

## Notitie “Uitgangspunten voor een nieuwe huurprijsystematiek” (deel I)

### § 1. Inleiding

#### § 1.1. Aanleiding

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 (MFC’s), sporthallen, zwembaden, bedrijfswoningen, opslagplaatsen, benzineverkooppunten kantoren, woningen en winkels. Sommige zijn voor ‘eigen’ gebruik, voor de gemeente; sommige zijn voor onze maatschappelijke partners of 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.



Deze notitie beschrijft de uitgangspunten (componenten) van een kostprijsdekkende huur. In een - nog volgend - tweede deel zullen deze uitgangspunten, aan de hand van een uitwerking van een groot aantal casussen, nog praktisch worden getoetst en worden bekeken op hun consequenties (zie ook de hiernavolgende paragraaf). Pas daarna zal een definitieve vaststelling van de huurprijsystematiek worden gevraagd .

#### § 1.2. Huidige en toekomstige huurprijsystematiek

De huidige huurprijsystematiek van de gemeente is niet éénduidig: marktprijsuur, kostprijsdekkende huur, alsmede beleidshuur, vinden naast elkaar plaats. Onder deze begrippen wordt in den lande het volgende verstaan:

- **kostprijsuur:** een voor de gemeente (i.c. het VBA) kostendekkende huurprijs voor het te verhuren object. In principe wordt er met de verhuur van dit object géén winsten of verliezen beoogd;
- **marktprijsuur:** een huurprijs voor een object die op de markt verkregen kan worden. De gemeente verhuurt dit object conform de prijs voor dit soort objecten op de vrije markt, dus eventueel met winst of verlies;
- **beleidshuur:** de huurprijs die beleidsmatig is gewenst; vaak is dit een gesubsidieerde, niet kostprijsdekkende huurprijs van een ‘maatschappelijk’ gewenste partner.

Al vóór de start van het VBA heeft het college zich uitgesproken voor de invoering van (minimaal) kostprijsdekkende (ver)huur binnen de gemeente. 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.

Daarbij kan, nog zonder de consequenties precies in kaart zijn gebracht, ook al wel worden gesteld 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<sup>1</sup>. 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 beleidswijzing zijn effecten zal hebben op de heel groot deel van de begroting van de gemeente.

<sup>1</sup> Inmiddels wordt bij bijvoorbeeld de MFC’s al wel gewerkt met kostprijsdekkende verhuurprijzen.

Zaaknummer: 2010.....

Ons kenmerk: 2010.....

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 (zie § 3).

### **§ 1.3. Input**

Deze notitie is opgesteld door een breed samengestelde werkgroep huursystematiek<sup>2</sup> met input:

- van eerdere notities/nota's van de gemeente;
- uit werkbezoeken aan andere gemeenten (Enschede, Nijmegen);
- uit nota's en notities van andere gemeenten;
- van Deloitte (formulering projectopdracht werkgroep);
- andere werkgroepen (VBA-Financiën), FA (inzake BTW-problematiek) en de projectgroep VBA (onder voorzitterschap van Joost Hansum);
- uit het Controllers Team.

---

<sup>2</sup> Bestaande uit: Herman Nagel (MO), Bert Rutten (FD), Lourens Schipper (SB), Lars v.d. Ven (assistent kwartiermaker VBA-secretaris), Dick Vergunst (FD), Matthijs Wachtmeester (CS), Gert Zwaal (SO-voorzitter) en Wybe Zijlstra (MO).

## **§ 2. Uitgangspunten van de huurprijs**

Uitgangspunt voor het VBA is "kostprijsuur, tenzij ..." Dit betekent dat er wordt uitgegaan van kostprijs, tenzij er een markt is die de waarde bepaalt ('marktprijsuur'). Dit geldt bijvoorbeeld voor de verhuur van woningen, kantoren, reclamecontracten, verhuurterreinen en voor de verpachting van agrarische gronden. In deze gevallen is er veelal sprake zijn van een marktprijsuur en deze kan zowel boven als onder de kostprijsuur liggen. In de praktijk zal de markthuur veelal worden gevraagd voor de tijdelijke objecten (woningen, winkels, kantoren e.d. aangekocht ter voorbereiding van een gebiedsontwikkeling).

