

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Heemskerk houdende regels omtrent het huurprijsbeleid

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de Nota huurprijsbeleid 2021-2024 van de gemeente Heemskerk. Dit is de eerste keer dat de gemeente Heemskerk een dergelijke nota opstelt.

De gemeente Heemskerk kan vastgoed (grond en opstallen) aankopen of verkopen. Daarnaast is ook uitgifte mogelijk in verhuur, pacht, erfpacht, opstal of gebruik om niet.

De Nota huurprijsbeleid is binnen het kader van de Nota grondbeleid 2019–2022 en de Nota grondprijsbeleid 2019-2022 opgesteld en openbaar. De wet Markt en Overheid bevat daarnaast een belangrijke opdracht aan de gemeenten om een transparant en eenduidig huurprijzenbeleid te voeren, in een gelijk speelveld met andere partijen in de vastgoedmarkt. Gebleken is dat de Nota grondbeleid en de Nota grondprijsbeleid niet alle vragen omtrent huurprijzen voor vastgoed kunnen beantwoorden. Voor wat betreft aankoop en verkoop van vastgoed zijn voldoende kaders te vinden in de Nota grondbeleid en de Nota Grondprijsbeleid. Ook wat betreft verhuur, erfpacht, opstal of uitgifte om niet van 'kale' grond en voor pacht zijn voldoende kaders te vinden. Aanvulling is gewenst voor de situaties waarbij de gemeente gebouwen en objecten zoals sportcomplexen uitgeeft in verhuur, erfpacht, opstal of gebruik om niet. De benodigde aanvullende kaders zijn opgenomen in deze Nota huurprijsbeleid.

De Nota huurprijsbeleid bevat het kader voor de wijze van huurprijsbepaling, een nieuwe huisvestings-subsidie, toepassing en invoering. In de Nota huurprijsbeleid worden geen concrete huurprijzen genoemd. Concrete prijzen worden door het college vastgesteld. Door marktomstandigheden kan de waarde van huur veranderen. Met deze nota is het huurprijsbeleid van de gemeente Heemskerk voor de komende jaren vastgelegd. De kaderstelling kan periodiek worden herzien. Bij deze nota zijn de ontwikkelingen in regelgeving, beleid, de onroerend goed markt en dergelijke in acht genomen.

1.2 Doelstelling

De huidige huurprijzen die de gemeente hanteert zijn historisch gegroeid. Het is onduidelijk hoe de gemeente huurprijzen bepaalt. Hier wil de gemeente verandering in brengen door uitgangspunten voor de wijze van huurprijsbepaling vast te leggen. De Nota huurprijsbeleid geeft hier uitvoering aan. Het doel van de Nota huurprijsbeleid is:

- Transparantie.
- Bestuurlijke keuze huurprijzen.

1.3 Afbakening

De Nota huurprijsbeleid betreft het gemeentelijk vastgoed. Dat zijn de gronden en gebouwen in eigendom van de gemeente Heemskerk, niet zijnde het openbaar gebied, veelal uitgegeven aan gebruikers.

Voor de leesbaarheid wordt in deze nota vaak alleen over 'huur', en 'huurder' en 'huurcontract' gesproken. Maar het gaat ook om erfpacht (recht van erfpacht, erfpachter, canon), opstal (recht van opstal, opstaller, retributie) en gebruik (gebruiksovereenkomst, gebruiker, gebruikersvergoeding).

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 is een inleidend hoofdstuk. Hoofdstuk 2 bevat het kader voor het bepalen van de huren. Hoofdstuk 3 bevat het kader voor de huisvestingssubsidie en hoofdstuk 4 de implementatie. In de bijlagen wordt een toelichting gegeven op de objectsubsidie, subjectsubsidie en huurprijsystemen.

1.5 Samenvatting van de uitgangspunten

Uit paragraaf 2.3:

- » *De gemeente kiest voor het volgende huurprijsbeleid:*
- *Marktconform waar mogelijk.*
 - *Kostprijsberekening indien een marktwaarde niet bepaald kan worden;*
 - *Maatwerk voor specifieke situaties.*

Uit paragraaf 2.4:

- » *De gemeente stelt een huisvestingssubsidie gemeentelijke accommodaties in, volgens de kaders in deze nota benoemd.*
- » *Voor de huurders die in aanmerking komen voor een huisvestingssubsidie verloopt het invoeren van het nieuwe huurprijsbeleid kostenneutraal.*

Uit hoofdstuk 3:

- » *De Nota huurprijsbeleid treedt in werking met ingang van 8 dagen nadat de gemeenteraad de Nota huurprijsbeleid heeft vastgesteld.*
- » *De nieuwe wijze van huurprijsbepaling wordt toegepast op nieuwe verhuringen. Bestaande overeenkomsten en afspraken bij lopende onderhandelingen blijven zoals ze golden vóór de vaststelling van het voorliggende beleid en worden geharmoniseerd met het huurprijzenbeleid op een moment dat de overeenkomst dit toestaat.*

2 Uitgangspunten wijze van huurprijsbepaling per deelportefeuille

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt per (deel)portefeuille van het gemeentelijke vastgoed aangegeven op welke wijze de huurprijs wordt bepaald. Dit huurprijsbeleid is gedifferentieerd per deelportefeuille en toepasbaar op individuele objecten en units.

2.2 Huidige situatie en wet Markt en Overheid

De huidige huurprijzen zijn historisch gegroeid. Bij niet-commercieel maatschappelijke vastgoed gaat het veelal om symbolische huurprijzen onder de kostprijs. Voor deze groep vastgoed heeft de raad in 2014 een besluit van algemeen belang genomen. Hiermee is het huidige systeem geformaliseerd en onder de regels van de wet Markt en Overheid (onderdeel van de Mededingingswet) gebracht. De gemeente mag daarmee, gemotiveerd, voor deze deelportefeuille een huurprijs onder de kostprijs en zonder relatie met de marktwaarde vragen. Medio 2021 wordt een herijking van de wet Markt en Overheid verwacht. Onbekend is of dit tot wijzigingen gaat leiden.

2.3 Het nieuwe huurprijsbeleid

De huidige huren, met name bij het maatschappelijke vastgoed, zijn veelal lager dan een markthuur of kostprijs. Het verschil tussen marktwaarde en werkelijke huur vertegenwoordigt een waarde. Dit is de objectsubsidie, ook wel indirecte of versluierde subsidie genoemd. De 'afdeling vastgoed' verstrekt als het ware deze objectsubsidie. De huursom staat in een huurcontract en valt onder het privaatrecht. Er zijn geen voorwaarden aan verbonden. In de begroting of jaarrekening is het bedrag aan objectsubsidie niet te zien. Dit is niet transparant.

Een subsidie die verstrekt wordt aan een huurder, ook wel 'subjectsubsidie' genoemd, is wel transparant. Want deze subsidie is immers terug te vinden in de gemeentelijke administratie. Bovendien kunnen vanuit het subsidiebeleid en het inhoudelijke beleid voorwaarden aan een subjectsubsidie worden verbonden.

De gemeente geeft de voorkeur aan de transparante subjectsubsidie aan huurder, boven de objectsubsidie middels verlaagde huren. Daarom kiest de gemeente voor het volgende huurprijsbeleid:

- » Marktconform waar mogelijk;
- » Kostprijsberekening indien een marktwaarde niet bepaald kan worden;
- » Maatwerk voor specifieke situaties.

Hierna wordt ingegaan op deze methoden en de toepassing per deelportefeuille, samengevat in een schema.

