

Beleid verhuur en gebruik gemeentelijke gebouwen vanaf 2026 Gemeente Vijfheerenlanden

Voorwoord

Voor u ligt het '*Beleid verhuur en gebruik gemeentelijke gebouwen*' voor de gemeente Vijfheerenlanden. Dit beleid is geschreven om een gemakkelijk en transparant verhuurproces te verzekeren. De gemeente heeft overigens gebouwen in eigendom vanwege een historisch gegroeide situatie. Het bereiken van gemeentelijke doelen en de uitvoering van (wettelijke) taken (oa kantoorruimte voor ambtenaren en bestuurders, brandweerkazernes) speelt ook een rol. Ook kan het gaan om cultuurhistorische redenen. Een deel van deze gebouwen verhuren we of wordt in gebruik gegeven.

In het verleden zijn de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik samengevoegd tot één gemeente: gemeente Vijfheerenlanden. Deze voormalige gemeenten beschikten niet over vastgesteld beleid voor de verhuur en het gebruik van gemeentelijke gebouwen. Het is daarom van belang dat de gemeente Vijfheerenlanden duidelijke beleidsdoelen formuleert die voor alle huurders van gemeentelijke gebouwen gelden.

Dit beleid biedt regels voor de verhuur en gebruik van gemeentelijke gebouwen. De gemeentelijke gebouwen bestaan uit verschillende soorten gebouwen, zoals bibliotheken, kinderopvangen en brandweerkazernes die eigendom zijn van de gemeente.

De managementsamenvatting in dit document biedt een samenvatting van de belangrijkste punten en bevindingen uit dit beleid. Het gehele document biedt een gedetailleerde en uitgebreide uitleg van het onderwerp, inclusief ondersteunende informatie.

Er is veel aandacht besteed aan het maken van duidelijke en transparante afspraken, zodat de gemeentelijke gebouwen op een verantwoorde en duurzame manier kunnen worden verhuurd.



Figuur 1: Gemeentelijk gebouw 'Oude Stadhuis Ameide', Dam 1 te Ameide.

Managementsamenvatting

Dit beleid behandelt de verhuur en het gebruik van gemeentelijke gebouwen. Het beleid bevat zes doelen. Per beleidsdoel wordt er een uitleg gegeven waarom de gemeente een bepaalde keuze maakt.

Beleidsdoel 1: De gemeente maakt een keuze in het berekenen van verschillende huurprijzen per doelgroep: kostprijsdekkende huur, marktconforme huur of algemeen belang besluit. Daarnaast zijn er gebruikers die geen huur aan de gemeente hoeven te betalen.

De gemeente gaat uit van drie verschillende huurberekeningen: de kostprijsdekkende huur, marktconforme huur of het algemeen belang besluit. Dit verschil in huurbepaling zorgt ervoor dat de gemeente rekening kan houden met maatschappelijke belangen, marktregels en de financiële haalbaarheid van haar beleid verhuur en gebruik gemeentelijke gebouwen. Ook zijn er gebruikers die geen huur hoeven te betalen.

Beleidsdoel 2: De gemeente kiest voor één berekeningsmethode om de kostprijsdekkende huur te bepalen.

Deze methode houdt rekening met veel verschillende onderwerpen, zoals de grootte van het gebouw, de afschrijving van het gebouw en andere kosten. Zo weet de gemeente precies hoeveel de huur moet zijn om alle kosten te dekken. Deze berekeningsmethode is gebaseerd op de regels vanuit de Wet Markt en Overheid én de 'Verordening financieel beleid, beheer en organisatie gemeente Vijfheerenlanden 2025'.

Beleidsdoel 3: De gemeente kiest voor openheid en gelijkheid voor de huurcontracten en de methode om de huurprijs te bepalen.

Openheid en gelijkheid zijn voor de gemeente belangrijk bij de bepaling van de huurprijzen en bij alle huurcontracten. De gemeente zorgt voor een nauwkeurig en transparante berekeningsaanpak. Iedere huurder kan zien op welke manier de huur berekend is, waardoor de gemeente open is over de huurbepaling.

Beleidsdoel 4: De gemeente gebruikt drie vormen van huurcontracten voor de verhuur van de gemeentelijke gebouwen.

Voor de verhuur van gemeentelijke gebouwen maakt de gemeente gebruik van drie modellen van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ): model huurcontract kantoorruimte, woonruimte en winkelruimte. De gemeente gebruikt deze verdeling van huurcontracten om openheid en gelijkheid voor huurders te verzekeren.

Beleidsdoel 5: De gemeente heeft ieder jaar contact met de huurders en gebruikers.

Het is belangrijk als gemeente om de inwoners en ondernemers te dienen. Hierbij is het noodzakelijk om betrokken te zijn en in contact te staan met huurders en gebruikers van de gemeentelijke gebouwen. Belangrijke signalen, bij voorbeeld toekomstige opzegging van huur, kunnen dan worden opgepikt.

Beleidsdoel 6: De gemeente verhoogt jaarlijks de huur met het percentage van de consumentenprijs-index.

Jaarlijks verhoogt de gemeente de huur met het percentage van de Consumentenprijs index (CPI). Dit sluit aan bij de systematiek die de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) hanteert. De ROZ is een vereniging waarin verhuurders/eigenaren van bedrijfsmatig vastgoed met onder andere als doel te komen tot standaard huurovereenkomsten. De meeste huurcontracten voor vastgoed zijn gebaseerd op deze standaardmodellen.

Het uitvoeren van dit beleid geeft richting aan zowel de gemeente Vijfheerenlanden, als de huurders en gebruikers.

1. Inleiding

1.1 Situatie

De gemeente Vijfheerenlanden is ontstaan uit de voormalige gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik. De gemeente Vijfheerenlanden heeft hierdoor veel verschillende gemeentelijke gebouwen en ook huurders en gebruikers. Denk hierbij aan een milieustraat of dorpshuis. Deze voormalige gemeenten hadden geen geschreven beleid voor de verhuur en het gebruik van gemeentelijke gebouwen. Ook zijn er veel verschillende afspraken gemaakt die niet in alle gevallen voldoen aan de wettelijke verplichtingen. Een beleid voor de verhuur en het gebruik van alle gemeentelijke gebouwen dat openheid en gelijkheid biedt in gelijke gevallen is daarom belangrijk.

1.2 Aanleiding

De gevolgen van de huidige situatie zijn als volgt:

- **Onrechtmatige vergoedingen (verkapte subsidies):** Doordat de huur niet altijd de kostprijs dekt, ontstaat een situatie waarin de gemeente onrechtmatig meebetaalt aan de huur.
- **Financiële last gemeente:** Sommige huurprijzen zijn te laag en dekken de kosten niet van het gebouw. Dit betekent dat de gemeente financieel verlies lijdt op bepaalde gebouwen;
- **Wet Markt en Overheid (Wet M&O):** De gemeente voldoet op dit moment niet in alle huursituaties aan de Wet M&O. Deze wet verbiedt concurrentievervalsing en staatssteun. De Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft als taak het toezicht houden op de naleving van deze wet. Wanneer gehandeld wordt in strijd met de Wet M&O kan de ACM een boete opleggen.



Figuur 2: Gemeentelijk gebouw 'Helsdingen Sport en Cultuur', Westelijke Parallelweg 1 te Vianen.

2. Afspraken voor gemeentelijke gebouwen

2.1 Wie krijgt welke huur?

Er zijn drie manieren om de huur te bepalen, namelijk door middel van de kostprijsdekkende huur, marktconforme huur of een algemeen belang besluit. Daarnaast zijn er ook gebruikers die geen huur aan de gemeente hoeven te betalen.

In dit hoofdstuk gaat de gemeente in op onder andere wie welke huur moet betalen, hoe de huurprijzen berekend worden én welke huurcontracten de gemeente gaat gebruiken. Duurzaamheid, openheid en gelijkheid spelen daarnaast ook een belangrijke rol.

Onderstaand een korte uitleg over de kostprijsdekkende huur, marktconforme huur, algemeen belang besluit en het rekenen van geen huur.

Kostprijsdekkende huur

Bij deze aanpak is de huur vastgesteld op basis van alle kosten die bij een gebouw horen. Dit zijn kosten zoals onderhoud, verzekeringen, belastingen en kapitaallasten. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat de huur de totale kosten van het gebouw dekt. Dit betekent dat alle huurders een huur betalen die gebaseerd is op de werkelijke kosten. Het specifieke beleidsterrein bepaalt welke organisaties in aanmerking komen voor deze kostprijsdekkende huur.

Marktconforme huur

Bij deze aanpak wordt er gekeken naar de huurprijzen van vergelijkbare gebouwen op de markt. Er wordt rekening gehouden met verschillende zaken, zoals de locatie, de kwaliteit en de voorzieningen van het gebouw. Het doel is om een huurprijs vast te stellen die past bij wat huurders willen betalen, afhankelijk van de marktomstandigheden.

Algemeen belang besluit

Een algemeen belang besluit is een beslissing die is gemaakt voor het welzijn van alle inwoners en ondernemers en dus niet alleen gelden voor bepaalde mensen of groepen. Het doel van dit soort be-

sluiten is om de kwaliteit van leven in de gemeenschap te verbeteren. Onder bepaalde voorwaarden kan dit ook inhouden dat er een lagere huur wordt gerekend dan de kostprijsdekkende huur.

Geen huur

Er zijn gebruikers die geen huur aan de gemeente hoeven te betalen. Deze uitzonderingen zijn gebaseerd op de Mededingingswet, dat een uitzondering maakt op de toepassing van de Wet Markt en Overheid. Hierdoor kan de gemeente bijvoorbeeld overheidsdiensten ondersteunen in hun taken op het gebied van veiligheid en openbare orde. Voor deze gebouwen wordt er een gebruikersovereenkomst of een ingebruikgevingsovereenkomst opgesteld.

Dit verschil in huurbepaling zorgt ervoor dat de gemeente rekening kan houden met maatschappelijke belangen, marktgeregels en de financiële haalbaarheid van haar beleid verhuur en gebruik gemeentelijke gebouwen.

Beleidsdoel 1: De gemeente maakt een keuze in het berekenen van verschillende huurprijzen per doelgroep: kostprijsdekkende huur, marktconforme huur of algemeen belang besluit. Daarnaast zijn er gebruikers die geen huur aan de gemeente hoeven te betalen.

2.2 Kostprijsdekkende huur

De gemeente rekent een kostprijsdekkende huur voor maatschappelijke organisaties die een expliciet maatschappelijk doel of initiatief hebben, passen bij de maatschappelijke kerntaken van het beleid van de gemeente, geen commercieel winstoogmerk hebben en geen economische activiteiten verrichten¹.

Volgens de Wet Markt en Overheid moet de gemeente alle kosten doorberekenen die er jaarlijks zijn aan een gemeentelijk gebouw. Dit betekent dat de huur hoog genoeg moet zijn om alle kosten van het gebouw te betalen. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor verhuurdersonderhoud, verzekeringen en belastingen.

De gemeente gebruikt één berekeningsmethode om de kostprijsdekkende huur te bepalen. Deze methode houdt rekening met veel verschillende onderwerpen, zoals de grootte van het gebouw, de afschrijving van het gebouw en andere kosten. Zo weet de gemeente precies hoeveel de huur moet zijn om alle kosten te dekken. Deze berekeningsmethode is gebaseerd op de regels vanuit de Wet Markt en Overheid én de *'Verordening financieel beleid, beheer en organisatie gemeente Vijfheerenlanden 2025'*.

De gemeente berekent de huur per gebouw. Bij deze aanpak wordt gekeken naar de totale kosten van één gebouw en wordt dit doorberekend in de huur. Voordelen hiervan zijn dat de huur goed past bij het gebouw en makkelijk te berekenen is. Een nadeel is dat de huurprijzen veel kunnen verschillen tussen de gebouwen.

Voor het berekenen van de huur kiest de gemeente 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.

Wanneer de huurprijs op basis van boekwaarde wordt berekend, past deze beter bij de administratie en de jaarverslagen. Bij gebouwen met een hoge nieuwbouwprijs kan dit echter leiden tot een onterecht hoge huurprijs. In tegenstelling tot de boekwaarde, is de WOZ-waarde gebaseerd op objectieve taxatiecriteria en biedt deze daardoor een nauwkeuriger beeld van de werkelijke waarde van een gebouw. Dit zorgt ervoor dat de huurprijs beter aansluit bij de markt, waardoor er minder vaak nieuwe huurafspraken hoeven te worden gemaakt. Om deze redenen is gekozen voor de Discounted Cashflow-methode (DCF), waarbij de WOZ-waarde als aanvangswaarde dient.

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.

De gemeente gebruikt de volgende kosten en standaard waarden/vooraf bekende gegevens per gebouw:

1) EU-mededingingsrecht Höfner arrest: (HVJ EG 23 april 1991, C-41/90): Economische activiteiten zijn het aanbieden van goederen of diensten op een markt met (potentiële) concurrentie door een onderneming, ongeacht haar rechtsvorm of wijze van financiering.

1. **Netto Vloeroppervlak (NVO):** De oppervlakte van het gebouw wordt vermeld om duidelijk te maken wat er precies gehuurd of gebruikt wordt. Het NVO is de oppervlakte die daadwerkelijk bruikbaar is voor de huurders of gebruikers van het gebouw.
2. **Tijdgebonden waarde:** Het in aanmerking nemen van de levensduur bij het berekenen van huur is belangrijk. Dit helpt zowel verhuurders als huurders om hun financiële verplichtingen beter te beheren en een transparante huur vast te stellen. Voor alle gebouwen wordt er gerekend met een levensduur van 40 jaar. Hoewel het gebouw na 40 jaar is afgeschreven, is het belangrijk om dezelfde kostprijsdekkende huurprijs te blijven gebruiken. Dit stelt de gemeente in staat om blijvend te investeren in het gebouw. Dit zorgt ervoor dat het gebouw waardevol blijft en ook goed blijft functioneren in de toekomst.
3. **WOZ-waarde**
De WOZ-waarde is gebaseerd op duidelijke taxatiegrondslagen en geeft een goede indruk van de economische waarde van een gebouw. Dit is nodig om de waarde vast te stellen van het gebouw.
4. **Marktrente:** De marktrente weerspiegelt de algemene economische omstandigheden in de huurmarkt. Het rekenen met marktrente helpt de gemeente om realistische financiële analyses uit te voeren, risico's beter te beoordelen en beslissingen te nemen die aansluiten bij de huidige marktomstandigheden.
5. **Beheerkosten:** Dit zijn de totale kosten die de gemeente per jaar maakt per gebouw voor onderhoud.
6. **Verzekeringen:** De opstalverzekering wordt meegerekend in de huur. De inboedelverzekering is optioneel, omdat dit afhangt of de gemeente ook de inboedel verhuurt. Een opstalverzekering is een verzekering die schade dekt aan het gebouw zelf, zoals een woning of andere constructies die aan het vastgoed zijn verbonden. De opstalverzekering vergoedt kosten voor herstel of vervanging bij schade door bijvoorbeeld brand, storm of waterschade. Een inboedelverzekering dekt schade aan de persoonlijke bezittingen binnen een gebouw, zoals meubels, elektronica, kleding en andere waardevolle spullen.
7. **Heffingen:** De lokale belastingen worden ook in de huur meegerekend. Sommige heffingen worden opgesplitst tussen eigenaar en gebruiker. De volgende belastingen worden in rekening gebracht: ontroerende zaakbelasting (OZB) eigenaar niet-woning, watersysteemheffing en verontreinigingsheffing.
8. **Overige kosten:** Andere kosten kunnen ook worden gebruikt om de kostprijsdekkende huur te bepalen, afhankelijk van de situatie.
9. **Verduurzamingsmaatregelen** Deze maatregelen stimuleren de investeringen in duurzaamheid en kan leiden tot lagere energiekosten en verbeterd wooncomfort.
10. **BTW (optioneel):** Organisaties kunnen voldoen aan BTW belaste verhuur door een verklaring in de huurcontract op te nemen of door het indienen van een gezamenlijk verzoek bij de fiscus. De voorwaarde voor de verhuur met BTW is dat het moet voldoen aan het zogenoemde 90% eis. Dit houdt in dat de verhuurder het gebouw voor minstens 90% voor BTW belaste prestaties gebruikt. Het gaat hier om het gebruik van een gebouw als ondernemer in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Door gebruik te maken van deze waarden en vooraf bekende gegevens kan de gemeente een open en transparante kostprijsdekkende huur vaststellen voor haar gebouwen. Daarnaast worden alle waarden en vooraf bekende gegevens onderbouwd met bronnen. Dit zorgt voor financiële stabiliteit en verantwoording van de kosten.

De servicekosten worden niet meegenomen in de kostprijsdekkende huurmethode. Dit komt, omdat servicekosten als extra kosten worden gezien voor leveringen en diensten. Deze kosten staan los van de 'kale huur'. De servicekosten zijn kosten als gevolg van het gebruik van het gebouw, zoals water, gas en elektriciteit. Deze kosten verschillen per jaar en wordt door de huurder betaald. Het onderwerp 'servicekosten' wordt verder uitgebreid uitgelegd in paragraaf 4.2 *Duidelijke servicekosten*.

