

# **Rekenkamercommissie Amstelveen**

## **Systematiek berekening huurprijzen gemeentelijk vastgoed**

## **Inleiding**

Via één van de raadsfracties is de rekenkamercommissie (RKC) verzocht om een onderzoek te verrichten naar de gehanteerde systematiek voor de berekening van huurprijzen voor gemeentelijke gebouwen. Het verzoek kwam voort uit het beeld dat kleinere niet-commerciële organisaties die een ruimte van de gemeente huren naar verhouding een hogere huur moeten betalen dan grotere. Op 14 augustus 2009 heeft de RKC besloten om via een quick scan gehoor te geven aan dit verzoek.

Onderzocht is in hoeverre de gehanteerde systematiek (de uitvoering/toepassing) gebaseerd is op een bestuurlijk vastgesteld kader (en hoe het vastgoedbeleid zich verhoudt tot het subsidiebeleid).

De centrale vraag in het onderzoek was: Geef inzicht in de wijze van vaststelling van de huurprijzen van de gemeentelijke panden waarbij bijzondere aandacht is voor de huurprijsbepaling van de panden voor de kleinere, niet-commerciële instellingen.

Deze quick scan heeft zich gericht op de volgende onderzoeksvragen:

- Welke beleidskaders gelden voor de huurprijsberekening van gemeentelijke panden. Hoe zijn deze tot stand gekomen en met name de betrokkenheid van de raad hierbij.
- Welke criteria worden gehanteerd bij de huurprijsbepaling voor de verschillende groepen huurders?
- Welke aanbevelingen kunnen worden gedaan op basis van het onderzoek?

Om deze vragen te beantwoorden heeft (naast dossieronderzoek) een gesprek plaatsgevonden op 27 augustus 2009 met mevrouw Inge Prange en de heer Ad Renting, respectievelijk medewerker en hoofd van de afdeling Vastgoed. Daarnaast heeft het ambtelijk apparaat diverse malen via de mail vragen van de onderzoekers beantwoord. De commissie is erkentelijk voor de ondervonden medewerking.

Het ambtelijk hoor en wederhoor heeft de commissie aanleiding gegeven om de opmerkingen die van ambtelijke zijde zijn ingebracht in het rapport te verwerken. Vervolgens is het rapport aan het college voorgelegd voor bestuurlijk hoor en wederhoor. De bestuurlijke reactie heeft de commissie geen aanleiding gegeven voor het leveren van commentaar. Deze stukken zijn als bijlage bij dit rapport gevoegd.

De commissie is dank verschuldigd aan mevrouw Marianne Levenbach. Zij was in het kader van een interne stage bij het onderzoek betrokken.

## Bevindingen

Uitgangspunt voor de huurprijsbepaling voor instellingen die vallen onder de gemeentelijke huisvestingszorg, zijn de structurele exploitatielasten. Deze lasten bestaan uit de onderhoudslasten bestaande uit de kosten voor het jaarlijkse onderhoud en het 20-jaars gemiddelde van de meerjarige onderhoudskosten, en verder belastingen, heffingen, verzekeringen en beheerlasten. Er is van afgezien om rente- en afschrijvingslasten in de structurele exploitatielasten op te nemen. Dit beleid is verwoord in een raadsvoorstel dat ten grondslag lag een reeks besluiten over uniformering van de begrotingssystematiek vastgoed waartoe de Amstelveense raad in zijn vergadering van 28 november 2007 zonder beraadslagingen en zonder hoofdelijke stemming unaniem heeft besloten na behandeling in de Commissie Algemeen Bestuur en Middelen op 15 november 2007. Voortbouwend op dit uitgangspunt worden stappen gezet om te komen tot een stelsel van normhuren zo is toen besloten. Bij verhuur aan anderen die niet vallen onder de gemeentelijke huisvestingszorg worden in principe marktconforme huren in rekening gebracht. Dit is kort gezegd het kader voor het vaststellen van huren.

