

DEEL 2

Bepalen van de huurprijs, de invoeringsmogelijkheden en de compensatie.

Wat gaat het huren van een gemeentelijke accommodatie kosten?



Onderdeel van het uitvoeringskader accommodaties

Hoofdstuk 4 Huurprijsberekening

4.1 Huurprijsberekening accommodatie

In die uitzonderlijke gevallen dat de gemeente aan commerciële partijen verhuurt wordt de huur bepaald aan de hand van taxatiegegevens van WOZ-waardebepalingen van het desbetreffende pand. Dit gebeurt door de huurwaarde te bepalen aan de hand van een huurwaardekapitalisatie berekening (de WOZ vermenigvuldigd met een gangbaar Brutoaanvangsrendement²)

Het overgrote deel van de gemeentelijke accommodaties zal echter aan niet-commerciële partijen worden verhuurd tegen een kostendekkende huur. Dit hoofdstuk spitst zich daarom toe op het berekenen van een kostendekkende huur. Ook is bepaald hoe deze huurprijs per accommodatie wordt omgeslagen naar huurders in het geval van meervoudig gebruik (paragraaf 5.2).

Kostendekkende huur

Voor het berekenen van een huurprijs is een aantal kostencomponenten te noemen. Hierbij kan gedacht worden aan onderhoudskosten, kapitaallasten, belastingen etc. Alvorens over te gaan tot het omschrijven van de manier waarop huurprijzen worden berekend is het zaak om onderscheid te maken tussen kostencomponenten die tot de kostprijs horen voor het in stand houden van het pand en kostencomponenten die betaald dienen te worden door de gebruiker(s) zelf. Deze onderverdeling staat hieronder weergegeven:

	Kostprijs	Gebruikerslasten
01.	Rentelasten pand	Schoonmaakkosten
02.	Afschrijving pand	Inboedelverzekering
03.	Rentelasten tussentijdse bouwkundige aanpassingen	Gas, water en licht
04.	Afschrijving tussentijdse bouwkundige aanpassingen	Klein onderhoud (intern)
05.	Groot onderhoud	Personele inzet
06.	Belastingen en heffingen	
07.	Opstalverzekeringen	
08.	Erfpacht	
09.	Administratiekosten	
10.	BTW (als BTW belaste huur)	

Tabel: Verdeling componenten huurprijs en gebruikerslasten, bron: Nota grondprijsbeleid

Wanneer alle kostencomponenten die tot de kostprijs worden gerekend in de huurprijs verwerkt zijn, is er sprake van een kostendekkende huur.

² Brutoaanvangsrendementen (BAR) institutionele beleggers: bedrijfsruimte ca. 8%, kantoren ca. 8%, Winkels ca. 7%, woningen ca. 5%.

Berekening kostendekkende huur

Een kostendekkende huurprijs dient alle investeringen die de gemeente doet in een pand te dekken en wordt jaarlijks geïndexeerd met de CPI-index 'alle huishoudens' (Consumenten Prijs Index) van het CBS.

Ten behoeve van het berekenen van een kostendekkende huur is een rekenmodel opgesteld dat gebruik maakt van een discounted cashflow (DCF) model. Het model is gebaseerd op de volgende uitgangspunten.

Aanvangsinvestering

Hierbij kan afhankelijk van de situatie gekozen worden voor:

- WOZ-waarde (het vaakst gehanteerd);
- Economische waarde (op basis van huur en aanvangsrendement);
- Vervangingswaarde (verzekeringswaarde);
- Investeringskosten (nieuw te vervaardigen pand)

Wanneer een pand nieuw gerealiseerd is wordt bij het bepalen van de aanvangsinvestering uitgaan van de daadwerkelijke investeringskosten.

Het overgrote deel van het gemeentelijk vastgoed valt echter in de categorie bestaand incourant vastgoed, waarvan de aanvangsinvestering niet langer bekend is. In deze gevallen wordt uitgegaan van de WOZ-waarde. Bij WOZ-taxaties wordt namelijk rekening gehouden met de courantheid en staat van het object, waardoor dit een betrouwbare waardebepaling is.

Afschrijving en restwaarde

De berekening gaat uit van een rentedragende investering van de aanvangswaarde. Deze wordt gedurende de looptijd van de exploitatie afgeschreven tot een restwaarde op moment einde looptijd. De looptijd bedraagt standaard 40 jaar mits er redenen zijn om deze termijn aan te passen. De jaarlijkse afschrijving wordt bepaald door het verschil tussen de aanvangswaarde en restwaarde, gedeeld door het aantal jaren. Indien sprake is van incourant vastgoed, dient het volledige opstal te worden afgeschreven en vormt de waarde van de grond de restwaarde.

Wanneer sprake is van een grootschalige bouwkundige ingreep ten tijde van de exploitatie, dan wordt deze investering meegenomen in de berekening en afgeschreven tot een restwaarde nul.

Exploitatiekosten

Naast de kapitaallasten heeft de gemeente te maken met exploitatiekosten die in de huurprijsberekening worden meegerekend. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Onderhoudskosten (MOP): Voor het onderhoud van panden worden doorgaans twee aparte begrippen gehanteerd. Enerzijds kent men het klein onderhoud, zoals bijvoorbeeld het incidenteel vervangen van hang en sluitwerk en schilderwerk. Klein onderhoud in de accommodatie wordt door de gebruiker verricht. Anderzijds is er het begrip groot onderhoud. Hieronder valt naast bouwkundige werkzaamheden zoals kozijnvernieuwingen, vervangen van dakbedekking en dergelijke, ook de vervanging van installaties. Voor elk gemeentelijk pand is een MOP (Meerjaren Onderhoud Plan) is opgesteld waarin het onderhoud, zowel klein als groot onderhoud, voor de eerstvolgende 10 jaar is geraamd.
- Vaste lasten: belastingen, heffingen, opstalverzekeringen en erfpachtcanon.
- Beheer en verhuurkosten: innen huurinkomsten, financiële administratie, opstellen MOP, klachtenafhandeling, mutatieopnamen, aansturing onderhoud, sleutelbeheer, servicekosten beheer.
- Overige kosten: huurderving, niet verrekenbare btw, servicekosten.

Exploitatieopbrengsten

De exploitatieopbrengsten gaan uit van de jaarlijkse huurinkomsten verminderd met mogelijke huurderving als gevolg van leegstand en/of wanbetaling.

