

Forza!

Amendement (RvO 26)

Amendement bij raadsvoorstel 11039308

Spelregels verduurzaming maatschappelijk vastgoed

De Raad van de gemeente Haarlemmermeer in vergadering bijeen op **18 juli 2024**

Betreft wijziging op **raadsvoorstel 11039308**

Inhoud wijziging:

- D. het streven is naar een maximale dekking vanuit subsidies en (aanvullende) huurinkomsten door de energiebesparing bij de huurder;
- E. de reserve maatschappelijk vastgoed is bedoeld voor het dekken van een onrendabele top, als blijkt dat de subsidies en huurinkomsten niet dekkend zijn.

Moet worden:

- D. de kosten van verduurzaming worden in overeenstemming met de wet markt en overheid volledig gedekt door de huuropbrengsten;
- E. als blijkt dat bij de, teneinde tot kostendekkende verhuur te komen, benodigde huurverhoging de kosten voor de huurder niet opwegen tegen de baten kan de huurder aangeven af te zien van de voorgestelde verduurzaming;

Toevoegen:

- F. na verduurzaming die leidt tot een kostendekkende huur die hoger ligt dan de marktconforme waarde (onrendabele top) een beleidshuur vast te stellen indien sprake is van beleidsondersteunende activiteiten voor welke de raad een besluit van algemeen belang heeft genomen.

Toelichting:

Het raadsvoorstel in haar huidige vorm staat op gespannen voet met de wet markt en overheid. In het kader van de wet Markt en Overheid wordt voor de verhuur van ruimte in principe uitgegaan van **kostprijs-dekkende huur**, tenzij de huurder geen beleidsondersteunende activiteiten ontplooit. In dit laatste geval en bij ondernemingen wordt een marktconforme huur gehanteerd.

Indien de gemeente dit wenselijk acht, kan bij de gebruiker een zogenaamde 'beleidshuur' in rekening worden gebracht. Een eventuele beleidshuur wordt door de raad vastgesteld.

Indien de gemeente een beleidshuur heeft vastgesteld voor huurders van gemeentelijk vastgoed, wordt het verschil tussen de kostprijs-dekkende huur en de beleidshuur door de gemeentelijke vastgoedorganisatie verrekend met de betrokken beleidsafdeling. Hiervoor is het echter wel nodig dat er een Algemeen Belang Besluit wordt genomen. Dit soort besluiten kennen voorsnog de volgende spelregels.

- Overheden moeten op uniforme wijze motiveren waarom zij een algemeen-belang-besluit nemen. In deze motivering moeten onder andere de gevolgen van het besluit voor bedrijven inzichtelijk gemaakt worden.
- Voor ieder algemeen-belang-besluit dient een uniforme openbare voorbereidingsprocedure doorlopen te worden, zodat ondernemingen vooraf meer inspraak krijgen.
- Het wordt verplicht iedere vijf jaar een evaluatie van een algemeen-belang-besluit uit te voeren. Uit de evaluatie komt een besluit voort waartegen bewaar en beroep mogelijk is.

Voor het gemeentelijke vastgoed kunnen drie huurprijsmethodieken worden toegepast:

1. Een marktconforme huur wordt op basis van een taxatie bepaald. Deze taxatie geschiedt aan de hand van referenties van soortgelijke objecten met een soortgelijke functie op een soortgelijke locatie. Deze methode is goed bruikbaar voor courant vastgoed in een transparante markt waar veel ervaring voorhanden is. De daadwerkelijke huur die in de huurovereenkomst wordt opgenomen komt door het onderhandelingsresultaat tot stand.
2. De kostprijs-dekkende huur wordt op basis van de werkelijke kosten bepaald. Binnen de methodiek van de kostprijs-dekkende huur zijn diverse alternatieven mogelijk zoals de DCF-methode, de zuivere kapitaalslasten-methode of de kostprijs-dekkende huur met index.
3. Beleidshuur is een beleidsmatig vastgestelde huur volgens een bepaalde norm per type functie. Beleidshuur is vaak gekoppeld aan beleidsdoelen, bijvoorbeeld om voorzieningen laagdrempelig toegankelijk te houden voor alle burgers in de gemeente. Dezelfde functies betalen dezelfde huur, ongeacht de locatie of het type vastgoed. Beleidshuren moeten door de Raad worden vastgesteld, conform de Wet Markt en Overheid. De norm kan bepaald worden op basis van (landelijke) benchmarks of aan de hand van een kostprijs-dekkende huur op basis van een standaard object.

Op basis van de Wet Markt en Overheid worden gemeenten verplicht een integrale kostprijs voor het gebruik van vastgoed door te berekenen, tenzij er een besluit van 'algemeen belang' wordt genomen door de raad. Daarnaast is het voor de transparantie van de besluitvorming en verantwoording steeds gebruikelijker een kostprijs-dekkende huur toe te passen. Vanuit de staatssteundiscussie is het niet toegestaan om aan ondernemers een kostprijs-dekkende huur te hanteren indien deze lager is dan de marktwarde.

Met de kostprijs-dekkende huur is de gemeentelijke vastgoedorganisatie in staat om alle vastgoed-gerelateerde kosten te dekken. Hierbij moet men denken aan kapitaalslasten, onderhoudskosten, verzekeringen en belastingen, beheerkosten (personele kosten) en het afdekken van eventuele risico's.

Er is geen Algemeen Belang besluit genomen waardoor de huurprijzen kostendekkend behoren te zijn.

Erik Vermeulen
Forza! Haarlemmermeer