

Uitvoeringsregels huurprijzen 2013/2014

Geldig van **01-04-2013** tot **31-03-2014**

Met kenmerk 392174

Inleiding

Het stadsdeel Oost heeft vastgoedbeleid onder de naam "Visie op Vastgoed 2012-2014" (VVO), dat is vastgesteld per raadsbesluit op 5 juni 2012, Verseonzaaknummer 312596. Aansluitend op het vastgoedbeleid is dit document – Uitvoering Huurprijzen 2013 - vastgesteld door het dagelijks bestuur op 14 mei 2013 met Verseonzaaknummer 392174.

Met deze uitvoeringsregels wordt uitvoering gegeven aan het vastgoedbeleid. Dit document geldt voor al het vastgoed binnen stadsdeel Oost in beheer bij de afdeling Vastgoed & Grondzaken. Per type verhuring wordt de volgende informatie gegeven: de huurprijs, de totstandkoming daarvan en de specifieke voorwaarden en aanvullende kosten en regels.

Inhoudsopgave

Inleiding	1
1- Algemene huurprijsregels	2
Het kostendekkendheidsprincipe	2
Interne ingebruikgeving	2
Panden en terreinen in beheer voor derden	2
Overige uitgangspunten	2
2 – Beleidshuurprijzen	3
2A - Maatschappelijk vastgoed	3
2B - Atelierruimten	4
2C - Verhuringen in schoolgebouwen	5
2D - Verenigingsgebouwen en onder- en omliggende terreinen	6
3 – Huurprijzen voor commercieel vastgoed	7
3A - Winkels, horeca, opslagruimtes en overige bedrijfsruimtes	7
4 – Woonruimte	7
4A - Woningen	7
5 – Overige verhuringen	8
5A - Terreinen.....	8
5B - Standplaatsen circus- of kermisterreinen	8
5C - Werkterreinen bouw in de openbare ruimte	8
5D - Tuinen en tuinuitbreidingen	9
5E - Volkstuinen	9
5F - Oeverpercelen behorende bij waterpercelen	9
5G - Waterpercelen	9
5H - Terreinen voor agrarisch gebruik.....	9
6 – Overige kosten, bepalingen en regelingen	10
BTW en BTW-compensatie.....	10
Voorschot servicekosten, verrekenbare kosten en vaste bijdrage onderhoud.....	10
Overschotbepalingen.....	10
Huurgewenningregeling.....	10
Slotbepalingen	11

1- Algemene huurprijsregels

In het VVO worden twee soorten van verhuur van vastgoed besproken: verhuringen aan maatschappelijke instellingen waarvoor een beleidshuurprijs wordt gerekend en verhuringen aan commerciële partijen die een commerciële huurprijs moeten betalen.

Het kostendekkendheidsprincipe

In principe moeten alle verhuringen voldoen aan het kostendekkendheidsprincipe; Om de kostendekkendheid te berekenen maken we gebruik van de berekeningsmethodiek zoals deze is weergegeven in de handreiking voor het vaststellen van de huurprijs van maatschappelijk vastgoed van "De Kopgroep", ofwel de netto contante waardemethode. Door middel van deze methode wordt een huurprijs berekend die over de gehele exploitatieperiode een kostendekkend resultaat zal opleveren.

Interne ingebruikgeving

Bij het intern en exclusief in gebruik geven van een pand of terrein wordt op basis van het kostendekkendheidsprincipe de huurprijs berekend die door de afnemer door middel van een interne overboeking zal worden voldaan. Het vervolgens in onderhuur of ingebruikgeven aan derden is niet toegestaan. Als de berekening van de kosten leidt tot minder huurinkomsten ten opzichte van voorgaande verhuringen, dan zal de begroting daarop moeten worden aangepast.

Panden en terreinen in beheer voor derden

(bijv. panden in projectgebieden)

Deze panden vallen meestal onder tijdelijk beheer in opdracht van bijvoorbeeld Projectbureau Oost of OGA. Hiervoor gelden dezelfde uitvoeringsregels als voornoemd.