Parameters

Er wordt onderscheid gemaakt in de inflatieontwikkeling van diverse kosten en opbrengsten. De inflatie van huuropbrengsten en exploitatie- en beheerlasten wordt bepaald aan de hand van de CPI index. De inflatie voor onderhoud en bouwkundige ingrepen aan de hand van de BDB-index. De inflatie voor de restwaarde is een objectspecifieke afweging.

De financieringsrente wordt bepaald aan de hand van de door de gemeente gehanteerde rekenrente. De disconteringsvoet wordt hieraan gelijk gesteld.

Rekenvoorbeelden

Op de volgende twee pagina's zijn rekenvoorbeelden te zien van een tweetal accommodaties. In deze rekenvoorbeelden is allereerst het resultaat berekend op basis van de huidige huur en is daaronder berekend wat de huur zou moeten zijn om kostenneutraal uit te komen.

Rekenvoorbeeld 1: Backershagenlaan 7a, clubhuis WRB

REKENMODEL GEMEENTELIJK VASTGOED		Modelversie:	201208	
Gemeente Wassenaar	Object:	Clubhuis WRB	Auteur:	dhr. M. Plezier
	Locatie:	Backershagenlaan 7a	Datum:	2-8-2012
	Huurder:	WRB	Status:	CONCEPT
	Versie:	BASIS		

INVOER MODEL		RESULTAAT OP BASIS VAN HUUR
Object Soort pand: Accommodatie Huurder: WRB Kaveloppervlak: 167 m ² Bruto vloeroppervlak: 167 m ² bvo Netto vloeroppervlak: 167 m ² gbo		Basiskennmerken Huurlasten (per jaar en per m ²): 1.000 € 6 Aanvangswaarde per m ² bvo: € 880 Restwaarde per m ² kavel: € 176
Tijd Prijspeeldatum: jaar 2012 Jaar start exploitatie: jaar 2012 Exploitatietermijn: in jaren 40 Afschrijvingsperiode aanvangsinvestering: in jaren 40 Jaar uitvoering bouwkundige aanpassing: in jaar vanaf start 1 Afschrijvingsperiode bouwkundige aanpassing: in aantal jaren 25		Opbrengsten Huuropbrengsten: € 54.268 Subsidie: € - Totaal: € 54.268
Investering Methodiek bepaling aanvangsinvestering: 1. WOZ-waarde 1. WOZ-waarde: op moment start exploitatie € 147.000 2. Economische waarde: op moment start exploitatie € - 3. Vervangingswaarde (verzekeringswaarde): op moment start exploitatie € - 4. Investeringskosten: op moment start exploitatie € - Grondkosten: € - Vastgoedkosten: € - Aanvangswaarde object: op moment start exploitatie € 147.000 Restwaarde op huidig prijspeil: 176 per m ² kavel € 29.392 Investering bouw. aanpassingen: op prijspeeldatum € - Exploitatieopbrengsten Huuropbrengst: in euro per jaar op prijspeeldatum € 1.000 Huurderving: als % van de jaarlijkse huur 0,0% Subsidie- en overige bijdragen: in euro per jaar op prijspeeldatum € - Exploitatiekosten Onderhoudskosten (MOP): in euro per jaar op prijspeeldatum € 886 Vaste lasten: € 1.042 OZB-belasting: 0,213% %WOZ € 313 Waterschapsbelasting: 0,0155% %WOZ € 23 Rioolheffing: in euro per jaar op prijspeeldatum € 169 Afvalstoffenheffing: in euro per jaar op prijspeeldatum € 410 Overige heffingen / belasting: in euro per jaar op prijspeeldatum € - Verzekeringen: in euro per jaar op prijspeeldatum € 127 Erfpacht: in euro per jaar op prijspeeldatum € - Beheer en verhuurkosten: 5,50 per m ² bvo € 919 Overige kosten: in euro per jaar op prijspeeldatum € - Parameters Inflatie huur- en subsidieopbrengsten: 1,50% Inflatie onderhoudskosten en bouw. investeringen: 1,50% Inflatie vaste lasten, beheer- en verhuurkosten en overige kosten: 1,50% Inflatie restwaarde: 1,50% Financieringsrente: 4,50% Disconteringsvoet: 4,50%		Kosten Afschrijving: € 93.682 Huurderving: € - Onderhoudskosten: € 48.081 Vaste lasten: € 56.530 Beheer- en verhuurkosten: € 49.845 Overige kosten: € - Rente: € 178.178 Totaal: € 426.317 Exploitatieresultaat: reële waarde € -372.049 Exploitatieresultaat: c.w. per 2012 € -178.240

RESULTAAT OP BASIS VAN KOSTENDEKKENDE HUUR	
Basiskennmerken Huurlasten (per jaar en per m ²): 8.771 € 53 Aanvangswaarde per m ² bvo: € 880 Restwaarde per m ² kavel: € 176	
Opbrengsten Huuropbrengsten: € 475.971 Subsidie: € - Totaal: € 475.971	
Kosten Afschrijving: € 93.682 Huurderving: € - Onderhoudskosten: € 48.081 Vaste lasten: € 56.530 Beheer- en verhuurkosten: € 49.845 Overige kosten: € - Rente: € 178.178 Totaal: € 426.317 Exploitatieresultaat: reële waarde € 49.654 Exploitatieresultaat: c.w. per 2012 € 0	

Rekenvoorbeeld 2: Paauwlaan 10,

Gemeente Wassenaar		REKENMODEL GEMEENTELIJK VASTGOED	
Object:	Stookruimte Tuin van Ruys	Modelversie:	201208
Locatie:	Paauwlaan 10	Auteur:	dhr. M. Plezier
Huurder:	Stichting Historisch Centrum Wassenaar	Datum:	2-8-2012
Versie:	BASIS	Status:	CONCEPT

