

Informatiebrief

Zaaknummer: Z - 18/018191
Documentnummer: 195950
Datum: dinsdag 14 juli 2020 verzonden: 16-07-2020
Onderwerp: Stand van zaken invoering systematiek van
kostprijsdekkende huur
Bijlage(n): 1. Besluit invoering KPDH 2018
2. ASV Voorschoten 2019 (subsidieregeling uurcompensatie
2019)

Geachte Raad,

Het college informeert u bij deze over de stand van zaken het eerder genomen besluit inzake het invoeren van een systematiek van kostprijsdekkende verhuur van maatschappelijke accommodaties.

Inmiddels zijn alle aangevraagde subsidies toegekend, waarvan een aantal onder het voorbehoud van nog te ondertekenen huurovereenkomsten, waarover de laatste gesprekken op korte termijn worden afgerond. Hieronder geven wij u een uitgebreide update.

Inleiding

Eind 2018 heeft het college besloten tot het scenario van invoering van een systematiek van kostendekkende huren, als een van de mogelijke scenario's om te voldoen aan de uitgangspunten van de wet Markt en Overheid (2013), waar uw raad op 15 november 2018 mee heeft ingestemd, nadat was kennisgenomen van de mogelijkheden voor het omgaan met de kostprijzen voor het maatschappelijk vastgoed.

Ook heeft uw raad besloten voor een scenario waarbij de hogere huurinkomsten voor de gemeente, die voortvloeien uit de invoering van de kostendekkende huren, in te zetten voor subsidie in de vorm van huurcompensatie aan niet-commerciële huurders die in het jaar 2019 een pand huurden. Daarmee worden niet-commerciële huurders gecompenseerd voor de (eventuele) extra huurlasten kosten die de invoering van deze systematiek met zich mee zou brengen. Daarvoor is door uw raad op 13 juni 2019 vastgesteld de Subsidieregeling huurcompensatie Voorschoten.

De Subsidieregeling voorziet niet in de afbouw of beëindiging van de subsidie op termijn. Dit betekent dat dit financiële verplichtingen voor de gemeente met zich meebrengt en dat de niet-commerciële huurders erop mogen rekenen dat deze regeling langere tijd in stand blijft.

Beoogd effect

Eenduidig en transparant inzicht verschaffen in de kostprijzen van het (niet-commerciële) vastgoed en daarmee van mogelijke "verborgen" of indirecte subsidies of compensaties als gevolg van de uitvoering van de Wet Markt en Overheid.

Voorkomen dat niet-commerciële huurders, zoals de nodige stichtingen en verenigingen er financieel op achteruitgaan als kostprijzen worden doorbelast.

Het uniforme berekenen van kostprijzen en deze doorbelasten op basis van eenduidige, landelijk geaccepteerde en gemoderniseerde huurovereenkomsten.

Stand van zaken

Bij de totstandkoming van de Subsidieregeling huurcompensatie Voorschoten in 2019 werden 15 partijen (zittende huurders) aangemerkt als potentiële subsidieaanvragers voor

huurcompensatie. Normaliter moet een subsidieaanvraag op uiterlijk 31 december van een jaar worden aangevraagd, voor het opvolgende jaar waarvoor de subsidie dan geldt.

Van deze reguliere indieningstermijn is uit coulance voor specifiek deze huurcompensatie in het jaar 2020 afgeweken, omdat de kostprijsberekeningen (en daarmee de exacte huur) nog een extra aanpassing vereisten. Deze kon pas in het eerste kwartaal van 2020 worden vastgesteld, wat tot vertraging en helaas verwarring en enige frustratie leidde bij onder meer de zittende huurders. Uiteindelijk is de termijn voor indiening verlengd van 31 december 2019 tot uiterlijk 1 april 2020 voor de aanvraag van huurcompensatie 2020.

Potentiële aanvragers compensatie voor de huur	Compensatie voor de huur aangevraagd	Huurcontract getekend	Definitief beschikt	Beschikt onder voorbehoud van ondertekenen huurcontract
15*	12*	7 van 12	6 van 12	6 van 12

* Toelichting tabel:

In bovenstaande tabel is weergegeven wat de actuele stand van zaken is. Wat betreft de 3 partijen die geen huurcompensatie hebben aangevraagd, kan worden toegelicht dat 1 partij niet in aanmerking kwam, omdat die geen extra huurlasten had na berekening van de kostprijs. Voor 1 partij gold een verschoonbare reden. Voor 1 partij geldt dat uiteindelijk geen nieuw huurcontract tot stand gekomen en geen huurcompensatie wordt toegekend.

Van de partijen die wel subsidie hebben aangevraagd, maar om moverende reden nog niet het huurcontract hebben getekend, is om praktische redenen besloten de huurcompensatie toe te kennen, maar wel onder het nadrukkelijke voorbehoud dat tussen deze partijen met de gemeente uiteindelijk wel een huurcontract tot stand zal komen.

