



## Mogelijke onderwerpen voor het netwerk Vastgoedeconomen, fiscalisten en planeconomen

### BBV en afschrijvingen

Het BBV kent verschillende onderwerpen. Eén van de onderwerpen heeft betrekking op de waardering van het vastgoed. Daar zijn diverse onderwerpen/vraagstukken aan te koppelen. Hieronder volgen een paar voorbeelden.

- Iedere gemeente heeft een afschrijvingsverordening. Het uitwisselen van de gemeentelijke afschrijfverordeningen inclusief tabel met afschrijftermijnen kan inzicht geven hoe andere gemeenten met dezelfde materie omgaan. N.b.: Voor buitensportcomplexen gelden weer andere afschrijftermijnen dan voor gebouwen.
- En nieuw gebouw wordt in 40 jaar afgeschreven. Maar hoe ga je om met de afschrijftermijn bij de aankoop van een reeds bestaand gebouw (40 jaar minus de leeftijd van het gebouw bij aankoop of anders)??
- Op de grond mag niet afgeschreven worden. Hoe splits je bij aankoop van bestaande gebouwen, de waarde van de grond van de waarde van het gebouw af (OZB waarde / taxatiewaarde / interne grondprijs / anders)??
- Welke investeringen kunnen de levensduur van een gebouwen verlengen?? Welke concrete voorbeelden zijn er en welke afschrijftermijnen kun je dan mogelijk hanteren??
- Kun je de levensduur ook verlengen als je niet investeert?? Hoe toon je dit dan aan??
- De levensduur van een actief wordt bepaald door de technische levensduur en - indien korter -, de economische levensduur. Alleen hoe kun je daar op het moment van investeren al iets mee?? Dit speelt met name voor die investeringen, die in de tijd sneller hun nut verliezen door bijvoorbeeld technologische verbeteringen die zich in een rap tempo opvolgen. Dit maakt dat "oude technologische innovaties" sneller hun waarde verliezen.
- Wanneer het maatschappelijk doel van een accommodatie vervalt (de bestuurlijke intentie verdwijnt) en het verkocht wordt of de bestemming wijzigt naar vastgoed met een bedrijfseconomische functie, dan bestaat er de mogelijkheid dat een duurzame waardevermindering moet worden verantwoord. Dit is met name interessant als een gebouw bedrijfseconomische vastgoed wordt en in portefeuille blijft. Zonder afboeking van de boekwaarde kan de kostprijsdekkende huur wel eens hoger liggen dan de markthuurl. Verhuur is dan niet mogelijk, een lagere huur zou in strijd met de wet markt en overheid zijn.



## **Kostprijsdekkende huur**

In de huurberekening worden de standaard kostensoorten opgenomen, als bijvoorbeeld: rente en afschrijving, OZB, brand- en opstal verzekering, onderhoud eigenaren, waterschapslasten eigenaren en bedrijfsvoeringkosten eigenaren.

Buiten deze - nog al eenvoudig in te schatten kostensoorten - bestaan er ook nog onvoorziene posten als (tijdelijke) leestand, debiteurenrisico, uitgaven als gevolg van toekomstige regelgeving (denk aan: veilig werken op daken, legionella, etc.). Deze zijn op voorhand moeilijk vooraf in te schatten, maar komen er uiteindelijk wel. Dus geheel onvoorziën zijn ze ook weer niet. Vraag is hoe je deze in de huur mee neemt?? Zijn er kengetallen (per m<sup>2</sup> bvo) voor??

Huur van maatschappelijk vastgoed in relatie tot de wet markt en overheid. Hoe gaan gemeenten hiermee om ?? Hebben ze het al geregeld?? Hoe hebben ze het geregeld??

Er is een interne verrekenprijs voor de grondlevering tussen de Afdeling Vastgoedbeheer en het Grondbedrijf. Deze prijs vormt een interne kostprijs, maar is daarmee nog geen prijs die je kunt meenemen in de huurprijsberekening voor maatschappelijk vastgoed. Hoe kun je die dan wel bepalen??

Het kan voorkomen, dat er met een huurder een huurcontract met een lange huurtermijn is afgesloten. Dit speelt met name, als er specifiek voor deze huurder een investering gedaan is. Wanneer de huurder er van af wil (stel de huurder verkeerd in noodweer en moet reorganiseren) is de vraag welke afkoopsom dan berekend kan worden (x keer de jaar huur) ??

## **Meerjaren onderhoudsplan (MOP)**

Wanneer met onderhoudsvoorzieningen gewerkt wordt, dient hier een meerjaren planning onder te liggen, welke actueel, juist en volledig is. Ook moet de toereikendheid van deze voorzieningen bepaald worden.

Op welke wijze valt de toereikendheid van de onderhoudsvoorziening te bepalen:

- Aantal jaren waarop de berekening gebaseerd wordt (10 jaar 20 jaar / etc)??
- Wordt de berekening op het totaal of per objectgroep of zelfs per gebouw gemaakt??
- Is de berekening voortschrijdend (met ieder jaar een nieuwe berekening of om de zoveel jaar)??



- Hoe wordt omgegaan met de indexering voor de stijging van de onderhoudskosten (welke)??
- Hoe om te gaan met het feit dat de onderhoudsvoorziening eenmalig geld betreft en daarmee eindig is (op te lossen door een extra structurele dotatie, of met eenmalig geld)??
- Welk niveau moet de onderhoudsvoorziening hebben, om niet negatief te staan (mag niet volgens de BBV)??
- Worden de onderhoudsvoorzieningen (bij de jaarrekening) gereshuffled om zodoende verschillen te egaliseren??
- Specifieke spelregels voor het bepalen van de toereikendheid??
- Hoe kijkt de huisaccountant hier tegen aan??