INVOER MODEL			
Object			
Soort pand	Pand t.b.v. kwaliteit openbare ruimte		
Huurder	Stichting Historisch Centrum Wassenaar		
Kaveloppervlak	in m ²	100	OK
Bruto vloeroppervlak	in m ² bvo	35	
Netto vloeroppervlak	in m ² gbo	35	
Tijd			
Prijspeildatum	Jaar	2012	OK
Jaar start exploitatie	Jaar	2012	
Exploitatietermijn	In jaren	40	
Afschrijvingsperiode aanvangsinvestering	In jaren	40	OK
Jaar uitvoering bouwkundige aanpassing	In jaar vanaf start	0	OK
Afschrijvingsperiode bouwkundige aanpassing	In aantal jaren	40	
Investering			
Methodiek bepaling aanvangsinvestering	1. WOZ-waarde		
1. WOZ-waarde	op moment start exploitatie	€ 46.720	OK
2. Economische waarde	op moment start exploitatie	€ -	
3. Vervangingswaarde (verzekeringswaarde)	op moment start exploitatie	€ -	
4. Investeringskosten	op moment start exploitatie	€ -	
Grondkosten		€ -	
Vastgoedkosten		€ -	
Aanvangswaarde object	op moment start exploitatie	€ 46.720	OK
Restwaarde op huidige prijspeil	176	per m ² kavel	€ 17.600
Investering bouw. aanpassingen	op prijspeildatum	€ -	OK
Exploitatieopbrengsten			
Huuroopbrengst	in euro per jaar op prijspeildatum	€ 1.500	OK
Huurderving	als % van de jaarlijkse huur	0,0%	
Subsidie- en overige bijdragen	in euro per jaar op prijspeildatum	€ -	
Exploitatiekosten			
Onderhoudskosten (MOP)	in euro per jaar op prijspeildatum	€ 4.623	
Vaste lasten		€ 723	
OZB-belasting	0,213% %WOZ	€ 100	
Waterschapsbelasting	0,0155% %WOZ	€ 7	
Rioolheffing	in euro per jaar op prijspeildatum	€ 169	
Afvalstoffenheffing	in euro per jaar op prijspeildatum	€ 410	
Overige heffingen / belasting	in euro per jaar op prijspeildatum	€ -	
Verzekeringen	in euro per jaar op prijspeildatum	€ 37	
Erfpacht	in euro per jaar op prijspeildatum	€ -	
Beheer en verhuurkosten	5,50	per m ² bvo	€ 193
Overige kosten	in euro per jaar op prijspeildatum	€ -	
Parameters			
Inflatie huur- en subsidieopbrengsten		1,50%	
Inflatie onderhoudskosten en bouw. investeringen		1,50%	
Inflatie vaste lasten, beheer- en verhuurkosten en overige kosten		1,50%	
Inflatie restwaarde		1,50%	
Financieringsrente		4,50%	
Disconteringsvoet		4,50%	

RESULTAAT OP BASIS VAN HUUR			
Basiskennmerken			
Huurlasten (per jaar en per m ²)	1.500	€	43
Aanvangswaarde per m ² bvo		€	1.335
Restwaarde per m ² kavel		€	176
Opbrengsten			
Huuroopbrengsten		€	81.402
Subsidie		€	-
Totaal		€	81.402
Kosten			
Afschrijving		€	14.793
Huurderving		€	-
Onderhoudskosten		€	250.880
Vaste lasten		€	39.250
Beheer- en verhuurkosten		€	10.447
Overige kosten		€	-
Rente		€	70.449
Totaal		€	385.819
Exploitatieresultaat	reële waarde	€	-304.417
Exploitatieresultaat	c.w. per 2012	€	-133.563

RESULTAAT OP BASIS VAN KOSTENDEKKENDE HUUR			
Basiskennmerken			
Huurlasten (per jaar en per m ²)	7.323	€	209
Aanvangswaarde per m ² bvo		€	1.335
Restwaarde per m ² kavel		€	176
Opbrengsten			
Huuroopbrengsten		€	397.401
Subsidie		€	-
Totaal		€	397.401
Kosten			
Afschrijving		€	14.793
Huurderving		€	-
Onderhoudskosten		€	250.880
Vaste lasten		€	39.250
Beheer- en verhuurkosten		€	10.447
Overige kosten		€	-
Rente		€	70.449
Totaal		€	385.819
Exploitatieresultaat	reële waarde	€	11.582
Exploitatieresultaat	c.w. per 2012	€	0

4.2 Huurprijsberekening accommodaties met meervoudig gebruik

Bij het berekenen van een kostendekkende huurprijs voor een accommodatie is een splitsing aangebracht tussen kosten die meegenomen zijn in de huurprijs (kostprijs) en kosten die direct voor rekening zijn van de gebruiker (gebruikerslasten). Zie § 5.1.

Bij meervoudig gebruik van een pand kan sprake zijn van vaste huurders, losse verhuur of een combinatie van beiden. Door de verscheidenheid in gebruikers en gebruiksduur is het in dat geval praktisch als de gemeente de gebruikerslasten voor zijn rekening neemt en deze op basis van voorcalculatie doorberekend in de vorm van een opslag op de huurprijs/kostprijs.

Aandachtspunten:

- Losse verhuur en/of meervoudig gebruik vraagt om een intensiever beheer van een accommodatie door de gemeente. De extra kosten hiervan worden gecompenseerd door het efficiëntere gebruik van accommodaties, waardoor minder accommodaties nodig zijn. Er worden voor dergelijke panden geen hogere administratielasten doorgerekend in de huurprijs als bij andere accommodaties.
- Het is belangrijk dat het proces rondom losse verhuur en/of meervoudig gebruik goed is vastgelegd (transparantie) en er een efficiënte administratieve organisatie wordt opgezet.
- Huurders worden als vaste huurders bestempeld wanneer zij wekelijks ten minste 1 dagdeel gebruik maken van een gemeentelijke accommodatie. In dit geval stelt de gemeente een huurovereenkomst op met de gebruiker.
- Gebruikers die niet ten minste 1 dagdeel per week gebruik maken van een accommodatie wordt via losse verhuur ruimte aangeboden. Hiertoe dienen gebruikers een "huurovereenkomst-light" te ondertekenen.
- Vaste huurders mogen onderverhuren aan niet commerciële organisaties. Hiervoor moet toestemming worden gevraagd aan de gemeente. De gemeente stelt daaraan ten minste de volgende voorwaarden:
 - De duur van onderverhuur mag de contractduur van de met hoofdhuurder overeengekomen huurovereenkomst niet overschrijden;
 - Bij beëindiging van de huurovereenkomst met de hoofdhuurder vervalt automatisch de onderverhuur;
 - De gemeente behoudt zich het recht voor om de verleende toestemming weer in te trekken;
 - De huur mag niet hoger liggen dan de aan de gemeente betaalde huur;
 - De onderhuurder is gebonden aan dezelfde regels over "goed gebruik" als de hoofdhuurder.
- Zowel bij losse verhuur als bij vaste huurders is het van belang dat in de overeenkomst regels over "goed gebruik" van de ruimte staan opgenomen. Dit om conflicten te voorkomen (zowel versus gemeente als gebruikers onderling).
- De gemeente betaalt de inboedelverzekering, maar verzekert daarbij slechts haar eigen inventaris. Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor het laten verzekeren van hun eigendommen. Dit wordt opgenomen in huurovereenkomsten en de voorwaarden bij losse verhuur.
- Onderzocht moet worden in hoeverre de inventaris van panden aanpassing behoeft om gedeeld gebruik mogelijk te maken. Hierbij kan gedacht worden aan afsluitbare kasten e.d.

