

Wat kost dat?

**MENUKAART VOOR EEN KOSTPRIJSDEKKENDE
HUUR VAN GEMEENTELIJK VASTGOED**

Start

104.00

m²

Netwerk Financiële Experts gemeentelijk vastgoed
Bouwstenen voor Sociaal

Colofon

Bouwstenen voor Sociaal, december 2015

Inhoud

Henk Philippens, gemeente Almere
Joris van Berkel, gemeente Alphen aan den Rijn
Eric Wonink en 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)

Ondersteuning netwerk

Inhoudelijk, Fakton
Organisatorisch, Jolanda Hochstenbach, Bouwstenen

Coördinatie publicatie

Lindy Odijk, Bouwstenen

Redactie

Koos de Wilt concept

Eindredactie

Ingrid de Moel, Bouwstenen

Vormgeving

Charlot Luiting Ontwerp

Drukwerk

Henk Hardon Grafisch Adviesbureau

ISBN 978 - 94 - 91934 - 06 - 3



Met dank aan

Taco Hovius van Stijl Advocaten voor zijn juridische toets,
Aart Hordijk van de Raad van de Onroerende Zaken en
Marc van Leent van de Wijkplaats voor hun kritisch commentaar.

Hoewel deze publicatie met grote zorgvuldigheid is samengesteld, aanvaarden de auteurs en Bouwstenen geen aansprakelijkheid voor de gevolgen van het gebruik van de inhoud. De publicatie bevat ook geen advies, maar geeft een beeld van de keuzes die gemeenten kunnen maken bij het vaststellen van een kostprijsdekkende huur.

Heeft u vragen naar aanleiding van deze publicatie?
Dan kunt u die stellen op de LinkedIn-groep van Bouwstenen voor Sociaal of contact opnemen met:

De leden of de trekker van het netwerk Financiële Experts
Wouter van den Wildenberg
w.v.d.wildenberg@fakton.com
06 - 1596 2976



of

Bouwstenen voor Sociaal
post@bouwstenen.nl
033 - 258 4337



© Deze uitgave of delen daaruit mogen worden verspreid,
met bronvermelding van Bouwstenen voor Sociaal,
www.bouwstenen.nl

Voorwoord

Het zal omstreeks 2007 geweest zijn dat de ROZ Vastgoedindex door 'de Kopgroep', een initiatief van Bouwstenen voor Sociaal, werd benaderd met de vraag of benchmarking van maatschappelijk vastgoed te realiseren zou zijn en hoe dat dan zou moeten.

In die tijd was een ontwikkeling gaande om het vastgoed van gemeenten in een aparte organisatie onder te brengen, die in een matrixstructuur voor de diverse sectoren zoals welzijn, sport, maatschappelijke dienstverlening en onderwijswerkzaam zou zijn.

Dat heeft geleid tot een nauwe samenwerking tussen 'de Kopgroep' en de ROZ Vastgoedindex met een benchmark voor gemeentelijk vastgoed als resultaat. Een belangrijk onderdeel daarvan was hoe ook rekentechnisch aan de benchmark vorm gegeven moest worden. Daartoe is toen een commissie samengesteld met vertegenwoordigers van de gemeenten, de taxatiewereld, onderwijs, TNO, WSW, de woningcorporaties en de ROZ Vastgoedindex.

De commissie publiceerde in 2008 'Zo rekenen wij aan maatschappelijk vastgoed', een handreiking voor het vaststellen van de huurprijs van maatschappelijk vastgoed. In die tijd was het voor het eerst dat er een publicatie over dat onderwerp in Nederland verscheen. Groeiend inzicht, ervaringen en regelgeving maakten het noodzakelijk om de uitgangspunten van die publicatie nog eens tegen het licht te houden en er nieuwe en verbeterde inzichten aan toe te voegen. Dat heeft geresulteerd in de publicatie die nu voor u ligt; een volgende stap in de ondersteuning van organisaties, die maatschappelijk vastgoed in bezit hebben, bij het efficiënt en effectief beheren van hun vastgoedportefeuille.

Graag wil ik de samenstellers feliciteren met het bereikte resultaat en spreek ik de hoop uit dat mede hierdoor het managen van vastgoedportefeuilles alsmede besluitvorming daarover een nieuwe fase ingaat, dat zowel het vastgoed als de gebruikers ervan ten goede zal komen.

Em. Prof. Dr. Aart C. Hordijk MRICS



Inhoudsopgave

5	In het kort
7	Kaders en achtergronden
11	Menukaart
17	Parameters
27	Rekenvoorbeelden
31	Rekenmethodieken gemeenten
33	Definities

Alle gemeenten in Nederland hebben vastgoed in eigendom. De één meer dan de ander. Het is vastgoed dat overwegend wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden als onderwijs, opvang, ontmoeting, sport en zorg. In veel gevallen wordt dit vastgoed verhuurd. De huurprijs die daarvoor wordt berekend is vaak het resultaat van allerlei praktische en beleidsmatige uitgangspunten.

In de prijsstelling maken gemeenten meestal onderscheid tussen maatschappelijke en commerciële huurders. De tarieven voor commerciële huurders worden over het algemeen vastgesteld op basis van markthuur. Bij maatschappelijke organisaties wordt vaak een kostprijsdekkende huur of beleidshuur (ook wel normhuur) gerekend, die dan weer al of niet op een kostprijsdekkende huur wordt gebaseerd. Maar wat is dat eigenlijk, een kostprijsdekkende huur?

Hoe de huur door gemeenten wordt bepaald, verschilt sterk per gemeente. Soms verschilt die zelfs van object tot object. Ook tussen gemeenten die uitgaan van een kostprijsdekkende methodiek, blijken verschillen in aanpak te bestaan.

Waarom deze publicatie?

Financiële experts, actief binnen Bouwstenen voor Sociaal, vonden het tijd worden zich meer te verdiepen in de gebruikte methodieken achter de huurprijsberekening. Aanleiding was de toenemende behoefte aan duidelijkheid en transparantie binnen

het openbaar bestuur, en de wens om meer beleidsmatig en strategisch op de gemeentelijke vastgoedportefeuille te sturen. Daarbij speelt een rol dat gemeenten in het kader van de Wet Markt en Overheid verplicht zijn om alle kosten van een economische activiteit door te berekenen in de prijsstelling.

De 'Menukaart kostprijsdekkende huur' is het resultaat van vele, vaak stevige discussies tussen de betrokken financiële experts. Daarbij hebben ze hun eigen en elkaars methoden gewikt, gewogen en opnieuw bekeken. Ze delen het resultaat van al dit denkwerk graag met (ook niet financieel onderlegde) collega's, bestuurders en huurders uit andere gemeenten.

Doel van de publicatie is te komen tot goed onderbouwde, uitlegbare en transparante huurprijzen bij gemeenten, passend bij de specifieke situatie en wensen van elke gemeente. Er zijn verschillende methoden denkbaar. Er is in principe geen goede of foute methode. De gemeente kan zelf kiezen welke methode ze gebruikt, als die maar voldoet aan de Wet Markt en Overheid en de Europese richtlijnen met betrekking tot staatssteun. Daarbij is het van belang dat alle ingrediënten een logisch en samenhangend geheel vormen.

Scheiding subsidie en huur

De centrale gedachte achter de kostprijsdekkende huur is de scheiding tussen subsidiestromen en huurstromen. Daarbij

wordt voor het maatschappelijk vastgoed een huurprijs berekend zonder dat hierin subsidies zijn verwerkt. Huurders die deze huur niet kunnen opbrengen en die voor de gemeente belangrijk zijn, kunnen buiten de huurprijs om worden gecompenseerd met subsidie. Nuances hierop zijn overigens denkbaar (zie elders in deze publicatie).

Vastgoed- of begrotingsbenadering

Op hoofdlijnen zijn er twee benaderingen te onderscheiden bij het bepalen van een kostprijsdekkende huurprijs: de vastgoedgerichte en de begrotingsgerichte benadering. Bij de vastgoedgerichte benadering wordt gekozen voor uitgangspunten die in de vastgoedmarkt gebruikelijk zijn, zoals de WOZ-waarde als aanvangswaarde, en de discounted cashflow methode (DCF) als rekenmethode. Bij de begrotingsbenadering wordt daarentegen gekozen voor de boekwaarde als aanvangswaarde, en de kapitaal-lastenmethode als rekenmethode. Er worden ook tussenvormen onderscheiden, zoals de combinatie van boekwaarde als aanvangswaarde met DCF als rekenmethode. Niet alle combinaties zijn wenselijk. De keuze voor een kostprijsdekkende huur op basis van de kapitaallasten-methode en lineaire afschrijving wordt sterk afgeraden. Deze keuze resulteert in een dalende kostprijsuur, wat door partijen meestal niet als gangbaar en wenselijk wordt ervaren. In bijgaande figuur worden de benaderingen en de te maken keuzes schematisch weergegeven. Deze figuur kan worden opgevat als een

Kaders en achtergronden

Huurprijsmethodieken

Een vastgoedeigenaar kan voor drie verschillende huurprijsmethodieken kiezen: De markthuur wordt bepaald aan de hand van referenties van soortgelijke gebouwen met soortgelijke functies op soortgelijke locaties. Deze methode is goed bruikbaar voor vastgoed waar voldoende vergelijkingsmateriaal voor handen is, bijvoorbeeld bij woningen, winkels en kantoren. Gemeenten hanteren deze methoden vaak bij verhuur van courant vastgoed aan commerciële partijen. De uiteindelijke huurprijs is meestal het resultaat van onderhandeling. Een beleidshuur of normhuur is een beleidsmatig vastgestelde huur volgens een bepaalde norm. Gebruikers met een gelijke functie betalen ongeacht de locatie of het type vastgoed dezelfde huurprijs. Deze methode wordt gebruikt voor veel voorkomend maatschappelijk vastgoed, zoals scholen, sportaccommodaties, buurthuizen en speeltuinen. De norm kan bepaald worden op basis van (landelijke) benchmarks, of aan de hand van een kostprijsdekkende huur op basis van een standaard gebouw. Ook wordt vaak het gemiddelde van de kostprijsdekkende huur van een cluster gebouwen als uitgangspunt genomen, bijvoorbeeld bij buurthuizen. Indien dit niet resulteert in een kostendekkend tarief dienen beleids-huren door de Raad te worden vastgesteld, conform de Wet Markt en Overheid. De kostprijsdekkende huur wordt vaak gebruikt bij vastgoed waarvoor weinig referenties beschikbaar zijn. Hierbij bepaalt de

Het primaire beleidsproces wordt ingevuld door de beleidsdiensten. Zij voeden het College van B&W met analyses en rapportages voor de besluitvorming over de verdeling van (subsidie)gelden. De kostprijs van een maatschappelijke activiteit wordt gevormd door de kosten van die activiteit inclusief de huisvestingslasten. Als de gemeente huisvesting beschikbaar stelt voor een lagere prijs dan de kostprijs, ook wel huurkorting, kan dit worden gezien als een vorm van subsidie.

Het secundaire proces wordt ingevuld door afdelingen als Vastgoed en Financiën. Vastgoed bepaalt de huurprijs, en Financiën toetst of deze huurprijs past binnen de begroting en de richtlijnen die hiervoor gelden, waaronder het Besluit Begroting en Verantwoordings (BBV) en het gemeentelijke activabeleid.

Het vaststellen van een (generieke) huurprijsmethodiek heeft gevolgen voor de hoogte van de huren en daarmee ook effect op de exploitatie van de (maatschappelijke) huurders. Dit kan vervolgens weer de hoogte van de benodigde subsidies beïnvloeden en daarmee de verdeling van gelden via de gemeentelijke begroting. Het is dus van groot belang dat de beleidsdiensten en de afdelingen Financiën en Vastgoed hierbij samen optrekken. Gezien het onderwerp is het logisch dat de afdeling Vastgoed hier het voortouw in neemt.

De meeste gemeenten in Nederland hebben vastgoed in eigendom. Dit eigendom is veelal historisch ontstaan, waarbij de achterliggende motivatie per gemeente en type vastgoed een andere kan zijn. Veel vastgoed heeft een maatschappelijke achtergrond (denk aan buurthuizen en sportfaciliteiten), en soms ook een wettelijke basis (onderwijs). Gemeenten hebben daarnaast vaak gebouwen uit strategische overwegingen gekocht, bijvoorbeeld ten behoeve van gebiedsontwikkeling. Vaak heeft de gemeente dan nog vastgoed voor eigen gebruik.

Tegenwoordig wordt anders naar het gemeentelijk vastgoed gekeken dan in het verleden. De behoefte is ook veranderd als gevolg van demografie en rolopvatting (minder overheid, meer markt en burger). Veel gemeenten voeren een kerntakendiscussie en zoeken een vastgoedstrategie die past bij de beoogde kerntaken. Bij het zoeken naar deze strategie speelt het huurprijsbeleid een belangrijke rol, omdat deze prikkels aan eigenaar en gebruikers geeft.

