

Definitief besluit implementatieplan huurwaardebepaling maatschappelijk vastgoed

Collegebesluit van 15 december 2015 - 16

Aanleiding

De gemeenteraad heeft in het kader van de programmabegroting 2013 het college de opdracht gegeven te komen met een aanpak met betrekking tot het eigendom, het beheer en de exploitatie van maatschappelijk vastgoed. Het vraagstuk van prijsbeleid (huur en verkoop) ten aanzien van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed vormt hierbij een cruciaal aandachtspunt. Door het college is in het kader van de nota 'Toekomstbestendig maatschappelijk vastgoed' (26 november 2013) besloten het maatschappelijk vastgoed reëel te gaan waarderen en hiervoor transparante uitgangspunten te formuleren, waarmee toekomstige waardebeoordeling zal gaan plaatsvinden. Aan de raad is toegezegd de uitgangspunten en de waarderingmethodiek voor advies aan de raad voor te leggen.

Als uitwerking van het besluit "het maatschappelijk vastgoed reëel te gaan waarderen en hiervoor transparante uitgangspunten te formuleren, waarmee toekomstige waardebeoordeling zal gaan plaatsvinden" is een raadsvoorstel "huurwaardebepaling maatschappelijk vastgoed" opgesteld. De raad heeft hierop in december 2014 besloten:

1. Aan het college de opdracht te geven een implementatieplan op te stellen voor een gefaseerde invoering van een transparante huurprijsmethodiek, waarbij als randvoorwaarde dient te worden gehanteerd, dat de invoering van deze huurprijsmethodiek kostenneutraal wordt doorgevoerd voor de bestaande maatschappelijke huurders. Tevens dienen de consequenties van de regelgeving op het gebied van de vennootschapsbelasting (Vpb) als onderdeel van het implementatieplan in beeld te worden gebracht.
2. Indien bij de uitwerking van het implementatieplan blijkt dat het invoeren van de transparante huurprijsmethodiek niet kostenneutraal kan worden uitgevoerd dan het implementatieplan ter goedkeuring voor te leggen aan de Raad.
3. Indien blijkt dat de transparante huurprijsmethodiek wel kostenneutraal kan worden ingevoerd conform het implementatieplan tot uitvoering over te gaan en de DCF-WOZ methodiek als uitgangspunt te nemen voor de huurwaardebepaling van maatschappelijk vastgoed.

Het implementatieplan is voorgelegd aan de Themacommissie Bestuur d.d. 04-12-2015.

Met in achtneming van de gemaakte opmerkingen nemen de fracties van PvdA, CDA, GL, VT, D66 en SP een positief standpunt in over voorliggende raadsnotitie. De fracties van PvdA, CDA, GL, D66, LST en SP uiten hun zorgen over de mogelijke effecten van het implementatieplan voor de niet gecompenseerde maatschappelijke huurders. De wethouder beantwoordt de gestelde vragen en zegt daarbij toe om:

52270 - de technische vragen van OPA schriftelijk te beantwoorden;

52271 - Voor de zomervakantie 2016 met de niet gesubsidieerde instellingen in gesprek te gaan over de mogelijkheden met betrekking tot eventuele alternatieve locaties, het ingroeimodel of - in overleg met de vakwethouder - het eventueel aangaan van een subsidierelatie en de commissie hierover te informeren, inclusief een onderbouwing van de keuzes met betrekking tot compensatie via subsidie;

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

De kwaliteit en de hoeveelheid maatschappelijk vastgoed levert in voorwaardenscheppende zin een belangrijke bijdrage aan de resultaten binnen de diverse beleidsterreinen, waaronder die van welzijn en zorg, onderwijs, sport en cultuur.

Bestuurlijk kader voor het vraagstuk van het maatschappelijk vastgoed is de Omgevingsvisie 2040. Deze biedt een handelingsperspectief voor de gemeente. In de Omgevingsvisie is het volgende opgenomen over maatschappelijk vastgoed:

"Passend in het kader van toekomstbestendig gemeentelijk maatschappelijk vastgoed, zorgen we op termijn voor minder vastgoed, met een hogere bezettingsgraad door flexibel, innovatief en multifunctioneel gebruik te

organiseren, bij voorkeur gevestigd op centrale, betekenisvolle plekken in wijken en die past bij de identiteit van een gebied."