Berekening huurprijs bij meervoudig gebruik van een accommodatie

De huur bij meervoudig gebruik van een accommodatie wordt als volgt berekend.

Uitgangspunten

<i>Bezetting dag</i>	Ochtend	08.00 uur – 13.00 uur
	Middag	13.00 uur – 18.00 uur
	Avond	18.00 uur – 23.00 uur
	Totaal:	15 uur
<i>Bezettingsgraad</i>	60% ³	<i>x 7 DAGEN /WK</i>
<i>Verhuurbare uren per jaar</i>	44 weken x 15 uur x 60% = 2.772 uur	

Let op! Ruimte volledig verhuren gedurende het gehele jaar aan een vaste gebruiker is gelijk aan 2.772 uur

Bij losse verhuur aan commerciële partijen wordt een opslag van 10% op de kostendeekkende huur gerekend.

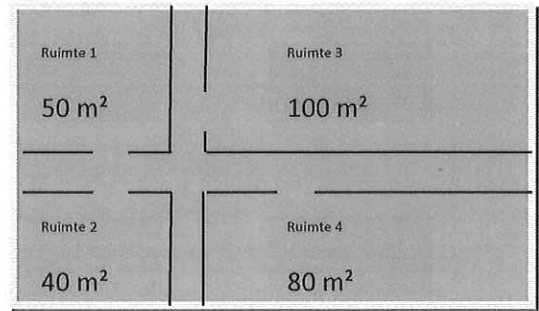
Berekening huurprijs

- Berekenen huurprijs (inclusief gebruikerslasten) gehele accommodatie;
- Berekenen huurprijs gehele accommodatie per m²;
- Berekenen huurprijs gehele accommodatie per uur, per m² verhuurbaar;
- Berekenen huurprijs per uur voor te verhuren ruimtes / kamers;
- Berekenen huur aan de hand van de huurperiode.

³ Uit een benchmark is gebleken dat een bezettingsgraad van 60% correspondeert met een redelijk efficiënt gebruik van een accommodatie.

Voorbeeld 1 huurprijsberekening (fictief!)

- Accommodatie met een verhuurbaar opp. van 270 m².
- Een huurder wil ruimte 3 huren voor een hele ochtend.
- Huurprijs (incl. gebruikerslasten) gehele accommodatie is € 30.000,- per jaar.



Huurprijs accommodatie = € 30.000,- per jaar.

Huurprijs accommodatie per m² = € 30.000 / 270 = € 111,11

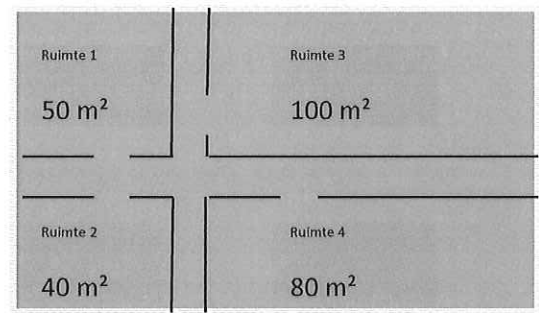
Huurprijs per m², per uur = € 111,11 / 2.772 uur = € 0,04

Huurprijs per uur ruimte 3 = 100 x € 0,04 = € 4,-

Huurprijs voor een hele ochtend = 5 x € 4,- = € 20,-

Voorbeeld 2 huurprijsberekening (fictief!)

- Accommodatie met een verhuurbaar opp. van 270 m².
- Een huurder wil ruimte 4 huren voor het gehele jaar.
- Huurprijs (incl. gebruikerslasten) gehele accommodatie is € 30.000,- per jaar.



Huurprijs accommodatie = € 30.000,- per jaar.

Huurprijs accommodatie per m² = € 30.000 / 270 = € 111,11

Huurprijs voor een heel jaar = 80 m² x € 111,11 = € 8.888,80

In dit voorbeeld wordt een geheel jaar dus gelijk gesteld aan het totaal aantal verhuurbare uren per jaar uitgaande van een bezettingsgraad van 60%. Oftewel, de gemeente is uit zijn kosten wanneer zij het gehele pand ten minste voor 60% verhuurd. Wanneer zij door losse verhuur meer dan die 60% verhuurd verdiend zij dus eigenlijk op de accommodatie en kan er na verloop van tijd gekozen worden voor een hogere bezettingsgraad in de berekeningen. Daardoor wordt het uurtarief naar beneden bijgesteld en toch kostendekkendheid bereikt worden. Vooralsnog is het realiseren van een bezettingsgraad van 60% al te kwalificeren als 'ruim voldoende'. Streven moet zijn om de goede bezettingsgraad te realiseren van ca. 70%.

De gemeente loopt bij meervoudig gebruik van een accommodatie, met name bij losse verhuur, een verhoogd risico op huurderaving. Dat wil zeggen, de gemeente zal erg scherp moeten zijn op het halen van de vereiste bezettingsgraad om haar kosten geheel gedekt te zien. In specifieke gevallen kan dit risico op huurderaving ondervangen worden door deze bij derden te leggen door onderverhuur toe te staan.

Hoofdstuk 5 De invoeringsmogelijkheden

5.1 Inleiding

De gemeente is bij het effectueren van kostendekkende en/of marktconforme huren gebonden aan nederlandse wet- en regelgeving. Er zijn verschillende huurregimes die ieder een eigen wettelijke regeling kennen met een al dan niet dwingend karakter. Wat betreft overeenkomsten met nieuwe huurders kan zonder probleem een kostendekkende dan wel marktconforme huur gevraagd worden. Zittende huurders worden echter beschermd. Zo kan alleen een huurverhoging worden doorgevoerd wanneer het contract daartoe mogelijkheden biedt!

