

De ondersteuning door BMC houdt verder de analyse en berekening in van de integrale kosten van de verhuur. Daarbij gaat het om zaken als operationele kosten, afschrijvings- en onderhoudskosten en vermo-genskosten.

BMC heeft voor het berekenen van een kostprijsdekkende huur een alomvattend maar overzichtelijk en praktisch rekenmodel ontwikkeld. Voor elke gemeente past BMC dit rekenmodel aan op basis van haar huurbeleid en andere relevante keuzes. Het rekenmodel werkt op basis van de input van enkele tientallen parameters met betrekking tot alle kosten. Deze kosten kunnen vanuit de organisatie zelf worden aangeleverd.

Vanwege de efficiëntie is deze werkwijze, inclusief de inzet van BMC, snel, overzichtelijk en relatief goedkoop.

Afwegen en vaststellen

De minimale prijs wordt mede vastgesteld op basis van beleidskeuzes van de gemeente, waarvoor de Wet Markt en Overheid de indicaties geeft. De gemeente kan zelf bepalen of ze gebruikerslasten en specifieke aanpassingen voor een gebruiker in de huurprijs wil betrekken. Ook kan ze eigen keuzes maken over de afschrijvingstermijn en de indexpercentages. Als laatste keuze is van belang of de huurprijs op portefeuille- dan wel op objectniveau berekend wordt.

Het bepalen van de huurprijs is ten slotte een zorgvuldige afweging van alle specifieke omstandigheden en kostenanalyses in relatie tot de vastgestelde beleidskaders. Uiteindelijk gaat het vaak om het evenwicht tussen het optimaliseren van de financiële opbrengsten en het realiseren van de beleidsdoelstellingen. Daarbij is meestal niet alleen de hulp van ervaren rekenmeesters welkom, maar ook van experts die uit een brede ervaring kunnen putten.

Meer informatie

Wanneer u meer informatie wilt over kostprijsdekkende huren of advies wilt over uw vastgoedportefeuille, neem dan dan contact op met senior adviseur en taxateur Joël Scherrenberg MBA MRICS RRV via telefoonnummer 06 - 10 54 81 15 of via joelscherrenberg@bmc.nl. U kunt ook contact opnemen met de partner vastgoed Ir. Harry Timp via telefoonnummer 06 -55 88 46 27 of via harrytimp@bmc.nl.



Berekent u vanaf 1/7/2014 de juiste huurprijs voor uw gemeentelijk vastgoed?

Een van de moeilijkste vraagstukken voor elke gemeente is: hoe zetten we ons vastgoed zo goed mogelijk in voor maatschappelijke doelen? Hoe bereik ik daarbij het optimale evenwicht tussen het realiseren van beleidsdoelstellingen en het maximale financieel rendement uit gemeentelijk vastgoed?

Vastgoed is een strategisch bedrijfsmiddel, soms bedoeld als belegging. Dat geldt voor gemeenten net zo goed als voor commerciële organisaties. Vastgoed is voor gemeenten echter bovenal een beleidsmiddel om hun maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Dat doel is niet eenvoudig haalbaar, want er zijn talrijke complicerende omstandigheden. De actuele situatie stelt hogere eisen ten aanzien van bezuinigingen, transparantie en sturen op waarde in plaats van op kosten. Bovendien komt er per 1 juli 2014 een einde aan de overgangstermijn van de Wet Markt en Overheid. Het gemeentelijk huurprijsbeleid vraagt om aanpassing op korte termijn.

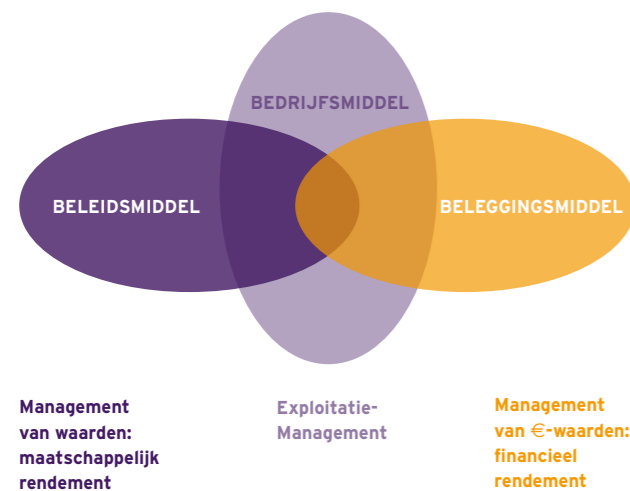
Op welke wijze wordt de (interne) huurprijs bepaald?

Welke huurprijs kan en moet bij maatschappelijke organisaties in rekening gebracht worden?

BMC heeft een groep experts gevormd die over alle deskundigheden en ervaring beschikt om de juiste huurprijs vast te stellen.

Inzicht in de kostprijs

Het vastgoed vervult voor de gemeente verschillende rollen. Gemeenten sturen meer op elk van die rollen van hun vastgoed (zie het onderstaande schema).



Figuur 1: rollen van gemeentelijk vastgoed.

Of het nu gaat om vastgoed als beleidsmiddel, als bedrijfsmiddel of als beleggingsmiddel: de sturing begint bij volledig inzicht in de kostprijs ervan.

Wat is de passende huurprijs?

