

Huurbeleid vastgoed

Samenvatting

In 2021 is de Nota Vastgoed binnen onze gemeente West Betuwe vastgesteld. Deze nota vormt de basis voor een drietal vervolgnota's, waaronder het opstellen en vaststellen van een Huurbeleid vastgoed.

Het uitgangspunt van het huurbeleid is dat de gemeente voor het maatschappelijk vastgoed een kostprijsdekkende huur berekent. Een eventuele subsidie voor deze huur wordt vanuit de beleidseenheid maatschappelijke ontwikkeling bekostigd en gebudgetteerd. Voor het niet-maatschappelijk vastgoed brengt de gemeente een marktconforme huur in rekening.

De voorliggende nota heeft betrekking op dat vastgoed dat door het Team Vastgoed en Grond wordt beheerd. Grondenprijzen en erfpachtcanons vallen buiten de reikwijdte van dit beleid. Het beleidsdocument is voor interne doeleinden bedoeld en dient als richtlijn voor onze verhueringen.

De gemeente West-Betuwe heeft in haar integrale accommodatieplan (IAP) aangegeven dat het gemeentelijk vastgoed, waar mogelijk, minimaal kostprijsdekkend wordt geëxploiteerd. Nieuwe contracten worden gelijk op basis van kostprijsdekkende huur opgesteld. De gemeente hanteert de kostprijsdekkende huur als de basis voor alle huurcontracten met gemeentelijke diensten en maatschappelijke instellingen per 2030. Het verhuren van objecten aan commerciële organisaties of overige gebruikers gebeurt in principe niet (enkele uitzonderingen daargelaten). Indien sprake is van verhuur aan een overige doelgroep, dan wordt een marktconforme huur in rekening gebracht.

De vaststelling van de kostprijsdekkende huurprijs voor gemeentelijk vastgoed verhuurd aan doelgroepen van beleid, vindt onafhankelijk van (bestaande) subsidiëring plaats. Het aangaan van een huurovereenkomst met de gemeente staat los van het al dan niet verkrijgen van subsidie en is geen vanzelfsprekendheid. De huurprijs moet een rechtvaardige weerspiegeling zijn van de uitgaven in de tijd welke verbonden zijn aan het verhuren van het vastgoed. Stimuleren van de beleidsactiviteit wordt bewerkstelligd door subsidiering van de activiteit via de beleidsvelden te laten verlopen en niet via een lage of geen vergoeding voor het gebruik maken van de faciliteit (het vastgoed). Met deze transparante werkwijze bepaalt het beleidsveld wie er subsidie krijgt. Hiermee zijn de rollen tussen beleidsveld (verantwoordelijk voor de vraag) en de vastgoedafdeling (verantwoordelijk voor het aanbod) beter gescheiden.

De gemeente hanteert één methodiek voor het vaststellen van de huurprijs voor alle typen vastgoed. Dit borgt de uniformiteit en het streven om met een huurprijsbepalingssystematiek te werken waarmee de huurprijs in vergelijkbare gevallen op dezelfde manier wordt berekend: de gemeente kiest voor de Discounted Cashflow-methode (DCF), in combinatie met de WOZ-waarde als aanvangswaarde. Bij de Discounted Cashflow-methode wordt de huur op basis van (een inschatting van) alle object gerelateerde toekomstige kasstromen (inkomsten en uitgaven) vastgesteld. De combinatie van de DCF-methode en WOZ-waarde maakt dat de kostprijsdekkende huur het beste aansluit bij de daadwerkelijke waarde van het vastgoed. Huurders betalen een prijs die aansluit bij de kwaliteit van het vastgoed en waarbij gelijkheid tussen gebruikers wordt gewaarborgd.

Voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur, worden diverse uitgangspunten en (standaard) parameters/ inputvariabelen gehanteerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van specifieke object gebonden uitgaven en waarden, van gemeentelijke ervaringscijfers of benchmarkgegevens/ kengetallen.

Afwijken van het huurbeleid kan plaatsvinden wanneer een (algemeen) maatschappelijk belang dat vereist, wanneer hier een motivatie aan ten grondslag ligt of wanneer daar een college besluit aan ten grondslag ligt.

Gelet op de bestaande contractuele afspraken en verwachtingen van gebruikers van het gemeentelijk vastgoed is het niet mogelijk om kostprijsdekkende huur gelijk over alle vastgoedobjecten toe te passen. De gemeente hanteert een ingroeiperiode tot 2030. Als een huurcontract afloopt, of indien mogelijk al eerder, stelt Team Vastgoed en Grond op basis van de eerdergenoemde uitgangspunten en parameters het gewenste huurbedrag (kostprijsdekkend) vast. Het eventuele negatieve verschil tussen de kostprijsdekkende huur en de (huidig) betaalde huur is de zogenaamde onrendabele top. De onrendabele top, die niet via de huur in rekening wordt gebracht komt ten goede aan een afnemer en is dus een vorm van begunstiging. Daarover zal de gemeente dan ook een subsidiebesluit moeten nemen.

Randvoorwaardelijk voor het realiseren van de acties om tot de gewenste samenstelling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille te komen, zijn de wet Mark & Overheid en het Didam Arrest.

- De wet Markt & Overheid is ingevoerd om een gelijk speelveld tussen overheidsorganisaties en marktpartijen te bevorderen.
- In het Didam-arrest van 26 november 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheidsorganen bij de verkoop/ verhuur van onroerende zaken op grond van het gelijkheidsbeginsel gelegenheid moeten bieden aan potentiële gegadigden om mee te dingen.

In de uitvoering van het huurbeleid zal de gemeente rekening moeten houden met de beperkingen die deze wet/ dit arrest met zich meebrengt.

Voor het realiseren van het voorliggende huurbeleid, zijn de meerdere acties noodzakelijk.

Ten aanzien van het implementeren van de kostprijsdekkende huur:

- Het vaststellen van de (financiële) uitgangspunten voor het berekenen van de kostprijsdekkende huur.
- Het opstellen van een transitieplanning waarin wordt aangegeven welke huurcontracten wanneer in aanmerking komen om voor 2030 om te zetten naar kostprijsdekkend (inclusief versneld inplannen van partijen waarbij pas na 2030 sprake zou zijn van een natuurlijk transitiemoment).
- Per huurobject de kostprijsdekkende huren berekenen en vergelijken met de huidige huurprijzen.
- Het aangaan van gesprekken met huurders inzake de transitie naar kostprijsdekkende huur, inclusief afstemming en betrokkenheid van Maatschappelijke Ontwikkeling.

Ten aanzien van het voldoen aan de gedragsregels uit de Wet M&O en Didam arrest:

- Per huurobject de integrale kosten per object inzichtelijk maken, inclusief een toelichting op welke wijze bepaalde kosten worden toegerekend aan bepaalde huurobjecten.
- Te inventariseren welke economische activiteiten in het algemeen belang worden verricht.
- Het actualiseren van het ABB op basis van het voorliggende huurbeleid zodat de aansluiting is gewaarborgd met de beginselen van Wet M&O en Didam arrest.
- Het implementeren van een standaard stappenplan bij verhuur van maatschappelijk vastgoed, om het gelijkheidsbeginsel te waarborgen.

