

Collegebesluit van 18 oktober 2022 - 7

Wij willen onze huurders graag tegemoet komen in deze ongekende en onvoorziene tijden. De huurders van onze gebouwen hebben te maken met ongekende kostenstijgingen. Dit is enerzijds het gevolg van onbalans tussen vraag en aanbod van goederen en diensten als gevolg van de coronapandemie, en anderzijds een gevolg van snel oplopende energieprijzen door de oorlog in de Oekraïne. Alleen al de enorm gestegen energiekosten hebben een flinke negatieve impact op de bedrijfsvoering veel van onze huurders.

Jaarlijks indexeren wij de huurprijs per 1 januari. Voor de verhuur van onze gebouwen maken wij gebruik van standaard ROZ (Raad Onroerende Zaken) huurcontracten. Conform de algemene voorwaarden behorende bij de ROZ contracten, en zoals gebruikelijk in het vastgoed, gebruiken ook wij voor de indexering van huren de CPI (ConsumentenPrijnsIndex) zoals deze wordt gepubliceerd door het CBS. Deze CPI die sinds 1967 wordt bijgehouden is niet zo hoog geweest als nu, momenteel 12%.

Wij stellen voor om onze huurders tegemoet te komen door eenmalig van de CPI als index af te wijken en een lager indexpercentage te hanteren voor de huurprijsindexering voor 2023. Dit doen we voor de verhuur aan externe organisaties en niet voor gebouwen waar de gemeente zelf hoofdgebruiker of exploitant is.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Door in tijden van nood onze maatschappelijke partners te steunen, houden we de sociaal-maatschappelijke infrastructuur zo aantrekkelijk mogelijk en zorgen we er zodoende voor dat we een aantrekkelijke en fijne stad kunnen blijven voor onze inwoners.

Het college:

1. Komt externe huurders van de gebouwenexploitatie in hun huurprijsindexering tegemoet door eenmalig als indexpercentage voor de jaarlijkse huurverhoging per januari 2023 het lagere indexpercentage 'kerninflatie' te hanteren in plaats van de CPI;
2. Voor de interne huurders van de gebouwenexploitatie de CPI te handhaven voor de berekening van de huurverhoging.

1.1 Huurders worden geconfronteerd met een enorme stijging van energiekosten en mede daardoor een hoge huurprijsindexering. Wij komen de externe huurders tegemoet door het indexeren van de huren te dempen. De CPI is de standaard voor huurindexering. Sinds de start in 1967 van publicatie van de CPI is deze nog nooit zo hoog geweest, momenteel is deze 12%. Wij begrijpen dan ook goed de grote zorgen van onze huurders over de kostenstijgingen en de aanstaande huurprijsstijging, temeer omdat zij het idee hebben dat ze dubbel moeten betalen voor de gestegen energiekosten. Enerzijds zien zij de energieprijzen in de huurprijsindexering verdisconteerd (CPI) en anderzijds door het betalen van hun flink hogere werkelijke energiekosten. In de commerciële verhuurmarkt wordt ook al opgeroepen tot coulance afspraken om voornoemde reden. Hoewel de gewogen CPI de norm is en hoewel ook wij te maken hebben met gestegen bouw- en beheerkosten van ons vastgoed willen wij juist nu laten zien dat we solidair zijn met onze huurders. Daarom willen wij de externe huurders tegemoet komen door voor 2023 een lagere huurprijsindexering door te voeren.

Minder dan de helft van onze gebouwen uit de gebouwenexploitatie wordt verhuurd aan externe organisaties; zoals de culturele organisaties, zorg- & welzijnsorganisaties, overige maatschappelijke organisaties b.v. in

MFA's, en een heel klein deel van de gebouwen wordt verhuurd aan (semi) commerciële huurders bijvoorbeeld in de Spoorzone en in de plint van ons Stads kantoor. De meerderheid van de gebouwen uit de gebouwenexploitatie wordt "verhuurd" aan interne afdelingen; het sportbedrijf, veiligheid & wijken (tbv brandweer), faciliteiten (tbv eigen huisvesting en BAT), en ruimtelijke uitvoering (tbv parkeren).

