



Heemstede

Collegebesluit

Collegevergadering: 25 april 2023

Zaaknummer : 1183234
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.H.A. Grummel
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Aanpassing indexering huurovereenkomsten bedrijfsmatig vastgoed

Samenvatting

De gemeente verhuurt haar vastgoed aan diverse instellingen met bijbehorende huurovereenkomsten die jaarlijks worden geïndexeerd met het actuele Consumenten Prijs Indexcijfer (CPI). De impact van de hoge inflatie op de indexering van huren van bedrijfsmatig vastgoed is groot en kan leiden tot extreme huurverhogingen. In de begroting 2023 zijn de huurinkomsten geïndexeerd met een percentage van 5,8%. Het college van B en W stemt in eenmalig af te wijken van de reguliere contractuele CPI indexering en aan te sluiten bij de indexering in de begroting 2023 en een percentage van 5,8% toe te passen voor huurders van bedrijfsmatig vastgoed.

Juridisch en beleidskader

Het staat de gemeente als verhuurder van vastgoed vrij om haar huurders eenmalig tegemoet te komen en gebruik te maken van een andere huurindexeringsberekening dan contractueel is overeengekomen vanwege onvoorziene omstandigheden.

Boek 6 BW

Besluit B&W

1. In te stemmen om eenmalig af te wijken van de reguliere contractuele CPI indexering en een percentage van 5,8% toe te passen voor huurders van bedrijfsmatig vastgoed.
2. Het besluit ter kennisname te brengen van de commissie Middelen (C-stuk)

Aanleiding

In veel huurcontracten voor winkels en horecazaken staat de bepaling dat verhuurders de huurprijzen mogen indexeren met een percentage gelijk aan het actuele Consumenten Prijs Indexcijfer (CPI). De impact van de hoge inflatie, die in deze periode voor zo'n 60% wordt veroorzaakt door de energieprijstijging, op de indexering van huren van bedrijfsmatig vastgoed is groot en kan leiden tot extreme huurverhogingen. Vanuit diverse instanties en brancheverenigingen is een beroep

gedaan om het begrip kerninflatie te gaan hanteren in plaats van de gebruikelijke indexering op basis van de CPI. Kerninflatie is het inflatiecijfer waarbij geen rekening wordt gehouden met productcategorieën waarvan de prijzen sterk kunnen schommelen, zoals energie en agrarische producten (voedsel). Ook het kerninflatiecijfer wordt elke maand door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) berekend. De afgelopen jaren lag de inflatie gemiddeld op 1,66%. Sinds eind 2021 is de inflatie om diverse redenen snel opgelopen.

Het staat de gemeente als verhuurder van vastgoed vrij om haar huurders tegemoet te komen en gebruik te maken van een andere huurindexeringsberekening dan contractueel is overeengekomen. Afspraken voor de indexering van woningen (sociaal en vrije sector) worden door de rijksoverheid gereguleerd.

Motivering

Horecaondernemers en winkeliers worden door de extreem hoge huurindexering (met groot effect door met name energiekosten en kosten voor voedingsmiddelen) als door het betalen van hun eigen werkelijke energiekosten geconfronteerd met een onevenredige negatieve doorwerking van de hoge energielasten. Daarnaast worden ze geconfronteerd met hogere inkooprijzen omdat producenten de stijgende energieprijzen ook door berekenen. Ze worden hierdoor dubbel 'aangeslagen'. Dit heeft een flinke impact op de bedrijfsvoering van deze huurders. Deze huurders zijn zwaar getroffen door corona en een disproportionele huurverhoging remt de herstel- en investeringsmogelijkheden. In de begroting 2023 zijn de huurinkomsten geïndexeerd met een percentage van 5,8%. Dit is nagenoeg gelijk aan de kerninflatie van 5,7%.

Wanneer de gemeente in dit geval eenmalig wil uitgaan van 5,8% heeft dat geen materieel effect op de begroting.

Deze uitzondering staat op zich vanwege de zwaarwegende omstandigheden; vanaf volgend jaar gelden weer de afspraken van de huurovereenkomst.

Financiën

In de begroting 2023 zijn de huurinkomsten in 2023 geïndexeerd met een percentage van 5,8%. Wanneer de gemeente in dit geval eenmalig het percentage van 5,8% wil toepassen, heeft dat geen materieel effect op de begroting.

Planning/uitvoering

N.v.t.

Samenwerking en communicatie

N.v.t.

Duurzaamheid

N.v.t.

Bijlage(n)

N.v.t.