

VOORSTEL

zaaknummer: 1301488
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Frank Slagter
telefoonnummer: 035 629 2506

onderwerp: Indexeren huren gemeentelijke vastgoed

Voorstel

1. Om de huren in 2023 voor de huurders van gemeentelijk vastgoed maximaal met 6,5% te indexeren indien het op grond van de consumentenprijsindex hoger is;

Samenvatting

Het afgelopen jaar hebben wij door de oorlog in Oekraïne te maken gekregen met stijgende energieprijzen en daardoor een ongekend hoge inflatie. Deze hoge inflatie heeft gevolgen voor de gehanteerde consumentenprijsindexcijfer (CPI) die gebruikt wordt bij de jaarlijkse indexering van de huurprijzen. Het hoogste inflatiecijfer kwam naar voren bij de maandindexcijfer van september 2022. Bij de berekening van de nieuwe huur per 1 januari 2023 was de huurstijging 14,5%. Een aantal (gesubsidieerde) huurders hebben aangegeven dat deze huurstijging problematisch voor hen is. Voor gesubsidieerde instellingen is in de programmabegroting 2023 rekening gehouden met een verhoging van de subsidie met 4%. De kosten voor huisvesting maken voor gesubsidieerde instellingen een groot deel uit van hun begroting. Door de hoge indexering van de huur in relatie tot de verhoging van de subsidie kunnen huurders in de financiële problemen komen. De huurstijging van 14,5% wordt mede vastgesteld door het component energie. Deze bedraagt 8 procentpunt van de 14,5% van de CPI. Om te voorkomen dat huurders in de problemen komen, wordt het college voorgesteld de maximale kernindexering van de huur voor het jaar 2023 op 6,5% ($14,5\% - 8\% = 6,5\%$) te stellen. Hiermee geven wij ook een sterk signaal af aan andere vastgoedeigenaren om na corona en de inflatie en energiecrisis geen extreme huurverhogingen door te voeren.

Inleiding

De maandelijkse CPI van het CBS is een belangrijke indicator voor de inflatie. De huurindexering is standaard vastgelegd in de door de gemeente gebruikte huurovereenkomst van de Raad voor Onroerende Zaken. Jaarlijks wordt de huur van het gemeentelijk vastgoed geïndexeerd aan de hand van de door het CBS vastgestelde CPI. De afgelopen jaren was deze indexering geen probleem. De inflatie was laag en de huurindexering volgde deze trend. De oorlog in Oekraïne en daarmee samenhangend de stijgende energieprijzen bracht een ongekend hoge inflatie met zich mee. Deze hoge inflatie werkt door in de door het CBS gebruikte CPI voor de indexering van de huur. De indexatie van de huurprijs is contractueel geregeld in de gesloten huurovereenkomsten. Hierin is opgenomen dat de huur jaarlijks

wordt geïndexeerd conform het CPI. Een huurprijsindexatie per 1 januari wordt dan berekend door het prijsindexcijfer van 4 maanden terug te delendoor het prijsindexcijfer van 16 maanden terug, dus van september 2022 en september 2021. Dat leidt voor 2023 tot een huurprijsindexatie van 14,5%.

De systematiek om huurprijsindexaties te baseren op basis van het CPI-indexcijfer werkt normaal gesproken goed. Het aandeel energie in de opbouw van het CPI-indexcijfer is dan in lijn met de prijsstijgingen van de overige componenten. Gebleken is nu echter dat de energiecomponent (8%) in het CPI-indexcijfer (14,5%) zorgt voor een onevenredige verhoging van het totale CPI. Het percentage van 6,5% (kernindexatie) zou daarom gebaseerd op het CPI exclusief de component energie redelijk zijn. Hiermee zouden de huurders van het gemeentelijk vastgoed tegemoet gekomen kunnen worden.