2.3 Marktconforme huur

Beleidsdoel 2: De gemeente kiest voor één berekeningsmethode om de kostprijsdekkende huur te bepalen.

Als er sprake is van verhuur aan marktpartijen, rekent de gemeente een marktconforme huur. Marktpartijen zijn commerciële organisaties en/of organisaties die economische activiteiten verrichten. Commerciële partijen zijn organisaties die een winstdoel hebben en niet passen bij de maatschappelijke kerntaken van het beleid van de gemeente.

Ook kinderopvang hoort tot een organisatie die economische activiteiten verrichten. Tot de kinderopvang horen kinderdagverblijven, peuteropvang en buitenschoolse opvang. Ondanks dat de kinderopvang

maatschappelijke doeleinden kan dienen, worden deze organisaties in het Staatssteunrecht en Wet Markt en Overheid beschouwd als marktpartijen. Daarom rekent de gemeente een marktconforme huur aan kinderopvangorganisaties².

De gemeente stelt de marktconforme huur vast op basis van een waardebeoordeling (taxatie). Hiervoor wordt een taxateur ingeschakeld om de huurprijs van het gebouw te bepalen. Deze taxateurs beoordelen onder andere vergelijkbare gebouwen in de omgeving om een transparante huur vast te stellen.

De gemeente deelt altijd de taxatie met de huurder. Als de huurder het niet eens is met het rapport, kan de huurder zelf een taxateur inschakelen. Bij een verschil in de taxaties vindt er overleg plaats tussen de taxateurs om de definitieve huur vast te stellen.

2.4 Wat als de kostprijsdekkende huur hoger is dan de marktconforme huur?

De Wet Markt en Overheid geeft aan dat de gemeente minimaal een kostprijsdekkende huur moet vragen. Aan marktpartijen brengen wij een marktconforme huur in rekening. Als de marktconforme huur lager is dan de kostprijsdekkende huur, past de gemeente de kostprijsdekkende huur toe. Dit betekent dat marktpartijen de hogere kostprijs dekkende huur moeten betalen, onafhankelijk van de eerder vastgestelde marktconforme huur. De huurprijs wordt voorafgaand aan het afsluiten van de huur voor de looptijd van het huurcontract bepaald. Wel vindt jaarlijks indexering plaats.

2.5 Algemeen belang besluit

Voor sportvoorzieningen is er een 'algemeen belang' besluit genomen op basis van de Wet Markt en Overheid. Door de gemeenteraad is in zijn openbare vergadering van 12 december 2023 besloten de verhuur en exploitatie van sportvoorzieningen aan te wijzen als economische activiteit in het algemeen belang, als bedoeld in artikel 25h, vijfde lid van de Mededingingswet.

Voor voorzieningen waar sport wordt beoefend, zoals sporthallen, hanteert de gemeente een andere huur dan de kostprijsdekkende huur. Bij het hanteren van de volledige kostprijs worden de kosten voor sportverenigingen naar verwachting zo hoog, dat deze onhoudbaar worden voor zowel binnen- als buitensportverenigingen. Dit kan ervoor zorgen dat minder mensen gaan deelnemen aan sportactiviteiten. Gezien het belang van sport voor de volksgezondheid, sociale cohesie en onderwijs is dat ongewenst. Daarom is besloten om bij sportaccommodaties af te wijken van de kostprijsdekkende huur.

De gemeente streeft vanuit het sportaccommodatiebeleid naar een harmonisatie van de tarieven. Hierbij is de rol van de gemeente en de kosten die zij draagt duidelijk in de tarieven verwerkt, terwijl de gemeente ook rekening houdt met de oorsprong van deze accommodaties, die vaak voortkomt uit de kracht van de lokale gemeenschappen in steden en dorpen.

2.6 Gebruikers zonder huur en scholen

Er zijn gebruikers die geen huur aan de gemeente hoeven te betalen. Voor gebouwen die door de gemeente zelf worden gebruikt, zoals gemeentewerven, wordt geen huur in rekening gebracht. Dit komt doordat deze gebouwen deel uitmaken van de gemeentelijke organisatie en de beschikbare middelen en faciliteiten zijn gericht op het ondersteunen van de publieke dienstverlening.

Ook hulpdiensten, zoals de brandweer, betalen geen huur omdat ze publieke diensten leveren die de veiligheid van de samenleving beschermen. Deze vrijstelling geldt uitsluitend voor het gebouw en is niet van toepassing op de inboedel.

Schoolbesturen betalen geen huur. De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor de bekostiging van huisvesting voor scholen in het basisonderwijs, voortgezet onderwijs en speciaal onderwijs.

De gemeente krijgt voor de bekostiging van huisvesting voor scholen elk jaar een niet geoormerkte bijdrage in het Gemeentefonds. De schoolbesturen zijn in wettelijke zin zelf verantwoordelijk voor het feitelijke en het financiële beheer, onderhoud; aanpassingen en exploitatie van het schoolgebouw. Dit geldt ook voor de verduurzaming en service-kosten.

In situaties waarin de gemeente eigenaar is van een gebouw betekent dit laatste dan dat verduurzaming van de onderwijsm²'s niet eerder wordt uitgevoerd dan nadat met het schoolbestuur een overeenkomst is getekend dat schoolbesturen de kosten voor verduurzaming deels voor hun rekening nemen. In deze situaties betalen scholen de rijksvergoeding voor meerjaren instandhouding (M.I. vergoeding) die ze daarvoor krijgen door aan de gemeente.

