Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1301488
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2023 - 38
Portefeuillehouder	A.R.C. Scheepers	Datum	24 april 2023
Informatie bij	Frank Slagter	Tel. nr.	(035) 629 2506

Onderwerp
Indexeren huren gemeentelijke vastgoed

Kernboodschap
Het college heeft op 18 april 2023 besloten om de huur van het gemeentelijk vastgoed in 2023 met maximaal 6,5% te indexeren. Hiermee wordt voorkomen dat huurders van gemeentelijk vastgoed in deze tijd van hoge inflatie in financiële problemen komen.

Aanleiding
Het afgelopen jaar hebben wij met name door de gevolgen van de oorlog in Oekraïne te maken gekregen met sterk stijgende energieprijzen en daardoor een ongekend hoge inflatie. Deze hoge inflatie heeft gevolgen voor de gehanteerde consumentenprijsindex (CPI) die gebruikt wordt bij de jaarlijkse indexering van huurprijzen. Dit geldt eveneens voor de van huurprijzen van gemeentelijk vastgoed. Bij de berekening van de nieuwe huur per 1 januari 2023 bedroeg de huurstijging die op grond van de huurovereenkomsten opgelegd kon worden 14,5%.

Het indexeringspercentage van 14,5% wordt mede bepaald door de component energie. Deze bedraagt 8 procentpunt van de 14,5% van de CPI. In een tijd van sterk stijgende kosten acht het college het niet passend deze contractueel hoge inflatie volledig aan huurders door te rekenen. Daarom heeft het college besloten de maximale kernindexering van de huur voor het jaar 2023 op 6,5% (14,5% - 8% = 6,5%) te stellen.

De huurders die nu per 1 januari 2023 te maken hebben met een CPI van 14,5% (die naar beneden wordt bijgesteld), krijgen volgend jaar naar alle waarschijnlijkheid te maken met een marginale huurstijging per 1 januari 2024. Dit heeft te maken met het nivellerend effect van de rekensystematiek achter de CPI.

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 dus lager terwijl de kosten voor de gemeente als gevolg van de toegenomen inflatie (zoals onderhoudskosten) 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%. Door de huurindexering voor 2023 op maximaal 6,5% vast te stellen komen we tegemoet aan de huurders van gemeentelijk vastgoed, blijft de kostendekkendheid op niveau en is geen sprake van een negatief effect op de meerjarenbegroting.

Consequenties

In de meerjarenbegroting gaan wij uit van een jaarlijkse indexatie van 2,9%. Door uit te gaan van een maximale huurindexering van 6,5% in 2023 en een marginale verhoging voor 2024 verwachten wij dat het effect op de meerjarenbegroting verwaarloosbaar zal zijn.

Vervolgtraject

Op 18 april 2023 heeft het college besloten om de huur van de huurders van gemeentelijk vastgoed in 2023 met maximaal 6,5% te indexeren. De huurders die al een factuur met hogere indexering hebben gekregen, 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

Bijlage(n): n.v.t.

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op internet onder “Vergaderstukken”, B en W-vergadering van 18 april 2023.