Nog niet nieuw afgesloten overeenkomsten betreft de huurders (in willekeurige volgorde):

- 1) Muziekvereniging Laurentius Voorschoten
- 2) Stichting Voedselbank Voorschoten
- 3) Bibliotheek Voorschoten
- 4) Vereniging Noord Hofland (Alettahof)
- 5) Vereniging Buurthuis Bloemenwijk Boschgeest

Principiële bezwaren en standpunt gemeente

De redenen voor het nog niet tekenen van een huurcontract zijn bij deze partijen onder andere gelegen in enkele principiële en enkele meer praktische bezwaren. Principiële bezwaren die meerdere huurders in reactie aan hebben gegeven, waarmee men niet zondermeer akkoord mee wilde gaan, zijn bijvoorbeeld het hanteren door de gemeente van de uniform bepaalde systematiek voor berekening van de kostprijs. Of als ander voorbeeld het niet willen accepteren van de artikelen en bepalingen in het door huurders en Verhuurders in heel Nederland algemeen geaccepteerde standaard- model huurovereenkomst van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). Dat model houdt de gemeente aan als standaard om juist transparant en eenduidig met alle huurders op dezelfde wijze afspraken te maken. De ongewenste situatie dat met iedere huurder weer andere afspraken werden gemaakt, zoals in het verleden het geval was, wil de gemeente nu voorkomen.

Een belangrijk principieel punt bij meerdere huurders tijdens de gesprekken bleek de rechtszekerheid, of het gebrek daaraan in de ogen van enkele huurders, voor wat betreft de 1-jarige en niet meerjarige subsidietoekenning in relatie tot de looptijd van de huurovereenkomsten, die eveneens van jaar tot jaar zijn. Sowieso worden de

huurovereenkomsten steeds stilzwijgende verlengd van jaar tot jaar van de zijde van de gemeente. Daarnaast is van de zijde van de gemeente als volgt op de rechtszekerheid gereageerd:

'Er zijn meerdere redenen om de subsidie van jaar tot jaar vast te stellen en daarop ook de looptijd van de huurovereenkomsten af te stemmen:

- *De subsidieregeling huurcompensatie Voorschoten wordt op jaarbasis vastgesteld, dit vanwege het budgetrecht van de Raad;*
- *De gemeenteraad heeft besloten om de opbrengsten die gerealiseerd worden door de invoering van de kostendekkende huren in te zetten om de subsidie aan niet-commerciële partijen te verlenen zodat deze volledig gecompenseerd zouden worden voor de huurverhogingen. Dit is gebaseerd op formele besluitvorming dat de meeropbrengsten die gerealiseerd worden door de invoering van de kostendekkende huren in worden gezet om de subsidie aan dezelfde instellingen te verhogen, zodat deze volledig gecompenseerd worden voor de huurverhoging;*
- *Voor de huurcompensatie, een subsidie, is een regeling door het college vastgesteld. Deze regeling heeft geen einddatum. Als huurders blijven voldoen aan de voorwaarden, blijven ze in aanmerking komen voor de huurcompensatie;*
- *Er is geen intentie om de subsidieregeling huurcompensatie Voorschoten te beëindigen. De regeling voorziet niet in afbouw van de subsidie of beëindiging op termijn. Wel is er de juridische mogelijkheid om de regeling in te trekken. Als dit aan de orde zou komen, dan moet dit met inachtneming van een vooraankondiging en een overgangstermijn."*

Praktische bezwaren en standpunt gemeente

De praktische punten, die huurders hebben aangegeven, hadden te maken met zaken als:

- de onbekendheid met de materie (wat betreft het sluiten van een huurcontract);
- de behoefte aan nadere uitleg over bijvoorbeeld de werking van de subsidieregeling;
- de nodige onduidelijkheid over de expliciete verdeling van onderhoudstaken;
- andere zaken die verhuurder en huurder onderling overeen moeten komen vanuit de standaardovereenkomst.

Als praktisch punt speelde in sommige gevallen ook de standaardverdeling van de onderhoudstaken voor rekening van verhuurder of huurder. De gehanteerde verdeling die in heel Nederland hoofdzakelijk wordt aangehouden heeft tot onrust en onduidelijkheid geleid. Bijvoorbeeld wat nu precies door de gemeente (als verhuurder) aan onderhoud zou worden gedaan en wat qua onderhoud bij de huurders zou komen te liggen, leidde tot de nodige discussies. Uiteindelijk heeft de gemeente een stap richting de huurders genomen door enkele van de kleinere dagelijkse onderhoudstaken die bij de huurders waren ondergebracht, alsnog naar zich toe te trekken, wat de nodige onrust en onduidelijkheid heeft weggenomen.

Het meerdere malen uitleggen en toelichten van alle geopperde punten heeft over en weer veel meer tijd gekost dan wellicht nodig was geweest. Achteraf gezien was het waarschijnlijk beter geweest als in het voortraject meer en betere uitleg was gegeven door de gemeente aan de huurders over de te volgen stappen. Doordat achteraf gezien de nodige helderheid ontbrak, hebben de laatste maanden van 2019 en de eerste maanden van 2020 veel (veelal vrijwillige) bestuurders van de betrokken partijen de nodige tijd en energie moeten steken om in overleg met de gemeente tot een goede uitkomst en ondertekening te komen.

