Nota Huurbeleid Vastgoed

gemeente Houten

Gemeente Houten
April 2025



Huurbeleid gemeente Houten

Inhoudsopgave

1. Inleiding 2

Leeswijzer 2

2. Beschikbaar stellen van gemeentelijk vastgoed 3

Ad A. Kostprijsdekkende huur 3
Ad B. Huur op basis van een vastgesteld tarief 4
Ad C. Marktconforme huur 4
Ad D. Ingebruikgeving 4
Concessie/aanbesteding 5
Huurregime per type vastgoed en per type gebruik 5

3. Ruimtetoewijzingsproces 7

Algemeen 7
Didam-arrest 7
Huurovereenkomsten op basis van ROZ-modellen 7
Invoering kostprijsdekkende huur 8

Bijlage 1 – Uitgangspunten Kostprijsdekkende huur 9
Inleiding 9
Boekwaarde of WOZ-waarde als aanvangswaarde 9
Lineair of annuïtair afschrijven 9
Wel of geen herinvesteringen meenemen 9
Wel of geen restwaarde meenemen 10
Huurprijs per object of per deelportefeuille 10
Welke beschouwingsperiode(n) 10
Welke rekenrente 11
Welke prijsindex 11
Onderhoudskosten op basis van object of benchmark 12
Welke omslag voor beheerkosten 12
Welke risico's meenemen 12
Componenten KPDH 13

Bijlage 2 – Beslismodel huisvestingsvragen 14
Toewijzing 14
Ruimtevraag 14

Bijlage 3 – Werkwijze uitvoering gelijkheidsbeginsel 15

Bijlage 4 – Consequenties en invoering KPDH 20

1. Inleiding

In deze nota wordt het huurbeleid van gemeente Houten uiteengezet. Deze is onderdeel van het vastgoedbeleid van gemeente Houten en bouwt voort op de in juli 2023 vastgestelde ‘visie op vastgoed’. In deze visie is vastgelegd dat de verantwoordelijkheid voor vastgoed binnen Houten centraal wordt neergelegd bij het cluster Vastgoed. Uitzonderingen hierop zijn onderwijshuishuisvesting en strategische aankopen. Vastgoed verleent hiervoor wel beheerdiensten, maar de (financiële) verantwoordelijkheid van dit vastgoed ligt bij respectievelijk team Samenleving en team Ruimtelijke Ontwikkeling.

Onder vastgoed vallen gronden en gebouwen. Dit huurbeleid gaat over de verhuringen van gronden en gebouwen, maar gaat niet over de in erfpacht uitgegeven bezittingen. In deze nota worden achtereenvolgens de randvoorwaarden waaronder, de toewijzing en de prijsstelling van verhuringen behandeld.

Leeswijzer

Het huurbeleid is noodzakelijk om de beschikbaarstelling van het gemeentelijke vastgoed op rechtmatige, heldere en transparante wijze te kunnen uitvoeren. In hoofdstuk 2 wordt daarom allereerst de beschikbaarstelling van het vastgoed van gemeente Houten behandeld. Dit is mede afhankelijk voor het bepalen van de huurprijs. Om ook financieel goed te kunnen sturen op de balans van kosten en inkomsten, wordt gewerkt met een langjarig vastgoedexploitatiemodel. Deze is gebaseerd op een kostprijsdekkende huur (KPDH). Voor alle objecten wordt deze KPDH uitgerekend, zodat inzichtelijk is wat de vastgoedobjecten van de gemeente Houten kosten en welke huur hiervoor minimaal gevraagd zou moeten worden. De daadwerkelijke huurprijs die gevraagd wordt, is afhankelijk van meerdere factoren. Dit wordt in hoofdstuk 2 uiteengezet. Tevens worden de verschillende huur-regimes toegelicht die binnen de gemeente gebruikelijk zijn

Verhuur van vastgoed vanuit de gemeente is gebonden aan diverse randvoorwaarden. Wetgeving, gemeentelijke verordeningen en ambitie spelen hierbij een rol. Hierbij kan worden gedacht aan wet markt en overheid (die naar verwachting binnenkort wordt aangescherpt), staatssteunregelgeving, het zgn. Didam-arrest en standaard huurovereenkomsten. In hoofdstuk 3 worden het toewijzingsproces en daarbij horende randvoorwaarden en wet- en regelgeving benoemd.

2. Beschikbaar stellen van gemeentelijk vastgoed

Gemeente Houten verhuurt vastgoed en stelt vastgoed ter beschikking. Het in eigendom hebben van vastgoed kost geld, in de vorm van huur wordt hiervoor een vergoeding gevraagd. Conform de wet markt en overheid dient hiervoor de integrale kostprijs te worden betaald. In de visie op vastgoed, die 6 juli 2023 door de raad is vastgesteld, is vastgelegd dat dit principe ook op het vastgoed in Houten van toepassing is. Er zijn echter uitzonderingen. De gemeentelijke vastgoedportefeuille is divers en de partijen waaraan wij verhuren zijn ook divers, dat vraagt om een eenduidig huurprijsbeleid. We onderscheiden daarin vier typen gebruik:

A. Maatschappelijk gebruik - Kostprijsdekkende huur
B. Korte verhuur sportvoorzieningen - Huur op basis van een vastgesteld tarief
C. Overig gebruik - Markconforme huur
D. Strategisch vastgoed voor (her)ontwikkelingen - Ingebruikgeving

Bovenstaande typen zullen in dit hoofdstuk nader worden toegelicht. Naast deze vier vormen van gebruik wordt vastgoed op basis van de onderwijswetgeving ter beschikking gesteld aan schoolbesturen en wordt er vastgoed gebruikt voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie.

Ad A. Kostprijsdekkende huur

Voor huurders die een maatschappelijke functie vervullen, vallend onder één van de beleidsprogramma's, wordt gewerkt met een kostprijsdekkende huur. Een huur op basis van de kosten die de gemeente heeft voor het in eigendom houden van het te gebruiken object. De kostprijsdekkende huur wordt per object bepaald en is gebaseerd op een langjarige exploitatie. De reden voor het hanteren van kostprijsdekkende huren voor het maatschappelijke deel van de portefeuille is tweeledig:

- Hiermee wordt voldaan aan de Wet Markt en Overheid. Deze wet heeft als doel een gelijk speelveld te creëren tussen markt en overheid om oneerlijke concurrentie tegen te gaan. Een van de regels is dat overheden minimaal de integrale kosten van een economische activiteit doorrekenen. Met het hanteren van een kostprijsdekkende huur voldoen we hieraan.
- Hiermee ontstaat transparantie in de begroting en worden geen verkapte subsidies meer via een te lage huur verleend. Met een kostprijsdekkende huur wordt scheiding aangebracht in de kosten van vastgoed en de subsidierelatie met de huurders. Dit is ook conform de kaders in de Visie op Vastgoed.

Eerst wordt bepaald of een huurder een maatschappelijke functie vervult en dus in aanmerking komt voor kostprijsdekkende huur. Met de kostprijsdekkende huur wordt vervolgens een langjarige kostendekkende en transparante exploitatie van het gemeentelijke vastgoed gerealiseerd.