Wanneer de kostprijs bekend is, is de huurprijs echter nog niet bepaald. Wat moet de huurder betalen? Moet dat de werkelijke kostprijs zijn, of moet de huur een marktconform bedrag zijn? Of moet de hoogte van de huurprijs worden afgestemd op de exploitatiemogelijkheden of financiële ruimte van de gebruiker of de huurder? De keuze tussen deze mogelijkheden is van politieke aard, dus er is gedegen inzicht nodig in de politieke standpunten van de coalitie. De Wet Markt en Overheid geeft kaders voor de keuze. In deze wetgeving zijn veranderingen op komst.

Niet lager dan de kostprijs, of toch wel?

De Wet Markt en Overheid is per 1 juli 2014 voor alle overheden van toepassing. De gedragsregels voor de overheid in de nieuwe wet zijn bedoeld om concurrentievervalsing tegen te gaan. De gemeente is verplicht de integrale kosten van een product in het tarief door te berekenen aan de afnemers. De consequentie is dat de gemeente geen lagere huur in rekening mag brengen dan

de kosten die zij maakt. Dit houdt in dat vastgoed in principe niet meer onder de kostprijs verhuurd mag worden. Uitsluitend wanneer de gemeenteraad heeft vastgesteld dat de verhuur van het betreffende locatie een DAEB (Dienst van Algemeen Economisch Belang) is, mag onder voorwaarden een huurprijs worden vastgesteld die lager is dan de kostprijs. De gemeente moet dan wel aantonen dat er lokaal sprake is van marktfalen en dat daarom "ondernemen" door de gemeente in die gevallen noodzakelijk is. In alle gevallen is het noodzakelijk om te weten hoe hoog de kostprijsdekkende huur is.

Kostprijsdekkende huur

Behalve het wettelijk kader zijn er meer argumenten om in alle gevallen minimaal een kostprijsdekkende huurprijs in rekening te brengen:

- Besluiten op het gebied van huisvestingskosten moeten helder en transparant zijn voor organisaties of andere initiatiefnemers: zij weten dat de gemeente geen indirecte subsidiëring aan activiteiten geeft via het vastgoed;
- Wanneer gebruikers en besluitvormers zich sterk bewust zijn van de kostprijs, stemmen zij hun opvattingen en gedrag daarop af;
- Een eenduidige prijsvaststelling van het gemeentelijk vastgoed maakt de verschillende objecten onderling goed vergelijkbaar;
- Er ontstaat geen ongewenste bevoordeling van gemeentelijke vastgoedobjecten ten opzichte van vastgoedobjecten die door marktpartijen worden geëxploiteerd;
- Het volgen van de Wet Markt en Overheid voorkomt potentiële claims vanwege onrechtmatige staatssteun.

Vastgoed als bedrijfsmiddel

De rol van bedrijfsmiddel van het vastgoed kent vele aspecten. Er zijn drie typen gebruikers waarbij de huurder het vastgoed als bedrijfsmiddel inzet:

- gebruikers die behoren tot de overheid of op verzoek en (deels) voor rekening van de overheid taken uitvoeren.
- gebruikers die geen onderdeel zijn van de overheid en ook geen taken uitvoeren op verzoek van die overheid, maar die met hun activiteiten wel een bijdrage leveren aan het maatschappelijk belang.
- gebruikers die geen andere relatie met de overheid hebben dan die van huurder - verhuurder.

Bij de eerste twee typen gebruikers kan sprake zijn van een DAEB. Nogal wat gebruikers kunnen echter een huur die minimaal gelijk is aan de kostprijs niet betalen. In veel

gemeenten is het nog gebruikelijk om dan de huurprijs te verlagen naar een niveau dat past bij exploitatie van de huurder. De VNG en de Autoriteit Consument en Markt adviseren echter om de huurprijs op het reële niveau vast te stellen en de impliciete subsidie op de huurprijs om te zetten in een expliciete subsidie. Voor het gemeentelijke budget maakt dit geen verschil, maar een dergelijke zuivere subsidiëring maakt de handelwijze van de gemeente wel transparanter. De gemeenteraad, de betrokken partijen en de burgers hebben de juiste informatie over doelen en effecten van het gemeentelijk handelen.

In het derde geval is geen sprake van een DAEB en moet minimaal de kostprijs in rekening gebracht worden. Indien het om een marktconforme huur moet gaan, mag deze niet lager liggen dan de kostprijs.

Wat is de juiste huurprijs?

De grote vraag is: hoe bepaal je de hoogte van de werkelijk kostendekkende huurprijs? BMC kan u helpen de juiste prijs vast te stellen:

- op basis van een benchmark of business case;
- met inachtneming van de beleidskaders van uw gemeente;
- inclusief de toets op eventuele verlening van staatssteun;
- een vergelijkende marktanalyse door onze erkende taxateurs. Het vaststellen van een marktconforme huur is bij sportaccommodaties of culturele gebouwen immers heel wat lastiger dan bij een kantoorpand of bedrijfsruimte.

Overzicht kasstromen



Rekenmodel voor kostprijsdekkende huur

De kosten van financiering en instandhouding van onroerende goederen moeten volledig worden gedekt uit gegenereerde huuropbrengsten. De huur wordt afgestemd op een ten minste sluitende exploitatie gedurende de vastgestelde huur-/gebruiksperiode en moet voldoende zijn om de 'normale' exploitatielasten, zoals kapitaallasten, onderhoudskosten en eigenaarslasten te dekken.

Alle kosten en opbrengsten over de totale gebruiksduur van het gebouw worden omgerekend naar de maandelijkse huurprijs. Deze huurprijs wordt periodiek geïndexeerd volgens de gebruikelijke methode in het vastgoed. De huuropbrengst over de volledige levensduur is dan gelijk aan de kasstroom van de overige inkomsten en uitgaven in die periode. Zie schematische weergave hierboven.