Wel moet er een kanttekening worden geplaatst. De CPI-cijfers die voor de indexering van de huren wordt gebruikt worden maandelijks gepubliceerd. De cijfers geven de prijsstijging weer ten opzichte van dezelfde maand in het voorgaande jaar. Dit betekent dat de indexering per maand verschilt. De inflatie laat de afgelopen periode weer een daling zien dat houdt in dat de CPI-cijfers ook dalen. Dit houdt in dat de huren die later dit jaar worden geïndexeerd al met een lager percentage te maken krijgt. Over een langere periode worden deze verschillen genivelleerd en zijn deze verwaarloosbaar. Dat er verschillen zijn wordt in de markt als gewoon ervaren omdat men ook weet dat er een nivellerend effect is. De huurders die nu per 1 januari een hoge indexering hebben ontvangen, hebben bij een lage inflatie dit jaar waarschijnlijk een marginale huurstijging per 1 januari 2024.

Daarnaast heeft het aanpassen van de indexeringspercentage een lange termijn effect. Door een lagere indexering van de huur wordt de te ontvangen huur ook lager. Deze lagere huur is de basis voor de volgende indexering. De toekomstige huuropbrengsten zijn lager terwijl de kosten als gevolg van deze inflatie wel zijn gestegen. In het licht van de kostendekkendheid is het niet gewenst dat voor de huurindexering een lager percentage wordt gehanteerd dan 6,5%. Verder is het logischer om de nadelige gevolgen van deze hoge indexering van de huur te compenseren door een hogere subsidie. Het aftoppen van de indexering heeft tot gevolg dat er indirect wordt gesubsidieerd, namelijk via de huur. Dat is niet de bedoeling van het gemeentelijk vastgoed.

Voor gesubsidieerde instellingen is in de programmabegroting 2023 rekening gehouden met een verhoging van de subsidie met 4%. De kosten voor huisvesting maken voor gesubsidieerde instellingen een groot deel uit van hun begroting. Door de hoge indexering van de huur in relatie tot de verhoging van de subsidie kunnen huurders in de financiële problemen komen. Om dit te voorkomen willen de huur van gemeentelijke vastgoed in 2023 maximaliseren op 6,5%. De maximalisering geldt voor alle huurders van gemeentelijk vastgoed. Dit voorkomt een administratieve lompslomp en wellicht strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel om onderscheid te maken tussen de gesubsidieerde en commerciële huurders. Verder geeft het uitvoering aan het moreel appèl van de gemeente aan vastgoedeigenaren om na corona en de inflatie- en energiecrisis geen extreme huurverhogingen door te voeren.

Probleemstelling/doel

Door de huur van huurders van gemeentelijke vastgoed maximaal te indexeren tot 6,5% wordt voorkomen dat huurders in financiële problemen komen door de hoge indexatie van de huur.

Argumenten

1.1 Een huurverhoging van 14,5 % op basis van CPI zou een grote financiële belasting vormen voor de meerderheid van onze huurders.

De meerderheid van onze huurders zijn maatschappelijke gesubsidieerde instellingen. Na corona en de sterke inflatie en de gestegen energieprijzen is het belangrijk om ze nu niet ook nog een huurverhoging van 14,5 % op te leggen. Als we dat wel zouden doen, dan ontstaat er bij veel van hen een begrotingstekort en zal de subsidiebehoefte stijgen.

1.2 Verlaging van de indexering zorgt voor meer lange-termijn-perspectief bij de huurders dan compensatie achteraf via een subsidie of eenmalige huurkorting

Gemeenten in het land worstelen met de huurprijzen voor maatschappelijk vastgoed in 2023. Ook voor de gemeentelijke vastgoedafdeling zijn de prijzen voor materialen en onderhoud toegenomen. Sommige gemeentes kiezen voor compensatie achteraf via een subsidieregeling, voor een eenmalige huurkorting, voor een noodfonds of voor een renteloze lening. Deze vormen van compensatie zijn niet alleen belastend voor de uitvoering, maar nemen daarnaast niet het onderliggende probleem weg van een hoge huurprijs die de basis is voor toekomstige indexeringen. Met andere woorden: als we nu 14,5% indexeren, dan zullen alle toekomstige indexeringen bovenop de huurprijs die reeds met 14,5% is verhoogd uitkomen.

