



### Samenvatting

Het college past de huurindexering voor de huurders van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed voor 2023 aan. Conform de huurovereenkomsten dient de huur jaarlijks met het Consumentenprijsindexcijfer (CPI) aangepast te worden. Voor 2023 bedraagt deze 14,5%. Deze indexering is van toepassing op zowel commerciële als maatschappelijke verhuringen. Vanwege de zeer exceptionele en onvoorziene hoge stijging van deze index ten opzichte van voorgaande jaren heeft het College besloten bij gemeentelijk maatschappelijk vastgoed éénmalig van de CPI-index af te wijken en het zogeheten Kerninflatiecijfer van 6,5% toe te passen. Door voor het kerninflatiecijfer te kiezen tracht de gemeente een bijdrage te leveren aan het behoud en instandhouding van de maatschappelijke voorzieningen welke waardevol zijn voor de stad. Bij de verhuur van commercieel vastgoed handelt de gemeente gelijk als een private ondernemer en vindt verhuur volgens marktconforme principes plaats. Voor de commerciële huurders blijft derhalve indexering conform CPI gelden. Echter in geval van dreigende insolventie bij commerciële verhuursituaties wordt conform gangbare praktijk gekeken naar eventuele maatwerkmogelijkheden.

### Beslispunten

1. Akkoord gaan met het éénmalig afwijken van de contractuele CPI-huurindexering voor 2023 bij gemeentelijke verhuursituaties van maatschappelijk vastgoed en hiervoor het Kerninflatiecijfer van 6,5% in de plaats te stellen en toe te passen.
2. Akkoord te gaan met de Raadsinformatiebrief (bijlage 1).

### Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 7 februari 2023:

Conform.



## 1. Aanleiding

Ten aanzien van de huur heeft een aantal huurders (zowel commercieel als maatschappelijke organisaties) de afgelopen weken laten weten moeite te hebben met de hoogte van de toegepaste huurindexatie per 1 januari 2023. Bij de verhuur van gemeentelijk vastgoed, bij de WOM Belvédère en bij Maastricht Sport wordt gebruik gemaakt van standaard huurovereenkomsten (ROZ-modellen) die in de vastgoedbranche gebruikelijk zijn. In de standaard huurovereenkomsten is een jaarlijkse indexatie voorzien die gebaseerd is op de Consumentenprijsindex (CPI). De te hanteren CPI per 1-1-2023 bedraagt 14,53% versus 2,6% per 1-1-2022 (hierna verder toegelicht). Voor het gemeentelijk vastgoed, het vastgoed dat in beheer is bij de WOM Belvédère als ook bij Maastricht Sport wordt eenzelfde lijn aangehouden.

## 2. Context

Bij de verhuur van commercieel vastgoed handelt de gemeente gelijk als een private ondernemer ten opzichte van de gebruiker/huurder en staat daarmee in een rechtsverhouding die haar grondslag vindt in marktconforme principes (commerciële verhuur). Dit is overeenkomstig het bepaalde in de Wet Markt en Overheid. Elke in te voeren afwijkende maatregel of regeling door de gemeente als vastgoedverhuurder ten gunste van de huurder kan ten opzichte van vergelijkbare andere private/markthuursituaties worden gezien als een (overheids-) steunmaatregel die in beginsel in strijd is met de Wet Markt en Overheid. Zolang hier niet op nationaal niveau een geoorloofde steunmaatregel van is gemaakt (bijvoorbeeld door via het Rijk hiervoor toestemming in Brussel te vragen, gelijk als bij COVID), dan wel dat de gemeente zelf voor een dergelijke steunregeling in Brussel toestemming vraagt, is het advies om hier niet als gemeente een eigen koers in te varen in verband met de boeterisico's op het gebied van eventuele ongeoorloofde steun.

De sterk gestegen kosten voor groot onderhoud (gemeentelijk verhuurdersonderhoud), benchmarkonderzoek naar het indexeringsgedrag van vergelijkbare gemeenten<sup>1</sup> en het hanteren van een bestendige redeneerlijn ten aanzien van het eventueel compenseren van organisaties (namelijk maatschappelijke verhuur loopt via de betrokken sectorale beleidsvelden en commerciële verhuur hanteren van de regels conform Wet Markt & Overheid) dienen als onderbouwing om de CPI voor de volledige vastgoedportefeuille te hanteren.

Ten aanzien van de commerciële huurders wordt hierdoor vastgehouden aan de overeengekomen indexatie. Slechts wanneer de huurstijging directe aanleiding is tot een bedreiging van de continuïteit

<sup>1</sup> Bron: [Energiekosten en inflatie | Bouwstenen](#)



en dreigend faillissement van de onderneming, kan maatwerk overwogen worden. Een gangbare aanpak ingeval van dreigende insolventie van de huurder.

Ten aanzien van de huurders van maatschappelijk vastgoed bestaat de mogelijkheid een andere afweging te maken. Deze afweging zou dan éénmalig en alleen voor 2023 zijn vanwege de bijzondere omstandigheden.

Hierbij zijn de volgende overwegingen aan de orde:

- Onder “maatschappelijk vastgoed” verstaan we de culturele voorzieningen, welzijnsvoorzieningen en sportvoorzieningen die een subsidierelatie kennen met de gemeente en een organisatie zijn zonder winstoogmerk waarbij een indexering conform CPI aan de orde is;
- Voor het berekenen van de CPI wordt contractueel gekeken naar het indexcijfer, zoals dat luidt 4 maanden voorafgaand aan de ingangsdatum van de indexering. Dit is zo vastgelegd in de algemene voorwaarden van de huurovereenkomsten conform het ROZ-model. In dit geval was dit september 2022. N.B. op dat moment was de CPI het hoogst;
- De hoge inflatiestijging wordt voor een belangrijk deel (ongeveer 60%) veroorzaakt door de enorm gestegen energieprijzen. De huurders kunnen voor de compensatie van de servicekosten een beroep doen op het gemeentelijk Noodfonds Energiekosten. Dit is echter alleen voor de stijgende energiekosten die naast de huurverhoging al voor rekening van de huurders komen. Bovendien krijgen de huurders maar maximaal 75% van de gestegen energiekosten tot een maximum van 50.000 euro vergoed. De huurders voelen dus dat zij dubbel betalen voor de stijgende energiekosten en slechts aan één zijde tegemoet worden gekomen.
- Volgens een bestendige redeneerlijn zou compensatie via de sectorale beleidsvelden lopen bij maatschappelijk vastgoed, via een aparte regeling en/of indexering van subsidies, maar daarvoor is nu dus slechts deels een oplossing voorhanden;
- De gemeente wordt geconfronteerd met fors stijgende kosten voor groot onderhoud (verhuurdersonderhoud). Door de ongekend hoge inflatie, de problemen in de supply chain en de enorme schaarste op de arbeidsmarkt hebben diverse contractpartners van de gemeente (o.a. Veolia en SPIE) aangegeven dat zij te kampen hebben met enorme prijsstijgingen. De kosten van materialen zijn in 2022 met circa 14% gestegen. Daarnaast zijn de loonkosten ook toegenomen. Om de kwaliteit van de dienstverlening te garanderen willen zij hun prijzen verhogen. Dit varieert van 8,1% t/m 10% per 1 januari 2023. Vanuit het principe van kostprijs dekkende verhuur (Conform de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022) dienen deze kosten wel gedekt te worden;



- Een indexering telt de komende jaren door in de huurprijs, ook als de prijzen fors dalen;
- Vrijwel alle gemeenten hebben gekozen voor dezelfde lijn (d.w.z. toepassing CPI) met uitzondering van een paar gemeenten;
- Bij commerciële verhuur is de huurder bij machte om zijn extra kosten door te belasten naar zijn afnemers. Bij maatschappelijke organisaties is dat veelal niet het geval;

Er zijn 3 alternatieven denkbaar voor de indexering bij maatschappelijk vastgoed:

**1. De CPI eenmalig baseren op de gemiddelde CPI over het hele jaar 2022 in plaats van September 2022.**

De CPI kende behoorlijke schommelingen in 2022. 6,2% als laagste CPI in februari 2022 naar 14,5% als hoogste CPI in september 2022. Het gemiddelde CPI-indexcijfer in 2022 betrof 10%<sup>2</sup>.

**2. Eenmalig het Kerninflatiecijfer hanteren inclusief een mogelijke renteopslag om de stijgende onderhoudskosten aan gemeentezijde te compenseren.**

Een aantal huurders vraagt om het kerninflatiecijfer te hanteren. Dit houdt in wezen in de Consumentenprijsindex zonder het energiebestanddeel dat in deze index ingesloten zit. Over het begrip kerninflatie wordt internationaal verschillend gedacht. Verschillende partijen hebben verschillende definities voor kerninflatie. Omdat er geen eenduidige definitie is, gebruikt het CBS dit begrip niet<sup>3</sup>. Het CBS publiceert wel reeksen die in de buurt komen. Op basis van deze reeks zou het Kernprijsinflatiecijfer (zonder energiekosten) 6,5% (Sept. 2021 vs Sept. 2022) bedragen. De gemeente Assen en Tilburg hebben deze methode toegepast.

Wanneer naar andere gemeenten gekeken wordt dan vinden Almere, Den Haag en Nijmegen dit kerninflatiecijfer te laag<sup>4</sup>. De vastgoedkosten stijgen immers volgens de prognose voor de onderhoudskosten voor 2023 meer dan de kerninflatie.

**3. Eenmalige huurkorting verstrekken**

In plaats van het bijstellen/aanpassen van het indexcijfer zou ook éénmalig huurkorting verstrekt kunnen worden voor het maatschappelijk vastgoed. Het bedrag zou dan het verschil betreffen tussen enerzijds de CPI en anderzijds het Kerninflatiecijfer met een opslag voor de onderhoudskosten (alternatief 2).

<sup>2</sup> Bron: [StatLine - Consumentenprijzen; prijsindex 2015=100 \(cbs.nl\)](https://www.cbs.nl/StatLine)

<sup>3</sup> Bron: [Gebruikt het CBS het begrip kerninflatie?](#)

<sup>4</sup> Bron: [Worstelen met \(huur\)prijzen | Bouwstenen](#)



### **Voorstel Indexering:**

Het betreft hier een zeer exceptionele situatie die zich zelden voordoet waardoor wordt voorgesteld om voor het maatschappelijk vastgoed vanwege deze bijzondere situatie eenmalig af te wijken van het ijkpunt van de contractueel bepaalde indexering. Nu juist de maand September de hoogste CPI van heel 2022 kende komt dit zeer ongelukkig uit in deze situatie. Door voor het kerninflatiecijfer te kiezen dat dichterbij de indexering van de subsidies komt. Conform de programmabegroting 2023 worden de subsidies met 5% geïndexeerd, evenals alle geraamde kosten. Op deze manier kan er maatwerk verleend worden, draagt de gemeente bij aan het zoveel mogelijk in stand houden van maatschappelijke voorzieningen welke waardevol zijn voor de stad. Richting huurders dient dan ook duidelijk gecommuniceerd te worden dat het een eenmalige lagere en andere index betreft en hieraan voor de opvolgende jaren geen rechten aan ontleend kunnen worden.

### **3. Gewenste situatie**

Met het éénmalig toepassen van het kerninflatiecijfer bij de verhuur van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed in plaats van het Consumentenprijsindexcijfer draagt de gemeente bij aan het zoveel mogelijk in stand houden van de maatschappelijke voorzieningen welke waardevol zijn voor de stad. Bij de verhuur van commercieel vastgoed handelt de gemeente gelijk als een private ondernemer en vindt verhuur volgens marktconforme principes plaats.

Voor de commerciële huurders blijft derhalve indexering conform CPI gelden maar kan er, bij bedreiging van de continuïteit en dreigend faillissement van de onderneming, maatwerk overwogen worden.

### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Niet van toepassing.

### **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

### **6. Personeel en organisatie**

De aanpassing van de indexering en de afhandeling van de bezwaren vraagt veel extra administratieve inzet. Door voor het maatschappelijk vastgoed af te wijken zal de bezwaarafhandeling eenvoudiger verlopen. Deze extra inzet wordt opgevangen binnen de reguliere organisatie.



## **7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.

## **8. Financiën**

Conform de gemeentebrede richtlijnen zijn de opbrengsten en kosten van de Vastgoedportefeuille in de programmabegroting 2023 geïndexeerd. De kosten zijn geïndexeerd met 5% terwijl de opbrengsten zijn geïndexeerd met 4,3% ten opzichte van 2022. Deze indexeringen worden toegepast op de begrote kosten en begrote opbrengsten van de gehele vastgoedportefeuille. De begrote opbrengsten worden gerealiseerd door middel van het verhuren van panden. Iedere portefeuille kent zijn eigen indexcijfer dat toegepast wordt op het huurcontract, dit staat geheel los van het toegepaste indexcijfer op de begrote opbrengsten.

Vanwege de specifieke behoefte om de consequenties voor het maatschappelijk vastgoed in kaart te brengen is er ingezoomd op dit gedeelte van de vastgoedportefeuille en dan specifiek op de te realiseren kosten en opbrengsten, dus niet op de begrote kosten en opbrengsten.

Zoals eerder in de nota aangegeven dienen met name de forse prijsstijgingen bij het onderhoud afgedekt te worden met de indexering op de huuropbrengsten ingeval van een eenmalige overstap van de CPI naar het Kerninflatiecijfer. Hiervoor is gerekend met een gemiddelde kostenstijging van 10% ten opzichte van de onderhoudskosten 2022.

Het toepassen van 10% zorgt in 2023 voor een stijging van circa € 77.000,- aan kosten. Indien het kerninflatiecijfer van 6,5% wordt toegepast op de huurcontracten van maatschappelijk vastgoed dan zorgt dit voor een stijging van circa € 86.000,- aan opbrengsten. Het toepassen van het kerninflatiecijfer zorgt vooralsnog voor voldoende dekking om de gestegen onderhoudskosten in 2023 te kunnen opvangen.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

Niet van toepassing.

## **11. Voorstel**



1. Akkoord gaan met het éénmalig afwijken van de contractuele CPI-huurindexering voor 2023 bij gemeentelijke verhuursituaties van maatschappelijk vastgoed en hiervoor het Kerninflatiecijfer van 6,5% in de plaats te stellen en toe te passen.
2. Akkoord te gaan met Raadsinformatiebrief (bijlage 1)

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

De huurders die een bezwaar hebben ingediend krijgen een reactie op hun bezwaar in de lijn van onderhavig voorstel. De huurders van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed zullen daarenboven worden geïnformeerd over de aanpassing van de indexering. Richting huurders zal ook duidelijk gecommuniceerd worden dat het een eenmalige lagere en andere index betreft en hieraan voor de opvolgende jaren geen rechten aan ontleend kunnen worden.