Uiteindelijk heeft dit wel geleid tot een complete reeks subsidieaanvragen en de nodige ondertekende huurovereenkomsten.

- alle subsidieaanvragen(12) zijn afgehandeld en toegekend (bij sommigen onder de voorwaarde dat de huurovereenkomst wel ondertekend wordt);

- met 5 partijen loopt het gesprek nog over het nieuwe huurcontract, waarbij de verwachting is dat ook de resterende contracten in goed overleg in de zomer van 2020 worden afgesloten.

Financiën

De gemeenteraad heeft op 15 november 2018 besloten ten aanzien van maatschappelijke vastgoed dat de meeropbrengsten die gerealiseerd worden door de invoering van kostendekkende huren in te zetten om de subsidie te verlenen aan niet-commerciële partijen zodat deze volledig gecompenseerd zouden worden voor de (eventuele) huurverhogingen. Doordat de huurprijs wel kostendekkend is, maar tegelijkertijd met deze regeling de verhoging gecompenseerd wordt, heeft deze maatregel geen gevolgen voor de vastgestelde meerjarenbegroting. De situatie, waarbij de gemeente toelegt op de verhuur van panden, blijft voortbestaan.

Juridisch kader

- De invoering van een systematiek van kostprijsdekkende huren is een gevolg van de werking en toepassing van de wet Markt & Overheid;
- De Algemene subsidieverordening Voorschoten 2019 is van toepassing;
- Het college is bevoegd tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen op grond van artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet;
- De gemeenteraad wordt geïnformeerd op grond van de actieve informatieplicht zoals verwoord in artikel 169 Gemeentewet.

Risico's

Aan de afronding van het gehele invoeringstraject zitten geen financiële risico's, wel heeft het traject veel inzet van zowel de huurders als de gemeente gevraagd om dit in goede harmonie te laten verlopen.

Duurzaamheid

In de huurovereenkomst is vastgelegd dat verhuurder en huurder het belang van duurzaamheid onderkennen en overeenkomen elkaar te ondersteunen in het behalen van een gezamenlijk geformuleerde doelstelling. Daar heeft vervolgens 1 huurder zich inmiddels actief voor gemeld, waarmee nadere gesprekken gaan volgen. Duurzaamheid is ook een criterium bij het verlenen van de subsidies op basis van het Subsidieplan 2020-2023.

Communicatie

Om de eventuele huurverhogingen en de regels voor compensatie uit te leggen zijn bijeenkomsten belegd. Daarna is gebleken dat meer maatwerk per huurder nodig was, die pas in een later stadium is geleverd in de afgelopen maanden.

Samenvattend

Alles overziend concluderen we dat bij de invoering van de Wet markt en Overheid en het nieuwe subsidiebeleid aan het begin van het traject in algemene zin de nodige uitleg aan de betrokken huurders, stichtingen en verenigingen is gegeven over de veranderingen die de invoering van deze nieuwe regels met zich meebrengen.

Dat neemt niet weg dat meer aandacht had kunnen worden besteed aan meer zorgvuldige uitleg en meer individuele communicatie per vereniging. Gebleken is dat sommige partijen principiële bezwaren hadden, waar binnen het mandaat van de door de gemeenteraad vastgestelde regels, door de gemeente deels is tegemoet gekomen door betere uitleg van de voorgelegde (nieuwe) huurovereenkomsten en door een iets gunstigere verdeling van de kosten voor de huurders.

Naar verwachting zal tijdens het zomerreces met alle huurders overeenstemming zijn bereikt en zullen alle nieuwe overeenkomsten getekend zijn.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

Ch. B. Aptroot,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.



VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Registratienummer: Z/18/020433/97688
Datum collegebesluit: dinsdag 25 september 2018
Datum raadsvergadering: donderdag 15 november 2018
Datum commissievergadering: donderdag 11 oktober 2018

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Huurwaardebepaling maatschappelijk vastgoed
Portefeuillehouder: Wethouder Cramwinckel
Programma: Programma 0 Bestuur en Ondersteuning, taakveld 3

Kernboodschap: Het college van B&W van Voorschoten heeft besloten een nieuwe rekenmethode in te voeren om de kostendekkende huur te bepalen voor gebruikers van gemeentelijke accommodaties. Het bedrag dat per 1 januari 2020 op de factuur staat, is gebaseerd op de werkelijke kosten die de gemeente kwijt is voor dit vastgoed.

Het invoeren van kostendekkende huren vloeit voort uit de Wet Markt en Overheid. Door uitvoering van deze wettelijke maatregel (met een vastgestelde rekenmethode) ontstaat voor alle betrokken partijen een duidelijk beeld over de werkelijke kosten en transparante en eenduidige huren. Dit voorkomt ongelijkheid en maakt ook een einde aan de ongewenste 'verborgen' subsidies.

De kostendekkende huur die organisaties aan de gemeente gaan betalen is fors hoger dan in de huidige situatie. De (maatschappelijke) activiteiten die organisaties uitvoeren kunnen duurder worden als de verenigingen hun huisvestingskosten gaan doorberekenen aan de eigen leden of deelnemers aan (maatschappelijke) activiteiten.

