

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: CPI-indexering van het gemeentelijk vastgoed per 1-1-2023.

Zaaknummer:

Datum: 4 april 2023

Voorstel:

Het college heeft besloten:

1. voor het jaar 2023 eenmalig af te wijken van de contractuele CPI indexering van 14,5% bij de contractspartijen van ons gemeentelijk vastgoed, zoals genoemd in categorie 1 van bijlage 1 ("Huurovereenkomsten met CPI-index") en een keuze te maken uit de volgende twee scenario's, te weten:
 - a. de "Kerninflatie-indexering van 6,5%, of
 - b. een indexering conform begroting 2023 met 5%,en de uitkomst van deze keuze daarvoor in de plaats te stellen en toe te passen;
2. het besluit van het college via bijgevoegde conceptbrief mede te delen;
3. de raad te informeren overeenkomstig bijgevoegde concept raadsinformatiebrief;
4. op basis van artikel 5 lid 1 sub d van de Wet Open Overheid (WOO) dat uitzonderingen op de openbaarheid van toepassing zijn op de bijlage 1 en bijlage 1a.

Inleiding

Sinds eind 2021 is de inflatie om diverse redenen snel opgelopen. Eerst door herstel na de coronapandemie, waarbij de vraag naar goederen en diensten het aanbod niet kon bijhouden en de prijzen snel opliepen. Vervolgens kwam daar de oorlog in Oekraïne bij, waardoor de energieprijzen extreem hoog opliepen. Deze oplopende inflatie heeft ook gevolgen voor de contractspartijen van het gemeentelijk vastgoed.

De gemeente hanteert normaliter conform contract, het Consumenten Prijsindex cijfer (hierna: CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) voor (huur)indexering bij de contractspartijen van het gemeentelijk vastgoed. De gevolgen van de inflatie worden zichtbaar in de CPI (september 2022), waardoor deze voor het jaar 2023 14,5% bedraagt.

Argumenten

In bijlage 1 en 1a (in Excel-bestand met doornummering en in Pdf-bestand) treft u de totale objectenlijst van ons gemeentelijk vastgoed aan. Grofweg zijn de volgende categorieën hierin te onderscheiden:

1. Huurovereenkomsten met CPI-index (nummers 3 t/m 55, inclusief rechten van erfpacht/opstal);
2. Contracten zoals bruikleen zonder index (nummers 57 t/m 64);
3. Huurovereenkomst Veiligheidsregio (brandweer), waarbij de huurprijs jaarlijks wordt aangepast conform de met gemeenten afgesproken verhoging materiële prijsontwikkeling in de lopende begroting (nummers 66 t/m/ 68);
4. Verhuur van woonwagenstandplaatsen, waarbij de huurprijs jaarlijks wordt verhoogd conform VROM (nummers 70 t/m/ 82);
5. Losse verhuur of tarief (nummers 84 t/m/ 92), waarbij het tarief oftewel niet wordt geïndexeerd of geïndexeerd wordt met de gemeentelijke begroting (IMOC);
6. Ambtelijke huisvesting (nummers 94 t/m 100);
7. Leegstand (nummers 126 t/m 134);
8. Overige (nummers 162 t/m/ 165).

In deze objectenlijst zijn alle contracten (categorie 1, in totaal 53 stuks) die conform de (contract)voorwaarden per 1 januari 2023 verhoogd worden met de CPI index, paars gemarkeerd. Onderhavig collegevoorstel gaat enkel over deze objecten.

1.1

Vanwege de zeer exceptionele en onvoorziene hoge stijging van de CPI-index ten opzichte van voorgaande jaren, is het wenselijk hiervan af te wijken. Dit om de gevolgen van de forse inflatie via een matiging van de CPI-indexering voor onze contractspartijen van het gemeentelijk vastgoed te verzachten.

De volgende overwegingen zijn hierbij aan de orde :

- De gemeente heeft voor haar gemeentelijk vastgoed in het algemeen beschouwd ook te maken met stijgende gemeentelijke (exploitatie)kosten.
- Een CPI-indexering telt de komende jaren door in de huurprijs, ook als deze zouden dalen.
- Maatschappelijke organisaties (deze zijn zonder winstoogmerk) kunnen de gestegen kosten niet doorberekenen.
- Meerdere gemeenten kiezen voor dezelfde lijn, te weten een CPI-verhoging met het Kerninflatiecijfer.

De volgende scenario's zijn denkbaar:

1. Volledig doorberekenen van de CPI-indexering van 14,5%:
2. "Kerninflatie"-indexering (6,5%):
3. CPI-indexering conform begroting 2023 (5%):

1. Volledig doorberekenen van de CPI-indexering:

Vasthouden aan de toegestane CPI-indexering van 14,5% kan feitelijk een voordeel opleveren, omdat een deel van de stijging van de indexering bedoeld is om gestegen energieprijzen op te vangen. Omdat de gemeente deze energiecontracten niet op haar naam heeft staan, stijgen onze energiekosten voor deze objecten niet en zou de gemeente de extra inkomsten voor andere gestegen kosten kunnen inzetten.