2) EU-mededingingsrecht Höfner arrest: (HVJ EG 23 april 1991, C-41/90): Economische activiteiten zijn het aanbieden van goederen of diensten op een markt met (potentiële) concurrentie door een onderneming, ongeacht haar rechtsvorm of wijze van financiering.

Het beroepsonderwijs, volwasseneneducatie en het hoger onderwijs zijn zelf verantwoordelijk voor de bekostiging van de huisvesting. Hier heeft de gemeente geen rol.



Figuur 3 Glasblazerij, Sundsvall 2, Leerdam

2.7 Openheid en gelijkheid voor huurders

De gemeente wil dat iedereen duidelijk kan zien hoe de huur van een gebouw bepaald wordt. Volgens de Wet Markt en Overheid moet de gemeente alle kosten meerekenen in de huur die met een gebouw te maken hebben. Dit houdt in dat de gemeente precies laat zien welke uitgaven er zijn voor het onderhouden en gebruiken van een gebouw. Voor de kostprijsdekkende huur, gebruikt de gemeente een vaste berekeningsmethode. Voor de normale markthuurlaat de gemeente het gebouw altijd taxeren door onafhankelijke taxateurs.

Daarnaast streeft de gemeente naar gelijkheid in de huurcontracten, waarbij de contractvoorwaarden – met uitzondering van eventuele aanvullende artikelen onder ‘bijzondere bepalingen’ – hetzelfde worden gemaakt. Om deze aanpassingen door te voeren, worden waar mogelijk alle huurcontracten aangepast.

Beleidsdoel 3: De gemeente kiest voor openheid en gelijkheid voor de huurcontracten en de methode om de huurprijs te bepalen.

2.8 Huurcontracten

De voormalige gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik gebruikten verschillende soorten huurcontracten. Dit heeft ervoor gezorgd dat huurders/gebruikers verschillende afspraken hebben met de gemeente Vijfheerenlanden en dat de huurprijzen verschillen. Om ervoor te zorgen dat er een transparante en gelijke behandeling is van huurders, heeft de gemeente Vijfheerenlanden besloten om voortaan altijd de meest recente versies van de ROZ-modellen met de algemene voorwaarden van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) te gebruiken voor huurcontracten. Er zijn drie versies van de ROZ-modellen beschikbaar, namelijk voor een kantoorruimte, woonruimte en winkelruimte. Door gebruik te maken van deze modellen kunnen zowel verhuurders als huurders bij het begin van hun huurcontract openheid en duidelijkheid krijgen over hun rechten en verplichtingen.

Deze huurcontracten bevatten afspraken over onder andere de huurperiode, opzeggingsmogelijkheden, verantwoordelijkheden van de huurder en verhuurder, en eventuele vergoedingen of servicekosten. Het gebruik van deze modellen zorgt voor gelijkheid en duidelijkheid voor alle huurders.

Verder voegt de gemeente aan het ROZ-model onder het kopje ‘bijzondere bepalingen’ standaard vier artikelen toe. Dit zijn specifieke afspraken die afwijken van de standaard voorwaarden of die extra rechten en plichten voor zowel de huurder als de verhuurder vastleggen. Onderstaand uitleg over de vier artikelen:

1. **Inspectie:** Een extra voorwaarde, waarbij de gemeente kan controleren of de huurder zich aan het huurcontract en de algemene bepalingen houdt. Hiermee wordt verzekerd dat de gemeentelijke gebouwen op de juiste manier worden gebruikt en vervelende verrassingen, zoals verkeerd gebruik of onderhoud dat te laat of niet is uitgevoerd, worden voorkomen. Bij het maken van deze afspraak zal de gemeente respect tonen voor de privacy van de huurders door in overleg een geschikt moment in te plannen;

2. **Demarcatielijst:** Dit betreft een afwijkende voorwaarde. De gemeente gaat niet uit van de demarcatielijst vanuit de algemene bepalingen van het ROZ-model, maar heeft de onderhoudsverdeling gewijzigd. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor extra onderhoudstaken die officieel bij de huurder liggen. De gemeente brengt deze kosten weer in rekening bij de huurder. Hierdoor kan de gemeente proactief problemen voorkomen die anders zouden kunnen ontstaan door slecht onderhoud. Dit helpt mogelijke toekomstige kosten of klachten te vermijden. Zie voor meer informatie paragraaf 2.11 *Onderhoudsafspraken*;
3. **Bibob -toetsing:** De gemeente krijgt altijd de mogelijkheid om een Bibob-toetsing uit te voeren en de huurovereenkomst te beëindigen als er blijkt dat er risico's zijn. Zie voor meer informatie paragraaf 2.13 *Bibob-toetsing*;
4. **Lagere huur:** Een afwijkende voorwaarde, waarbij de gemeente de algemene bepaling binnen de drie ROZ-modellen niet meer volgt als het gaat om de huurprijsaanpassing met een lagere huur. In de algemene bepaling staat dat als de indexering leidt tot een lagere huur dan de laatst geldende, dat de huur niet gewijzigd wordt. De gemeente wil transparantie, waardoor de gemeente ook de indexering wijzigt als deze leidt tot een lagere huur dan de laatst geldende. Zie voor meer informatie paragraaf 4.1 *Huurprijsaanpassing*.

Beleidsdoel 4: De gemeente gebruikt drie vormen van huurcontracten voor de verhuur van de gemeentelijke gebouwen.

2.9 Verduurzaming gemeentelijke gebouwen

Ook voor de gemeentelijke gebouwen van de gemeente Vijfheerenlanden worden er duurzaamheidsmaatregelen genomen. Verduurzamingsmaatregelen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de aanschaf en installatie van energie-efficiënte apparatuur (zonnepanelen warmtepompen), isolatiematerialen en andere duurzame technologieën.

Door te investeren in duurzame maatregelen kan de energie-efficiëntie van het gebouw worden verbeterd. Dit kan leiden tot een lager energieverbruik en dus tot lagere energiekosten voor huurders. Belangrijk daarbij is ook het gedrag van de huurders en gebruikers.

Zie 'Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2025-2050' voor meer informatie over dit onderwerp.

De financiële gevolgen worden verder uitgelegd in paragraaf 4.4 *Verduurzaming gemeentelijke gebouwen en huurprijzen*.

2.10 Onderhoudsafspraken

In de algemene bepalingen van het ROZ-model staat hoe het beheer en onderhoud is verdeeld tussen huurder en verhuurder. Deze uitleg is vaak te kort en er ontbreken onderhoudsthema's. Dit zorgt ervoor dat het soms onduidelijk is voor huurders en de gemeente wie verantwoordelijk is voor het onderhoud van gemeentelijke gebouwen. Het gaat bijvoorbeeld om kleine reparaties, het vervangen van lampen en het onderhouden van verhardingen, terrassen en hallen. Daarom maakt de gemeente een aangepaste demarcatielijst om duidelijk te maken wie wat moet doen. De aangepaste demarcatielijst zal niet afwijken van wettelijke normen zoals (o.a.) het Besluit kleine herstellingen.

Per huurcontract komt er naast een demarcatielijst een bijbehorende plattegrond van het gehuurde. Een demarcatielijst is een lijst met bouwkundige- en installatietechnische zaken van een gebouw waarover afspraken wordt gemaakt tussen de huurder en de verhuurder. In de demarcatielijst is er een verdeling van groot- en klein onderhoud gemaakt. Groot onderhoud is voor rekening van de verhuurder. De huurder is verantwoordelijk voor het klein onderhoud.

2.11 Betrokkenheid huurders en gebruikers

Beleidsdoel 5: De gemeente heeft ieder jaar contact met de huurders en gebruikers.

In het coalitieakkoord van de gemeente Vijfheerenlanden van 2022 staat beschreven dat de inwoner centraal staat: '*Het is belangrijk als gemeente om de inwoners en ondernemers te dienen*'. Hierbij is het noodzakelijk om betrokken te zijn en in contact te staan met huurders en gebruikers van de gemeentelijke gebouwen. De gemeente stelt daarom als doel: '*De gemeente heeft ieder jaar contact met huurders/gebruikers. Dit verbetert de communicatie en betrokkenheid tussen de gemeente en de huurders/gebruikers.*'

2.12 Bibob-toetsing

Huurders van gemeentelijke gebouwen of leegstandsbeheer toetst de gemeente aan de wet Bibob. De Wet Bibob staat voor 'Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur'. Deze wet geeft overheidsinstanties (zoals een gemeente) de mogelijkheid om de achtergrond van bedrijven en personen met wie zij zakendoen te screenen. Dit helpt te voorkomen dat de gemeente crimineel gedrag steunt. Om te bepalen hoe groot het risico is, kan de overheid advies vragen aan het Landelijk Bureau Bibob.

De gemeente neemt in de huurovereenkomst een voorwaarde op dat zij het recht heeft om ook tijdens de huurperiode een Bibob-toetsing te doen. Als hieruit blijkt dat er risico's zijn, wordt de huurovereenkomst per direct beëindigd.

Bij bestaande huurders kan een Bibob-toets alleen gevolgen hebben als er een Bibob-clausule in de huurovereenkomst staat.

3. Voorwaarden

3.1 Juridische voorwaarden

Er zijn belangrijke wetten en jurisprudentie voor het verhuren van gebouwen: het Burgerlijk Wetboek, de Wet Markt en Overheid, de Wet Bibob en het Didam-arrest.

Qua gemeentelijke regelgeving en beleid gaat het om:

- De 'Verordening financieel beleid, beheer en organisatie gemeente Vijfheerenlanden 2025':
- Algemeen belang besluit sportaccommodaties

Burgerlijk Wetboek

Alle huurders en verhuurders moeten zich houden aan de huurafspraken van Boek 7 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek. Hierin staan regels voor huurders en verhuurders van gebouwen.

Wet Markt & Overheid en Staatssteunrecht

De Wet M&O is van toepassing wanneer een overheidsinstantie een economische activiteit uitvoert. Een economische activiteit is omschreven als 'elke activiteit die bestaat uit het aanbieden van goederen en diensten op een bepaalde markt'. Een belangrijke regel in de Europese rechtspraak is dat het gaat om activiteiten die ook door particuliere bedrijven op de markt kunnen worden uitgevoerd en waarvoor concurrentie bestaat. Er is geen sprake van een economische activiteit als deze door de overheidsinstantie op grond van de wet moet worden uitgevoerd.

Volgens de Wet M&O wordt de verhuur van gemeentelijke gebouwen gezien als een economische activiteit. De Wet M&O geldt alleen niet als er sprake is van financiële steun door de overheid.

Deze wet zorgt ervoor dat de overheid en bedrijven op basis van gelijke voorwaarden moeten concurreren. Ook op het gebied van het verhuren van gebouwen. Zowel de overheid als alle andere organisaties/bedrijven hebben dezelfde regels en zijn dus gelijk aan elkaar.

Volgens de Wet Markt en Overheid moeten overheden minimaal alle kosten doorberekenen die er jaarlijks zijn aan hun gebouwen. De huur die overheden vragen mogen niet lager zijn dan de kostprijs-dekkende huur. Als de huurder kwalificeert als onderneming die economische activiteiten verricht in de zin van het Staatssteunrecht, dan moet bovendien worden beoordeeld of verhuur tegen kostprijs niet alsnog staatssteun oplevert. In dat geval dient de gemeente een marktconforme huurprijs te hanteren.