Overige uitgangspunten

Voor alle genoemde huurprijzen geldt, dat:

- deze huurprijzen gelden tot 1 april 2014. In februari 2014 zal dit document worden geactualiseerd en opnieuw worden vastgesteld door het dagelijks bestuur of het daartoe bevoegde orgaan.
- voor gebouwen het vierkante meterprijzen per jaar betreft, die op basis van het verhuurbaar vloeroppervlak zoals vastgelegd in de NEN 2580 zullen worden berekend.
- er geen BTW, BTW-compensatie, voorschot servicekosten, vaste bijdragen onderhoud of andere kosten in de huurprijs is inbegrepen,
- bovenstaande en andere bepalingen altijd leidend zijn voor prijsafspraken en prijsaanpassingen en in de huurovereenkomst zijn verwerkt..

2 – Beleidshuurprijzen

Voor gebouwen of terreinen die gebruikt worden voor activiteiten die een maatschappelijk programmadoel dienen wordt een beleidshuurprijs berekend. Per type gebruik is een huurprijs vastgesteld. De afdeling Accommodaties bepaalt, namens de beleidsafdelingen, of partijen in aanmerking komen voor een beleidshuurprijs. Het uitgangspunt voor de beleidshuur zijn de huren genoemd in onderstaande tabel en moet bovendien ten minste kostendekkend zijn.

In het geval dat de huurprijs tot resultaat heeft dat deze niet door de hurende partij kan worden voldaan terwijl verhuur aan deze partij wel door het stadsdeel gewenst is, kan de betreffende beleidsafdeling het bestuur om een uitzondering op deze uitvoeringsregels verzoeken en om een éénmalige of structurele bijdrage vragen om de kostendekkendheid te borgen (zie 6 - Slotbepalingen). Dit is dus uitdrukkelijk geen taak van de afdeling Vastgoed & Grondzaken.

2A - Maatschappelijk vastgoed

Welzijn & Zorg	Opbouwwerk	Minimaal 108,65 en tenminste kostendekkend *
	Activiteitencentrum jongeren	Minimaal 108,65 en tenminste kostendekkend *
	Voorschool	Minimaal 108,65 en tenminste kostendekkend *
	Peuterspeelzaal	Minimaal 108,65 en tenminste kostendekkend *
	Wijkcentrum	Minimaal 108,65 en tenminste kostendekkend *
	Cultuurruimtes***	Minimaal 108,65 en tenminste kostendekkend *
	Dienstencentrum ouderen	Minimaal 108,65 en tenminste kostendekkend *
	Activiteitencentrum ouderen	Minimaal 108,65 en tenminste kostendekkend *
	Algemeen maatschappelijk werk	Minimaal 108,65 en tenminste kostendekkend *
	Ouder- en Kindcentrum	Minimaal 108,65 en tenminste kostendekkend *
Cultuur	Buurttheater	Minimaal 108,65 en tenminste kostendekkend *
	Cultuurruimtes in MFC***	Minimaal 108,65 en tenminste kostendekkend *
Medisch	Huisarts	Minimaal 140,43 en tenminste kostendekkend *
	Fysiotherapeut, Diëtetiek, Logopedie, Coaching	Minimaal 140,43 en tenminste kostendekkend *
	Verloskundigen	Minimaal 140,43 en tenminste kostendekkend *
	Consultatiebureau	Minimaal 140,43 en tenminste kostendekkend *
Sport **	Sportverzamelgebouwen ****	Minimaal 108,65 en tenminste kostendekkend *
Religie	Gebedsruimten (Moskeeën, tempels, kerken)	Minimaal 108,65 en tenminste kostendekkend *

* Op het maatschappelijk vastgoed is het kostendekkendheidsprincipe van toepassing. Voor een bestaand gebouw kan het voorkomen dat de kostendekkende huur hoger is dan b.v. € 108,65/ m², als dit het geval is geldt de kostendekkende huur. Als de kostendekkende huur lager is dan b.v.€ 108,65/ m², dan geldt de huur van € 108,65/ m².

** Voor de uurtarieven die gelden voor het gebruik van sportvoorzieningen, publiceert DMO (Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling) jaarlijks tarievenlijst met richtprijzen. Dit advies wordt door het stadsdeel verwerkt in het "Privaatrechtelijk tarievenbesluit Oost". De verhuur (op uur- of dagdeelbasis) van deze ruimten valt onder de het bet beheervan de afdeling Accommodaties.