Hoewel juridisch toegestaan, wordt deze optie als onwenselijk geacht. Veel partijen hebben het idee dat ze dubbel moeten betalen voor de hoog gestegen energiekosten, enerzijds door de toe te passen (huur)indexering en anderzijds door het betalen van hun eigen werkelijke gestegen energiekosten, doordat men het energiecontract op eigen naam heeft staan. Dit kan mogelijk financiële problemen bij sommige van onze contractspartijen tot gevolg hebben.

2. "Kerninflatie"-indexering (6,5%):

Het ambtelijk voorkeurs scenario is, om gebruik te maken van het begrip "kerninflatie", waarbij producten met extreme prijsschommelingen (de energiekosten en motorbrandstoffen) worden uitgesloten. Omdat er geen eenduidige definitie is van het begrip "kerninflatie", gebruikt het CBS dit begrip niet maar publiceert het reeksen die in de buurt komen. Op basis van deze reeks zou het Kerninflatiecijfer (zonder energiekosten en motorbrandstoffen) 6,5% bedragen. Zoals gezegd, draagt de gemeente de gestegen energiekosten niet (met uitzondering van de nummers 43 t/m 48, zie ook 1.3 hieronder) en heeft zij derhalve de energiecomponent van het CPI-indexcijfer niet nodig om de gestegen energiekosten te dekken.

3. Indexering conform begroting 2023 (5%):

In de gemeentelijke begroting 2023 is er rekening gehouden met een indexering van de huurinkomsten met 5% (inhaalslag indexatie 2022; 2,7% + 2,3%; prijsinflatie 2023 CPB*CEP 2022 - IMOC). Bij het opstellen van de gemeentelijke begroting 2023 waren de CPB cijfers uit de Meicirculaire 2022 hiervoor de basis.

1.2.

Met het éénmalig (slechts voor het jaar 2023) toepassen van het Kerninflatiecijfer van 6,5% voor alle CPI contractspartijen (categorie 1, huurovereenkomsten met CPI-index) zoals vermeld op de objectenlijst, in plaats van het voor 2023 toegestane Consumentenprijsindexcijfer van 14,5%, draagt de gemeente bij aan het zoveel mogelijk in stand houden van de maatschappelijke voorzieningen welke waardevol zijn voor de stad. Om die reden wordt het niet wenselijk geacht de toegestane CPI indexering van 14,5% volledig één op één door te berekenen. Het Kerninflatiecijfer van 6,5% geeft momenteel een reëler beeld van de prijsontwikkelingen weer.

1.3.

Indien uw college instemt met het toepassen van de Kerninflatie index van 6,5 % voor alle contractspartijen zoals vermeld op de objectenlijst, dan geldt dit scenario ook voor:

- de nummers 43 tot en met 48. Bij deze contractspartijen (zwembad en sportverenigingen) staat het energiecontract op naam van de gemeente. Echter, een doorberekening van een CPI-indexering van 14,5% in plaats van 6,5% is voor de jaaropbrengst zo marginaal (€ 569,96 - € 255,49 = € 314,47) dat het niet wenselijk is om voor slechts deze partijen een uitzondering ten opzichte van alle andere partijen te maken.
- de enige commerciële huurder op de betreffende objectenlijst, te weten nummer 27. Bij commerciële verhuur wordt de huurder geacht bij machte te zijn om zijn extra kosten aan zijn afnemers door te belasten. Echter deze huurder heeft het energiecontract wel op eigen naam staan en vanwege deze reden ligt het in de lijn der verwachtingen deze huurder met de overige contractspartijen gelijk te trekken.

Kanttekeningen en risico's

1.1. Het is niet duidelijk welk energiecontract voor welke duur elke afzonderlijke partij heeft afgesloten (vast/variabel). Daarmee valt niet helemaal te voorkomen dat er partijen zijn die bij het hanteren van het Kerninflatiecijfer wellicht een (licht) voordeel hebben, juist omdat zij tegen gunstige tarieven voor langere duur energie afnemen.

1.2. Met het hanteren van het Kerninflatiecijfer gaan we er van uit dat we de gevolgen van de gestegen energiekosten voor onze contractspartijen kunnen verzachten. Het is niet helemaal uitgesloten dat er toch partijen zijn die mogelijk financieel in de knel komen.

1.3. De gemeentelijke beheerskosten (excl. energie) voor gemeentelijke verhuurpanden stijgen ook. We denken met 6,5% verhoging de stijging grotendeels te kunnen afdekken, maar er bestaat een risico dat de stijging voor 2023 toch hoger uitvalt.