Didam-arrest

Het Didam-arrest (Hoge Raad, 26 november 2021) geeft aan dat de overheid transparant moet zijn als ze iets verhuurt of verkoopt. Iedereen moet bijvoorbeeld een gelijke kans krijgen om iets te huren of kopen. Dit wordt ook wel het gelijkheidsbeginsel genoemd.

Het gelijkheidsbeginsel is een van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het beginsel betekent dat een overheid die een gebouw of grond wil verkopen of verhuren, de mogelijkheid moet geven aan iedereen om het gebouw of grond te kopen of te huren. Als er meerdere geïnteresseerden zijn, dan zal de gemeente een selectieprocedure moeten starten. Een selectieprocedure houdt in dat er een keuze wordt gemaakt tussen de geïnteresseerden door middel van verschillende voorwaarden. Op basis van deze voorwaarden wordt er gekozen wie het gebouw of grond mag kopen of huren. Dit zorgt ervoor dat iedere geïnteresseerde gelijke kansen heeft.

Er is geen verplichting om een selectieprocedure te doorlopen als al van tevoren bekend is dat er maar één serieuze kandidaat is voor de koop of huur van de desbetreffende gebouw of grond. In dat geval

moet het voornemen tot verkoop wel op tijd openbaar worden gemaakt in het gemeenteblad. Daarnaast moet er worden uitgelegd waarom er slechts één serieuze kandidaat is.

De gemeente heeft het beleid Didam-arrest vastgesteld. De gemeente zal bij het verhuren of in gebruik geven van gemeentelijke gebouwen uitgaan van de vastgestelde regels van dit beleid.

Wet Bibob

Zie Hoofdstuk 3 'Privaatrechtelijke transacties/aanbestedingen van de Beleidsregels Wet Bibob gemeente Vijfheerenlanden' voor meer informatie over dit onderwerp.

Verordening financieel beleid, beheer en organisatie gemeente Vijfheerenlanden 2025

In de Verordening financieel beleid, beheer en organisatie gemeente Vijfheerenlanden 2025 wordt op hoofdlijnen de spelregels voor het financieel beleid, de financiële organisatie en het financieel beheer geregeld. Op deze manier heeft de gemeente invloed op het financiële proces. Zo ook voor het beleid verhuur gemeentelijke gebouwen.

De gemeente rekent een kostprijsdekkende huur voor maatschappelijke organisaties die een expliciet maatschappelijk doel of initiatief hebben, passen bij de maatschappelijke kerntaken van het beleid van de gemeente geen commercieel winstoogmerk hebben en geen economische activiteiten verrichten. Deze organisaties betalen alleen de kosten die er jaarlijks zijn aan het gebouw (kostprijsdekkende huur).

De uitgangspunten vanuit de kostprijsdekkende huur komen onder andere vanuit de financiële verordening. Bijvoorbeeld gaat het om een afschrijvingstermijn van 40 jaar per gebouw.

Algemeen belang besluit sportaccommodaties

Door de raad van Vijfheerenlanden is in zijn openbare vergadering van 12 december 2023 besloten de verhuur en exploitatie van sportaccommodaties aan te wijzen als economische activiteit in het algemeen belang, als bedoeld in artikel 25h, vijfde lid, van de Mededingingswet.

3.2 Uitzonderingen

Het niet volgen van het verhuurbeleid is mogelijk als dat nodig is voor het (algemeen) maatschappelijk belang of een ander belang. Dit kan alleen als er wordt uitgelegd waarom het verhuurbeleid niet gevolgd kan worden. Bij het niet volgen van het verhuurbeleid is een collegebesluit en/of raadsbesluit nodig.

4. Financiën

4.1 Huurprijsaanpassing

Voor de huurprijsaanpassing gebruikt de gemeente op dit moment in haar huurcontracten de consumentenprijsindex (CPI). Daarmee sluit zij aan bij de methodiek van de ROZ. De ROZ is een vereniging van verhuurders/eigenaren van bedrijfsmatig vastgoed met als doel standaardisering van huurcontracten. Dergelijke standaardcontracten worden het meest voor de verhuur van vastgoed gebruikt.

Er zijn ook gebouwen die de gemeente niet in bezit heeft, maar huurt van een partij voor beleidsdoelen. Voor deze gebouwen gebruikt de gemeente de huurprijsaanpassing volgens de afspraken met de huurder.

Ook is de gemeente open en zorgvuldig in het factureren van de huur, door dezelfde formule met het indexeringspercentage te berekenen. De huur wordt, op uitzonderingen na, maandelijks gefactureerd.

Beleidsdoel 6: De gemeente verhoogt jaarlijks de huur met het percentage van de consumentenprijsindex (CPI).

4.2 Duidelijke servicekosten

De gemeente maakt een overzicht van de servicekosten voor ieder gebouw. Deze kosten worden aan de huurder doorberekend. De servicekosten worden in een overzicht gedeeld met de huurder. Hierbij worden bijvoorbeeld kosten voor gas, water, elektriciteit en andere servicekosten op een rij gezet.

De gemeente hanteert een voorschot en een eindafrekening van de servicekosten. Een voorschot van de servicekosten betekent dat de huurder op basis van een inschatting een prijs betaalt voor de servicekosten. Bij de jaarlijkse afrekening wordt het verschil van de prijs van het voorschot en de echte kosten berekend. Als de huurder te weinig servicekosten heeft betaald, dan moet de huurder dit aan de gemeente terugbetalen. Als de huurder te veel heeft betaald, moet de gemeente dit bedrag terugbetalen aan de huurder.

Als er meerdere gebruikers gebruik maken van een gebouw, worden de servicekosten verdeeld onder alle gebruikers. Dit wordt verdeeld per aantal vierkante meters (m²) dat iedere gebruiker huurt. Voor gemeenschappelijke ruimtes wordt er een verdeelsleutel gehanteerd.