*** Onder cultuurruimten wordt verstaan openbaar toegankelijke theaterzalen voor dans, muziek en toneel.

**** Niet zijnde verenigingsgebouwen

Verouderingsaftrek

In bovenstaande tabel worden bedragen genoemd die gelden voor gebouwen in de categorie nieuwbouw of zodanig gerenoveerd zijn dat ze ook vallen onder de categorie nieuwbouw. Voor oudere gebouwen die niet zijn gemoderniseerd hanteren we een verouderingsaftrek naar oordeel van de afdeling Vastgoed & Grondzaken. De op deze wijze vast te stellen huur mag niet minder bedragen dan € 90,--/m². De afdeling Vastgoed & Grondzaken taxeert de waarde op basis van de staat van het pand.

Bijkomende kosten en overige regels

- Over de huurprijs wordt BTW of BTW-compensatie gerekend (voor voorwaarden zie 5 – BTW en BTW-compensatie).
- Indien van toepassing wordt voor de geleverde diensten en voorzieningen een voorschot servicekosten of een vaste bijdrage onderhoud gerekend (voor toelichting zie 5 – Overige kosten, bepalingen en regelingen).
- Bij aanvang de huur wordt de huurder 2 maanden borg in rekening gebracht.
- De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.
- In de huurprijs is de huur van een eventuele buitenruimte niet inbegrepen.

2B - Atelierruimten

Alle atelierruimtes die beschikbaar komen worden aangemeld bij de Commissie voor Ateliers en (Woon)werkpanden Amsterdam, kortweg de CAWA. Onderstaande huurprijzen gelden voor kunstenaars die voldoen aan voorwaarden van de CAWA.

De atelierruimtes worden casco plus verhuurd met verwarming, een eenvoudige pantry met koud stromend water en een eigen of gemeenschappelijke toiletruimte.

Bestemming	Aantal kunstenaars	Oppervlakte VVO inclusief entresols	Huurprijs per m ² per jaar	Maximale huurprijs totaal	Opmerkingen
Atelierruimte	1 persoon	0 < > 60 m ²	€ 61,86	€ 2.783,64	
	2 personen	> 45 en < 120 m ²	€ 61,86	€ 5.567,28	
	3 personen	> 90 m ² en < 180 m ²	€ 61,86	€ 8.350,92	
	4 personen	> 135 m ² en < 204 m ²	€ 61,86	€ 11.134,56	

Overgangsregeling zittende huurders van voor 2008*

Atelierruimte	1 persoon	> 60 m ² en < 120 m ²	n.v.t.	€ 2.783,64	zittende huurders
---------------	-----------	---	--------	------------	-------------------

