

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 kostendeekkende 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 kostendeekkende 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 kostendeekkende 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 kostendeekkende 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 geïnventariseerd (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 kostendekkende 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,

de voorzitter,

J. van der Does

P.J. Bouvy-Koene