De gemeente stuurt één keer per kalenderjaar vóór 1 juli een jaaroverzicht (eindafrekening) van de servicekosten naar de huurder. Dit jaaroverzicht geeft inzicht in zowel het maandelijke vooruitbetaalde bedrag als de werkelijke kosten over het vorig kalenderjaar.

Dankzij deze jaaroverzicht hebben huurders duidelijkheid over de servicekosten en betalen zij alleen voor de werkelijke kosten die gedurende het jaar zijn gemaakt.

4.3 Moeten huurders BTW betalen over hun huur?

De belangrijkste regel bij de verhuur van gebouwen is dat dit vrijgesteld van BTW gebeurt. Dit betekent dat de verhuurders en huurders geen rekening hoeven te houden met BTW. De verhuurder rekent geen BTW meer door aan de huurder en de verhuurder mag ook geen BTW meer aftrekken/verrekenen over gemaakte kosten aan het verhuurde gebouw.

Een uitzondering hierop is de verhuur van gebouwen met een bestemming waarvoor het recht op aftrek van voorbelasting (BTW) bestaat. In dit geval kan de gemeente de BTW op investeringen en gemaakte kosten voor het gebouw terugvragen. De voorwaarde voor de verhuur met BTW is dat het moet voldoen aan het zogenoemde 90% eis. Dit houdt in dat het gebouw voor minstens 90% voor BTW belaste prestaties moet worden gebruikt. Het gaat hier om het gebruik van een gebouw als ondernemer met commerciële activiteiten. Organisaties kunnen voldoen aan BTW belaste verhuur door een verklaring in het huurcontract op te nemen of door het indienen van een gezamenlijk verzoek bij de fiscus.

Voorbeelden van doeleinden waarvoor het 90% eis kan gelden bij verhuur van een gebouw zijn:

- Bibliotheken (verhuurt boeken);
- Musea (verkoopt tickets aan bezoekers);
- Molens (molenaar verkoopt het zelf gemaalde meel en andere producten of vraagt entree om de molen te bezoeken);
- Kantine sportclub (verkoopt consumpties);
- Horeca ruimten van multifunctionele ruimten, bijvoorbeeld sociale ontmoetingsplekken. Hierbij is het van belang dat aan bepaalde criteria wordt voldaan, bijvoorbeeld de omzetnorm.

Het voordeel voor de huurder is dat de BTW op bepaalde kosten kan verrekenen via de BTW-aangifte. De BTW op de huur is daarnaast nog steeds geen kostenpost.

Het voordeel is dat de gemeente de BTW over de gemaakte kosten voor het gebouw kan verrekenen/af-trekken, zoals onderhoudskosten en een investering zoals nieuwbouw.

4.4 Verduurzamingsmaatregelen gemeentelijke gebouwen en huurprijzen

De gemeente streeft ernaar om te verduurzamen. Op 14 november 2024 heeft de gemeenteraad daarom de Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed vastgesteld. Genoemde routekaart bevat een volgorde voor de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed.

Er kunnen daarbij financiële gevolgen komen voor huurders van gemeentelijke gebouwen door het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. De kapitaallasten van de investeringen van de verduurzaming rekenen wij door in de huur.

Doordat verduurzamingsmaatregelen getroffen worden, gaan de energiekosten mogelijk omlaag. Het streven is de huurverhoging ten opzichte van de verlaging van de energielasten minimaal kostprijs dekkend te laten zijn.

5. Nawoord

Na de vaststelling van het 'Beleid verhuur en gebruik gemeentelijke gebouwen' zijn er verschillende stappen te nemen voordat het nieuwe verhuurbeleid volledig kan worden geïmplementeerd. Om dit beleid succesvol in te voeren, zijn de volgende acties noodzakelijk:

1. **Aankondiging van het nieuwe beleid:** Het nieuwe verhuurbeleid wordt gepubliceerd op de website van overheid.nl, zodat alle betrokkenen op de hoogte zijn van de wijzigingen en de uitgangspunten.
2. **Procesomschrijving:** De procesbeschrijving voor dit beleid biedt een gestructureerd overzicht van de stappen die nodig zijn voor de implementatie van wijzigingen, waardoor alle betrokkenen weten wat er van hen verwacht wordt. Door het proces vast te leggen, kan het daarnaast op

consistente wijze worden uitgevoerd, wat helpt om fouten te minimaliseren en de kwaliteitsnormen te handhaven. Daarnaast biedt het een basis voor verantwoording, zowel ten opzichte van het management als stakeholders, waardoor duidelijk is wie verantwoordelijk is voor welke stappen binnen het proces. Deze aanpak zorgt ervoor dat het vernieuwde verhuurbeleid effectief en efficiënt wordt doorgevoerd.

3. **Opstellen van huurcontracten voor nieuwe huurders:** Direct na de vaststelling van het verhuurbeleid worden nieuwe huurcontracten opgesteld conform de nieuwe richtlijnen, zodat deze vanaf de start voldoen aan de vastgestelde voorwaarden.
4. **Aanpassing bestaande (verhuur)overeenkomsten:** Voor bestaande (huur)contracten zullen we, waar juridisch haalbaar, de contracten aanpassen aan het nieuwe verhuurbeleid. De gemeente neemt hierbij de geldende opzegtermijnen in acht om de rechten van huidige huurders te respecteren.
5. **Via de planning- en control cyclus rapporteren:** De voortgang van de implementatie zal regelmatig worden gerapporteerd binnen de planning- en control cyclus. Dit zorgt voor transparantie en stelt de gemeente in staat om tijdig bij te sturen waar nodig.

Met deze acties zet de gemeente een belangrijke stap richting het realiseren van een transparant en effectief verhuurbeleid dat aansluit bij de behoeften van zowel de gemeente als de huurders en gebruikers.