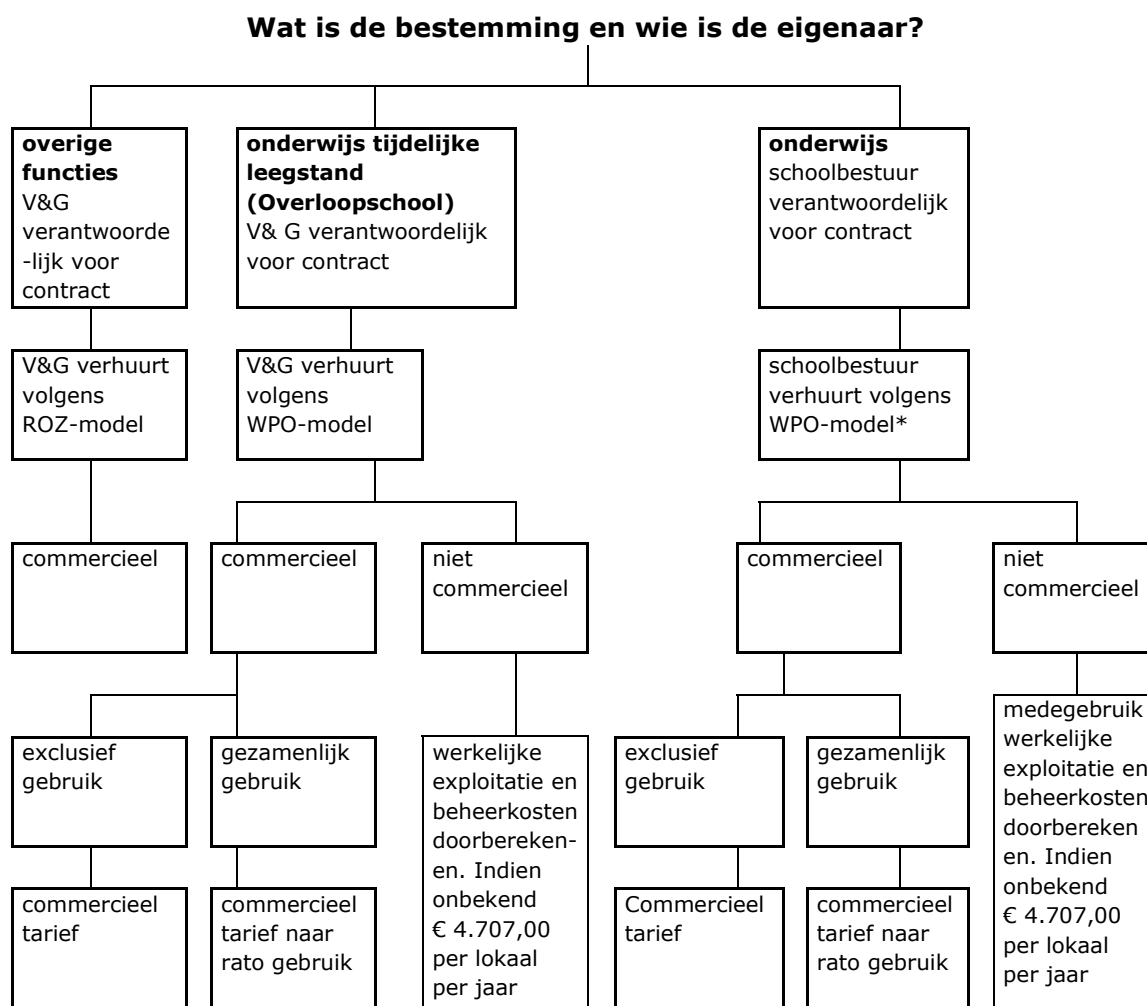
* Voor zittende huurders die ten minste sinds 2007 een atelierruimte huren die groter is dan 60m² is een overgangsregeling ingesteld: er is een maximum huurprijs ingesteld én zij behouden het recht om hun atelierruimte te blijven huren na positieve toetsing CAWA. Deze uitzonderingspositie kan na beëindiging van de huurovereenkomst niet op de volgende huurder worden overgedragen.

Bijkomende kosten en overige regels

- Over de huurprijs wordt BTW of BTW-compensatie gerekend (voor voorwaarden zie 5 – BTW en BTW-compensatie).
- Voor de verwarming door een gaskachel of centrale verwarmingsinstallatie met radiatoren wordt huurder een niet verrekenbare jaarlijkse bijdrage in rekening gebracht voor het jaarlijks onderhoud van de verwarmingsinstallatie. Deze vergoeding is vastgesteld op € 0,25 per m² per maand.

- Bij aanvang van de huurperiode wordt de huurder 1 maand borg in rekening gebracht.
- De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.
- Voor een entresol (niet geschikt als verblijfsruimte) wordt een huurprijs van € 30,93 (50% van € 61,86) per m2 per jaar in rekening gebracht bovenop de gestelde maximale huurprijzen voor atelierruimtes.

2C - Verhuringen in schoolgebouwen



* Met ingang van 01-01-2013 worden gemengde bestemmingen onderwijs/overig (bijv. Brede Scholen, IKC) bij dubbelgebruik aan Buitenschoolse Opvang verhuurd op basis van ROZ-model (5+5jaar), en wordt een commerciële huurprijs gerekend. De afdeling Vastgoed & Grondzaken is verantwoordelijk voor het opstellen van het contract, omdat de tijden van het gebruik moeten aansluiten op de onderwijsuren en niet mogen conflicteren met het gebruik dat is toegestaan volgens de bestemming onderwijs.

Bijkomende kosten en overige regels

- Over de huurprijs wordt BTW of BTW-compensatie gerekend (voor voorwaarden zie 5 – BTW en BTW-compensatie).

- Indien van toepassing wordt er voor de geleverde diensten en voorzieningen een voorschot servicekosten of een vaste bijdrage onderhoud gerekend (voor toelichting zie 5 – Overige kosten, bepalingen en regelingen).
- Bij aanvang de huur wordt de huurder 2 maanden borg in rekening gebracht.
- De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.
- In de huurprijs is de huur van een eventuele buitenruimte niet inbegrepen.

2D - Verenigingsgebouwen en onder- en omliggende terreinen

Verenigingsgebouwen zijn in veel gevallen in eigendom van sportverenigingen. De ondergrond is eigendom van de Gemeente Amsterdam. De grond wordt daarom in huur uitgegeven. Daarbij wordt voor het verenigingsgebouw een huurafhankelijk recht van opstal gevestigd.

In onderstaande prijzentabel staan de grondprijzen voor de grond onder en om het verenigingsgebouw beschreven. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen twee situaties:

- 1 – verhuur van uitsluitend de grond gelegen onder een verenigingsgebouw;
- 2- (a) grond gelegen onder een verenigingsgebouw + (b) de omliggende grond voor de beoefening van sport mits de vereniging daar exclusief gebruik van maakt (voorbeelden: tennisbanen en kanoverenigingen).

In het eerste geval, waarbij alleen de grond onder het verenigingsgebouw verhuurd wordt, wordt er van uitgegaan dat de huurder ook gebruik zal maken van de grond direct gelegen rondom het verenigingsgebouw (bijvoorbeeld voor een terras). Om discussies over het gebruikte oppervlak te voorkomen hanteren we hiervoor 15% van het bebouwde oppervlak. Dit is reeds in de genoemde huurprijs verwerkt. Voor het tweede type verhuring geldt dat de prijs voor bebouwd en onbebouwd terrein los van elkaar berekend moeten worden en daarna pas worden opgeteld.

Type verhuring	Huurprijs
Verenigingsgebouw	op basis van taxatie marktprijs en tenminste kostendekkend
1- Grond onder verenigingsgebouw in openbaar sportpark	4,11 per m2 BVO per jaar*
2a -Grond onder verenigingsgebouw in geval van exclusief gebruik omliggend terrein	3,96 per m2 per jaar*
2b- Exclusief te gebruiken, onbebouwd terrein behorende bij verenigingsgebouw	0,79 per m2 per jaar*

* Eventuele investeringen, gedaan door het stadsdeel, worden volgens de systematiek van het OGA bovenop de standaard grondprijzen in rekening gebracht.

Bijkomende kosten en overige regels

- Het huurafhankelijke recht van opstal wordt om niet gevestigd.
- De eenmalige kosten voor het vestigen van het opstalrecht komt voor rekening van het stadsdeel.
- Over de huurprijs wordt geen BTW geheven, tenzij dit wordt overeengekomen tussen huurder en verhuurder.
- Over de huurprijs wordt geen BTW-compensatie gerekend.
- Bij aanvang van de huur wordt de huurder geen borg in rekening gebracht.
- De huurprijs wordt iedere 10 jaar aangepast op basis van de dan geldende grondprijs, zoals die door het OGA wordt gepubliceerd, voor terreinen met een sociaal-maatschappelijke bestemming.

De verhuur van losse sportvelden, zowel structureel of op incidentele of uur- of dagdeelbasis, valt niet onder de verantwoordelijkheid van de afdeling Vastgoed & Grondzaken, maar van de afdelingen Accommodaties en BOR-H. De gebruikersvergoedingen voor dit type gebruik wordt jaarlijks vastgesteld door het stadsdeel en gepubliceerd in het Privaatrechtelijk tarievenbesluit Oost.

3 – Huurprijzen voor commercieel vastgoed

Voor al het vastgoed dat niet in aanmerking komt voor een beleidshuurprijs (zie hoofdstuk 2 – Beleidshuurprijzen) wordt een commerciële huurprijs berekend die in overeenstemming is met de (vrije) markt en tot stand komt volgens het prijsmechanisme van vraag en aanbod. Het uitgangspunt voor de commerciële huurprijs is een taxatie en moet bovendien ten minste kostendekkend zijn.

Het kan voorkomen dat een kostendekkende huur bij commercieel vastgoed niet realiseerbaar is, omdat de kostendekkende huurprijs hoger is dan wat de markt op dat moment bereid is te betalen. In dat geval wordt aan het dagelijks bestuur voorgelegd of een huurcontract met een niet kostendekkende huurprijs afgesloten kan worden.

3A - Winkels, horeca, opslagruimtes en overige bedrijfsruimtes

Voor winkels, horeca, opslagruimtes en overige bedrijfsruimtes geldt :

- Over de huurprijs wordt BTW of BTW-compensatie gerekend (voor voorwaarden zie 5 – BTW en BTW-compensatie).
- Bij aanvang van de huurperiode wordt borg in rekening gebracht. Voor winkels en horeca is de borg op 3 maanden kale huur gesteld, voor opslagruimtes en overige bedrijfsruimtes is de borg gelijk aan 2 maanden kale huur.
- De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.
- Na iedere contractperiode bestaat de mogelijkheid de huurprijs aan te passen aan het dan geldende marktconforme niveau.

4 – Woonruimte

4A - Woningen

De huurprijs voor een woning wordt in principe bepaald volgens de puntentelling van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.

Beheerderwoningen worden niet zelfstandig door het stadsdeel verhuurd, maar maken deel uit van de aanstelling en/of het arbeidscontract tussen werknemer en werkgever. De huur wordt via het salaris verrekend conform afspraken Nieuwe Rechtspositieregeling Gemeente Amsterdam (NRGA).

Woningen voor tijdelijke bewoning ten behoeve van stadsvernieuwing worden voor €75,- per maand verhuurd (deze prijs is exclusief servicekosten).

Bijkomende kosten en overige regels

- Over de huurprijs wordt geen BTW of BTW-compensatie gerekend.
- Indien van toepassing wordt er voor de geleverde diensten en voorzieningen een voorschot servicekosten gerekend (voor toelichting zie 5 – Overige kosten, bepalingen en regelingen).
- Bij aanvang van de huurperiode wordt de huurder 1 maand borg in rekening gebracht.
- De huurprijs wordt jaarlijks verhoogd op basis van het wettelijk toegestane percentage zoals dat door VROM wordt gepubliceerd.

5 – Overige verhueringen

5A - Terreinen

De huurprijzen voor terreinen, voor zover deze niet elders in deze uitvoeringsregels worden beschreven, worden berekend op basis van het Gemeentelijk Grondprijzenbeleid dat jaarlijks door de gemeente Amsterdam wordt vastgesteld. Hiervoor wordt een grondprijzadvies (taxatiewaarde) opgevraagd bij het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). Omdat de grondprijzadviezen in principe dienen om de erfpachtprijs te bepalen en huur minder rechten biedt dan erfpacht, wordt voor de huur van de terreinen 75% van de erfpachtprijs gerekend.

De huren voor terreinen worden berekend op basis van het Gemeentelijk Grondprijzenbeleid dat jaarlijks door de gemeente Amsterdam wordt vastgesteld. Hiervoor wordt een grondprijzadvies (taxatiewaarde) opgevraagd bij het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA).

Bijkomende kosten en overige regels

- Over de huurprijs wordt geen BTW geheven, tenzij dit wordt overeengekomen tussen huurder en verhuurder.
- Er is geen BTW-compensatievergoeding van toepassing.
- Bij aanvang van de huurperiode wordt de huurder 1 maand borg in rekening gebracht.
- Met uitzondering van woon- en pakvakken circus- en kermisterreinen wordt de huurprijs niet jaarlijks geïndexeerd maar staat vast voor de eerste contractperiode van 5 jaar.
- Indien van toepassing wordt voor de toestemming bebouwing (zowel nieuwbouw als bestaande bouw) een recht van opstal gevestigd. Hierin wordt het gebouwde vastgelegd. Het opstalrecht maakt onderdeel uit van de huurovereenkomst. De kosten voor het vestigen van een opstalrecht zijn voor rekening van de huurder, met uitzondering van de opstalrechten die ten behoeve van verenigingsgebouwen worden gevestigd zoals beschreven onder 2D – Verenigingsgebouwen en sportvelden.

5B - Standplaatsen circus- of kermisterreinen

- De huur wordt gelijk gesteld aan precario*.
- Over de huurprijs wordt geen BTW of BTW-compensatie gerekend.
- Er worden geen extra diensten of voorzieningen geleverd waarvoor een voorschot servicekosten of een vaste bijdrage onderhoud van toepassing is.
- Bij aanvang van de huurperiode wordt de huurder geen borg in rekening gebracht.
- De huurprijs wordt jaarlijks aangepast aan de dan geldende precariotarieven.

