



Gemeente Utrecht



Kostprijsdekkende huur Gemeentelijk vastgoed



Gemeente Utrecht

WELKOM

Opening Utrecht:

Arthur van Loon: adviseur vastgoedfinanciën
portefeuillemanagement



Huur definities en begrippen

Huurprijs:

- Wikipedia: De vergoeding in ruil voor het gebruik van goederen die aan een ander toebehoren.
- De Wet: De tegenprestatie waartoe een huurder zich verbindt voor een overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak (geen diensten!!) of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken.

Huurprijs begrippen

Meest voorkomende/genoemde:

- Kostprijsdekkende huurprijs
- Marktconforme huurprijs
- Economische huurwaarde
- Commerciële huurprijs
- Fixed price



Begripsomschrijvingen

- **Kostprijsdekkende huur:**
De huurprijs die minimaal nodig is om een pand als verhuurder rendabel/kostprijsdekkend te exploiteren.
(verhuurders vraag)
- **Marktconforme huur:**
De huurprijs zoals die in vergelijkbare omstandigheden wordt betaald voor een bepaalde ruimte. (huurders vraag)
- **Fixed price:**
de huurprijs zoals die (per dagdeel) is vastgesteld.



: misleidende term !!

Beter

Economische huurwaarde: De huur die kan worden verkregen als het gebouw op de meest geëigende wijze, na de beste voorbereiding door de meestbiedende partij zou zijn besteed onder de gebruikelijke condities.

Vaststellen kostprijsdekkende huur:

Wat zijn de kosten van het in bezit hebben van maatschappelijk vastgoed:

waarbij de sterk wisselende exploitatielasten per jaarsnede in een gemiddeld bedrag per jaar worden vertaalt, rekening houdende met jaarlijkse indexering van de huur

- De gebouwexploitatie.

Nadrukkelijk **niet** de kosten voor het in gebruik hebben van het vastgoed!:

- De gebruikerexploitatie

Delen hiervan kunnen eventueel als servicekosten in rekening worden gebracht



Kostprijsdekkende huur:

De kosten ontstaan door:

1. Kapitaalslasten
2. Onderhoud
3. Belastingen en heffingen
4. Opstalverzekering
5. Risico afdekking
6. Beheerkosten



Kostprijsdekkende huur:

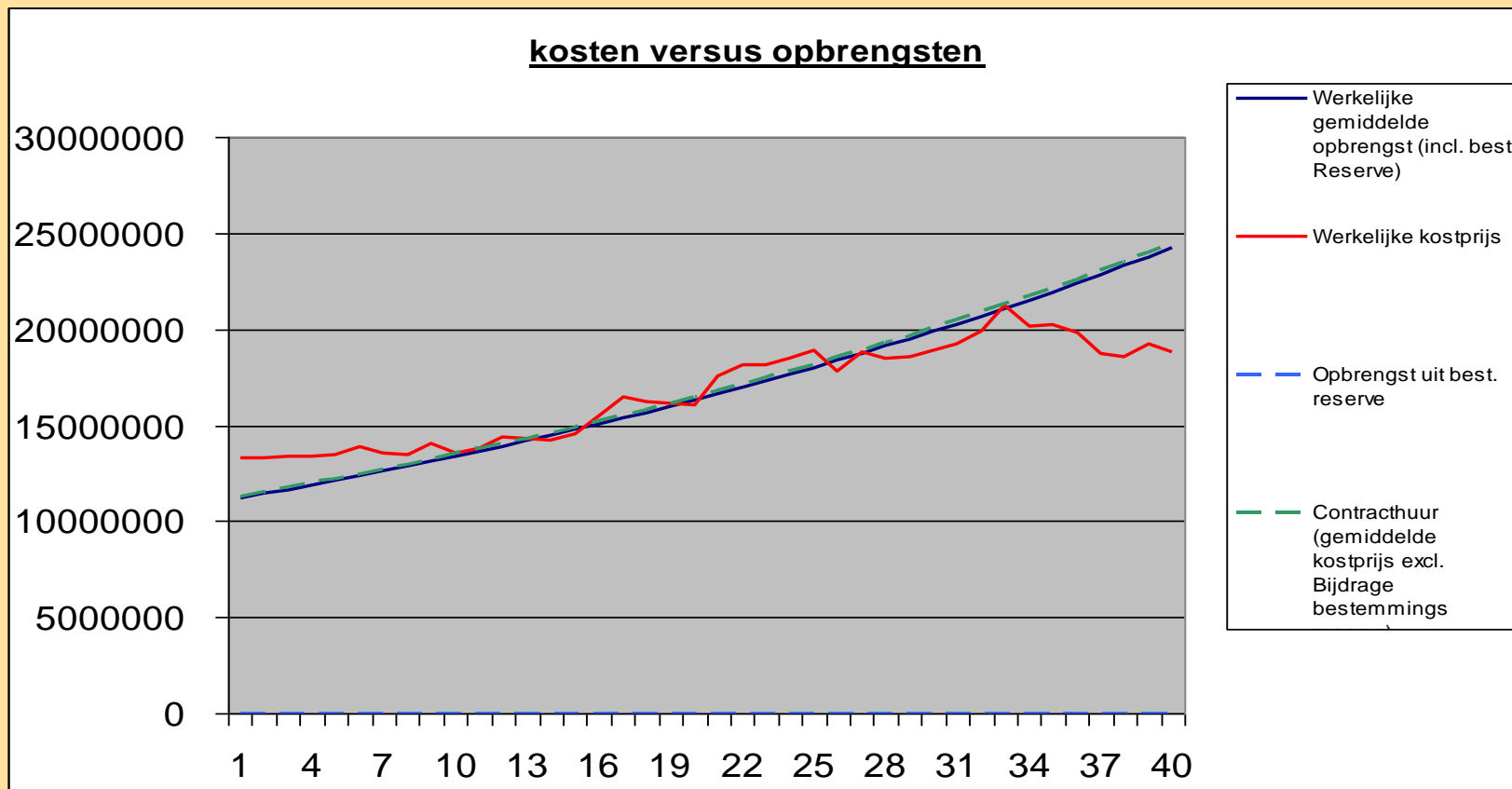
De kosten ontwikkelen zich in de tijd t.g.v.:

- Onderhoudscycli
- Afschrijving (annuïtair/lineair)
- Prijsstijging (CPI/BDB)



Kostprijsdekkende huur:

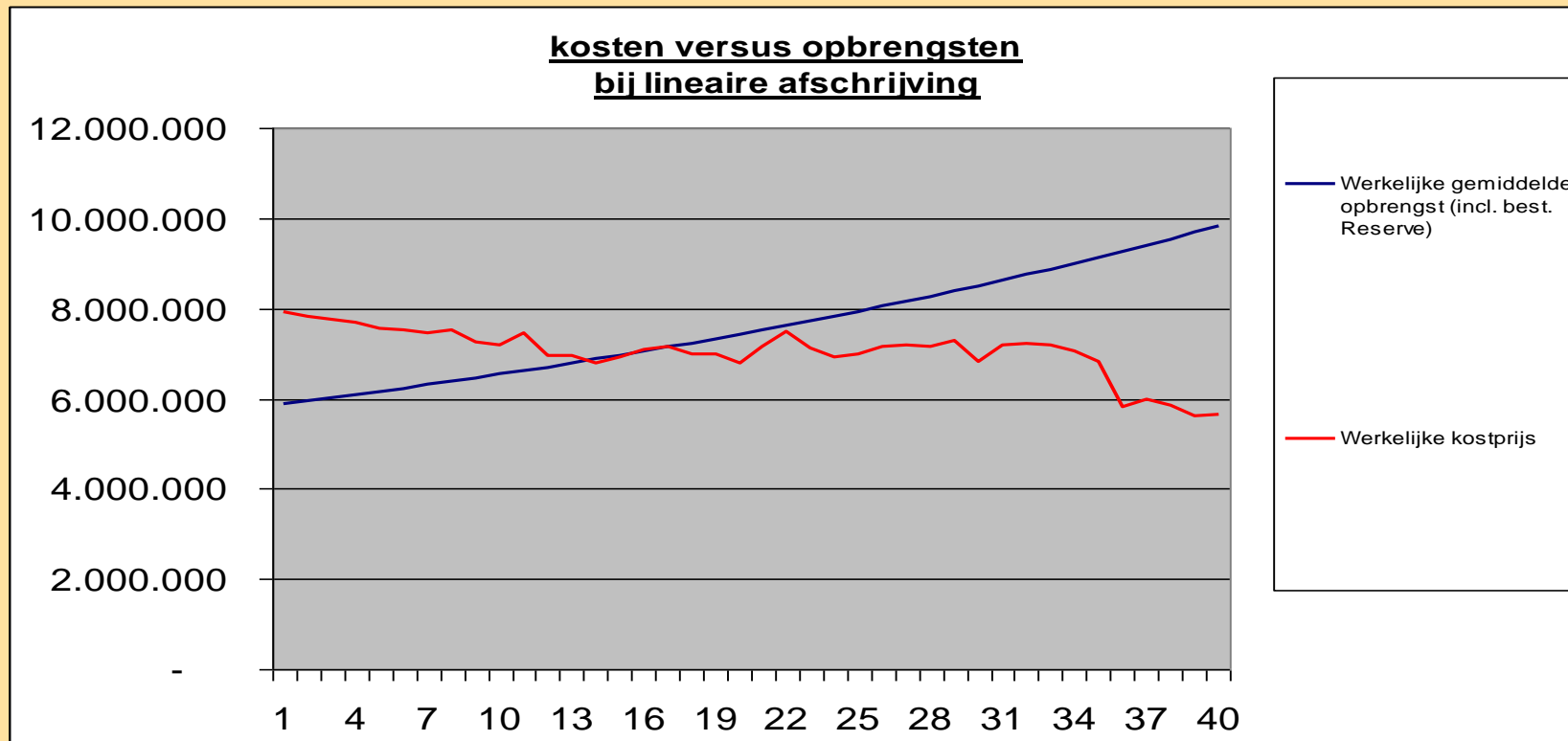
Voorbeeld: (voorbeeld met kapitaalslasten annuïtair)





Kostprijsdekkende huur:

Voorbeeld: (voorbeeld met kapitaallasten lineair)



Kapitaalslasten:

- Te nemen van.....
- Beschouwingsperiode
- Lineair of annuïtair
- Rente vast of variabel
- Afschrijvingstermijnen



Kapitaalslasten: te nemen van:

Nieuwbouw:

- **Investing:** grond + opstal
renteverlies
kosten adviseurs, eigen apparaat
(BTW/integratieheffing)

Aankoop:

- **Investing:** koopsom, notaris e.d. + kosten verbouwing
renteverlies
kosten eigen apparaat + tijdelijk beheer
(BTW/integratieheffing)

Bestaand:

- **Boekwaarde:** grond + opstal + kosten verbouwing
renteverlies
kosten eigen apparaat + tijdelijk beheer

(fiscale term: voortbrengingskosten)



Kapitaalslasten: beschouwingsperiode

Beschouwingsperiode = periode waarbinnen de kosten moeten worden terugverdiend

Periode = - de afschrijvingstermijn voor de gedane investering
- de termijn van de beoogde gebruiksperiode

Voorbeelden:

- Nieuwbouw: 40 jr.
- Verbouw/renovatie: 20 jr.
- Onderhoud (opknapbeurt): 10 jr.



Kapitaalslasten: lineair of annuïteair?

Annuïteair:

- Kasstromen meer in evenwicht
- Aanvangsverliezen beperkt

Lineair:

- Kasstromen minder in evenwicht
- Aanvangsverliezen fors



Kapitaalslasten: rente variabel of vast?

Variabel:

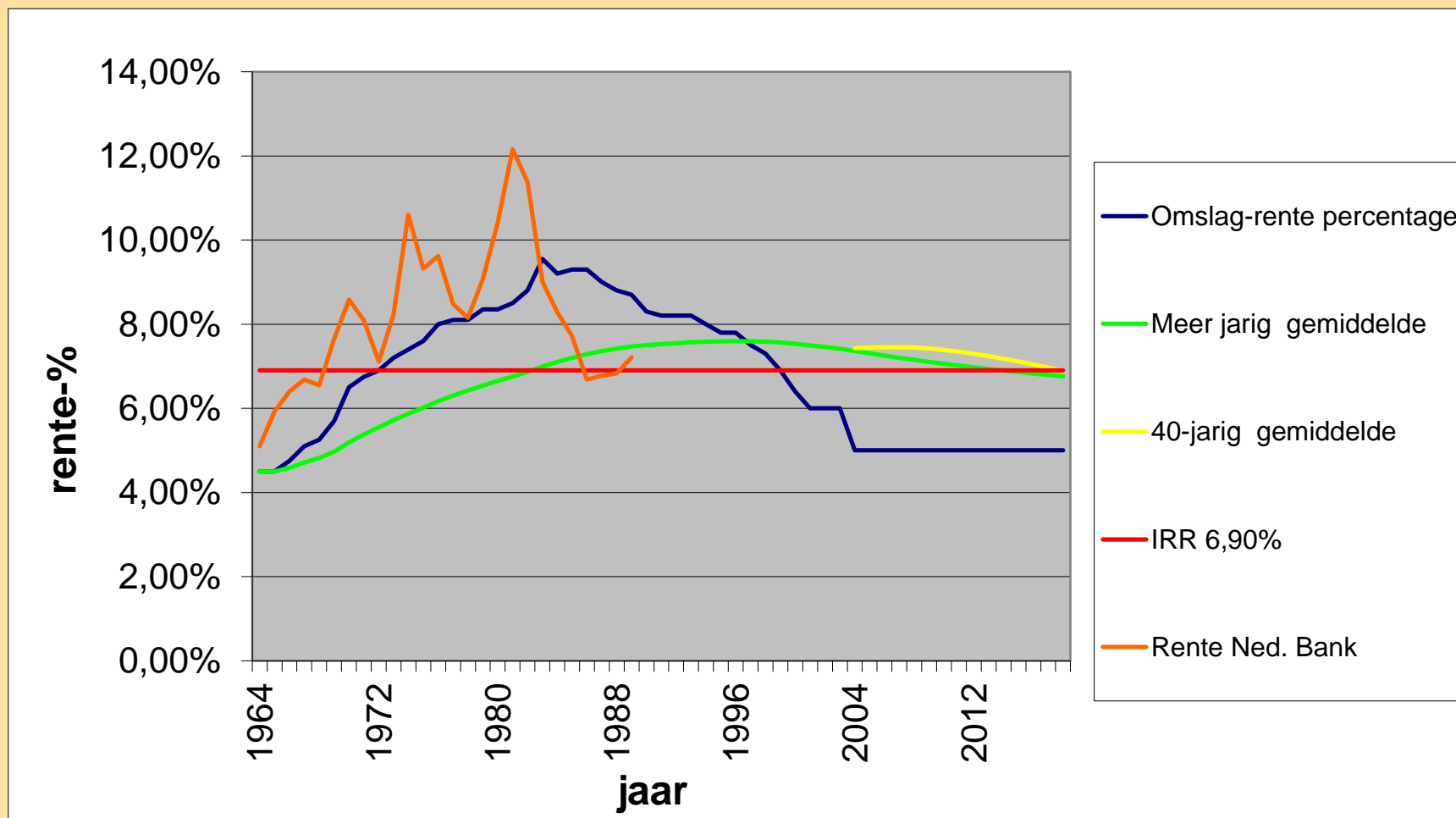
- Renterisico meenemen
- Hogere kostprijsuur

Vast:

- Renterisico bij Concern
- Lagere kostprijsuur



Meerjarige renteontwikkeling





Kapitaalslasten: afschrijvingstermijnen

BBV:

- **Gebouw:** economische levensduur
- **Grond:** niet (oorspronkelijk inbreng-
/verrijgingswaarde)

Concreet:

- **Gebouw:** bijv. 40 of 50 jaar
- **Installaties:** in 10 of 15 jaar
of
als gebouw *)

*) geoorloofd indien in het onderhoud (MJOP) de
vervangingsinvesteringen worden meegenomen



Onderhoud: vormen van

Regulieronderhoud

- Jaarlijks onderhoud

Grootonderhoud

- Periodiekonderhoud

Calamiteitenonderhoud

- onbepaald



Onderhoud: hoe vast te stellen

Afhankelijk van gekozen onderhoudsniveau

Bij kleine gebouwen

- Kengetallen: bijv. regulierondh. 0,55% v.d. investering
- Ervaring: prijs/m²

Bij grote gebouwen

- MJOP: per fase opstellen

Let op: - begeleiding en toezicht meenemen.
- externe bureaus nemen vaak sober niveau op.



Risicos:

Leegstandsrisico:

- 0% à 5% afhankelijk van looptijd huurovereenkomst

Wanbetaling:

- ervaringspercentage

Renterisico:

- 0,6 à 1,2%



Overige exploitatielasten:

Belastingen en heffingen:

- WOZ: gemeentelijk tarief
- Waterschapslasten
- Rioolheffing

Opstalverzekering:

- Premie + ass. belasting
- Afhankelijk van risicoprofiel
- Opgave Risicobeheer

Beheerkosten:

- Bijvoorbeeld 1,5% van de huur
- Kosten incasso, contact huurder, overhead eigen apparaat

Tot Slot:

Kostprijsuur > Marktconforme huur

- Meestal het geval
- Afscheid nemen is duur
- Beter: marktconform met afgedekte onrendabele top

Kostprijsuur < Marktconforme huur

- Meestal niet geval
- Kans op rechtsongelijkheid (vooral in MFA's)
- Verkapte subsidiëring