

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201603519

Zaaknummer: Z/23/103807

Portefeuillehouder(s): Johannes Goossen

Voor vragen

Naam: Johan Sikes of Yvette Kef
Telefoon: 06-29393056 of 06-25645353
E-mail: j.sikes@1stroom.nl of y.kef@1stroom.nl

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Indexatie huurprijzen kantoorruimte, sportvelden en groenstroken 2023

Aanleiding voor deze kennisgeving

De huurprijzen van ons gemeentelijk vastgoed worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI). Gezien de hoge inflatie van de afgelopen periode is de indexatie voor de huur ongebruikelijk hoog. In de contracten staat dat de huurprijs wordt geïndexeerd op basis van de CPI van een bepaalde maand. Die maand kan per contract verschillend zijn. De CPI van september was het hoogst, namelijk 14,5%. Daarna daalde de CPI naar 9,6% in december. Het CPI-cijfer wordt gebaseerd op allerlei bestedingen zoals onder andere voeding, kleding, huisvesting, onderwijs, energie. Doordat de prijsstijgingen zo hoog zijn, met name die van energie en daarmee ook de indexering voor de huren, heeft het college besloten de huurders hierin tegemoet te komen. De achterliggende gedachte is dat het college de huurder niet dubbel wil belasten met de hoge energieprijzen.

Voor deze tegemoetkoming zijn verschillende opties mogelijk. Zie de bijlage bij het collegevoorstel waar deze opties zijn uitgewerkt.

Het gaat om:

1. De indexatie volgens het contract te handhaven en afhankelijk van de prijsontwikkelingen half 2023 eventueel een tegemoetkoming toe te kennen.
2. De huur van ruimten en panden te indexeren op basis van de CPI verlaagt met het energiepercentage.
3. De huur van ruimten en panden te indexeren met een vast lager percentage van 6,5%.

Inhoud van mededeling

Op 21 februari 2023 heeft het college besloten om de huurders tegemoet te komen door het energiepercentage uit het CPI te halen (optie 2), omdat huurders al energiekosten betalen op basis van een eigen energiecontract of bij de afrekening van de servicekosten. Als het CPI wordt gecorrigeerd door de prijsverhogingen op energie eruit te halen resteert een lager percentage. Zo wordt de huurder volledig gecompenseerd en niet dubbel belast. Dit verlaagde percentage is berekend op basis van cijfers van het CBS. Het percentage van de verlaging door het energiecomponent eruit te halen ligt tussen 3,9% en 8%.

Voor de contracten waarvan de huurder geen eigen energiecontract heeft en geen servicekosten betaalt, is besloten om te indexeren op basis van het CPI conform de huurovereenkomst, dus een hoger percentage. Bij de huurders met een all-in prijs is energie bij de huurprijs inbegrepen. De hogere energieprijs wordt ook hier dus een keer bij de huurder in rekening gebracht.

De indexering geldt met terugwerkende kracht per 1 januari 2023. Sommige huurprijzen zijn in de loop van 2022 al geïndexeerd. Dat komt doordat er contracten zijn met een andere aanpassingsdatum dan 1 januari. Omdat de verlaging per 1 januari 2023 wordt doorgevoerd hebben zij over een gedeelte van het jaar 2022 een hogere huurprijs betaald en worden zij hiervoor niet gecompenseerd. De verhoging van deze huren lagen tussen 6,4% en 9,6%. Het college wil kijken om alle huuraanpassingen voortaan op 1 januari door te voeren. Dit schept duidelijkheid en is makkelijker administratief te verwerken.

Voor de groenstroken en sportvelden is ook besloten om te indexeren met een lager percentage, dus exclusief energie. Het is niet reëel om energiekosten in rekening te brengen voor het gebruik van grond. Voor de sportvelden geldt dat de energiekosten via een eigen energiecontract worden betaald.

De lagere indexeringspercentages gelden per 1 januari 2023 en worden alleen in het jaar 2023 gehanteerd. Eind 2023 zal het college bekijken of de verlaagde indexering structureel gemaakt wordt. Daarbij zal dan gekeken worden naar het prijsverloop van de energieprijzen over 2023.

Communicatie

De huurders worden per mail geïnformeerd hoe er geïndexeerd gaat worden in 2023.

Duiven, 23 februari 2023.

Burgemeester en wethouders van Duiven

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester