

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

Zaaknummer: 17676-2023

Medewerker	:	Alex van de Graaf
Team	:	Maatschappelijke Ontwikkelingen
Datum	:	30 mei 2023
Portefeuillehouder	:	Burgemeester van Maastricht

<b>BIJLAGEN:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 - Maatwerk huurprijsindexering Veiligheidsregio IJsselland 2023
<b>AFSTEMMING MET</b> <input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering <input checked="" type="checkbox"/> financieel
<input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar <input type="checkbox"/> Niet actief openbaar <input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota
<b>ONDERWERP</b> Maatwerk huurprijsindexering Veiligheidsregio IJsselland 2023

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. Kennis te nemen van de verschillen in de huurindexering voor brandweerkazernes, die gemeenten in IJsselland voor 2023 op het oog hadden;
2. In te stemmen met voorkeurscenario 3 van één percentage (6,5%) voor alle gemeente op basis van de kerninflatie, waarbij energie geen deel uitmaakt van de indexering;
3. Om na vaststelling van de maatwerkindexering de huur over 2023, afwijkend van de afgesproken twee factureringmomenten, ineens aan VRIJ te factureren.

**SAMENVATTING**

Mede op advies van de financieel adviseurs van de 11 gemeenten binnen Veiligheidsregio IJsselland is in het Algemeen Bestuur van de Veiligheidsregio op 5 april 2023 voorkeur uitgesproken voor het scenario 'één percentage voor alle gemeenten op basis van de kerninflatie á 6,5%'. De gemeente Olst-Wijhe heeft haar voorkeur voor dit scenario uitgesproken omdat de Veiligheidsregio gebouwen huurt exclusief energie en hiermee zelf verantwoordelijk is voor de energiekosten. Hiermee is een voor de energie gecompenseerde Consumenten Prijs Index (CPI) rechtvaardig.

## INLEIDING

Eind 2022 werd duidelijk dat de aangesloten gemeenten op een verschillende wijze omgingen met het doorvoeren van de hogere CPI-index in de huurprijzen voor 2023. Na uitvraag bij de gemeenten bleek dat de percentages liggen tussen de 0,80% en 14,50%, waarbij onze gemeente op 14,50% zit. De oorzaak van de landelijke stijging van de CPI-index ligt in de sterk gestegen (en toen nog stijgende) kosten voor energie, onderhoud (o.a. verbouwkosten) en overige inflatiefactoren.

In het algemeen bestuur van VRIJ op 7 december 2022 kwam naar voren, dat de variatie in stijgingspercentages zorgt voor een verdeling van huurkosten die uiteindelijk voor de gemeenten onderling leidt tot onevenwichtige effecten. Zowel ambtelijk als bestuurlijk lieten gemeenten weten dat zij voor 2023 op zoek zijn naar een maatwerkoplossing om tot een evenwichtige verdeling van de huurkosten te komen.

## BEOOGD RESULTAAT

Hiertoe heeft VRIJ vervolgens drie scenario's uitgewerkt om een bestuurlijke afweging te kunnen maken over de maatwerkoplossing, die voor gemeenten en VRIJ passend is en die aan de colleges ter besluitvorming kan worden voorgelegd. In het AB van 5 april 2023 is -ook door onze gemeente- voorkeur uitgesproken voor het scenario 2: 'één percentage voor alle gemeenten op basis van de kerninflatie, waarbij energie geen deel uitmaakt van de indexering.

Het algemeen bestuur besloot om de colleges te adviseren om de voorgestelde punten over te nemen.

## KADER

Met uitzondering van kazerne Welsum, zijn wij verhuurder van alle kazernes in onze gemeente die door Veiligheidsregio IJsselland (VRIJ) gebruikt worden. Afspraken daarover zijn vastgelegd in gestandaardiseerde huurovereenkomsten. Voor de jaarlijkse indexering van de huurprijs wordt de Consumenten Prijs Index (CPI) gehanteerd. Afgesproken is dat Veiligheidsregio IJsselland zelf verantwoordelijk is voor de energielasten van de gehuurde gebouwen.