Het college van B&W adviseert daarom de Raad om de huurverhoging voor haar huurders te compenseren. Zo blijven maatschappelijke activiteiten betaalbaar en mogelijk. Om in aanmerking te komen voor deze subsidie kunnen organisaties en verenigingen die hiermee te maken krijgen, bij de gemeente een subsidieaanvraag indienen.

Bijlagen: *Bijlage 1: rekenvoorbeeld DCF/WOZ-model*
Bijlage 2: veranderingen huurbedragen per huurder bij toepassen DCF/WOZ

Beslispunten

1. Kennis te nemen van de invoering van kostendekkende huren per 1 jan 2020
2. Kennis te nemen van het rekenmodel wat voortaan als uitgangspunt voor het vaststellen van de huurwaarde wordt gehanteerd, het Discounted Cash-Flow – Wet Waardering onroerende zaken

(DCF/WOZ-model), wordt gehanteerd. Een rekenvoorbeeld is opgenomen als bijlage 1;

3. Kennis te nemen van de veranderingen qua huurbedragen bij toepassen van deze nieuwe rekenmethodiek zoals opgenomen in bijlage 2;
4. Te besluiten dat de meeropbrengsten die gerealiseerd worden door de invoering van de kostendekkende huren in te zetten om de subsidie aan dezelfde instellingen te verhogen, zodat deze volledig gecompenseerd worden voor de huurverhoging een en ander conform het uitgewerkte scenario 3.

Relatie met:

- ☐ Agendapunt: *(bijv. een aangehouden stuk of een stuk wat nog moet komen of al geweest is)*
- ☐ Toezegging:
- ☐ Amendement/motie:
- ☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Huurwaardebepaling maatschappelijk vastgoed

Samenvatting

De huidige huurwaarde van maatschappelijk vastgoed is in het verleden veelal tot stand gekomen op basis van historische afspraken. Nadeel daarvan is dat er geen transparantie noch een uniforme en reproduceerbare wijze van huurwaardeberekening aan ten grondslag lag en de huurwaarde niet kostendekkend is.

Het gevolg van deze historische afspraken is dat door een te lage huurwaarde, die niet kostendekkend is, een indirecte subsidiering via de Vastgoedexploitatie plaats vindt. Indirecte subsidiëring kan worden gedefinieerd als een levering van goederen en/of diensten door de gemeente aan (maatschappelijke) organisaties en individuen, die niet inbegrepen zijn in een directe subsidie en die niet in rekening worden gebracht. Zoals het vragen van een lagere huur dan een kostendekkende huur voor het gebruik van gemeentelijke accommodaties. Dit is in strijd met de Wet Markt en Overheid.

Daarom is door het college besloten de kostendekkende huur per 1 jan 2020 in rekening te brengen en deze huur voortaan op basis van de DCF/WOZ-methode te bepalen. Een aanpassing van de huurwaarde heeft grote financiële consequenties voor de (vooral) maatschappelijke huurders wat tot ongewenste maatschappelijke effecten leidt. Zonder compensatie kan een maatschappelijke activiteit onbetaalbaar en onmogelijk worden. Daarom stelt het college een compensatieregeling voor die moet aansluiten bij de herziening van het subsidieplan.

Deze hervorming van het subsidiestelsel is opgenomen in het Coalitieakkoord 2018 – 2022. Een invoeringsdatum voor een herzien subsidiebeleid is bepaald op 1 jan 2020.

Het met ingang van 1 januari 2020 in te voeren subsidiebeleid bevat nieuwe subsidiecriteria. Als een huurder van een gemeentelijk pand op grond van deze nieuwe criteria subsidie voor zijn activiteiten krijgt kan de kostprijs van de activiteit hoger zijn dan voorheen als gevolg van de gestegen huur. Als dit het geval is moet in een gesprek met de betrokken partij worden ingeschat of deze stijging anderszins gecompenseerd kan worden. Als dit niet kan wordt het bedrag dat rechtstreeks terug te voeren is op de stijging van de huurprijs volledig gecompenseerd uit de extra baten die worden gerealiseerd door de invoering van de kostendekkende huurprijs. Deze compensatieregeling is alleen van toepassing op de huidige huurders van de gemeentelijke panden.

Beoogd effect

Door de invoering van kostendekkende huur worden de integrale kosten van deze economische activiteit doorberekend aan de huurder. De gemeente voldoet daarmee aan de verplichtingen die voortkomen uit de Wet Markt en Overheid. Door de huurwaardebepaling transparant en uniform te bepalen, ontstaat een duidelijk beeld over de werkelijke kosten van het (verhuurde) vastgoed. Om de maatschappelijke activiteiten te kunnen continueren worden zij gecompenseerd voor de stijging van de huurlasten.

Argumenten

1.1 Door het invoeren van kostendekkende huren wordt voldaan aan de Wet Markt en Overheid.

Iedere gemeente die economische activiteiten verricht, moet voldoen aan de Wet Markt en Overheid. Uitgangspunt van die wet is dat de overheid geen oneerlijke concurrent mag zijn ten

opzichte van commerciële partijen in haar gebied. Dit betekent voor het verhuurde gemeentelijke vastgoed dat alle kosten verrekend moeten zijn in de huurprijs.

De ingangsdatum voor het invoeren van de kostendekkende huren is gekoppeld aan het herzien van het subsidiebeleid. Het nieuwe subsidiebeleid moet ingaan op 1 jan 2020, de compensatiemogelijkheid wordt daarin opgenomen.

2.1 en 3.1 De nieuwe huurprijsmethodiek is een model dat wordt geadviseerd door het Netwerk Financiële experts gemeentelijk Vastgoed.

Het model is een rekenmodel dat breed wordt toegepast in meerdere gemeentes. Het is eenduidig, transparant en voorkomt ongelijkheid. Het rekenmodel is ook vastgesteld in de gemeente Wassenaar en leidt daarom tot harmonisatie van processen waardoor er efficiënter gewerkt kan worden. Een uitwerking van dit rekenmodel is als voorbeeld opgenomen in bijlage 1.

Bij toepassing van dit rekenmodel op de huidige huurders leidt dit tot grote verschillen ten opzichte van het huidige huurniveau. Deze verschillen worden inzichtelijk gemaakt in bijlage 2.

4.1 Invoering zonder compensatie leidt tot grote ongewenste maatschappelijke effecten.

Op basis van de berekeningen gemaakt met het rekenmodel, blijkt dat bij de huidige verhuur aan derden (veelal maatschappelijke partijen) er sprake is van (grote) indirecte subsidiering. Dit leidt tot een vertekend beeld van de exploitatielasten van het Vastgoed en is onjuist.

De gemeente gaat daarom een duidelijke scheiding aanbrengen tussen de privaatrechtelijke transactie van verhuur van een object en de publieke ondersteuning van maatschappelijke activiteiten vanuit het gemeentelijk Vastgoed.

Het invoeren van een kostendekkende huur leidt tot grote maatschappelijke effecten. Immers, kostendekkende huur leidt tot een sterke stijging van de kostprijs van de maatschappelijke activiteit. Zonder compensatie kan een maatschappelijke activiteit onbetaalbaar en onmogelijk worden.

Er wordt een nieuw subsidieplan opgesteld. Dit moet ingaan op 1 Jan 2020. In dit subsidieplan staan criteria die bepalen welke maatschappelijke organisaties relevant zijn voor de voorzieningen in het sociaal domein en subsidie kunnen aanvragen.

Er is geïnterviewd (zie tabel 1 hieronder) welke mogelijkheden voor een eventuele compensatie er zijn. Scenario 3 is het meest geschikt. Het neutraliseert de negatieve effecten van de invoering van kostendekkende huur, waarbij er een link wordt aangebracht op welke wijze deze compensatie wordt verwerkt, namelijk via het subsidieplan.

Daarmee is dit scenario het meest geëigende scenario voor de gemeente en wordt daarom ook door het college aan de raad geadviseerd.

Noot: De jaarlijkse standaard CBS-indexering zoals gebruikelijk is bij huurovereenkomsten wordt echter niet gecompenseerd. De stijging in 2018 was 1,5 %. Te verwachten is dat de CBS-indexering de komende jaren zich rond dat niveau continueert.

Tabel 1: in kaart gebrachte scenario's en hun afwegingen.

Scenario nummer	Omschrijving	Afweging bij keuze
Scenario 1	De gemeenteraad neemt een besluit in het kader van een Dienst Algemeen Economisch Belang. Diensten van algemeen economisch belang (DAEB) bevinden zich op het grensvlak tussen publieke belangen op nationaal en decentraal niveau en de regels van de interne markt. Decentrale overheden hebben een (beperkte) beleidsvrijheid bij het omschrijven van een DAEB besluit. Bij het aanwijzen van een DAEB dient rekening gehouden te worden met de staatssteunregels.	Door het nemen van een DAEB besluit verklaart de gemeente dat deze economische activiteit (verhuur gemeentelijke vastgoed aan maatschappelijke huurders) een activiteit in het algemeen belang is, zodat de gemeente niet verplicht is om de integrale kosten door te berekenen op grond van de Wet Markt en Overheid Voorbeelden van maatschappelijke huurders zijn o.a. verenigingen, buurthuizen, peuterspeelzalen, bibliotheek en voedselbank. Bij het nemen van een DAEB besluit blijven de exploitatielasten van het Vastgoed en subsidies voor maatschappelijke voorzieningen een onjuist beeld geven (zie ook bijlage 2: er wordt inzicht gegeven in de huidige huur en wat de kostendeekkende huur zou moeten zijn). De Wet Markt en Overheid wordt aangescherpt. Een conceptwetsvoorstel is gereed. Er worden nieuwe eisen gesteld voor het gebruiken van de algemeen belang uitzondering. De uniforme openbare voorbereidingsprocedure in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt op algemeen belangbesluiten van toepassing verklaard. Dat is een verzwaarde besluitvormingsprocedure die tot openbaarmaking van het voorgenomen besluit verplicht en belanghebbenden de kans geeft daarop te reageren. Ook wordt er een vast evaluatiemoment geïntroduceerd voor de algemeen-belangbesluiten.