Daar het VBA al in 2008 de opdracht van het college heeft gekregen om het gemeentelijk vastgoed centraal te beheren, om hiermee de gemeentelijk afdelingen op huisvestingsgebied te ondersteunen, is er bij de huisvesting van interne afnemers de facto sprake van gedwongen winkelniering bij het VBA. Daarom verhuurt het VBA aan interne afnemers<sup>3</sup> altijd onder het uitgangspunt kostprijsverhuur; ook wanneer er een 'markt(prijs)' bestaat. Echter, in de overgrote meerderheid van de gevallen bestaat er géén markt (bijvoorbeeld bij brede scholen of MFC's). In de door B&W vastgestelde Contourennota wordt gesteld dat het VBA zal gaan verhuren op basis van markt(conforme)uur of kostprijsuur. Beleidsuur is daarmee voor het VBA géén optie.

Bij verhuur aan externen is het VBA verplicht de markthuur te berekenen, als was het maar vanwege Europese regelgeving aangaande staatssteun (als de kostprijs lager ligt dan de marktprijs) en het hebben van een markt (marktmechanisme: waarom zou de afnemer een hogere kostprijs betalen als hij elders in de markt het goedkoper zou kunnen huren?). Dit betekent dat het VBA op deze verhuur zowel winst als verlies kan maken. Indien het VBA een marktprijsuur aan de afnemer vraagt, wordt deze bepaald op basis van taxatiewaarden, vergelijkbare huren, onderhandelingen en wettelijk vastgestelde normen (zoals het pachtnormenbesluit en het puntensysteem voor huurwoningen, etc.).

Specifieke aandachtspunt is de tijdelijke verhuur door het VBA van SO-objecten (erfpachten en tijdelijke objecten in afwachting van gebiedsontwikkeling. De opbrengsten van de verhuur gaan naar SO, na aftrek van de (beheers)kosten van het VBA. Bij verhuur van deze objecten aan externen geldt het principe van marktprijsverhuur; bij verhuur aan internen van deze objecten is er sprake van maatwerk, maar tenminste sprake van kostprijsuur. Uitgewerkt naar interne en externe afnemers wordt de huurprijs in geval van een 'markt' als volgt bepaald:

Eigendom	Verhuur aan intern		Verhuur aan extern	
	Mph > Kph	Mph < Kph	Mph > Kph	Mph < Kph
VBA	Kostprijsuur	Kostprijsuur	Markthuurprijs	Marktprijsuur
Tijdelijke verhuur van SO	Maatwerk, tenminste kostprijsuur	Maatwerk, tenminste kostprijsuur	Marktprijsuur	Marktprijsuur

<sup>3</sup> Onder interne afnemers verstaan we de gemeentelijke diensten, gemeentelijke bedrijven (à la het Sportbedrijf Arnhem), scholen voor basis- en voortgezet onderwijs waarvoor de gemeente conform de onderwijswetgeving verantwoordelijk voor is. Externe afnemers zijn alle overige afnemers.

### **§ 3. Componenten van de kostprijs**

Het uitgangspunt van kostprijsuur wordt in deze paragraaf verder uitgewerkt. De componenten die de kostprijsuur bepalen worden hieronder benoemd en beschreven. Per onderdeel wordt besproken welke uitgangspunten hier gelden en/of welke afspraken we hierover willen maken.

#### **Kapitaallasten (afschrijving, rente, boekwaarde, termijnen, restwaarde)**

Een belangrijke component van de kostprijs is de afschrijving. Het uitgangspunt voor het VBA is lineair afschrijven over de boekwaarde op basis van de gemiddelde omslagrente. Op de (onder)grond niet afgeschreven. Grond wordt gewaardeerd op moment van aankoop conform de grondprijzenbrief van SO die jaarlijks wordt vastgesteld. Een uitzondering hierop ontstaat wanneer de waarde substantieel daalt als gevolg van een andere bestemming of gebleken vervuiling.



