



Raadsvoorstel

Agendapunt commissie: Huurbeleid (Bestuursopdracht Vastgoed)

Gegevens steller:

Naam: J. van Dinther en P. Bressers
Telefoonnummer: +31639361088
Emailadres: jeffrey.van.dinther@valkenswaard.nl

Gegevens agendapunt:

Agenda punt:
Zaaknummer: 0000329007
Datum raadsvergadering: 25 september 2025
Portefeuillehouder: F. Potters

Onderwerp:

Huurbeleid (Bestuursopdracht Vastgoed)

1. Voorstel:

1. Het huurbeleid Vastgoed en de daarin geadviseerde integrale kostensystematiek conform voorkeursvariant B vast te stellen;
2. In te stemmen met het Algemeen Belang Besluit als systematiek op basis waarvan de kostprijs en bijbehorende huur wordt doorgerekend.

2. Inleiding:

Het Huurbeleid Vastgoed maakt onderdeel uit van de bestuursopdracht 2024-2028 en heeft als doel grip te krijgen op de kostprijs van het gemeentelijk vastgoed en te voldoen aan de (herziene) Wet Markt en Overheid.

Het Huurbeleid was geen onderdeel van de in het najaar van 2024 vastgestelde Integrale Vastgoedstrategie maar is hierin, in navolging op de bestuursopdracht 2024-2028, benoemd als nader uit te werken beleidsproduct.

Het Huurbeleid Vastgoed dat voor u ligt beschrijft mede de systematiek op basis waarvan de gemeente Valkenswaard de integrale kostprijs en de huur op basis van integrale kosten (aangeduid als kostprijsdekkende huur) van het gemeentelijk vastgoed kan berekenen.

Belangrijk is dat het vaststellen van dit Huurbeleid geen direct gevolg heeft voor de huidige huurders van dit vastgoed, daar waarop de verplichtingen uit de Wet Markt en Overheid van toepassing zijn. Afspraken over huurprijzen kunnen enkel worden herzien op natuurlijke momenten, zoals grootschalige investeringen of het aflopen van overeenkomsten.

Er is geen sprake van eerder vastgesteld huurbeleid in de gemeente Valkenswaard, om die reden hoeft er geen voorgaand beleid ingetrokken te worden.

3. Beoogd effect:

In lijn met de Wet Markt en Overheid zijn gemeenten verplicht om minimaal de integrale kosten door te berekenen als huur voor gemeentelijk vastgoed dat verhuurd wordt aan andere organisaties. Zowel maatschappelijk als commercieel. De wet geeft, op een aantal parameters na, ruimte in de systematiek om de huur te berekenen. Op dit moment is er geen huurbeleid in de gemeente Valkenswaard en daarmee ook geen vastgestelde systematiek waarmee de gemeente eenduidig de huur op basis van integrale kosten berekent voor haar vastgoed. Het vaststellen van dit beleid geeft de gemeente de mogelijkheid om eenduidig te berekenen wat de kostprijs is en wat daarmee de huur zou moeten zijn van de verschillende vastgoedobjecten.

Na het vaststellen van deze systematiek kan de gemeente verder met het daadwerkelijk berekenen van de integrale kosten voor de huur op objectniveau.

Naast het voldoen aan de herziene wetgeving krijgt de gemeente met het vaststellen van deze systematiek grip op de daadwerkelijke kosten en inkomsten van het vastgoed. Op dit moment zijn kosten en inkomsten willekeurig en kan er geen eenduidige en vergelijkbare berekening plaatsvinden. Door de kostprijs middels een eenduidige systematiek te berekenen, inclusief een algemeen gebruikte tijdshorizon die als uitgangspunt dient voor te bepalen binnen welke periode de kosten door de baten moeten worden gedekt (hierna: beschouwingsperiode), krijgt het bestuur van de gemeente Valkenswaard meer grip op, en inzicht in, de vastgoedportefeuille.

4. Argumenten:

1.1 Onderdeel van Bestuursopdracht 2024-2028

Het Huurbeleid Vastgoed is onderdeel van de Bestuursopdracht Vastgoed (2024-2028). Met mede als doel om meer (financiële) grip te krijgen op het vastgoed en op een eenduidige manier afspraken te maken over het gemeentelijk vastgoed in de gemeente.

1.2 Voldoen aan de Wet Markt en Overheid

De Wet Markt en Overheid voorschrijft dat gemeenten verplicht zijn om (minimaal) de integrale kosten als huur te berekenen bij het verhuren van haar

vastgoed. Op dit moment is er in de gemeente Valkenswaard geen vastgestelde systematiek om de huur te berekenen, hiermee kan op dit moment niet voldaan worden aan de wet. Het rekenen van integrale kosten is niet van toepassing op accommodaties waar directe uur-verhuur van toepassing is, zoals de binnensportaccommodaties.

1.3 Toewerken naar eenduidige huurprijzen en gelijke behandeling

Doordat er op dit moment geen vastgesteld huurbeleid is binnen de gemeente Valkenswaard komen huurprijzen veelal willekeurig tot stand. Er is daarmee geen eenduidigheid in het berekenen van huurprijzen. Zonder een vastgestelde systematiek is het voor de gemeente onmogelijk om de verschillende organisaties die gebruik maken van gemeentelijk vastgoed op een gelijke manier te behandelen en een eenduidige huurprijs te berekenen. Daarnaast is het op dit moment ook moeilijk uitlegbaar op basis waarvan huurprijzen tot stand komen. Een vastgestelde systematiek geeft hierin een duidelijk en uitlegbaar kader van waaruit berekeningen gemaakt kunnen worden.

1.4 Voorkeursvariant B sluit het meeste aan bij de uitgangspunten

In het beleidsstuk zijn een 3-tal varianten (hoofdstuk 6.3) opgenomen met betrekking tot de te hanteren tijdshorizon (beschouwingsperiode) waarbinnen de kosten van het gebouw moeten worden gedekt uit de huurinkomsten. Het betreft uitwerking van de varianten met een periode van 1 jaar (A), 10 jaar (B) en 20 jaar (C). Het aanhouden van de korte beschouwingsperiode leidt tot een hogere aanvangshuur, tevens zullen na jaar 1 de baten structureel de lasten overtreffen.

Het hanteren van de lange variant (C) leidt tot een groter financieel risico voor de gemeente. De dekking van de kosten is dan uitgesmeerd over 20 jaar en de kans is dus reëel dat door tussentijdse beëindiging niet alle kosten zijn terugverdiend.

De voorkeursvariant betreft dan ook B en kent een beschouwingsperiode van de integrale kosten van 10 jaar. Deze komt het meeste overeen met de vooraf opgestelde uitgangspunten en zorgt voor goede balans tussen het toerekenen van de kosten, beheersen van risico's en lagere aanvangshuren. Onderdeel van het advies is tevens dat wanneer een organisatie langer huurt dan een periode van 10 jaar de beschouwingsperiode ook gelijkgetrokken kan worden met de duur van de huurovereenkomst. Hiermee loopt de huurprijs gelijk op met de looptijd van het contract.

1.5 Jaarlijks rapporteren vraagt om een vastgestelde systematiek

In de Integrale Vastgoedstrategie is opgenomen dat de gemeente jaarlijks middels een Voortgangsrapportage het bestuur van de gemeente Valkenswaard informeert over de stand van zaken en de voortgang van het gemeentelijk vastgoed. Onderdeel hiervan is ook het geven van inzicht in de financiën en

financiële stromen. Op dit moment is dat niet mogelijk omdat er geen eenduidige systematiek is voor het berekenen van de kostprijs en de bijbehorende huur. Door het ontbreken van deze kosten is het ook niet mogelijk om dit goed af te zetten tegen de daadwerkelijke inkomsten. Hiermee heeft de gemeente en het bestuur op dit moment geen inzicht in de daadwerkelijke financiële stromen van het gemeentelijk vastgoed.

1.6 Herziening Wet Markt en Overheid vraagt om actie

Deze herziening is gebaseerd op een evaluatie van de oude wet. Met name de kaders tot het nemen van een Algemeen Belang Besluit wordt in deze herziening aanzienlijk aangescherpt. Met het nemen van dit besluit wordt aangenomen dat de gebruikers van bepaalde objecten opereren in het Algemeen Belang en daarmee, in afwijking op de wet, niet verplicht zijn om huur gebaseerd op integrale kosten te betalen. Het nemen van een dergelijk besluit moet in de herziene wet gezien worden als een (hoge) uitzondering op de wet. Voorheen kon voor de gehele vastgoedportefeuille in een keer een Algemeen Belang Besluit genomen worden, dit is door de gemeente Valkenswaard ook gedaan in juli 2014. In de nieuwe wet is het niet meer mogelijk om voor de gehele portefeuille in een keer een dergelijk besluit te nemen. Het besluit moet op object of deelportefeuille niveau worden onderbouwd, voorzien van een (markt)consultatie en vijfjaarlijks worden herzien. Door deze wetswijziging zullen, er bij het nemen van een Algemeen Belang besluit, in de toekomst kosten gemaakt moeten worden en dient er extra ambtelijke capaciteit/tijd te worden ingezet. Mocht deze situatie zich in de toekomst voordoen, dan zal ten aanzien van deze extra capaciteit/inzet hiervoor een aanvraag worden ingediend via de dan geldende P&C cyclus. Omdat het besluit uit juli 2014 daarmee niet langer stand houdt is het vaststellen van het huurbeleid en een vaste systematiek benodigd.

2.1 Het algemeen belangbesluit wordt de systematiek op basis waarvan de kostprijs en bijbehorende huur wordt doorgerekend

Met het vaststellen van het Huurbeleid Vastgoed wordt mede de systematiek vastgesteld op basis waarvan de kostprijs en bijbehorende huur kan worden berekend. Na het vaststellen gaat de gemeente aan de slag om dit door te rekenen op objectniveau. Daarmee wordt ook inzichtelijk wat het verschil is met de huidige gehanteerde huurtarieven.

In het licht van de Wet Markt en Overheid zijn er vervolgens drie mogelijkheden om dit te implementeren:

- 2.1.1 Het 1-op-1 doorbelasten van de huur gebaseerd op integrale kosten;
- 2.1.2 Het doorbelasten van de huur op integrale kosten maar hier ook een subsidiestroom tegenover zetten zodat de kosten voor de huurders niet of afwijkend omhoog gaan;

2.1.3 Het nemen van een Algemeen Belang Besluit om voor specifieke objecten of deelportefeuilles géén huur op basis van integrale kosten te verrekenen.

Afspraken over huurprijzen kunnen enkel worden herzien op natuurlijke momenten, zoals grootschalige investeringen of het aflopen van overeenkomsten. Het vaststellen van dit Huurbeleid heeft dan ook geen direct gevolg voor de huidige huurders van dit vastgoed, daar waarop de verplichtingen uit de Wet Markt en Overheid van toepassing zijn.

NB. Dit geldt dus niet voor de tarieven binnensport waar in december een besluit wordt verwacht om deze te herijken.

Wanneer op basis van de vastgestelde systematiek het effect is doorgerekend kan ook worden onderbouwd op welke wijze dit geïmplementeerd wordt in nieuwe huurovereenkomsten.

In hoofdstuk 6.4 van het beleidsstuk is in grote lijnen gekeken naar de financiële gevolgen van de nieuwe systematiek. Uit deze analyse blijkt dat voor 28 panden (categorie 6 in de tabel) een kostprijsdekkende huur moet worden berekend binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Dit is mogelijk door het nemen van een algemeen belangbesluit. Daarbij wordt geadviseerd om pas een dergelijk besluit op objectniveau of deelportefeuille te nemen zodra de wetswijziging daadwerkelijk is ingevoerd.

5. Kanttekeningen:

Aangezien het vaststellen van de systematiek geen direct gevolg heeft voor huidige huurders/gebruikers zijn er geen kanttekeningen.

Het mogelijk herzien van huurprijzen is enkel van toepassing bij ontstaan van een natuurlijk moment. Voor berekening hiervan wordt geadviseerd om Variant B als beschouwingsperiode te hanteren. Omdat de kosten dienen te worden gedekt binnen een periode van 10 jaar, bestaat er in de eerste 5 jaar een klein financieel risico, bij tussentijdse beëindiging, omdat de lasten daar nog hoger zijn dan de baten. Een berekening conform variant B geniet echter wel de voorkeur omdat deze variant de meest transparante en goed uitlegbare huursystematiek biedt op basis van de voorgestelde uitgangspunten.

6. Financiën:

Zoals reeds aangegeven moet voor de uitwerking van een algemeen besluit rekening worden gehouden met extra ambtelijke inzet en kosten. Omdat op een dergelijk besluit op dit moment nog niet genomen moet worden is wordt dit te zijner tijd via de P&C cyclus georganiseerd.

Verder zijn aan het vaststellen van het Huurbeleid Vastgoed geen aanvragen voor kredieten verbonden. Het vaststellen van de systematiek geeft eenduidig inzicht in de financiële stromen rondom het vastgoed van de gemeente en hiermee kan transparanter over vastgoedfinanciën worden gerapporteerd.

7. Participatie:

Niet van toepassing, het betreft het vaststellen van een interne systematiek om de kostprijs van het gemeentelijk vastgoed te berekenen en heeft geen direct gevolg voor gebruikers en huurders van het gemeentelijk vastgoed.

8. Communicatie

Na besluitvorming door uw raad zal het Huurbeleid Vastgoed op de voorgeschreven wijze worden gepubliceerd. Na vaststelling van het beleid zal dit niet individueel worden gedeeld aan de huurders/gebruikers van het gemeentelijk vastgoed, het heeft immers geen direct gevolg voor de huidige gebruikers en huurders. Huurders/gebruikers zullen individueel op de hoogte worden gesteld zodra er omstandigheden ontstaan waarbij er sprake is van een natuurlijke moment en dus een mogelijke herziening van een huurprijs.

9.Vervolg

Na het vaststellen van het Huurbeleid Vastgoed worden de integrale kosten doorberekend en wordt ook berekend wat de huur voor specifieke objecten zou moeten zijn.

Bijlage(n)

1. Huurbeleid Vastgoed gemeente Valkenswaard