		Na vijf jaar dient het besluit te worden geëvalueerd. Deze evaluatieplicht geldt ook voor eerdere algemeen belangbesluiten; de evaluatietermijn voor die besluiten gaat echter pas lopen wanneer de nieuwe wet in werking treedt. Bij algemene maatregel van bestuur (AMVB) zullen regels worden gesteld die toezien op de deugdelijkheid van de motivering en de evaluatie van een algemeen belang besluit.
Scenario 2	De gemeente voert vanaf 1 jan 2019 een kostendekkende huur in. Om de maatschappelijke impact te spreiden wordt de invoering gespreid ingevoerd (ieder jaar 25% verhoging). Indien de kostendekkende huur een negatief effect heeft om maatschappelijke activiteiten te kunnen (blijven) bieden, wordt de huur gecompenseerd.	Er wordt voldaan aan de Wet Markt en Overheid door bij de verhuur van gemeentelijk vastgoed tenminste de integrale kosten door te berekenen in de huurprijs. Indien gekozen wordt voor dit scenario neemt dit proces langere tijd in beslag en loopt het niet gelijk op met de invoering van het nieuwe subsidieplan per 1 jan 2020. Dat houdt in dat tussentijds subsidies moeten worden herzien.
Scenario 3	De gemeente gaat over tot de invoering van kostendekkende huur voor maatschappelijke huurders met ingang van 2020, tegelijk met de invoering van het nieuwe subsidieplan en neemt bij de beoordeling van een subsidieaanvraag de effecten van de gestegen huur mee met de overweging voor toekenning. Indien de kostendekkende huur een negatief effect heeft om maatschappelijke activiteiten te kunnen (blijven) bieden, wordt de huur gecompenseerd.	De invoering van kostendekkende huren wordt gekoppeld aan de realisatie van het nieuwe subsidiebeleid per 1 jan 2020. Er wordt voldaan aan de Wet Markt en Overheid door bij verhuur van gemeentelijk vastgoed tenminste de integrale kosten door te berekenen in de huurprijs.

Kanttekeningen

1.1 Voor het invoeren van een nieuwe huurwaardebepaling moeten nieuwe huurcontracten worden afgesloten.

De bestaande huurovereenkomsten bieden niet de mogelijkheid tot een tussentijdse huurprijsaanpassing. De huidige huurovereenkomst biedt slechts de mogelijkheid tot een jaarlijkse indexering van de huurprijs. De bestaande huurovereenkomsten zullen daarom moeten worden opgezegd met inachtneming van de geldende opzegtermijnen. Aansluitend worden met de huurders nieuwe huurovereenkomsten gesloten, op basis van het standaard (professionele) model van de Raad voor Onroerende zaken (ROZ-model).

Bewustwording van de werkelijke kosten van het vastgoed kan mogelijk een prikkel zijn om te komen tot andere huisvestingskeuzes.

4.1 Compensatie van de huurverhoging is voor de gemeente een kwestie van vestzak-broekzak. Het saldo van de huur en subsidie blijft gelijk.

4.2. Bestaande commerciële huurders van gemeentelijk vastgoed komen niet in aanmerking voor compensatie

Binnen de gemeente zijn (5) commerciële huurders actief in gemeentelijke panden. Veelal gaat het om medegebruik van Multi Functionele Ruimten (MFA's) waarbij een commerciële activiteit een aanvulling is. Bijvoorbeeld de combinatie van Peuterspeelzaal – Kinderopvang of horeca in een Rijksmonument. De huurprijzen voor de commerciële huurder zijn hoger dan kostendekkend, zodat aanpassing van de huur niet nodig is.

4.3. Compensatie voor de stijging van de huurlasten is voorzien, maar is nog wel afhankelijk van goedkeuring door de raad op het nieuwe subsidieplan.

Bij de vaststelling van de begroting 2018 vormde het dekkingsplan 2018-2021 een onderdeel van de begroting. Op basis van het dekkingsplan zijn er bezuinigingen op subsidies aan maatschappelijke organisaties opgelegd. Deze te realiseren bezuinigingen zijn opgenomen in het coalitieprogramma 2018-2022: "Invoering van een nieuw subsidieplan met ingangsdatum 1 Jan 2020 wordt ontwikkeld". In dat subsidieplan worden criteria ontwikkeld waaraan bepaald kan worden welke maatschappelijke organisaties relevant zijn voor de voorzieningen in het sociaal domein en subsidie kunnen aanvragen. Als blijkt dat de kostendekkende huur een negatief effect heeft om de activiteiten te kunnen (blijven) bieden, wordt de huur gecompenseerd.

Burgerparticipatie

In dit stadium heeft de gemeente zich gefocust op de wettelijke verplichtingen die voortvloeien uit de Wet Markt en Overheid. Dit is kader stellend.

Communicatie

Voor ieder scenario geldt dat de gemeente de maatschappelijke huurders van gemeentelijk vastgoed eenzijdig moet informeren over de veranderingen. En daarbij zo goed mogelijk uitleggen waarom het college en gemeenteraad dit besluit neemt en hoe de maatregel voor huurverhoging wordt uitgevoerd.

