Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : T. v.d. Wiel
Zaakdossiernummer : **ZK20.00335**
Documentnummer : **2023.17063**

Onderwerp	:	**Raadsvoorstel over indexering van de (semi) maatschappelijke huurtarieven.**
Beleidsprogramma	:	**2.2 Sport, cultuur en welzijn**

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

De (semi) maatschappelijke huurtarieven en zo de inkomsten voor de exploitant van De Werft, Wetering en Het Klavier worden jaarlijks geïndexeerd op 1 augustus, bij aanvang van het nieuwe verenigingsjaar. Dit is prettig voor verenigingen, omdat hun huurtarieven dan niet halverwege het verenigingsjaar veranderen. De gehanteerde CPI was in 2021 2,7% en in 2022 is deze CPI 10%. Het voorstel is om nogmaals de CPI van 2021 te hanteren.

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. Voor de indexering huurtarieven voor (semi) maatschappelijke gebruikers per 1 augustus 2023 2,7% aan te houden in plaats van de CPI index van 10%.
2. De exploitanten van De Werft, De Wetering en het Klavier compenseren voor het verschil in huurinkomsten à 7,3%.

Beoogd effect

1. Voor De Werft, De Wetering en Het Klavier een geactualiseerde lijst van de maatschappelijke en semi-maatschappelijke huurtarieven per 1 augustus 2023 om de eenduidige en transparante tarievenstructuur te kunnen continueren;
2. Voldoen aan de wet Markt en overheid.

Argumenten

1.1 Er wordt een CPI van 2,7% toegepast aan (semi) maatschappelijke gebruikers in plaats van de voorgeschreven 10%

We willen als gemeente het (sport-)verenigingsleven stimuleren en komen de verenigingen en hun leden tegemoet, door sterk gestegen CPI van 10% niet door te berekenen in de (semi) maatschappelijke huurtarieven. De huurtarieven worden geïndexeerd met dezelfde waarde als vorig jaar.

2.1 Het niet opvolgen van de CPI index heeft financiële gevolgen voor de verhuurders/ exploitanten

Levenskosten kunnen stijgen en dalen. Om te bepalen hoeveel die kosten gemiddeld stijgen of dalen heeft de overheid een lijst samengesteld met (vaak gekochte) basisproducten: de indexkorf. Elke maand worden de prijzen van die producten vergeleken om te bepalen hoeveel duurder het leven is geworden.

Als verhuurder leg je in de huurovereenkomst een huurprijs vast voor de volledige looptijd van de huurperiode. In principe stijgt die prijs dus niet, terwijl de levenskosten en onkosten (zoals salarissen,

elektra e.d.) voor de verhuurder wel stijgen. Om te vermijden dat de verhuurder teveel nadeel ondervindt heeft de overheid het systeem van de huurindexatie in het leven geroepen. Wanneer wij afwijken van deze huurindexatie voor de (semi)maatschappelijke gebruikers zal dit gecompenseerd moeten worden aan de exploitanten/ verhuurder van De Werft, De Wetering en Het Klavier.

Kanttekeningen

1.1 We wijken af van de consumentenprijsindex voor verenigingen en dit heeft de komende jaren een negatieve invloed op de huurinkomsten van de exploitanten
Volgens het raadsbesluit van 2 juni 2022 dienen de (semi) maatschappelijke huurtarieven vastgesteld te worden op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het jaar X-1. Middels deze adviesnota wijken we hier vanaf voor het verenigingsjaar 2023/2024. Dit betekent dat er door de exploitant – vanaf dit genoemde verenigingsjaar – 6.3% minder geld in rekening kan brengen bij de gebruikers en/ of verenigingen. Dit heeft ook invloed op de jaren die na 2024 nog komen gaan gezien er komend jaar geen herstel hiervan zal plaatsvinden.

1.2 Door te indexeren per 1 augustus voldoen we niet aan de overeenkomst met de exploitant van De Werft (Vebego)
In de gunningsleidraad met Vebego is opgenomen dat de exploitant de in het bijlagenboek genoemde maatschappelijke tarieven hanteert. De exploitant is gerechtigd deze tarieven jaarlijks per 1 januari te indexeren volgens de gemeentelijke prijsindex van het voorgaande jaar, voor het eerst in 2020.

1.3 De komende jaren gaan wij niet voldoen aan de overeenkomst met de exploitant van De Werft (Vebego)
Ook op 1 januari 2024 zal er geen indexering plaatsvinden op de tarieven. Dit gaat steeds plaatsvinden per 1 augustus en dan voor het eerst weer op 1 augustus 2024

2.1 Exacte bedragen van afwijking voor exploitanten zijn niet bekend
Gezien er op voorhand geen exacte huurdata bekend zijn kan er geen prijsindicatie gegeven worden, enkel het percentage van afwijking is bekend: 7,3%. Jaarlijks zal de exploitant – op basis van verhuurgegevens – een factuur opstellen welke compensatie door de gemeente moet worden vergoed.

2.2 Voor Vebego geldt een andere afwijking gezien de indexering niet volgens contractuele afspraken verloopt.
Vebego mag:

- Over de periode januari 2023 t/m juli 2023 nog een achtergebleven indexering van 10% berekenen en factureren aan gemeente.
- In januari 2024 over de periode augustus 2023 t/m december 2023 nog een achterblijvende indexering van 7,3% (10%-2,7%) berekenen en factureren.
- Vanaf 1 augustus 2024 twee keer per jaar als volgt verrekenen
    - Op 1 augustus de achtergebleven indexering over de voorliggende maanden januari t/m juli.
    - Op 1 januari de achtergebleven indexering over de voorliggende maanden augustus t/m december.

Financieel

Dit besluit heeft financiële gevolgen voor de gemeente, welke op voorhand niet bekend zijn. Het verschil in prijs van verhuur op jaarbasis mag door de exploitant in rekening gebracht worden bij de gemeente. Jaarlijks zullen deze bedragen worden opgenomen in de eerste Berap. De inschatting is dat het gaat om enkele duizenden euro's.

Voortgang

Het verhogen van de huurprijs middels de CPI index is een jaarlijks terugkomend onderwerp. De insteek is om de voorgeschreven CPI de komende jaren wel op te volgen voor de (semi) maatschappelijke gebruikers/ verenigingen.
In 2024 zal een evaluatie plaatsvinden van de (semi-)maatschappelijke tarievenstructuur met als doel een eenduidige en effectieve werkwijze.

Communicatie

1. Gemeente dient de exploitanten op de hoogte te brengen van de nieuwe huurtarieven;
2. Verenigingen die gebruik maken van ruimtes in De Werft, de Wetering en Het Klavier moeten door de exploitanten ingelicht worden van de nieuwe huurtarieven.

Bijlagen

1. Tarieven voor De Werft, De Wetering en Het Klavier per 1 augustus 2023; 2023.15758

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2023, nummer. 2023.16746

b e s l u i t :

1. Voor de indexering huurtarieven voor (semi) maatschappelijke gebruikers per 1 augustus 2023 2,7% aan te houden in plaats van de CPI index van 10%.
2. De exploitanten van De Werft, De Wetering en het Klavier compenseren voor het verschil in huurinkomsten à 7,3%.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 5 oktober 2023.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,