1.4 Bij de verhuur van commercieel vastgoed handelt de gemeente gelijk als een private ondernemer ten opzichte van de gebruiker/huurder en staat daarmee in een rechtsverhouding die haar grondslag vindt in marktconforme principes (commerciële verhuur). Dit is overeenkomstig het bepaalde in de Wet Markt en Overheid. Elke in te voeren afwijkende maatregel of regeling door de gemeente als vastgoedverhuurder ten gunste van de huurder, kan worden gezien als een overheidssteunmaatregel die in beginsel in strijd is met de Wet Markt en Overheid. Overtreding hiervan kan tot boeterisico's leiden vanwege ongeoorloofde steun.

1.5 Om precedentwerking naar de toekomst toe te voorkomen, is het van belang om de partijen er schriftelijk op te wijzen dat dat de afwijking van de overeengekomen bepalingen in de overeenkomst, slechts éénmalig wordt toegepast.

Historisch overzicht

1. *de Beleidsregel Tijdelijke tegemoetkoming energiekosten verenigingen, instellingen en maatschappelijke organisaties gemeente Roermond 2023 (vastgesteld op 24 januari 2023, dossiernummer 10236, extern zaak ID 171150-2022):*

Bij besluit van 24 januari 2023 heeft uw college van B&W onderhavige beleidsregel vastgesteld. Met deze beleidsregel wordt beoogd te voorkomen dat maatschappelijke partners die een subsidierelatie hebben met de gemeente Roermond, in surseance van betaling komen en/of failliet gaan als gevolg van de stijgende energielasten en daardoor niet in staat zijn om aan hun betaalverplichtingen te voldoen. De Beleidsregel is bijgevoegd.

Een overzicht van alle regelingen die er zijn (tegemoetkomingen in verband met energie en armoede) treft u in de bijlage aan. Er wordt op dit moment gewerkt aan een update van dit overzicht.

2. Onze contractspartijen zijn bij brief van 24 januari 2023 en 1 februari 2023 op de hoogte gesteld van het feit dat zij nader worden geïnformeerd, zodra er definitieve besluitvorming is inzake de te hanteren CPI-index over 2023.

Financiële gevolgen

Het ambtelijk voorkeursscenario leidt tot een indexering van de huurprijzen met 6,5% (ca. € 144.000). We verwachten hiermee de stijging van de beheerskosten af te dekken, al blijft er een risico aanwezig dat de lastenstijging hoger is. (zie ook risicoparagraaf punt 1.3).

In de gemeentelijke begroting 2023 is er deels al rekening gehouden met een indexatie van huurinkomsten met 5%; ca € 110.000. Dit is gebaseerd op de IMOC cijfers CPB/sector overheid uit de meicirculaire 2022 (inhaalslag indexatie 2022; 2,7% + 2,3%; prijsinflatie 2023 CPB*CEP 2022 - IMOC).

Afhankelijk van de gekozen variant, zal het verschil (6,5% - 5% = € 34.000), indien nodig, in de komende tussenrapportages 2023 budgettair neutraal (zowel kosten als opbrengsten) worden bijgesteld. Er is dus per saldo geen financieel effect.

Communicatie en participatie

Na instemming van uw college van B&W worden de partijen via bijgevoegde concept brief op de hoogte gesteld van het feit dat er voor het jaar 2023 éénmalig wordt afgeweken van de contractuele CPI-indexering (14,5%) en dat na keuze van uw college of het Kerninflatiecijfer van 6,5% of het indexpercentage conform gemeentelijke begroting van 5%, wordt toegepast. Tevens word de raad eveneens via bijgevoegde concept Raadsinformatiebrief over uw besluitvorming geïnformeerd.

Niet openbaar/geheimhouding

Gelet op het bepaalde in artikel 5.1 lid 1 sub d van de Wet open overheid, waarin uitzonderingen zijn opgenomen op de openbaarmaking, wordt voorgesteld om bijlage 1 bij dit voorstel niet openbaar te maken.

Uitvoering en evaluatie

Onze contractspartijen worden via bijgevoegde concept brief ingelicht. Verdere bestuurlijke vervolgstappen zijn in principe niet nodig. De raad wordt ook geïnformeerd.

Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)

Vanuit bedrijfsvoering kan worden ingestemd met dit voorstel. De opmerkingen zijn verwerkt in dit voorstel.

Publicatiedatum voorstel

Direct na besluitvorming

Bijlagen

1. Lijst van het gemeentelijk vastgoed (bijlage 1: Excel-bestand en bijlage 1a: Pdf-bestand).
2. Overzicht regelingen energie en armoede.

3. Brief 24 januari 2023
4. Brief 1 februari 2023.
5. Concept brief.
6. Concept raadsinformatiebrief.