Veel maatschappelijke organisaties worden door de gemeente gesubsidieerd voor uitvoering van beleidstaken. Het indexeren van huurprijzen die deze huurders betalen voor hun gebouwen en de indexering van subsidies die deze organisaties ontvangen voor uitvoering van de beleidstaken zijn twee aparte processen, hoewel er natuurlijk wel een relatie is. Voor gesubsidieerde organisaties zal de raad in november in de programmabegroting 2023 de subsidies vaststellen met daarin een subsidie-index van 5,46% voor 2023. Deze index is afwijkend van de CPI die normaal gesproken gebruikt wordt bij huurprijsindexeringen. De reden dat de index van subsidie afwijkend is van de index voor huur is dat de indexering van subsidie vooral is voor loonkosten. De voorgestelde demping van de huurprijsindexering zal niet de gestegen energiekosten dekken voor 2023, mogelijke regelingen daartoe worden apart onderzocht in relatie tot landelijke initiatieven.

1.2 Door het lagere kerninflatie-percentage, waarbij producten met extreme prijsschommelingen uitgesloten worden, te hanteren als indexpercentage in plaats van CPI worden hogere energiekosten niet dubbel doorgelegd.

Wij stellen voor om voor de externe huurders de huurprijsindexering voor 2023 het lagere percentage "kerninflatie" te hanteren. De kerninflatie, gepubliceerd als SA20 bij CBS, is nu 5,5% (augustus 2021 versus augustus 2022). Bij de berekening van de kerninflatie worden producten met extreme prijsschommelingen uitgesloten, op dit moment energie, voeding, alcoholhoudende dranken en tabak.

CPI als indexpercentage is de standaard bij verhuur van gebouwen. CPI wordt door het CBS gepubliceerd en geeft het prijsverloop weer van een vast pakket goederen en diensten zoals dit gemiddeld wordt aangeschaft door alle huishoudens in Nederland. De afgelopen 10 jaar is de inflatie (CPI) laag geweest (gemiddeld 1,66%). Sinds eind 2021 is de inflatie snel opgelopen en daar kwam begin dit jaar de Oekraïne oorlog bij waardoor de energieprijzen extreem hoog opliepen. Mede hierdoor is de CPI opgelopen tot momenteel 12% (van augustus 2021 tot augustus 2022). Wij gaan het lagere percentage "kerninflatie" hanteren.

2.1 Interne huurders kunnen hun hogere kosten verwerken in de P&C-producties.

Om de gestegen kosten van het vastgoedbedrijf te dekken uit de huren zullen we voor interne huurders gewoon de standaard CPI toepassen. Voor deze interne huurders is bij de begroting al gerekend met een prijsindex van 9,5% en de lastenbudgetten zijn daarop aangepast. Deze aanpassing bij zowel vastgoed als bij de interne huurder is voor de algemene middelen veelal budgetneutraal. Uitzondering hierop, zijn het parkeerbedrijf (parkeerreserve) en het BAT (afvalstoffenheffing) en de doorberekeningen aan de leges en rioolheffing. Met parkeerbedrijf en het BAT gaan wij in gesprek om tot een oplossing te komen.

Voor alle interne huurders is bij de concept programmabegroting 2023 al gerekend met een prijsindex van 9,5% en de lastenbudgetten zijn daarop aangepast. De daadwerkelijke prijsindex per 1-1-2023 zal bij de Tussenrapportage 2023 bij zowel vastgoed als bij de interne huurder worden bijgesteld en is voor de algemene middelen veelal budgetneutraal. Uitzondering hierop, zijn het parkeerbedrijf (parkeerreserve) en het BAT (afvalstoffenheffing) en de doorberekeningen aan de leges en rioolheffing.

Indien de huurindexatie voor de externe huurders (totale huurvolume van € 15,6 mln. bij prijspeil 2022) per 1-1-2023 begrenst wordt tot 5,5%, dan kost dit de gebouwenexploitatie circa € 625.000 structureel aan baten ten opzichte van de huidige concept programmabegroting 2023, waarbij rekening is gehouden met een index van 9,5%. Binnen de concept programmabegroting wordt een bedrag van € 1,6 mln. structureel gereserveerd om de effecten van deze maatregel op te kunnen vangen, Dit bedrag is het verschil tussen de geraamde verhogingen van de baten en de lasten.

Na besluit van het college zullen de huurders worden geïnformeerd over de afwijkende indexering voor 2023. Zodra het inflatiepercentage van september is gepubliceerd door het CBS zullen wij de huurders informeren over hun nieuwe huurprijs.
Met parkeerbedrijf en BAT gaan wij in gesprek om tot een oplossing te komen.