



BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

Fakton



Menukaart kostprijsdekkende huur

3 december 2015

Henk Philippens (Almere)

Harmen Meerbeek (Bergen op Zoom)

Arthur van Loon (Utrecht)

Wouter van den Wildenberg en Erik Vlaming (Fakton)

Inhoud

- Het netwerk financiële experts
- Aanleiding menukaart
- De menukaart
- Toepassing menukaart in Utrecht
- Toepassing menukaart in Bergen op Zoom
- Toepassing menukaart in Almere

Netwerk Financiële experts

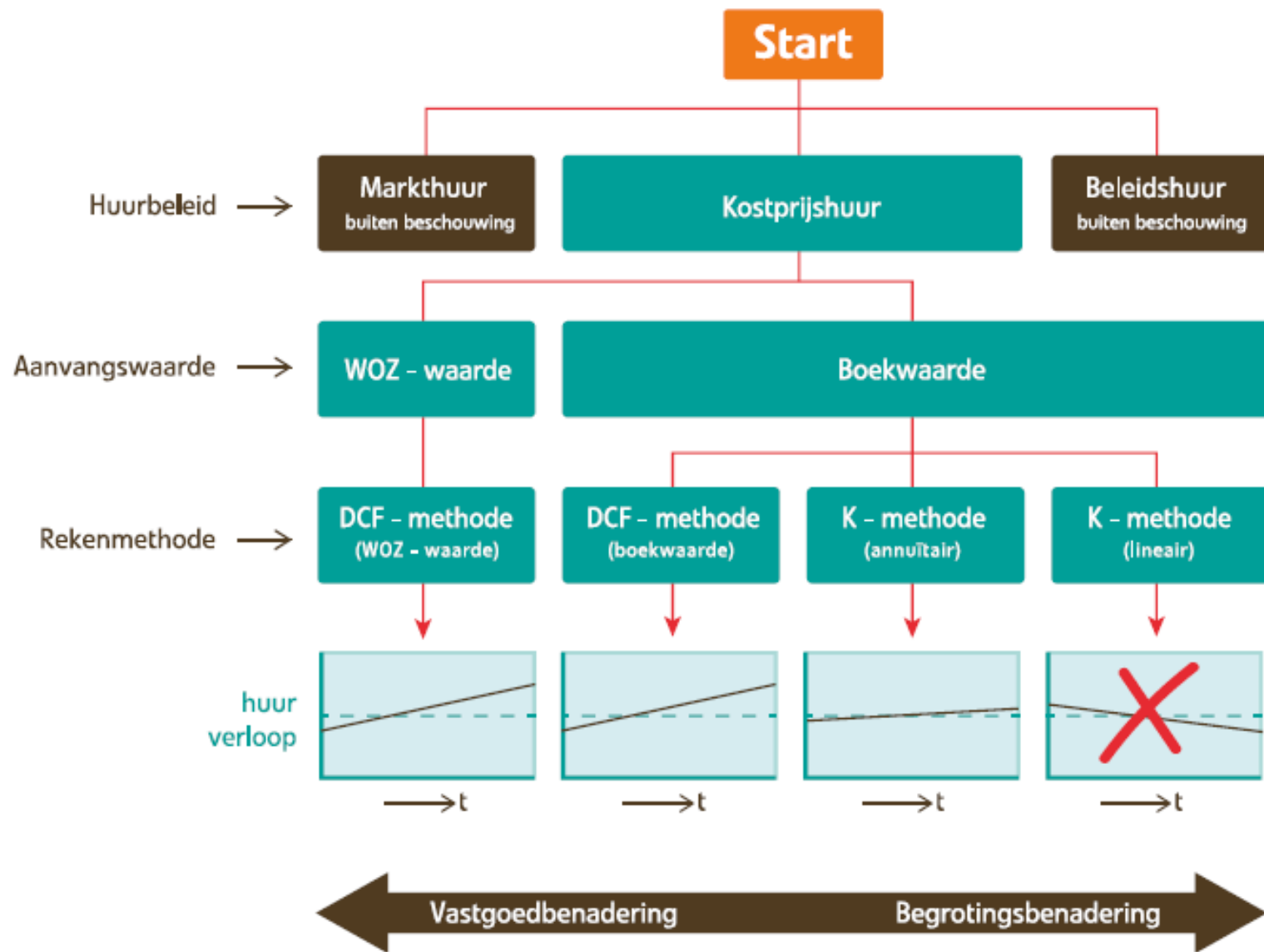
- **Henk Philippens (Gemeente Almere)**
- Joris van Berkel (Gemeente Alphen aan den Rijn)
- Eric Wonink (Gemeente Apeldoorn)
- Patricia Kooy (Gemeente Apeldoorn)
- Henk Boon (Gemeente Arnhem)
- **Harmen Meerbeek (Gemeente Bergen op Zoom)**
- Oscar van den Berg (Gemeente Breda)
- **Arthur van Loon (Gemeente Utrecht)**
- Jarno Dekker (Gemeente Utrecht)
- Lester Agten (Gemeente Zeist)
- Erik Vlaming (Fakton)
- **Wouter van den Wildenberg (Fakton, trekker)**

Aanleiding Menukaart

- Behoefte gemeenten meer transparantie en eenduidigheid
- Bijna alle financiële onderwerpen komen samen in de kostprijsdekkende huur
- Scheiding subsidie en huur

De Menukaart

1. Hoofdsmaken via stroomschema
2. Invulling overige parameters tot logisch en consistent geheel
 - Looptijd
 - Rente
 - Onderhoudskosten
 - Beheerkosten
 - Vaste lasten
 - Niet-verrekenbare BTW





Gemeente Utrecht

Kostprijsdekkende huur gemeente Utrecht

Arthur van Loon:
Adviseur vastgoedfinanciën

Utrechtse Vastgoed Organisatie (UVO)

Historie:

- **Voor 1995** *): nieuw og: omslagrente betreffende jaar + 2,5% opslag voor overige kosten
bestaand: marktconforme huren.
- **1995-2003**: nieuw og: DKP/DCF-methode met vastgoedbenadering (marktconforme huren, berekende eindwaarde)
bestaand: marktconforme huren.
- **2003-heden**: nieuw og: DCF-methode met begrotingsbenadering (kpd-huur, eindwaarde = grondwaarde)
bestaand: kpd-huur (DCF) of marktconform

*) opmerking: sport en onderwijs veel traditioneel



2003-heden: nieuw og: DCF-methode met begrotingsbenadering

- Komst BBV: Begrotingsregels
- Handboek Financiën:
 - Spelregels voor activeren:
 - Afschrijvingstabel -> annuïtair

verrijgingswaarde	40 jaar
levensduur verlengend	20 jaar
onderhoud (groot)	10 jaar
 - Rekenrente: vast % gedurende de afschrijvingsperiode (nu 4%)
 - Sinds 2013: Gebouw incl. installaties afschrijven in 40 jaar
voorwaarde: vervangingswaarde in MJOP meenemen.