Alvorens in te gaan op de verschillende categorieën huurders van gemeentelijke panden wordt eerst ingegaan op de wijze waarop de structurele exploitatielasten berekend worden. Eén van de elementen van de structurele exploitatielasten is de ozb. Wat opvalt op dat voor alle panden de verzekerde herbouwwaarde hoger ligt dan de WOZ-waarde. Bij woningen is dat precies andersom. Je kunt je afvragen of in de exploitatielasten niet een te laag ozb-bedrag is meegenomen omdat de WOZ-waarde te laag ingeschat is. Hier lijkt sprake van een impliciete subsidie.

Dit is een onjuiste veronderstelling. Omdat het bij gemeentelijke gebouwen in bijna alle gevallen gaat om incurante panden die moeilijk op de commerciële markt verkocht kunnen worden, wordt bij de WOZ-waardering de methode van de gecorrigeerde vervangingswaarde toegepast. Bij deze methode wordt de vervangingswaarde van het gebouw gecorrigeerd voor economische en functionele veroudering inclusief de grondwaarde. Bij de vervangingswaarde wordt uitgegaan van de oorspronkelijk materialen. In de praktijk zal herbouw door het gebruik van andere materialen en modernisering vrijwel altijd duurder zijn.

Daarnaast kan nog opgemerkt worden dat de afdeling Vastgoed noch directe invloed heeft op de bepaling van de WOZ-waarde noch op de verzekeringswaarde. Wel houdt de afdeling in de gaten dat er geen over- of onderverzekering optreedt.

Geconstateerd kan worden dat in een aantal specifieke gevallen ter bepaling van de exploitatielasten de meerjarige onderhoudskosten niet worden meegenomen. Bij navraag bleek dat deze kosten niet worden meegenomen als de gemeente van plan is het gebouw af te stoten en daarom ook van plan is geen meerjarig onderhoud te plegen.

Ten slotte : Omdat huurcontracten vaak vijf jaar lopen zullen de huren zich pas geleidelijk kunnen aanpassen aan het nieuwe systeem van normhuren (waartoe is besloten). Daarnaast zal in individuele gevallen maatwerk moeten worden geleverd om aan specifieke omstandigheden recht te kunnen doen.

Inmiddels wordt bij de verschillende categorieën huurders toegewerkt naar normhuren. Bij normhuren gaat het steeds om **een jaarbedrag per vierkante meter**.

Bij de **ateliers** wordt al langer met deze normhuren gewerkt volgens al eerder vastgesteld beleid. Bij ateliers geldt een normhuur van € 39,50. Bijna alle ateliers zitten nu op deze normhuur. Uit het cultuurbudget wordt een subsidie gegeven van € 67.900. Dit komt neer op een subsidie van bijna € 60 per vierkante meter. De gecalculerde huurprijs per m<sup>2</sup> bedraagt € 99,50 en met dit subsidie worden de structurele exploitatielasten gedekt. Drie ateliers worden commercieel verhuurd voor € 105. Het gaat om kunstenaars die een meerwaarde hebben voor het Amstelveense culturele klimaat en daarom na acht jaar hun huurcontract mogen verlengen. Bij de bepaling van deze meerwaarde wordt een aantal criteria toegepast zoals het actief houden van tentoonstellingen, recente publicaties, het hebben van een internationaal netwerk en het behalen van prestigieuze prijzen en stipendia.

De **scouting** kent sinds 2008 een normhuur van € 77 en € 112 als er een zolder aanwezig is. Alle onderkomens van de scouting kennen deze normhuren die gemiddeld ook de exploitatielasten dekken. Alleen voor twee panden die binnenkort worden afgestoten, gelden omgerekend lagere huren.