Om inzicht te krijgen op welke termijn er sprake kan zijn van het invoeren van kostendekkende of marktconforme huur wordt eerst de registratie van de contracten afgerond (contractbeheersysteem) en worden alle contracten geanalyseerd. Op grond daarvan kan het college een besluit nemen ten aanzien van het wel of niet openbreken van lopende contracten en het implementeren van kostendekkende huur. Er komt een overzicht met het verschil tussen de huidige huurprijs en de kostendekkende huurprijs per accommodatie. Zo heeft het bestuur inzicht in de consequenties voor het invoeren van de kostendekkende huur per huurder.

5.2 De huidige contracten bieden niet de mogelijkheid.

De contracten voor de gemeentelijke accommodaties kennen **niet** de mogelijkheid van een tussentijdse huurprijswijziging (voor de goede orde: de huurprijzen kunnen wel jaarlijks worden geïndexeerd, maar niet naar believen worden verhoogd).

Nu de huurcontracten niet voorzien in een tussentijdse extra verhoging van de huurprijs, kan de gemeente de huurprijs niet binnen de contractperiode verhogen tot een kostendekkende huurprijs. Voor contracten die voor een bepaalde tijd zijn afgesloten moet het contract worden uitgezet (of indien mogelijk tussentijdse beëindiging wegens zwaarwegende belangen). Er moet goed gekeken worden in het contract of er na het verstrijken van de bepaalde termijn niet een (jaarlijkse) stilzwijgende verlenging van toepassing is. Deze jaarlijkse verlenging geldt dan tenzij wordt opgezegd. De opzegtermijnen zijn wisselend van 1 jaar, half jaar, 3 maanden etc.

5.3 Juridische context

De gemeentelijke accommodaties vallen in het 7:230 A BW bedrijfsruimte- regime. Dit betekent dat er een grote mate van contractsvrijheid is voor de gemeente en haar huurder. Er zijn een aantal accommodaties (bijvoorbeeld het koffiehuisje) die vallen onder het regime van de 7:290 BW bedrijfsruimte, hiervoor gelden meer dwingendrechtelijke regels (duur, opzegging, huurbescherming). De 7:230a BW huurder heeft wel een vorm van huurbescherming in de vorm van de ontruimingsbescherming. Op deze bescherming wordt later in dit stuk teruggekomen. Een aandachtspunt is artikel 7:230 BW, dit artikel bepaalt dat als de huurder na afloop van de huurovereenkomst met goedvinden van de verhuurder het gebruik van het gehuurde behoudt, de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is verlengd, tenzij blijkt van een andere bedoeling. Er moet dus gewaakt worden voor het stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst van bepaalde naar onbepaalde tijd. Tijdige opzegging is een vereiste. Dit toepassing van dit artikel 7:230 BW kan in de huurovereenkomst worden uitgesloten.

In veel huurovereenkomsten is dit artikel uitgesloten. Het nieuwe format van de huurovereenkomst heeft dit artikel uitgesloten.

Contract voor onbepaalde tijd Is de mogelijkheid voor tussentijdse opzegging opgenomen? Zo ja dan tussentijds opzeggen, zo nee contract uitzitten.	Contract voor bepaalde tijd (zonder jaarlijkse verlenging na verstrijken duur). Einde van rechtswege of opzegging + aanzegging ontruiming nodig (afhankelijk van het contract). <i>NB: let op artikel 7:230BW als de huurder na afloop van het huurcontract het gebruik van het gehuurde behoudt wordt, tenzij blijkt van andere bedoelingen, het contract voor onbepaalde tijd verlengd!</i>	Contracten voor bepaalde tijd + verlenging met telkens 12 maanden tenzij opzegging. Tijdig voor het verstrijken van de termijn opzeggen + ontruiming aanzeggen. Opzegtermijn verschilt per contract.
--	--	--

Contracten voor onbepaalde tijd komt in de gemeente Wassenaar slechts een keer voor. Deze uitzondering is het contract voor het zogenaamde Sjaloom-gebouw aan de Duinrellweg dat in beheer en gebruik is gegeven bij YMCA.

5.4 Kanttekeningen tussentijdse opzegging huurcontracten

- Het opzeggen van het bestaande contract gevolgd door het doen van een nieuw aanbod voor een nieuwe huurovereenkomst met een (veel) hogere huurprijs kan in strijd zijn met de eisen van redelijkheid en billijkheid (en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur). De gemeente moet bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen, zodat zij bij haar privaatrechtelijke optreden minder vrijheid heeft dan een willekeurige partij. Artikel 3:14 BW verklaart de beginselen van behoorlijk bestuur van toepassing op het privaatrechtelijk handelen van de overheid. In principe heeft de gemeente beleidsvrijheid maar wil de gemeente haar gewijzigde beleid succesvol doorvoeren dan zal zij rekening moeten houden met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur bij de uitvoering van haar beleid.
- Huurders kunnen in opstand komen tegen de invoering van kostendekkende huur als dat betekent dat de huidige huurprijs substantieel wordt verhoogd en de huurverhoging niet wordt gecompenseerd. Men moet er zich van bewust zijn dat het invoeren van de kostendekkende huur met zich mee kan brengen dat subsidiegerechtigde huurders de huurverhoging automatisch middels de subsidie weer terug gaan vragen
- Huurders kunnen tegen een huurverhoging **niet** in bezwaar gaan omdat er geen sprake is van een besluit in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht. Huurders kunnen wel naar bestuurders gaan en op die manier proberen om onder de huurverhoging uit te komen. Het is dus nodig dat het bestuur achter het accommodatiebeleid en het invoeren van kostendekkende huur staat. Een goede communicatie is hierin essentieel.