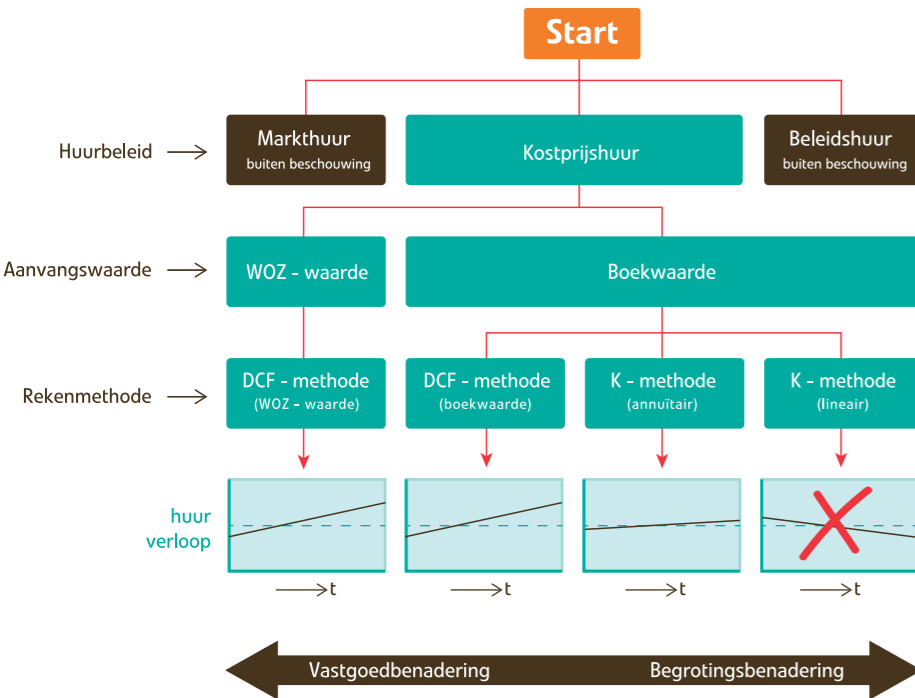
Afstemming met beleid

Vastgoed en huurprijsmethodiek raken het inhoudelijk beleid, de bedrijfsvoering en de financiële huishouding van de gemeente. Maatschappelijke en politieke motieven spelen daarbij een grote rol. Die zaken zijn nauw met elkaar verweven en vragen ook om nauwe samenwerking tussen de afdelingen Vastgoed en Financiën (of Planning & Control) en de beleidsdiensten.

Vastgoed 'Zo rekenen wij aan maatschappelijk vastgoed', van juli 2008. De publicatie van deze Kopgroep (opgegaan in Bouwstenen) is destijds samengesteld met vertegenwoordigers van gemeenten, zorg, woningcorporaties en de vastgoedbranche en geschreven voor de hele maatschappelijke vastgoedsector. In de loop van de tijd is duidelijk geworden dat het specifieke karakter van de gemeentelijke context een aangepaste benadering vraagt. Deze nieuwe publicatie geeft daarvoor een belangrijke aanzet.

De kracht van deze publicatie is dat hij gemaakt is met vastgoedprofessionals die met beide benen in de gemeentelijke praktijk staan. Zij proberen dagelijks twee 'werkelijkheden' samen te brengen; die van de vastgoedwereld en die van het gemeentelijk domein, elk met hun eigen overtuigingen, codes en regels. Dat blijkt geen eenvoudige opgave. Gemeenten leggen verschillende accenten en maken verschillende keuzes; passend bij de eigen praktijk, geschiedenis en voorkeuren. Deze publicatie heeft dan ook niet het karakter van een advies, maar geeft een beeld van de verschillende keuzemogelijkheden die, mits in samenhang toegepast, elk goed verdedigbaar zijn in de gemeentelijke praktijk.

Ongetwijfeld zal ook deze publicatie in de toekomst door nieuwe inzichten, discussies en een andere wind, opnieuw moeten worden gezien.



'menukaart' die gemeenten in staat stelt om eigen, passende keuzes te maken. Aangevuld met de keuzes bij de afzonderlijke parameters, kan elke gemeente zo haar eigen huurprijsmethodiek opzetten.

Parameters

De belangrijkste parameters van een kostprijsberekening zijn de aanvangswaarde, de looptijd, de rente en/of de disconteringsvoet, de kosten voor beheer en onderhoud, vaste lasten, eventuele niet-verrekenbare BTW en de restwaarde. Ook zijn de indicatie van kosten en opbrengsten en de omgang met risico's, waaronder leegstand, van belang.

Hoe te lezen?

In deze publicatie wordt allereerst ingegaan op het waarom van een kostprijsdekkende huur en de kaders die voor een uniforme gemeentelijke huurprijsmethodiek gelden. Dat geeft inzicht in de keuzeruimte. Daarna wordt de kostprijsdekkende huur nader gepreciseerd en wordt de menukaart toegelicht. Dit is de kern van de publicatie; hopelijk door velen goed te volgen. Aan het eind van de publicatie wordt dieper ingegaan op de afzonderlijke parameters; voer voor specialisten.

De 'Menukaart kostprijsdekkende huur' kan worden gezien als een vervolg op de publicatie van de Kopgroep Maatschappelijk

eigenaar een huurtarief waarbij alle investerings- en exploitatiekosten worden gedekt. Voor de berekening van de kostprijsdekken de huur kunnen verschillende methoden worden gebruikt.

Buiten de huurprijsmethodieken, zoals beschreven in deze publicatie, bestaan er nog andere methoden om het gebruik van vastgoed te vergoeden, zoals gebruiks- en bruikleenovereenkomsten. Deze methoden worden bijvoorbeeld toegepast bij leegstandsbeheer. In dat geval is de gemeente vrij om een lagere vergoeding te vragen dan de markt- of kostprijs. Het betreft hier geen (wettelijke) huurovereenkomst. De gebruiker heeft doorgaans minder rechten (dient er bijvoorbeeld snel uit te gaan bij een nieuwe huurder) en/of levert diensten als toezicht en onderhoud.

Gelijk speelveld overheid en markt

De Wet Markt en Overheid bevordert een gelijk speelveld tussen overheidsorganisaties en marktpartijen om zo oneerlijke concurrentie tegen te gaan. Eén van de gedragsregels in deze wet is dat overheden minimaal de totale kosten van een economische activiteit moeten doorberekenen. In de 'Handreiking markt en overheid' wordt de verhuur van ruimten in overheidsvastgoed aangemerkt als een economische activiteit. De feitelijke huur mag dus wel hoger, maar niet lager dan de kostprijsdekkende huur zijn.

Tot 1 juli 2014 was een overgangperiode van kracht. Deze was bedoeld om de werkwijze van gemeenten aan te passen aan de nieuwe regels. Vanaf 1 juli 2014 handhaaft de Autoriteit Consument en Markt de Wet Markt en Overheid. Dit kan verregaande consequenties hebben. Bepalingen in een huurovereenkomst die in strijd zijn met de wet zijn in beginsel nietig. Dit betekent dat concurrerende verhuurders zich kunnen beroepen op de nietigheid van het huurcontract.

Gemeenten moeten bestaande huurcontracten aanpassen als de huurprijs op basis van de integrale kostendoorrekening hoger is dan de oorspronkelijk vastgestelde huur. De wet laat overheden vrij in de wijze waarop zij de totale kosten doorrekenen. De algemene beginselen van kostprijsadministratie in de Mededingingswet en Transparantie-richtlijn zijn echter leidend.

Vrijstelling maatschappelijk belang

Gemeenten kunnen besluiten een activiteit met een groot maatschappelijk belang vrij te stellen van de invloedssfeer van de Wet Markt en Overheid door een zogenaamd Algemeen Belang Besluit. Het nemen van een Algemeen Belang Besluit is vergelijkbaar met de aanwijzing van een dienst van algemeen economisch belang (DAEB) op grond van het EU-Verdrag. Dat vraagt een zorgvuldige afweging, omdat een Algemeen Belang Besluit een besluit is in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Deze staat open voor bezwaar en beroep.

Een Algemeen Belang Besluit is niet voor de hele portefeuille een oplossing, getuige de publicatie van de Autoriteit Consument en Markt (ACM) met als titel 'Als ambtenaren ondernemers worden'. De ACM heeft in het bijzonder haar vizier gericht op de exploitatie van sportaccommodaties in gemeenten, omdat zij signalen van oneerlijke concurrentie heeft ontvangen. Uit onderzoek van de ACM blijkt dat meer dan 70% van de gemeenten één of meerdere sportaccommodaties, al dan niet via een overheidsbedrijf, exploiteert. Daarmee treden zij in concurrentie met diverse particuliere sportgelegenheden, zoals sport-scholen. Gemeenten hanteren in de praktijk commerciële en niet-commerciële tarieven, bijvoorbeeld voor bepaalde verenigingen of voor vaste gebruikers. Driekwart van de gemeenten berekende in 2014 de totale kosten niet door in hun tarieven. Slechts 6% van de gemeenten deed dit in 2014 wel, aldus de ACM.

Er zijn twee redenen waarom gemeenten de kosten niet doorberekenen in hun tarieven. De eerste reden is dat gemeenten de huurprijs bewust laag houden om maatschappelijke participatie te bevorderen. Bij sportvoorzieningen gebeurt dat onder andere uit oogpunt van volksgezondheid. Een andere reden is dat lokale partijen in de loop van de tijd aan deze tarieven gewend zijn geraakt. Het is dan politiek lastig om deze te verhogen.

Gemeenten merken niet alle verhuringen aan als algemeen belang, omdat veel vastgoed verhuurd wordt aan partijen die niet binnen het algemene belang zijn onder te brengen, of omdat de gemeenten in concurrentie zijn met andere (al dan niet commerciële) aanbieders van vastgoed.

Zorgvuldigheid bij staatssteun

Lidstaten van de EU, en daarmee ook de gemeenten, dienen zich te houden aan het verbod tot het verlenen van staatssteun (verlenen van financiële voordelen). Vastgoedtransacties en dus ook verhuurtransacties kunnen op verschillende manieren staatssteun inhouden; in het bijzonder als de huurprijs lager is dan in de markt gangbaar.

Er is volgens de EU-richtlijnen sprake van staatssteun:

- Als gemeenten een staatsmiddel ter beschikking stellen aan een onderneming; eventuele huurkorting wordt gezien als staatsmiddel.
- En als dit staatsmiddel een niet marktconform economisch voordeel verschaft. Met andere woorden, zou een particuliere vastgoedeigenaar een gelijke huurkorting hebben verleend als de gemeente?
- En als dit staatsmiddel selectief beschikbaar wordt gesteld. De huurkorting heeft dus alleen betrekking op één of enkele huurders.
- En als dit staatsmiddel de mededinging (in potentie) vervalst en het handelsverkeer in Europa (in potentie) ongunstig beïnvloedt.

Huurkorting voor een gebouw midden in Nederland lijkt niet het Europese Handelsverkeer te kunnen beïnvloeden. De Europese Commissie stelt echter dat ook ondernemingen uit andere lidstaten in Nederland actief (mogen) zijn. Daarom kan niet worden uitgesloten dat de huurkorting het handelsverkeer binnen de EU kan verstoren.

Het staatssteunrecht is alleen van toepassing als en voor zover een gemeente steun verleent aan een onderneming. Dat betekent dat het aangaan van een huurovereenkomst met particulieren of met verenigingen of stichtingen die geen onderneming zijn, niet vallen onder het staatssteunverbod. De eis van marktconformiteit is dan ook niet van toepassing op die partijen. Dat betekent dat een groot gedeelte van de verhuur van het maatschappelijk vastgoed waarschijnlijk is vrijgesteld van het staatssteunverbod.

Begrotingsrichtlijnen

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) vormt het financiële kader voor gemeenten. Er is in het BBV niets opgenomen over kostprijsdekkende huur, maar er worden wel zaken voorgeschreven die van invloed zijn op de financiële huishouding van een vastgoedbedrijf. Bij een kostprijsdekkende huur op basis van de begrotingsbenadering (zie elders in deze publicatie) zijn deze zaken daarmee maatgevend voor de uiteindelijke huurprijs.

Er wordt in het BBV onderscheid gemaakt tussen investeringen met economisch nut, die geactiveerd moeten worden, en investeringen met maatschappelijk nut, waarbij dat wel mag maar niet noodzakelijk is.

De waardering van de activa en de bijbehorende wijze van afschrijven, moet door de gemeenteraad op grond van artikel 212 van de Gemeentewet bij verordening worden vastgesteld. Het BBV geeft een model verordening hiervoor.

Het BBV stelt dat een gemeentelijk begrotingstekort nooit aan de orde kan zijn. Vertaald naar de vastgoedportefeuille betekent dit in de praktijk dat de vastgoedportefeuille als geheel jaarlijks een sluitende begroting moet laten zien. Een eventueel tekort moet in de begroting voor de vastgoedportefeuille op een andere wijze gedekt zijn.

Voor wat betreft het onderhoud geldt dat klein- en grootonderhoud niet geactiveerd mag worden, maar uit de exploitatie gefinancierd moet worden. Een onderhoudsvoorziening om de jaarlijkse onderhoudskosten te egaliseren, ligt dan voor de hand. Alleen levensduur verlengende investeringen mogen worden geactiveerd, zoals een renovatie. Het is overigens niet duidelijk hoe deze richtlijn moet worden geïnterpreteerd bij afschrijving volgens de componentenmethode. Hierbij worden verschillende afschrijfmijnen gehanteerd voor componenten als gebouw, installaties en grond.

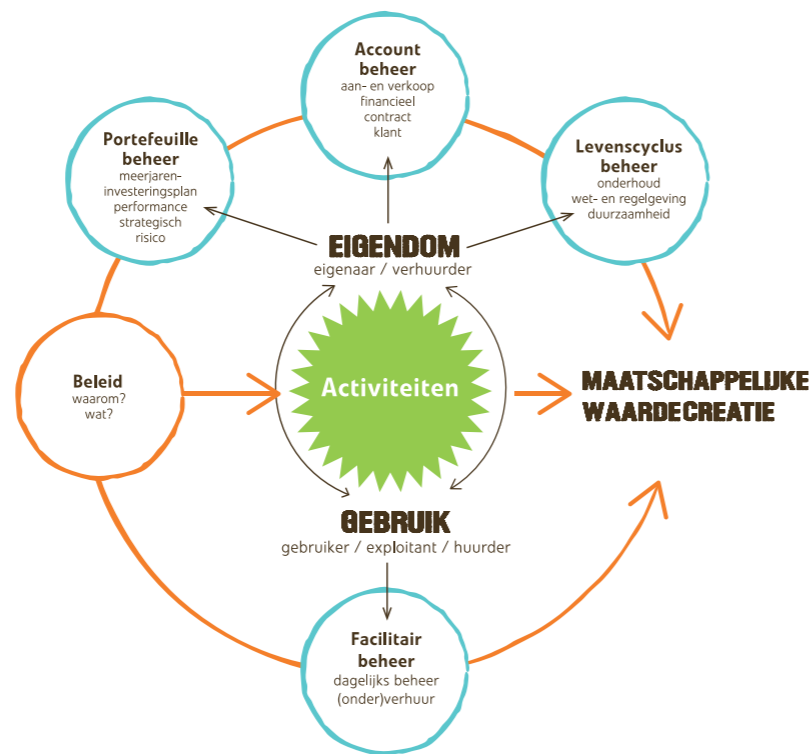
Transparant en helder

Binnen het openbaar bestuur en binnen de vastgoedsector neemt de behoefte aan transparantie en eenduidigheid toe. Een gemeente moet in staat zijn een gevraagde huurprijs te onderbouwen, en kunnen uitleggen waarom deze afwijkt van de huur die een andere gebruiker betaalt. Dit stelt eisen aan de transparantie en consistentie waarmee de huurprijsmethodiek toegepast wordt. Daarnaast is een heldere huurprijsmethodiek van belang voor het inzicht in de eigen vastgoedportefeuille en om te kunnen voldoen aan wettelijke eisen, waaronder de Wet Markt en Overheid.

De eisen van transparantie en consistentie maken een duidelijke scheiding wenselijk tussen huur (kosten voor de exploitant) en subsidie (opbrengsten voor de exploitant). Verwerk geen subsidie in de huur, is daarom het devies. Dit principe is niet altijd eenvoudig toe te passen. De historisch gegroeide praktijk is vaak anders, bijvoorbeeld bij sporthallen. Daar worden doorgaans tarieven vastgesteld die los staan van de werkelijke kosten; het verlies voor de exploitant wordt jaarlijks uit de gemeentelijke middelen aangezuiverd. Voor de helderheid, ook voor de verdeling van rollen (eigenaar/verhuurder en exploitant/huurder) zou het beter zijn een kostprijsdekkende huur in rekening te brengen. Dit kan door de huurder een afzonderlijke vergoeding te geven voor eventuele

tekorten in de exploitatie, in ruil voor een duidelijk te definiëren maatschappelijke opbrengst. Op die manier kan de gemeente beter op inhoud en resultaat sturen, zonder het exploitatierisico van de huurder over te nemen.

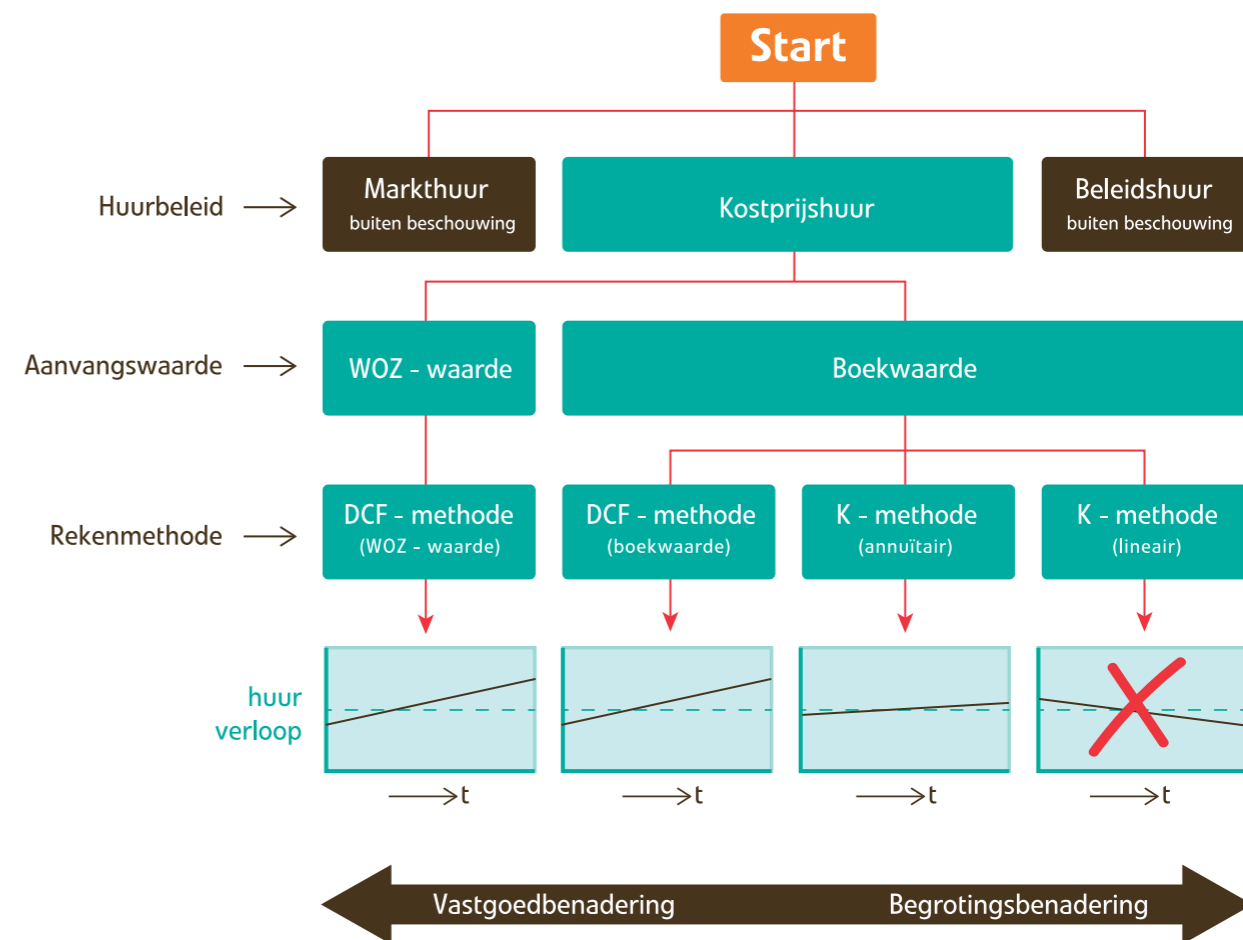
Dit principe van kostendekkendheid heeft nog een tweede voordeel. Als de exploitant vrij is in het kiezen van zijn eigen huisvesting en ook op de vrije markt kan huren, vraagt dit van de gemeente om marktgericht en doortastend op te treden om leegstand te voorkomen. Het is daarmee een prikkel voor professionalisering.



Een kostprijsdekkende huur is de huur waarbij alle kosten van de verwerving en exploitatie van vastgoed worden gedekt, en rekening wordt gehouden met rente en inflatie. Welke kosten moeten gedekt worden? Op hoofdlijnen betreft dit de kapitaallasten die voortkomen uit de aanvangswaarde, de

onderhoudskosten en de vaste eigenaarslasten zoals de onroerende zaak belasting (OZB), rioolheffing, waterschapslasten, VvE bijdrage, erfpacht, verzekeringspremie, beheerkosten, niet-verrekenbare BTW en andere kosten.

Voorliggend deel van de publicatie beperkt zich tot de hoofdingrediënten van de methodiek; hoe kan een gemeente op een eenduidige manier de kostprijsuur van haar vastgoed vaststellen? In het volgende deel worden de verschillende parameters nader toegelicht.



Vastgoed- of begrotingsbenadering

Voor het bepalen van de kostprijsdekkende huur bestaan verschillende methoden. Iedere methode is verdedigbaar, mits ze consistent wordt toegepast en voldoet aan de wettelijke vereisten.

Het opzetten van de huurprijsmethodiek begint bij de vraag hoe een gemeente wil sturen op haar vastgoed. Kiest zij voor een vastgoedbenadering of voor een begrotingsbenadering?

Bij de vastgoedbenadering vormt de waarde van het vastgoed voor de gebruiker het uitgangspunt en worden ook andere gangbare principes uit de vastgoedmarkt gehanteerd, waaronder de indexatie van huurprijzen en het gebruik van gestandaardiseerde huurcontracten.

Bij de begrotingsbenadering is de administratieve gemeentelijke ordening leidend en worden boekwaarde en gemeentelijke afschrijfgeregels centraal gesteld bij het bepalen van de huur.

Voor de keuze van een kostendekkende huurprijsmethode zijn beide benaderingen mogelijk. Er zijn ook tussenvormen denkbaar. In voorgaand schema zijn daarom beide benaderingen als een continuüm weergegeven.

Voor het bepalen van de huurprijsmethodiek zijn twee zaken relevant: de wijze waarop de aanvangswaarde wordt bepaald en de gehanteerde rekenmethodiek. In de gepresenteerde menukaart wordt op basis

van deze keuzes een route uitgezet naar een kostprijsdekkende huurprijsmethode. Aan de onderzijde van het schema wordt afhankelijk van de gemaakte keuzes, het verloop van de huurprijs gekarakteriseerd.

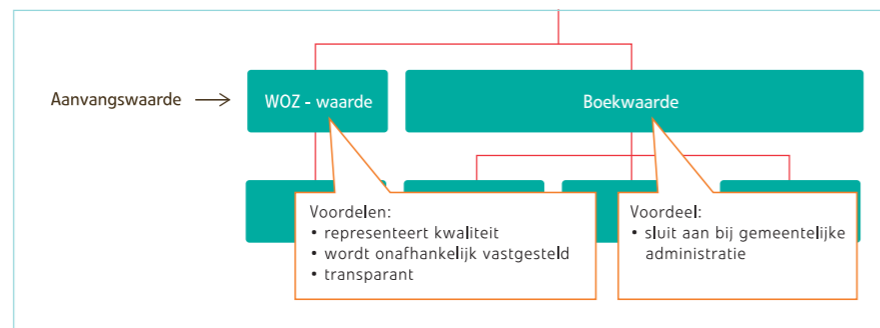
De menukaart zorgt ervoor dat bepaalde keuzes in samenhang worden gemaakt. Als bijvoorbeeld wordt gekozen voor de kapitaallastenmethode, dient niet de WOZ-waarde maar de boekwaarde als aanvangswaarde gekozen te worden.

De aanvangswaarde

Bij een nieuwe gemeentelijke objecten is de aanvangswaarde geen punt van discussie en worden de stichtingskosten of de aankoop prijs als aanvangswaarde opgevoerd. In het geval van bestaand vastgoed is de aanvangswaarde lastiger vast te stellen. In bijgaande menukaart zijn twee opties mogelijk: de WOZ-waarde of de boekwaarde. Het voordeel van de boekwaarde is dat deze direct aansluit bij de waardering van het vastgoed in de gemeentelijke administratie; daar zit geen ruimte tussen. Het voordeel van de WOZ-waarde is dat deze beter

aansluit bij de economische waarde van een gebouw en hierin ook de kwaliteit van de locatie en het gebouw vandaag de dag wordt uitgedrukt. Dat geldt zeker voor wat oudere gebouwen waar het verschil tussen WOZ-waarde en boekwaarde groot kan zijn. Een vastgoedobject dat administratief is afgeschreven, maar nog een behoorlijke kwaliteit heeft, krijgt bij een aanvangswaarde op basis van WOZ-waarde een hogere huurprijs dan op basis van boekwaarde.