In de kostprijsdekkende huur zijn de volgende eigenaarslasten opgenomen:

- kapitaallasten (rente en afschrijving);
- verzekeringspremie;
- heffingen en belastingen;
- correctief onderhoud;
- planmatig onderhoud;
- beheer.

De afspraken waarop en kaders waarbinnen de kostprijsdekkende huren worden gebaseerd zijn opgenomen in bijlage 1.

Ad B. Huur op basis van een vastgesteld tarief

Voor sportverenigingen, particulieren en andere derden die gebruik maken van gemeentelijke sportaccommodaties wordt gewerkt met vaste tarieven voor het gebruik van vastgoed. Dit omdat er hier sprake is van gelegenheid geven tot sport en men vaak met meerdere verenigingen gebruik maakt van dezelfde locatie. We noemen dit de 'korte verhuur'. De tarieven voor deze korte verhuur zijn door de gemeenteraad vastgesteld en jaarlijks geïndexeerd. Momenteel kent Houten hiervoor meerdere tarieven, afhankelijk van welke huurder zich meldt. Het is aan te bevelen om hierin meer eenheid te brengen, zodat ook hier transparantie ontstaat over wat de sportaccommodaties werkelijk kosten. We willen hierbij aansluiten op wat de gebruikelijke praktijk in andere gemeenten is. Zodra hier aanleiding voor is, zal een voorstel hiervoor worden uitgewerkt en in overleg met de partners in het werkveld in de raad worden gebracht.

In een drietal sociaal culturele centra (SCC) in Houten wordt ook gewerkt met korte verhuur. Dit betreft momenteel nog de SCC's De Grund, De Meerkoet en De Heuvel. Op basis van vastgestelde tarieven kan voor een afgesproken periode gebruik gemaakt worden van (een deel van) de accommodatie. Dit verloopt via een online verhuursysteem en kan via de website van de gemeente benaderd worden op https://www.houten.nl/sport-cultuur-en-recreatie/accommodatie-verhuur .

Ad C. Marktconforme huur

Wanneer vanuit een beleidsteam de activiteiten van een huurder niet als beleidsdoel worden aangemerkt, brengt de gemeente geen kostprijsdekkende huur maar een marktconforme huur in rekening. Dit geldt ook bij verhuring aan ondernemers, om staatssteun te voorkomen. De marktconforme huur wordt bepaald op basis van een onafhankelijke waardering[1]. Bij deze vorm van huur wordt niet naar de kosten van het vastgoed gekeken, maar wordt bepaald wat de huurwaarde is wanneer het vastgoed vrij op de markt wordt verhuurd.

Het kan voorkomen dat de marktconforme huur de kosten niet dekt (met andere woorden: dat de marktconforme huur lager is dan de kostprijsdekkende huur). In dat geval dient vastgesteld te worden hoe deze 'onrendabele top' wordt gefinancierd en in de besluitvorming over dit project wordt meegenomen als besluitpunt. In Houten komt deze situatie overigens op dit moment niet voor.

Ad D. Ingebruikgeving

Vastgoed dat voor herontwikkeling aangekocht is en niet voor langere periode verhuurd kan worden of vastgoed dat tijdelijk leeg staat wordt in gebruik gegeven om niet. Veelal betreft dit het zgn. 'strategische vastgoed'. Deze ingebruikgeving gebeurt bij voorkeur via een leegstandsbeheerder. De daadwerkelijke gebruiker van het object heeft een overeenkomst met de leegstandsbeheerder en niet direct met gemeente Houten. Gemeente Houten werkt alleen met KLB (Keurmerk Leegstandsbeheer) gecertificeerde leegstandsbeheerders.

[1] Betreft geen volledig taxatierapport conform NRVT maar een Broker's Opnion of Value (BOV)

Concessie/aanbesteding

In het verleden is in Houten op een aantal plekken een concessieovereenkomst aangegaan met partijen die werk voor de gemeente uitvoeren in gemeentelijke panden. Idee daarbij is, dat deze partijen een vergoeding van de gemeente ontvangen, danwel betalen voor diensten die de gemeente ontlasten of gewenst zijn in het kader van gemeentelijk beleid. Een viertal objecten is momenteel onderdeel van zo'n concessieovereenkomst, dit zijn de twee fietstransferia, het kringloopgebouw en de kinderboerderij De Heuvel.

Daarnaast is in een aanbesteding de exploitatie, het beheer en onderhoud van het zwembad uitbesteed, waarbij een huurovereenkomst en een exploitatieovereenkomst is opgesteld. Hierbij is een goede splitsing gemaakt in de kosten en is het zwembad conform de wet markt en overheid kostprijsdekkend verhuurd.

In de lopende concessieovereenkomsten zijn de kosten van de objecten echter niet op een uniforme wijze meegenomen in de aanbesteding van de concessie. Hier is dus niet transparant wat de kosten voor het vastgoed zijn (welke huurprijs deze ondernemers betalen voor het vastgoed) en wat de gemeente betaalt voor hun diensten. Bij een nieuwe concessie of anders vormige aanbesteding zal het vastgoed via een reguliere huurovereenkomst beschikbaar moeten worden gesteld. Hierbij zal de kostprijsdekkende huur de basis vormen voor de huurprijs die de exploitant dient te betalen aan de gemeente. Dit past beter in de uitgangspunten van de visie op vastgoed en voldoet aan de wet markt en overheid.

Huurregime per type vastgoed en per type gebruik

Voor de verschillende typen vastgoed in de vastgoedportefeuille kan op basis van bovengenoemde uitgangspunten worden vastgelegd welk type huur er per type gebruik gehanteerd wordt. In tabel 1 is dit verder uitgewerkt.

Deelportefeuille	Aantal objecten	Type huur
Brandweer	3	Kostprijsdekkend
Commercieel	11	Marktconform
Cultureel erfgoed	3	-
Eigen organisatie	12	-
Fietstransferium	2	
Transferium		Aanbesteding
Commerciele ruimten		Marktconform
Onderwijs	21	Ingebruikgeving
Sport	20	
Korte verhuur		Tarief
Lange verhuur		Kostprijsdekkend
Commerciele ruimten		Marktconform
Zwembad		Aanbesteding
Welzijn	20	
Korte verhuur		Tarief
Lange verhuur		Kostprijsdekkend
Commerciele ruimten		Marktconform
Woonwagenstandplaats	2	Marktconform

Tabel 1 - Huurregime per deelportefeuille

Voor de buitensportverenigingen is van oudsher sprake van verhuur op basis van een vastgesteld tarief. In het verleden is daarover besloten dat verengingen die uitbreidingen wensen op basis van de

op dat moment gebruikte velden en kleedkamers, deze dan bij de gemeente kunnen huren tegen een kostprijsdekkend tarief. De lopende contracten aangaande de verhuur van de velden worden nu gerespecteerd en blijven doorlopen totdat nieuwe situaties om nieuwe afspraken vragen. In de huidige praktijk kunnen buitensportverenigingen hier ook geen subsidie voor aanvragen.

