

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

119



Datum	13 november 2018
Steller vragen	CDA-fractie, Mark van Oostrum
Over agendapunt	Raadsvergadering 15 nov. 2018– ag.punt 6.1; Huurwaardebepaling maatschappelijk vastgoed

Het college wordt verzocht de volgende vraag/vragen* schriftelijk/mondeling te beantwoorden:

Als hoofdargument voor het invoeren van kostendeekkende huren in Voorschoten wordt door het college aangevoerd het willen voldoen aan de Wet Markt en Overheid.

Dit leidt onder meer significante toename van bureaucratische handelingen zoals het actualiseren van huurcontracten en het rondpompen van geld. Ook moeten subsidies worden herzien.

Vraag 1.

Vele gemeenten / gemeenteraad in Nederland nemen besluiten in het kader van een Dienst Algemeen Economisch Belang (DAEB-besluit), zodat zij niet verplicht zijn om integrale kosten (huurlasten) door te berekenen op grond van de wet Markt en Overheid. Zie bijlage. Gemeenten hebben een grote mate van beleidsvrijheid bij de afbakening van het algemeen belang. Zie bijlage.

Waarom stelt het college de gemeenteraad van Voorschoten niet voor de huren te handhaven op het oorspronkelijke niveau door de raad voor te stellen een dienovereenkomst DAEB-besluit te nemen cf. scenario 1 van het voorstel?

De Wet Markt en Overheid is bedoeld om oneerlijke concurrentie met marktpartijen te voorkomen en transparantie te bevorderen. De gemeente voert de wet uit door kostendeekkende huurprijzen in beeld te brengen. De huurprijzen worden uniform vastgesteld waardoor ongelijkheid in totstandkoming van de huurprijzen verleden tijd is.

Voor de afwegingen voor de keuze voor het voorgestelde scenario wordt tevens verwezen naar tabel 1 van het raadsvoorstel, daaruit blijkt dat voor een DAEB besluit op grond van artikel 25 h lid 6 van de Mededingingswet (Wet Markt en Overheid) per economische activiteit een argumentatie moet worden geformuleerd. In dat scenario is het bovendien niet nodig het verschil tussen huidige huren en kostendeekkende huren zichtbaar te maken. Dat doet afbreuk aan de transparantie.



Vraag 2.

Als argument voor het invoeren van een kostendekkende huur geeft het college aan transparantie te willen bewerkstelligen tussen de kostprijs van het vastgoed en het huurtarief. De aangepaste huur wordt bepaald dmv het DCF/WOZ Model.

Kan de betreffende transparantie ook worden bewerkstelligd indien de gemeente zich beperkt tot een fictieve c.q. een boekhoudkundige huurverhoging cf. het DCF/WOZ Model? Dan is intern duidelijk wat het verschil is tussen het marktconforme tarief en de daadwerkelijk huur. Echter, de huurovereenkomsten behoeven niet te worden aangepast, noch behoeven onnodig subsidies te worden rondgepompt etc.

Nee.

Transparantie wordt bereikt door de werkelijke kosten van de huur zichtbaar te maken voor zowel de gemeente als voor de huurder. Het invoeren van kostendekkende huren biedt de gemeente tevens de gelegenheid om de veelal oudere huurovereenkomsten te actualiseren en te standaardiseren conform het ROZ model.

Vraag 3.

Kunnen onder de werking van scenario 1 ook de organisaties worden gebracht die vallen onder het (toekomstige) subsidieplan van de gemeente. Andere gemeenten doen dat ook. Zie ook de bijlage, blz. 2.

Onder de werking vallen alleen organisaties die huren van de gemeente.

Vraag 4.

Is bij de betrokken instanties draagvlak voor aanpassing van de huurovereenkomsten en de aanvullende bureaucratie die met dit voorstel gepaard gaat?

De betrokken partijen hebben een brief met uitleg ontvangen en er is een informatiebijeenkomst op 2 oktober gehouden. Partijen hebben naar aanleiding daarvan geen opmerkingen gemaakt.

Vraag 5

Hoeveel ambtelijk uren vergt het actualiseren van de huurovereenkomsten, het herzien van subsidies etc? Vraag 6

Hoeveel ambtelijk uren vergt het voorbereiden van een DAEB-besluit als bedoeld in scenario 1 van het raadsvoorstel ?

De standaardisering van de 13 contracten is een positieve ontwikkeling met name voor de



transparantie. De inschatting is dat er 150 ambtelijke uren mee gemoeid zijn. De invoering van het nieuwe subsidiebeleid loopt gelijk op met de invoering van de kostendekkende huren per 1/1/2020, zodat daarmee geen extra ambtelijke uren worden ingezet.

De ambtelijke inzet voor de Daeb variant is per saldo ongeveer gelijk aan de variant die het college heeft gekozen. Het verschil is dat de gekozen variant meer transparantie oplevert en geactualiseerde en goed vergelijkbare contracten.

Toelichting (indien nodig):