Ten aanzien van de subsidieverordening:

- Het aanpassen van de subsidieverordening zodat een heldere scheiding mogelijk wordt tussen subsidiestromen (activiteitensubsidies en/ of accommodatiesubsidies) en kostprijsdekkende huurstromen, gebaseerd op een bestuurlijke/juridische grondslag.

1. Inleiding

In 2021 is de Nota Vastgoed binnen onze gemeente West Betuwe vastgesteld. Hierin zijn de doelen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, de rolverdeling rondom vastgoed en de uitvoeringsagenda vastgesteld.

De Nota Vastgoed vormt de basis voor een drietal vervolgnota's, waaronder het opstellen en vaststellen van een Huurbeleid vastgoed. De bestaande objecten zijn nu verhuurd op basis van bestaande huurcontracten die nog opgesteld zijn door de voormalige gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal.

1.1 Huurbeleid vastgoed is een afgeleide van het accommodatieplan

In het Integraal Accommodatieplan 2022 – 2040 zijn de uitgangspunten uit de Nota Vastgoed d.d. 26 januari 2021 nader geconcretiseerd naar beleidsdoelstellingen en uitgangspunten. Het integraal accommodatieplan zet in op een vastgoedbeleid dat doelmatig, betaalbaar en duurzaam is. Onder betaalbaar wordt verstaan:

- Integraal afwegen van kosten en baten ten aanzien van het creëren van maatschappelijke meerwaarde.
- Projectbudgetten kloppen met het ambitieniveau qua verduurzaming.
- Het gemeentelijk vastgoed wordt waar mogelijk minimaal kostprijsdekkend geëxploiteerd.
- Kostprijsdekkende huur is de basis voor huurcontracten met maatschappelijke partijen uiterlijk per 2030.

Het uitgangspunt van het huurbeleid is dat de gemeente voor het maatschappelijk vastgoed een kostprijsdekkende huur berekent. Een eventuele subsidie voor deze huur wordt vanuit de beleidseenheid maatschappelijke ontwikkeling bekostigd¹ en gebudgetteerd. Voor het niet-maatschappelijk vastgoed brengt de gemeente een marktconforme huur in rekening. Voorliggende Uitvoeringsnota is gebaseerd op de volgende kaders:

1) Als onderdeel van een integrale activiteitensubsidie of als separate accommodatiesubsidie.

- Scheiding tussen huur en subsidie (transparantie).
- Een kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed.
- Een marktconforme huur voor commercieel vastgoed.
- De huurprijs mag niet in strijd zijn met de wet Markt en Overheid.

De voorliggende nota heeft betrekking op dat vastgoed dat door het Team Vastgoed en Grond wordt beheerd. Grondenprijzen en erfpachtcanons vallen buiten de reikwijdte van dit beleid.

Het beleidsdocument is voor interne doeleinden bedoeld en dient als richtlijn voor onze verhuringen.

1.2 Rolverdeling college en raad

De verdeling van bevoegd- en verantwoordelijkheden van raad en college liggen vast in wet- en regelgeving. De raad vertegenwoordigt de inwoners, stelt de (financiële) kaders vast en houdt daarop toezicht. Het college is het dagelijks bestuur en zorgt voor de sturing binnen de vastgestelde kaders, om de gestelde doelen te bereiken. Concreet betekent dit ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed dat de raad het beleid en de kaders vaststelt en dat het college binnen deze kaders en haar wettelijke bevoegdheden de dagelijkse gang van zaken rond het vastgoed regelt.

De nota Huurbeleid vastgoed treedt in werking daags na bekendmaking in het Elektronisch Gemeenteblad.

1.3 Doel 'Uitvoeringsnota Huurbeleid'

Het doel van deze Uitvoeringsnota is om beleidskaders verder uit te werken en te vertalen naar een praktische handleiding voor de verhuur van gemeentelijk vastgoed.

Voorliggende Uitvoeringsnota is bedoeld om inzicht te geven in de wijze waarop de gemeente omgaat met haar huurbeleid en binnen welke (financiële) kaders er wordt gehandeld.

2. Kaders Huurbeleid

2.1 Huurprijsbeleid op basis van kostprijsdekking

Het beginsel rechtsgelijkheid is een belangrijk uitgangspunt voor een overheid bij het afsluiten van private contracten zoals een huurcontract. Duidelijkheid en eenduidigheid zijn van belang ten aanzien van de manier waarop de gemeente haar vastgoed beschikbaar stelt en gelijkheid hanteert bij het maken van individuele afspraken met burgers en maatschappelijke instellingen. De huurprijzen voor vastgoed moeten gestoeld zijn op gelijke uitgangspunten en daarmee dan ook voor eenieder gelijk zijn.

Voor het vaststellen van de huurprijs bestaan in principe drie mogelijkheden²:

1. Op basis van een markthuur: Een markthuur wordt bepaald aan de hand van referenties van soortgelijke gebouwen met soortgelijke functies op soortgelijke locaties. *Deze methode is goed bruikbaar voor vastgoed waar voldoende vergelijkingsmateriaal voor handen is, bijvoorbeeld bij woningen, winkels en kantoren. Gemeenten hanteren deze methoden vaak bij verhuur van courant vastgoed³ aan commerciële partijen. De uiteindelijke huurprijs is meestal het resultaat van onderhandeling.*
2. Op basis van een beleids- of normhuur: Een beleids-/normhuur is een beleidsmatig vastgestelde huur volgens een bepaalde norm. Gebruikers met een gelijke functie betalen ongeacht de locatie of het type vastgoed dezelfde huurprijs. *Deze methode wordt gebruikt voor veel voorkomend maatschappelijk vastgoed, zoals scholen, sportaccommodaties, buurthuizen en speeltuinen. De norm kan bepaald worden op basis van (landelijke) benchmarks, of aan de hand van een huur op basis van een standaard gebouw.*
3. Op basis van een kostprijsdekkende huur: De kostprijsdekkende huur wordt vaak gebruikt bij vastgoed waarvoor weinig referenties beschikbaar zijn. *Hierbij bepaalt de eigenaar een huurtarief waarbij alle investerings- en exploitatiekosten worden gedekt. De kostprijsdekkende huur is een huur die tot stand komt door een vastgestelde berekeningswijze. De investering in en de exploitatie van het onroerend goed wordt rendabel volgens vooraf vastgestelde rendementscriteria en gedurende een vooraf vastgestelde exploitatieperiode. Bovendien is er bij het object een relatie met de functie waarvoor het object is ontworpen of aangepast, de locatie van het object en de kwaliteit van het object.*

De gemeente West-Betuwe heeft in haar integrale accommodatieplan aangegeven dat het gemeentelijk vastgoed, waar mogelijk, minimaal kostprijsdekkend wordt geëxploiteerd. De gemeente hanteert de

2) Bron: Bouwstenen voor Sociaal, 'Wat Kost het?' 2015, www.bouwstenen.nl

3) Courant vastgoed betekent dat er sprake is van gewilligheid en het object goed verhuurbaar is. De courantheid is een begrip waarmee (subjectief) tot uitdrukking wordt gebracht, dat er regelmatig vastgoedobjecten uit die categorie worden verhandeld, of waarvoor een gewillige huurmarkt bestaat.

kostprijsdekkende huur als de basis voor huurcontracten met maatschappelijke partijen uiterlijk per 2030. Nieuwe contracten worden gelijk op basis van kostprijsdekkende huur opgesteld.