Voor de **kinderopvang, wijkcentra en multifunctionele accommodaties** geldt sinds 2008 ook een normhuur in dit geval van € 130. Het is niet geheel duidelijk waar het bedrag van € 130 precies op gebaseerd is. In een aantal situaties leidt deze normhuur tot een opbrengst die duidelijk boven de exploitatielasten ligt en in andere gevallen leidt deze normhuur tot een opbrengst die de exploitatielasten niet dekt. Ook hier lijkt net als bij de scouting gekozen voor een gemiddelde normhuur die uiteindelijk wel alle exploitatiekosten dekt, maar dat is moeilijk na te gaan. Bij kinderopvang is men via het vernieuwen van de huurcontracten stevig op weg met het realiseren van deze normhuren. Er zijn twee panden waar nu nog een veel lagere huur gevraagd wordt (€ 70 en € 83) en één pand waar vanwege een bijdrage in de noodhuisvesting een fors hogere huur (€ 212) gevraagd wordt. Ook op de Schweitzerlaan 2-6 geldt een hogere huur (€ 195). Dit huurniveau is via inschrijving tot stand gekomen. Ook bij de wijkcentra en de multifunctionele accommodaties geldt nu de normhuur van € 130. Het nieuwe systeem heeft tot forse huurverlagingen geleid omdat de rente- en afschrijvingskosten niet meer worden meegenomen. Echter in de subsidiebeschikkingen van de huurders is rekening gehouden met deze huurverlagingen. Op het Westwijkplein en het Stadsplein zijn deze nieuwe normhuren wel ingevoerd, alleen nog niet bij de Bibliotheek.

Bij de **gymzalen** wordt nog niet gewerkt met een normhuur. Omgerekend naar vierkante meters is daar nog sprake van een zeer uiteenlopend huurniveau. De huur varieert van € 34 tot € 175. Met de Stichting Amstelveens Sportbedrijf wordt overlegd gevoerd om te komen tot harmonisatie van het huurpeil bij de gymzalen. Ook bij de verhuur van ruimte aan verenigingen is er omgerekend naar vierkante meters sprake van uiteenlopende huurprijzen. Er is wel sprake van een cluster. De helft van de verenigingen betaalt een huur tussen € 50 en € 55 per vierkante meter. Sommige zitten daar wat onder en andere daar ruim boven.

Bij de **sporthallen** wordt de jaarhuur anders vastgesteld. Bij de huurberekening wordt daar wel rekening gehouden met de rentelasten en óf met afschrijvingen óf met de kosten van het meerjarig onderhoudsplan. Bij de tijdelijke gebouwen wordt rekening gehouden met de afschrijvingen; bij permanente gebouwen met meerjarige onderhoudskosten. Overigens is inmiddels de systematiek om de rentelasten in de exploitatielasten mee te nemen verlaten.

Bij de verhuur door de gemeente voor **medische doeleinden** moet onderscheid gemaakt worden tussen verhuur van panden van de gemeente zelf en doorverhuur van ruimten in de Westwijkstraat die de gemeente weer van Delta Lloyd huurt. In het laatste geval huurt de gemeente de ruimten voor dezelfde prijzen door aan de gebruikers en hebben de huurcontracten met de gebruikers ook dezelfde looptijd als het huurcontract met Delta Lloyd zodat veranderingen in het huurcontract met Delta Lloyd direct doorvertaald kunnen worden naar de gebruikers. De huurprijzen van deze ruimten komen neer op een prijs van € 150 per vierkante meter. Bij de panden in bezit van de gemeente varieert de huurprijs van € 90 tot € 164.

Bij verhuur van de **bedrijfsruimten en bedrijfsterreinen** zijn de huren het resultaat van onderhandelingen. Daarbij kan opgemerkt worden dat de terreinen aan de Wagenweg niet meer verhuurd worden aan de doelgroep waar het terrein oorspronkelijk voor bestemd was.

## **Beantwoording van de onderzoeksvragen**

Deze quick scan heeft zich gericht op de volgende onderzoeksvragen:

### **Vraag:**

Welke beleidskaders gelden voor de huurprijsberekening van gemeentelijke panden ? Hoe zijn deze tot stand gekomen en met name de betrokkenheid van de raad hierbij ?

### **Antwoord:**

In november 2007 heeft de raad door aanvaarding van het raadsvoorstel Uniformering Begrotingssystematiek Vastgoed het beleidskader voor de huurprijsberekening van de gemeentelijke huurpanden vastgesteld. Allereerst is toen vastgesteld welke kosten er in de kostendekkende exploitatie opgenomen worden. Deze exploitatie dient als uitgangspunt voor de huurprijs. Voorts is besloten om voor verschillende categorieën huurders met een systeem van normhuren te werken.