2003-heden: bestaand kpd-huur (DCF) of marktconform

- Als bij nieuwbouw, behalve:

Kapitaalslasten: - oorspronkelijke investering
 ,, ,, ,, ,, rente-%
 - instappen in betreffend jaar
Onderhoud: MJOP
Investerings: aanpassingen + voorzienbare

Kengetallen:

Vastgelegd in: Kadernota Vastgoed 2012-2016
MPUV (meerjarenperspectief Utrechts vastgoed)

- Onderhoud: regulier: 0,55% van de bouwkosten
groot: 13% van de investering in jaar 15 en 30
- Verzekering: 0,16% van de bouwkosten
- WOZ + Waterschap: geldend tarief over investering
- Heffingen: geldend tarief over aantal aansluitingen
- Beheer (eigenaar): 1,5% van de huur met een minimum van € 900,=/verhuureenheid

- Indexering: Huur 2%
Exploitatielasten 2%
Onderhoud 3,5%



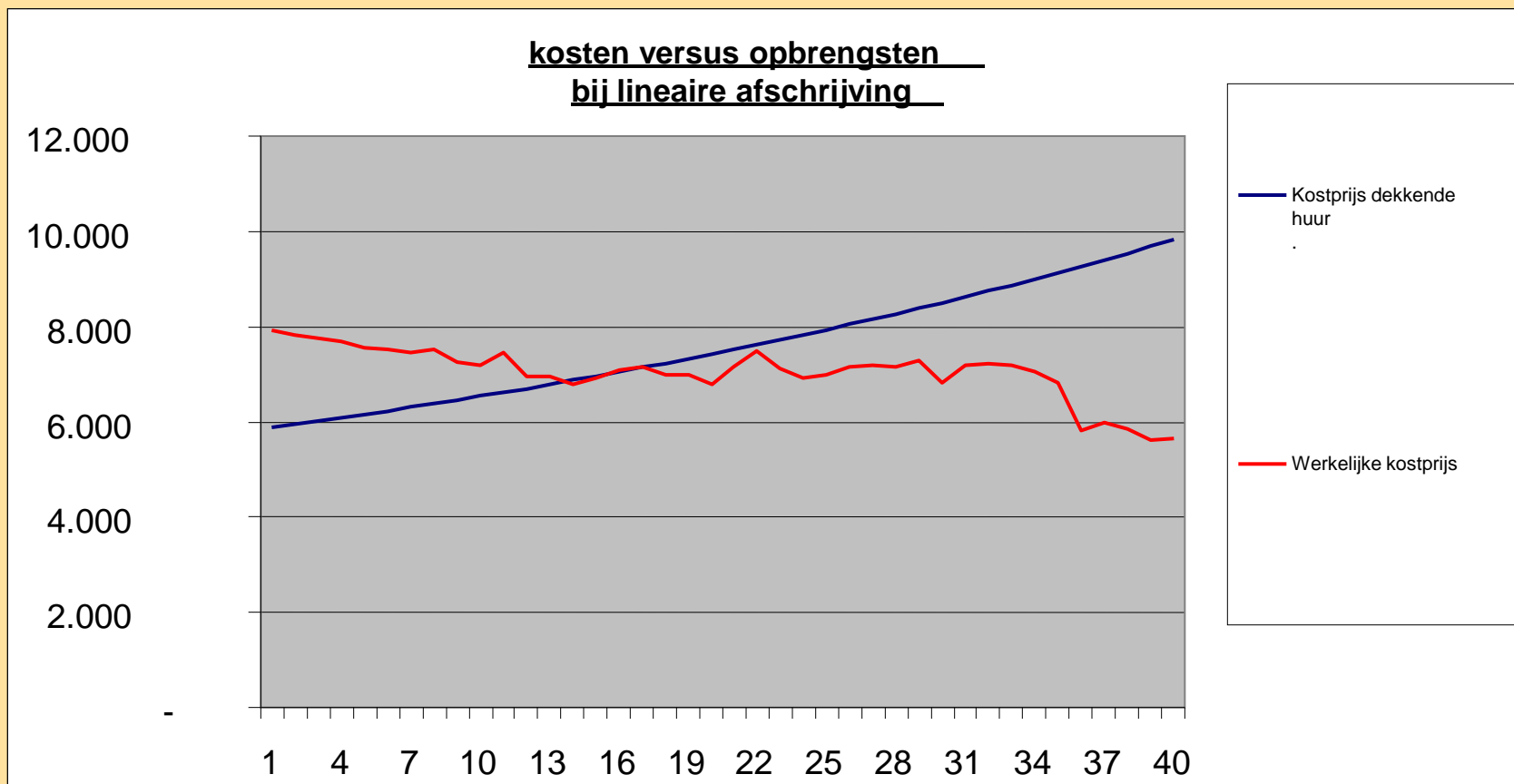
Kostprijsdekkende huur of marktconforme huur

- Kadernota Vastgoed:
 - Kostprijsdekkend tenzij de marktconforme huur lager is.
 - Bij marktconforme huur: onrendabele eenmalig af te dekken door beleidsdienst



