

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Concernstaf

Onderwerp:

Vragen ex art 46 RvO-CDA-GL-servicekosten verhuur gemeentelijk vastgoed

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 19-11-2024
Notanummer	: 2024-876
Datum	: 19-11-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 2024-10-23 Vragen art 46 RvO - CDA en GL - Servicekosten verhuur gemeentelijk vastgoed.docx, 2024-876-bijlage-Antwoordbrief vragen ex art 46 RvO-CDA-GL-Servicekosten gemeentelijk vastgoed.docx

Parafering

15-11-2024: Programmamanager15-11-2024: Wethouder15-11-2024: Wethouder

Agendering

* 15-11-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 15-11-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

19-11-2024

B & W d.d.: 19-11-2024

Besluit

1. De beantwoording van de vragen ex art 46 RvO van de CDA en GL-fracties vast te stellen
2. De beantwoording aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Per brief van 23 oktober 2024 hebben M. Evers en A. van der Meer van de fracties van CDA en GroenLinks uw college een aantal schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over servicekosten verhuur gemeentelijk vastgoed. Bijgaand treft u de beantwoording aan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Kader

Betrokken partijen en participatie

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Financiële consequenties en dekking

Openbaarmaking en communicatie

Aanpak en uitvoering



Gemeente Deventer
t.a.v. College van B&W
Postbus 5000
7400 GC Deventer

Betreft: **Schriftelijke vragen ex. Art. 46 RvO**
Onderwerp: **Servicekosten verhuur gemeentelijk vastgoed**

Deventer, 23 oktober 2024

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Wij ontvangen signalen van huurders van vastgoed van de gemeente dat zij hogere servicekosten moeten betalen dan voorgaande jaren. In sommige gevallen zijn de servicekosten maar liefst 2,5 keer hoger dan voorgaande jaren. Daarnaast hebben wij van huurders begrepen dat er (stevige) naheffingen in rekening gebracht worden over voorgaande jaren.

Naar aanleiding van bovenstaande signalen hebben de fracties van CDA en GroenLinks de volgende vragen:

1. Zijn deze signalen ook bekend bij het college?
2. Klopt het dat er ook (stevige) naheffingen zijn over voorgaande jaren? Zo ja, waarom zijn de naheffingen zoveel hoger dan verwacht? Waarom worden deze naheffingen zo laat (soms tot twee-drie jaar terug) verstuurd?
3. Kan het college inzichtelijk maken hoe de servicekosten voor huurders zijn opgebouwd? Heeft het gemeentelijk vastgoedbedrijf een protocol/ leidraad waarin staat welke kosten allemaal onder de servicekosten vallen (rubricering) en binnen welke termijn de afrekening servicekosten moet zijn verstuurd?
4. Heeft het college in beeld wat de hogere servicekosten en naheffingen - voor bijvoorbeeld cultuurinstellingen - betekenen voor de gemeentelijke beleidsdoelstellingen?
5. Worden huurders die ook subsidie van de gemeente ontvangen gecompenseerd voor de hogere servicekosten met bijvoorbeeld een hogere subsidie? Wordt er in de verschillende programma's hier hetzelfde mee omgegaan?
6. De stijging van de servicekosten zou deels verklaard worden door de stijging van de energiekosten. De gemeente had voor 2023 een fonds in het leven geroepen ter compensatie van de stijging van de energiekosten voor instellingen en organisaties met een maatschappelijke functie. Kunnen huurders die te maken hebben met een naheffing over 2023 alsnog een beroep doen op dit fonds?

In afwachting van uw beantwoording en met vriendelijke groet,

Namens de fracties van CDA en GroenLinks Deventer,
Marcel Evers en Anne van der Meer

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

Aan de fracties van CDA en Groen Links
t.a.v.
dhr. M.H.J. Evers
Mw. A. van der Meer

Interne Post

2024-876
kenmerk

uw referentie

19 november 2024
datum

M.C. Eggel
contactpersoon

Schriftelijke vragen ex art 46 RvO
onderwerp

Geachte mevrouw Van der Meer en meneer Evers,

In uw brief van 23 oktober jl. hebt u ons college schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over de servicekosten gemeentelijk vastgoed. Ons antwoord is als volgt.

Wij ontvangen signalen van huurders van vastgoed van de gemeente dat zij hogere servicekosten moeten betalen dan voorgaande jaren. In sommige gevallen zijn de servicekosten maar liefst 2,5 keer hoger dan voorgaande jaren. Daarnaast hebben wij van huurders begrepen dat er (stevige) naheffingen in rekening gebracht worden over voorgaande jaren.

Naar aanleiding van bovenstaande signalen hebben de fracties van CDA en GroenLinks de volgende vragen:

Vraag 1

Zijn deze signalen ook bekend bij het college?