Wanneer marktconform:

Met een marktconforme huurprijs sluit de gemeente aan bij de wijze waarop particuliere eigenaren omgaan met hun vastgoed. Voor de meeste deelportefeuilles van ons vastgoed kan een marktprijs worden bepaald en is de marktconforme methode dus het uitgangspunt. In het onderstaande schema is te zien welke deelportefeuilles dit betreft. Een afgeleide van marktconform is kostenreductie-marktconform. Bij de deelportefeuille ontwikkelvastgoed en de verkoopportefeuille is gekozen voor kostenreductie-marktconform, omdat bij deze portefeuille de tijdelijkheid van het beheer een belangrijke factor is. Een andere afgeleide van marktconform is marktgerelateerd. Deze methode staat bij de deelportefeuille snippergroen. Dit is ontleend aan de nota grondprijsbeleid. Nadere toelichting op de begrippen marktconform en marktgerelateerd is te vinden in de bijlage.

Wanneer kostprijsberekening:

Een marktconforme prijs is eenvoudiger te berekenen dan een kostprijsberekening. Een kostprijsberekening wordt alleen toegepast vanwege specifieke redenen. Op basis van wettelijke bepalingen en uitgangspunten is voor de deelportefeuille onderwijs de kostprijsberekening van toepassing. Voor sommige vastgoedobjecten is het niet mogelijk om een marktprijs te bepalen. De markt voor deze ob-

jecten is te klein. Dit is voor onze gemeente het geval bij de deelportefeuille sport. De kostprijs voor sportaccommodaties kan hoog zijn. Voor verenigingen en organisaties kan een huur, gebaseerd op de kostprijs, (te) hoog zijn ten opzichte van de omvang van hun inkomsten en overige uitgaven. Daarom wordt voor deze deelportefeuille sport voorgesteld om van een percentage van de kostprijs uit te gaan bij de bepaling van de huur. In termen van subsidie wordt hier een gedeeltelijke objectsubsidie in stand gehouden. Voor het eigen vastgoed voor de organisatie wordt ook een kostprijsberekening toegepast. Er zijn wettelijke bepalingen m.b.t. begraafplaatsen. Voor de begraafplaats doet de gemeente de exploitatie zelf. Voor deze deelportefeuille is een kostprijsbenadering van toepassing.

Wanneer maatwerk:

In specifieke situaties is maatwerk mogelijk. Dit is op voorhand niet te bepalen.

In de bijlagen worden de begrippen nader omschreven.

Huurprijsbeleid per (deel)portefeuille gemeentelijk vastgoed	
Maatschappelijk Vastgoed	
Cultuur	marktconform
Dierenbeleid	marktconform
Onderwijs	kostprijs
Recreatie	marktconform
Sociaal Domein	marktconform
Sport	kostprijs – 15% kostprijs
Ontwikkel Vastgoed	
Ontwikkel vastgoed	kostenreductie - marktconform
Overig Vastgoed	
Begraafplaats	Kostprijs
Snippergrond / reststroken	Marktconform of % (zie nota grondprijsbeleid)
Snippergroen / reststroken	Marktconform of % (zie nota grondprijsbeleid)
Veiligheidsregio	Marktconform
Commercieel	Marktconform
Eigen Huisvesting	Kostprijs
Verkoopportefeuille	kostenreductie-marktconform

Aan de hand van dit kader zal het college huurprijzen bepalen.

De uitgangspunten uit dit hoofdstuk samengevat:

- » *De gemeente kiest voor het volgende huurprijsbeleid:*
- *Marktconform waar mogelijk.*
 - *Kostprijsberekening indien een marktwaarde niet bepaald kan worden;*
 - *Maatwerk voor specifieke situaties.*

