(gewijzigd) Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 729752 Houten, 6 mei 2025
Zaaknummer: 841594

Onderwerp:
Huurbeleid gemeentelijk Vastgoed

Beslispunten:
1. De Nota Huurbeleid gemeentelijk Vastgoed gemeente Houten 2025 vast te stellen,
2. Akkoord te gaan met de werkwijze aangaande beschikbaarstelling van het gemeentelijk Vastgoed.
3. Akkoord te gaan met de wijze van huurprijsbepaling voor marktconforme en kostprijs dekkende huren.
4. Akkoord te gaan met het protocol om op open en transparante wijze de verhuur van vastgoed uit te voeren (toewijzen conform Didam-arrest).
5. Vast te stellen dat het subsidieplafond of de exploitatievergoeding in twee gevallen dient te worden aangepast om de kostprijsdekkende huur kostenneutraal te kunnen invoeren en dit te verwerken de Begroting 2026.

Samenvatting
In juli 2023 is de visie op vastgoed vastgesteld door de gemeenteraad van Houten. In de visie is aangegeven dat er ook nog huurbeleid zou worden opgesteld. Het nu voorliggende huurbeleid is een uitvloeisel hiervan. Hierin is vastgelegd hoe gemeente Houten met haar vastgoed omgaat. Hoe de beschikbaarstelling van vastgoed aan derden geschiedt en hoe de huurprijs aan de gebruikers van het gemeentelijke vastgoed wordt bepaald.
Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de vastgestelde visie (transparantie bereiken, geen verkapte subsidie meer via vastgoed) en past het huurbeleid in de huidige wet- en regelgeving.
Tevens wordt stilgestaan bij de invoering van dit beleid en de huurprijsbepaling. Met name de kostprijsdekkende huur heeft consequenties voor een aantal zittende huurders. We gaan hier passend mee om: per geval wordt gezien hoe we dit kunnen aanpassen. Er wordt niet eenzijdig een huuraanpassing doorgevoerd. Er wordt integraal (tussen Vastgoed, Beleid en huurder) afgestemd hoe en wanneer de huur in relatie tot de betreffende exploitatievergoeding of aan de huur gerelateerde subsidie zal worden aangepast.

Aanleiding
Tot op heden heeft Houten geen vastgesteld huurbeleid. Om te borgen dat bij het beschikbaar stellen van vastgoed rechtmatig en efficiënt wordt gehandeld, is er voor gekozen om huurbeleid op te stellen. Hiermee kan vastgoed rechtmatig en doelmatig worden ingezet. Tevens geeft dit huurbeleid de noodzakelijke kaders mee voor team Vastgoed om haar werk effectief uit te kunnen voeren, Tevens kan de huurprijs transparant en betrouwbaar worden vastgesteld.

Beoogd effect
Op correcte (rechtmatige en gewenste) en eenduidige wijze verhuren van het gemeentelijke vastgoed tegen passende huurprijzen.

Argumenten per beslispunt
1.1 Huurbeleid is noodzakelijk vanwege huidige en komende wetgeving
In Houten wordt het vastgoed beschikbaar gesteld op basis van huur-, gebruiks- en concessieovereenkomsten en daarin is een huurprijs of vergoeding overeengekomen. Dit dient te worden aangepast aan het beginsel van kostprijsdekkendheid (transparantie in huur en subsidie) en marktconformiteit (in geval van verhuur aan ondernemers). Dit past in de uitgangspunten van de visie op vastgoed en daarmee is Houten ook voorbereid op de aanpassing in de Wet markt en overheid. Deze tijdelijke wet zal worden opgenomen in de vernieuwing van de mededingingswet die al enige tijd voorligt in de Tweede Kamer. In deze vernieuwing kan het huidige algemeen belangbesluit uit 2014 niet meer worden gehandhaafd. Hierdoor kan vastgoed niet zonder meer onder de kostprijs worden verhuurd. Er worden strengere eisen gesteld voor het nemen van ‘algemeen belang’-besluiten.

1.2 Huurbeleid geeft de gemeente kaders mee om efficiënt te werken
In het huurbeleid is weergegeven op welke wijze vastgoed beschikbaar wordt gesteld en hoe hierin keuzes worden gemaakt. Dit geeft houvast voor het proces en zorgt voor een efficiëntere bedrijfsvoering en dus minder kosten in de gemeentelijke organisatie.