Timing is van belang: ná besluitvorming in het college maar vóór de behandeling in commissie- en raadsvergadering worden de betrokken verenigingen/gebruikers geïnformeerd. Voordat de

discussie in de politiek wordt gevoerd, informeren we ook de achterban en de inwoners van Voorschoten via een persbericht en berichtgeving op de website en online.

Het berekenen van een kostprijs dekkende huur is een logische eerste stap in de bewustwording van de mate van de reële kostprijs huur die maatschappelijke huurders moeten betalen voor het vruchtgebruik van gemeentelijk vastgoed. Tevens kan op een transparante wijze het subsidiebeleid worden opgesteld en uitgevoerd.

Het geadviseerde scenario_3 legt rechtstreeks verband met het nog in te voeren subsidiebeleid. Een risico is de timing. Het raadsbesluit loopt vooruit op de ontwikkeling en besluitvorming over het subsidiebeleid. Compensatie hangt af van de beoordeling van de subsidieaanvraag en de motivatie. Informeren blijft nodig als het subsidiebeleid wordt uitgewerkt.

Financiën

In de kostendekkende huur zijn kapitaalslasten (rentekosten en afschrijving), onderhoudskosten, vaste lasten (OZB-waarde, rioolheffingen, verzekeringen, hoogheemraadschap), beheerkosten en overige kosten (bijvoorbeeld erfpacht) verwerkt.

De kostendekkende huur wordt ingevoerd per 1 januari 2020. Gelijk aan deze datum wordt de stijging ook voor 100% gecompenseerd. Dit houdt verband met de lopende subsidieplan en de daaraan gekoppelde termijnen.

De meeropbrengsten die gerealiseerd worden door de invoering van kostendekkende huren worden ingezet om de subsidie aan dezelfde instellingen te verhogen zodat deze volledig gecompenseerd worden voor de huurverhoging.

Door de volledige inzet van de meeropbrengsten in extra subsidie is het netto-effect op de begroting gelijk aan nul. De batenkant stijgt in dezelfde mate als de lastenkant.

Ten opzichte van het huidige huurniveau genereert de structurele verhoging € 213.600 extra (huur) inkomsten/jaar.

Risico's

Het kostendekkend verhuren aan maatschappelijke huurders kan leiden tot opzeggingen en leegstand met als gevolg daarvan negatieve gevolgen voor de gebouwexploitatie.

Het invoeren van een kostendekkende huur met compensatie is per saldo neutraal voor de maatschappelijke huurders. De combinatie van het invoeren van kostendekkende huren met de al eerder ingezette bezuinigingstaakstelling op subsidies kan echter wel tot negatieve gevolgen leiden. Daarmee is het een politiek gevoelig dossier met een afbreukrisico.

Duurzaamheid

Dit advies heeft geen relatie met verduurzaming. Verduurzaming van gemeentelijk vastgoed is een apart traject waarbij er op pand niveau afwegingen worden gemaakt. Voor dit traject is een startnotitie 'duurzaamheid' op korte termijn te verwachten.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

P.J. Bouvy-Koene,
burgemeester

Besluit

Registratienummer: Z/18/020433/97688

De raad der gemeente Voorschoten;

Gelet op de bepalingen uit de Wet Markt en Overheid

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 11 september 2018,

besluit:

1. Kennis te nemen van de invoering van kostendekkende huren per 1 jan 2020;
2. Kennis te nemen van het rekenmodel wat voortaan als uitgangspunt voor het vaststellen van de huurwaarde wordt gehanteerd, het Discounted Cash-Flow – Wet Waardering onroerende zaken (DCF/WOZ-model), wordt gehanteerd. Een rekenvoorbeeld is opgenomen als bijlage 1;
3. Kennis te nemen van de veranderingen qua huurbedragen bij toepassen van deze nieuwe rekenmethodiek zoals opgenomen in bijlage 2;
4. Te besluiten dat de meeropbrengsten die gerealiseerd worden door de invoering van de kostendekkende huren in te zetten om de subsidie aan dezelfde instellingen te verhogen, zodat deze volledig gecompenseerd worden voor de huurverhoging.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op 15 november 2018

de griffier,

J. van der Does

de voorzitter,

P.J. Bouvy-Koene

Subsidieregeling huurcompensatie Voorschoten

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Voorschoten;

overwegende dat de gemeente Voorschoten met ingang van 1 januari 2020 bij de verhuur van panden kostendekkende huren in rekening brengt;

gelet op artikel 3 van de Algemene subsidieverordening Voorschoten 2019;

besluit:

Vast te stellen de volgende Subsidieregeling huurcompensatie Voorschoten:

Artikel 1 Doel subsidieregeling en doelgroep

1. Subsidie op grond van deze regeling dient ter compensatie van de huurverhoging, als gevolg van de invoering van kostendekkende huren met ingang van het jaar 2020.
2. De doelgroep voor deze subsidie wordt gevormd door de niet-commerciële huurders, die in het jaar 2019 van de gemeente Voorschoten een pand huurden en die een nieuw huurcontract krijgen per 1 januari 2020, waarin een kostendekkende huurprijs is opgenomen. Partijen en panden waar het om gaat zijn opgenomen in de bij deze regeling behorende bijlage 1.