Bij het vaststellen van de huurprijzen worden de volgende principes gehanteerd:

1. Scheiding tussen huur en subsidie (transparantie)
2. Onderscheid in kostprijsdekkende- en markthuurstuur
3. Transparantie, uniformiteit en zekerheid

2.1.1 Scheiding tussen huur en subsidie (transparantie)

De huurprijs moet een rechtvaardige weerspiegeling zijn van de uitgaven in de tijd welke verbonden zijn aan het verhuren van het vastgoed. Stimuleren van de beleidsactiviteit wordt bewerkstelligd door subsidiering van de activiteit via de beleidsvelden te laten verlopen en niet via een lage of geen vergoeding voor het gebruik maken van de faciliteit (het vastgoed).

Met deze transparante werkwijze bepaalt het beleidsveld wie er subsidie krijgt. Hiermee zijn de rollen tussen beleidsveld (verantwoordelijk voor de vraag) en de vastgoedafdeling (verantwoordelijk voor het aanbod) beter gescheiden.

2.1.2 Onderscheid in kostprijsdekkende- en markthuurstuur

Binnen het huurprijsbeleid wordt er onderscheid gemaakt in twee type gebruikers:

- Een organisatie (vereniging/ stichting) komt in aanmerking als een maatschappelijke gebruiker, als de activiteiten door de gemeente geformuleerde (maatschappelijke) beleidsdoelen dienen. Hierbij valt te denken aan welzijn, onderwijs, cultuur, sport, etc. Het is aan de verschillende beleidsvelden om te definiëren welke partijen zij aanmerken als maatschappelijke gebruikers.
- Gebruikers die niet door een beleidsveld worden aangemerkt als maatschappelijk, worden beschouwd als commerciële of overige gebruikers.

Het verhuren van objecten aan commerciële organisaties of overige gebruikers gebeurt in principe niet. Hier wordt een uitzondering op worden gemaakt in het geval van een MFC (meerdere gebruikers), bij tijdelijke verhuur of in het geval van vastgoed met een beeldbepalend (historische) waarde. Per situatie wordt een marktconforme huurprijs vastgesteld door een externe taxateur. Indien de kostprijsdekkende huur hoger is dan de markthuurstuur, moet een specifieke afweging worden gemaakt in hoeverre hier sprake moet zijn van het aangaan van een huurrelatie daar dit zal leiden tot een negatieve exploitatie.

2.1.3 Transparantie, uniformiteit en zekerheid

De gemeente wil dat het duidelijk en inzichtelijk is op basis van welke gegevens de huurprijs bepaald is. Vanuit de Wet Markt en Overheid heeft de gemeente in basis de plicht dat de integrale kosten moeten worden doorberekend. Dit betekent dat wordt vastgesteld welke soorten uitgaven onderdeel zijn van de exploitatie van het vastgoed(object) en worden meegenomen in de berekening. Daarmee gaat verkapte subsidie ook tot een verleden behoren en worden kosten begrotingstechnisch en praktisch zuiver aan vastgoedobjecten toegerekend.

Daarbij streeft de gemeente ook aan het scheiden van de eigenaars- en de gebruikersuitgaven.

- Uitgaven die betrekking hebben op het object gebouw (zoals beheer en onderhoud, onroerende-zaakbelasting, rioolheffing eigenaarsdeel, waterschapshellingen etc.) worden door de gemeente als eigenaar gedragen en meegenomen in de kostprijsdekkende huurbepaling.
- Uitgaven die betrekking hebben op het gebruik (energie, schoonmaak, de afvalstoffenheffing, de zuiveringsheffing, rioolheffing gebruikersdeel, etc.) worden door de gebruiker gedragen⁴ en niet meegenomen in de kostprijsdekkende huurbepaling.

Ten behoeve van de uniformiteit is het streven om met een huurprijsbepalingssystematiek te werken waarmee de huurprijs in vergelijkbare gevallen op dezelfde manier wordt berekend. Dit wordt bewerkstelligd door het hanteren van één methodiek voor het vaststellen van de huurprijs voor alle typen vastgoed van de gemeente.

Het aangaan van een huurovereenkomst betreft veelal een meerjarenverplichting tussen partijen. De gemeente wil dat de huurprijzen in de tijd niet sterkt fluctueren. Dit geeft huurders de zekerheid, en dus ook voorspelbaarheid, over de uitgaven over een langere periode. Dit stelt partijen in de gelegenheid om financiële continuïteit te waarborgen.

In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de berekeningswijze van de kostprijsdekkende huur.

4) De gebruiker draagt deze uitgaven zelf of worden eventueel verrekend door middel van servicekosten.

2.2 Gelijk speelveld Markt en Overheid en Didam arrest ⁵

Het borgen van een gelijk speelveld bij maatschappelijk vastgoed is geborgd in de wet Markt & Overheid en het Didam arrest.

2.2.1 Wet Markt en Overheid

De wet Markt & Overheid (hierna: "Wet M&O") is ingevoerd om een gelijk speelveld tussen overheidsorganisaties en marktpartijen te bevorderen. De Wet M&O is van toepassing indien een overheid (bestuursorgaan in de zin van de Algemene wet bestuursrecht) een economische activiteit verricht. Volgens vaste jurisprudentie is een economische activiteit "elke activiteit die bestaat uit het aanbieden van goederen en diensten op een bepaalde markt". Een leidend beginsel in de Europese jurisprudentie is daarbij de vraag of het gaat om activiteiten die ook door particuliere ondernemingen op een markt en in concurrentie kunnen worden verricht. De aard van de activiteit is daarbij bepalend. Indien een overheid overheidsgezag uitoefent die bij of krachtens de wet aan een overheidsorgaan is opgedragen, is géén sprake van een economische activiteit.

Volgens de Handreiking Markt en Overheid wordt de verhuur van ruimten in overheidsvastgoed aangemerkt als een economische activiteit. De Wet M&O is niet van toepassing indien sprake is van een ABB of van staatssteun.