Lineair afschrijven

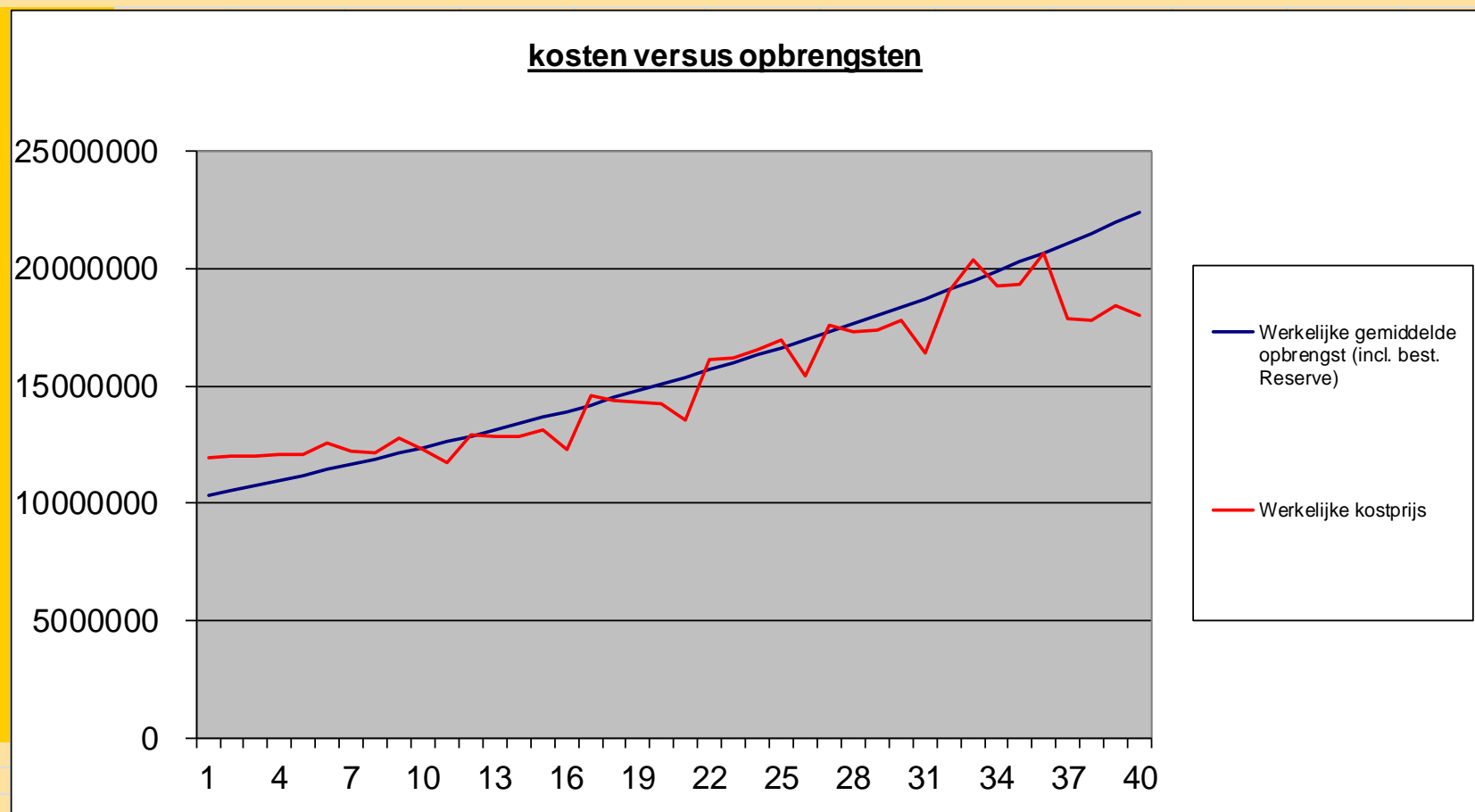
Voorbeeld 1: (voorbeeld met kapitaalslasten lineair)





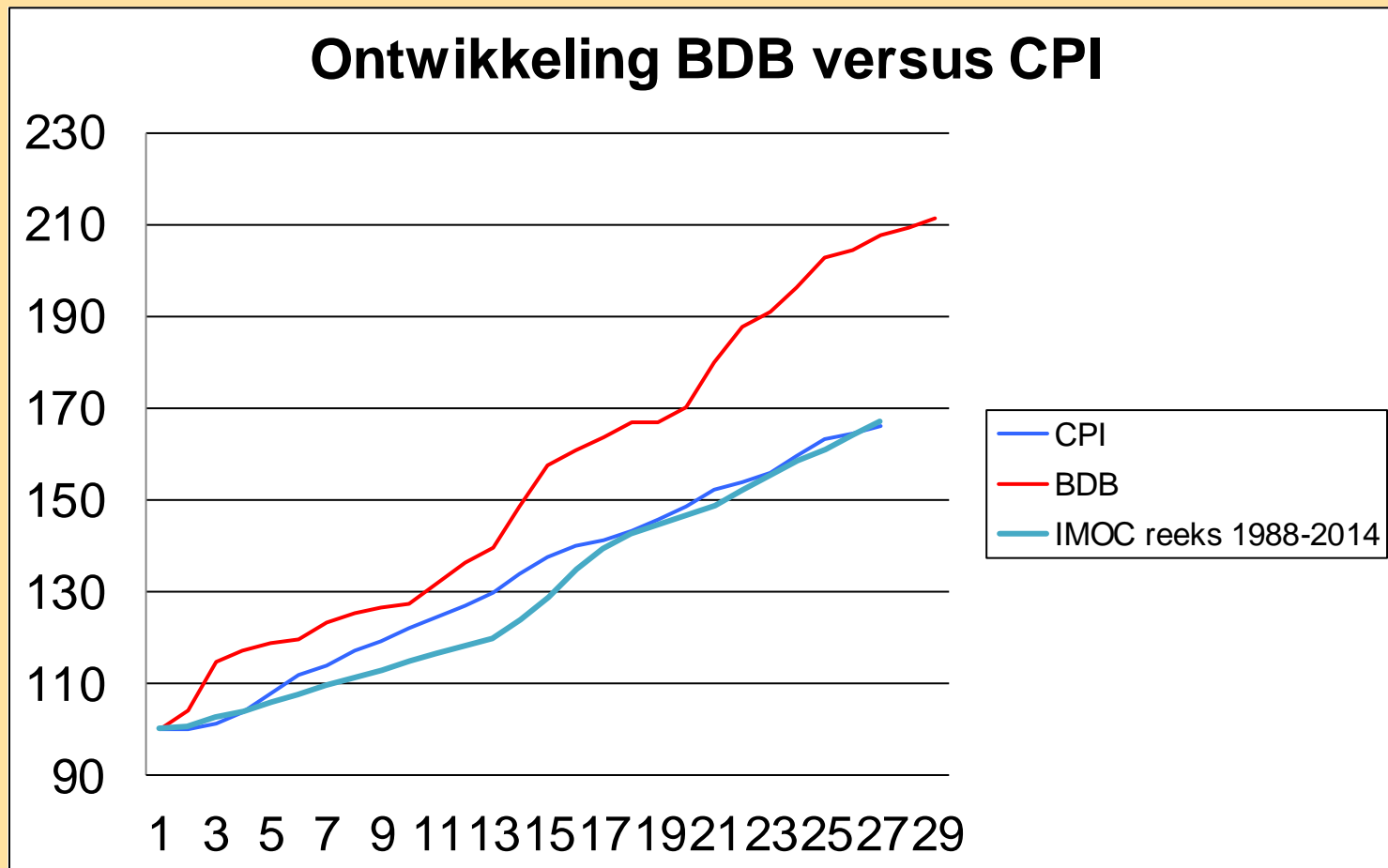
Annuitair afschrijven

Voorbeeld 2: (voorbeeld met kapitaalslasten **annuitair**)