2.1 Het vastgoed van de gemeente is primair voor beleidsondersteunende activiteiten
De gemeente heeft vastgoed in eigendom om diverse maatschappelijke partners te huisvesten, naast haar eigen huisvesting en de huisvesting voor VRU. Het komt voor dat vastgoed niet (direct) voor gemeentelijke (beleids)doelstellingen kan worden aangewend. In het huurbeleid is geregeld hoe we dan omgaan met deze verhuring.

3.1 Het huurbeleid zorgt voor eenduidige en rechtmatige huurprijsbepaling
Om de huurprijs te kunnen bepalen moet aan een aantal vereisten worden voldaan. Allereerst dient te worden bepaald welk type verhuring het betreft (Maatschappelijk, overig of ingebruikgeving). Vervolgens kan op basis hiervan conform de Wet markt en overheid worden gehandeld. De integrale kostprijsbepaling is in een model uitgewerkt dat de gemeente kan hanteren om de aanvangshuurprijs te kunnen vaststellen. Bij maatschappelijk gebruik komt bij sportaccommodaties ook ‘korte verhuur’ voor. Hierbij wordt een tarief per uur en ruimte gehanteerd. Dit tarief wordt door de raad vastgesteld en jaarlijks geïndexeerd. In geval van overige verhuur zal een marktconforme prijs worden gehanteerd, die door een onafhankelijke taxatie wordt bepaald.

4.1 De werkwijze in het protocol past op de gevolgen van het ‘Didam-arrest’
De raad heeft voor uitgifte van grond reeds een protocol vastgesteld. Het Didam-arrest geldt eveneens voor verhuring van grond of vastgoed. Ook voor verhuur is een werkwijze opgenomen in dit huurbeleid. Hiermee borgt de gemeente een open en transparante wijze van aanbieden van haar te verhuren ruimte.

5.1 Door ophoging van het subsidieplafond en de exploitatievergoeding is invoering van de kostprijsdekkende huur kostenneutraal voor twee subsidiepartners
Door invoering van de kostprijsdekkende huur (KPDH) zal voor twee situaties de huur fors stijgen per 1 januari 2026. Dit betreft SCC Schoneveld (huurder is Van Houten & co) en het Theater aan de Slinger. De huurders van deze panden zijn belangrijke subsidiepartners voor de gemeente. Uitgangspunt van de invoering van de kostprijsdekkende huur is dat de verkapte subsidie wordt omgezet in een hogere subsidie, c.q. exploitatievergoeding, voor deze partners (kostenneutrale operatie). De gemeente zal bij deze panden een hogere huur dan voorheen ontvangen, waaruit de hierbij noodzakelijke hogere subsidie of exploitatievergoeding kan worden betaald.
Hierdoor moet het subsidieplafond voor Van Houten & co en de exploitatievergoeding voor Theater aan de Slinger worden verhoogd. Dit zal worden verwerkt in de Perspectiefnota 2026, zodat dit per 1 januari 2026 kan worden doorgevoerd.

Kanttekeningen

1.1 Vaststellen van het huurbeleid leidt tot vermindering van de flexibiliteit
Het vormen van een kader waarbinnen gemeente Houten haar vastgoed verhuurt leidt tot minder flexibiliteit om af te wijken van de standaard. Deze standaard is echter om meerdere juist zeer gewenst. Door uniformiteit kan het vastgoedbeheer efficiënter (en dus goedkoper) worden uit gevoerd. Daarnaast biedt deze standaard ook duidelijkheid aan de huurders en leidt dit niet tot onderlinge verschillen en mogelijke irritaties over de werkwijze van de gemeente

3.1 Het is een ingewikkelde methodiek die tot onbegrip kan leiden
De methodiek om de kostprijsdekkende huur (KPDH) te kunnen bepalen is complex en vergt enige uitleg. Vooral nu bij de start van deze werkwijze. We zijn er echter van overtuigd dat deze ons gaat helpen bij de gewenste transparantie in kosten en daarnaast wordt deze door de wetgeving ook van ons verlangd. De methodiek is afgestemd op hoe andere gemeentes dit doen en we passen daarmee goed in de gebruikelijke praktijk. Om onszelf te blijven toetsen, gaat Houten deelnemen aan de jaarlijkse Benchmark Gemeentelijk Vastgoed. Hiermee borgen we ook dat we onszelf scherp houden op kosten en inkomsten.

Er is een vastgoedeconoom aangesteld om dit systeem goed te borgen en actueel te houden. En natuurlijk zijn we ook in goed overleg met huurders en organisaties om dit systeem eventueel uit te leggen en toe te lichten.