Bij het verhuren van objecten is het gebod tot integrale kostendoorberekening voornamelijk van belang. De huurprijs die overheden vragen, mag niet lager zijn dan de integrale kostprijs. De Wet M&O geeft zelf geen regels over de wijze waarop overheden de integrale kosten dienen te berekenen. Volgens het Besluit Markt en Overheid dient een overheid steeds dezelfde methode te kiezen, zodat de objectief te rechtvaardigen bedrijfseconomische principes consequent worden toegepast.

In het Besluit Markt en Overheid staat dat in ieder geval de volgende kosten vallen onder "integrale kosten", die dienen te worden doorberekend:

- Operationele kosten;
- Afschrijvings- en onderhoudskosten;
- Vermogenskosten.

De overheid is niet gehouden om de volgende kosten door te berekenen:

- Kosten van beleidsvoorbereiding en inspraak;
- Kosten van toezicht en handhaving;
- Kosten van bezwaar en beroep.

De in een ABB aangewezen economische activiteiten zijn vrijgesteld van de mededingingsregels uit de wet M&O. De in dit verband belangrijkste uitzondering betreft de verplichting van overheden ten minste de integrale kosten van een dienst of product in rekening te brengen. Waarbij de verhuur van vastgoed normaal dus de integrale kosten in de huurprijs moeten worden doorberekend, is dat niet het geval indien de verhuur plaatsvindt ten behoeve van een (aangewezen) economische activiteit die plaatsvindt in het algemeen belang.

Het is in de eerste plaats aan de (lokale) politiek is om te bepalen welke economische activiteiten in het algemeen belang worden geacht. Zo'n algemeen belang is er niet als het aanbieden van de economische activiteit beneden de kostprijs niet nodig is om het nagestreefde algemeen belang te dienen. Bijvoorbeeld als niet aannemelijk is dat marktpartijen met hun aanbod en de door hen gehanteerde voorwaarden dat belang niet kunnen dienen. Daarvoor is dus voor elke vrij te stellen activiteit een onderzoek naar de relevante feiten noodzakelijk.

Vervolgens moet de toepassing van de bevoegdheid van het nemen van een ABB per activiteit gemotiveerd worden. Daarbij is onder meer van betekenis of in het ABB een prijsstelling is opgenomen die ertoe leidt dat enerzijds het beoogde effect daadwerkelijk wordt bereikt en anderzijds het nadeel voor de betrokken onderneming(en) zoveel mogelijk wordt beperkt. Ook de termijn waarvoor het ABB geldt en zelfs – indien noodzakelijk – het aanbieden van compensatie voor nadeel dat redelijkerwijs niet ten laste van een betrokken onderneming(en) kan onderdeel uitmaken van die motivering.

De gemeente West Betuwe kiest voor het toepassen van een kostprijsdekkende huur (zie paragraaf 2.1) en geeft daarmee mede invulling aan de wet M&O om de "integrale kosten" in rekening te brengen.

⁵) Deze paragraaf is gebaseerd op een memo van Poelman Van den Broek Advocaten, juli 2022.

2.2.2 Didam Arrest

Uit het Didam-arrest (Hoge Raad, 26 november 2021) volgt dat een overheidslichaam zich ook in privaatrechtelijke verhoudingen op grond van de wet moet houden aan geschreven en ongeschreven regels van het publiekrecht, zoals bijvoorbeeld het gelijkheidsbeginsel.

Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen of verhuren, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Indien er meerdere gegadigden zijn, dan zal het overheidslichaam een selectieprocedure moeten doorlopen.

De selectieprocedure hoeft niet te worden doorlopen indien al vaststaat dat er maar één serieuze gegadigde is voor het kopen van de desbetreffende grond. Het voornemen tot verkoop moet dan wel tijdig voorafgaand aan de koop bekend worden gemaakt bij eenieder. Daarnaast dient te worden gemotiveerd waarom slechts sprake is van slechts één serieuze gegadigde.

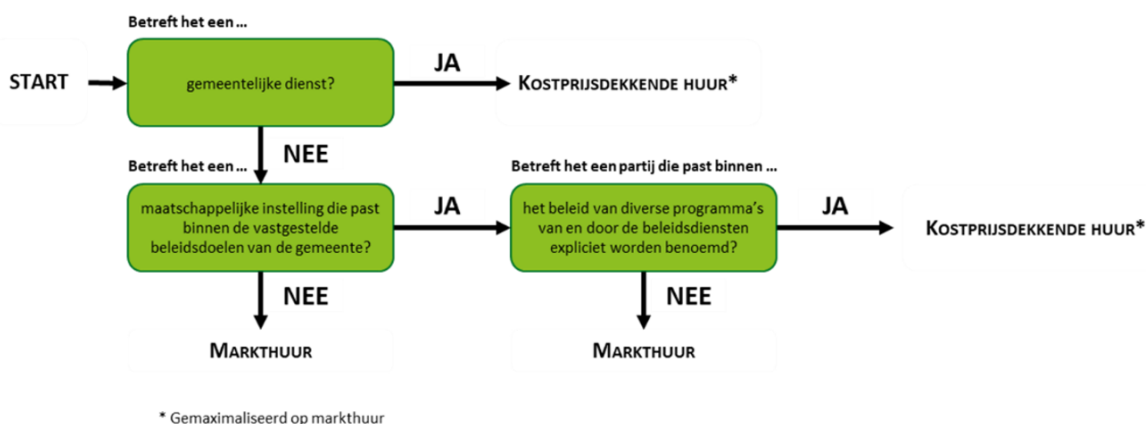
De gemeente West Betuwe zal bij het toewijzen van een gebouw een standaard stappenplan volgen waarbij rekening is gehouden met de impact van het Didam arrest.

2.3 Doelgroepen benadering

De gemeente West Betuwe hanteert een kostprijsdekkende huur voor doelgroepen van beleid (passend binnen de kerntaken) van de gemeente West Betuwe. Onder doelgroepen van beleid worden verstaan:

1. De gemeentelijke diensten.
2. Maatschappelijke instellingen die:
 - passen binnen de vastgestelde beleidsdoelen van de gemeente West Betuwe én,
 - in het beleid van de diverse programma's van en door de beleidsdiensten expliciet worden benoemd.

Indien sprake is van verhuur aan een overige doelgroep, dan wordt een marktconforme huur in rekening gebracht.



Figuur 1: Beslisboom kostprijsdekkende huur

2.4 All-in huur en verhuur per tijdseenheid

De gemeente West Betuwe streeft naar transparantie, uniformiteit en zekerheid. In dit kader kiest de gemeente voor het scheiden van de eigenaars- en de gebruikersuitgaven (zie paragraaf 2.1.3). Dit betekent dat de gemeente geen all-in huurcontracten zal afsluiten, waarbij de huurder één totaalbedrag betaalt voor het gebouw en het gebruik.