3 Instellen huisvestingssubsidie

Het nieuwe huurprijsbeleid kan tot gevolg hebben dat huren hoger worden. Wanneer het zou gaan om commerciële huurders, of huurders die niet bijdragen aan het gemeentelijke beleid, dan is dat goed uit te leggen vanwege de markthuur die de gemeente vraagt. Voor bepaalde huurders kan het onwenselijk zijn dat de huren stijgen. Hiervoor wordt een nieuwe huisvestingssubsidie ingesteld. Deze huisvestingssubsidie kan tijdelijk zijn en er kunnen voorwaarden aan worden verbonden. Voor de huurders die in aanmerking komen voor een huisvestingssubsidie verloopt het invoeren van het nieuwe huurprijsbeleid dan kostenneutraal. De gemeente Heemskerk kent nog geen huisvestingssubsidie. Hierna volgen de kaders voor de nieuwe huisvestingssubsidie, die als onderdeel van deze Nota huurprijsbeleid, door de raad worden vastgesteld.

Kader huisvestingssubsidie gemeentelijke accommodaties

Het gemeentelijk subsidiebeleid is gericht op het financieel ondersteunen van activiteiten die een bijdrage leveren aan gemeentelijke beleidsdoelen. Leidend principe is dat uitsluitend subsidie wordt verstrekt indien deze aantoonbaar noodzakelijk is om de beoogde activiteit financieel mogelijk te maken. Met andere woorden: voor activiteiten die zonder subsidie uitvoerbaar zijn, wordt geen subsidie verstrekt,

ook al passen deze prima in het gemeentelijk beleid. De recent geactualiseerde subsidieregels (nieuwe Algemene subsidieverordening (ASV) en twee nieuwe subsidieregelingen (Sociaal domein en Sport)) gaan niet specifiek in op het subsidiëren van accommodatie- of huurkosten. Subsidies zijn bedoeld als bijdrage in de onkosten van activiteiten. Vrijwel altijd maken accommodatie- of huurkosten daar onderdeel van uit. Dat is op dit moment ook de enige weg - ook in de nieuwe ASV en subsidieregelingen - waarlangs accommodatie- of huurkosten worden (mee)gesubsidieerd.

Naast het verstrekken van subsidies biedt de gemeente voor diverse activiteiten ook accommodatie aan. Omtrent het door de gemeente beschikbaar stellen van maatschappelijk vastgoed is het een en ander vastgelegd in de Kadernota Vastgoed 2020-2023. Uitgangspunt is dat voortaan vanuit het inhoudelijke beleid, dus bijvoorbeeld vanuit het cultuur-, sport- of recreatiebeleid, de behoeftestelling aan gemeentelijk vastgoed moet worden aangegeven.

Naast het nieuwe huurprijsbeleid voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed, zal ook huisvestingssubsidiebeleid moeten worden opgesteld. Dit laatste wordt noodzakelijk omdat in dit nieuwe huurtarievenbeleid voor diverse sectoren voortaan marktconforme of (meer) kostendekkende huurtarieven gaan gelden. Voor diverse huurders zal dit leiden tot een substantiële huurverhoging, die zij niet kunnen betalen. De oplossing daarvoor is compensatie via subsidie.

Er komt een nieuwe, afzonderlijke subsidieregeling voor huisvestingskosten gemeentelijke accommodaties. Langs deze lijn kunnen straks maatschappelijke organisaties worden gesteund, die door de nieuwe, marktconforme of kostendekkende huurtarieven een subsidie nodig hebben om financieel te kunnen overleven. De dekking voor deze huisvestingssubsidie komt 1 op 1 uit de verhoogde huuropbrengsten.

De gevolgen van dit gewijzigde huurprijsbeleid worden hiermee transparant in beeld gebracht. Voor zover er bij de betreffende huurder reeds sprake is van een activiteitensubsidie, wordt na drie jaar de aparte huisvestingssubsidie geïntegreerd in de activiteitensubsidie.

Aan de hand van dit kader zal het college nadere regels voor huisvestingssubsidie opstellen en uitvoeren.

Door deze huisvestingssubsidie ontstaat een verschuiving van de oude situatie met subsidie middels het object (verlaagde huren) beheerd door 'Vastgoed', naar subsidie door een inhoudelijke vakafdeling middels de formele subsidieregelingen.