3. Ruimtetoewijzingsproces

Algemeen

Kern voor het faciliteren van bij gemeente binnenkomende huisvestingsvragen met gemeentelijk vastgoed komt voort uit een wettelijke taak of gemeentelijk beleid. Als aan deze voorwaarde is voldaan, én eigendom wenselijk of noodzakelijk is, wordt een huisvestingsvraag bij voorkeur ingevuld binnen de bestaande vastgoedportefeuille. Als binnen de bestaande portefeuille geen ruimte beschikbaar is kan in opdracht van het betreffende beleidsprogramma gekeken worden naar alternatieven, zoals herschikking, aanhuren, aankopen, uitbreiden of nieuwbouw. Alternatieven waarvoor geen of beperkte investeringen nodig zijn hebben de grootste voorkeur.

Bij gemeente Houten binnenkomende huisvestingsvragen worden in behandeling genomen volgens het beslismodel dat opgenomen is als bijlage 2 bij dit huurbeleid. Ruimtevragen die niet voldoen aan de voorwaarde van een wettelijke taak of gemeentelijke beleidsdoelstelling, zullen door de gemeente in beginsel niet gefaciliteerd worden.

Op het moment dat leegstand ontstaat binnen de vastgoedportefeuille en is bepaald dat het betreffende object niet dient te worden afgestoten, kan leegstaande ruimte ook worden ingevuld door niet-maatschappelijke organisaties. Het vastgoed wordt dan via de beschreven werkwijze in bijlage 1 verhuurd.

In 2025 wordt een voorzieningenplanning opgesteld, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt welke behoefte aan voorzieningen er zijn in Houten en hoe de gemeente daarin faciliteert met voorzieningen. De raad zal hier in de zomer van 2025 een voorstel voor ontvangen, als antwoord op haar motie 082-2023.

Didam-arrest

Sinds enige jaren hebben gemeenten zich te houden aan de uitkomsten van een uitspraak van de Hoge Raad over de verkoop van grond door de gemeente Didam. De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest van 26 november 2021 bepaald dat overheden op grond van het gelijkheidsbeginsel bij de verkoop van een onroerende zaak ruimte moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Deze uitspraak is ook van invloed gebleken op verhuur van vastgoed door de gemeente. Ter uitvoering van het Didam Arrest bij verhuur heeft gemeente Houten vastgelegd hoe zij uitvoering geeft aan het gelijkheidsbeginsel bij het aangaan van huurovereenkomsten voor gemeentelijk vastgoed. De uitwerking hiervan is toegevoegd als bijlage 3 van dit huurbeleid.

Huurovereenkomsten op basis van ROZ-modellen

De huurovereenkomsten van de gemeente Houten zijn gebaseerd op de (dan geldende) meest recente huurmodellen met bijbehorende algemene bepalingen, zoals opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). Deze modellen zijn tot stand gekomen in samenspraak met verhuurder- en huurdersorganisaties en gelden in algemene zin als de landelijke standaard bij verhuringen. Door het aanhouden van deze modelovereenkomsten wordt transparantie, kwaliteit en uniformiteit bevorderd.

De gemeentelijke portefeuille bestaat hoofdzakelijk uit maatschappelijk vastgoed, waarbij de modelovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW van

toepassing is. Voor partijen met wie het beleidsprogramma een (structurele) subsidierelatie heeft wordt opgenomen dat tussentijdse opzegging door de huurder mogelijk is, op het moment dat de subsidieverstrekking aan huurder afneemt of eindigt en huurder niet meer kan voldoen aan zijn betaalverplichting richting verhuurder. Andersom kan de gemeente als verhuurder de overeenkomst opzeggen indien huurder niet (meer) voldoet aan de door het beleidsprogramma geformuleerde maatschappelijke doelstelling. Andere voorkomende huurovereenkomsten zijn het model winkelruimte (artikel 7:290 BW) en model woonruimte.

Het is denkbaar dat de huurder niet zelf de eindgebruiker is en dat het vastgoed wordt onderverhuurd. In de huurovereenkomsten die gemeente Houten hanteert, is opgenomen dat voor onderhuur expliciete toestemming vanuit de gemeente vereist is. Zo heeft de gemeente zicht en grip op de huurders van haar vastgoed.

Bij de standaard huurovereenkomsten wordt ook een demarcatielijst gevoegd waarin nauwkeuriger is beschreven welk onderhoud voor de huurder is, en welk onderhoud voor de verhuurder. Het kan voorkomen dat in specifieke situaties deze demarcatielijst aanvullingen of aanpassingen bevat die met de huurder worden overeenkomen. Vanuit efficiency-oogpunt wordt dit echter zoveel mogelijk voorkomen (meer een(duidig)heid in de afspraken leidt tot minder vraagstukken in de beheer-sfeer).

Op het verhuren van vastgoed is de Wet Bibob van toepassing om te voorkomen dat wij ongewild criminele activiteiten faciliteren. In voorkomend geval zal Vastgoed een check conform de wet Bibob laten uitvoeren.

Invoering kostprijsdekkende huur

De invoering van de kostprijsdekkende huur (KPDH) zal geleidelijk geschieden. Daar waar mogelijk worden huren aangepast op logische momenten. Dit kan zijn bij aangaan van nieuwe huurovereenkomsten zijn, (grotere) verbouwingen of nieuwbouwprojecten. In bijlage 4 wordt nader ingegaan op de specifieke situaties bij de huidige panden.

Bijlage 1 – Uitgangspunten Kostprijsdekkende huur

Inleiding

Gemeente Houten zal bij de verhuur van haar maatschappelijk vastgoed een kostprijsdekkende huur (KPDH) in rekening brengen. Voor het bepalen van deze huur wordt een huurprijsmodel opgesteld, voor de uitgangspunten in dit model kunnen verschillende mogelijkheden gehanteerd worden. In deze bijlage worden de verschillende mogelijkheden benoemd en wordt de keuze aangegeven die gemeente Houten hierin gemaakt heeft.

Boekwaarde of WOZ-waarde als aanvangswaarde

Het model voor het bepalen van een KPDH moet uitgaan van een aanvangswaarde. Voor deze aanvangswaarde kan de actuele boekwaarde met de werkelijke (resterende) afschrijvingstermijnen als uitganspunt genomen worden maar kan ook gewerkt worden vanuit de WOZ-waarde. Als er gewerkt wordt met de boekwaarde sluiten de kosten in die opgenomen worden in de berekening voor de KPDH aan bij de bedragen voor afschrijvingen in de gemeentelijke administratie, wanneer de WOZ-waarde als aanvangswaarde genomen wordt is dit uiteraard niet zo. De WOZ-waarde zal wel beter aansluiten bij de economische waarde van een object en met het hanteren van de WOZ-waarde als aanvangswaarde wordt voorkomen dat de huurprijs van een bijna afgeschreven object sterk afwijkt van een object met een hoge boekwaarde.

Gemeente Houten kiest voor de boekwaarde als aanvangswaarde. Met het hanteren van de boekwaarde als aanvangswaarde wordt aangesloten bij de werkelijke kosten in de gemeentelijke administratie en wordt op dit punt voldaan aan de wet Markt en Overheid.