Daarnaast verhuurt de gemeente haar vastgoed als (geheel)object, en niet voor specifieke tijdeenheden (bijvoorbeeld een of meerder dagen per maand, enkele uren per week). In deze gevallen zal de gemeente het vastgoed verhuren aan een maatschappelijke organisatie, die zorg draagt voor de verhuur per dag/ uur⁶.

6) De gymzalen vormen hier momenteel een uitzondering op.

2.5 Verkoop of leegstand

Als er sprake is van mogelijke verkoop van vastgoed (en er geen huurder meer aanwezig is), of er nog geen duidelijkheid is over de toekomst van het vastgoed wordt er minimaal leegstandsbeheer toegepast, zowel kostprijsdekkend als markthuur.

2.6 Kostprijsdekkende huur hoger dan marktconforme huur

In sommige gevallen kan de (berekende) kostprijsdekkende huur hoger zijn dan de marktconforme huur. We maken onderscheid tussen courant en incourant vastgoed en gaan hier als volgt mee om:

- a) Bij courant vastgoed gelden de volgende uitgangspunten:
- De kostprijsdekkende huur mag niet hoger zijn dan de marktconforme huur. Indien de kostprijsdekkende huur aantoonbaar hoger is dan de marktconforme huur bestaan er een aantal keuzemogelijkheden:
 - o De marktconforme huur blijft het maximum, de rest wordt als onrendabel beschouwd en niet in rekening gebracht bij de huurder.
 - o Het Team Vastgoed en Grond kan de potentiële huurder adviseren om een ander pand uit de portefeuille van Team Vastgoed en Grond af te nemen of om een pand te huren bij een marktpartij.
 - Wanneer een het object leeg komt te staan wordt het pand openbaar verhuurd of afgestoten.
- b) Bij incourante vastgoed geldt het volgende uitgangspunt:
- Het incourant vastgoed betreft het vastgoed wat specifiek gebouwd is voor zijn of haar functie, waardoor vergelijking met de markt niet mogelijk/ representatief is.
 - Zonder de beleidsdoelstelling van de gemeente zou het vastgoedobject niet tot stand zijn gekomen onder de condities en kwaliteitsniveau zoals dit is gerealiseerd. Er is daardoor geen reële marktconforme huur vast te stellen.

Voor beide situaties geldt dat het vastgoed met een specifieke functie betreft en er geen relatie mogelijk is met een marktconforme huur omdat er geen sprake is van marktwerking. Kostprijsdekkende huur is daardoor leidend.

2.7 Relatie huurprijsbeleid en subsidiebeleid

De vaststelling van de kostprijsdekkende huurprijs voor gemeentelijk vastgoed verhuurd aan doelgroepen van beleid, vindt onafhankelijk van (bestaande) subsidiëring plaats.

Het aangaan van een huurovereenkomst met de gemeente staat los van het al dan niet verkrijgen van subsidie en is geen vanzelfsprekendheid. Het sluiten van een huurovereenkomst met de gemeente is een eigen en zelfstandige verantwoordelijkheid van de huurder.

Het team Vastgoed en Grond verleent geen subsidie. De uitvoering van het subsidiebeleid van de gemeente West Betuwe is een verantwoordelijkheid van de subsidie verlenende beleidseenheden. De subsidie betreft een activiteitsubsidie waarbij het aan de beleidsvelden is of dit in- of exclusief een accommodatiedeel (/accommodatiesubsidie) is.

Wanneer huurders van maatschappelijk vastgoed die vallen binnen de doelgroep van de gemeente West Betuwe de kostprijsdekkende huur niet kunnen opbrengen, kan de beleidseenheid accommodatiesubsidie verlenen om de huisvesting te kunnen bekostigen⁷. De beleidseenheden stellen zelf richtlijnen op voor het subsidiebeleid in relatie tot accommodatie/huisvesting.

3. Berekeningswijze huur

3.1 Kostprijsdekkende huur

3.1.1 Methodiek voor kostprijsdekkende huur

De kostprijsdekkende huur kan op twee manieren worden bepaald: De Discounted Cashflow-methode (DCF) of de kapitaallastenmethoden (K-methode).

- De Discounted Cashflow (DCF)- methode is een methode door initieel door de vastgoedmarkt en in toenemende mate door steeds meer gemeenten wordt gehanteerd. Bij deze methode wordt de huur op basis van alle toekomstige kasstromen (inkomsten en uitgaven) vastgesteld. Hierbij kan zowel de WOZ-waarde als de boekwaarde van objecten worden aangehouden als aanvangswaarde (Figuur 1). Kijken naar de WOZ-waarde heeft als voordeel dat het transparant is, kwaliteit representeert en onafhankelijk vastgesteld wordt terwijl het aanhouden van de boekwaarde direct

7) De huidige subsidieverordening moet worden aangepast om invulling te geven aan dit beleidsvoornemen.

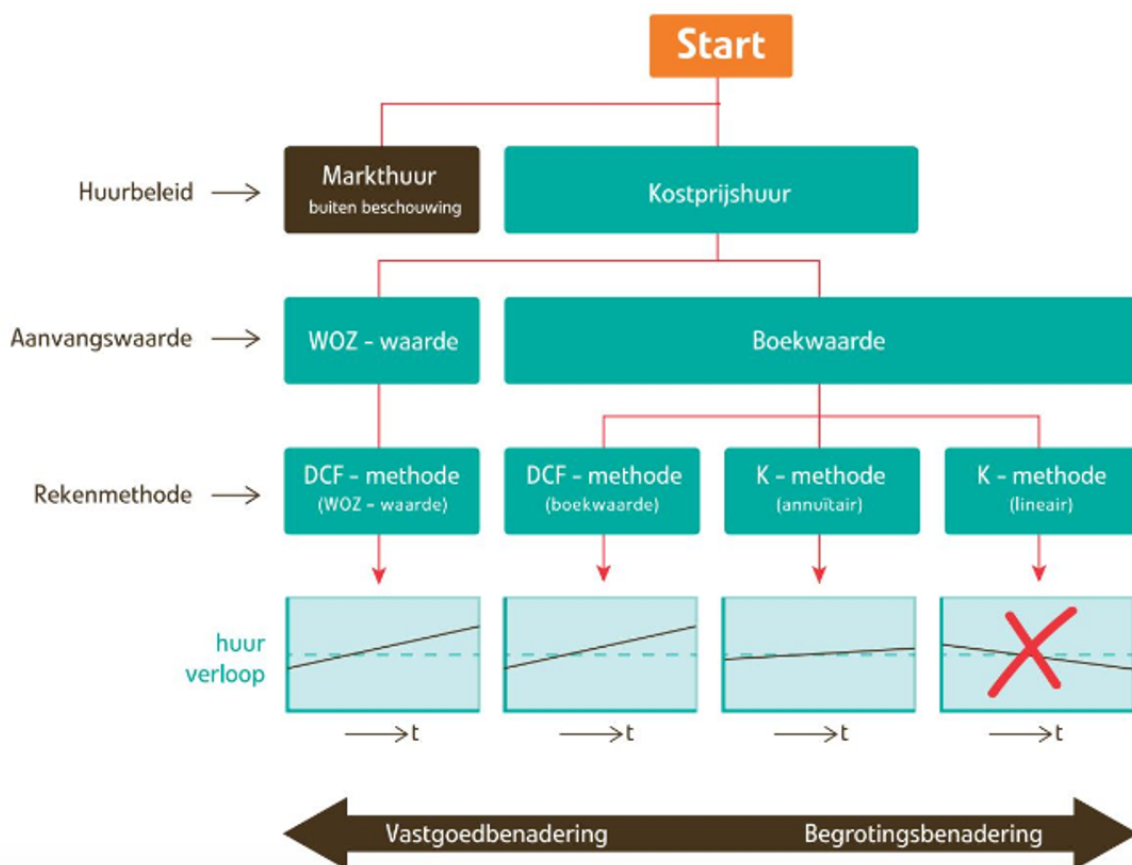
aansluit bij de gemeentelijke administratie. Het nadeel van de DCF-methode is dat wordt gerekend met toekomstige huurverhogingen en dat (boekhoudkundige) aanvangsverliezen wellicht niet terugverdiend kunnen worden.