Besluit

Het college heeft definitief besloten om:

1. Het implementatieplan huurwaarde maatschappelijk vastgoed, als bijlage 1 bij deze nota, vast te stellen.
2. Tot invoering van de nieuwe huurwaardemethodiek over te gaan, met als ingangsdatum voor de nieuwe huurprijs:
 - 1-1-2016 voor nieuwe huurders of bij wijzigingen in bestaande huursituaties,
 - 1-1-2017 voor alle interne huurders,
 - 1-1-2018 voor alle gecompenseerde maatschappelijke huurders,
 - 1-1-2018 voor alle niet gecompenseerde maatschappelijke huurders met ingroeieregeling tot maximaal 1-1-2020,

Argumenten

1.a Invoering van nieuwe huren maakt vergelijking met de markt mogelijk

Doel van de invoering van de nieuwe huurwaardebepaling is de werkelijke kosten van de panden in beeld te brengen en niet langer organisaties indirect te subsidiëren via de huur. Hiermee wordt een vergelijking met de markt mogelijk. Het doorvoeren van de nieuwe huurprijsmethodiek voor het maatschappelijk vastgoed is daardoor startpunt voor het kritisch nadenken over de behoefte aan eigen gemeentelijk maatschappelijk vastgoed ten behoeve van de uitvoering van gemeentelijk beleid.

Het in eigendom hebben van gebouwen is geen doel op zich voor de gemeente, maar een middel om inhoudelijke beleidsdoelstellingen te bereiken. De mate waarin en de wijze waarop de gemeente haar vastgoed wil inzetten voor het realiseren van haar beleidsdoelen op het terrein van onderwijs, sport, cultuur, zorg en welzijn is afhankelijk van de keuzes die binnen deze programma's worden gemaakt. Doel voor de gemeente is alleen vastgoed in eigendom te hebben daar waar het als instrument een doeltreffende en doelmatige aanvulling vormt op de middelen en instrumenten die worden gebruikt om inhoudelijke beleidsdoelen te behalen. Daarbij is de inzet van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed afhankelijk van beschikbaar maatschappelijk vastgoed van andere aanbieders in de stad. Naar verwachting zal de komende jaren een overschot aan maatschappelijk vastgoed ontstaan in de stad. Er zal daarom kritisch gekeken moeten worden naar de bestaande voorraad maatschappelijk vastgoed van de gemeente in relatie tot alternatieven in de markt.

De gemeente vervult in de keuze voor een bepaalde accommodatie steeds minder een centrale regierol, zal minder kunnen en willen sturen. Burgers, instellingen en bedrijven bepalen zelf waar ze elkaar willen ontmoeten. Burgers en organisaties hebben in die ontwikkeling primair zelf een verantwoordelijkheid voor het vinden van een geschikt accommodatie voor de activiteit die ze willen uitoefenen. Dat betekent dat de gemeente geen blauwdruk levert van een eindbeeld voor de totale sociale voorzieningenstructuur in de stad. De gemeente zoekt vooral op casusniveau naar de mogelijkheden waarin initiatieven elkaar kunnen versterken (samenhang) en zo meerwaarde voor het initiatief, de omgeving en de stad bieden (synergie).

1.b Implementatieplan

In december 2014 heeft de raad besloten de DCF-WOZ methodiek als uitgangspunt te nemen voor de huurwaardebepaling van maatschappelijk vastgoed. Het hanteren van deze transparante en eenduidige methodiek maakt verschillende gebouwen vergelijkbaar. Subsidie en huurkosten worden gescheiden en er is geen sprake meer van verborgen subsidie in de huur. Een reële huurwaarde zal het startpunt vormen voor kritisch nadenken over behoefte aan maatschappelijk vastgoed, de kosten hiervan en de maatschappelijke opbrengsten. Zowel bij de huurder als bij de gemeente. Door deze effecten draagt het toepassen van deze methodiek bij aan de effectiviteit van de inzet van het vastgoed.

Er is een implementatieplan gemaakt voor invoering van de nieuwe huurwaardemethodiek voor het maatschappelijke vastgoed. Het totale verschil tussen de nieuwe huurwaarde en de huidige huurwaarde voor de maatschappelijke portefeuille bedraagt circa € 5,1 miljoen per jaar. Het betreft 29 huurders en 60 gebouwen. De financiële effecten zijn per huurder in beeld gebracht. De gemiddelde prijs per m2 bvo (bruto vloeroppervlak) stijgt van € 69 naar € 98.

Er is gekeken naar de gevolgen van deze huurprijswijziging voor de huurder. Het uitgangspunt is om de nieuwe huurwaardes kostenneutraal door te voeren voor de huidige gesubsidieerde maatschappelijke huurders, welke op dit moment van de gemeente reeds subsidie ontvangen voor hun bedrijfsvoering omdat ze op verzoek en (deels) voor rekening van de gemeente maatschappelijk taken uitvoeren. Zij krijgen compensatie van de huurprijsaanpassing middels (huisvestings-)subsidie. De totale compensatie middels subsidies bedraagt voor deze huurders ca € 2,05 miljoen.