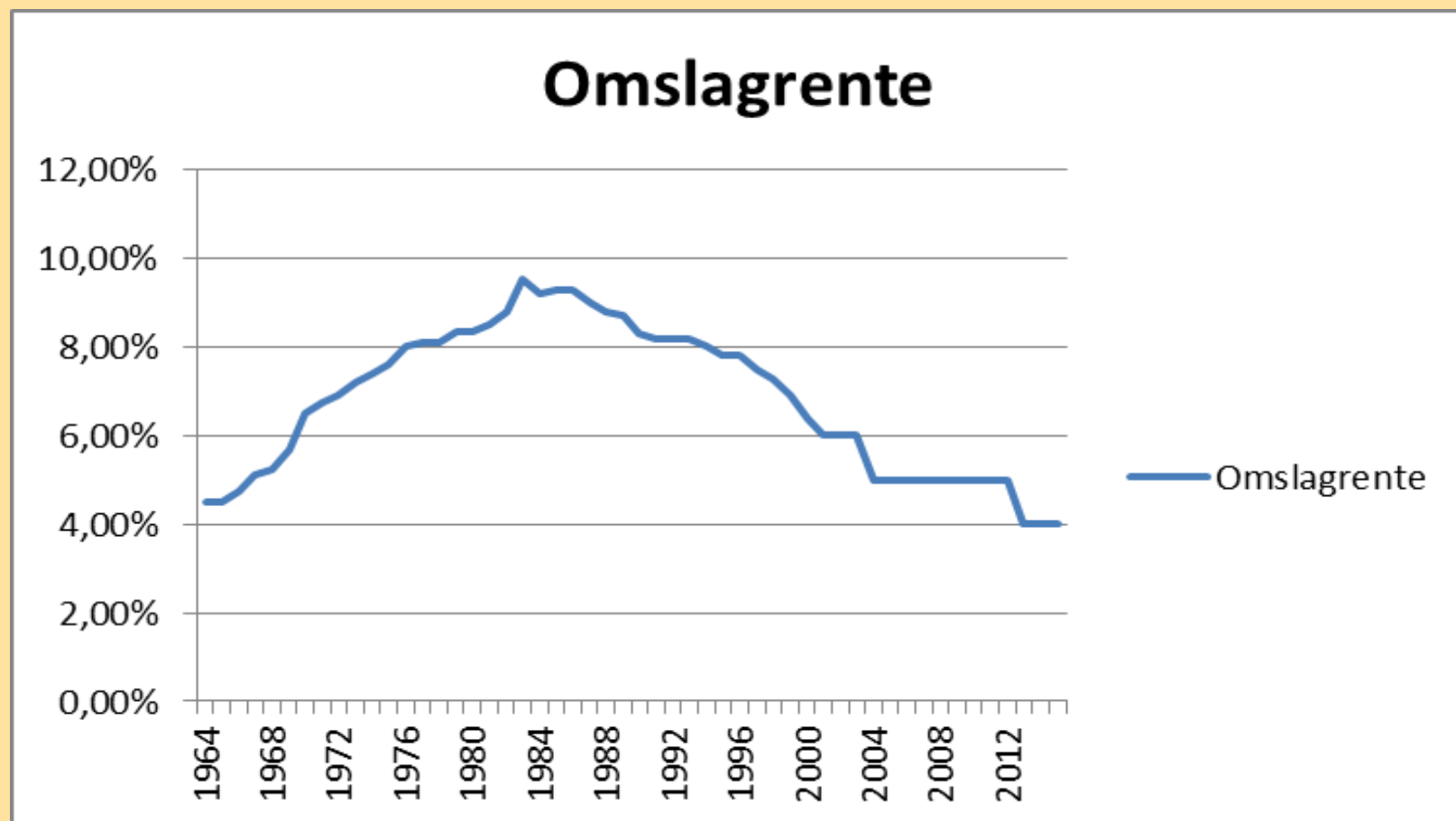


Indexen:



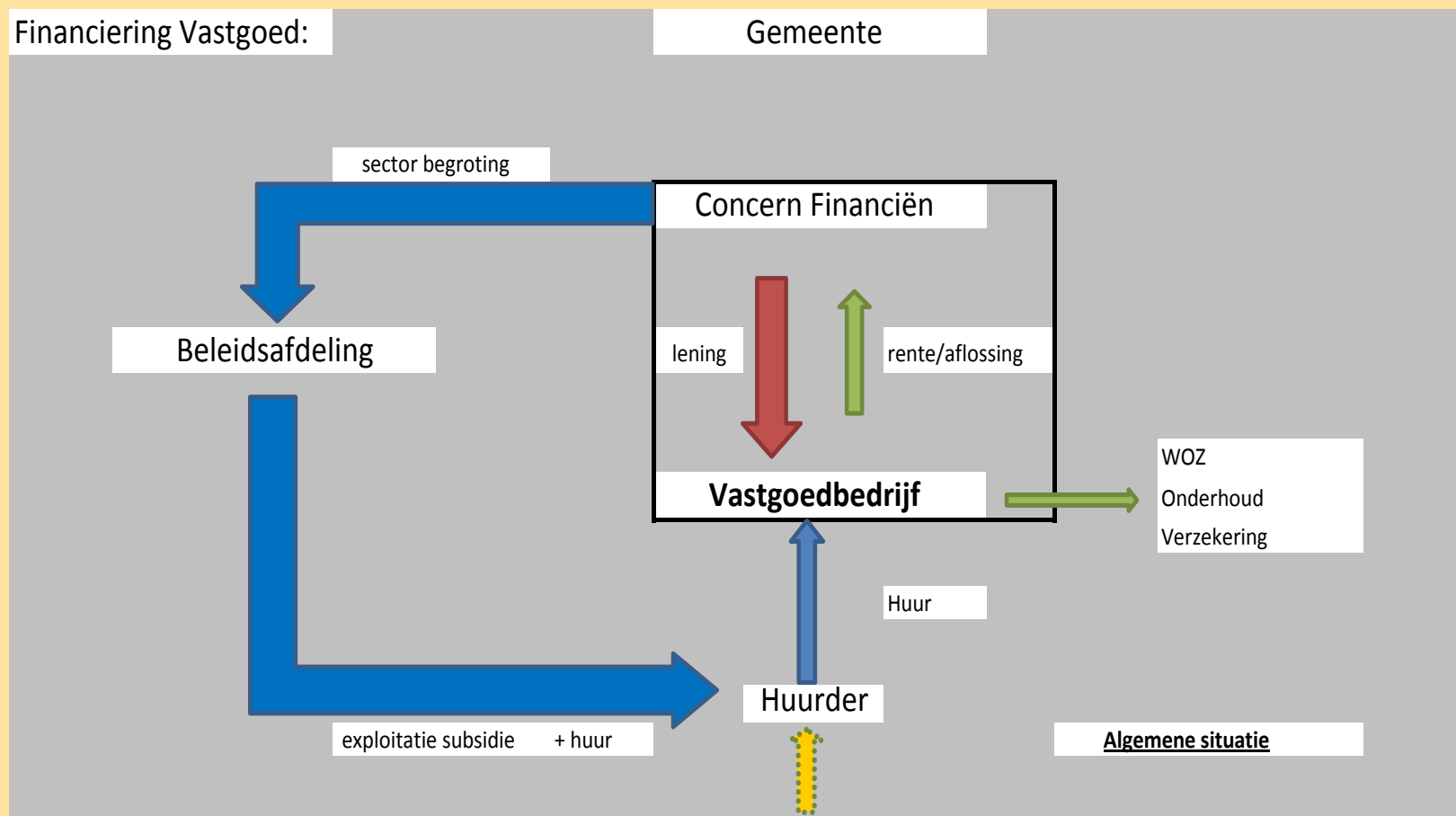


Ontwikkeling omslagrente



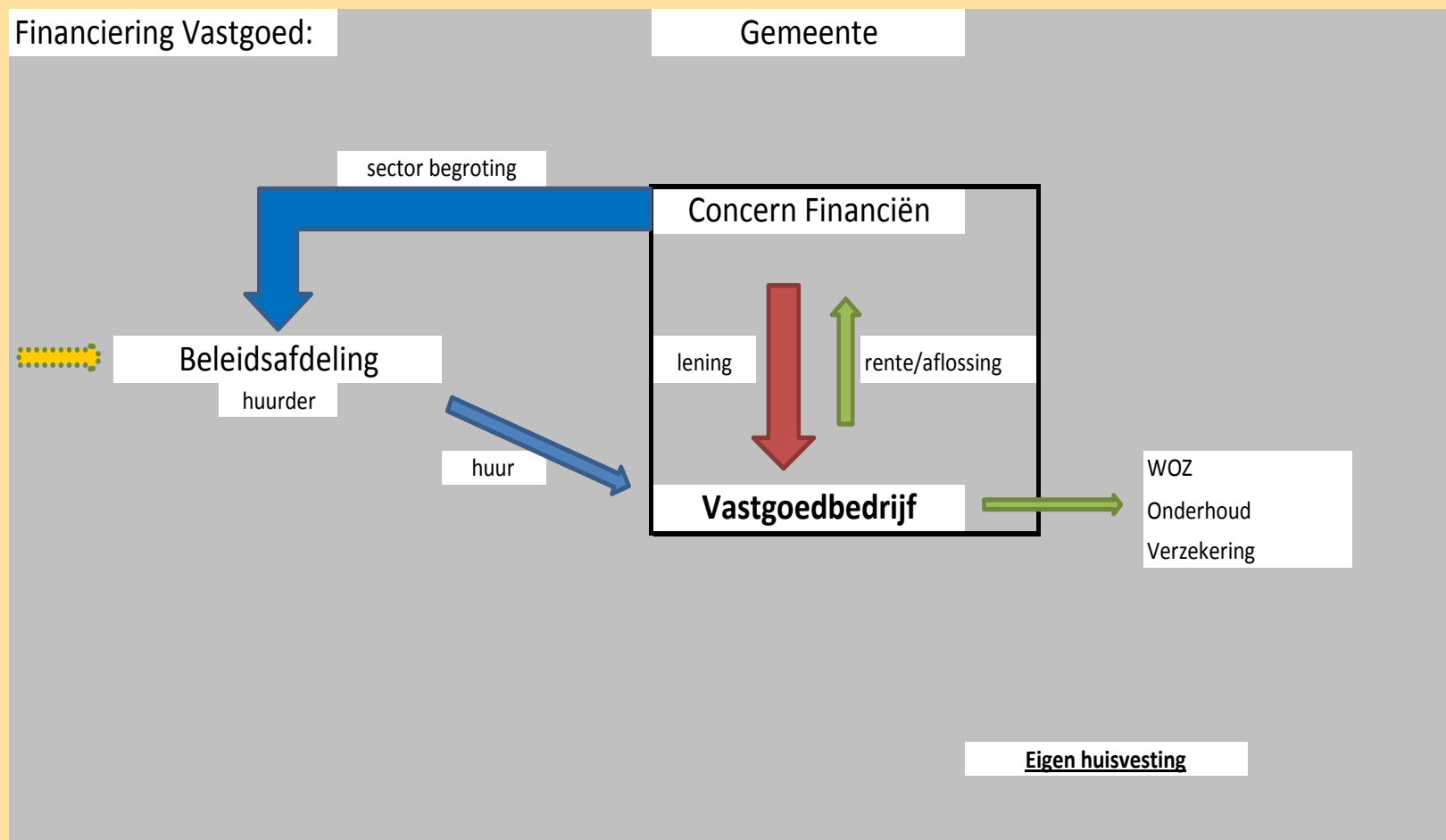


Financiering gemeentelijk vastgoed



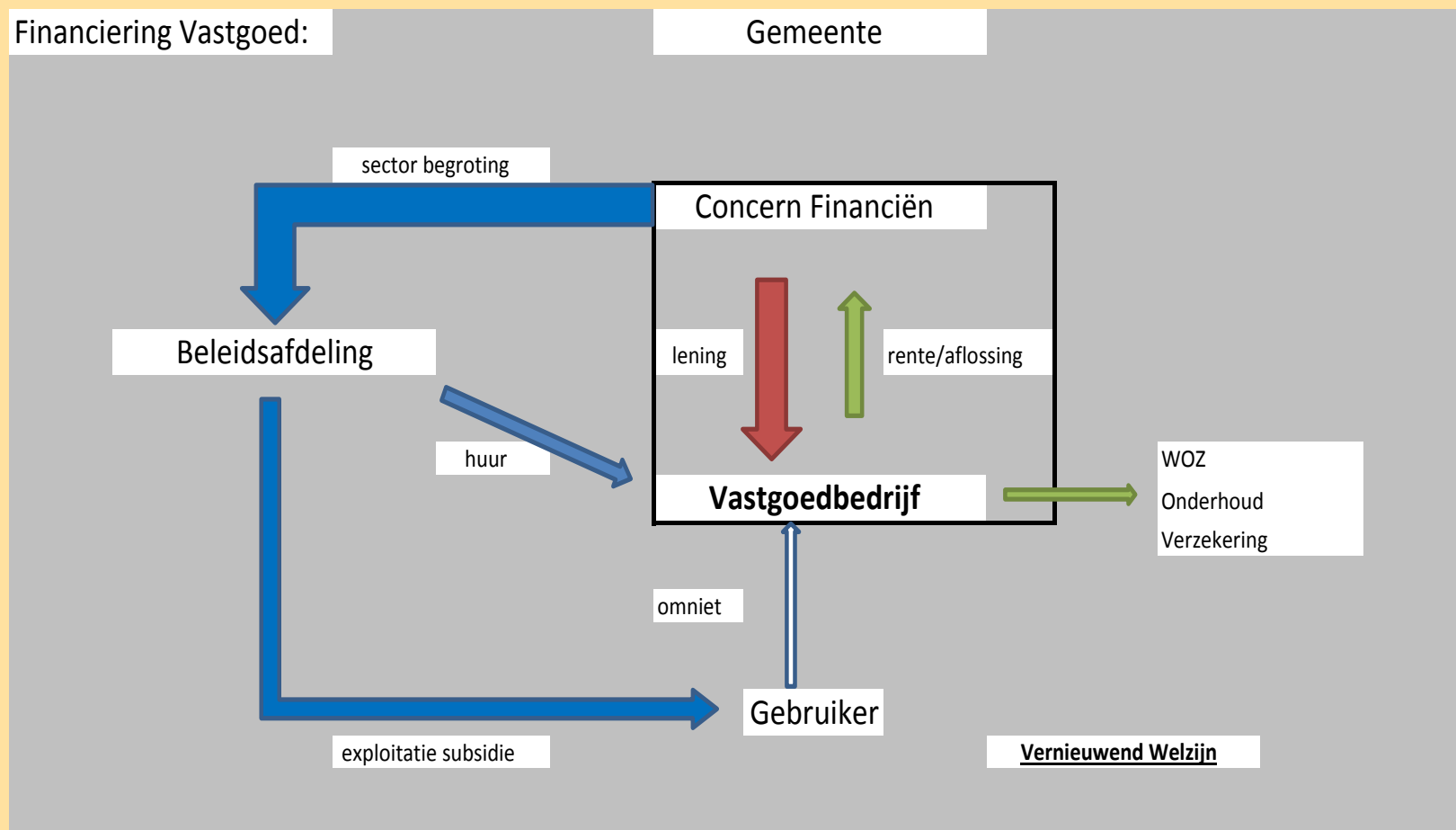


Eigen huisvesting