In het kader van de activiteiten van het VBA worden voor objecten de volgende afschrijvingstermijnen gehanteerd. Deze wijken deels af van de bestaande vastgestelde termijnen (maar meer in lijn met de bedrijfseconomische levensduur en zullen met een collegebesluit herzien moeten worden.

<b>Categorie</b>	<b>Nieuwe termijnen</b>	<b>Bestaande termijnen</b>
gronden en terreinen	-	-
parkeergarages bovengronds	50 jaar	50 jaar
Parkeergarages ondergronds	50 jaar	50 jaar
gebouwen algemeen	40 jaar	40 jaar
installaties, leidingen en voorzieningen	15 jaar	20 jaar
dakbedekking, wanneer plat dak	15 jaar	15 jaar
verharding (bijv. parkeerplaats)	10 jaar	n.v.t.
bijgebouwen (bijv. fietsenhok)	20 jaar	n.v.t.
speelvoorzieningen	10 jaar	12 jaar
hekwerken / rasters	10 jaar	n.v.t.

Er wordt niet met restwaarden gewerkt. Dit is vooral ingegeven vanuit pragmatische motieven:

- De gehanteerde gedragslijn binnen de gemeente is afschrijven naar nihil. Het VBA sluit hier bij aan.
- Een besluit tot werken met restwaarden zou inhouden dat van alle gemeentelijke panden de restwaarde in beeld zou moeten worden gebracht. Dit zal veel tijd en kosten met zich meebrengen om dit voor al het gemeentelijk vastgoed te bepalen. Deze kosten voor het VBA wegen niet op tegen de besparing voor de huurder die met restwaarden behaald kan worden (er wordt namelijk iets minder afschrijvingen in de huurkosten verwerkt).
- Een uitzondering vormen de parkeergarages. Hier wordt al met restwaarden gewerkt en daarom kunnen deze gehandhaafd blijven.

Afschrijven naar nul is voor de huurder feitelijk iets duurder dan werken met restwaarden (tot een rentevoet van 10,53%), maar dit verschil is niet substantieel groot. Het verschil komt tot uiting bij de verkoop van panden. De boekwinst voor het VBA is in dit geval hoger, dan in het geval waar met restwaarden wordt gerekend. Deze boekwinst – als deze al zal optreden – is beperkt en kan alsdan worden ingezet in ten behoeve van het VBA / de huurders en wordt conform het bedrijfsplan verrekend met de in te stellen bestemmingsreserve.

#### **Onderhoudskosten (dagelijks en groot onderhoud)**

Tot de kostprijs behoren ook de onderhoudskosten van het pand voor 'dagelijks' (bijvoorbeeld aanpakken lekkage, regulier schilderwerk, etc.) en groot onderhoud (aanpassen van beveiliging en elektrische installaties, het treffen van voorzieningen voor legionella, etc.). In de kostprijs worden echter niet de werkelijk gemaakte kosten opgenomen, die kunnen immers alleen achteraf worden bepaald en kunnen van jaar tot jaar aanzienlijk verschillen. In de kostprijs wordt een jaarlijkse reservering op basis van de 'meerjaren onderhoudsplanning' c,q, gebouwtype specifieke kengetal(len) berekend voor de hele levensduur van het pand. Te updaten bij nieuwe huurder/huurovereenkomst.

Zaaknummer: 2010.....  
Ons kenmerk: 2010.....

Bij nieuwbouw zal de 'meerjaren onderhoudsplanning' vastgesteld kunnen worden vanaf het Definitief Ontwerp voor het nieuwe gebouw.  
Deze opslagen voor onderhoud worden boekhoud-technisch gereserveerd en opgenomen in een voorziening voor onderhoud.