### **Vraag:**

Welke criteria worden gehanteerd bij de huurprijsbepaling voor de verschillende groepen huurders?

### **Antwoord:**

Voor alle groepen huurders van gemeentepanden vallend onder de gemeentelijke huisvestingszorg gaat men uit van structurele exploitatiekosten. De verschillen in normhuren zijn gebaseerd op verschillen in structurele exploitatiekosten. Deze kosten zijn in principe bepalend voor de normhuur. Wel kunnen er binnen categorieën verschillen zijn. Deze zijn bewust gehanteerd binnen de categorie ateliers, als men in aanmerking komt om langer dan acht jaar een atelier te huren. Binnen andere categorieën zoals bij gymzalen en verenigingen zijn de verschillen het gevolg van het feit dat binnen die categorieën nog niet gewerkt wordt met een systeem van normhuren. Ook kan het zijn dat binnen een categorie waar wel het systeem van normhuren is ingevoerd nog oude huurcontracten lopen die nog niet aangepast zijn aan het nieuwe systeem. Deze verschillen hangen niet samen met de omvang van het pand. Noch bij de gymzalen noch bij de verenigingsruimten kan geconstateerd worden dat ruimten met een kleinere oppervlakte systematisch een hogere huur per vierkante meter hebben. Er zijn kleinere instellingen die een hoge prijs, maar ook die een lage prijs betalen.

### **Vraag:**

Welke aanbevelingen kunnen worden gedaan op basis van het onderzoek?

### **Antwoord:**

1. Het huurbeleid wordt uitgevoerd binnen de kaders die door de raad zijn gesteld. De uitvoering van dit beleid achten wij doelmatig en doeltreffend. Kennelijk is het beeld ontstaan van intransparantie bij de uitvoering van het huurbeleid. Om dit beeld te wijzigen achten wij het van belang dat –naast de nu al gebruikelijke rapportages- de raad (of de raadscommissies) periodiek wordt (worden) geïnformeerd over de stand van zaken bij de verdere uitwerking en toepassing van het desbetreffende raadsbesluit en een nadere verklaring wordt gegeven over het huurbeleid.
2. Bij het bedrijventerrein aan de Wagenweg is geconstateerd dat de desbetreffende terreinen nauwelijks nog worden verhuurd aan de doelgroep waarvoor deze terreinen bestemd waren. De commissie beveelt daarom aan, om nieuw (ruimtelijk) beleid te ontwikkelen voor dit bedrijventerrein.

## **Conclusies**

Belangrijkste conclusies zijn:

- dat het beleid gericht is op een zelfde jaarhuurprijs per vierkante meter binnen de verschillende categorieën gebaseerd op de structurele exploitatiekosten;
- dat dit beleid voor een groot aantal categorieën gerealiseerd is;
- dat voor die categorieën waar nog geen normhuur geldt het streven is om dit zo snel mogelijk te realiseren.

Bij het verhuren van bedrijfsterreinen aan de Wagenweg is geconstateerd dat de terreinen nauwelijks nog verhuurd worden aan de doelgroep waarvoor deze terreinen bestemd waren.

## **Aanbevelingen**

Op basis van de quick scan komt de rekenkamercommissie tot de volgende aanbeveling:

- kennelijk is het beeld ontstaan van intransparantie bij de uitvoering van het huurbeleid. Om dit beeld te wijzigen achten wij het van belang dat –naast de nu al gebruikelijke rapportages- de raad (of de raadscommissies) periodiek wordt (worden) geïnformeerd over de stand van zaken bij de verdere uitwerking en toepassing van het desbetreffende raadsbesluit en een nadere verklaring wordt gegeven over het huurbeleid;
- nieuw (ruimtelijk) beleid ontwikkelen voor het bedrijfsterrein Wagenweg omdat de doelgroep er nauwelijks meer gebruik van maakt.