Antwoord

Deze signalen zijn bekend bij het college. Het gaat hier overigens niet om een naheffing, maar om een eindafrekening van de servicekosten, zoals dit contractueel is overeengekomen. Een huurder betaalt een voorschotbedrag aan de gemeente, dat op basis van daadwerkelijk gerealiseerde kosten jaarlijks wordt afgerekend met een huurder.

Met de kadernota vastgoed 2022 wordt het vastgoedbeheer van de Deventer Vastgoedorganisatie geprofessionaliseerd. Door het centraliseren van het vastgoedeigendom zijn taken van beleidsprogramma's, de NV MVD en NV Milieucentrum overgenomen door de vastgoedorganisatie. Veel taken zijn vanuit het verleden bij externe partijen belegd. Daarnaast hebben we te maken met contracten uit het verleden, waarin afspraken niet altijd helder zijn vastgelegd en het contractbeheer vanwege een beperkte en versnipperde organisatie niet goed tot uitvoering is gekomen. Om de opgave uit de kadernota uit te voeren wordt de eigen formatie versterkt met nieuwe functies, administratie en processen opnieuw ingericht en worden taken en verantwoordelijkheden tegen het licht gehouden en helder vastgelegd. Tegelijkertijd nemen de maatschappelijke opgaven, de vraag naar gemeentelijk vastgoed en huisvestingsvraagstukken toe. In deze context van een vastgoedorganisatie in ontwikkeling zijn hogere eindafrekeningen later geconstateerd dan wenselijk en zijn huurders later geïnformeerd dan wenselijk. Voor de huurders is hierdoor een vervelende situatie ontstaan, die ook het college betreft.

Uitgangspunt voor het college is dat wanneer instellingen geconfronteerd worden met hogere kosten, zij hun taken kunnen blijven uitvoeren en afgesproken prestaties kunnen waar maken.

Vraag 2

Klopt het dat er ook (steverige) naheffingen zijn over voorgaande jaren? Zo ja, waarom zijn de naheffingen zoveel hoger dan verwacht? Waarom worden deze naheffingen zo laat (soms tot twee-drie jaar terug) verstuurd?

Antwoord

Afhankelijk van het huurcontract dat is afgesloten bestaan de servicekosten uit verschillende onderdelen, bijvoorbeeld gas, water en elektra, onderhoud voor rekening van de huurder, afvalstoffenheffing. Daarom hebben de hoge eindafrekeningen verschillende oorzaken:

- a. Voor een aantal gebouwen is de energie (gas en elektra) opgenomen in de servicekosten. De gemeente koopt een groot deel van haar energieverbruik collectief in; tot 2023 bij DVEP en daarna bij Vattenfall. Door administratieve problemen bij DVEP hebben wij de afrekeningen over 2022 en 2023 pas in maart 2024 ontvangen en in juli 2024 de afrekeningen naar huurders gestuurd. Zonder informatie over deze daadwerkelijke kosten kunnen wij geen eindafrekeningen opstellen. Het eerder informeren van alle betreffende huurders vanuit de gemeente over deze uitgestelde afrekening was op zijn plaats geweest. DVEP heeft ons in oktober 2023 geïnformeerd dat de eindafrekeningen over 2022 vertraagd waren en wij deze naar verwachting begin 2024 zouden ontvangen. Pas op dat moment hebben wij dit met de huurders gecommuniceerd.
Voor de gebouwen die eerder in eigendom waren van de NV MVD, hebben wij de door de NV MVD afgesloten contracten overgenomen. Daardoor waren wij gebonden aan de bestaande contractprijzen en looptijden. Hierdoor konden wij de tarieven en contractvoorwaarden niet aanpassen. In de atelierpanden zijn tussenmeters aanwezig waarmee huurders zelf hun energieverbruik kunnen monitoren. Echter, de tarieven zijn niet eerder met de huurders gedeeld, waardoor zij hun werkelijke verbruikskosten alleen konden berekenen als zij de tarieven tot hun beschikking hadden.
- b. Vanwege de energiecrisis in 2022 en 2023 zijn de energiekosten substantieel gestegen.
- c. Voor een aantal gebouwen dat is overgenomen van de NV MVD is het huurdersonderhoud in de servicekosten opgenomen. Normaliter zijn deze kosten rechtstreeks voor rekening van de huurder. Inmiddels heeft de gemeente nieuwe onderhoudscontracten afgesloten op basis van de uitgangspunten van de kadernota vastgoed. Dat betekent dat meer ingezet wordt op preventief (huurders)onderhoud om de levensduur van onderhoudselementen langjarig in stand te houden. In de van de NV MVD overgenomen huurovereenkomsten is gebleken dat de voorschot bedragen voor dit onderhoud te laag zijn geraamd.
- d. Voor een aantal gebouwen dat is overgenomen van de NV MVD is gebleken dat de NV MVD bepaalde kosten niet aan de huurders in rekening bracht, terwijl dit wel mogelijk was. Het betreft onder andere kosten voor huurdersonderhoud, niet-verrekenbare BTW en vergoeding voor beheer en administratie.
- e. Vanuit het verleden zijn veel taken bij externe partijen belegd. Daarnaast hebben we te maken met contracten uit het verleden, waarin afspraken niet altijd helder zijn vastgelegd en het contractbeheer vanwege een beperkte en versnipperde organisatie niet goed tot uitvoering is gekomen. Tegelijkertijd nemen de maatschappelijke opgaven en de vraag naar gemeentelijk vastgoed en huisvestingsvraagstukken toe. In deze context zijn hogere eindafrekeningen van de servicekosten afrekeningen later geconstateerd dan wenselijk en zijn huurders later geïnformeerd dan wenselijk.