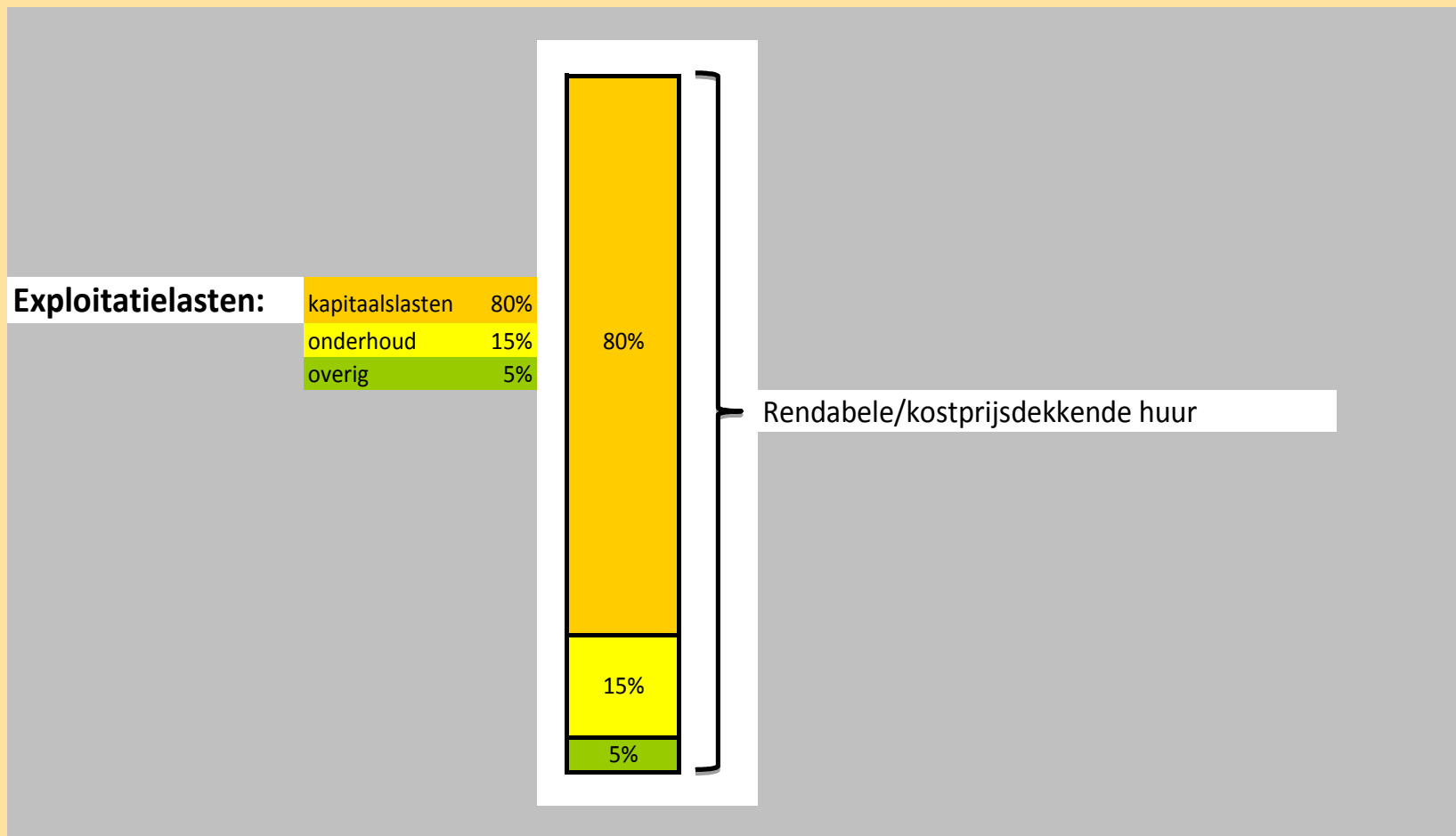


Vernieuwend Welzijn



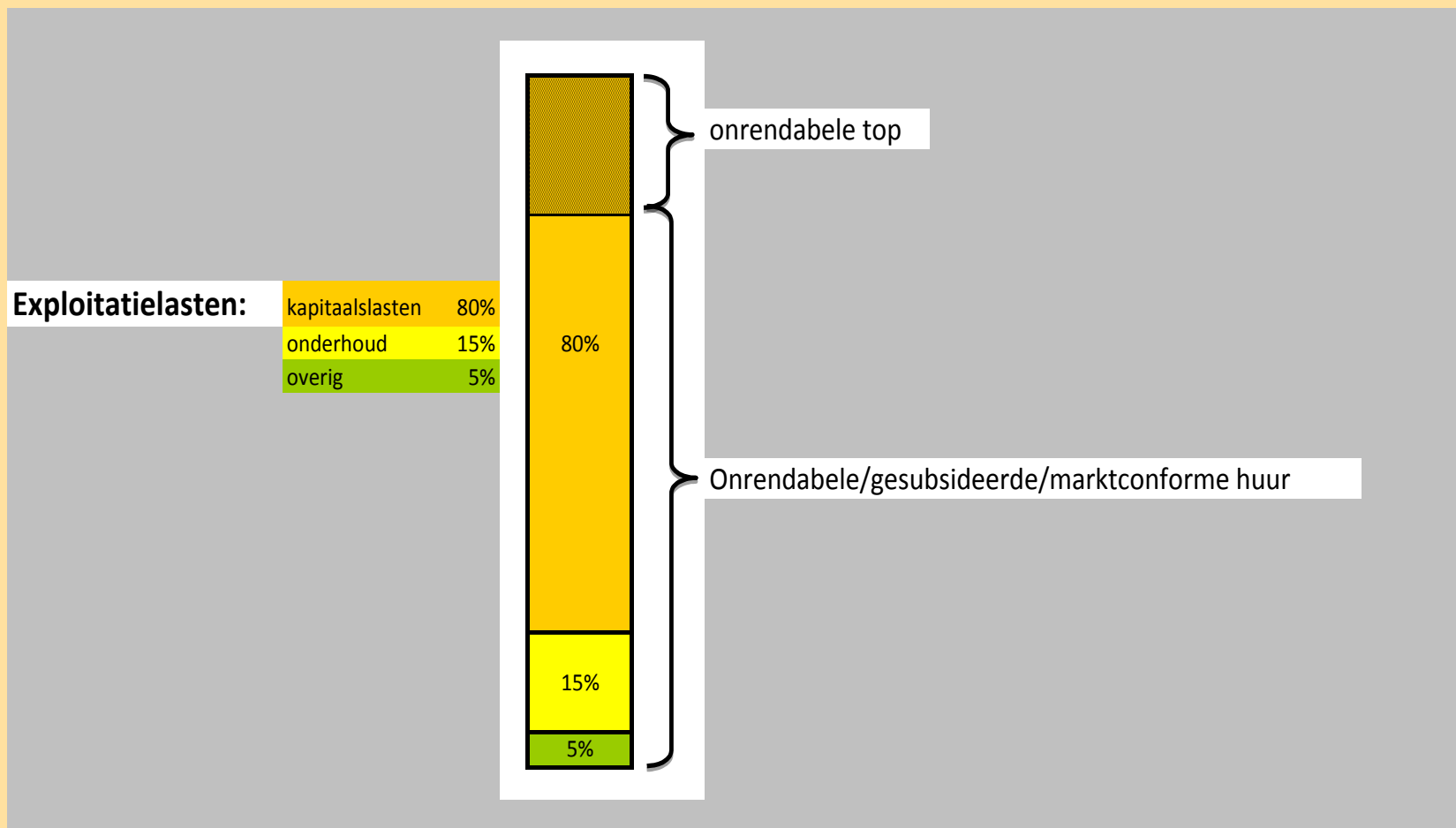


Rendabele verhuur:





Onrendabele verhuur:



kostprijsdekkende huur in Almere

Bouwstenen voor Sociaal - 3 december 2015