Daarnaast verhuurt de gemeente ook maatschappelijk vastgoed aan zichzelf. Het betreft hier sportaccommodaties welke via de afdeling Vastgoedbedrijf als eigenaar worden verhuurd aan de afdeling Sportbedrijf. De afdeling Sportbedrijf exploiteert deze accommodaties en/of verhuurt ze door aan onderhuurders. Door het aanpassen van de huursystematiek gaat het Sportbedrijf meer huur betalen voor haar accommodaties, maar ook deze wijziging zal kostenneutraal worden doorgevoerd. De huur- en budgetverhoging voor sportaccommodaties bedraagt circa € 2,6 miljoen.

Voor een klein aantal huurders zal de huurprijs stijgen en zullen zij niet worden gecompenseerd, aangezien zij niet gesubsidieerd worden en/of maatschappelijke taken uitvoeren. Voor deze huurders kan de huurprijswijziging grote gevolgen hebben voor hun bedrijfsvoering. Met deze groep huurders wordt voor de zomer 2016 in overleg getreden over hun specifieke situatie en tegelijkertijd worden afspraken gemaakt over oplossingsrichtingen zoals mogelijke alternatieve locaties al dan niet in gemeentelijk eigendom, het ingroeimodel en de uiteindelijke huurprijs, of het eventueel aangaan van een subsidierelatie.

De transitie is een complexe en intensieve opgave. Om met alle huurders in gesprek te gaan om tot aangepaste overeenkomsten te komen is maatwerk nodig en moet zorgvuldig gebeuren. Op basis van beoogde zorgvuldigheid, onzekerheid over gevolgen van de nieuwe Wet modernisering Vpb-plicht overheidsbedrijven, en de huidige capaciteit van de afdelingen Sociaal en Vastgoedbedrijf, stellen wij de volgende ingangsdatum van de nieuwe huurprijzen voor:

- 1-1-2016 voor nieuwe huurders of bij wijzigingen in bestaande huursituaties,
- 1-1-2017 voor alle interne huurders,
- 1-1-2018 voor alle gecompenseerde maatschappelijke huurders,
- 1-1-2018 voor alle niet gecompenseerde maatschappelijke huurders met ingroeiing tot maximaal 1-1-2020.

De raad heeft in december 2014 bij besluitvorming over de huurwaardemethodiek verzocht specifiek de positie van Willem II BVO te benoemen in het implementatieplan. Willem II wordt gezien als een commercieel bedrijf. De Europese Commissie ziet betaald voetbal als een gewone economische activiteit en profclubs als bedrijven, zodat de normale marktspelregels van toepassing zijn. Die regels impliceren dat, als gemeenten met bedrijven zaken doen, zij zich ook als marktpartij moeten gedragen. Dit om te voorkomen dat de concurrentie vervalst wordt. In 2009 is de markthuurprijs van het stadion onderzocht door een gespecialiseerd onderzoeksbureau en door de raad vastgesteld.

2. Nieuwe Wet modernisering Vpb-plicht overheidsbedrijven

Overheidsondernemingen worden per 1 januari 2016 in principe belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Hiertoe is op 11 juni 2015 de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsbedrijven in het Staatsblad gepubliceerd. Dit betekent dat gemeenten in beginsel vennootschapsbelasting moeten betalen over de winsten die ze met hun ondernemingsactiviteiten behalen. Op dit moment is lastig te bepalen wat deze impact precies is, omdat er nog heel veel onduidelijkheden naar aanleiding van het wetsvoorstel zijn. De VNG zal binnenkort in samenwerking met het Ministerie van Financiën/Belastingdienst nog met

voorlichtingsmateriaal komen, zoals een handreiking waarbij fiscale vraagstukken worden uitgewerkt. Daarnaast is het zeer waarschijnlijk dat er een of meerdere keren met de Belastingdienst in overleg zal worden getreden alvorens zekerheid over de financiële gevolgen gaat ontstaan. Dit proces zal nog wel enige tijd in beslag nemen. Experts verwachten dat beheer van ons permanent vastgoed onder de noemer vermogensbeheer komt te vallen en de exploitatie daarvan wordt daarmee niet Vpb-plichtig.

Risico's

Er zijn een beperkt aantal huurders van maatschappelijk vastgoed die geen subsidie krijgen. Zij kunnen de huur gaan beëindigen op het moment dat huren verhoogd worden. Er gelden veelal korte opzegtermijnen. De gemeente neemt bij deze huurder een commerciële beslissingen ten aanzien van doorverhuur (ter voorkoming van leegstand) of gaat over tot verkoop van het pand. Dit effect is niet ongewenst en is beheersbaar gezien de beperkte hoeveelheid gebouwen die het betreft.