Vraag 3

Kan het college inzichtelijk maken hoe de servicekosten voor huurders zijn opgebouwd? Heeft het gemeentelijk vastgoedbedrijf een protocol/ leidraad waarin staat welke kosten allemaal onder de servicekosten vallen (rubricering) en binnen welke termijn de afrekening servicekosten moet zijn verstuurd?

Antwoord

De Deventer vastgoedorganisatie heeft geen standaard leidraad welke kosten onder servicekosten vallen. In de kadernota vastgoed is opgenomen dat huurovereenkomsten volgens het ROZ model worden opgesteld. Volgens dit model heeft het de voorkeur om zo min mogelijk via servicekosten met huurders te verrekenen, maar dat de huurder deze diensten zelf rechtstreeks inkoopt. Wanneer het een bouwkundig en installatietechnisch complex gebouw is, heeft het de voorkeur om het huurdersonderhoud door de gemeente uit te laten voeren vanwege de specifiek benodigde kennis. Deze kosten worden verrekend via de servicekosten. In gebouwen met meerdere huurders worden bepaalde gezamenlijke kosten, zoals schoonmaak, afval, beveiliging en energie, aan de huurders doorbelast volgens een verdeelsleutel. Bij de atelierpanden zijn huurders op de hoogte van deze verdeelsleutel en de wijze waarop de afrekening plaatsvindt.

Contractueel is vastgelegd dat de servicekosten binnen 12 maanden na afloop van het betreffende jaar moeten worden verrekend. Indien verhuurder (Gemeente Deventer) niet in staat is om dit overzicht tijdig te verstrekken, zal de verhuurder dit met een toelichting aan de huurder mededelen.

Vraag 4

Heeft het college in beeld wat de hogere servicekosten en naheffingen - voor bijvoorbeeld cultuurinstellingen - betekenen voor de gemeentelijke beleidsdoelstellingen?

Antwoord

Voor cultuurinstellingen die een budgetsubsidie ontvangen zal de exploitatie nog verder onder druk komen te staan bij verhoging van de servicekosten. Het is op dit moment nog niet te overzien wat concreet het effect op de beleidsdoelstellingen is als het aandeel kosten vastgoed toeneemt zonder dat de inkomsten gelijke trend houden. Wanneer doelstellingen mogelijk niet worden gehaald gaat het college in gesprek met de betreffende instelling.

Vraag 5

Worden huurders die ook subsidie van de gemeente ontvangen gecompenseerd voor de hogere servicekosten met bijvoorbeeld een hogere subsidie? Wordt er in de verschillende programma's hier hetzelfde mee omgegaan?

Antwoord

Uitgangspunt van het vastgoedbeleid is dat de gemeente haar vastgoed kostprijs dekkend verhuurt aan organisaties. De servicekosten behoren tot de vastgoedkosten en worden als onderdeel van de huurderskosten in rekening gebracht bij organisaties. Echter maken de huurderskosten geen onderdeel uit van de kostprijsdekkende huur. Dit betekent dat hogere servicekosten niet automatisch kunnen worden opgevangen door een hogere subsidie. Op basis van het vastgoedbeleid wordt dekking gezocht binnen de programma's. De huidige systematiek met betrekking tot servicekosten is in sommige gevallen complex, administratief belastend en het risico ligt bij huurder. Het college onderzoekt op welke wijze deze systematiek verbeterd kan worden en informeert de raad medio 2025.

Vraag 6

De stijging van de servicekosten zou deels verklaard worden door de stijging van de energiekosten. De gemeente had voor 2023 een fonds in het leven geroepen ter compensatie van de stijging van de energiekosten voor instellingen en organisaties met een maatschappelijke functie. Kunnen huurders die te maken hebben met een naheffing over 2023 alsnog een beroep doen op dit fonds?

Antwoord

Bij het opmaken van de definitieve servicekostenafrekeningen over 2022 en 2023 houdt het college rekening met de mogelijkheid dat organisaties en/ of huurders in aanmerking hadden kunnen komen voor de energiegereguleerregeling. Wanneer dat het geval is, wordt dit verwerkt in de afrekening.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

J.P. Wassens

R.C. König