Lineair of annuïtair afschrijven

Een belangrijk onderdeel van de KPDH wordt gevormd door de kapitaallasten als gevolg van rente en afschrijving van investeringen. Gemeenten hebben de keuze om investeringen lineair of annuïtair af te schrijven, gemeente Houten werkt met lineaire afschrijvingen. Investeringen worden afgeschreven conform de afspraken uit het gemeentelijke activabeleid waarbij wordt afgeschreven volgens de afschrijvingsperioden uit de bij dit beleid gevoegde afschrijvingstabel. Annuïtair afschrijven zal over de totale looptijd van en activum enkele procenten duurder zijn maar het sluit wel beter aan bij de systematiek van een KPDH over een langere periode, de kapitaallasten zijn gelijkmatiger verdeeld over de afschrijvingsperiode. Bij lineair afschrijven zijn er in de begin jaren hoge kapitaallasten in relatie met de KPDH.

Gemeente Houten houdt vast aan lineair afschrijven conform het huidige activabeleid. Het is niet wenselijk om op dit moment een wijziging in de gehanteerde systematiek door te voeren.

Wel of geen herinvesteringen meenemen

Bij het afschrijven van gemeentelijk vastgoed wordt veelal gewerkt met een componentenmethode, een object wordt onderverdeeld in verschillende componenten waarbij per component een andere afschrijvingsperiode wordt gehanteerd. Op de component grond wordt bijvoorbeeld niet afgeschreven, de component gebouw wordt in 40 jaar afgeschreven en de installaties worden in 20 jaar afgeschreven. Als een component afgeschreven is zou er weer een nieuwe investering gedaan mogen worden. Bij het bepalen van een KPDH kan de keuze gemaakt worden om aan het einde van de een afschrijvingsperiode een nieuwe investering op te nemen ter hoogte van de te verwachten kosten in de toekomst. Ook kan er gekozen worden om te stellen dat alle uitgaven die gedurende de exploitatie van een object gedaan worden om het object te kunnen blijven gebruiken, zoals het vervangen van installaties, onderdeel zijn van het onderhoudsplan van een object. De kosten voor vervanging van elementen zijn dan als onderhoudskosten opgenomen in het huurprijsmodel.

Gemeente Houten kiest er voor geen herinvesteringen van afgeschreven componenten mee te nemen in de KPDH. Vervanging van elementen van een object zijn altijd opgenomen in de onderhoudskosten, het is dus niet nodig hier een aparte reservering voor op te nemen in de vorm van een geplande herinvestering. Daarnaast is het zo dat onderhoudskosten niet geactiveerd mogen worden in de gemeentelijke administratie en dat er dus een verschil zal ontstaan tussen de werkelijke kapitaallasten en de opgenomen kapitaallasten in het huurprijsmodel.

Wel of geen restwaarde meenemen

In de gemeentelijke administratie worden alle componenten van een object met een maatschappelijke functie afgeschreven naar nul euro met uitzondering van de grond. Voor objecten wordt dus niet gewerkt met een restwaarde anders dan de historische kostprijs van de grond. In de praktijk zal een object na de afschrijvingsperiode van 40 jaar vaak nog een waarde vertegenwoordigen die hoger ligt dan de historische kostprijs van de ondergrond. Er zou dan ook voor gekozen kunnen worden om bij het bepalen van een kostprijsdekkende huur uit gaan van een restwaarde voor de opstal die bijvoorbeeld gebaseerd is op de WOZ-waarde. Gevolg hiervan zal wel zijn dat de kostencomponenten uit de KPDH niet meer aansluiten bij kosten in de gemeentelijke administratie omdat er met andere afschrijvingen gewerkt wordt. Het opnemen van een restwaarde zal uiteraard wel leiden tot een lagere KPDH. Of de gehanteerde restwaarde aan zal sluiten bij de werkelijke opbrengst van een object over 40 jaar zal pas blijken bij verkoop, de te hanteren levert dus een relatief grote onzekerheid op.

Gemeente Houten kiest er voor geen restwaarde in de KPDH mee te nemen anders dan de grond waarop niet afgeschreven wordt. Met het opnemen van een restwaarde wordt een voorschot genomen op een eventuele waarde in de toekomst, het doorvoeren van een restwaarde in de gemeentelijke administratie is in strijd met het BBV. Met het opnemen van een restwaarde in de huurprijsmethodiek wordt daarnaast niet voldaan aan de wet Markt en Overheid.

Huurprijs per object of per deelportefeuille

Een KPDH wordt in eerste instantie gebaseerd op de over de beschouwingsperiode te verwachten kosten een object. Er kan echter ook gekozen worden om een KPDH voor een deelportefeuille van objecten op te stellen alle kosten van de verschillende objecten in de deelportefeuille worden dan samengenomen en gemiddeld over alle objecten waarmee voor elk object of voor elke vierkante meter in de deelportefeuille eenzelfde huurprijs ontstaat. Het voordeel hiervan kan zijn dat alle objecten met gelijke functionele eigenschappen eenzelfde huur hebben en er daardoor minder uitleg hoeft plaats te vinden aan huurders over verschillen in huurprijzen voor vergelijkbare objecten. Het nadeel is echter dat bij het afstoten van een object uit de deelportefeuille of het toevoegen van een object aan de deelportefeuille een nieuwe KPDH zal ontstaan maar dat dit niet doorgerekend kan worden in de lopende afspraken, inkomsten en uitgaven zullen hiermee dan niet meer in balans zijn.

Gemeente Houten kiest er voor om de KPDH te berekenen per object, waarbij een object gedefinieerd is als een pand met een Pand-ID in de BAG. Met het hanteren van het uitgangspunt om een huurprijs per object te berekenen is de huurprijs gekoppeld aan de werkelijk te verwachten kosten van een object en wordt deze niet positief danwel negatief beïnvloed door te verwachten kosten van andere objecten zoals dat het geval is bij de berekening van een huurprijs per deelportefeuille. Voor de objecten met een sportfunctie is een uniforme prijsstelling gewenst en daarom wordt voor deze deelportefeuille gewerkt met tarieven.

Welke beschouwingsperiode(n)

De beschouwingsperiode geeft de periode aan waarvan de totale kosten vertaald worden naar een huurprijs in de het eerste jaar die deze kosten dekt. Een langere beschouwingsperiode levert over het algemeen een lagere huur op omdat aan het einde van de beschouwingsperiode er weinig tot geen kapitaallasten meer onderdeel zullen zijn van de kosten. De voordelen van lagere kosten naar de toekomst worden zo dus vertaald naar voordelen door een lagere huur op moment nu. Dit vormt ook gelijk het nadeel van een lange beschouwingsperiode, de lage huur aan begin zal niet alle kosten vanuit de eerste jaren

dekken en er zal dus een deel veel deze kosten “voorgefinancierd” moeten worden. De beschouwingsperiode zal ook aan moeten sluiten bij de werkelijk verwachte resterende gebruiksduur een object, als de verwachting is dat een object nog slechts voor een beperkt aantal jaren gebruikt zal worden is het niet wenselijk voor een lange beschouwingsperiode te kiezen. Wel is het wenselijk om bijvoorbeeld voor twee vaste termijnen te kiezen en niet per object een termijn te kiezen.

Gemeente Houten kiest er voor een beschouwingsperiode hanteren van 10 jaar voor objecten waarvoor plannen zijn voor afstoten, slopen, vervangen en renoveren en 30 jaar voor overige objecten, de beschouwingsperiode staat hiermee los van de contractduur en de werkelijke afschrijvingsperiode. Met het hanteren van vaste beschouwingsperioden afhankelijk van de strategie van een object is er geen ruimte meer voor willekeur en daarmee invloed op de te hanteren huur. Het vastleggen van de vaste perioden geeft daarmee duidelijkheid in het gebruik van het model en de consequenties.

Welke rekenrente

In het model voor berekening van de KPDH wordt rekenrente gebruikt om de rente op de investeringen te bepalen. Er kan voor gekozen worden om de werkelijke actuele gemeentelijke omslagrente te gebruiken als rekenrente in de doorrekening, de omslagrente is op dit moment relatief laag en daarmee kan het werken met de actuele omslagrente een risico voor de langere termijn betekenen. Als alternatief kan er gerekend worden met een langjarig gemiddelde van de gemeentelijke omslagrente, door dit langjarige gemiddelde te gebruiken als rekenrente worden de gevolgen van een eventuele stijging van de opslagrente in de toekomst gedempt.

Gemeente Houten kiest ervoor de te hanteren rekenrente te baseren op een historisch 10 jarig gemiddelde van de omslagrente zoals deze opgenomen is in de gemeentelijke begroting. Het langjarige gemiddelde zou een goede richting moeten zijn van de te verwachten gemiddelde rente voor de gehele huurperiode, een te lage rente zou een tekort bij op de exploitatie opleveren en een te hoge rente zou betekenen dat maatschappelijke instellingen een te hoge huur betalen waar mogelijk subsidie tegenover moet staan. Het kiezen voor één rentepercentage voor de gehele exploitatieperiode voorkomt dat een huur tussentijds dient te worden aangepast bij een wijziging in de rente.

Welke prijsindex

De te hanteren prijsindex in het huurprijsmodel wordt gebruikt om een jaarlijkse stijging van kosten en opbrengsten over de beschouwingsperiode mee te nemen in de KPDH. Het gaat hierbij om de kostenstijging van bijvoorbeeld de onderhoudskosten of de kosten van de verzekeringen maar ook om de jaarlijks te verwachten huurprijsstijging mee te rekenen. De prijsindex voor de kostenstijgingen wordt bepaald voor de totale beschouwingsperiode en vormt dus een verwachting.

In het huurprijsmodel wordt voor de huurinkomsten gerekend met twee verschillende indexen:

- Gesubsidieerde partijen: 10 jarig gemiddelde de subsidie index zoals gepubliceerd in de jaarlijkse gemeente begroting.
- Niet gesubsidieerde partijen: 10 jarig gemiddelde van de CPI index zoals gepubliceerd door het CBS

Aan de kosten kant wordt gebruik gemaakt van de volgende index.

- Huurinkomsten index + 0,5% opslag. Deze opslag dient ter dekking van stijgende bouwkosten over de loop van de jaren, die het gevolg is van hogere kwaliteitseisen. Dit is conform de aanbeveling in de publicatie ‘Wat kost dat?, menukaart voor een kostprijsdekkende huur van gemeentelijk vastgoed’ van Bouwstenen voor Sociaal (2015).

Onderhoudskosten op basis van object of benchmark

Onderhoudskosten vormen een aanzienlijk deel van een KPDH maar zijn gebaseerd op een inschatting van onderhoudskosten over de beschouwingsperiode en bieden daarmee een grote mate van onzekerheid. Onderhoudskosten kunnen in hoofdlijnen op twee manieren opgenomen worden in de KPDH, op basis van de te verwachten kosten uit de Meerjaren Onderhoudsplanning (MJOP) van een specifiek object of op basis van een normbedrag voor onderhoud voor een bepaald type objecten. Het werken met de te verwachten onderhoudskosten vanuit een MJOP levert relatief veel rekenwerk op en betekent daarnaast dat er een MJOP benodigd is van ieder object. Maar dit biedt wel de mogelijkheid om grotere uitgaven, als gevolg van bijvoorbeeld achterstallig onderhoud, mee te nemen in de huurprijs. De onderhoudskosten zijn dus beter op objectniveau afgestemd. Het bepalen van de onderhoudskosten op basis van de MJOP blijft echter een inschatting omdat ook de MJOP uitgaat van een verwachting waarbij de werkelijke kosten over de beschouwingsperiode aanzienlijk kunnen afwijken. Met het werken op basis van een benchmark voor onderhoudskosten voor een bepaald type objecten kan de KPDH met eenzelfde nauwkeurigheid berekend worden maar zijn er geen specifieke gegevens per object benodigd. Dit kan handig zijn bij nieuwe situaties (aankopen of nieuwbouw) waarbij al wel een KPDH moet worden bepaald, maar de MJOP nog niet beschikbaar is.

Gemeente Houten kiest er voor om de onderhoudskosten mee te nemen per m2 BVO[2] op basis van een benchmark per type object. Door het werken met een benchmark wordt er een schijnnauwkeurigheid in een huurprijsberekening voorkomen en kunnen huurprijzen op een efficiënte wijze berekend worden.

Welke omslag voor beheerkosten

De beheerkosten die opgenomen zijn de KPDH vormen de dekking voor de kosten van de verschillende medewerkers van de vastgoedafdeling van gemeente Houten. Deze kosten zullen gedekt moeten worden vanuit alle huren van de verschillende objecten. De beheerkosten kunnen op verschillende wijzen toebedeeld worden aan objecten, dit kan door de totale kosten om te slaan over de totale vierkante meters te verhuren vastgoed, als een vast bedrag per type object of als een opslagpercentage op de KPDH. Bij de verschillende wijzen van berekenen kan er ook nog voor gekozen worden om te werken met bandbreedtes om uitschieters te egaliseren. De verschillende wijzen van toebedeling hebben allen voor- en nadelen maar het belangrijkste is dat de te kiezen wijze consequent wordt doorgevoerd over alle objecten die kostprijsdekkend verhuurd worden.

Gemeente Houten kiest er voor om de beheerkosten om te slaan op basis van m^2 BVO. Er zit een opslag op de beheerkosten voor de te verwachten jaarlijkse externe advieskosten. In de te hanteren omslag wordt geen rekening gehouden met bandbreedtes. De keuze om de beheerkosten om te slaan op basis van vierkante meters is een efficiënte, meer gebruikte en goed uitlegbare manier om de kosten van de organisatie om te slaan over de te verhuren objecten. Het werken met bandbreedtes dit levert vooral een schijnnauwkeurigheid op maakt een juiste verrekening van alle kosten ingewikkeld.

Welke risico's meenemen

Bij het verhuren van gemeentelijk vastgoed behoren risico's, onderzocht moet worden of deze opgenomen moeten worden als kosten in de KPDH. De belangrijkste risico's zijn:

- Leegstandsrisico
- Onderhoudsrisico
- Debiteurenrisico

Van deze risico's moet bepaald worden of het reëel is dat deze risico's optreden of dat deze te ondervangen zijn met goed vastgoedbeheer. Wanneer de risico's reëel lijken dan moet bepaald worden of deze risico's centraal binnen de gemeente opgevangen worden, of dat het specifieke risico's zijn die bij vastgoed liggen. Als de risico's bij vastgoed liggen zou hiervoor een kostenopslag in de KPDH meegenomen moeten worden.

