

Kostprijsdekkende huur

Actualiteitencollege

24 September 2020

Programma

14.30 uur Introductie door Ingrid de Moel

14.40 uur De huursystematiek nader uitgelegd door Henk
 Philippens

14.55 uur Kostprijsdekkende huur in de praktijk - door Annemiek
 Schuitemaker

15.15 uur Gesprek met alle deelnemers

16.00 uur Afsluiting

Waarom deze bijeenkomst

- Steeds meer gemeente hanteren een kostprijsdekkende huur
- De systematiek verschilt per gemeente en is afhankelijk van bijvoorbeeld de begrotingssystematiek of de interne organisatie en verrekeningswijze.
- Hierbij zijn soms keuzes gemaakt die in de praktijk knellen of die een huurbedrag opleveren die in samenleving tot discussie leidt.

Deelnemers

Gemeenten:

- Almere
- Alphen a/d Rijn
- Arnhem
- Assen
- Best
- De Fryske Marren
- Den Haag
- Edam-Volendam
- Ede
- Emmen
- Groningen
- Heemskerk
- Hollands Kroon
- Noordenveld
- Oisterwijk
- Oss
- Overbetuwe
- Schiedam
- Terneuzen
- Twenterand
- Utrecht
- Weert

School:

- Stichting Carmel College

Overig:

- Metafoor
- Spectrum

Met wie

- Ingrid de Moel (Bouwstenen)
- Henk Philippens (Almere): mede auteur van de Bouwstenen-publicatie 'Wat kost dat? Menukaart voor een kostprijsdekkende huur voor gemeentelijk vastgoed
- Annemiek Schuitemaker (Ede): heeft recent de invoering van de kostprijsdekkende huur in Ede begeleid
- Annemieke Lübbert (Utrecht): doet voor Utrecht en Bouwstenen onderzoek naar (de knelpunten rond) de kostprijsdekkende huur.

Kostprijsdekkende huur – de theorie

Henk Philippens
Gemeente Almere

Waarom?



Menukaart

Twitter mee:
#bouwstenen

Huurprijsbeleid



Aanvangswaarde



Rekenmethodiek



DCF methode



Parameters huurberekening

aanvangswaarde

niet compensabele
btw

rente of
disconteringsvoet

looptijd

indexatie van kosten
en opbrengsten

exploitatiekosten
zoals ozb,
verzekeringslasten,
onderhoud en
beheerlastening

leegstandsrisico

restwaarde

Kostprijsdekkende huur in den lande

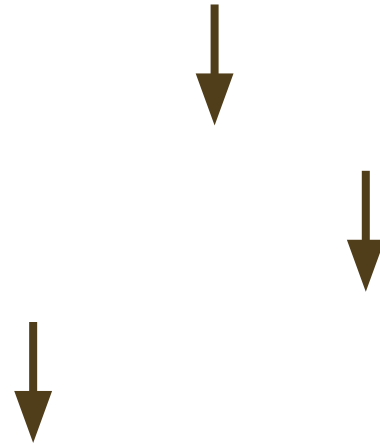
Eerste resultaten enquête 2020 (30 respondenten)

- Sturing op kostprijs per pand (> 80%), per type portefeuille (>60%) en/of voor hele portefeuille (>60%)
- Kostprijsberekening volgens 1 methode (>30%)
- Sturing op inkomsten per pand (>70%)

Kostprijsdekkende huur – de praktijk in Ede

Annemiek Schuitemaker
Gemeente Ede

Toegepaste methodiek in Ede



Parameters huurberekening

aanvangswaarde

niet compensabele
btw

rente of
disconteringsvoet

looptijd

indexatie van kosten
en opbrengsten

exploitatiekosten zoals
ozb,
verzekeringslasten,
onderhoud en
beheerlastening

leegstandsrisico

restwaarde

Aanvangswaarde, restwaarde & kapitaallast

- Boekwaarde op moment van sluiten contract
- Aangevuld met eventuele voorgenomen investering
- Grondwaarde apart in de boeken
- Grondwaarde = restwaarde
- Afschrijving o.b.v. annuïteiten
- Kapitaallasten in reserve \neq berekening huur

Rente & inflatie

- Interne rekenrente wordt toegepast
- Bij aanpassing interne rekenrente \neq openbreken contract
- Jaarlijks inflatiecijfer van 1,5%

BTW

- Afhankelijk van huurder
- Rekenmodel ingericht met en zonder BTW

Exploitatielasten

- Verzekering
- OZB
- Onderhoud wisselt per type portefeuille
- Beheer
- Leegstand
- Jaarlijkse update voor nieuwe huren

Looptijd

- Afhankelijk van contractduur en toekomst gebouw
- Tijdelijke contracten = korte looptijd
- Lange contracten = 15 jaar beschouwingsperiode
 - Aanpassing op eerdere beleid

Nieuwe egalisereserve KPD-huur

- Jaarlijks verwerking resultaat op gebouwniveau
- Dekking van de 'badkuip'
- Ondergrens en bovengrens vastgelegd in vastgoedbeleid
- Vrijval algemene middelen indien bovengrens is bereikt

Meer dan 1 huurder in een pand

- KPD-huurberekening voor hele pand
- Afhankelijk van type huurder toepassing KPD-huur of commerciële huur o.b.v. m²
- Als commerciële huur < KPD-huur, dan KPD-huur
- Servicekostencomponent voor energie, huurdersonderhoud, enz.

Wanneer huurprijsberekening?

- Bij nieuwe huurder
- Als een huurder aangewezen wordt als beleidsondersteunend
- Bij voorgenomen investering
- Bij grote investering ondertekening huurovereenkomst voor aanvang bouw of verbouw
- Indien nodig na oplevering aanpassing huurprijs
- Bij recente invoer KPD-huur en investering allonge

Verhuur aan interne afdeling gemeente

- Toepassing KPD-huur
- Interne huurovereenkomst
- Interne doorbelasting in begroting
- Kosten voor interne afdeling, inkomsten voor vastgoed
- Indien ook servicelasten betaald worden:
 - Voorschot zonder af te rekenen
 - Bijstelling indien nodig

Commerciële huur vs. KPD-huur

- Cultuursector lastige categorie
 - In Ede nu toepassing commerciële huur voor theater
- Beleid bepaald mogelijkheid toepassing KPD-huur
- Subsidie is aanvullende mogelijkheid

Invoer KPD-huur: tips & trics

- Invoer in delen ☐ per portefeuille
- Medewerking van beleid is essentieel
- Veel gesprekken nodig en lange doorlooptijd
- Bestaande contracten worden opengebrouken
- Laaghangend fruit
- Einde looptijd contracten zijn natuurlijke momenten
- Hogere huur compenseren met subsidie = budgetneutraal voor gemeente

Rollen beleid en vastgoed

Hoofdpijndossiers

- Huurders zonder subsidie waarbij huur fors wordt verhoogd
 - mogelijkheden tot subsidie onderzoeken i.s.m. beleid
 - communicatie in samenwerking met beleid
 - combineren met duurzaamheidsmaatregelen of renovatie
 - verkoop aan huurder
 - uiterste geval opzeggen overeenkomst

Voorbeeld huurverhoging Ede

- Huurder huurt nu voor 1 euro
- Kostprijsdekkende huur bedraagt echter 10.000 euro
- Eigenlijk ontvangt deze huurder nu een verkapte subsidie door de lage huur
- Aanpak Ede:
 - Onderzoek naar huisvestingsnoodzaak
 - Mogelijkheden subsidie i.s.m. beleid
 - Nieuwe huur (tijdelijk) compenseren met subsidie
 - Nadeel voor beleid verantwoord met voordeel vastgoed = budgetneutrale oplossing voor gemeente

In gesprek met

Gemeenten:

- Almere
- Alphen a/d Rijn
- Arnhem
- Assen
- Best
- De Fryske Marren
- Den Haag
- Edam-Volendam
- Ede
- Emmen
- Groningen
- Heemskerk
- Hollands Kroon
- Noordenveld
- Oisterwijk
- Oss
- Overbetuwe
- Schiedam
- Terneuzen
- Twenterand
- Utrecht
- Weert

School:

- Stichting Carmel College

Overig:

- Metafoor
- Spectrum

Bedankt en tot ziens op de
Maatschappelijke Vastgoeddag
3 december 2020