De WOZ-waarde als aanvangswaarde hanteren roept de vraag op in hoeverre sprake is van een kostprijsdekkende huur, maar je zou het kunnen zien als kostprijsdekkende huur als de gemeente het object vandaag zou moeten aankopen. De WOZ-waarde zal ongetwijfeld iets afwijken van de kostprijs van een bestaand gebouw, maar komt vaak wel beter in de buurt dan de boekwaarde. Ook in de private sector wordt met deze aanvangswaarde gerekend. Andere voordelen van de WOZ-waarde zijn dat deze jaarlijks wordt vastgesteld door onafhankelijke taxateurs en dat deze waarde voor iedereen inzichtelijk is.



De rekenmethode

De berekening van de kostprijsdekkende huur kan via twee methodes tot stand komen, te weten:

- de discounted cashflow methode of netto contante waardemethodiek, in de menukaart afgekort tot DCF-methode;
- de kapitaallastenmethode, in de menukaart afgekort tot K-methode.

De eerste methode resulteert in relatief lage aanvangshuren met een relatief hoge indexatie. De tweede resulteert in relatief hoge aanvangshuren met een lagere indexatie. Bij de kapitaallastenmethode wordt een nader onderscheid gemaakt tussen lineaire afschrijving en annuïtaire afschrijving. De DCF-methode behoort tot het domein van de vastgoedbenadering, de kapitaallastenmethode behoort tot dat van de begrotingsbenadering.

De DCF-methode

Bij de discounted cashflow methode wordt de huur op basis van alle toekomstige kasstromen (inkomsten en uitgaven) vastgesteld. Meer specifiek: de contante waarde van de huurkasstroom is gelijk aan de contante waarde van alle kosten en investeringen minus de contante waarde van de restwaarde. Over de gehele exploitatieperiode is de huur dus kostprijsdekkend: het cumulatieve exploitatiesaldo inclusief rente sluit aan het einde van de looptijd op € 0,-. De methodiek kenmerkt zich door relatief lage aanvangshuren en een inflatievolgende huurtoeslag.

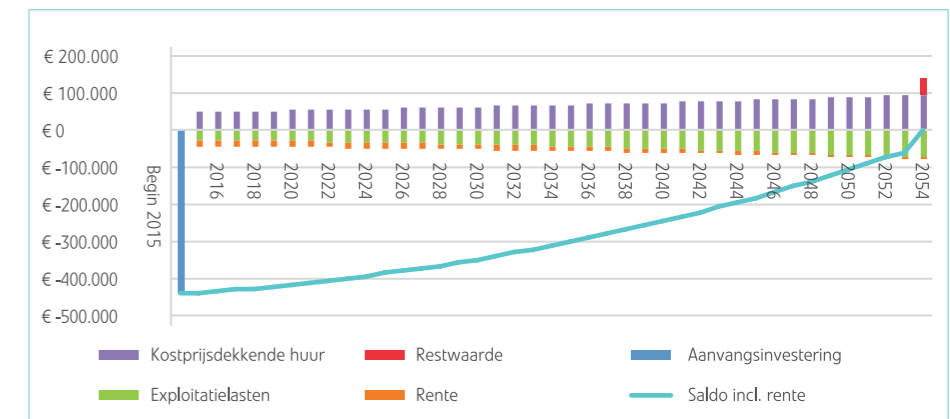
Onderstaande figuur laat de kasstromen van een discounted cashflow berekening zien. De paarse kasstromen geven de kostprijsdekkende huur weer.

Bij de DCF-methode kunnen, gelet op het huurverloop (van laag naar hoog), tijdelijke tekorten in de begroting ontstaan die op één of andere manier opgevangen moeten worden. Gemeenten kunnen dat op één van de volgende manieren aanpakken:

- Via verevening; bij een omvangrijke vastgoedportefeuille kunnen op portefeuille-niveau de aanvangsverliezen van nieuwe objecten worden 'verevend' met de exploitatieoverschotten op oude objecten (kosten laag door lineaire afschrijving;

opbrengsten hoog door inflatievolgende huren).

- Via een Egalisatiereserve; bij een relatief jonge portefeuille is interne verevening niet goed mogelijk. In dat geval kan een zogenaamde egalisatiereserve binnen het vastgoedbedrijf ingezet worden om tekorten tijdelijk op te vangen.
- Via de Algemene Reserve; tekorten en overschotten worden respectievelijk ten laste en ten gunste van de Algemene Reserve gebracht.
- Via een combinatie van bovengenoemde manieren.



Figuur: Kostprijsdekkende huur op basis van discounted cashflow methode
De huurprijsberekening gaat ervan uit dat het object gedurende de gekozen looptijd zijn functie blijft vervullen. Dit betekent dat alle onderhoudskosten die hiervoor nodig zijn, meegenomen moeten worden in de berekening, dat kunnen ook eventuele renovatiekosten zijn. Looptijd, onderhouds- en eventuele renovatiekosten dienen in samenhang gezien te worden.

De DCF-methode kent de volgende voordelen:

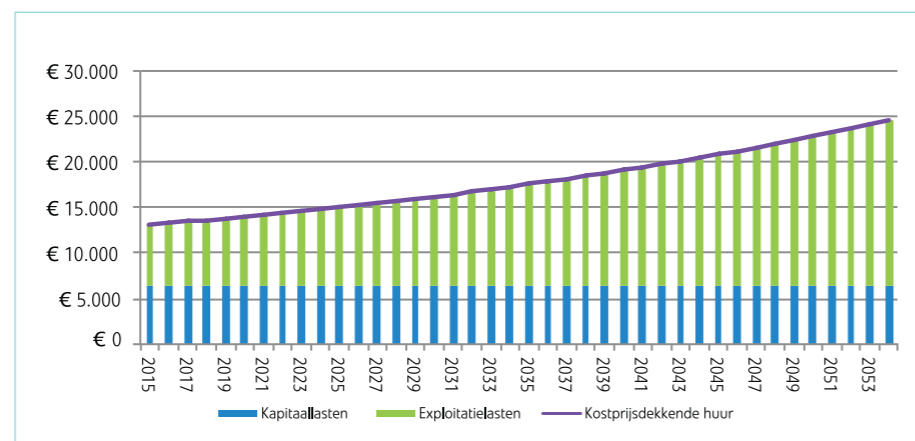
- De kostprijsdekkende huur wordt geïndexeerd volgens de marktconforme Consumentenprijsindex (CPI). Dit sluit doorgaans goed aan op de omzontwikkeling van de meeste huurders.
- Het renterisico door verwachte inflatie wordt deels gedekt door de indexering conform de consumentenprijsindex.
- De DCF-methode resulteert in lagere aanvangshuren dan bij de kapitaallastenmethode.
- Omdat de restwaarde één van de parameters is, kunnen de eventuele courante en flexibiliteit van een pand worden vertaald in de (lagere) huurprijs.
- De resulterende huren zijn beter vergelijkbaar met het aanbod op de markt dat ook uitgaat van jaarlijkse indexatie.

Nadeel van de DCF-methode is dat er met toekomstige huurverhogingen wordt gerekend. Het is de vraag of (boekhoudkundige) aanvangsverliezen daadwerkelijk worden terugverdiend.

De kapitaallastenmethode

De kapitaallastenmethodiek berekent de kostprijsdekkende huur per jaarschijf. De kostprijsdekkende huur is elk jaar een optelsom van de optredende kosten. Deze kosten bestaan uit exploitatiekosten en kapitaallasten in de vorm van rente en afschrijving. De kapitaallastenmethodiek kenmerkt zich door relatief hoge aanvangshuren en lagere indexatie.

Onderstaande figuur toont een voorbeeld van een berekening van de kostprijsdekkende huur op basis van de kapitaallastenmethode. De paarse lijn geeft de kostprijsdekkende huur weer. In onderstaande figuur wordt uitgegaan van een annuïtaire afschrijving. Alleen de variabele exploitatiekosten stijgen met de inflatie; de kapitaallasten blijven gelijk.



Figuur: Kostprijsdekkende huur op basis van kapitaallastenmethode - annuïtaire afschrijving

Het belangrijkste voordeel van de kapitaallastenmethode is het ontbreken van (boekhoudkundige) aanvangsverliezen; de methodiek sluit direct aan bij de gemeentelijke administratie.

De belangrijkste nadelen zijn de relatief hoge aanvangshuren en de grote huurverschillen die kunnen ontstaan bij objecten van een vergelijkbare kwaliteit, waarvan de één inmiddels is afgeschreven en de ander nog niet. Zie voor andere nadelen de voordelen van de DCF-methode.

Wie kiest voor de boekwaarde als aanvangswaarde, kan zowel de DCF-methode toepassen als de kapitaallastenmethode. Die afweging wordt beïnvloed door de wijze waarop de kapitaallasten worden bepaald. Is de afschrijfmethode annuïtair of lineair? Wordt het object als geheel afgeschreven of worden gebouwen en installaties afzonderlijk afgeschreven?

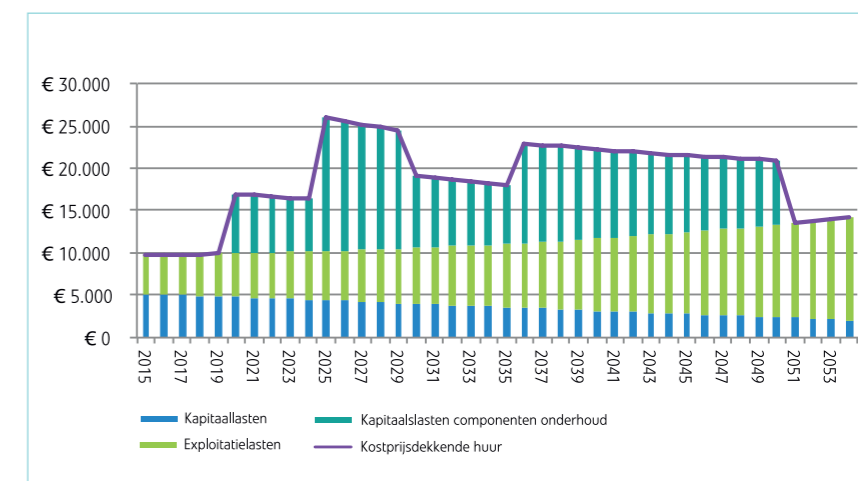
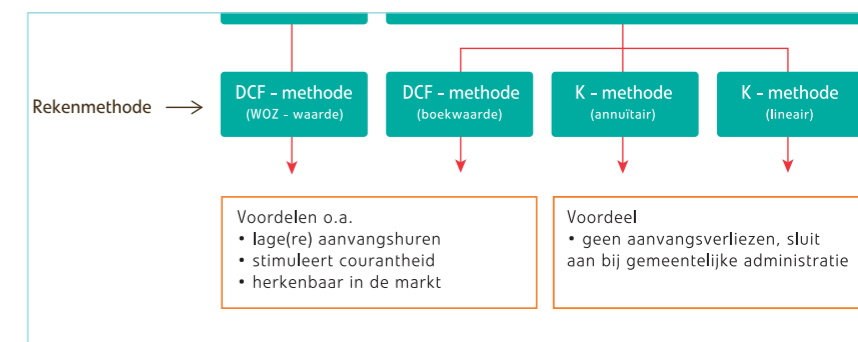
De gemeenteraad stelt op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording en op

grond van artikel 212 van de Gemeentewet bij verordening de wijze van waardering en van afschrijven van de gebouwen vast. Daarbij wordt een keuze gemaakt tussen de lineaire en de annuïtaire afschrijvingsmethodiek. Overigens kan het onder bepaalde voorwaarden ook zo zijn dat beide methoden mogen worden toegepast.

Bij toepassing van de kapitaallastenmethode in combinatie met een lineaire afschrijving is er sprake van een dalende kostprijsuur. Onderstaande figuur geeft het verloop daarvan weer.

Deze methode is niet verboden, maar ligt niet voor de hand. Het levert een hoge aanvangshuur op voor de huurder, en beweegt zich in de tijd omgekeerd evenredig aan de verwachte omzontwikkeling van de meeste huurders. Gemeenten die lineair afschrijven kunnen beter de DCF-methode hanteren voor het bepalen van de kostprijsuur.

