

Datum BenW
25 oktober 2022

Onderwerp

Matiging huurprijsindexatie gemeentelijk vastgoed

Naam steller en afdeling

H. Philippens / Stadsbedrijf

Portefeuillehouder(s)

A.Y Sprong en C. Ahles

Publiekssamenvatting

De gemeente Almere heeft besloten om de huurprijsindexatie per 1 januari 2023 voor huurders van gemeentelijk vastgoed te matigen. In plaats van de huurprijs met 14,5% conform de CPI-index te verhogen, is besloten om de huurprijsindexatie voor 2023 aan te passen naar 6,5%. Als gevolg van de forse inflatie zouden de huren verhoogd moeten worden met 14,5%. Deze verhoging is het gevolg van de afspraken in de overeengekomen huurcontracten. Besloten is om daarvan af te wijken en niet meer dan noodzakelijk aan huurders door te berekenen. Op deze wijze wil de gemeente de financiële gevolgen van de inflatie voor haar huurders verzachten.

Soort stuk

Hamerstuk

(Tijdelijke) Geheimhouding / Embargo tot

N.v.t.

Bestuurlijk voortraject

Domeinoverleg Huishouden op Orde 10 oktober 2022

Bestuurlijk vervolg

Verzending aan de raad: Ja

Bijlagen

- Raadsbrief



Voorstel aan Burgemeester en Wethouders

Voorgesteld besluit

1. De indexatie van de huurprijs voor huurders van gemeentelijk vastgoed voor 2023 te matigen en te beperken tot 6,5%.
2. De raad door middel van een raadsbrief te informeren.

Inleiding en bestuurlijke context

Per 1 januari 2023 wordt de huurprijs geïndexeerd voor gebruikers van ons gemeentelijk vastgoed. Op basis van de bepalingen in de gesloten huurovereenkomsten zouden de huurprijzen stijgen met een indexcijfer van 14,5%.

Beoogd effect

De gevolgen van de forse inflatie via een matiging van de huurprijsindexatie voor huurders van gemeentelijk vastgoed te verzachten.

Argumenten

Per 1 januari 2023 worden de huurprijzen geïndexeerd voor gebruikers van ons gemeentelijk vastgoed. Op basis van de bepalingen in de overeengekomen huurovereenkomsten zouden de huurprijzen voor 2023 worden geïndexeerd met 14,5%.

De indexatie van de huurprijs is contractueel geregeld in de gesloten huurovereenkomsten. Hierin is opgenomen dat de huur jaarlijks wordt geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Een huurprijsindexatie per 1 januari wordt dan berekend door het prijsindexcijfer van 4 maanden terug te delen door het prijsindexcijfer van 16 maanden terug, dus van september 2022 en september 2021. Dat leidt voor 2023 tot een huurprijsindexatie van 14,5%.

Meerdere huurders hebben hun zorgen geuit over de verwachte huurstijging. In tegenstelling tot huurders van woningen die door wetgeving in een bepaalde mate zijn beschermd tegen een scherpe stijging van de huur, geldt dit niet voor huurders van bedrijfsruimten. Vasthouden aan de huurprijsindexatie van 14,5%, die voor de meeste huurders forse financiële gevolgen zal hebben, wordt daarom onwenselijk geacht.

Om deze financiële gevolgen voor huurders te verminderen wordt de indexatie, in afwijking van de gesloten overeenkomst, daarom voor 2023 verlaagd van 14,5% naar 6,5%. Dit zal van toepassing zijn op alle huurders.

De systematiek om huurprijsindexaties te baseren op basis van het CPI-indexcijfer werkt normaal gesproken prima. Het aandeel energie in de opbouw van het CPI-indexcijfer is dan in lijn met de prijsstijgingen van de overige componenten. Gebleken is nu echter dat de energiecomponent in het CPI-indexcijfer zorgt voor een onevenredige verhoging van het totale CPI. Het percentage van 6,5% is daarom gebaseerd op het CPI exclusief de component energie.

Tegenargumenten en kanttekeningen

Gekozen wordt om over te stappen op een gematigde huurprijsindexatie voor alle huurders. Er zou ook gekozen kunnen worden voor maatwerk. Hierbij wordt de huurprijsindexatie slechts gematigd voor (enkele) huurders die echt in de knel komen. Vanwege het gelijkheidsbeginsel (dat als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur doorwerkt in het privaatrechtelijk handelen van de gemeente) zullen alle huurders van de gemeente op gelijke wijze moeten worden behandeld. De één wel een korting op de index geven en de andere niet, zonder dat vooraf duidelijk is aan welke criteria getoetst wordt c.q. voor welke doelgroep wel korting wordt verleend en voor welke niet, leidt tot onbehoorlijk handelen aan de zijde van de gemeente. Deze variant vergt het opstellen van (ingewikkelde) criteria waarbij bepaald moet kunnen worden of een huurder daadwerkelijk financieel in de problemen komt. Dit alles zal een zeer aanzienlijke administratieve inspanning vergen en heeft daarom niet de voorkeur.

Een lagere of helemaal geen huurprijsindexatie doorvoeren is om twee redenen niet mogelijk. Allereerst is de huurprijsindexatie nodig om de stijgende exploitatiekosten van het betreffende vastgoed te dekken. Daarnaast



Voorstel aan Burgemeester en Wethouders

zijn wij eraan gehouden om een kostendekkende huurprijs in rekening brengen anders handelen we namelijk in strijd met de Wet Markt en Overheid.

Alternatief zou zijn om juist wel vast te houden aan de contractueel overeengekomen huurprijsindexatie van 14,5%. Dit levert naar verwachting een financieel voordeel op wat ten gunste van het perspectief komt. Vasthouden aan de huurprijsindexatie van 14,5% sluit echter niet aan bij het beoogde doel, namelijk de gevolgen van de forse inflatie via een matiging van de huurprijsindexatie voor huurders van gemeentelijk vastgoed te verzachten.

Financiële middelen en effecten

Door de huurprijzen te indexeren met 6,5% wordt de verwachte stijging van de kosten afgedekt. Er is dus per saldo geen financieel effect.

Duurzaamheidsparagraaf

N.v.t.

Afstemming

Afstemming heeft plaatsgevonden met Concernfinanciën.

Aanpak / Uitvoering

De huurders worden via een brief op de hoogte gesteld van het feit dat de indexering van de huurprijs voor 2023, in afwijking van de huurovereenkomst, wordt aangepast van 14,5% naar 6,5%.

Communicatie Intern & Communicatie en Participatie omgeving

Door middel van raadsbrief.



Vergaderdatum
25 oktober 2022

Besluit

[In te vullen door BA - conform / gewijzigd / aangehouden / teruggenomen]

Onderwerp

Matiging huurprijsindexatie gemeentelijk vastgoed

Het college besluit

[Collegebesluit]

Aldus vastgesteld in het college van BenW d.d. 25 oktober 2022