De uitgangspunten uit dit hoofdstuk samengevat:

- » *De gemeente stelt een huisvestingssubsidie gemeentelijke accommodaties in, volgens de kaders in deze nota benoemd.*
- » *Voor de huurders die in aanmerking komen voor een huisvestingssubsidie verloopt het invoeren van het nieuwe huurprijsbeleid kostenneutraal.*

4 Toepassing en inwerkingtreding

Voor de toepassing en inwerkingtreding wordt dezelfde regels aangehouden als in de Nota grondprijsbeleid. Dit leidt, vertaald naar de Nota huurprijsbeleid, tot de volgende regels.

Toepassing:

De nieuwe wijze van huurprijsbepaling wordt toegepast op nieuwe verhuringen. Bestaande overeenkomsten en afspraken bij lopende onderhandelingen blijven zoals ze golden vóór de vaststelling van het voorliggende beleid. Een nieuwe verhuring betreft nieuwe huurders, maar ook huidige huurders. Indien een contract met een huidige huurder afloopt en/of verlengd kan worden, breekt het moment aan om met een huidige huurder over te gaan op het nieuwe huurprijsbeleid. Hetzelfde geldt wanneer een contract tussentijds wordt herzien, ook dan wordt overgegaan naar het nieuwe huurprijsbeleid.

Inwerkingtreding:

De Nota huurprijsbeleid treedt in werking met ingang van 8 dagen nadat de gemeenteraad de Nota huurprijsbeleid heeft vastgesteld.

De uitgangspunten uit dit hoofdstuk samengevat:

- *De Nota huurprijsbeleid treedt in werking met ingang van 8 dagen nadat de gemeenteraad de Nota huurprijsbeleid heeft vastgesteld.*
- *De nieuwe wijze van huurprijsbepaling wordt toegepast op nieuwe verhuringen. Bestaande overeenkomsten en afspraken bij lopende onderhandelingen blijven zoals ze golden vóór de vaststelling van het voorliggende beleid en worden geharmoniseerd met het huurprijzenbeleid op een moment dat de overeenkomst dit toestaat.*

Bijlagen

1 Begrippen

- De diverse vormen van uitgifte (verhuur, erfpacht, opstal en gebruik om niet) worden in deze Nota huurprijsbeleid veelal onder de verzamelnaam 'verhuur' aangeduid.
- De vergoedingen die de gemeente voor de diverse vormen van uitgifte ontvangt, worden in deze Nota huurprijsbeleid veelal onder de verzamelnaam 'huurprijs' aangeduid.
- Onder huurprijsbeleid wordt verstaan: beleid van wijze van bepaling huurprijzen per deelportefeuille van het gemeentelijk vastgoed. Toepasbaar op individuele objecten en units.

2 Systemen van huurprijzen

2.1 Marktconform

Het systeem van marktconform houdt in: De huurprijs waartegen een object, met in acht name van de technische staat en de bestemming volgens het bestemmingsplan, aan een bereidwillige huurder kan worden verhuurd in een zakelijke transactie.

De vijf meest voorkomende methoden om tot een marktconforme prijs te komen zijn:

1. Taxeren
2. Grondprijzenbeleid
3. Kostprijs
4. Vergelijkende methode (bijv. met Funda in Business)
5. WOZ-waarde gerelateerd.

Voor een object met een bestemming 'maatschappelijk' kan een marktconforme huurprijs worden bepaald middels bijvoorbeeld een taxatie. Als het een waarde heeft, kan deze waarde worden bepaald.

2.2 Marktgerelateerd

Het systeem van een marktgerelateerd huur houdt in, dat wordt uitgegaan van een percentage van de marktconforme huur. Niet de gehele marktconforme huur wordt in rekening wordt gebracht, maar een gedeelte. Voorbeeld: de huur wordt bepaald op 25% van de marktconforme huur. De rest is dus objectsubsidie. Hiervoor wordt gekozen indien het wel mogelijk is om een marktconforme huur te bepalen, maar de draagkracht van bepaalde huurders de doorrekening ervan niet mogelijk maakt. De voorkeur gaat echter uit naar volledige doorberekening van de marktconforme huur en compensatie door subsidie.

