

Van	Het college van burgemeester en wethouders
Aan	De gemeenteraad
Datum B&W vergadering	24 januari 2023
Zaaknummer	412143
Portefeuillehouder	Mark Marshall
Onderwerp	Matiging huurprijsindexatie 2023

1. Kennisnemen van

het besluit van het college van B&W om de huurindexatie per 1 januari 2023 te matigen naar 6,5 % als maximaal verhogingspercentage voor alle contractuele huurverhogingen in 2023 en hiermee af te wijken van de contractuele afspraken gemaakt in huur- en erfpachtovereenkomsten met huurders van gemeentelijk vastgoed.

2. Inleiding

Als gemeente verhuren wij vastgoed. Daarvoor hebben wij huurovereenkomsten afgesloten, waarin de huurprijs en de jaarlijkse huurindexatie is vastgelegd.

De huurindexatie is gebaseerd op het Consumenten Prijsindexcijfer (CPI) van het CBS. Per 1 januari 2023 zal het CPI 14,5% bedragen. Nadeel van de CPI-berekening is dat het peilmoment 4 maanden voor de daadwerkelijke contractuele indexatiedatum ligt. De huurindexatie voor 1 januari wordt berekend door het prijsindexcijfer van september 2022 te delen door het prijsindexcijfer van september 2021. CPI 14,5 % is het hoogste inflatiecijfer van 2022. De energiecomponent van dit prijsindexcijfer bedraagt 8,47 % (zie bijlage 1). Inmiddels daalt het inflatie cijfer weer iets (oktober 14,3 %, november 9,9 %, december 9,6 %).

Eén van de grootste oorzaken van het hoge CPI-percentages is de component energie, en in mindere mate voedsel. Het hoge CPI-percentages geeft onrust in de vastgoedmarkt en bij huurders van gemeentelijk vastgoed van Gooise Meren. De afgelopen jaren lag de huurindexatie beduidend lager (januari 2022 2,7 %). Met dit besluit is duidelijkheid gegeven aan de huurders hoe de gemeente Gooise Meren om wenst te gaan met de indexatie. Daarbij is het wenselijk met de uitzonderlijke omstandigheden rekening te houden.

Voor huurders van (sociale) huurwoningen zijn geen aanpassingen nodig. Zij worden, in tegenstelling tot huurders van bedrijfs- en kantoorruimten, door wetgeving beschermd tegen scherpe stijging van de huur.

3. Kernboodschap

Door de aanpassing van de huurindexatie naar 6,5 % per 1 januari 2023 worden de forse financiële gevolgen van de inflatie voor de huurders van de gemeente Gooise Meren verzacht. In dit besluit is rekening gehouden met de Wet Markt en Overheid en het gelijkheidsbeginsel.

De matiging naar 6,5 % is gebaseerd op CPI exclusief de component energie (zie bijlage 1). Dat betekent $14,5\% - 8,47\% = 6,03\%$. Daarnaast is er gekeken naar de prijsstijgingen voor ons onderhoud en is het % verhoogd naar 6,5%. Daarmee worden de prijsstijgingen die we zelf ervaren in de kostendekkendheid van onze panden volledig gedekt.

4. Consequenties

De huuropbrengst in 2022 is geraamd op €1,068 miljoen (exclusief woningen en sport).

De huuropbrengst is voor de begroting 2023 met 4,1 procent geïndexeerd en komt daarmee uit op €1,111 miljoen (exclusief woningen en sport en taakstelling kostendekkendheid).

Door in te zetten op een gematigde CPI-stijging van 6,5% wordt een hogere huuropbrengst van € 70K gerealiseerd. Bij een CPI-stijging van 14,5% zou dit € 155K zijn (ten opzichte van de huuropbrengst 2022).

De uiteindelijke huurverhogingen worden verwerkt in de diverse planning en control producten. Voor de matiging van de huurindexatie wordt in 2023 éénmalig afgeweken van de contractuele afspraken vastgelegd in lopende huur- en erfpachtovereenkomsten.

5. Communicatie

Huurders hebben hun zorgen omtrent de huurverhoging met ons gedeeld. Daarna is er een beperkte benchmark gedaan naar de zienswijze van andere gemeenten (individuele gemeenten, Bouwstenen voor Sociaal en VNG). Het besluit zal middels een brief aan de huurders worden verstuurd. In deze brief worden de aangepaste huurindexatie, motivatie voor de matiging en een verzoek tot energiebesparende maatregelen opgenomen.

6. Vervolg

De brief aan de huurders zal zo snel als mogelijk verstuurd worden. Na verzending van de brief zal de huurverhoging worden doorgevoerd in de financiële systemen van de gemeente.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester