Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactgegevens
nijmegen.nl/contact

Ons kenmerk
E25.002626

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 27 januari 2026
Onderwerp Vervolg kostprijshuur bestaande partijen in bestaande objecten

Geachte leden van de raad,

In de kadernota gemeentelijk maatschappelijk vastgoed 2025 e.v. is vastgesteld dat we de kostprijshuur als huurprijs hanteren voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed[1]. In het bijbehorende raadsvoorstel is vastgesteld dat dit alleen geldt voor bestaande partijen in nieuwe objecten of nieuwe partijen in bestaande objecten. Vanuit onze rol als 'betrouwbare overheid' kunnen we de kostprijshuur niet zonder meer doorvoeren op bestaande partijen in bestaande objecten. Voor deze overeenkomsten hebben we daarom eerst een financiële impactanalyse uitgevoerd. Op basis van de conclusies van deze financiële impactanalyse achten wij het maatschappelijk onverantwoord en bestuurlijk ongewenst om de kostprijshuur door te voeren op bestaande overeenkomsten. Hierdoor koersen we op een gefaseerde overgang naar het nieuwe huurprijsbeleid (conform uitgangspunt kadernota gemeentelijk maatschappelijk vastgoed), waarbij gekozen wordt voor een zorgvuldige implementatie en waarbij abrupte maatschappelijke gevolgen worden voorkomen.

Argumenten

Toepassing kostprijshuur voor bestaande partijen in bestaande objecten leidt tot forse lastenverzwaring voor maatschappelijke organisaties

De kostprijshuur is de minimaal benodigde huurprijs om de eigenaarslasten[2] te dekken. Indien we de kostprijshuur voor bestaande partijen in bestaande objecten doorvoeren, stijgt de huurprijs voor veel bestaande gebruikers substantieel. Deze lastenverzwaring is niet voorzien in de meerjarenbegrotingen van maatschappelijke organisaties, daardoor in veel gevallen niet op te vangen binnen hun huidige exploitatie en vormt daardoor een risico voor de continuïteit. Door de gemeente (het inhoudelijk programma) kan volledig of gedeeltelijk (additioneel) subsidie worden ingezet. Daar is op dit moment echter nog geen rekening mee gehouden binnen de bestaande budgetten. Daarnaast is dit in de praktijk

[1] Met uitzondering van de locaties die door de gemeente zelf worden geëxploiteerd (te denken valt aan parkeergarages en fietsenstallingen, wijkaccommodaties, sportaccommodaties en dienstgebouwen).
[2] Kapitaallasten (rente en afschrijving), heffing en belasting, verzekeringslasten, dagelijks en planmatig onderhoud en beheerskosten.

veelal geen één op één dekking van de benodigde huurverhoging. Er ontstaat alsnog een structureel gat tussen de kostprijshuur en de mogelijke subsidie, waardoor maatschappelijke organisaties netto nog steeds hogere lasten dragen. Tot slot werken we ongelijkheid verder in de hand aangezien we huurcontracten voor onbepaalde tijd niet zondermeer kunnen openbreken. We vinden het onwenselijk om de in het verleden gemaakte keuzes met betrekking tot de looptijd van een overeenkomst aan te grijpen om de kostprijshuur nu in te voeren. Dat past niet bij de wijze waarop wij ons als overheid willen profileren.

Uitgangspunt kostprijshuur kadernota gemeentelijk maatschappelijk vastgoed blijft leidend
Als we nu de kostprijshuur ook van toepassing verklaren op bestaande partijen in bestaande objecten is er sprake van een substantiële lastenverzwaring voor maatschappelijke organisaties met een reëel risico op financiële discontinuïteit. Vanuit het principe van de betrouwbare overheid doen we dit niet. We achten dit immers maatschappelijk onverantwoord en bestuurlijk ongewenst. Hierdoor verklaren we de kostprijshuur niet van toepassing op bestaande partijen in bestaande objecten. Daarmee blijft het uitgangspunt in de door de gemeenteraad vastgestelde kadernota gemeentelijk maatschappelijk vastgoed volledig overeind. Concreet betekent dit de toepassing van de kostprijshuur voor bestaande partijen in nieuwe objecten en nieuwe partijen in bestaande objecten. Hierdoor koersen we op een gefaseerde overgang naar het nieuwe huurprijsbeleid, waarbij gekozen wordt voor een zorgvuldige implementatie en waarbij abrupte maatschappelijke gevolgen worden voorkomen.

Kanttekeningen
Om de kostprijshuur op realistische wijze te bepalen dienen we uit te gaan van een volledig dekkend onderhoudsbudget, waarmee we al het geplande onderhoud ook daadwerkelijk kunnen uitvoeren. Dat weerspiegelt immers de totale kosten die ermee gemoeid zijn, zoals de Wet Markt en Overheid voorschrijft. Op dit moment, zoals opgenomen in het raadsbesluit kadernota gemeentelijk maatschappelijk vastgoed, is het beschikbare onderhoudsbudget echter ontoereikend om al het onderhoud volgens planning uit te voeren. Momenteel maken we door prioritering strikte keuzes welk onderhoud we nu uitvoeren (en in welke mate) en welk onderhoud we doorschuiven naar de komende jaren. We achten dit een ongewenste uitgangspositie om structureel in stand te houden. We zijn nu in staat om, op basis van het vastgestelde onderhoudsniveau (NEN 2767-norm niveau 3) inzichtelijk te maken wat het verschil is tussen de beschikbare en daadwerkelijk benodigde financiële middelen voor de volledige instandhouding van ons onderhoud

Vervolg
De aanvullende opdracht die nu in het kader van de kostprijshuur is uitgevoerd, bevestigt opnieuw dat het noodzakelijk is om het totaal aan onderhoudsbudget op orde te brengen. We hebben als eigenaar immers de verplichting om de gemeentelijke vastgoedportefeuille goed te onderhouden. We gebruiken de komende maanden om inzichtelijk te maken wat het verschil is tussen de beschikbare en daadwerkelijk benodigde financiële middelen voor de instandhouding van ons onderhoud. In de nota kapitaalgoederen vastgoed wordt dit financieel verschil voorgelegd. Het college van B&W neemt vervolgens een structureel

verhoogde en financieel significante exploitatieclaim voor het instandhoudingsbudget mee bij de integrale beoordeling van de volgende stadsbegroting, waarbij sprake is van een opgave die alleen in samenhang met andere begrotingskeuzes kan worden afgewogen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester