

Collegenota

Aan burgemeester en wethouders

			Datum	
Documentnummer	2010.....			
Zaaknummer	2010-04-00845			
Datum	07-06-2010	Portefeuillehouder		
Vertrouwelijk	Nee	Elfrink		
Dienst	Stadsontwikkeling	In DT	Ja	14-04-2010
Ambtenaar	G.J.A. Zwaal	In college	Ja	15-06-2010
Telefoonnummer	026-3773480	Voorstel in raadscommissie	Nee	
Onderwerp	Uitgangspunten voor een nieuwe huurprijs-systematiek	Voorstel in raad	Nee	
		Genoemde data fataal	Nee	

Beslispunten

1. Te besluiten de huurprijsystematiek, zoals in bijgevoegde notitie is verwoord, te hanteren als basis voor verdere uitwerking.

Korte toelichting / samenvatting

Bijgevoegde notitie behandelt de huurprijsystematiek (de componenten van de huurprijs) voor die objecten waarvoor het VBA kostprijsuur zal gaan vragen. Tevens behandelt de notitie waar/aan wie kostprijsuur wordt gevraagd en waar/aan wie de markt(prijs)uur.

Tenslotte gaat de notitie kort in op het vervolgproces voordat dat implementatie kan worden overgegaan (uitwerken cases, bekijken consequenties oude/nieuwe prijzen).



Te kopiëren stukken voor het college

Ter inzage te leggen stukken voor het college

Notitie "Uitgangspunt voor een nieuwe
huurprijsystematiek" (deel I)

Te kopiëren stukken voor raadscommissie of
gemeenteraad:

Ter inzage te leggen stukken voor raadscommissie
of gemeenteraad:



Toelichting op het voorstel

1. Aanleiding / Probleemstelling

Per 1 januari 2010 is de 'werkorganisatie' Vastgoed Bedrijf Arnhem (VBA) van start gegaan. Het vastgoedbedrijf zal voor de gemeente Arnhem de gemeentelijke vastgoedportefeuille gaan beheren, welke bestaat uit meer dan 1.500 objecten (stand november 2009) met een geschatte waarde van ruim € 660 miljoen. Tot deze objecten behoren, onder meer, (brede) scholen, multifunctionele centra, sporthallen, zwembaden, bedrijfswoningen, opslagplaatsen, benzineverkooppunten kantoren, woningen en winkels. Sommige zijn voor 'eigen' gebruik, voor de gemeente; sommige zijn voor onze maatschappelijke partners, sommige zijn er omdat de gemeente ze te strategisch vond (in Sonsbeek bijvoorbeeld). En sommige objecten zijn 'tijdelijk' van aard, want ze staan op de nominatie om in het kader van gebiedsontwikkeling herontwikkeld te worden. Als beheerder en eigenaar (van het niet-tijdelijk vastgoed en de niet-erfpachten) zal het VBA de huurpenningen moeten gaan innen bij de huurders van haar objecten.

Al voor de start van het VBA heeft het college zich uitgesproken voor de invoering van (minimaal) kostprijsdekkende (ver)huur. Bijgevoegde notitie beschrijft de uitgangspunten van een kostprijsdekkende huur. Op voorhand moet hier al wel gesteld worden dat invoering hiervan enige jaren met zich mee zal brengen, vanwege de duur/looptijd van de huidige overeenkomsten die de gemeente met haar gebruikers heeft gesloten.

In een - nog volgend - tweede deel zullen deze uitgangspunten, aan de hand van een uitwerking van casussen, nog praktisch worden getoetst en worden bekeken op hun consequenties. Pas daarna zal een definitieve vaststelling van de huurprijsystematiek worden gevraagd.

2. Doel

De in bijgevoegde notitie opgeschreven huurprijsystematiek / huurprijscomponenten vast te stellen als basis voor verdere uitwerking.

3. Argumenten

Bijgevoegde notitie gaat in op de componenten van een kostprijsdekkende huur. Op verschillende punten (zie punt 4) worden er vanuit bedrijfseconomische of praktische redenen wijzigingen / aanpassingen voorgesteld ten opzichte van de huidige systematiek.

Hoe de systematiek in de praktijk zal uitpakken is nadrukkelijk onderdeel van het proces. Voor ligt de eerste, meer theoretische beschrijving. Maar nog zonder dat de consequenties precies in kaart zijn gebracht, kan al wel gesteld worden dat invoering van dit principe voor een hogere huurprijs in veel contracten zal gaan zorgen. Vanuit bijvoorbeeld de beleidsvelden 'sport', 'cultuur' en 'welzijn' is aangegeven dat in het verleden met huurders een beleidshuur is overeengekomen. Een verhoging van de huurprijs leidt in die gevallen welhaast automatisch tot een grotere vraag naar subsidie, waarvoor de beleidsvelden naar de algemene middelen zullen kijken. Waar tegenover een voordeel aan de andere zijde staat, namelijk: het wegvallen van structurele bijdrage vanuit de algemene middelen voor het beheer van vastgoed. Verwacht wordt dat een dergelijke beleidswijziging zijn effecten zal hebben op de heel groot deel van de begroting van de gemeente.

Het op deze manier inzichtelijk maken van de kosten heeft echter de volgende voordelen:

- transparantie: het is helder wat een pand kost en wat een instelling aan feitelijke subsidie krijgt;
- dat kan voor de gemeente en de instellingen tot betere afwegingen ten aanzien van de huisvestingsvraag leiden. Misschien is herhuisvesting elders feitelijk voor beiden een betere financiële optie;
- de kosten van het vastgoed zijn beter te begroten. Er zijn minder incidentele uitschieters te verwachten; hetgeen nu eigenlijk structureel is. Voor bijvoorbeeld groot onderhoud zijn vaak géén middelen beschikbaar en wordt er telkens weer een beroep gedaan op de algemene middelen.

Als het structurele karakter van de incidentele vragen voor aanpak van achterstallig onderhoud (nu meegenomen in de bezuinigingen), alsmede de vragen voor extra middelen voor grootscheepse verbouwingen (à la entree Museum voor Moderne Kunst) en functiewijzigingen (à la Luxor) worden meegeteld is de voorgestelde nieuwe methodiek in principe qua kosten neutraal voor de gemeente. De hieronder voorgestelde huurprijsmethodiek houdt namelijk rekening met een reservering vanuit de huurprijs voor zowel groot onderhoud als herinvesteringen.

Ten opzichte van de vorige bespreking in B&W is er aan de notitie op pag. 6 een stuk toegevoegd hoe het VBA omgaat met leegkomende panden.



4. Financiën

Op dit moment nog géén financiële gevolgen. Besluitvorming hierover wordt pas voorgesteld in een later stadium. De voorgestelde huur(prijs)systematiek zal t.z.t. moeten leiden tot een vastgoedbedrijf dat zijn verhuurportefeuille kostenneutraal zou kunnen exploiteren.

Mogelijke financiële gevolgen hebben verder de volgende zaken in de notitie:

- Aanpassing van de afschrijvingstermijnen (pag. 4) vanwege bedrijfseconomische redenen. Hiervoor is t.z.t. een B&W-besluit nodig.
- Instelling van een bestemmingsreserve voor herinvesteringen (pag. 5) in het niet-tijdelijk vastgoed ter grootte van 25% van de herbouwwaarde (norm afkomstig uit de marktsector). Dit voor investeringen die nodig zullen blijken te zijn om panden t.b.v. de verhuurbaarheid te moderniseren/te renoveren. Hiervoor is t.z.t. een raadsbesluit noodzakelijk.
- Mogelijke verschillen tussen de oude en straks de nieuwe (kostprijsdekkende) huur en de wijze waarop dit financieel wordt afgehandeld. Zie onder 3.

5. Risico's

N.v.t.

6. Uitvoering en evaluatie

In de hierbij gevoegde notitie zijn de methodiek en componenten van de kostprijsdekkende (ver)huur beschreven. Vooralsnog is dit een theoretisch beschrijving. In de komende tijd zal gewerkt worden aan een praktische uitwerking daarvan (uiteindelijk voor alle vastgoedobjecten).

Een eerste stap daarvoor is een uitwerking van een groot aantal cases van voor verschillende typen vastgoed. Gekeken zal moeten worden hoe bovenstaande methode praktisch uitgewerkt kan worden en waar we tegenaan zullen gaan lopen. Tevens geeft het een indicatie voor de benodigde doorloop- en invoeringstermijn (ervaringen bij andere gemeenten leert dat hiervoor gemiddeld zo'n 5 jaar moet worden uitgetrokken) en brengt het de consequenties voor de gemeentelijke begroting, beleidsdiensten en huurders in beeld van bijvoorbeeld oude en nieuwe huurprijzen.

Dit zal, tezamen met een voorstel (en eventuele alternatieven) hoe dekking kan worden geregeld van de waarschijnlijk hogere huren en hoe de invoering er van zal kunnen plaatsvinden, aan het college, nu ter besluitvorming, worden aangeboden.

Communicatieparagraaf

Heeft er al communicatie plaatsgevonden? Zo ja, met wie en hoe?

Ja, intern met betrokkenen van de diensten (werkgroep, MT SO, CT, medewerkers VBA).
Nog niet met externen: de notitie behelst nog een eerste opzet, welke nu in het verdere traject (deel II) op uitwerking zal worden onderzocht.

Zijn er direct belanghebbenden die geïnformeerd moeten worden, voordat de media worden geïnformeerd? Zo ja, hoe gebeurt dit?

Nee

Is er naast openbaarmaking in het persgesprek ook een persbericht nodig? (Zo ja, bijvoegen)

Nee

Is naast het persgesprek en persbericht nog een andere wijze van bekendmaking nodig? Zo ja, waaruit bestaat die?

Nee

Is er een communicatieplan over dit onderwerp?

Nee, niet specifiek voor dit onderdeel. Wel voor het VBA als totaal.