatie van € 400.121,-. Voorgesteld wordt deze via de najaarsnota te dekken uit de Algemene Reserve.

Realisatie

Na het besluit worden de desbetreffende maatschappelijke organisaties geïnformeerd met bijgevoegde brief. Het moment van versturen van de brief wordt afgestemd op het versturen van de brief m.b.t. indexeren of de aanvullende subsidieregeling.

Bijlage(n):

- Brief 'Indexatie 2023 en 2024 huurprijs, retributie of canon voor maatschappelijke organisaties'