Raadsvoorstel

Onderwerp	Korting indexatie huurders gemeentelijk vastgoed
Zaakid	2023-007098
Auteur	Robbert Westerveld +31793468291 R.Westerveld@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd	Worp R.M.G.R. van de (Ronald)
Portefeuillehouder	Wethouder Van der Meer
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Iedema

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	N.v.t.
Samenvatting	Per 1 januari 2023 zijn de huurprijzen van het gemeentelijk vastgoed en de gemeentelijke grond verhoogd. Voor de meeste huurders betreft dit een verhoging van 14,5%. Om de huurders tegemoet te komen wordt voorgesteld om een tijdelijke huurkorting in 2023 te verlenen om zo de huurverhoging van 2023 niet hoger te laten uitpakken dan de kerninflatie (6,5%) van september 2022.
Bijlagen	1. Begrotingswijziging

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Korting indexatie huurders gemeentelijk vastgoed
2023-007098

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 februari 2023

besluit

1. In te stemmen met het verlenen van een tijdelijke huurkorting aan de huurders van het gemeentelijk vastgoed en de gemeentelijke grond om zo de huurverhoging in 2023 niet hoger te laten uitpakken dan de kerninflatie (6,5%) van september 2022;
2. De in beslispunt 1 genoemde huurkorting met terugwerkende kracht in te laten gaan per 1 januari 2023;
3. De in 2023 begrote huurinkomsten te verlagen met € 750.000,- voor het verlenen van de in beslispunt 1 genoemde tijdelijke huurkorting;
4. De tijdelijke verlaging van de huurinkomsten in 2023 te dekken door een onttrekking van € 750.000 aan de reserve Vrij Inzetbaar op het Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen;
5. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over onderdeel 5 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 11 april 2023

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
De meeste huurders van vastgoed van de gemeente Zoetermeer hebben een huurprijsindexatie van 14,5% ontvangen. Deze huurprijsverhoging is gebaseerd op de consumentenprijsindex cijfer (CPI) van september 2022. De methode om de jaarlijkse huurverhoging te baseren op de CPI september is vastgelegd in de huurcontracten. Naast de CPI van september is in een enkel huurcontract een afwijkende index van toepassing.

Alle huurverhogingen van het gemeentelijk vastgoed zijn per 1 januari 2023 ingegaan, zoals in de contracten is vastgelegd. Deze huurprijsverhoging is via een brief op 12 december 2022 aan de huurders doorgegeven, daarna is een aanvullende brief verzonden op 23 december 2022. In de aanvullende brief is aan huurders gevraagd om zich bij de gemeente te melden indien zij door de huurverhoging in acute financiële problemen raken.

Inmiddels hebben meer dan 30 huurders gereageerd op de huurverhoging. Deze reacties komen uit vrijwel alle huurdersgroepen: sport, sociaal, cultuur en commercieel. Huurders maken er melding van dat zij de huurverhoging extreem hoog vinden en genoodzaakt zijn om dit aan de leden, bezoekers of klanten door te belasten. Huurders waarschuwen dat dit een terugloop in leden en omzet kan betekenen en hun bedrijfsvoering in gevaar zal brengen. In meerdere reacties wordt door huurders het idee geopperd om in plaats van de CPI van september het kerninflatiecijfer van september te gebruiken. Bij de kerninflatie is de inflatie van de energiekosten uit de indexatieberekening gehaald, met als gevolg een indexcijfer van 6,5% (Bron: CBS https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/40/inflatie-stijgt-naar-14-5-procent-in-september).

Financiële gevolgen huurprijsverhoging
Als gevolg van de toegepaste huurprijsverhoging stijgt de begroting van de gemeente aan de inkomstenkant met 1,4 miljoen euro (afgerond). Per deelportefeuille ziet de huurprijsverhoging er als volgt uit:

Deelportefeuille	**Inkomstenstijging t.o.v. 2022**
Sociaal Cultureel	540.000
Sport	530.000
Commercieel	70.000
Overig	160.000
Totaal	**1.390.000**

De gemeente heeft zelf te maken met kostenstijgingen als gevolg van doorgevoerde verhogingen bij onze leveranciers. Kijkend naar deze verhogingen aan de kostenzijde van de begroting stijgen de kosten gemiddeld met 24%, dit ziet er per kostensoort als volgt uit:

Kosten categorie	Stijging	Effect
Groot onderhoud	14,3%	570.000
Regulier Onderhoud	14,3%	270.000
Energie	59,2%	1.140.000
Verzekeringskosten	14,3%	90.000
Totaal		**2.070.000**

Huidige situatie
Huurders die in de acute financiële problemen komen, kunnen zich melden bij de gemeente. Er zal dan op basis van maatwerk worden bekeken hoe een huurder geholpen kan worden. Maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld betaalafspraken maken of een aanpassing van de looptijd of de omvang van de huurovereenkomst. De maatschappelijke organisaties die noodsteun nodig hebben, kunnen voor de energiecomponent van de huurprijsverhoging een aanvraag doen in het kader van de noodsteunregeling voor energie (link).