Indien met een huurder in overleg geen overeenstemming kan worden bereikt over wijziging van de huurprijs naar het DCF-WOZ waarde niveau, dan kan de huurder tegen de gemeente een juridische traject opstarten met mogelijke financiële gevolgen en met gevolgen voor de tijdsplanning van deze implementatie. Aangezien meeste huurders worden gesubsidieerd, en daarmee gecompenseerd worden, lijkt dit risico beperkt.

De aanpassing van de huren van (maatschappelijke) organisaties kan leiden tot onrust bij de huurders. Deze potentiële onrust zal middels zorgvuldige communicatie zoveel mogelijk beperkt worden.

De gevolgen voor de Nieuwe Wet modernisering Vpb-plicht overheidsbedrijven zijn nog niet bekend. Het zal waarschijnlijk nog enige tijd in beslag nemen voordat er definitief duidelijkheid zal zijn. Experts verwachten dat het maatschappelijk vastgoed niet vpb-plichtig zal worden. De eerste huurprijsaanpassingen gaan pas in per 1-1-2018. Alvorens nieuwe contractuele verplichtingen worden aangegaan zullen de gevolgen nogmaals worden getoetst.

Kosten en dekking

Het doorvoeren van de huurprijsmethodiek op basis van DCF-WOZ is kostenneutraal voor de bestaande gesubsidieerde en interne huurders. Dekking voor de verhoging van de subsidies en interne huurlasten komt voort uit hogere huuropbrengsten. Dat betekent dat huurprijsaanpassingen (stijging of daling) worden gecompenseerd door middel van een hogere of lagere subsidie of huurbudget voor de gebruikers. Het betreft hier circa € 4,7 miljoen meer huuropbrengsten in de gebouwenexploitatie en circa € 4,7 miljoen meer interne huurlasten en subsidielasten. De implementatie bij interne huurders à € 2,6 miljoen zal plaatsvinden per 1-1-2017. De implementatie bij gesubsidieerde maatschappelijke huurders à € 2,05 miljoen zal plaatsvinden per 1-1-2018.

Voor een klein aantal huurders zal de huurprijs stijgen en zullen zij niet worden gecompenseerd, aangezien zij niet gesubsidieerd worden en/of maatschappelijke taken uitvoeren. Doorvoeren van de nieuwe huurprijsmethodiek leidt tot een positieve opbrengst van ca. 0,4 miljoen.

Deze huurverhoging wordt over de periode van 2018 t/m 2020 stapsgewijs ingevoerd. Het is echter onzeker of de potentiële opbrengst gerealiseerd zal worden, omdat het hier voor een groot deel gaat om huurders die om diverse redenen waarschijnlijk voor alternatieve huisvesting, koop of beëindiging van de huur zullen kiezen. Er wordt voorzichtigheidshalve geen rekening gehouden met de realisatie van deze opbrengst.

De meerjarige financiële effecten worden in de onderstaande tabel weergegeven:

	2017	2018	2019	2020
Huuropbrengsten	2,6	4,7	4,7	4,7
Subsidie-/huurlasten	-2,6	-4,7	-4,7	-4,7
Netto-effect	0	0	0	0

De toekomstige effecten van het doorvoeren van de nieuwe huurprijsmethodiek in de huren van het maatschappelijk vastgoed (huuropbrengsten, -lasten en subsidie) zullen bij de programmabegroting 2017 worden verwerkt.

Vervolg

Omdat de nieuwe huurprijsmethodiek grote gevolgen kan hebben voor individuele huurders worden zij na het collegebesluit direct per brief geïnformeerd over het besluit en de gevolgen voor hun specifieke situatie.

Vervolgens zullen met alle gecompenseerde huurders persoonlijke gesprekken worden ingepland om de situatie en handelingswijze te bespreken.

Met de niet gecompenseerde huurders wordt voor de zomer 2016 in overleg getreden over hun specifieke situatie en tegelijkertijd worden afspraken gemaakt over oplossingsrichtingen zoals mogelijke alternatieve locaties al dan niet in gemeentelijk eigendom, het ingroeimodel en de uiteindelijke huurprijs, of het eventueel aangaan van een subsidierelatie. De commissie bestuur wordt hierover geïnformeerd, inclusief een onderbouwing van de keuzes met betrekking tot compensatie via subsidie.

De afdeling Sociaal, verantwoordelijk voor toekenning van de subsidies, en de afdeling Vastgoedbedrijf, als eigenaar en verhuurder, zullen deze transitie gezamenlijk oppakken.

Bijlagen

Implementatieplan huurwaarde maatschappelijk vastgoed met datum 25-10-2015.