

Afdeling: Vastgoed en Infrastructuur
Behandelaar: C. Bakker
Telefoonnummer: 0342495293

Voorstelnr. 2542
Barneveld, 14 december 2022
Portefeuillehouder: W. Oosterwijk

☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Matiging huurindexering maatschappelijk vastgoed 2023**

Gevraagde beslissing:

1. De indexatie van de huurprijs voor maatschappelijke huurders van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed per 1 januari 2023 te matigen en te beperken tot 4,75%.
2. De structurele financiële consequenties in de 1^e tussenrapportage 2023 te verwerken
3. Dit voorstel ter kennisname aan de raad te verzenden

1. Inleiding

Per 1 januari 2023 worden de huurprijzen geïndexeerd voor maatschappelijke gebruikers van ons gemeentelijk vastgoed. De indexatie van de huurprijs is contractueel geregeld in de gesloten huurovereenkomsten. Hierin is opgenomen dat de huur jaarlijks wordt geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Een huurprijsindexatie per 1 januari wordt dan berekend door het prijsindexcijfer van 4 maanden terug te delen door het prijsindexcijfer van 16 maanden terug, dus van september 2022 en september 2021. Dat leidt voor 2023 tot een huurprijsindexatie van 14,5%.

Om de financiële gevolgen voor huurders te verminderen wordt voorgesteld om de indexatie, in afwijking van de gesloten overeenkomst, voor 2023 te verlagen van 14,5% naar 4,75%.

Dit zal van toepassing zijn op alle maatschappelijke huurders met huurovereenkomsten waarbij deze indexering CPI per 1 januari zou worden toegepast.

2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect

b) Maatschappelijk effect

De financiële gevolgen van de forse inflatie via een matiging van de huurprijsindexatie voor huurders van gemeentelijk vastgoed te verzachten.

3. Argumenten

1.1 Niet meer dan noodzakelijk doorberekenen

Vasthouden aan de huurprijsindexatie van 14,5%, die voor de meeste huurders forse financiële gevolgen zal hebben, wordt onwenselijk geacht. Voorstel is om daarvan af te wijken en niet meer dan noodzakelijk aan huurders door te berekenen. Welke indexatie dan toe te passen?

De prijsstijgingen voor materialen zijn op dit moment hoog (8%-30%). Maar mogelijk over een jaar bezien toch lager. Voorgesteld wordt om te kiezen voor aansluiting met de begroting 2023.

Bij de kanttekeningen staan de alternatieven die niet de voorkeur hebben.

1.2 De huurindexering van 4,75% sluit aan bij de uitgangspunten voor programmabegroting 2023

De begroting 2023 is opgesteld volgens de reguliere richtlijnen en uitgangspunten. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Prijs- en loonontwikkeling op basis van een 3-jaarsgemiddelde;
- Voor de prijs- en loonontwikkeling derden gebruiken we een percentage van 4,75%;

1.3 Huurindex ten opzichte van subsidie

Veel maatschappelijke organisaties worden door de gemeente gesubsidieerd voor uitvoering van beleidstaken. Het indexeren van huurprijzen die deze huurders betalen voor hun gebouwen en de indexering van subsidies die deze organisaties ontvangen voor uitvoering van de beleidstaken zijn twee aparte processen, hoewel er natuurlijk wel een relatie is. Voor gesubsidieerde organisaties heeft de raad in november in de programmabegroting 2023 de subsidies vastgesteld met daarbij een subsidie-index van 4,75% voor 2023.

De voorgestelde demping van de huurprijsindexering zal niet de gestegen energiekosten dekken voor 2023, mogelijke regelingen daartoe worden apart onderzocht in relatie tot landelijke initiatieven.

4. Kanttekeningen

1.1 Alternatief “kerninflatie” hanteren van 5,7%.

De systematiek om huurprijsindexaties te baseren op basis van het CPI-indexcijfer werkt normaal gesproken prima. Het aandeel energie in de opbouw van het CPI-indexcijfer is dan in lijn met de prijsstijgingen van de overige componenten. Gebleken is nu echter dat de energiecomponent in het CPI-indexcijfer zorgt voor een onevenredige verhoging van het totale CPI.

Bij de berekening CBS van de kerninflatie worden producten met extreme prijsschommelingen uitgesloten, op dit moment energie, voeding, alcoholhoudende dranken en tabak.

De kerninflatie, gepubliceerd als SA20 bij CBS, is 5,7% (september 2021 versus september 2022).

Dit alternatief wordt bij andere gemeenten toegepast zoals de gemeente Tilburg.

Deze index sluit niet aan bij onze begrotingsuitgangspunten en heeft niet de voorkeur.

1.2 Geen huurprijsindexatie doorvoeren is niet verstandig

Een lagere of helemaal geen huurprijsindexatie doorvoeren is niet verstandig. De huurprijsindexatie is nodig om de stijgende exploitatiekosten van het betreffende vastgoed te dekken.

1.4 Alternatief compenseren huur vergt een aanzienlijke administratieve inspanning

Alternatief zou zijn om juist wel vast te houden aan de contractueel overeengekomen huurprijsindexatie van 14,5%. En dan een vergoeding/subsidie geven aan de huurder ter compensatie. Deze variant vergt het opstellen van criteria. Dit alles zal een grote administratieve inspanning vergen en heeft daarom niet de voorkeur.

1.5 We monitoren afspraken huur en exploitatie dorpshuizen

Met dorpshuizen De Wardborg en De Eng zijn afspraken gemaakt over huur en exploitatie. We gaan de gevolgen van de indexering monitoren voor de korte en lange termijn.

5. Financiën

In de begroting 2023 is geen rekening gehouden met de stijging van de huurinkomsten. Daar staat tegenover dat de hogere kosten voor onderhoud, etc. voor ons maatschappelijk vastgoed evenmin in de begroting geïndexeerd zijn.

De huurverhoging met 4,75% is globaal berekend op: 60.000 euro.

De indexering van de huurinkomsten zullen mogelijk niet volledig de gestegen exploitatiekosten van het maatschappelijk vastgoed dekken. Het is onduidelijk wat het werkelijke effect op de budgetten 2023 is.

Voorgesteld wordt de hogere huurinkomsten en exploitatielasten in de 1^e tussenrapportage 2023 budgetneutraal te verwerken.

6. Uitvoering

Planning:

Communicatie:

De huurders worden via een brief op de hoogte gesteld van het feit dat de indexering van de huurprijs voor 2023, in afwijking van de huurovereenkomst, wordt aangepast van 14,5% naar 4,75%.

Evaluatie/controle

Op de lange termijn bezien welke invloed deze matiging indexatie heeft.

We monitoren welke financiële gevolgen dit heeft voor de lange termijn.

7. Bijlagen