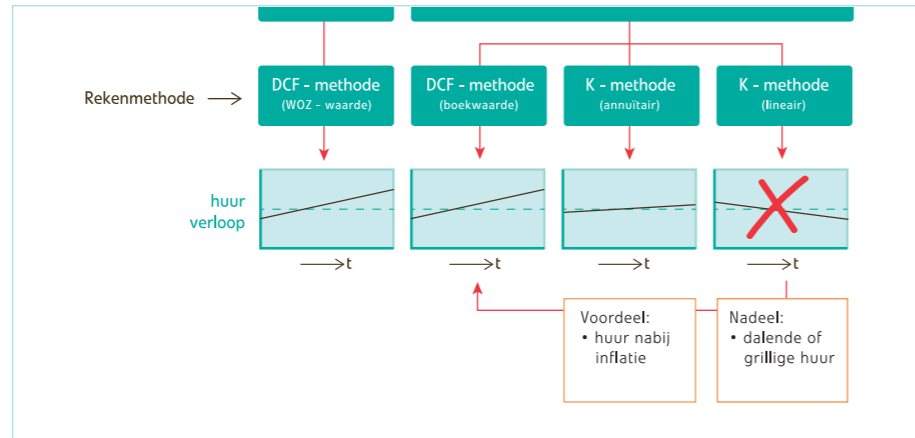
Datzelfde geldt voor gemeenten die afschrijven volgens de componentenmethode. Bij de componentenmethode hebben verschillende onderdelen van het vastgoed een eigen afschrijvingstermijn. Vastgoed wordt bijvoorbeeld gesplitst in het bouwkundige deel, de installaties, de inrichting en de grond. Steeds wanneer vervangingsinvesteringen plaatsvinden, is er een piek in de kapitaallasten. In onderstaande figuur wordt het huurverloop weergegeven, uitgaande van de kapitaallastenmethode en een lineaire afschrijving van de onderdelen.



Figuur: Kostprijsdekkende huur op basis van kapitaallastenmethode, componentenmethode, lineaire afschrijving

Het verloop van de huur heeft het karakter van een zaagtand. Bij een annuïtaire afschrijving is het verloop anders, maar ook daar zal de componentenmethode een grillig beeld opleveren. Wat geldt voor lineaire afschrijving geldt ook voor de componentenmethode (ongeacht de wijze van afschrijving), het gebruik van de kapitaallastenmethode als basis voor de kostprijs huur moet worden afgeraden.

Alleen wanneer een gemeente haar vastgoed - in z'n geheel, niet in componenten - annuïtair afschrijft, is de kapitaallastenmethode een optie. Het resulterende huurverloop ligt dan in de buurt van inflatievolgende huur.



Ongeacht de gekozen huurprijsmethodiek zijn de volgende parameters van belang bij het feitelijk berekenen van de kostprijsdekkende huur. Het gaat om:

1. Aanvangswaarde
2. Looptijd of beschouwingsperiode
3. Rente en/of disconteringsvoet
4. Onderhoudskosten
5. Beheerkosten
6. Vaste en overige kosten
7. Niet-verrekenbare BTW
8. Restwaarde
9. Risico's en leegstand
10. Indexatie van kosten en opbrengsten

1. Aanvangswaarde

Voor de aanvangswaarde kunnen de WOZ-waarde, de boekwaarde of de marktwaarde als uitgangspunt gehanteerd worden. Onderstaand de voor- en nadelen van deze methoden, en een nadere toelichting.

	WOZ-waarde	Boekwaarde	Marktwaarde
Voordelen	<ul style="list-style-type: none"> De locatiekwaliteit en de kwaliteit van het object komt tot uitdrukking in de huurprijs. Ook een afgeschreven object kent een redelijke huurprijs. De WOZ-waarde wordt jaarlijks onafhankelijk vastgesteld. De WOZ-waarde is transparant voor iedereen. Van elk pand is een WOZ-taxatie voor handen; er hoeven geen aparte taxaties uitgevoerd te worden. 	<ul style="list-style-type: none"> Representeert zuiver de kosten van de gemeente; de huur volgt deze. De boekwaarde is over het algemeen eenvoudig uit de financiële systemen te filteren. 	<ul style="list-style-type: none"> Representeert volledig de waarde van de locatie en het gebouw; de huur volgt deze. Ook bij afgeschreven objecten, is er nog sprake van een reële huurprijs.
Nadelen	<ul style="list-style-type: none"> Aandachtspunt bij de WOZ-taxaties is dat ze soms inconsistenties en 'onzuiverheden' bevatten. 	<ul style="list-style-type: none"> Zegt niets over de waarde voor de gebruiker. De boekwaarde is voor huurders niet transparant. 	<ul style="list-style-type: none"> De marktwaarde van maatschappelijk vastgoed is lastig te waarderen. Voor elk object moet een aparte taxatie worden uitgevoerd die periodiek moet worden geactualiseerd.

De WOZ-waarde

Voor courant vastgoed worden WOZ-taxaties uitgevoerd op grond van de marktwaarde, en voor incourant vastgoed op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Het maatschappelijk vastgoed valt meestal in de tweede categorie, die van incourant vastgoed. Het belangrijkste argument voor de WOZ-waarde is dat de kwaliteit van de locatie en het gebouw hierin tot uiting komen. De keuze voor de WOZ als aanvangswaarde vraagt een kritische blik op de wijze waarop lokaal de WOZ-taxaties worden uitgevoerd.

Boekwaarde

Het belangrijkste voordeel van de boekwaarde als aanvangswaarde is dat de gemeente hiermee de kosten in rekening brengt die daadwerkelijk in de gemeentelijke boeken worden geadmistreerd. Het eigendom van vastgoed is voor de gemeente geen primaire activiteit, waarom dan 'moeilijk doen' met een vastgoedbenadering? Toch zijn er goede redenen om niet voor de boekwaarde te kiezen. Behalve dat de boekwaarde geen relatie heeft met de kwaliteit van het vastgoed, belemmert de boekwaarde om het vastgoedrendement en de huurprijs te vergelijken met die van marktpartijen. Waarom zou een gemeente zelf vastgoed in eigendom moeten hebben als marktpartijen dat goedkoper kunnen? Die vraag kan niet beantwoord worden als gemeenten de boekwaarde verwerken in hun huurprijs.

Een aandachtspunt vormt de componentenmethode waarbij gebouwonderdelen afzonderlijk worden afgeschreven. Het eenduidig vaststellen van de boekwaarde kan in die situaties lastig zijn; fouten liggen op de loer.

Marktwaarde

Een alternatief voor de WOZ-waarde is een aparte taxatie van de marktwaarde. De marktwaarde van maatschappelijk vastgoed dat aan gesubsidieerde huurders wordt verhuurd, is echter lastig te bepalen. Er zijn weinig of geen transacties die als referentie kunnen fungeren. Een taxateur zal in zo'n geval kiezen voor een normale benadering, die weinig te maken heeft met de marktwaarde.

Bovendien is een dergelijke benadering duur. De consistentie vraagt immers om zo'n taxatie periodiek te herhalen.

Utrecht: boekwaarde

De gemeente Utrecht hanteert bij het bepalen van de kostprijsdekkende huur als aanvangswaarde de boekwaarde.

Bergen op Zoom: maatwerk

De gemeente Bergen op Zoom hanteert bij het bepalen van de kostprijsdekkende huur als aanvangswaarde bij nieuwbouw de stichtingskosten. Bij bestaand vastgoed in gebruik wordt de marktwaarde of de gecorrigeerde vervangingswaarde gehanteerd. Bij leegstaand vastgoed wordt gekozen voor de marktwaarde vermeerderd met de benodigde investeringen voor nieuw gebruik. De gemeente probeert zoveel mogelijk aan te sluiten bij realistische parameters.

2. Looptijd of beschouwingsperiode

Onder looptijd of beschouwingsperiode wordt de (resterende) exploitatieperiode verstaan waarop de huurprijsberekening is gebaseerd. De looptijd bepaalt in welke periode de aanvangswaarde moet worden terugverdiend. Bij gelijkblijvende parameters geldt: hoe korter de looptijd, hoe hoger de kostprijsdekkende huur. Voor het bepalen van de looptijd zijn twee benaderingen mogelijk: de vastgoedbenadering, waarbij de WOZ-waarde of marktwaarde als aanvangswaarde is gekozen en de begrotingsbenadering, waarbij de boekwaarde steeds het uitgangspunt is.

Vastgoedbenadering

Bij de vastgoedgerichte benadering zijn twee opties mogelijk:

- Er wordt gekozen voor een looptijd die bijvoorbeeld 10 of 15 jaar is, of gelijk is aan de resterende looptijd van het bestaande huurcontract. Bij deze relatief korte looptijd is het nodig een (marktconforme) restwaarde voor het gebouw te hanteren.
- Er wordt gekozen voor de reële restantlevensduur van het gebouw. Deze kan gelijk zijn aan de (restant)afschrijftermijnen die in de boekhouding worden gebruikt, maar dat hoeft niet. In dit geval dient er geen restwaarde voor het gebouw berekend te worden; wel de eventuele grondwaarde.

Het combineren van de vastgoedbenadering en de begrotingsbenadering kan overigens tot ongewenste uitkomsten leiden. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een hoge WOZ-waarde, volgens de vastgoedbenadering, in combinatie met een korte officiële afschrijftermijn, volgens de begrotingsbenadering. Het resultaat is een kunstmatig hoge huur. In dit geval is het beter om een afschrijftermijn te kiezen die beter aansluit bij de feitelijke staat van het object, bijvoorbeeld op basis van de verhouding tussen de WOZ-waarde en de herbouwwaarde. In formulevorm ziet dit er als volgt uit:

$$(WOZ\text{-}waarde \text{ minus } grondwaarde) / herbouwwaarde * 40 \text{ jaar} = \text{benadering reële restlooptijd}$$

De (verzekerde) herbouwwaarde is een goede indicatie voor de nieuwbouwkosten. Let hierbij op dat de herbouwwaarde op verschillende manieren kan worden vastgesteld, zoals met of zonder fundering, met of zonder bijkomende kosten voor het eigen apparaat, financieringskosten en BTW. De WOZ-waarde representeert de gecorrigeerde vervangingswaarde van een object. De looptijd wordt vervolgens berekend door de verhouding tussen de WOZ-waarde (verminder met de grondwaarde) en de herbouwwaarde te vermenigvuldigen met de maximale afschrijftermijn van het gebouw, dit is meestal veertig of vijftig jaar. Het is verstandig de aldus berekende looptijden te verifiëren aan de hand van een 'expert judgement' door kenners van de objecten, zoals de accountmedewerkers, asset- of portefeuillemanagers.

Begrotingsbenadering

Bij de begrotingsbenadering zijn tevens twee opties mogelijk:

- Ook hier is het een mogelijkheid om de kostprijsdekkende huur over een afgebakende periode uit te rekenen. De restwaarde is dan gelijk aan de te prognosticeren boekwaarde aan het eind van deze periode.
- Vaak wordt echter gekozen voor een looptijd die gelijk is aan de afschrijftermijn, zoals vastgelegd in de gemeentelijke afschrijvingsverordening. Voor nieuwe objecten is dit meestal 40 jaar, waarbij steeds vaker voor vijftig jaar wordt gekozen voor vastgoed waarvan de redelijke verwachting is dat dit langer meegaat. Deze keuze moet goed verdedigbaar zijn, en aansluiten bij de genoemde gemeentelijke verordening. Voor bestaande objecten kan de looptijd verminderd worden met de exploitatieperiode die reeds verstreken is.

Een aandachtspunt vormen de objecten met een korte resterende boekhoudkundige afschrijftermijn, terwijl de verwachting is dat deze objecten in de praktijk nog langer mee zullen gaan. In dat geval zijn er verschillende opties:

- De huurprijs wordt gebaseerd op de resterende afschrijftermijn. Na deze afschrijftermijn zakt de huurprijs naar een lager niveau, aangezien de opstal is afgeschreven.
- Een alternatief voor het laten zakken van de huurprijs is om de vrijvallende kapitaallasten (deels) aan te wenden voor een nieuwe investering. In dat geval wordt de eventueel resterende boekwaarde opgeteld bij de renovatiekosten. Samen vormen deze de nieuwe aanvangswaarde. De looptijd moet vervolgens aansluiten bij de verwachte levensduur van het gerenoveerde object, en is nooit langer dan de maximale termijnen uit de gemeentelijke verordening.

Apeldoorn: boekhoudkundige afschrijftermijn

De gemeente Apeldoorn hanteert bij het bepalen van de kostprijsdekkende huur als looptijd de boekhoudkundige afschrijftermijn.

3. Rente en/of disconteringsvoet

De kapitaallasten maken een groot deel uit van de kosten van gemeentelijk vastgoed. Als basis voor de kostprijsdekkende huur geldt de rekenrente van de gemeente. Een wijziging in de rente heeft daarom een grote invloed op de kostprijs (exploitatie-resultaten). Momenteel is de rente historisch laag, en de kans dat deze de komende tijd zal stijgen is groot. Het verdient daarom aanbeveling om hiermee rekening te houden. Dit kan op drie manieren:

1. De huurprijs wordt aangepast aan de stijging (c.q. daling) van de rente.
 - Voordeel: de gemeente heeft geen renterisico; aanpassingen worden doorberekend.
 - Nadelen: ongewisse huurprijsstijgingen, wat leidt tot mogelijke bezwaren van de huurder omdat een huurstijging niet als vanzelfsprekend wordt gecompenseerd door hogere subsidie. Bij een rentestijging kan de huurprijs in de knel komen met de Wet M&O.
2. Concern Financiën garandeert de rente voor de totale looptijd van de exploitatie.
 - Voordelen: geen risico-opslag voor vastgoedbedrijf nodig en dus ook niet in de huurprijs, geen ongewisse huurprijsstijgingen voor huurder, legt het risico waar deze het beste kan worden beheerst.
 - Nadeel: in de praktijk blijkt Concern vaak moeilijk 'om' te krijgen.
3. Kies voor een risico-opslag (circa 1%) voor toekomstige renteaanpassingen.
 - Voordeel: huurprijsaanpassingen door renteschommelingen worden voorkomen.
 - Nadelen: hogere huurprijs en er is een voorziening nodig om rentestijging op te kunnen vangen.

4. Onderhoudskosten

Het betreft hier alle kosten die nodig zijn om het vastgoed gedurende de gekozen looptijd van de exploitatie in stand te houden. De hoogte van de onderhoudskosten varieert per gebouw. Deze is afhankelijk van het afwerkings- en voorzieningenniveau, de bestaande en gewenste staat van onderhoud en de leeftijd van het gebouw.

Bij het onderhoud van gebouwen worden de volgende typen onderhoud onderscheiden:

- Instandhoudingsonderhoud voor levenscyclusbeheer
 - Planmatig onderhoud: meerjarige planmatige onderhoudsactiviteiten en structurele (terugkerende) risico beheerswerkzaamheden om het gebouw op het gewenste kwaliteitsniveau te houden;
 - Niet planmatig onderhoud: onderhoudsactiviteiten naar aanleiding van klachten van de gebruikers (om het object op het contractueel vastgelegde kwaliteitsniveau terug te brengen), mutatieonderhoud (om een gebouw op het gewenste kwaliteitsniveau te brengen ten behoeve van een nieuwe verhuur) en correctief onderhoud (gericht op het herstel van onvoorziene opgetreden gebreken, storingen en/of schade aan het gebouw).
- Investerings
 - Ingrepen die het gebouw op een hoger kwaliteitsniveau brengen, bijvoorbeeld een upgrade of facelift van een gebouw, duurzaamheidsmaatregelen, uitvoeren van gebruikerswensen, voldoen aan wet- en regelgeving;
 - Onderhoudsactiviteiten als gevolg van niet uitgevoerd of uitgesteld planmatig onderhoud, of onderhoudsactiviteiten om het verschil tussen het gewenste en huidige kwaliteitsniveau van een nieuw gebouw op te heffen.

Bij het berekenen van een kostprijsdekkende huur dient alleen het instandhoudingsonderhoud te worden meegenomen. Investerings blijven buiten beschouwing omdat ze resulteren in levensduurverlenging of extra kwaliteit. Het principe van de kostprijs huur gaat uit van een gelijkblijvende kwaliteit over de gedefinieerde looptijd.

Het onderhoud kan op twee manieren worden bepaald:

- Via een Meerjaren Onderhoudsplanning (MJOP)
 - Voordelen: goed inzicht in de onderhoudskosten over een langere periode, gebaseerd op de werkelijke staat van onderhoud, mogelijke koppeling met NEN 2767 (conditiemeting).
 - Nadeel: dient periodiek geactualiseerd te worden, dit is arbeidsintensief en duur.
- Via beschikbare kengetallen
 - Voordelen: simpel en eenvoudig, bruikbaar voor eerste berekeningen.
 - Nadelen: niet object specifiek, ongeschikt voor bepalen van onderhoudsvoorziening.

Als voor een MJOP eenmaal een goede inventarisatie is gemaakt, kan de daarin gehanteerde looptijd betrekkelijk eenvoudig worden afgestemd of aangepast aan de vereiste beschouwingsperiode. Wanneer er voor een gebouw of meerdere gebouwen MJOP's zijn opgesteld, kunnen gemeenten ervoor kiezen een onderhoudsvoorziening in te stellen. De MJOP's worden vertaald naar een meerjarenbegroting, die zorgt dat er gespreid over de jaren wordt gespaard voor de grote geplande onderhoudsuitgaven. Dit is de dotatie aan de onderhoudsvoorziening.

Hiermee blijft de reguliere exploitatie verschoond van grote schommelingen en kan de gemeente naar de huurder garanderen dat het benodigde onderhoudsbudget op termijn ook beschikbaar is. Het instandhoudingsonderhoud wordt immers verrekenend in de kostprijsdekkende huur; de huurder betaalt hiervoor. Het instellen van een onderhoudsvoorziening wordt daarom aanbevolen.

Bij een portefeuille van voldoende omvang kan de onderhoudsbehoefte redelijk constant zijn. In dat geval dient er wel een risico voorziening aanwezig te zijn om incidentele uitschieters op te vangen.

Vervangingen conform de componentenmethode?

Bij vervangingsinvesteringen die volgens de componentenmethode geactiveerd zijn, moet bepaald worden of deze feitelijk bij het niet-levensduurverlengende onderhoud behoren. Indien dat het geval is, moeten de kapitaallasten van deze investering bij de overige onderhoudskosten worden opgeteld.

Utrecht

De gemeente Utrecht hanteert de volgende kengetallen voor de onderhoudskosten: om de 15 jaar grootonderhoud voor 13% van vergelijkbare nieuwbouwkosten, en elk jaar een vast bedrag van 0,55% van de vergelijkbare nieuwbouwkosten.

5. Beheerkosten

Beheerkosten zijn de kosten ter dekking van de (eigen) vastgoedorganisatie. Gemeenten kunnen deze kosten op verschillende manieren in de kostprijs verwerken:

- Een bedrag per m² BVO per jaar
- Een percentage van de jaarlijkse huur
- Een vast bedrag per jaar per object

In alle gevallen wordt de hoogte van de beheerkosten bepaald door de totale kosten van de activiteiten die in het kader van het vastgoedmanagement noodzakelijk zijn. Binnen de kring van gemeenten die betrokken zijn geweest bij deze menukaart variëren deze kosten sterk:

- Een bedrag per m² BVO per jaar: € 1,50 à € 5,00
- Een percentage van de jaarlijkse huur: 1,5% à 6,5%
- Een vast bedrag per jaar per object: € 900 à € 1.500

6. Vaste en overige kosten

Met vaste kosten worden de kosten bedoeld die uitsluitend voor rekening van de eigenaar zijn, alleen betrekking hebben op het object en jaarlijks terugkeren. Deze bestaan uit de premie voor de opstalverzekering, Onroerende Zaak Belasting (OZB), waterschaplasten en rioolheffing. De overige kosten bestaan uit mogelijke kosten als VVE-bijdrage, erfpachtcanon en dergelijke.

Het gebruikersdeel van de OZB, de inboedelverzekering of glasverzekering vallen hier dus expliciet niet onder.

De vaste lasten van een object zijn aan de hand van de WOZ-waarde en herbouwwaarde eenvoudig te bepalen. De overige lasten zijn specifieker.

7. Niet-verrekenbare BTW

De heffing van BTW gaat uit van een cascdestelsel, waarbij de eindgebruiker de BTW betaalt. De inkoper van een met BTW belast product of dienst koopt het product of de dienst inclusief BTW. Bij doorverkoop van het product, bijvoorbeeld na bewerking, wordt de BTW doorbelast aan de nieuwe verkrijger.

In principe is huur vrijgesteld van BTW waardoor deze niet verrekenbaar is, en daarmee een kostenpost. Dit is bij veel gemeentelijke verhuringen het geval. De bestemming van het pand, ofwel de huurder bepaalt of er inclusief of exclusief BTW gerekend dient te worden. In het geval van met BTW belaste huur is het mogelijk om de BTW wel te verrekenen. Hier gelden twee wetten:

- De Wet op de omzetbelasting (OB '68) is van toepassing voor ondernemersactiviteiten.
- De Wet op het BTW compensatiefonds (BCF, vanaf 2003) is van toepassing als er sprake is van de uitvoering van een overheids-taak, op basis van een specifiek voor de overheid geldend juridisch regime. Deze BTW wordt gedeclareerd bij het BTW compensatiefonds. Goederen en diensten moeten echter wél door de gemeente zelf gebruikt worden.

Bij de berekening van de kostprijsdekkende huur kan niet-verrekenbare BTW van toepassing zijn op:

- De stichtingskosten (en daarmee kapitaallasten)
- De exploitatiekosten

Bij nieuwbouw van vastgoed kan de BTW, die de aannemer doorbelast bij verhuur aan een commerciële (BTW-belaste) partij, in de BTW-aangifte verrekenend worden. Er wordt dan geopteerd voor BTW-belaste huur. Echter, wanneer de huurder BTW vrijgesteld is, kan de BTW niet verrekenend worden. De stichtingskosten voor de eigenaar zijn in dat geval hoger dan wanneer de huurder wel BTW-belaste prestaties levert. Voor de BTW bij nieuwbouw is de zogenaamde herzieningstermijn van 10 jaar van toepassing. Indien de tweede huurder, die het object na bijvoorbeeld vijf jaar huurt, wél BTW-belaste prestaties verricht, krijgt de eigenaar alsnog een deel van de BTW over de stichtingskosten terug.

Wanneer vastgoed deels aan een BTW-vrijgestelde huurder wordt verhuurd, kan de eigenaar de BTW over de exploitatielasten niet of deels aftrekken. Hierdoor ontstaat een 'BTW-schade' in de exploitatie in de vorm van niet-verrekenbare BTW.

Een huurder is (deels) BTW-vrijgesteld wanneer zij voor minder dan 90% (in sommige gevallen 70%¹) BTW-belaste prestaties verricht. Het kan voorkomen dat in een deel van een object, op unitniveau, BTW-belaste prestaties worden verricht en in een andere unit BTW-vrijgestelde prestaties worden verricht. In dit geval wordt met een mengpercentage gewerkt. Het mengpercentage geeft de verhouding weer waarin de huurder wel of geen BTW-belaste prestaties verricht.

¹ Voor sommige sectoren geldt, dat zij een pand maar voor 70% hoeven te gebruiken voor met BTW belaste prestaties. Deze sectoren zijn: werkgeversorganisaties; makelaardijen in onroerende zaken, inclusief het bezorgen van hypotheek en verzekeringen; de reisbureaubranche, inclusief het bemiddelen als tussenpersoon bij verzekeringen en juridisch zelfstandige ARBO-diensten.

8. Restwaarde

Hoe hoger de restwaarde, des te lager de kostprijsdekkende huur hoeft te zijn. Immers, de waardevermindering van het object is dan lager.

Uitgaande van een looptijd die de gehele levensduur omvat, wordt over het algemeen alleen de grondwaarde als restwaarde opgenomen. Het BBV schrijft vanuit het voorzichtigheidsbeginsel voor de grond boekhoudkundig te waarderen tegen de ongeïndexeerde verkrijgingsprijs.

Bij een begrotingsbenadering is het logisch om deze niet-geïndexeerde grondwaarde aan te houden. Bij een vastgoedbenadering ligt een meer marktconforme restwaarde voor de hand, zoals de (geïndexeerde) verkrijgingsprijs, de (geïndexeerde) WOZ-waarde of de (geïndexeerde) marktwaarde van de grond. Bij het vaststellen van die restwaarde dient uiteraard de bestemming in acht genomen te worden. Grond met een maatschappelijke bestemming heeft meestal een andere waarde dan die voor kantoren of woningbouw.

Uitgaande van een afgebakende looptijd die korter is dan de restantlevensduur, heeft de opstal nog een restwaarde aan het einde van de looptijd. Bij een begrotingsbenadering ligt de geprognosticeerde boekwaarde voor de hand, deze is annuïtair of lineair te bepalen. Bij de vastgoedbenadering is het gebruikelijk deze te bepalen aan de hand van een exit-yield of een marktconforme grondwaarde als de looptijd gelijk is aan de restantlevensduur. De restwaarde is dan gelijk aan een factor (de yield) vermenigvuldigd met de huur in het laatste jaar van de afgebakende looptijd. Deze factor dient aan marktgegevens ontleend te worden.

Bij een looptijd die gelijk is aan de restantlevensduur kan voor de restwaarde worden uitgegaan van de grondwaarde conform de grondprijsbrief. Hierbij kan worden gekozen voor de grondwaarde inclusief indexatie minus de sloopkosten aan het eind, of de grondwaarde exclusief indexatie, maar dan zonder aftrek van de sloopkosten.