### **Meerjaren investeringsplan (MIP)**

Bij de oplevering van een pand voldoet dit aan de wensen van de gebruikers, maar ook aan de dan geldende wet en regelgeving. Het pand wordt vervolgens adequaat onderhouden. Echter:

- Welke ingrepen kunnen tijdens de levenscyclus van een pand vervolgens noodzakelijk zijn??
- Wanneer gaat dit spelen??
- Wat zou dat mogelijk kunnen kosten en
- Hoe neem je dat vervolgens in de huur op (en / of reserveer je er voor), of maak je dan een nieuwe huurprijs of anders??

### **Kengetallen/m<sup>2</sup> (bvo) prijzen**

Zijn er kengetallen/m<sup>2</sup> bvo prijzen met betrekking tot het maatschappelijk vastgoed te bepalen voor:

- Onderhoud (contractonderhoud, algemeen onderhoud, correctief onderhoud, planmatig onderhoud),
- investeringskosten voor nieuwbouw (verschillende soorten gebouwen) of
- investeringskosten voor renovaties.
- exploitatie (energie, verzekeringen, OZB, bedrijfsvoering, etc.)

Of zijn de onderlinge verschillen tussen de gemeenten zo groot, dat dit niet lukt of zin heeft??



n.b.: het kan ook in cijfers per 1.000 euro uitgedrukt worden.

### **Kengetallen over leegstand**

Voor de bepaling van de huurprijs van bedrijfseconomisch vastgoed (bijvoorbeeld kinderdagverblijven, kantoorgebouwen) is het belangrijk om inzicht te hebben in de leegstand (percentage per functie).

Zijn hier gegevens beschikbaar??.

### **WOZ waarde in relatie tot de taxatie waarde**

De WOZ waarde is bij maatschappelijk vastgoed gebaseerd op de gecorrigeerde vervangingswaarde.

- Toch blijkt vaak bij verkoop, dat die gecorrigeerde vervangingswaarde ver af kan liggen van de WOZ-waarde (te hoog).
- Hoe hier mee om te gaan??

### **Gemeenten met betaald voetbal**

Inmiddels zijn er diverse gemeenten met een stadion in eigendom. Zo ja hoe wordt dan omgegaan met begrippen als:

- kostprijsdekkende huur,
- verboden staatssteun,
- doorbreking exclusief gebruik door de club, etc.. ??

### **Indicatoren over het maatschappelijk rendement van accommodaties**

Buiten het financieel rendement, is ook het maatschappelijk rendement een issue. Welke indicatoren zijn er?? bijvoorbeeld:

- aantal bezoekers,
- aantal verhuurde uren versus verhuurbare uren,



- kosten per inwoner,
- bezettingsgraad,

Wanneer zijn ze bruikbaar (meetbaar) en vooral wanneer zijn ze zinvol??

Wat is overigens een normale bezetting van een accommodatie?? En natuur voetbalveld kan maximaal 10 uur per week gebruikt worden, maar een kunstgrasveld 24 uur per dag...

## **BTW**

Voor diverse functies (bijvoorbeeld, kinderopvang, onderwijshuisvesting, sportaccommodaties, wijk- en buurtcentra, bibliotheken, cultureel erfgoed, etc.) gelden verschillende soorten btw-regimes:

Is het handig om een BTW tabel per soort functie (zie boven) te maken en met elkaar te delen naar:

- Onbelaste verhuur (hoofdregel)
- Belaste verhuur (geopteerd)
- Gelegenheid Geven Tot Sportbeoefening (GGTS)
- BTW compensatiefonds (eigen bedrijfsvoering)
- Gemengd (bij meerdere regimes) .

Zijn er met de fiscus specifieke afspraken m.b.t. het vastgoed gemaakt ??

Bijvoorbeeld:

- GGTS met betrekking tot het gebruik van onderwijs van een gymnastiek accommodatie (is dat namelijk een overheidstaak of niet).
- Welke gedeeltes van een welzijnsaccommodatie zijn wel of niet aan de bar toe rekenen??

## **Exploitatie van accommodaties door derden**

In het verleden kan een gemeente een aantal taken m.b.t. het gebruikersbeheer geprivatiseerd hebben. Denk hierbij aan zwembaden, ijsbaan, etc.

- Welke ervaringen zijn hierbij (denk aan sturing, verantwoording)??



- Zijn er verbeterpunten??

## **Duurzaamheid**

Gemeenten zijn bezig om te investeren in een duurzamer gebouwenbestand. Daarbij worden investeringen gedaan, die ook tot besparingen op het energieverbruik kunnen leiden. De gebruiker van energie kan de gemeente zelf zijn, maar het kunnen ook externe huurders betreffen.

Zijn er ervaringen met:

- Energie winsten op basis van specifieke investeringen (in m<sup>3</sup> of kwh),
- De technische levensduur van investeringen,
- De economische levensduur van investeringen,
- Split-incentive / afspraken met gebruikers over de besparing door investeringen in relatie tot de extra lasten uit die investeringen.

## **Doordecentralisaties**

In een aantal gemeenten zijn doordecentralisaties aan de gang / reeds gerealiseerd. Denk hierbij aan onderwijshuisvesting. De huisvestingsplicht wordt van de gemeente aan de schoolbesturen overgedragen (inclusief het bijbehorend budget). Het eigendom wordt overgedragen al dan niet met een terug-leververplichting aan de gemeente.

- Wat zijn de ervaringen daar mee??
- Wat zijn de voorwaarden??

## **Uitwisseling van**

- relevante literatuur,
- sites,
- cursussen op het gebied van vastgoed(economie).