## ARGUMENTEN

*In het kort heeft het voorkeursscenario 'één percentage á 6,5% voor alle 11 de gemeenten ook onze voorkeur. De Veiligheidsregio huurt de gebouwen exclusief energie en is dus zelf verantwoordelijk voor de energiekosten. Een voor de energie gecorrigeerde CPI is hierdoor rechtvaardig.*

### Uiteengezet:

1. De gemeenten in VRIJ hebben in de huurovereenkomsten voor brandweerkazernes samen de CPI-index afgesproken voor jaarlijkse huurprijsstijgingen. Tot voor kort werkte dat goed: de afgelopen jaren was sprake van een constante (stijgende) lijn.
2. Het CBS maakte voor 2023 een CPI-index van 14,5% bekend, die fors hoger is dan de CPI-index van voorgaande jaren. Uitvraag bij de gemeenten leverde op, dat zij op een verschillende wijze leken om te gaan met het doorvoeren van die hogere CPI-index in de huurprijzen van de brandweerkazernes.
3. Een variatie in stijgingspercentages zorgt ervoor dat de stijging in de ene gemeente (veel) hoger zou zijn dan die in een andere gemeente. Bij volgende stijgingen zou dit effect zich versterken. Hierdoor ontstaat (toenemende) onevenwichtigheid in bedragen die de afzonderlijke gemeenten ontvangen. In het kader van de onderlinge samenwerking is dit niet gewenst.
4. De voorgestelde maatwerkoplossing (één percentage voor alle gemeenten op basis van de kerninflatie, waarbij energie geen deel uitmaakt van de indexering) is gezamenlijk voorbereid en passend voor gemeenten en VRIJ. Het eenduidig gecorrigeerd percentage van 6,5% leidt tot het laagste (her)verdeeleeffect zonder afbreuk te doen aan de stijgende kosten als gevolg van inflatie.
5. Normaal gesproken factureren de gemeenten de overeengekomen huurbedragen in 2 termijnen bij VRIJ. Nu dit jaar pas halverwege duidelijkheid ontstaat over het stijgingspercentage wordt voorgesteld om de huren in 1 keer op 1 moment te factureren, nadat alle colleges hebben ingestemd met de maatwerkoplossing voor 2023.
6. VRIJ werkt aan een herziening van het huisvestingsbeleid voor de brandweerkazernes. Dat moet leiden tot een meerjaren huisvestingsplan. Onderdeel daarvan is een doorkijk naar de huurprijzen in relatie tot de meerjarige investeringsplanning voor onderhoud en

nieuwbouw en verbouw. De insteek is om voor de lange termijn een structurele oplossing te vinden voor het voorliggende vraagstuk van de huurprijsindexering, alsmede een gezonde onderhoudsbegroting waarin huurprijzen in verhouding staan tot het benodigde onderhoud.

#### DRAAGVLAK

Mede op advies van de financieel adviseurs van de 11 gemeenten binnen Veiligheidsregio IJsselland (VRIJ) is in het algemeen bestuur van VRIJ op 5 april 2023 voorkeur uitgesproken voor het scenario 'één percentage voor alle gemeenten op basis van de kerninflatie á 6,5%. De gemeente Olst Wijhe heeft voorkeur voor dit scenario uitgesproken omdat de VRIJ gebouwen huurt exclusief energie en hiermee dus zelf verantwoordelijk is voor de energiekosten.

#### DUURZAAMHEID

-

#### RISICO'S (financieel/juridisch)

-

#### FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Met de begroting 2023 is de gemeente Olst-Wijhe uitgegaan van een indexering van 8,6%. De huuropbrengsten van de kazernes in Olst-Wijhe zijn begroot op een totaalniveau van €68.110. Met de gekozen huurindexering van 6,5%, zijn de opbrengsten €1.320 lager dan begroot.

#### AANPAK/UITVOERING

-