2.3 Kostprijs

Er zijn diverse methoden om een kostprijs te berekenen. In het kader van de Nota huurprijsbeleid wordt uitgegaan van de volgende methode, waarbij de volgende aspecten worden meegenomen:

- Nieuwprijs elementen
- Liquiditeitsplanning met: initiële investering, beheerkosten, dagelijks onderhoud (DO), contractonderhoud (CO), planmatig onderhoud (PO), meerjaren investeringsprogramma (MIP) over 20-30 jaar
- Kostprijsberekening o.b.v. contante waarde van de liquiditeitsplanning
- Daarvan het percentage bepalen dat gedekt dient te worden door huurinkomsten
- Huurprijzen bepalen op basis van kostprijs
- De huurprijzen gewoon indexeren.
- Jaarlijks berekende kostendekkendheid vergelijken met werkelijke huurinkomsten
- Nu kunnen herinvesteringen worden gedaan binnen dit systeem.

Deze kostprijsmethode is een nuancering ten opzichte van de methode die in de Nota grondprijsbeleid wordt benoemd.

2.4 Kostenreductie / opbrengstmaximalisatie

Het systeem van kostenreductie / opbrengstmaximalisatie houdt in dat gekeken wordt hoe het vastgoed in een tijdelijke situatie zo voordelig mogelijk kan worden beheerd, zowel aan de kosten- als opbrengstenkant. Het doel van het vastgoed is niet het gebruik zelf, maar het tijdelijk beheren, totdat het vastgoed kan worden aangewend voor het doel waarvoor het in eigendom is (bijvoorbeeld de herstructurering van een weg). In de tussentijd wordt het vastgoed zo kosten efficiënt mogelijk beheerd. Verhuur vindt plaats tegen een marktconform tarief met in acht name van de bestemming en de tijdelijkheid, zodat dit niet tot ongewenste objectsubsidie leidt van de (tijdelijke) huurder. Dit betreft de portefeuille tijdelijk of af te stoten vastgoed. Dit is maatwerk.

3 Bronnen

1. Nota Grondbeleid 2019-2022 (OD/2019/265744). Door de raad vastgesteld op 25 april 2019 (Z/2019/285191, BIRB/2019/2814).

2. Nota Grondprijsbeleid 2019-2022 (OD/2019/265599). Door de raad vastgesteld op 25 april 2019 (Z/2019/285194, BIRB/2019/2812).
3. Beleidsregel grondprijzenbrief 2019, BIC/2019/18121, 19 maart 2019.
4. Het afwegingkader van de Kadernota vastgoed 2020-2023 (D/2019/178519). Door de raad vastgesteld op 19 december 2019 (Z/2019/305247, BIRB/2019/2880).
5. Besluit van algemeen belang in het kader van de Wet markt en overheid. De raad heeft op 26 juni 2014 het volgende besluit genomen (BIRB/2014/2246). "De economische activiteiten betreffende de levering van niet-commerciële producten en diensten met een maatschappelijke functie, alsmede de verhuur / het ingebruikgeven van niet-commercieel vastgoed met een maatschappelijke functie aan te merken als economische activiteiten van algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 25h, vijfde lid van de Mededingingswet."
6. Mededingingswet, artikel 25h, lid 5: "Dit hoofdstuk is niet van toepassing op economische activiteiten en op een bevoordeling als bedoeld in artikel 25j, welke plaatsvinden respectievelijk plaatsvindt in het algemeen belang" <https://wetten.overheid.nl/BWBR0008691/2019-01-01>
7. Begroting 2020-2023. Deel 3, paragraaf C Onderhoud kapitaalgoederen, punt 5. Accommodaties.