[2] Bruto Vloeroppervlakte

Gemeente Houten kiest er voor om de kosten voor mutatieleegstand op te nemen in de KPDH middels een opslagpercentage. Onderhoudsrisico's worden ondervangen door een onderhoudsvoorziening op basis van een goed onderhoudsplan en hoeven daarom niet terug te komen als een risico-opslag in de KPDH. Ook voor het debiteurenrisico hoeft geen risico-opslag meegenomen te worden, de kosten voor eventuele oninbaarheid van facturen wordt centraal binnen de gemeente afgedekt.

Componenten KPDH

Op basis van de gekozen uitgangspunten wordt de KPDH gebaseerd op de onderstaande kosten per object:

- Kapitaallasten op basis van een lineaire afschrijving van de boekwaarde van de opstal. Op de ondergrond wordt in principe niet afgeschreven. Hiervan maakt alleen de rente onderdeel uit van de kapitaallasten.
- Onderhoudskosten op basis van een benchmark per type object.
- Verzekeringskosten op basis van de verzekerde waarde en de premie van de gemeentelijke verzekeringspolis.
- Kosten voor belastingen en heffingen op basis van de WOZ-waarde en de tarieven van gemeente en waterschap.
- Beheerkosten per vierkante meter BVO op basis van de formatie. De verwachte gemiddelde jaarlijkse kosten voor externe adviezen zijn ook onderdeel van de beheerkosten.
- Risico afdekking voor structurele kosten voor leegstand op basis van een bedrag per vierkante meter BVO.

Bijlage 2 – Beslismodel huisvestingsvragen

Bij gemeente Houten binnenkomende huisvestingsvragen worden in behandeling genomen volgens onderstaand beslismodel.

Toewijzing

Vastgoed kan niet zondermeer direct verhuurd worden aan vragende partijen. De gemeente dient op een open en transparante wijze openbaar haar vastgoed beschikbaar te stellen. Hiervoor is een werkwijze opgesteld die in bijlage 1 is opgenomen. De gemeente zal dus haar ruimte*aanbod* openbaar beschikbaar stellen op de gemeentelijke website (www.houten.nl/vastgoed).

Ruimtevraag

Indien ruimte in het gemeentelijke vastgoed te huur is aangeboden en er geen reacties op zijn gekomen, blijft deze als 'te huur' op [www.houten.nl/vastgoed] staan. Als er daarna een ruimtevraag binnenkomt, zal het volgende schema worden gevolgd:



Bijlage 3 – Werkwijze uitvoering gelijkheidsbeginsel

Het zgn. Didam-arrest heeft tot een andere aanpak geleid bij het beschikbaar stellen van Vastgoed. In deze bijlage is het protocol opgenomen op welke wijze gemeente Houten hier invulling aan geeft.

Protocol Verhuur Gemeentelijk Vastgoed gemeente Houten 2025

1. Inleiding

De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest van 26 november 2021 bepaald dat overheden op grond van het gelijkheidsbeginsel bij de verkoop van een onroerende zaak ruimte moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Overheden zoals de gemeente moeten een koper selecteren via een selectieprocedure aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Het gelijkheidsbeginsel houdt ook in dat overheden vooraf informatie geven over de selectieprocedure en de criteria op een dusdanige manier dat een ieder hier kennis van kan nemen. Dit geldt niet alleen voor verkoop, maar ook voor erfpachtuitgifte, de vestiging van opstalrechten en verhuur.

Het Didam-arrest biedt ruimte aan overheden om in uitzonderingsgevallen vastgoed één op één te verhuren. Dit kan indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de huur van de ruimte, het perceel of het gebouw. Er geldt dan wel een publicatie- en motivatieplicht. Het voornemen tot verhuur moet tijdig voorafgaand aan de verhuur op zodanige wijze bekend worden gemaakt zodat eenieder daarvan kennis kan nemen; ook zal gemotiveerd moeten worden waarom er geen mededingingsruimte is geboden.

In het verhuurprotocol wordt beschreven hoe de gemeente de regels die voortvloeien uit het Didam arrest implementeert in haar verhuurproces en in welke situaties de verhuur van gemeentelijk vastgoed niet plaatsvindt volgens een openbare selectieprocedure maar middels één op één verhuur en hoe de gemeente dan invulling geeft aan haar publicatie- en motivatieplicht.

2. Uitgangspunten

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur (artikel 3:14 Burgerlijk Wetboek) en de richtlijnen uit het Didam arrest vormen de leidraad voor het protocol verhuur gemeentelijk vastgoed Houten.

3. Definities

3.1 In dit protocol wordt verstaan onder:

a. Gemeentelijk vastgoed: een (deel van) een onroerende zaak die door de gemeente ter beschikking wordt gesteld;
b. College: het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Houten;
c. Gemeente: de gemeente Houten.
d. Verhuur: de overeenkomst waarbij de gemeente een (onroerende) zaak of gedeelte van een (onroerende) zaak in gebruik geeft aan een ander, die daarvoor een tegenprestatie dient te verrichten;
e. Potentiële huurder: de partij die zich bij de gemeente heeft aangemeld als geïnteresseerde voor de huur van gemeentelijk vastgoed van de gemeente Houten;

f. Uitzonderingsgevallen: verhuur aan een derde zonder het bieden van mededingingsruimte; onder verhuur wordt bij de toepassing van deze beleidsregels mede begrepen het in gebruik geven of in bruikleen geven
g. Wet: de geldende wettelijke regels, waaronder het burgerlijk wetboek.

3.2 De begripsbepalingen uit de wet zijn op deze beleidsregels van overeenkomstige toepassing.

3.3 Dit protocol is alleen van toepassing op (gedeeltelijke) verhuur van gebouwen en is niet van toepassing op verkoop van grond, (erf)pachtuitgifte en/of vestiging van opstalrechten. Hiervoor wordt verwezen naar het Protocol Grondverkoop Houten 2022, vastgesteld door het college op 1 november 2022.

I. Openbare selectie

1. De basis voor verhuur is een proces via een openbare selectieprocedure, tenzij er sprake is van één van de in dit protocol beschreven uitzonderingsgevallen.

2. Indien er geen sprake is van één van de in dit protocol genoemde uitzonderingsgevallen geschiedt de verhuur via een openbare verhuurprocedure. Bij een openbare verhuurprocedure bepaalt de gemeente per locatie welke selectieprocedure en welke selectiemethode er zal worden gevolgd.

3. De hierna volgende bepalingen van deze paragraaf gelden enkel in het geval van openbare verhuurprocedure.

4. De gemeente kan bepaalde 'toegangsvereisten' hanteren, zoals bijvoorbeeld met betrekking tot financiële en economische draagkracht, technische en beroepsbekwaamheid van potentiële huurder of een Bibob-toets om toegelaten te worden tot de selectieprocedure.