Artikel 2 Subsidiecriteria

1. Subsidie ter compensatie van de huurverhoging wordt slechts verleend als de invoering van de kostendekkende huur een negatief effect heeft op het kunnen blijven bieden van de maatschappelijke activiteiten ten behoeve waarvan het betreffende pand wordt gehuurd.
2. Subsidie ter compensatie van de huurverhoging wordt per kalenderjaar verleend en slechts indien er sprake is van een te verlenen subsidie van minimaal € 100.

Artikel 3 Aanvraag, beschikking en betaling

1. Subsidie op grond van deze regeling wordt aangevraagd in de periode van 1 november tot en met 31 december van het jaar voorafgaand aan het jaar waarvoor de subsidie wordt aangevraagd.
2. De aanvraag wordt ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Voorschoten door middel van een daarvoor beschikbaar gesteld standaard digitaal aanvraagformulier.
3. Het college besluit op de aanvraag en gaat bij een positief besluit over tot uitbetaling van de subsidie vóór 1 maart van het jaar waarvoor de subsidie wordt aangevraagd.

Artikel 4 Berekening subsidie

1. De hoogte van de subsidie wordt bepaald door de te betalen huur voor het subsidiejaar te nemen en hiervan af te trekken de huur in het jaar 2019, geïndexeerd voor het subsidiejaar. Tevens wordt hiervan afgetrokken de huurverhoging als gevolg van grote investeringen in het pand niet zijnde onderhoud, zoals verbouwingen,

wederom geïndexeerd voor het subsidiejaar. Een voorbeeldberekening is opgenomen in de bij deze regeling behorende bijlage 2.

2. Bij tussentijdse beëindiging van de huur vindt verrekening plaats en wordt te veel uitbetaalde subsidie terugbetaald aan de gemeente.

Artikel 6 Citeertitel en inwerkingtreding

1. Deze regeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling huurcompensatie Voorschoten.
2. Deze regeling treedt in werking op de dag volgende op die van de bekendmaking.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders
op 17 september 2019.



De secretaris
A.R. de Graaf



de voorzitter
P.J. Bouvy-Koene

Bijlage 1 Huurders in 2019, die in aanmerking komen voor huurcompensatie

Huurder	Adres gehuurde in Voorschoten	Huurprijs 2019
VERENIGINGSGEBOUWEN		
Muziekvereniging Laurentius Voorschoten	A. van Leeuwenhoekade 37	€ 6.949,77
Scouting Impeesa Voorschoten	Mozartlaan 2	€ 6.320,50
MAATSCHAPPELIJK EN CULTUREEL		
RDOG (JGZ)	Zwaluwweg 4	€ 17.409,12
Stichting Voor Elkaar (zijn huurders Stichting Jeugd- en jongerenwerk Hollands Midden en Kwadraad in opgegaan in de loop van 2019)	Zwaluwweg 4	€ 6.659,94
Stichting Voedselbank Voorschoten	Zwaluwweg 4a	Om niet
Bibliotheek Voorschoten	Wijngaardenlaan 4	€ 18.414,71
BplusC	Richard Wagnerlaan 22	€ 16.305,24
BUURTCENTRA		
Vereniging Noord Hofland	Aletta Jacobsplantsoen 97	€ 11.826,76
Vereniging Bloemenwijk Boschgeest	Baron Schimmelpenninck van der Oyelaan 39	€ 9.297,91
Stichting Assalem	Prof. Einsteinlaan 2-E	€ 3.804,76
Stichting Voor Elkaar (overgenomen van Topaz m.i.v. 1 januari 2019)	Prof. Einsteinlaan 2-F	€ 6.944,42
PEUTERSPEELZALEN		
Stichting Kinderspeelzaal Voorschoten	Sixlaan 4	€ 2.814,03
Stichting Kinderspeelzaal Voorschoten	Prins Mauritslaan 2a	€ 4.194,46
Stichting Kinderspeelzaal Voorschoten	Aletta Jacobsplantsoen 99	€ 3.497,60
Stichting Kinderspeelzaal Voorschoten	Prinses Marijkelaan 2	€ 3.386,80

Bijlage 2 Voorbeeldberekening

Basisgegevens

Huurprijs 2024	€ 21.650,00
Huurprijs 2019	€ 14,020,00
Geïndexeerde huurprijs 2019 voor het jaar 2024 (rekenvoorbeeld 3% per jaar)	€ 16.740,61
Huurverhoging als gevolg van grote investeringen investering in het pand in 2021 ingaande 2022	€ 1.000,00
Geïndexeerde huurverhoging als gevolg van grote investeringen in het pand voor het jaar 2024 (rekenvoorbeeld 3% per jaar)	€ 1.060,90

Berekening subsidie

Huurprijs 2024	€ 21.650,00
Geïndexeerde huurprijs 2019 voor het jaar 2024 (rekenvoorbeeld 3% per jaar)	-€ 16.740,61
Geïndexeerde huurverhoging als gevolg van grote investeringen in het pand voor het jaar 2024 (rekenvoorbeeld 3% per jaar)	-€ 1.060,90
Subsidiebedrag	€ 2.048,49