Voorstel
Aangezien er sprake is van een uitzonderlijke situatie – na corona en met de hoge inflatie - wil de gemeente huurders van gemeentelijke vastgoed tegemoet komen. Aangezien onze eigen kosten ook stijgen, wordt voorgesteld om alle huurders van het gemeentelijk vastgoed en de gemeentelijke grond in 2023 een tijdelijke huurkorting te geven. Deze huurkorting zorgt ervoor dat de huurverhoging in 2023 niet hoger zal uitpakken dan de kerninflatie van september van 6,5%. De contractuele huurverhoging die is toegepast blijft hiermee wel overeind.

Het structureel toepassen van een lagere huurverhoging zal leiden tot een structureel tekort op de begroting van de gemeente. Bij het toekennen van deze tijdelijke korting is er alleen in 2023 sprake van een groter tekort. De maximale kosten voor deze maatregel bedragen € 750.000,-.

	Stijging huurinkomsten	**Kosten voor verlenen huurkorting tot 6,5% huurverhoging**
Sociaal Cultureel	540.000	300.000
Sport	530.000	290.000
Commercieel	70.000	40.000
Overig	190.000	120.000
Totaal	**1.420.000**	**750.000**

Beoogd effect
Door de huurders van het gemeentelijk vastgoed in 2023 een tijdelijke huurkorting te verlenen, worden de huurders tegemoetgekomen in de stijgende lasten. Huurders hebben een jaar langer de tijd om de organisatie aan te passen, energie- en kostenbesparende maatregelen te treffen en/of prijzen te verhogen.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's
1. In te stemmen met het verlenen van een tijdelijke huurkorting aan de huurders van het gemeentelijk vastgoed en de gemeentelijke grond om zo de huurverhoging in 2023 niet hoger te laten uitpakken dan de kerninflatie (6,5%) van september 2022;
2. De in beslispunt 1 genoemde huurkorting met terugwerkende kracht in te laten gaan per 1 januari 2023;
3. De in 2023 begrote huurinkomsten te verlagen met € 750.000,- voor het verlenen van de in beslispunt 1 genoemde tijdelijke huurkorting;
4. De tijdelijke verlaging van de huurinkomsten in 2023 te dekken uit een onttrekking van € 750.000,- aan de reserve Vrij Inzetbaar op het Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen;
5. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten

1.1 Door het toekennen van een tijdelijke korting op de huurprijs worden huurders gesteund en wordt een incidenteel groter nadeel voor de gemeente veroorzaakt.

Uit de doorgevoerde verhogingen bij onze leveranciers blijkt dat de kosten van het verhuren en exploiteren van het gemeentelijk vastgoed in 2023 gemiddeld stijgen met 24%. Dit betekent dat structureel verlagen van de huurprijs leidt tot een nog hoger structureel tekort bij de gemeente. De prijsstijgingen zijn structureel in de begroting verwerkt, op het moment dat de leveranciers weer nieuwe prijswijzigingen doorvoeren, wordt dit eveneens in de begroting verwerkt.

1.2 Huurders hebben een jaar langer de tijd om zich voor te bereiden op de gestegen huurprijs.

Door het toepassen van de tijdelijke korting wordt aan de huurders van de gemeente een jaar langer de tijd gegeven om de organisatie aan te passen, energie- en kostenbesparende maatregelen te treffen en/of prijzen te verhogen.

Kanttekeningen

1.1 Het toekennen van een huurkorting in 2023 leidt tot een tijdelijk ongedekt groter tekort in 2023.

De prijzen voor het onderhouden en exploiteren van het gemeentelijk vastgoed stijgen in 2023 gemiddeld met 24%. Dit betekent dat er geen dekking is voor het tijdelijk verstrekken van een huurkorting en dit ten laste van de reserve Vrij Inzetbaar komt.

1.2 De huurprijsverhoging van 1 januari 2023 blijft staan, dus de huurders betalen vanaf 1 januari 2024 alsnog de hogere huurprijs.

Huurders krijgen door het toekennen van een tijdelijke korting in 2023 een jaar langer de tijd om zich voor te bereiden op de stijgende huurprijs. Deze huurprijs zal vanaf 1 januari 2024 alsnog in rekening gebracht worden en volgens contract worden geïndexeerd met het indexcijfer van september 2023.

1.3 Hiermee worden alleen de huurders van de gemeente tegemoet gekomen.

Deze maatregel beperkt zich tot de huurders van de gemeentelijke accommodaties. Huurders van andere accommodaties (bijvoorbeeld verenigingen die huren bij commerciële aanbieders) kunnen in geval van nood mogelijk in aanmerking komen voor de incidentele ondersteuning voor energiecrisis Zoetermeer.

Financiën

In de bij dit voorstel behorende begrotingswijziging worden de begrote huurinkomsten verlaagd met € 750.000,-. Omwille van het begrotingssaldo wordt voor hetzelfde bedrag op het Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen een onttrekking aan de reserve Vrij Inzetbaar geraamd.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

De huurders zullen van de huurkorting op de hoogte gebracht worden via een brief die wordt gebundeld met de eerstvolgende factuur. De toegepaste huurkorting zal op de huurfactuur apart worden weergegeven.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Niet van toepassing.

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing.

Planning
De huurkorting wordt na het nemen van het besluit met terugwerkende kracht toegepast per 1 januari 2023 voor alle huurders van het gemeentelijk vastgoed en de gemeentelijke grond.