- De kapitaallastmethode: De kostprijsdekkende huur wordt berekend per jaarschijf en is een opsomming van de optredende kosten. Deze kosten zijn een optelling van de exploitatiekosten en kapitaallasten in de vorm van rente en afschrijving. Bij deze methode wordt de boekwaarde als aanvangswaarde aangehouden (Figuur 1). De voordelen van de kapitaallastenmethode zijn het ontbreken van (boekhoudkundige) aanvangsverliezen en het direct aansluiten bij de gemeentelijke administratie. Nadelen zijn wel relatief hoge aanvangshuren en huurverschillen bij objecten van vergelijkbare kwaliteit doordat één object wel en een ander object nog niet volledig is afgeschreven.

Het belangrijkste verschil tussen de methoden is dat bij de DCF-methode de waarde van het vastgoed voor de gebruiker het uitgangspunt vormt, huurprijzen worden geïndexeerd en gestandaardiseerde huurcontracten worden gebruikt. Bij de K-methode is de administratieve gemeentelijke ordening leidend en worden boekwaarde en gemeentelijke afschrijfgeregels centraal gesteld bij het bepalen van de huur.

De Discounted Cashflow (DCF)- methode sluit het beste aan bij de wensen en ambities van de gemeente West Betuwe (zie ook Tabel 1). Elementen die daarbij belangrijk worden geacht zijn:

- DCF-methode resulteert in lagere aanvangshuren dan bij kapitaallastenmethode.
- Eenmalige berekening gedurende looptijd; voorspelbaarheid bij huurder gedurende looptijd.
- Het MJOP wordt integraal meegenomen, gedurende de gehele looptijd.
- Een vastgoedbenadering in combinatie met jaarlijkse indexering CPI-index maakt vergelijking met markt transparanter.
- Huurprijzen zullen in de tijd niet sterkt fluctueren, dit geeft huurders de zekerheid over de uitgaven over een langere periode.



Figuur 2 Keuzediagram voor de bepaling van de kostprijsdekkende huur (Bron: BVS, 2015)

In tabel 1 zijn de voor- en nadelen van beide methoden tegen elkaar uitgezet.

Discounted Cashflow methode	Kapitaallasten methode
------------------------------------	-------------------------------

✓ DCF-methode resulteert in lagere aanvangshuren dan bij kapitaallastenmethode	✓ Ontbreken van (boekhoudkundige) aanvangsverliezen; methodiek sluit direct aan bij gemeentelijke administratie
✓ Eenmalige berekening gedurende looptijd; voorspelbaarheid bij huurder gedurende looptijd	✓ Beschikbaarheid van gegevens (boekwaarde/ afschrijvingen)
✓ Courantheid, flexibiliteit en (rest)waarde van object/grond worden meegenomen in (lagere) huurprijs	✗ Relatief hoge aanvangshuren
✓ MJOP wordt integraal meegenomen ✓ Jaarlijkse indexering CPI-index maakt vergelijking met markt transparanter	✗ Relatief grote huurverschillen die kunnen ontstaan bij objecten van een vergelijkbare kwaliteit (verschillende boekwaarden)
✓ Renterisico door verwachte inflatie wordt deels gedekt door indexering conform CPI-index	✗ MJOP (gedeeltelijk) niet integraal meegenomen; verrekening bij activatie.
✓ Huren zijn beter vergelijkbaar met aanbod op markt, deze gaat ook uit van vastgoed-benadering en jaarlijkse indexatie	✗ Jaarlijkse fluctuaties in huursom mogelijk, zeer beperkte voorspelbaarheid bij huurder gedurende looptijd
✗ Er wordt met toekomstige huurverhogingen gerekend. Onzeker of (boekhoudkundige) aanvangsverliezen daadwerkelijk worden terugverdiend	✗ Bij lineaire afschrijving is er sprake van een dalende kostprijsuur
✗ Inputvariabele gewenst die niet in boekhouding zijn opgenomen (beleid/ beschikbaarheid?)	✗ Niet geschikt bij toepassing van de componentenmethode of lineaire afschrijving

Tabel 1 DCF-methode versus K-methode (Bron: BVS, 2015, aangevuld vanuit Team Vastgoed en grond)

3.1.2 Aanvangswaarde

Een belangrijke parameter van een kostprijsberekening is de aanvangswaarde.

Bij een nieuw gemeentelijk object is de aanvangswaarde geen punt van discussie en worden de stichtingskosten of de aankoopprijs als aanvangswaarde opgevoerd. In het geval van bestaand vastgoed is de aanvangswaarde lastiger vast te stellen. In Figuur 1 zijn twee opties weergegeven: de WOZ-waarde of de boekwaarde

- De WOZ-waarde is gebaseerd op taxatiegrondslagen en sluit daarmee beter aan bij de economische waarde van het object⁸.
- De boekwaarde sluit aan bij de gemeenteadministratie en is gebaseerd op richtlijnen van de jaarverslaglegging.

Indien er op een object relatief veel/ weinig is afgeschreven⁹, kan er in het geval van de boekwaarde sprake zijn van een disproportioneel verschil met de economische waarde van het object. Dat geldt zeker voor wat oudere gebouwen waar het verschil tussen WOZ-waarde en boekwaarde groot kan zijn of waar geen boekwaarde beschikbaar (of € 0) is.

Voor het huurbeleid kiest de gemeente voor het hanteren van DCF-methode in combinatie met de WOZ-waarde als aanvangswaarde. Deze combinatie maakt dat de kostprijsdekkende huur het beste aansluit bij de daadwerkelijke waarde van het vastgoed. Huurders betalen een prijs die aansluit bij de kwaliteit van het vastgoed en waarbij gelijkheid tussen gebruikers wordt gewaarborgd.