5. De gemeente stelt per locatie objectieve, redelijke en toetsbare selectie- en gunningscriteria vast.

6. De gemeente verschaft per locatie informatie over de te hanteren selectieprocedure en -criteria. Deze informatie wordt duidelijk en gemakkelijk vindbaar geplaatst op de gemeentelijke website.

7. In de door de gemeente per locatie elektronisch gepubliceerde informatie wordt aangegeven:
   - De ligging, omvang, (toekomstige) bestemming en alle overige relevante informatie over de locatie;
   - hoe potentiële kopers zich bij de gemeente kunnen melden als geïnteresseerde voor huur van de locatie;
   - welke randvoorwaarden er voor de huur van de locatie gelden en welke (proces)stappen er doorlopen moeten worden;
   - wat de planning van het te doorlopen selectie- en verhuurproces is en
   - welke selectieprocedure en selectiecriteria de gemeente hanteert.

8. De Gemeente heeft in beginsel vastgoed in eigendom om haar beleidsdoelen te ondersteunen. Mede hierdoor hebben meerdere huurders van gemeentelijk vastgoed een pand van de gemeente in gebruik. Bijvoorbeeld omdat deze huurders gemeentelijke of door de gemeente gewenste activiteiten/taken uitvoeren. Met inachtneming van het Didam arrest zal de gemeente bij toekomstige aanbestedingen (bijvoorbeeld voor

concessies of exploitatie van het zwembad) voor maatschappelijk gewenste activiteiten meenemen dat hieraan de huur of het gebruik van vastgoed van de Gemeente wordt gekoppeld indien en voor zover dit mogelijk is. Hiermee wordt aan de voorkant mededingingsruimte geboden en kan na het selecteren van de inschrijver dan wel verstrekking van de opdracht het betreffende vastgoed tegen de juiste huurprijs ter beschikking worden gesteld aan de desbetreffende partij. Indien beschikbaar vastgoed wordt meegenomen in een aanbestedingstraject wordt dit niet op www.houten.nl/vastgoed gepubliceerd. De aanbestedingstrajecten worden gepubliceerd op www.tendernet.nl.

II. Uitzonderingsgevallen

1. De gemeente biedt bij verhuur mededingingsruimte aan potentiële huurders, tenzij bij voorbaat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria vaststaat dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de huur van het betreffende gemeentelijk vastgoed. Alle publicaties waarbij de gemeente als verhuurder of gebruikgever het voornemen heeft om één-op-één een huurovereenkomst of gebruiksovereenkomst aan te gaan worden gepubliceerd op de website https://www.houten.nl/ondernemen/verkoop-of-verhuur-van-grond-en-gemeentelijk-vastgoed . Op grond van dit protocol wordt aan deze criteria in elk geval voldaan in de volgende gevallen:

   a. **Wettelijke verplichting**
      Verhuur als gevolg van een wettelijke op de gemeente rustende verplichting;

   b. **Verhuur in het kader van onderwijshuisvesting (wettelijke taak)**
      Op grond van de wet primair onderwijs, de wet voortgezet onderwijs en de wet op expertise centra (hierna: “onderwijswetgeving”) heeft de gemeente de taak om voor huisvesting van scholen te zorgen. Dit is een plicht voor gemeenten. Deze plicht voert de gemeente uit in samenspraak met de schoolbesturen van de scholen die in de gemeente Houten gesticht zijn.

      De gemeente Houten heeft het onderwijshuisvestingsbeleid vastgelegd in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP). Het IHP geeft de gemeente Houten in samenspraak met de schoolbesturen de mogelijkheid om beleid te ontwikkelen dat is toegesneden op de scholen en leerlingen binnen de gemeente. Het plan bestaat uit een kadernota en een meerjarenuitvoeringsplan (MUP) voor het primair onderwijs, voorgezet onderwijs en (voortgezet) speciaal onderwijs. Daarnaast is er een gemeentelijke Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs, waarin de minimumeisen ten aanzien van de zorgplicht voor onderwijshuisvesting zijn opgenomen.

      Het vaststellen van het Integraal Huisvestingsplan vindt plaats in samenspraak met de scholen in Houten. Daarmee wordt beoogd het Integraal Huisvestingsplan op basis van consensus tot stand te laten komen, gedragen door zowel de gemeente als het onderwijsveld zelf.

      Omdat de gemeente vanuit haar wettelijke taak tot huisvesting van mening is dat er in een dergelijk geval maar één serieuze gegadigde is voor de desbetreffende locaties en de huisvesting van de scholen ook onderling met de schoolbesturen worden afgestemd. Hiervan zal de gemeente geen publicatie plaatsen.

c. Openbaar belang

Verhuur ten dienste van het openbaar belang aan andere overheidsorganen zoals naburige gemeenten en/of Provincies en/of de Rijksoverheid.

d. Verlenging van bestaande huurovereenkomsten

Aan bestaande overeenkomsten verandert in beginsel niets. Veel huurovereenkomsten zullen in juridische zin van “rechtswege” verlengd worden conform de voorwaarden van die overeenkomsten tenzij één van de partijen opzegt. Overeenkomsten zijn niet statisch en soms is het nodig om bepaalde aanpassingen te maken bijvoorbeeld doordat een huurder aanzienlijke investeringen in een pand gaat doen vanwege verduurzaming en daardoor een langere looptijd wenst. Of als door verbouwingswerkzaamheden het gehuurde groter of kleiner wordt. Verlengingen zullen worden gepubliceerd en gemotiveerd op de website van de gemeente.

e. Begraafplaatsen

De gemeente Houten heeft diverse begraafplaatsen. Eenieder kan een schriftelijk verzoek doen om hier begraven te worden. Op de website van de gemeente https://www.houten.nl/overlijden/begraafplaatsen-in-houten staat meer informatie over de begraafplaatsen en contactgegevens. Mochten er sprake zijn van twee of meerdere schriftelijke aanvragen voor hetzelfde graf, dan wordt deze toegewezen op basis van wie de aanvraag als eerste heeft gedaan.

f. Eerste recht van huur

In beginsel zal de gemeente geen eerste rechten van koop en huur opnemen in haar huurovereenkomsten. Door gemeente verleende rechten voor de uitspraak in het Didam arrest zal de gemeente respecteren tenzij dit niet kan of mag

g. Afspraken van vóór het arrest

Indien contractueel bindende afspraken zijn gemaakt vóór de uitspraak van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021, dan zullen deze worden gerespecteerd alsof de uitspraak niet heeft plaatsgevonden.

h. Herlocatie

Indien er sprake is van een gedwongen herlocatie, dan is deze te verplaatsen partij de enige serieuze gegadigde ten aanzien van de nieuwe locatie omdat deze partij gedwongen wordt te verplaatsen en hier een algemeen belang bij gediend wordt.

i. Indeplaatsstelling

Indien een huurder een indeplaatsstelling verzoekt waarbij sprake is dat deze nieuwe partij de onderneming overneemt er geen onderbreking is in de bedrijfsvoering en geen sprake is van een verhuizing dan dient dit ook met inachtneming van het Didam arrest plaats te kunnen vinden. Hierbij spelen 2 argumenten mee: 1) als dit een 7:290 bedrijfsruimte zou zijn, een huurder op grond van de wet een dergelijke indeplaatsstelling zou kunnen afdwingen en 2) indien de huurder haar aandelen zou overdragen dan kan dit ook zonder dat opnieuw een openbare selectie dan wel één-op-één publicatie plaatsvindt.

j. Binnensportlocaties en incidentele verhuur

Het gebruik van Sporthallen wordt in Houten in beginsel verdeeld door cluster verhuur van Team VID wat betreft de jaarprogrammering. Cluster verhuur hanteert bij de verdeling objectieve criteria. De jaarprogrammering van de gymzalen en sportzalen gaat via het online reserveersysteem waarbij iedereen die de locatie het jaar daarvoor heeft gebruikt de mogelijkheid krijgt om dit weer voor een jaar te verlengen. Losse (extra) uren kunnen gedurende het lopende seizoen geboekt

worden via de website van de gemeente Houten. Incidenteel gebruik (‘korte verhuur’).