- Als de huurder niet instemt met de voorwaarden die de gemeente stelt voor het nieuwe huurcontract, wordt er geen huurcontract afgesloten met de zittende huurder. Gemeente moet opzoek naar een nieuwe huurder.
- Als er wordt opgezegd moet tegelijk met die huuropzegging ook de ontruiming worden aangezegd. Huurder kan een beroep doen op de ontruimingsbescherming van artikel 7:230A BW. Binnen 2 maanden nadat de ontruiming is aangezegd, kan de huurder de rechter verzoeken om de periode waarin hij ontruimingsbescherming geniet te verlengen. De ontruimingsbescherming kan maximaal 3 jaar duren. De rechter zal het verzoek van de huurder alleen toewijzen als de belangen van de huurder door de ontruiming ernstiger worden geschaad dan die van de verhuurder bij voorzetting van het gebruik door de huurder. De rechter zal een belangenafweging maken, waarbij alle denkbare belangen een rol kunnen spelen en ook de omstandigheden van het geval invloed hebben op het besluit van de rechter.

Om inzicht te krijgen op welke termijn er sprake kan zijn van het invoeren van kostendekkende of marktconforme huur moet eerst de registratie van de contracten worden afgerond (contractbeheersysteem). In veel gevallen betreft het een opzegtermijn van een half jaar tot een jaar. De ontruimingsbescherming is niet van toepassing in de hierna genoemde gevallen: huurders die zelf de huur opzeggen, met beëindiging van de huurovereenkomst instemmen of veroordeeld zijn tot ontruiming wegens toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van hun (huur)verplichtingen.

5.5 Invoeren van hogere huren

Algemeen

Het invoeren van kostprijs dekkende huren zal een verhoging van de huurprijzen betekenen. Allereerst wordt ervan uitgegaan dat de huurder deze extra lasten zelf moet dragen. Op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur moet dan een redelijke termijn worden gehanteerd. Deze termijn kan alleen ingaan als er geen lopend huurcontract is dan wel op het moment dat het lopende contract eindigt. Het invoeren van de hogere huurprijs kan op de volgende manieren:

- Onmiddellijke verhoging.
- Geleidelijke verhoging.

Methode a)

De nieuwe huurprijs wordt vanaf jaar T+1 geheel in rekening wordt gebracht. Dit kan eenvoudig worden geregeld in het nieuwe huurcontract.

Voordelen

- De inkomsten uit verhuur die in de begroting tot uitdrukking komen vertegenwoordigen vanaf jaar T+1 een gehele dekking van de kosten van de accommodatie.
- De termijn waarop "bezwaren" worden verwacht is geconcentreerd op het moment van de huurverhoging.

Nadelen

- Onmiddellijke verhoging voldoet niet aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur; er moet een redelijke overgangstermijn worden toegepast.
Dit kan op twee manieren: door het geleidelijk verhogen van de huur als beschreven bij methode b) of door een compensatiemaatregel in te voeren.
- Verwacht wordt dat huurders een flinke verhoging zonder overgangstermijn moeilijk accepteren. In het ergste geval krijgen we te kampen met ontevreden huurders/organisaties, die e.e.a. aanvechten of om die reden de huur opzeggen, waardoor de gemeente met een onverhuurd(e) (deel van haar) accommodatie komt te zitten. Het voordeel van volledige leegstand kan zijn dat de accommodatie misschien kan worden verkocht.

Methode b)

De huurprijs wordt geleidelijk verhoogd. Het eerste jaar van de huurhoging (jaar T+1) wordt de huur met 1/4 van het verschil tussen oude en de nieuwe huurprijs verhoogd, in jaar T+2 met 2/4 en jaar T+3 met 3/4 van het verschil. In jaar T+4 is de huurprijs die in rekening wordt gebracht kostendekkend (of in sommige gevallen marktconform). Dit kan eenvoudig worden geregeld in het nieuwe huurcontract.

Voordelen

- Geleidelijke verhoging voldoet aan de eisen van redelijkheid en billijkheid (algemene beginselen van behoorlijk bestuur).
- Verwacht wordt dat huurders een geleidelijke verhoging beter accepteren dan wanneer de huur in 1 keer wordt verhoogd.

Nadelen

- De inkomsten uit verhuur die in de begroting tot uitdrukking komen vertegenwoordigen pas na de overgangsperiode een gehele dekking van de kosten van de accommodatie.
- Gedurende 3 jaar wordt de huurprijs ieder jaar verhoogd. Dit kan iedere keer weer "bezwaarschriften" geven, wat tot zwaardere administratieve lasten leidt dan invoering van methode a).

Conclusie

Het voordeel van a) is dat alle kosten van de accommodatie vanaf jaar T+1 via de huur in rekening worden gebracht (transparantie), maar het eerstgenoemde voordeel van b) weegt om juridische redenen zwaarder. Om juridische redenen moet b) worden verkozen boven a). Verder is het nadeel van a) groter dan het nadeel van b).

Advies

Er is een mogelijkheid om a) en b) te combineren, zodat binnen de juridische kaders toch tegemoet wordt gekomen aan de wens om alle kosten vanaf jaar T+1 via de huur in rekening te brengen en een transparante begroting te leveren, namelijk door tegelijkertijd een compensatieregeling in te voeren.

5.6 Overige aandachtspunten

Het invoeren van de kostendekkende huurprijzen moet ruim van te voren gecommuniceerd worden, het *beleid* hierover moet aan de zittende huurders worden bekend gemaakt. Dit wordt gedaan vooruitlopend op de opzegging van de huidige contracten.

Als het contract wordt opgezegd moet tijdig (mogelijk voordat de opzegging plaatsvindt) een nieuw huurcontract worden aangeboden waarin de huurprijs tenminste kostendekkend is. Tevens kan hierdoor een meer eenduidig huurcontract worden aangeboden en kunnen we afscheid nemen van de enorme verschillen die er nu bestaan tussen de verschillende contracten. Een vereenvoudigd beheer en gelijkwaardige behandeling van de verschillende huurders wordt daardoor bereikt.

5.7 Het proces

- Lopende contracten openbreken op het eerst mogelijke moment. Na goede communicatie met de huidige huurders;
- Nieuw contract sluiten met bestaande huurders op basis van kostendekkende huur;
- Voor de nieuw af te sluiten contracten wordt het gestandaardiseerd huurcontract gebruikt;
- huurverhoging wordt in principe gecompenseerd gedurende een gewenningsperiode;
- Na de gewenningsperiode kunnen huurkosten worden verwerkt in reguliere subsidies.