Is de kostprijsdekkende huurprijsberekening gericht op de gehele exploitatieperiode van het vastgoed, dat wil zeggen tot het einde van de economische levensduur?

Indien een kostprijsdekkende huurprijs wordt bepaald over een periode die niet doorloopt tot aan het einde van de economische levensduur, zal voor de opstal een restwaarde dienen te worden bepaald. De boekwaarde is een optie bij zowel lineair als annuïtair afschrijven.

Alphen aan den Rijn: maatwerk

De gemeente Alphen aan den Rijn hanteert maatwerk bij het bepalen van de restwaarde van haar vastgoed. De restwaarde van het object is afhankelijk van de looptijd van het huurcontract, het soort vastgoed en de locatie.

9. Risico's en leegstand

Bij het opstellen van een huurprijsberekening dient rekening gehouden te worden met opslagen voor risico's die de gemeente loopt. Er kan bijvoorbeeld worden gerekend met een percentage van 2% van de huursom.

Overwegingen voor het doorberekenen van risico's zijn:

- Het maakt inzichtelijk dat vastgoed ook risico's met zich meebrengt, zoals onvoorziene leegstand, kostenoverschrijdingen, betalingsproblemen met debiteuren en dergelijke.
- Het creëert een buffer voor onvoorziene kosten, onder de voorwaarde dat de vastgoedorganisatie deze kan reserveren en niet afdraagt aan de Algemene Reserve.

Nadelen van zulke opslagen zijn:

- Het vraagt van gemeenten specifieke kennis om deze risico's te kwantificeren. Risico's variëren per pand en per huurder.
- Een risico-opslag is niet altijd een kostenpost die onderdeel moet uitmaken van de kostprijs. Het is wellicht zelfs strijdig met het uitgangspunt van de kostprijs. Een te hoge risico-opslag kan immers uitgelegd worden als voorgecalculeerde winst.

De meest relevante risicofactor is het leegstandsrisico. Leegstand leidt uiteraard tot huurdering, maar kan ook nog extra kosten veroorzaken, bijvoorbeeld voor leegstandsbeheer en makelaarskosten voor het vinden van nieuwe huurders. Andere risico's betreffen de onderhoudskosten, beheerkosten en vaste kosten. Daarnaast kunnen ook rente en inflatie tegenvallen. De kans dat deze risico's zich voordoen, de impact van de risico's als ze zich voordoen en de mate van beïnvloedbaarheid verschillen per risicosoort.

De wenselijkheid om risico's 'af te prijzen' is afhankelijk van de doelstelling die de gemeente aan het vastgoed stelt (wel of niet kostprijsdekkend op portefeulleniveau) en de doelstelling voor de kostprijsdekkende huur (kostenbewustzijn en/of risicobewustzijn).

Het calculeren van leegstandsrisico is uiteraard niet nodig indien dit risico door een andere partij wordt gedragen, bijvoorbeeld door een beleidsafdeling. Uitgangspunt is dat het risico komt te liggen bij degenen die het risico het beste kan beheersen. Dat drukt de huurprijs.

10. Indexatie kosten en opbrengsten

Bij het bepalen van de kostprijsdekkende huur dienen de kosten (en restwaarde) jaarlijks geïndexeerd te worden. Afhankelijk van de soort opbrengsten of kosten kunnen de volgende indexen worden gebruikt.

BDB-index

Deze index wordt gepubliceerd door de stichting Bureau Documentatie Bouwwezen. De doelstelling van deze stichting is om regelmatig te berichten over het verloop van de bouwkosten in Nederland. Vanaf 1961 worden de BDB indexcijfers gepubliceerd. Per bouwsector (bijvoorbeeld woning- en utiliteitsbouw, realisatie en onderhoud) worden er aparte indexen samengesteld. Deze indexen kennen een sterker stijgingspercentage dan die van het CPI, gemiddeld zo'n 1% hoger.

Deze index is geschikt om de ontwikkeling van de onderhoudskosten te ramen. Omdat steeds meer gebruik wordt gemaakt van kwalitatief betere en dus duurere materialen (zoals dubbelglas versus enkelglas), verdient het aanbeveling 0,5% bovenop de index te plaatsen, zodat de totale indexering uitkomt op 1,5% per jaar boven de CPI-index.

CPI-prijsindex

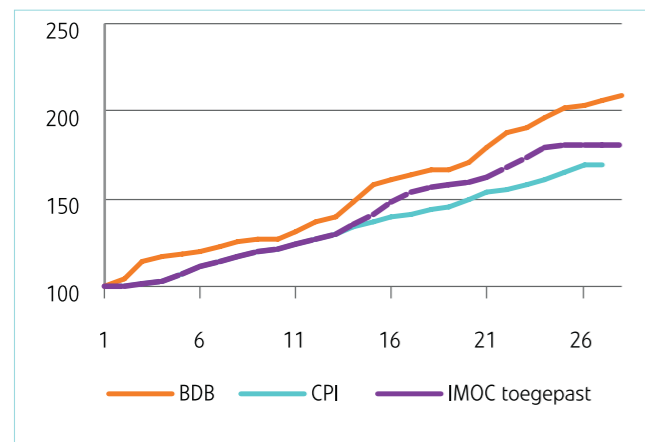
Deze index wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Het CBS heeft tot taak het verzamelen en bewerken van gegevens met als doel het publiceren van statistieken ten behoeve van praktijk, beleid en wetenschap. Naast de verantwoordelijkheid voor de nationale (officiële) statistieken is het CBS ook belast met de productie van Europese statistieken.

Het CPI-prijsindex (consumentenprijsindex) geeft feitelijk de inflatie weer. Deze index kan worden gebruikt voor de jaarlijkse aanpassing van de huur. Momenteel ligt dit cijfer rond de 0% à 1%, maar het meerjarig gemiddelde schommelt rond de 2%. Het verdient aanbeveling om deze index dus op 2% te stellen voor berekening van de gebouwexploitatie.

In navolgende grafiek zijn de beide indices grafisch weergegeven voor de periode 1988-2014, waarbij zichtbaar is dat de BDB hoger is dan de CPI.

Accres (IMOC)

Het gemeentelijk accres is het percentage waarmee de gemeentebegroting jaarlijks wordt aangepast. Voor de prijsindexatie wordt gebruik gemaakt van de Index voor netto materiële overheidsconsumptie (IMOC). Deze is te vinden in het Centraal Economisch Plan (CEP), een publicatie van het Centraal Planbureau. De index uit de meest recente publicatie wordt gehanteerd, waarbij het een nadeel is dat deze cijfers minder actueel zijn dan de overige indexen. Om die reden kan het voorkomen dat een gemeente zijn eigen cijfers vaststelt op basis van IMOC-cijfers uit eerdere jaren. Bij de gemeente Utrecht werkt dit bijvoorbeeld als volgt: voor de prijsindex van jaar t+1 wordt het gemiddelde van de gerealiseerde IMOC volgens CEP over de jaren t-3, t-2 en t-1 genomen.



Figuur: Ontwikkeling diverse indices, reeks 1988 - 2014

Voor de volledigheid is ook de IMOC-reeks weergegeven in bovenstaande grafiek. Deze reeks wordt vaak door gemeenten gehanteerd voor het vaststellen van het gemeentelijk accres. Op hoofdlijnen laat dit eenzelfde trend zien als het CPI.

Voor subsidies wordt de bovenstaande prijsindex gecombineerd met een loonindex, deze is gebaseerd op CAO afspraken en loonontwikkelingen.

Resulterende huurindex

Bij de DCF-methode ligt het voor de hand om de kostprijs huur te berekenen op basis van een jaarlijkse verhoging conform de verwachte CPI-index. Bij de kapitaallastenmethode is dit anders. Immers, in tegenstelling tot de exploitatiekosten, worden de kapitaallasten niet geïndexeerd. Dit betekent dat voor de indexatie van de huur een percentage gekozen moet worden tussen de 0%, corresponderend met de annuïtaire afschrijving, en de indexatie voor de exploitatiekosten. Bijvoorbeeld:

- Stel de kapitaallasten bedragen op basis van annuïtaire afschrijving jaarlijks 100 (index 0%)
- Stel de exploitatielasten bedragen jaarlijks 200 (index 2%)
- De resulterende huurindex bedraagt dan 1,33%

Dit deel bevat vier rekenvoorbeelden aan de hand waarvan eerder behandelde methodiek en parameters worden geïllustreerd. De volgende voorbeelden zijn gekozen.

DCF WOZ, looptijd 10 jaar

(resulterende aanvangshuur: €110/m² VVO)

In het spectrum van vastgoedgerichte benadering versus begrotingsbenadering bevindt deze zich ver aan de kant van de vastgoedgerichte benadering. Volgens de menukaart kiezen we als aanvangswaarde de WOZ-waarde met de DCF-methode als rekenmethodiek. Hier koppelen we uit de te kiezen parameters een looptijd aan van 10 jaar, een in de markt gebruikelijke beschouwingsperiode. Hiervoor kunnen ook andere looptijden gekozen worden. De kasstromen blijven dan in principe gelijk; de restwaarde varieert. Bij aanpassing van de looptijd in dit voorbeeld is het belangrijk om de onderhoudskosten in lijn te laten blijven met de benodigde instandhouding van het object gedurende de looptijd om de ingeschatte restwaarde ook daadwerkelijk te kunnen realiseren.

DCF WOZ, looptijd 30 jaar

(resulterende aanvangshuur: €99/m² VVO)

In het spectrum van vastgoedgerichte benadering versus begrotingsbenadering bevindt deze zich aan de kant van de vastgoedgerichte benadering. Volgens de menukaart kiezen we als aanvangswaarde de WOZ-waarde met de DCF-methode als rekenmethodiek. Hier koppelen we uit de te kiezen parameters een looptijd aan van 30 jaar, als inschatting van de restant technische levensduur. Deze variant ontstaat wanneer men kiest voor de WOZ-waarde als aanvangsinvestering en er van uit gaat dat dit (maatschappelijke) vastgoed als uitgangspunt altijd in eigendom blijft van de gemeente. Dan moet een bij de aanvangswaarde (WOZ-waarde) passende looptijd gevonden worden. Dat is de restant technische levensduur. In dit geval is de inschatting hiervan 30 jaar.

DCF Boekwaarde, looptijd 25 jaar

(resulterende aanvangshuur: €94/m² VVO)

In het spectrum van vastgoedgerichte benadering versus begrotingsbenadering is dit een tussenvorm die neigt naar de begrotingsbenadering. Volgens de menukaart kiezen we als aanvangswaarde de Boekwaarde met de DCF-methode als rekenmethodiek. Hier koppelen we uit de te kiezen parameters een looptijd aan van 25 jaar, gelijk aan de resterende boekhoudkundige afschrijftermijn van het object. Deze variant ontstaat wanneer een gemeente lineair afschrijft en/of afschrijft volgens de componentenmethode én dicht bij de boekhoudkundige kosten voor de gemeente wil blijven, maar juist een marktconforme indexatie op de huurprijs wil realiseren.

Kapitaallasten Boekwaarde, looptijd 25 jaar

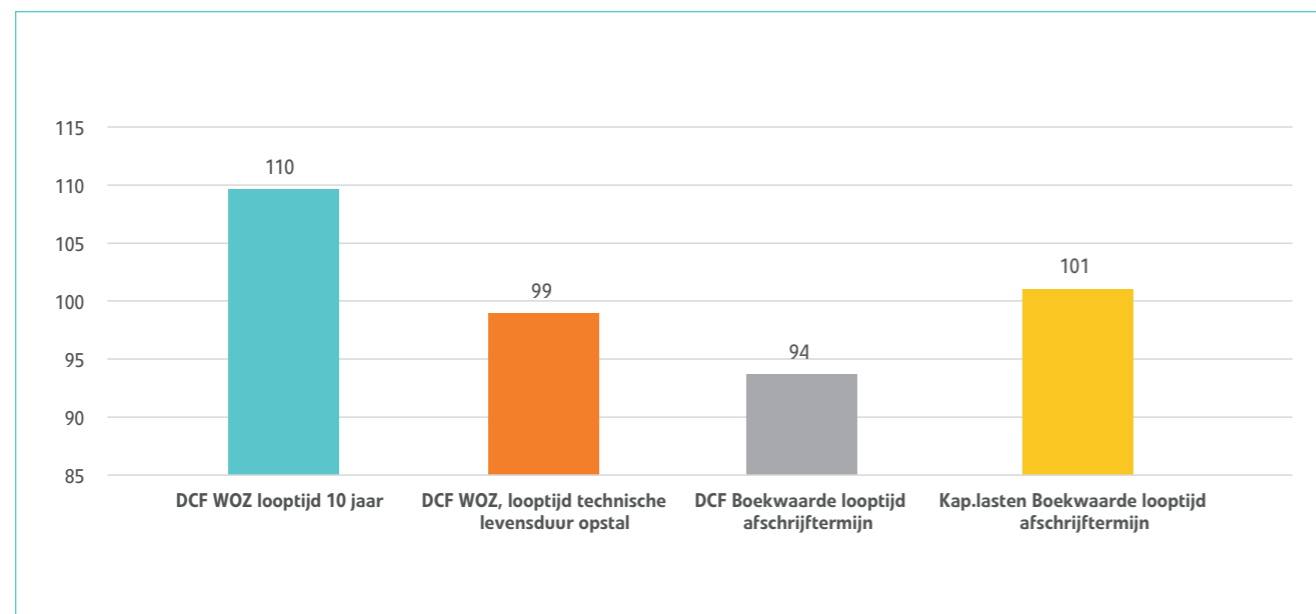
(resulterende aanvangshuur: € 101/m² VVO)

In het spectrum van vastgoedgerichte benadering versus begrotingsbenadering bevindt deze zich ver aan de kant van de begrotingsbenadering. Volgens de menukaart kiezen we als aanvangswaarde de Boekwaarde met de kapitaallastenmethode als rekenmethodiek. Hier koppelen we uit de te kiezen parameters een looptijd aan van 25 jaar, gelijk aan de resterende boekhoudkundige afschrijftermijn van het object. Deze variant ontstaat wanneer men voor de huurprijs de boekhoudkundige jaarlijkse kosten voor de gemeente als huurprijs in rekening wilt brengen én wanneer de gemeente annuïtair afschrijft. De indexatie vindt alleen plaats over de exploitatiekosten; niet over de kapitaallasten.