* Precarioverordening 2013 vastgesteld op 20 november 2012 – Verseon 339091

5C - Werkterreinen bouw in de openbare ruimte

- De huur wordt gelijkgesteld aan precario*.
- Over de huurprijs wordt geen BTW geheven, tenzij dit wordt overeengekomen tussen huurder en verhuurder.
- Er worden geen extra diensten of voorzieningen geleverd waarvoor een voorschot servicekosten of een vaste bijdrage onderhoud van toepassing is.
- Bij aanvang van de huurperiode wordt de huurder geen borg in rekening gebracht.
- De huurprijs wordt jaarlijks aangepast aan de dan geldende precariotarieven.

* Precarioverordening 2013 vastgesteld op 20 november 2012 – Verseon 339091

5D - Tuinen en tuinuitbreidingen

- Er geldt een vaste huurprijs van €10,66 per m².
- Er is geen BTW of BTW-compensatievergoeding van toepassing.
- Bij aanvang van de huurperiode wordt de huurder geen borg in rekening gebracht.
- De huurprijs wordt niet jaarlijks geïndexeerd, maar staat voor de (eerst) huurperiode van 5 jaar vast. Na een periode van 5 jaar geldt een nieuwe vaste prijs voor wederom 5 jaar op basis van het Gemeentelijk Grondprijzenbeleid.

5E - Volkstuinen

In afwachting van nieuw beleid wordt de huidige huursituatie vastgelegd in bestaande overeenkomsten gecontinueerd.

Bijkomende kosten en overige regels

- Over de huurprijs wordt geen BTW of BTW-compensatie gerekend.
- Er worden geen extra diensten of voorzieningen geleverd waarvoor een voorschot servickosten of een vaste bijdrage onderhoud van toepassing is.
- Bij aanvang van de huurperiode wordt de huurder geen borg in rekening gebracht.
- De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.
- De huurder ontvangt jaarlijks een bedrag dat gelijk is gesteld aan 15% van de huur als tegemoetkoming voor het extra onderhoud dat voortvloeit uit het verplichte openbare karakter van de volkstuincomplexen.

5F - Oeverpercelen behorende bij waterpercelen

In afwachting van nieuw beleid wordt de huidige situatie gecontinueerd
Voor nieuwe verhuringen worden voor een oeverperceel bij waterpercelen een aparte huurovereenkomst afgesloten.

Bijkomende kosten en overige regels

- Er geldt een vaste huurprijs van €5,65 per m² per jaar.
- Er is geen BTW of BTW-compensatievergoeding van toepassing.
- Bij aanvang van de huurperiode wordt huurder geen borg in rekening gebracht.
- De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd

5G - Waterpercelen

In afwachting van nieuw beleid wordt de huidige situatie gecontinueerd en vastgelegd in (bestaande) overeenkomsten.

Bijkomende kosten en overige regels

- De huur is gelijk aan precario*.
- Er is geen BTW of BTW-compensatievergoeding van toepassing.
- Bij aanvang van de huurperiode wordt huurder geen borg in rekening gebracht.
- De huurprijs wordt jaarlijks aangepast aan de dan geldende precariotarieven.

* Precarioverordening 2013 vastgesteld op 20 november 2012 – Verseon 339091

5H - Terreinen voor agrarisch gebruik

De huurprijs wordt bepaald aan de hand van de pachttarieven zoals die zijn vastgesteld door de Rijksoverheid in haar Pachtprijzenbesluit.

- Er is geen BTW of BTW-compensatievergoeding van toepassing.
- Bij aanvang van de huur wordt geen borg gerekend.
- Bij aanvang van de huurperiode wordt de huurder 2 maanden borg in rekening gebracht.
- De huurprijs staat voor 6 jaar vast.

6 – Overige kosten, bepalingen en regelingen

BTW en BTW-compensatie

Huur wordt alleen met BTW belast als de huurder activiteiten belaste prestaties uitvoert volgens de eisen Belastingdienst. Bij verhuringen zonder BTW, rekenen we met een opslag van 5% extra kale huur. Deze extra huur is ter dekking van de BTW-schade van het stadsdeel. Bij nieuwbouw kan een hoger percentage worden overeengekomen voor de eerste contractperiode van 5+5 jaar.