Hoofdstuk 6 De compensatie en de relatie met het subsidiebeleid

6.1 Aanleiding en kader

In het accommodatiebeleid streeft onze gemeente ernaar om haar accommodaties efficiënter in te richten en nog slechts tegen kostprijs dekkende of marktconforme huurprijzen te verhuren. Een en ander betekent dat huurders straks geconfronteerd zullen worden met huurverhogingen. Vraag is of het invoeren van een tijdelijke compensatie bij het verhogen van de huurprijs van een gemeentelijke accommodatie problemen kan veroorzaken bij de uitvoering van het subsidiebeleid en zo ja, hoe we deze kunnen ondervangen.

Daartoe is onderzocht of (tijdelijk) compenseren van de huurverhoging conflicteert met de uitvoering van:

- de Kadernota Subsidiëring 2009;
- de Algemene Subsidieverordening gemeente Wassenaar 2009;
- de Beleidsregels Subsidiëring 2010;
- nieuw subsidiebeleid: het subsidiebeleid wordt op dit moment herijkt en moet per 01.01.2014 van kracht worden.

Allereerst zijn de standpunten en doelstellingen van het subsidiebeleid vergeleken met die van het accommodatiebeleid inclusief het huurprijzenbeleid. De conclusie daarvan luidde: in het algemeen kan worden gesteld dat alleen subsidie wordt verstrekt aan organisaties die een wettelijke taak voor de gemeente uitvoeren of activiteiten organiseren die een bijdrage leveren aan de uitvoering van gemeentelijk beleid, mits de organisatie de kosten van die activiteiten niet zelf kan dragen. Dit sluit aan bij het accommodatiebeleid in die zin, dat daarin wordt gesteld dat de gemeente slechts voor die doeleinden accommodaties bezit.

6.2 Compensatieregelingen

Vervolgens is onderzocht of en zo ja wat voor een soort compensatieregelingen wenselijk zijn voor de verschillende huurderscategorieën (A, B en C) bij het invoeren van hogere huurprijzen. Hierin stonden drie vragen centraal:

1. *Is een financiële compensatie voor een huurverhoging een subsidie?*
2. *Zijn er fiscale gevolgen?*
3. *Welke manieren zijn er om te compenseren?*

Vraag 1. Is een financiële compensatie voor een huurverhoging een subsidie?

Het is van belang om te weten of een financiële compensatie voor een huurverhoging wel of geen subsidie is, omdat dit tot gevolg kan hebben dat de compensatie verplicht onder de Algemene subsidieverordening (Asv) valt en daarmee vast komt te zitten aan alle regels en procedures die daarin staan. Om de vraag te kunnen beantwoorden is de compensatie getoetst aan het begrip subsidie als omschreven in artikel 4:21, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb):

Subsidie (art. 4:21, lid 1 Awb)

Onder subsidie wordt verstaan: de aanspraak op financiële middelen, door een bestuursorgaan verstrekt met het oog op bepaalde activiteiten van de aanvrager, anders dan als betaling voor aan het bestuursorgaan geleverde goederen of diensten.

Op basis van deze toets kon worden vastgesteld dat een financiële compensatie voor een huurverhoging *niet* voldoet aan alle kenmerken van het begrip subsidie en dus geen subsidie is: er is namelijk geen noodzakelijk verband tussen compensatie en de activiteiten die een organisatie uitvoert.

Het klinkt aannemelijk dat, zou de compensatie onder de bestaande regels zoals de Algemene subsidieverordening kunnen vallen, dit voordelen heeft in tijd en uitvoering en dat het om die reden de moeite waard is om te bekijken of de compensatie tot een subsidie kan worden gemaakt. Dit blijkt mogelijk, namelijk: in de situatie waarin "een financiële compensatie voor verhoging van de huur" kan worden omgezet in "een aanspraak op financiële middelen met het oog op de activiteiten van een aanvrager" is sprake van een subsidie. Het doel van de geldverstrekking wordt dan echter nadrukkelijk anders. De mogelijkheid wordt in de beschrijving van manieren om te compenseren meegenomen.

Vraag 2. Zijn er fiscale gevolgen?

Ten tweede is onderzocht of er fiscale gevolgen kleven aan een regeling tot een financiële compensatie met als doel het tijdelijk compenseren van een verhoging van de huur. Hiertoe is deskundig advies ingewonnen bij Btw-adviesgroep Baker Tilly Berk te Utrecht. De adviesgroep oordeelde dat geen btw verschuldigd is over de voorgestelde compensatie vanwege het feit dat de compensatie niet als vergoeding voor een prestatie kwalificeert.

Vraag 3. Welke manieren zijn er om te compenseren?

In het verlengde van het hoofdstuk "Invoeringsmogelijkheden" worden de volgende manieren om de huurverhoging te compenseren uitgewerkt:

- a) middels een financiële vergoeding die geen subsidie is.
- b) middels subsidiëring op basis van de Asv.
- c) middels subsidiëring op basis van een aparte subsidieregeling.

Per definitie kan op huurderscategorieën A, B en C een regeling tot een financiële compensatie worden toegepast met het doel: het tijdelijk compenseren van een verhoging van de huur. Compenseren is echter alleen noodzakelijk bij een huurverhoging die in één keer in rekening wordt gebracht, zodat wordt voldaan aan de eisen van redelijkheid en billijkheid van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

6.3 Methodes

Mogelijke methodes voor uitvoering van de verschillende compensatieregelingen zijn hieronder uitgewerkt. Voorgesteld wordt de hoogte van de tijdelijke compensatie te relateren aan het belang dat wij als gemeente hechten aan de activiteiten die huurders uitvoeren en om die reden te kiezen voor de volgende percentages:

Categorie A-huurders	100 %	compensatie gedurende maximaal 2 jaar.
Categorie B-huurders	100 %	compensatie gedurende maximaal 2 jaar.
Categorie C-huurders	0 %*	(geen compensatie)

* We vinden dat het profijtbeginstel 100% kan worden toegepast op categorie C.

Overigens is het realistisch om aan te nemen dat het genereren van structureel voldoende extra inkomsten voor de huurverhoging, ook na de gewenningsperiode, voor sommige organisaties in categorie A en/of B niet haalbaar is. Voor gesubsidieerde organisaties geldt in dat geval dat de subsidie na afloop van de tijdelijke compensatie moet worden verhoogd tot het bedrag dat redelijk wordt geacht als bijdrage in de kosten voor de uitvoering van de wettelijke gemeentetaak en/of uitvoering van de activiteiten die een directe bijdrage leveren aan de uitvoering van gemeentelijk beleid. Met het woord "redelijk" geven we aan dat we als gemeente vinden dat de huurder zijn exploitatiebegroting sluitend zou moeten krijgen met de subsidiebijdrage en redelijk geachte andere inkomsten. We verwachten van de instellingen een extra inspanning om extra inkomsten te genereren, waarmee ze de huurverhoging vanaf jaar T+3 kunnen opvangen cq kritisch te kijken naar de accommodatiebehoefte in tijd en ruimte die men nodig heeft.

