# Raadsmemo

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Onderwerp |  | Triple net overeenkomst |
|  |  |  |
| Datum |  | 22 november 2018 |
|  |  |  |
| Afzender |  | A.D. Zandvliet |
|  |  |  |
| Tel.nr. |  | (078) 770 6003 |
|  |  |  |
| Emailadres |  | ad.zandvliet @alblasserdam.nl |

Geachte raad,

Bijgevoegd stuk wordt u ter kennisname toegezonden.

Het betreft informatie waarvan het nuttig gevonden wordt dat u ervan op de hoogte bent, dan wel de toezending van een door het college of een lid van het college in commissie of raad toegezegd stuk.

In tegenstelling tot het verstrekken van informatie via een raadsinformatiebrief is de raadsmemo niet vooraf in het college besproken en vastgesteld. Met het presidium is afgesproken dat informatie verstrekt via een raadsmemo wel als ingekomen stuk wordt geregistreerd, maar niet geagendeerd wordt voor een commissie- of raadsvergadering, tenzij een lid van een commissie of de raad hier via de griffier om verzoekt.

In de commissievergadering op 21 november is door de SGP als mogelijk alternatief voor een erfpachtovereenkomst een triple net huurovereenkomst genoemd. Deze optie is onderzocht.

Een triple-net huur is een huurovereenkomst waarbij een onroerend goed wordt gehuurd na aftrek van de drie belangrijkste kosten van onroerendgoedbelasting, onderhoud en verzekering. Al deze kosten worden betaald door de huurder. De huurder betaalt een netto huurbedrag aan de verhuurder, die daardoor aanzienlijk lager is dan de huur van een conventionele huurovereenkomst waarbij de verhuurder verantwoordelijk is voor alle primaire vastgoedkosten. Deze overeenkomst wordt doorgaans toegepast op vastgoedobjecten en zijn voor grondovereenkomsten niet gebruikelijk. Het is niet onmogelijk en een overweegbaar alternatief.

Een triple net overeenkomst is vergelijkbaar met een erfpachtovereenkomst. Omdat alle kosten betaald worden door de huurder, is het huurbedrag lager. Er is een verschil in het juridisch en economisch eigendom. Bij een erfpachtovereenkomst is de gemeente juridisch eigenaar en de erfpachter economisch eigenaar, waardoor de eigenaarslasten van rechtswege voor de erfpachter zijn. Bij huur (enkel, dubbel of triple) blijft de eigenaar zowel juridisch als economisch eigenaar en is zij aansprakelijk voor de eigenaarslasten. In de overeenkomst is vastgelegd dat de verhuurder de kosten doorlegt naar de huurder. Het derving risico komt hierbij ten laste van de verhuurder.

Bij het in gebreke blijven van de betaling (canon of huur), is de incassoprocedure in beide situaties gelijk. Zowel de huur als de canon kan per maand worden geïnd, waardoor er zicht blijft op de betalingen en het ontstaan van achterstanden. In het voorstel is gekozen om een situatie te creëren die zo dicht mogelijk aansluit bij het eigenaarschap en waarbij de gemeente het laagste financiële risico heeft. Om die reden wordt een triple net overeenkomst niet als gunstig alternatief gezien.