### **Herinvesteringen**

Tot de kostprijs rekenen we, in aanvulling op hetgeen nu gebruikelijk is, een investering die nodig is om het pand te moderniseren (op het dan geldende benodigde kwaliteitsniveau te brengen/te houden). Dit zijn aanpassingen ten behoeve van de verhuurbaarheid van het gebouw, die vaak het karakter hebben van een complete renovatie. Hieronder vallen aanpassingen om te voldoen aan wet- en regelgeving en commerciële aanpassingen aan het gebouw, zoals de bereikbaarheid (door de ingang te herzien) die anders zijn dan groot onderhoud (zie hierboven).

De herinvestering maakt onderdeel uit van de kostprijs en het percentage dat gehanteerd wordt om het pand op het gewenste kwaliteitsniveau te houden, wordt op 25% van de herbouwwaarde gesteld (in de marktsector wordt tussen de 20% en 30% hiervoor gereserveerd); geïndexeerd op basis van de initiële investering.

Deze opslagen moeten boekhoud-technisch worden geboekt als reservering op de winst (er wordt 'winst' gemaakt op de huurprijs) en niet als een voorziening (het is immers niet mogelijk de herinvesteringkosten voor een pand op voorhand in te schatten). Het is belangrijk om met de gemeenteraad hier van tevoren duidelijke spelregels over af spreken om mogelijk te borgen dat deze reserveringen ten bate van de investering mogen worden gedaan (dat betekent het instellen van een bestemmingsreserve).

Voor de instelling van een dergelijke reserve zal uiteindelijk een raadsbesluit nodig zijn.

### **Leegstandsrisico**

Bij verhuur van het VBA aan een interne afnemer wordt er voor gekozen om géén opslag voor het leegstandsrisico mee te nemen in de huurprijs, maar deze – indien dit optreedt – voor rekening te laten komen van de interne afnemer / beleidsdienst. Dit vanwege de navolgende redenen:

- De (beleids)diensten zelf hebben invloed/kunnen sturen op de huisvestingssituatie (van bijvoorbeeld scholen) en kunnen daarmee meer invloed uitoefenen op de eventuele leegstandsrisico's dan het VBA. Dit door dat zij het overzicht hebben over de behoefte/het gebruik over de totale stad, de prognoses voor toekomstige gebruik en doordat zij de budgetten voor nieuwbouw ter beschikking stellen (aan het VBA).
- Het gaat immers vaak om vastgoed waar niet direct een (alternatieve) markt voorhanden is (slechte verhuurbaarheid van basisscholen, gymzalen, sporthallen, et cetera).
- Dat, als er omgekeerd toch voor gekozen zou worden om het leegstandsrisico te laten dekken door het VBA, er dus een forse opslag op de huur nodig zou zijn. Het VBA zou het risico moeten inschatten voor allerlei typen van vastgoed (kerken, sporthallen, scholen, MFC's), cq. gebruikers.
- De beleidsdiensten lopen dit risico nu ook; de komst van het VBA verandert daar dus niets aan.

Dit genereert een prikkel bij de opdrachtgevende beleidsdienst om reeds bij de ontwikkeling van vastgoed al rekening te houden met de alternatieve aanwendbaarheid (duurzaamheid). Daarmee kunnen de beleidsdiensten hun risico al op voorhand verminderen. Hierbij kan het VBA een ondersteunende rol spelen, omdat die de benodigde kennis voor in huis heeft.

Indien het VBA aan externen verhuurd en er vanwege zeer specifieke redenen géén markthuurprijs is overeengekomen/over een te komen is (bijvoorbeeld vanwege de bijzonderheid van het vastgoedobject), dan berekent het VBA aan de externe een kostprijshuur, inclusief een opslag voor leegstandsrisico. Tenzij een beleidsdienst/CS dit risico vanuit (beleids- of strategische) overwegingen overneemt. Uitgewerkt naar interne en externe afnemers is het leegstandsrisico als volgt uitgewerkt:

	<b>Kostprijshuur</b>	<b>Marktprijshuur</b>
Internen	<i>Leegstandsrisico voor beleidsdienst</i>	<i>N.v.t.</i>
Externen	<i>Leegstandsrisico wordt door VBA doorbelast aan externen, tenzij beleidsdienst/CS deze overneemt</i>	<i>Leegstandsrisico is opgenomen in marktprijs</i>

Zaaknummer: 2010.....  
Ons kenmerk: 2010.....