Voorschot servicekosten, verrekenbare kosten en vaste bijdrage onderhoud

Naast de vaststelling van de huurprijs wordt een bijdrage bepaald als voorschot servicekosten en verrekenbare kosten. Het voorschot is gebaseerd op een inschatting of verdeelsleutel van het verbruik van gas, water, elektra, aandeel in de schoonmaakkosten, liftonderhoud en centrale verwarming e.d. Het vastgestelde bedrag is een maandelijks voorschot als vergoeding van de kosten die voor rekening van de huurder komen en wisselt per huurder per gebouw.

Het voorschot wordt één keer per jaar verrekend op basis van de bij verhuurder in rekening gebrachte kosten door derden. Over de te verrekenen totale werkelijke kosten wordt 5% aan administratiekosten in rekening gebracht. De totale kosten worden vervolgens naar rato van het aandeel per huurder verdeeld. Op basis van de verrekening servicekosten kan het voorschot voor het komende jaar eventueel worden bijgesteld.

Er kan ook een vaste bijdrage worden geheven voor bijvoorbeeld het onderhoud verwarmingsinstallatie. Een vaste bijdrage lijkt veel op de verrekenbare servicekosten, maar wordt niet meer verrekend en staat voor de looptijd van de huurovereenkomst vast. Het te innen vaste bedrag is gelijk aan het jaarlijkse onderhoud + jaarlijkse afschrijving van de gebouwgebonden installaties, waardoor in wezen voor de vervanging van deze installaties wordt gespaard.

Overgangsbepalingen

- Bij huurverhogingen wordt de wettelijke regeling in acht genomen (BW 7:303 en 7:304).
- Tussentijdse wijziging van de huurprijs (niet de jaarlijkse indexering) is alleen mogelijk na afloop van de overeengekomen huurperiode in de huurovereenkomst. (Voorbeeld: als een huurcontract met een huurperiode van 10 jaar is afgesloten, kan wijziging van de huurprijs pas aan het einde van die 10 jaar voor een volgende periode plaatsvinden.)
- Als partijen het er niet over eens worden moet door de rechter de wijziging van de huurprijs worden beoordeeld en vastgesteld, tenzij uitdrukkelijk in de huurovereenkomst hierover een afwijkende bepaling is opgenomen waarin huurder en verhuurder beide instemmen met een tussentijdse aanpassing van de huurprijs onder vastgestelde voorwaarden.

Huurgewenningregeling

Bij een huurverhoging van meer dan 25% heeft een huurder gedurende 5 jaar recht op huurgewenning. In stappen die gelijk zijn aan 20% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur wordt naar de nieuwe huur toegewerkt.

	<i>huurperiode</i>		<i>korting per jaar</i>	<i>berekende huurprijs per jaar</i>
1e jaar	01-01-2013	31-12-2013	€ 400,00	€ 1100,00*
2e jaar	01-01-2014	31-12-2014	€ 300,00	€ 1200,00*
3e jaar	01-01-2015	31-12-2015	€ 200,00	€ 1300,00*
4e jaar	01-01-2016	31-12-2016	€ 100,00	€ 1400,00*
5e jaar	01-01-2017	31-12-2017	€ 0,00	€ 1500,00*

prijspeil *AANVANGSDATUM CONTRACT* (exclusief jaarlijkse prijsindexering, zoals gepubliceerd door Centraal Bureau Statistiek)

Deze regeling geldt voor alle huurders.

Het stadsdeel nodigt de huurder voorafgaande aan een huurverhoging van meer dan 25% uit voor een gesprek. Het besprokene wordt schriftelijk bevestigd bij toezending van het nieuwe huurcontract.

Deze regeling geldt ook voor alle sportvoorzieningen waarvoor tot op heden geen huur in rekening wordt gebracht en voor nieuwe sportvoorzieningen die dit jaar worden gerealiseerd.

Slotbepalingen

- Verhuur van één object aan meerdere huurders heeft geen invloed op de hoogte van de huurprijs, met uitzondering van de atelierruimten zie 2B - Atelierruimten.
- Huurders zijn gezamenlijk verantwoordelijk en ieder individueel aansprakelijk voor de betaling van het totaal verschuldigde huurbedrag. Bij het afhaken van een van de huurders wordt de overeenkomst voortgezet door de achterblijvende huurders.
- Over afwijking in bijzondere gevallen van de uitvoeringsregels vastgelegd met deze nota, te beoordelen door de afdelingsmanager Vastgoed & Grondzaken, beslist het Dagelijks Bestuur.