8) Naast de WOZ-waarde kan ook gebruik worden gemaakt van een actuele marktwaarde op basis van een taxatie. Gebruik van de marktwaarde, is erg arbeidsintensief voor incurant (maatschappelijk) vastgoed waardoor in praktijk veelal de WOZ-waarde wordt gehanteerd.

9) Dit kan het gevolg zijn van grote afboekingen in het verleden, door schenkingen van stichtingen bij aanschaf en/ of door het activeren van gebouw gerelateerde kosten.

3.1.3 Berekeningswijze

De kostprijsdekkende huur wordt berekend op basis van een Excel-model. In deze modelmatige benadering worden alle object gerelateerde inkomsten en uitgaven meegenomen, alsmede ook de aanvangs-/inbrengwaarde en de restwaarde (opstal/ grond).

Het afdelingshoofd van Team Vastgoed en Grond is eindverantwoordelijk voor de kostprijsdekkende huurberekening. De vastgoedadviseur stelt de berekening op. De berekening wordt vervolgens gecontroleerd door de adviseur financiën van afdeling financiën.

Jaarlijks worden de parameters met betrekking tot het kostprijsdekkende huurmodel herijkt. Indien nodig worden waardes geïndexeerd. De vastgoedadviseur past de parameters aan en stemt deze af met de adviseur financiën voor Team Vastgoed en Grond.

Voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur, worden de volgende parameters gehanteerd die gelijk zijn voor de gehele vastgoedportefeuille:

- De interne rekenrente (disconteringspercentage¹⁰).
- De jaarlijkse huurstijging (indexatie van de huur).
- De jaarlijkse stijging van de beheer- en eigendomskosten (indexatie van de exploitatielasten).
- Kosten koper (bijkomende verkoopkosten einde looptijd).
- Waardeontwikkeling van de grond, exclusief opstal.
- BTW, in het geval van een BTW belaste verhuur.
- Frictieleegstand.
- Beheer en exploitatielasten (zijnde jaarlijkse uitgaven voor verzekeringen, heffingen en belastingen, personeelskosten vastgoedbeheerorganisatie).

Voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur, worden de volgende object specifieke parameters gehanteerd:

- Ten aanzien van de (aanvangs)waarde van het object: De WOZ-waarde (incl. peildatum), de grondwaarde.
- Ten aanzien van de oppervlakte: Het bruto vloeroppervlak (m² BVO) en het verhuurbaar vloeroppervlak (m² VVO).
- Ten aanzien van de exploitatieperiode: Het startmoment (waarop de kostprijsdekkende huur ingaat) en het restant van de levensduur van de opstal.
- Ten aanzien van het onderhoud: De meerjaren onderhoudsbegroting (planmatig onderhoud), contract, klein en klachtenonderhoud (correctief onderhoud) en verduurzamingsinvesteringen.

3.1.4 Ervaringscijfers en kengetallen

De te hanteren kengetallen zijn gebaseerd op het volgende:

- Een actueel meerjaren onderhoudsbegroting voor planmatig onderhoud.
- Een actuele WOZ-taxatie voor de aanvangswaarde.
- De grondwaarde op basis van de boekwaarde (ervan uitgaande dat op gronden niet wordt afgeschreven).
- Indexatie van de huur op basis van CPI-consumenten prijsindex (20-jarig gemiddelde).
- Indexatie van de exploitatiekosten op basis van historische bouwkostenindex (20-jarig gemiddelde).
- Een disconteringspercentage gebaseerd op de actuele kapitaalmarktrente voor langlopende leningen (10 jaar en langer), zoals gehanteerd door de BNG en deze voorzien van een risico-opslag van 0,25 %.

Daar waar mogelijk worden exploitatielasten (bijv. correctief) gebaseerd op ervarings-/ historische cijfers van de gemeente. Indien die niet aanwezig of onvoldoende representatief zijn, wordt gebruik gemaakt van (gemeentelijke) benchmarkgegevens.

3.1.5 BTW belaste verhuur

De heffing van BTW gaat uit van een cascadeselsel, waarbij de eindgebruiker de BTW betaalt. De inkoper van een met BTW belast product of dienst koopt het product of de dienst inclusief BTW. Bij doorverkoop van het product, bijvoorbeeld na bewerking, wordt de BTW doorbelast aan de nieuwe verkrijger.

In principe is huur vrijgesteld van BTW, kortom de gemeente draagt geen BTW af over ontvangen huurpenningen. Dit is bij veel gemeentelijke verhuringen het geval. Daarnaast kan worden geopteerd

¹⁰ Een rentepercentage, als (aangenomen) gemiddelde over de beschouwde periode, waartegen de gestelde kasstroom over de periode contant wordt gemaakt naar het aanvangsmoment.

voor belaste verhuur. Daar dienen dan beide partijen mee in te stemmen. Als dat aan de orde is, vormt de afdracht ook geen kostenpost voor de gemeente, omdat deze in beginsel is betaald door de huurder. De kosten gemaakt voor beheer en onderhoud door de gemeente komen gewoon voor aftrek van BTW in aanmerking dan wel ten laste worden gebracht van het BTW-compensatiefonds ingeval het een overheidstaak betreft. De kosten van beheer en onderhoud, inclusief BTW worden in beginsel betrokken bij de vaststelling van de kostprijsdekkende huur.

3.2 Afwijkingen huurbeleid

Afwijken van het huurbeleid kan plaatsvinden:

- Wanneer een (algemeen) maatschappelijk belang dat vereist.
- Wanneer hier een motivatie aan ten grondslag ligt.;
- Wanneer daar een college besluit aan ten grondslag ligt.

3.3 Leegstandbeheer

Naast het in rekening brengen van huur kan vastgoed ook in gebruik worden gegeven door middel van het afsluiten van gebruiks- en/of bruikleenovereenkomsten. Deze overeenkomsten worden vooral toegepast bij leegstandsbeheer.

In deze gevallen geval wordt om een lagere vergoeding gevraagd¹¹ dan de markthuurl of kostprijsdekkende huurprijs.

Het betreft hier geen standaard (ROZ) huurovereenkomst met de daarbij behorende huurbescherming. De gebruiker heeft bij gebruiks- en/of bruikleenovereenkomsten minder rechten zoals huurbescherming. Dit betekent dat de verhuurder het contract relatief eenvoudig kan beëindigen waardoor de gebruiker binnen afzienbare tijd het pand dient te verlaten. Als tegenprestatie hoeft de huurder dan bijvoorbeeld geen huur te betalen maar levert bijvoorbeeld diensten door toezicht te houden (anti-kraak).

3.4 Transitie naar gewenst huurniveau

3.4.1 Onrendabele top

Als een huurcontract afloopt stelt Team Vastgoed en Grond op basis van de eerdergenoemde uitgangspunten en parameters het gewenste huurbedrag (kostprijsdekkend) vast.