Invoergegevens en resultaten berekeningen

Algemeen		Objectgegevens	
Jaar	2015	m ² BVO	1.200
BTW	21%	m ² VVO	1.000
Rente	4,00%	m ² Oppervlakte perceel	1.500
Index kosten	2,25%	Bouwjaar	2000
Index opbrengsten	2,00%	WOZ-waarde	€ 1.500.000
verouderingsfactor	0,50%	Boekwaarde (incl. grond)	€ 1.200.000
Risico-opslag	0,00%	Boekwaarde grond	€ 300.000
Kosten Koper	8,00%		
Gegevens huurder		Exploitatielasten	
m ² VVO Huurder 1	600	Onderhoudskosten (MJOP 50 jaar)	€ 24.000
m ² VVO Huurder 2	400	Beheerkosten (€ 1,50 per m ² BVO)	€ 1.800
BTW Huurder 1	BTW-belast	Vaste lasten (OZB e.d.)	€ 3.600
BTW Huurder 2	BTW vrijgesteld		

Tabel: Algemene invoergegevens van alle rekenvoorbeelden



Figuur: Resulterende kostprijsdekkende huur

Specifieke invoer								
Aanvangswaarde	€ 1.500.000	(incl 60% rest-BTW)						
Looptijd	10	jaar						
Exit yield	10,00%							
Ingeschatte contractuur jaar 15	€ 130	€/m ² VVO (inschatting)						
Restwaarde	€ 1.203.704	(verminderd met kosten koper)						
Kasstroom	jaar 0	jaar 1	jaar 2	...	jaar 9	jaar 10		
Aanvangswaarde	€ -1.500.000							
Onderhoud	€ -24.000	€ -24.540	...	€ -28.676	€ -29.321			
Beheerkosten	€ -1.800	€ -1.836	...	€ -2.109	€ -2.151			
Vaste lasten	€ -3.600	€ -3.681	...	€ -4.301	€ -4.398			
BTW-schade onderhoud	€ -2.016	€ -2.061	...	€ -2.409	€ -2.463			
Restwaarde	€ -	€ -		€ -	€ 1.203.704			
Saldo cashflow	€ -1.500.000	€ -31.416	€ -32.118	...	€ -37.495	€ 1.165.370		
NCW cashflow	€ -966.851							
NCW huuropbrengsten	€ 966.851							
Aanvangshuur per m ² VVO (met 'doelzoeken')	€ 110							
Huur	€ 109.564	€ 111.755	...	€ 128.371	€ 130.939			

Tabel: DCF WOZ - looptijd 10 jaar

Specifieke invoer								
Aanvangswaarde	€ 1.500.000	(incl 60% rest-BTW)						
Looptijd	30	jaar						
Grondwaarde	€ 214	€/m ² grond, cf grondprijsbrief						
Restwaarde	€ 321.000	grond, in berekening nog te indexeren						
Sloopkosten	€ 20	€/m ² BVO						
Kasstroom	jaar 0	jaar 1	jaar 2	...	jaar 29	jaar 30		
Aanvangswaarde	€ -1.500.000							
Onderhoud	€ -24.000	€ -24.540	...	€ -44.749	€ -45.756			
Beheerkosten	€ -1.800	€ -1.836	...	€ -3.134	€ -3.197			
Vaste lasten	€ -3.600	€ -3.681	...	€ -6.712	€ -6.863			
BTW-schade onderhoud	€ -2.016	€ -2.061	...	€ -3.759	€ -3.843			
Restwaarde (geïndexeerde grondwaarde minus geïndexeerde sloopkosten)					€ 534.662			
Saldo cashflow	€ -1.500.000	€ -31.416	€ -32.118	...	€ -58.354	€ 475.002		
NCW cashflow	€ -2.050.078							
NCW huuropbrengsten	€ 2.050.078							
Aanvangshuur per m ² VVO (met 'doelzoeken')	€ 99							
Huur	€ 98.928	€ 100.412	...	€ 150.096	€ 152.347			

Tabel: DCF WOZ - looptijd technische levensduur opstal

Rekenmethodieken 7 gemeenten

aantal gemeenten

Specifieke invoer							
Aanvangswaarde	€ 1.200.000 (incl 60% rest-BTW)						
Looptijd	25 jaar						
Restwaarde	€ 300.000 Boekwaarde grond zonder index						
Kasstromen	jaar 0	jaar 1	jaar 2	...	jaar 24	jaar 25	
Aanvangswaarde	€ -1.200.000						
Onderhoud	€ -24.000	€ -24.540	...	€ -40.038	€ -40.938		
Beheerkosten	€ -1.800	€ -1.836	...	€ -2.838	€ -2.895		
Vaste lasten	€ -3.600	€ -3.681	...	€ -6.006	€ -6.141		
BTW-schade onderhoud	€ -2.016	€ -2.061	...	€ -3.363	€ -3.439		
Restwaarde							€ 300.000
Saldo cashflow	€ -1.200.000	€ -31.416	€ -32.118	...	€ -52.245	€ 246.587	
NCW cashflow	€ -1.707.190						
NCW huuropbrengsten	€ 1.707.190						
Aanvangshuur per m2 VVO (met 'doelzoeken')	€ 94						
Huur	€ 93.652	€ 95.057	...	€ 131.898	€ 133.876		

Tabel: DCF Boekwaarde - looptijd afschrijfstermijn

Specifieke invoer							
Aanvangswaarde	€ 1.200.000 (incl 60% rest-BTW)						
Looptijd	25 jaar						
Restwaarde	€ 300.000 Boekwaarde grond zonder index						
Kosten	jaar 0	jaar 1	jaar 2	...	jaar 24	jaar 25	
Annuïteit (kapitaalslasten)	€ -69.611	€ -69.611	...	€ -69.611	€ -69.611		
Onderhoud	€ -24.000	€ -24.540	...	€ -40.038	€ -40.938		
Beheerlasten	€ -1.800	€ -1.836	...	€ -2.838	€ -2.895		
Vaste lasten	€ -3.600	€ -3.681	...	€ -6.006	€ -6.141		
BTW-schade onderhoud	€ -2.016	€ -2.061	...	€ -3.363	€ -3.439		
Huur	€ 101.027	€ 101.729	...	€ 121.856	€ 123.024		
Aanvangshuur KPDH per m2 VVO	€ 101						

Tabel: Kap. lasten boekwaarde - looptijd afschrijfstermijn

Methodiek	aantal gemeenten
Kapitaallasten	1
DCF	4
Mix	1
Geen eenduidige methodiek	1
Aanvangswaarde	
Bestaand vastgoed --> WOZ-waarde of marktwaarde	3
Bestaand vastgoed --> Boekwaarde	4
Afschrijvingsmethodiek	
Lineair	3
Annuïtair	3
Beiden	1
Disconteringsvoet	
Rekenrente gemeenten 4%	6
Rekenrente gemeenten 5,25%	1
Looptijd nieuwe objecten	
40 jaar (bepaalde categoriën langer)	7
Looptijd bestaande objecten	
Boekhoudkundige afschrijfstermijn	4
Vershil tussen jong en oud	1
Hetzelfde als nieuw - boekhoudkundig 40 jaar	2
Restwaarde	
Incourant: grond minus sloopkosten, courant: marktwaarde	1
Maatwerk, afhankelijk van looptijd, soort vastgoed en locatie	1
Boekwaarde grond	4
Boekwaarde grond + nog niet afgeschreven deel opstal	1
Groot onderhoud	
In MJOP	5
Dotatie in egaliseringsreserve in onderhoudsvoorziening	1
% van investering	1
Levensduurverlengende investeringen	
Maatwerk	5
Verlengen afschrijfperiode	2
Leegstand	
Geen opslag voor leegstand	5
Opslag tussen 0% en 5%, aflopend naarmate leeftijd gebouw toeneemt	2
Risico's inrekenen	
Post onvoorzien, voor rekening van huurder	3
Niet meegenomen in berekening, voor rekening van Vastgoed	4
Indexatie	
Index kosten 0%; index opbrengsten CPI	1
Ligt niet vast, vaak: Index kosten 2,5%; index opbrengsten 2%.	1
Index kosten BDB; index opbrengsten CPI	2
Index kosten 2%; index opbrengsten 2%	2
Index kosten 1,5%; index opbrengsten 1,5%	1

Definities Menukaart kostprijsdekkende huur



Zie voor meer definities en toelichting de website van Bouwstenen voor Sociaal.

www.bouwstenen.nl

Aanvangswaarde	De waarde die in de huurprijsberekening wordt gehanteerd als fictieve aanvangsinvestering die in de beschouwingsperiode moet worden terugverdiend.
Beheerkosten	Dit betreffen alle kosten van de gemeentelijke organisatie die nodig zijn om de verhuur van het vastgoed mogelijk te maken.
Beschouwingsperiode	De beschouwingsperiode is een ander woord voor de looptijd.
Boekwaarde	De boekwaarde is de waarde waartegen activa, in dit geval vastgoedobjecten, op de balans zijn opgenomen.
Cascadestelsel	Bij deze vorm van belastingheffing wordt er bij iedere transactie in het productieproces belasting geheven.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken, om de contante waarde te bepalen.
Gecorrigeerde vervangingswaarde	De gecorrigeerde vervangingswaarde geeft zo goed mogelijk de waarde van een onroerende zaak weer voor de huidige eigenaar/gebruiker. Niet voor alle soorten onroerende zaken vinden transacties op de markt plaats. Het bepalen van een waarde in het economische verkeer is in dat geval moeilijk of onmogelijk. In de Wet WOZ is bepaald dat voor niet-woningen de waarde wordt vastgesteld op de gecorrigeerde vervangingswaarde als deze hoger is dan de waarde in het economische verkeer.
Indexatie	De jaarlijkse stijging van kosten en opbrengsten om deze waarde vast te houden.
Looptijd	De looptijd van de huurberekening. Hiermee wordt dus niet de lengte van het huurcontract bedoeld. Deze kunnen bij toeval wel gelijk zijn aan elkaar.
Marktwaarde	De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. ¹
Onderhoudskosten	Dit zijn de kosten die een gemeente kwijt is aan onderhoud van een gebouw.
Rekenrente	De rekenrente betreft de rente die door afdeling Treasury wordt gerekend over alle activa van de gemeente. Het betreft vaak het gemiddelde van alle uitstaande leningen van een gemeente, eventueel verhoogd met een risico-opslag.
Rente	Rente is de vergoeding die wordt ontvangen voor het uitlenen van geld en die betaald wordt door degene die het geld leent.
Restwaarde	De waarde die in de huurprijsberekening wordt opgenomen als waarde van het onroerend goed aan het einde van de looptijd.
Vaste lasten	De lasten die de eigenaar van vastgoed heeft voor de verzekeringspremie, Onroerende Zaak Belasting (OZB), waterschapslasten en rioolheffing.
WOZ-waarde	De WOZ-waarde is een grondslag voor belastingheffing door drie overheden (gemeente, Belastingdienst en waterschap) in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken. Deze wordt in principe vastgesteld op de waarde in het economisch verkeer (marktwaarde), tenzij de gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW) hoger is (GVW alleen bij niet-woningen).

¹ Marktwaarde als waarderingsgrondslag, 2010, Prof. dr. T.M. Berkhout MRE MRICS
Prof. dr. A.C. Hordijk MRICS





Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

vereniging van
woningcorporaties



ISBN 978-94-91934-06-3



9 789491 934063 >