Interne afnemers huren voor onbepaalde tijd de panden van het VBA. Het VBA zal bij de interne afnemers bij leegstand de gederfde (kostprijs)huur in rekening kunnen brengen totdat het pand op aangeven van de beleidsdienst aan een derde kan worden verkocht of verhuurd. Bij verkoop/verhuur aan derde onder de kostprijs draagt de vertrekkende interne afnemer (of de 'achterliggende' beleidsdienst) het verschil.

De gemeente is géén commerciële vastgoedexploitant / vastgoedbelegger, maar heeft om heel specifieke redenen vastgoed in eigen bezit: permanente en tijdelijk gemeentelijk vastgoed. Onder de eerste groep vallen: gemeentelijke huisvesting, maatschappelijk vastgoed en de unieke panden in de parken. De tweede groep betreft het tijdelijk vastgoed op (her)ontwikkelingslocaties.

Direct nadat de huur van een pand van het permanent vastgoed wordt opgezegd zal het VBA eerst bij de beleidsdiensten, de gemeentelijke werkmaatschappijen en/of scholen ('internen') nagaan of het onderhavige pand door een van hen kan worden gehuurd. Indien dit niet het geval is, zal bij het 'Grondbedrijf' van de dienst SO worden gevraagd of zij belangstelling heeft voor het pand in het kader van herontwikkelingsmogelijkheden. Indien ook het 'Grondbedrijf' niet geïnteresseerd is zal het pand z.s.m. op de markt worden verkocht.

De groep unieke panden, het zogenaamde 'strategische vastgoed', zoals de Witte Villa en de Brasserie de Boerderij in Sonsbeek is op deze beleidslijn een uitzondering. Zodra de huur van zo'n pand wordt opgezegd, wordt direct door het VBA, zo nodig via een externe lokale makelaar, een nieuwe huurder gezocht (met een marktconforme huur).

De panden van groep tijdelijk vastgoed worden, in samenspraak met Stadsontwikkeling, voor een door hen aan te geven periode verhuurd. Indien er geen passende huurovereenkomst met een huurder kan worden afgesloten om redenen van tijdsduur of kwaliteit van het pand zal tot het tijdstip waarop de dienst Stadsontwikkeling het pand nodig heeft, in het kader van het 'leegstandsbeheer' vaak met de stichting SLAK of een huisoppasdienst afspraken worden gemaakt voor tussentijdse verhuur of gebruik.

#### ***Belastingen en verzekeringen***

Belastingen, heffingen en verzekeringen worden omgeslagen in de huurprijs. In het kader van verzekeringen is het van belang te weten dat de gemeente een eigen risico van € 1 miljoen heeft. Dit eigen risico zal ook moeten worden omgeslagen in de huurprijs.

Gebruikerslasten waarvoor de eigenaar verhuurder wordt aangeslagen worden doorbelast aan de huurder

#### ***Servicekosten (ICT, schoonmaak, gas, water, licht, beveiliging)***

Servicekosten maken uiteraard soms ook deel uit van de kostprijs en worden kostendekkend doorberekend aan de huurder (incl. de te maken administratiekosten door het VBA).

#### ***Beheerskosten organisatie (personeel etc.)***

Het VBA belast haar huurder beheerskosten voor de organisatie door. Deze worden toegerekend aan de panden/gronden op basis van hun WOZ waarde. Een verbijzondering naar type van vastgoed is mogelijk/wenselijk (de interne beheerskosten van erfpacht liggen aanzienlijk lager dan die van een complex oud gebouw). Voorgesteld wordt daarom ook na vijf jaar opnieuw te bekijken of de grondslag van doorberekening herzien moet worden.

#### ***Gewenst rendement***

Bij een kostprijsdekkende huur is er géén sprake van een gewenst rendement, waarmee deze component dus vervalt. Bij marktprijsverhuur kan er sprake zijn van een rendement (winst), dan wel een verlies; maar dat is een resultante van de markthuurprijs, waarop slechts beperkt gestuurd kan worden.

#### ***Indexeringsmethodiek***

De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd. Uitgangspunt bij indexering (= inflatiecorrectie) is dat op een vaste datum geïndexeerd wordt (telkens per 1 mei). Dit wordt berekend door het met het jaargemiddelde van het CPI te nemen. Deze manier is voordeliger dan maandelijks indexeren. Weliswaar is het afgevlakt in vergelijking met maandelijks indexeren, maar zorgt administratief voor minder werk. Uitzonderingen hierop zijn:

Zaaknummer: 2010.....

Ons kenmerk: 2010.....

- Woningen: hiervoor geldt de landelijke huurverhoging als uitgangspunt, voor niet-woningen het CPI. Het is van belang om indexering mee te nemen in (nieuwe) huurcontracten.
- Pacht: pachtprijsaanpassing (agrarische gronden) worden periodiek mogelijk gemaakt op basis van het pachtnormenbesluit (vastgesteld door de Tweede Kamer). Deze norm is bepalend bij de toetsing van pachtovereenkomsten (waaronder de pachtprijs) door de Grondkamer.

***Mee te verhuren zaken: parkeerplaatsen e.d.***

Onderdeel van de kostprijs: afschrijving, rente, onderhoud, beheerskosten, et cetera. Meeberekenen in de kostprijs.

***BTW***

- Verhuur/verpachten van terreinen is in beginsel BTW-vrij.
- Voor reclamecontracten geldt dat er over de huur BTW verschuldigd is.
- Wettelijk is er in een aantal gevallen sprake van belaste verhuur (verhuur ligplaatsenwater, parkeerterreinen).
- Uitgangspunt is BTW belaste huur bij nieuwbouw. Bij een bestaand pand is dit niet mogelijk.

***Kosten VVE***

Kosten van een Vereniging van Eigenaren (VVE) worden direct in de huurprijs doorberekend (incl. de te maken administratiekosten door het VBA).

***Erfpachtcanon***

Erfpachtcanon wordt direct in de huurprijs doorberekend (incl. de te maken administratiekosten door het VBA).

***Bijzondere inbouw/wens huurder***

VBA doet in principe niet aan specifieke inbouwwensen. Wanneer dit echter wel gewenst is (en wordt overeengekomen) dan zullen er nadere afspraken specifiek voor deze gebruiker gemaakt moeten worden. De inhoud van deze afspraken zijn onder anderen afhankelijk van de duur van het huurcontract.

Zaaknummer: 2010.....

Ons kenmerk: 2010.....

#### **§ 4. Vervolg**

Hierboven is de methodiek en componenten van de kostprijsdekkende (ver)huur beschreven. Voorsnog is dit een theoretische beschrijving. In de komende tijd zal gewerkt moeten 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 en brengt het de consequenties voor de gemeentelijke begroting, beleidsdiensten en huurders in beeld van bijvoorbeeld oude en nieuwe huurprijzen. De ervaring bij andere gemeenten leert dat de doorlooptijd gemiddeld zo'n 5 jaar bedraagt (bijvoorbeeld omdat huurcontracten niet direct kunnen worden aangepast).

Een te verwachten consequentie zal zijn dat de kostprijsdekkende huurprijzen door de bank genomen hoger zullen liggen dan de meeste oude prijzen (zie ook § 1.2.). Over de consequenties van de afhandeling daarvan moet nog op een later tijdstip worden gesproken/besloten.

Met de verantwoordelijk wethouder voor het Vastgoedbedrijf is afgesproken eerst de methodiek – in concept – voor te leggen aan het college. Na bespreking hiervan zullen voorbeelden worden uitgewerkt, waarna de methodiek opnieuw, nu ter besluitvorming, 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 zal worden aangeboden.