Het eventuele negatieve verschil tussen de kostprijsdekkende huur en de (huidig) betaalde huur is de zogenaamde onrendabele top. De onrendabele top, die niet via de huur in rekening wordt gebracht komt ten goede aan een afnemer en is dus een vorm van begunstiging. Daarover zal de gemeente dan ook een subsidiebesluit moeten nemen, ofwel in de vorm van een extra te verlenen krediet, ofwel in de vorm van een structureel gemaakte verrekening tussen het opdracht gevende beleidsveld en het Team Vastgoed en Grond. Op deze manier is er een strikt onderscheid tussen de rol van gemeente als eigenaar van object en de gemeente als subsidieverstrekker.

3.4.2 Overgangperiode tot 2030

Gelet op de bestaande contractuele afspraken en verwachtingen van gebruikers van het gemeentelijk vastgoed is het niet mogelijk om kostprijsdekkende huur gelijk over alle vastgoedobjecten toe te passen. De gemeente hanteert een ingroeiperiode tot 2030. In deze periode wordt:

- Voor bestaande huurders met een natuurlijk moment voor 2030 (verlening van huurcontracten), dit moment gebruikt om over te gaan op een kostprijsdekkende huur. Tot het moment van verlenging, zal het huurcontract conform de contractuele voorwaarden worden uitgediend.
- Voor nieuwe huurcontracten (nieuwe verhuringen, verlengingen, mutaties en aanpassingsmomenten als gevolg van renovatie/verbouwingen) een kostprijsdekkende huur gehanteerd.
- Voor bestaande huurders met een natuurlijk moment na 2030 actief de dialoog worden aangegaan om voor 2030 over te gaan op kostprijsdekkende huur.

Daarnaast worden de consequenties van het overgaan naar een kostprijsdekkende huur voor alle contracten in kaart gebracht.

In de situatie van verlenging of het aangaan van een nieuw huurcontract (op basis van kostprijsdekkende huur) en waarbij de draagkracht van deze huurder onvoldoende is om de huur te betalen geldt het subsidiebeleid. Zie ook paragraaf 2.7.

¹¹)Of geen vergoeding maar enkel een vergoeding in gebruikskosten

3.4.3 Ingroeihuur bij strategische verwerving

Ingroeimodellen zijn vormen van (tijdelijke) financiering van gebruikers van vastgoed die bij aanvang niet de volledige kostprijsdekkende huur betalen en waarbij de huurprijs geleidelijk zal stijgen. Dit zou nieuwe functies in een gebied eerder mogelijk maken. Panden kunnen eerder verhuurd worden, het kan rechtstreeks rendement voor de gebiedsexploitatie opleveren en bovendien positief bijdragen aan het op de kaart zetten van een gebied.

De ingroeihuur wordt door de gemeente West Betuwe op de volgende manier toegepast: De huursom bestaat uit een huursom + servicekosten. Op het onderdeel servicekosten is geen onderhandeling mogelijk. Op de huursom wordt de volgende systematiek toegepast:

- De eerste 3 maanden gratis.
- De daaropvolgende 3 maanden 25% van de volledige kostprijsdekkende huurprijs.
- De daaropvolgende 6 maanden 50% van de volledige kostprijsdekkende huurprijs.
- Na het eerste jaar de volledige 100% van de kostprijsdekkende huurprijs.

Afwijkingen hierop kunnen alleen gemotiveerd en onderbouwd plaatsvinden.

3.4.4 Huurverlaging

Als voorbeeld wordt hier de (wettelijke) werkwijze voor het aanpassen van huurprijzen van winkelruimte aangehaald. Als een huurder van een winkel de huur te hoog vindt of als een verhuurder de huurprijs te laag beoordeeld, dan kent het Huurrecht een regeling voor aanpassing (verhogen of verlagen) van de huurprijs. Het gaat hier om de "Middenstandsbedrijfsruimte Bedrijfsruimte" bestemd voor de uitoefening van een winkel, horeca of ambachtsbedrijf en waar een voor het publiek toegankelijke ruimte aanwezig is voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening. Als Team Vastgoed en Grond gaan wij hier als volgt mee om (conform de werkwijze vastgesteld in jurisprudentie):

"Bij" het bepalen van de huurverlaging wordt het gemiddelde van de huurprijs van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, die in rekening werd gebracht in een tijdvak van vijf jaren voorafgaande aan de dag van het instellen van de vordering in overweging genomen."

3.4.5 Implementatie: actieagenda

Voor het realiseren van het voorliggende huurbeleid, zijn de meerdere acties noodzakelijk.

Ten aanzien van het implementeren van de kostprijsdekkende huur:

- Het vaststellen van de (financiële) uitgangspunten ten behoeve van het berekenen van de kostprijsdekkende huur.
- Het opstellen van een transitieplanning waarin wordt aangegeven welke huurcontracten wanneer in aanmerking komen om voor 2030 om te zetten naar kostprijsdekkend (inclusief versneld inplannen van partijen waarbij pas na 2030 sprake zou zijn van een natuurlijk transitiemoment).
- Per huurobject de kostprijsdekkende huren berekenen en vergelijken met de huidige huurprijzen.
- Het aangaan van gesprekken met huurders inzake de transitie naar kostprijsdekkende huur, inclusief afstemming en betrokkenheid van Maatschappelijke Ontwikkeling.

Ten aanzien van het voldoen aan de gedragsregels uit de Wet M&O en Didam arrest:

- Per huurobject de integrale kosten per object inzichtelijk maken, inclusief een toelichting op welke wijze bepaalde kosten worden toegerekend aan bepaalde huurobjecten. Op die manier is de integrale kostprijs per huurobject vastgelegd en onderbouwd.
- Te inventariseren welke economische activiteiten in het algemeen belang worden verricht. Meer concreet betreft dat de vraag in welk geval de verhuur van gemeentelijke vastgoed in het algemeen belang wordt geacht. De gemeente(raad) heeft hierbij een forse beoordelingsruimte. Daarbij kan betrokken worden welk gemeentelijk vastgoed (en ten behoeve van welke activiteit) op dit moment onder de kostprijs wordt verhuurd.
- Het actualiseren van het ABB op basis van het voorliggende huurbeleid zodat de aansluiting is gewaarborgd met de beginselen van Wet M&O en Didam arrest.
- Het implementeren van een standaard stappenplan bij verhuur van maatschappelijk vastgoed, om het gelijkheidsbeginsel te waarborgen.

Ten aanzien van de subsidieverordening:

- Het aanpassen van de subsidieverordening zodat een heldere scheiding mogelijk wordt tussen subsidiestromen (activiteitsubsidies en/ of accommodatiesubsidies) en kostprijsdekkende huurstromen, gebaseerd op een bestuurlijke/juridische grondslag.

Vastgesteld tijdens de openbare vergadering van de gemeenteraad van West Betuwe van 29 november 2022.

De griffier,

De voorzitter,