1.3 Een generieke verlaging voor alle huurders is goed uitvoerbaar.

Indien we maatwerk toepassen op basis van een individuele beoordeling waarbij we de noodzaak onderzoeken, legt dit een grote administratieve belasting op de uitvoering. Hetzelfde geldt bij een compensatie achteraf via een subsidieregeling, een eenmalige huurkorting, een renteloze lening of een noodfonds.

1.4 Verlaging van de indexering is niet in strijd met de Wet Markt en Overheid

Een lagere of helemaal geen huurprijsindexatie doorvoeren is om twee redenen niet mogelijk. De huurprijsindexatie is nodig om de stijgende exploitatiekosten van het betreffende vastgoed te dekken. Daarnaast zijn wij eraan gehouden om een kostendekkende huurprijs in rekening brengen anders handelen we namelijk in strijd met de Wet Markt en Overheid. Door de kernindexatie van 6,5% toe te passen houden wij de kostendekkendheid van de huur op niveau.

1.5 Een algemene verlaging is in lijn met het gelijkheidsbeginsel.

Wanneer we bepaalde huurders uitsluiten van de generieke verlaging, zou dit in strijd zijn met het gelijkheidsbeginsel.

1.6 Afwijken van de contractueel vastgelegde indexering is wettelijk mogelijk.

De jaarlijkse indexering van huren conform CPI is contractueel vastgelegd in onze huurovereenkomsten. Als we hiervan afwijken ten gunste van de huurder, is dit wettelijk toegestaan.

1.7 Een indexering met 6,5% heeft geen negatieve gevolgen voor de meerjarenbegroting.

Dit komt omdat we in de meerjarenbegroting rekenen met een indexering van 2,9 %. Door nu een indexering toe te passen van 6,5% in plaats van 14,5 %, worden de baten dus niet lager dan waar we in de meerjarenbegroting van uitgaan.

Kanttekeningen

1. Alle sportverenigingen die huren via Sportfondsen Nederland hebben wel te maken met een indexering van 14,5%.

Sportfondsen Nederland exploiteert de sportaccommodaties van de gemeente Hilversum die worden gebruikt door onze sportverenigingen. Zij hebben de huurprijzen bij de sportverenigingen geïndexeerd

met 14,5% conform CPI. Gesprekken op directie en bestuurlijk niveau met Sportfondsen Nederland hebben hier geen verandering in kunnen brengen. Met de aangekondigde rijks gelden die we in mei 2023 via het Gemeentefonds gaan ontvangen, zullen we deze maatschappelijke organisaties daarom op andere wijze ondersteunen. Dit is in lijn met de op 7 december 2022 door de gemeenteraad aangenomen motie aangenomen (M22/114) waarin het college wordt opgeroepen om aanvullende financiële middelen in te zetten ter compensatie van hoge energielasten voor verenigingen etc.

Financiën, middelen & capaciteit

In de meerjarenbegroting gaan wij uit van een jaarlijkse van 2,9%. Door uit te gaan van een maximale huurindexering van 6,5% verwachten wij dat dit geen invloed heeft op de meerjarenbegroting. De verwachte huurstijging zal in 2024 nagenoeg nihil dan wel laag zijn Door een indexering van de 6,5% blijven de huuropbrengsten in 2024 in lijn met de begrote 2,9%.

Uitvoering

Op het moment dat het collegebesluit de huur indexering op maximaal 6,5% stelt dan zal in 2023 dit als uitgangspunt worden genomen bij het aanpassen van de huur. De huurders die al een hogere indexering hebben ontvangen en betaald zullen een creditnota ontvangen.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top