De sportlocaties en buurtcentra die de gemeente aanbiedt voor incidenteel gebruik worden breed aangeboden via het verhuursysteem van de gemeente Houten: https://www.houten.nl/sport-cultuur-en-recreatie/accommodatie-verhuur. Op deze verhuur zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden bij verhuur van gemeentelijke sportaccommodaties, vastgesteld door het college op 9 juli 2013 en de Algemene Voorwaarden bij verhuur van gemeentelijke sociaal culturele accommodaties. Het staat voor iedereen open om hier een aanvraag in te dienen en voor de binnen- en buitensportlocaties en de sociaal-culturele centra kan direct een reservering geplaatst worden. De tarieven voor de huur zijn in gemeentelijk beleid vastgelegd en bereikbaar via de website. Voor de huur van een zwembad, sportveld of atletiekbaan kan per e-mail contact opgenomen worden met de gemeente Houten (verhuur@houten.nl).

k. **Overige gevallen**
Verhuur in alle overige gevallen waarin de gemeente op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria redelijkerwijs aannemelijk kan maken dat gezien de omstandigheden van het geval er maar één serieuze potentiële huurder in aanmerking komt voor de huur van de locatie.

2. De gemeente publiceert en motiveert haar voornemen om een locatie te verhuren op basis van de in dit artikel genoemde uitzonderingsgevallen tijdig en voorafgaand aan de verhuur elektronisch op haar website. Partijen die het niet eens zijn met de voorgenomen verhuur kunnen binnen 20 dagen na publicatie een kort geding starten bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht.

3. Wordt er binnen 20 dagen na publicatie geen kort geding gestart dan gaat de gemeente over tot verhuur van de locatie aan de potentiële huurder.

Bijlage 4 – Consequenties en invoering KPDH

De nieuwe wijze van kostprijsdekkende huurprijsbepaling leidt tot aangepaste huren. In de meeste gevallen heeft dit vrijwel geen invloed, aangezien de huidige huren vrijwel hetzelfde zijn. In een vijftal gevallen zijn er dusdanige afwijkingen dat hier actie op moet worden ondernomen. Onderstaand worden deze benoemd en wordt aangegeven op welke wijze hierop wordt geacteerd de komende periode.

Bij de volgende panden is actie vereist:

- Clubgebouw Wielertoerclub. Hier wordt een te lage huur betaald. De Wielertoerclub wordt niet gesubsidieerd door de gemeente voor de huisvesting. We gaan daarom in gesprek met de WTC om te bezien hoe zij aankijken tegen de huursituatie. We zullen de lopende huurovereenkomst overigens respecteren. Het gesprek is bedoeld om mee te denken en te bezien hoe de ideeën en wensen van de WTC zijn. Het zou bijvoorbeeld een idee zijn om naar efficiënter ruimtegebruik te streven door onderhuur toe te staan waar extra inkomsten voor de WTC uit kunnen worden gegenereerd.
- SCC De Heuvel. Dit gebouw wordt momenteel verhuurd met diverse verschillende afspraken en contracten. Tevens is hier sprake van achterstallig onderhoud en zijn we met de huurders in overleg om deze situatie te verbeteren. De uitkomst hiervan is nu nog niet bekend, maar in de uitwerking van de oplossing zal ook het uitgangspunt zijn dat er een KPDH zal worden gehanteerd. Indien hiervoor een beroep wordt gedaan op subsidie vanuit de gemeente, zal dit binnen de gemeente integraal worden opgepakt en in de besluitvorming over dit project worden meegenomen.
- SCC Schoneveld. De huurder Van Houten & co betaalt hier te weinig huur. Zorginstelling Reinaerde is mede-eigenaar van een gedeelte van dit pand. Deze heeft haar activiteiten hier echter gestaakt en volgens de gemaakter afspraken ten tijde van de nieuwbouw, haar deel van het gebouw aangeboden aan de gemeente. De gemeente dient dit deel over te nemen van Reinaerde en heeft inmiddels overeenstemming met Reinaerde over de verkoop en voorwaarden. Van Houten & co heeft haar belangstelling kenbaar gemaakt voor de ruimtes van Reinaerde. Waarschijnlijk kunnen we hier ook ‘conform Didam’ aan meewerken. In deze nieuwe situatie zal vanuit de gemeente een integraal voorstel worden uitgewerkt voor huur van het gehele gebouw, tegen een kostprijsdekkende huur.
- Theater aan de Slinger. Er spelen diverse zaken rondom de verhuur van Theater aan de Slinger. Allereerste worden de afspraken met het Heemlanden College momenteel vernieuwd/aangepast. Tevens is afgesproken om nog eens goed naar de verwerking van de investering van het 2e Balkon in de huur te kijken, mede naar aanleiding van een motie in de raad bij de besluitvorming over dit 2e balkon (motie nr 001-2023). Momenteel zijn er gesprekken gaande met het theater over de aanpassingen in de huur en bijbehorende verhoging van de exploitatievergoeding.
- Huis van Houten. De KPDH wijkt ook bij het huidige huis van Houten af van de huur die de partners nu betalen. Aan deze situatie wordt nu niet iets veranderd. De gemeente is voor dit gebouw druk doende om de vernieuwing van het Huis van Houten mogelijk te maken. In de nieuwe situatie worden nieuwe afspraken gemaakt over de huurprijs. Deze huurprijs is sterk afhankelijk van het ruimtegebruik, welke partners samen in het nieuwe Huis van Houten ondergebracht zullen worden, de nieuwbouwkosten etc.

Kortgezegd komt het erop neer, dat in twee gevallen wordt toegewerkt naar een aanpassing van de huurprijs. Dit wordt integraal opgepakt zodat de wijziging zowel aan de subsidie-, dan wel de exploitatiekant en de huurkant gelijktijdig wordt doorgevoerd, zodat dit in deze gevallen een kostenneutraal resultaat geeft. Verder zullen er dus geen directe veranderingen in de lopende huurovereenkomsten optreden door de invoering van de KPDH. Bij toekomstige wijzigingen in de huurovereenkomsten, nieuwe huurovereenkomsten of nieuwbouwsituaties zal in deze projecten of situaties de huurprijs worden bepaald zoals in dit huurbeleid is aangegeven.