



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Bezwaren huurindexering

DATUM
7 februari 2023
Verz. 7 februari 2023

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
(Marjolein) Gijselaers

TELEFOONNUMMER
043 350 7128

ONZE REFERENTIE
2023.00734

E-MAILADRES
Marjolein.Gijselaers@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeer ik u over het besluit van het college om voor het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed éénmalig een andere huurindexering toe te passen voor het jaar 2023.

Bezwaren

Conform de gesloten bestaande huurovereenkomsten dient de huur jaarlijks met het Consumentenprijsindexcijfer (CPI) aangepast te worden. Voor 2023 is deze CPI 14.5%. Deze indexering is van toepassing op zowel commerciële als maatschappelijke huurders van gemeentelijk vastgoed. Deze aanpassing leidt tot bezwaren van huurders van zowel maatschappelijk als commercieel vastgoed.

Achtergrond huurindexering

Bij de verhuur van commercieel vastgoed handelt de gemeente als 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 ook zo bepaald in de Wet Markt en Overheid. Elke in te voeren afwijkende maatregel of regeling door een gemeente als vastgoedverhuurder ten gunste van de huurder kan ten opzichte van vergelijkbare andere private/markthuursituaties mogelijk worden gezien als een (overheids-) steunmaatregel die in beginsel in strijd is met de Wet Markt en Overheid.



DATUM
7 februari 2023

Verder zijn redenen om de CPI index te hanteren voor de volledige vastgoedportefeuille:

- de sterk gestegen onderhoudskosten voor groot onderhoud (gemeentelijk verhuurdersonderhoud);
- benchmarkonderzoek naar het indexeringsgedrag van vergelijkbare gemeenten¹ en,
- het hanteren van een bestendige redeneerlijn ten aanzien van de gemeentelijke handelswijze bij het eventueel compenseren van organisaties/huurders van gemeentelijk vastgoed (namelijk bij maatschappelijke verhuur loopt eventuele compensatie via de betrokken sectorale beleidsvelden en bij commerciële verhuur dienen de regels van de Wet Markt & Overheid in acht te worden genomen).

Maatschappelijk Vastgoed

Ten aanzien van de huurders van maatschappelijk vastgoed bestaat de mogelijkheid een andere afweging te maken. Onder maatschappelijk vastgoed verstaan we de culturele voorzieningen, welzijnsvoorzieningen en sport die een subsidierelatie kennen met de gemeente en een organisatie zijn zonder winst oogmerk waarbij een indexering conform CPI aan de orde is. Vanwege de vele bezwaren heeft het College de indexering heroverwogen en past deze éénmalig aan naar het Kerninflatiecijfer van 6,5% voor het maatschappelijk vastgoed. Dit vanwege de exceptionele en bijzondere situatie die zich zelden voordoet. Deze afweging is éénmalig en alleen voor 2023 vanwege deze bijzondere omstandigheden. Zodoende tracht de gemeente een bijdrage te leveren aan het zoveel mogelijk in stand houden van de maatschappelijke voorzieningen welke waardevol zijn voor de stad.

Commercieel Vastgoed

Bij de verhuur van commercieel vastgoed handelt de gemeente als een private ondernemer en vindt verhuur volgens marktconforme principes plaats. Slechts wanneer de huurstijging directe aanleiding is tot een bedreiging van de continuïteit en dreigend faillissement van de onderneming, kan

¹ Bron: [Energiekosten en inflatie | Bouwstenen](#)



DATUM
7 februari 2023

maatwerk overwogen worden. Een gangbare aanpak ingeval van dreigende insolventie van de huurder.

Besluit

Door voor het kerninflatiecijfer te kiezen draagt de gemeente bij aan het handhaven van de maatschappelijke voorzieningen welke waardevol zijn voor de stad.

Hoogachtend,

Alex Meij
Wethouder Sociale Zaken, Gezondheid, Vastgoed, Personeel en Organisatie