Gemeente Almere

drs. H. Philippens MBA



Kadernota
Vastgoedbeleid
Almere 2013-2020

Gemeente Almere



Kader 8: Differentiatie in huurprijzen

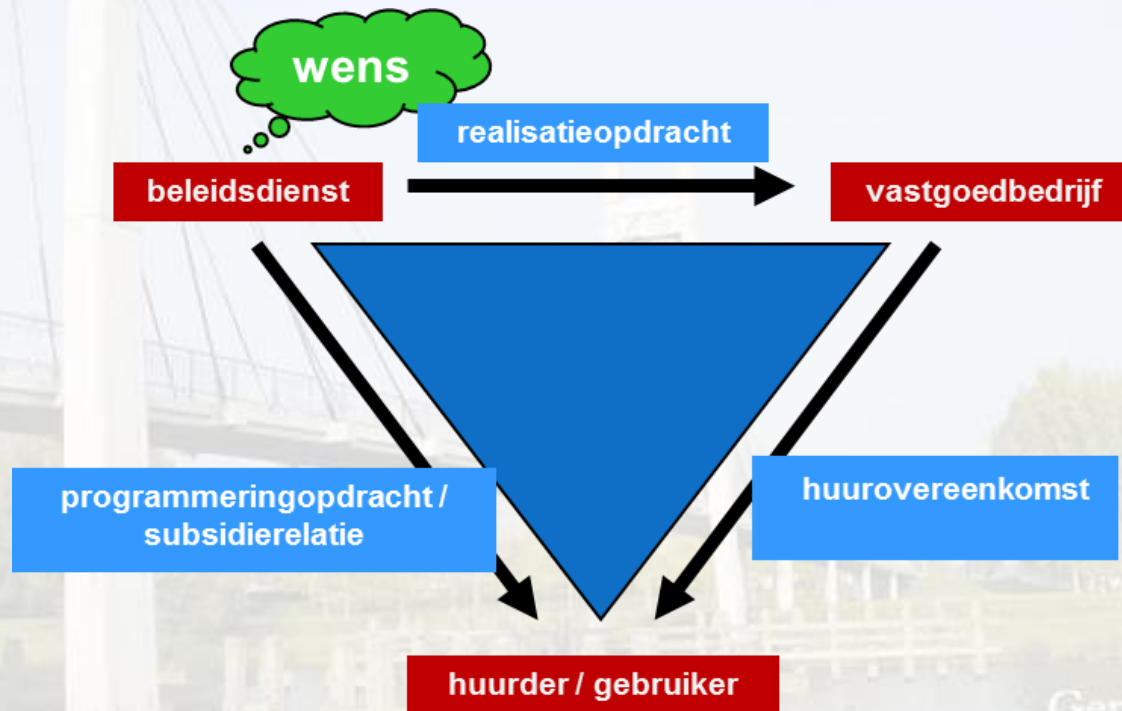
Differentiatie in huurprijsbeleid:

- een kostprijsdekkende huur voor de portefeuilles beleidsondersteunend vastgoed en vastgoed voor huisvesting van ambtenaren;
- een markthuurl voor overige (commerciële) huurders;
- scheiding tussen huur en subsidie (transparantie).

Gemeente Almere



de vastgoeddriehoek maakt de rolverdeling binnen de gemeente transparant



Gemeente Almere

8.2 Kostprijsdekkende huur voor beleidsondersteunend vastgoed

De kostprijsdekkende huur voor nieuw vastgoed is de minimaal benodigde huurprijs ter dekking van de eigenaarslasten van het vastgoed. De eigenaarslasten bestaan uit:

- kapitaalslasten;
- dotatie aan de voorziening planmatig onderhoud;
- heffingen en belastingen;
- opstalverzekering;
- upgrading/renovatie;
- dagelijks onderhoud;
- en beheer en administratie.

Er worden geen opslagen voor risico's zoals leegstand en oninbare debiteuren meegenomen. Deze worden gedekt vanuit het weerstandsvermogen.

De kostprijsdekkende huur voor *bestaand* vastgoed sluit aan bij de bestaande budgetten en kan geen budgetuitzetting tot gevolg hebben.

kostprijsdekkende huur

de praktijk

nieuwbouw

kapitaallasten
methode
(annuitair)

bestaand
vanuit GREX

DCF-methode
(boekwaarde)

bestaand
geen boekwaarde

DCF-methode
(WOZ-waarde)

Gemeente Almere



**Kostprijsdekkende huur
Gemeente Bergen op Zoom**

**Harmen Meerbeek
Portefeuillemanager Vastgoed**

**3 december
2015**

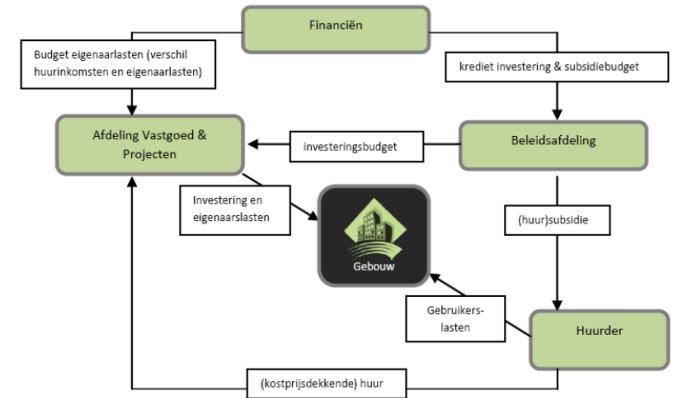
2010: Start gecentraliseerd vastgoedmanagement



2012: Vastgoedbeleid incl. huurprijsbeleid



16. BELEIDSREGEL
Het waardegericht vastgoedbeleid komt in het huurprijsbeleid tot uitdrukking door als basis voor de huurprijsberekening van een bestaand pand de waarde (taxatiewaarde of woz-waarde) te gebruiken en niet de boekwaarde (historische kostprijs) als uitgangspunt te hanteren.



Figuur 5.1: Geldstromen vastgoed



Uitgangspunten huurprijsbepaling gemeente Bergen op Zoom

- Vastgoedgerichte benadering o.b.v. kasstromen
- Twee smaken: Markthuur (rijksmonumentaal vastgoed met hoge instandhoudingskosten & niet-kernvastgoed) of kostprijsdekkende huur (overig)
- Aanvangsinvestering: Stichtingskosten bij nieuwbouw, marktwaarde (courant) of Gecorrigeerde vervangingswaarde bij bestaande bouw
- Looptijd/beschouwingsperiode = maatwerk o.b.v. huurtermijn, risico etc, maar meestal wordt 15 jaar toegepast.
- Disconteringsvoet 4% (rekenrente=gemiddelde kapitaalskosten)



Uitgangspunten huurprijsbepaling gemeente Bergen op Zoom

- Onderhoudslasten bij voorkeur vanuit MJOP anders kengetallen (exploitatiewijzer, “professionele” inschatting)
- Beheer- en managementkosten: vast bedrag per pand, maar is niet gedefinieerd, wordt ingeschat
- Vaste en overige kosten: aansluiten bij feitelijke tarieven voor OZB, %
verzekeringopolis, etc
- Restwaarde: maatwerk, maar reële restwaarde (marktwaarde) is uitgangspunt.
- In principe geen leegstands- of risicotoeslag
- Indexering conform CPI-prijsindex



Waarom deze keuzes?

- Huurprijsbepaling is onderdeel van vastgoedbeleid en **strategische sturing**.
- **Bevat prikkels** om tot optimale huisvesting te komen van activiteit/primaire proces (wat leidend is)
- **Biedt kostenbewustzijn**, maar **geen gedwongen winkelnering** voor gebruikers als activiteit leidend is voor subsidiebehoefte. Huisvesting is middel voor activiteit.
- **Alternatieve aanwending kapitaal** kan een rol spelen in afweging over huisvesting.
- **Scheiden huur en subsidie**: Indirecte subsidie wordt niet bepaald door hoogte boekwaarde, maar door de (markt)waarde.
- Methode meest **transparant en eenduidig**
- **Gelijk speelveld overheid en markt**: Met reële parameters vergelijking met markt kunnen maken.



Stellingen

“Boekwaarde en kapitaalslasten zijn niet relevant voor een huurprijsberekening”

“Een maatschappelijke huurprijs bestaat niet”

“Een gemeente streeft naar een incurante vastgoedportefeuille met insolvabele huurders”

“Gecorrigeerde vervangingswaarde = marktwaarde”

“Zonder vastgoedgerichte benadering ook geen strategische vastgoedkeuzes”



Einde