5.1 Bij nieuwe situaties zal de subsidie of exploitatievergoeding mogelijk ook moeten worden verhoogd.

Bij nieuwbouw of nieuw aangekocht vastgoed zal ook een KPDH worden bepaald. Het kan voorkomen dat deze nieuwe huur hoger is dan wat de huurder voorheen gewend was te betalen. In die gevallen zal worden gezocht naar hoe dit kan worden opgelost. Door efficiënter ruimtegebruik, verbetering van de exploitatie (bijvoorbeeld verhoging van eventuele inkomsten) of verhoging van de subsidie of vergoeding vanuit de gemeente kan dan het project haalbaar worden gemaakt. Hierbij wordt naar een passende reële oplossing gestreefd. In het raadsvoorstel voor deze projecten of aankopen wordt de raad hier over geïnformeerd en om een besluit gevraagd. Aanvullend aan de gebruikelijke kredietaanvraag wordt dus ook stilgestaan bij de andere effecten en dekking binnen de gemeentebegroting.

Participatie

Het huurbeleid is in intern te gemeente met meerdere teams afgestemd. Ook zijn enkele grotere huurders hierover gecontacteerd. Verdere participatie is hierbij niet noodzakelijk.

Financiën en formatie

Het nu voorliggende voorstel heeft niet direct invloed op onze begroting. Wijzigingen in lijn met dit voorstel worden neutraal uitgevoerd. Dat wil zeggen dat huurders die een hogere huur krijgen (er is nergens sprake van een verlaging) ook een hogere compensatie krijgen als ze subsidie of een vergoeding van de gemeente ontvangen. Zoals onder argument 5.1 is aangegeven, betreft dit twee huurders. In die gevallen waar huurders geen subsidie ontvangen, zal in gesprek met de betreffende huurder tot een oplossing worden gekomen. Dit betreft drie huurders en gaat om kleine bedragen. In deze gevallen heeft de gemeente zich aan de lopende huurovereenkomst te houden en zal bij een eerste vernieuwing van deze contracten de huurprijs onderwerp van gesprek of onderhandeling zijn. Eventuele consequenties voor de begroting worden op dat moment verwerkt.

Dit huurbeleid zorgt hiermee voor meer transparantie in het proces van beschikbaar stellen van vastgoed en de kosten voor de activiteiten die daar plaatsvinden. Hierdoor is de raad beter in staat om ook afwegingen te maken.

Communicatie

Er zal met de huurders waar veranderingen gaan optreden contact worden opgenomen en worden overlegd hoe deze kunnen worden doorgevoerd.
In eerste instantie geldt dit voor de huurders van Theater aan de Slinger en SCC Schoneveld. Hen zal de implementatie van het huurbeleid worden toegelicht en de te volgen stappen. Deze betreffen de aanpassing van de huurovereenkomst en daarmee samenhangende subsidie of exploitatievergoeding.

Voortgang

Nadat dit huurbeleid is vastgesteld, zal gestart worden met het geleidelijk invoeren van de KPDH. Logische momenten hiervoor zijn vernieuwing of aanpassing van huurovereenkomsten, bij nieuwbouwsituaties bijvoorbeeld.

Evaluatie

Dit nieuwe huurbeleid zal in het voorjaar van 2027 worden geëvalueerd samen met huurders en betrokken medewerkers intern de gemeente. De raad zal over de uitkomsten hiervan over worden geïnformeerd.

Houten, 6 mei 2025
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
secretaris, de burgemeester,

R. van Netten H.C. Heerschop

Bijlagen

1. Nota Huurbeleid gemeentelijk Vastgoed Houten

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Daan Vermeulen
2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 729752

Onderwerp
Huurbeleid gemeentelijk Vastgoed

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 6 mei 2025 gelezen en besluit:

1. De Nota Huurbeleid gemeentelijk Vastgoed gemeente Houten 2025 vast te stellen
2. Akkoord te gaan met de werkwijze aangaande beschikbaarstelling van het gemeentelijk Vastgoed
3. Akkoord te gaan met de wijze van huurprijsbepaling voor marktconforme en kostprijs dekkende huren.
4. Akkoord te gaan met het protocol om op open en transparante wijze de verhuur van vastgoed uit te voeren (toewijzen conform Didam-arrest)
5. Vast te stellen dat het subsidieplafond of de exploitatievergoeding in twee gevallen dient te worden aangepast om de kostprijsdekkende huur kostenneutraal te kunnen invoeren en dit te verwerken de Begroting 2026.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 17 juli 2025.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,

H. Khairouni

de voorzitter,

H.C. Heerschop