Het belangrijkste is dat de organisatie de activiteiten uit kan blijven voeren, maar ook een kostendekkende huur betaalt. De huurcomponent van de integrale kostprijs voor activiteiten die worden gesubsidieerd zal (na T+3) worden getoetst aan een benchmark.

Methode a)

De nieuwe huurprijs wordt vanaf jaar T+1 in rekening gebracht en het verschil met de oude huurprijs gedurende 2 jaar, d.w.z. in jaar T+1 en jaar T+2, voor 100% (categorie A en B) wordt gecompenseerd. De financiële compensatie is *geen* subsidie. Vanaf jaar T+3 betaalt de huurder de nieuwe huurprijs en heeft hij geen recht meer op een compensatie. Deze manier kan worden toegepast op huurders uit alle categorieën. Zij mogen vanaf T+3 wel de extra huurkosten verwerken in hun subsidieaanvraag.

Voordelen

- Er wordt voldaan aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
- De inkomsten uit verhuur die in de begroting tot uitdrukking komen vertegenwoordigen een gehele dekking van de kosten van de accommodatie.
- Vanaf jaar T+3 zijn de inkomsten hoger dan voorheen.
- De regeling is eenvoudig uitvoerbaar en geeft weinig administratieve lasten.

Nadelen

- Er moet een aparte regeling tot financiële compensatie komen, die door de raad zal worden vastgesteld.

Methode b)

De nieuwe huurprijs wordt vanaf jaar T+1 in rekening gebracht en het verschil met de oude huurprijs wordt gedurende 2 jaar, d.w.z. in jaar T+1 en jaar T+2, volledig (categorie A en B) gecompenseerd in de jaarlijkse subsidie.

Voordelen

- Er wordt voldaan aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
- De inkomsten uit verhuur die in de begroting tot uitdrukking komen vertegenwoordigen een gehele dekking van de kosten van de accommodatie.
- De compensatie kan verwerkt worden in een subsidie op basis van de Algemene subsidieverordening (Asv), zolang de tegemoetkoming in de huisvestingslasten als een component in de kostprijs van de gesubsidieerde activiteiten wordt gezien. Er hoeft geen aparte regeling te worden opgesteld.
- Per saldo leidt dit in ieder geval niet tot extra financiële lasten in vergelijking met voorgaande jaren, omdat een evt. verhoogde subsidiebetaling weer terugkomt via de betaling van de huur.
- In het gunstigste geval leidt het tot een financieel voordeel ten opzichte van voorgaande jaren.

Nadelen

- Het is qua uitvoering en administratie een lastige constructie, omdat de compensatie wordt vermengd met de subsidie maar toch gedurende 2 jaar apart in de gaten moet worden gehouden.
- Het is voor de ontvanger een minder helder systeem omdat de compensatie in zijn subsidie is verwerkt. Na afloop van de compensatie kan de ontvanger er ten onrechte vanuit gaan dat hij wordt gekort.

Methode c)

De nieuwe huurprijs wordt vanaf jaar T+1 in rekening gebracht en het verschil met de oude huurprijs wordt gedurende 2 jaar, d.w.z. in jaar T+1 en jaar T+2, voor 100% (categorie A en B) gecompenseerd. De financiële compensatie is een subsidie, waarop op basis van een aparte subsidieregeling aanspraak kan worden gemaakt. Voorwaarde is dat deze enerzijds verband houdt met de activiteiten van de huurder en anderzijds met een verhoogde huurprijs. Vanaf jaar T+3 betaalt de huurder de nieuwe huurprijs en heeft hij geen recht meer op een compensatiesubsidie.

Voordelen

- Er wordt voldaan aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
- De inkomsten uit verhuur die in de begroting tot uitdrukking komen vertegenwoordigen een gehele dekking van de kosten van de accommodatie.
- Vanaf jaar T+1 zijn de huurinkomsten hoger dan voorheen het geval was.
- Het subsidie- en huurbeleid worden geïntegreerd en transparant uitgevoerd.

Nadelen

- Omdat tegenover de inkomsten uit verhuur die in de begroting tot uitdrukking komen uitgaven d.m.v. een compensatie staan, worden de kosten in werkelijkheid nog niet volledig gedekt. De oude situatie, waarin tegenover de niet-gedekte kosten andere gelden dan huurinkomsten staan, duurt langer voort.

- De financiële compensatie kan niet verwerkt worden in een subsidie op basis van de Algemene Subsidieverordening, omdat de compensatie niet voldoet aan de wijze waarop subsidies worden verleend volgens de verordening. In dit geval is de financiële compensatie echter wel een subsidie, omdat wordt voldaan aan de definitie van een subsidie (zie eerder genoemde art. 4:21 Awb). Er moet een aparte subsidieregeling worden opgesteld of er moet een aparte paragraaf in de Algemene subsidieverordening worden opgenomen. De raad zal deze moeten vaststellen.
- Het leidt ertoe dat sommige organisaties twee soorten subsidie ontvangen en dat is eigenlijk niet wat we willen. Bovendien maakt dit dat het qua uitvoering en administratie een lastige constructie kan zijn.

6.4 Advies

Geadviseerd wordt om te kiezen voor de constructie die het meest eenvoudig is en weinig administratieve lasten met zich meebrengt, en dus een regeling tot tijdelijke financiële compensatie te treffen die geen subsidie is, op basis waarvan:

- categorie A gedurende maximaal 2 jaar in aanmerking komt voor een compensatie van 100% van het verschil tussen de oude en de nieuwe huurprijs, vanaf het moment dat de nieuwe huurprijs in rekening wordt gebracht.
- categorie B gedurende maximaal 2 jaar in aanmerking komt voor een compensatie van 100% van het verschil tussen de oude en de nieuwe huurprijs, vanaf het moment dat de nieuwe huurprijs in rekening wordt gebracht.
- categorie C geen aanspraak kan maken op een financiële compensatie.

