

BOUWSTENEN VOOR SOCIAAL

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



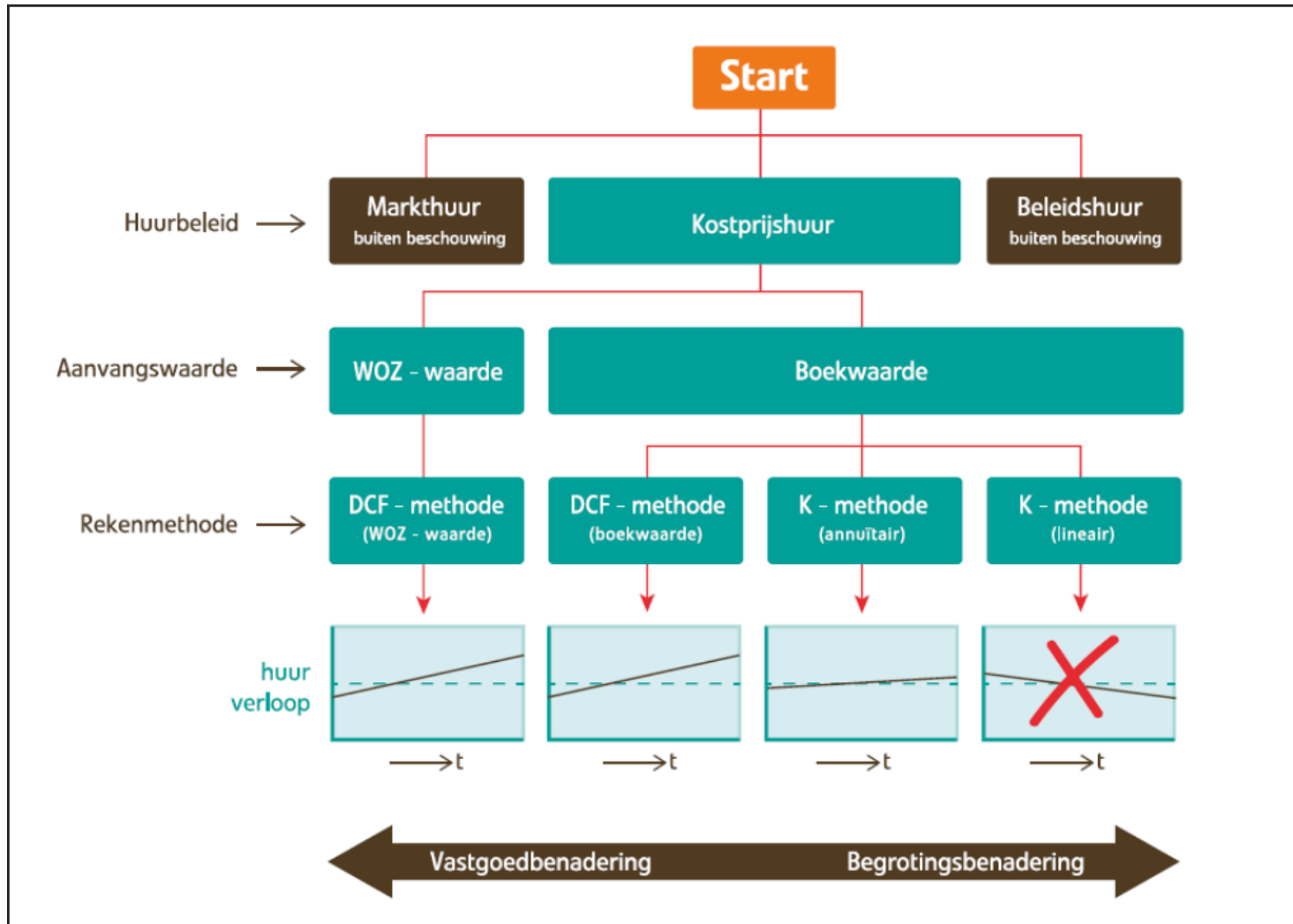
Twitter mee:
#bouwstenen



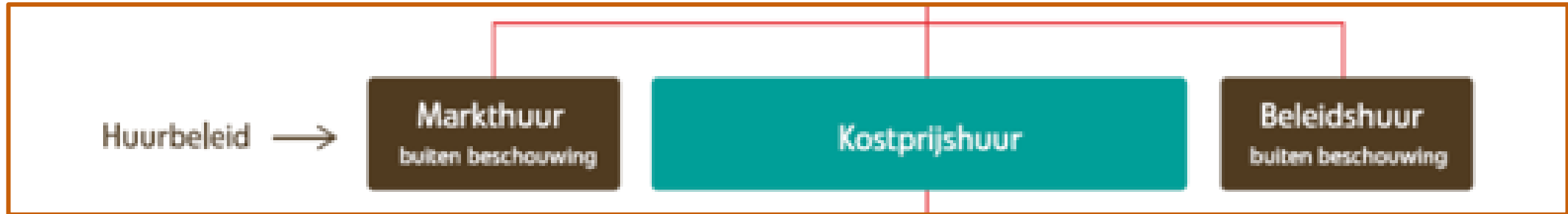
Waarom?



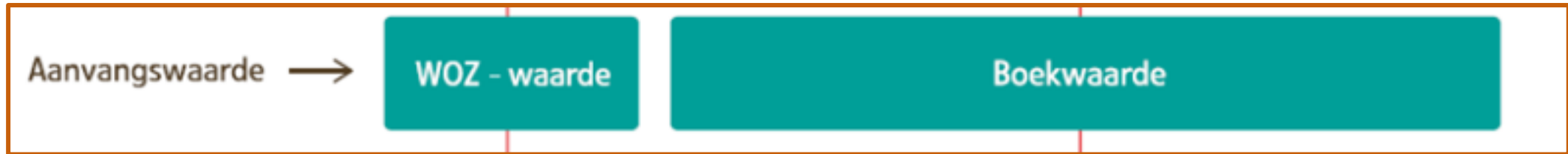
Menukaart



Huurprijsbeleid

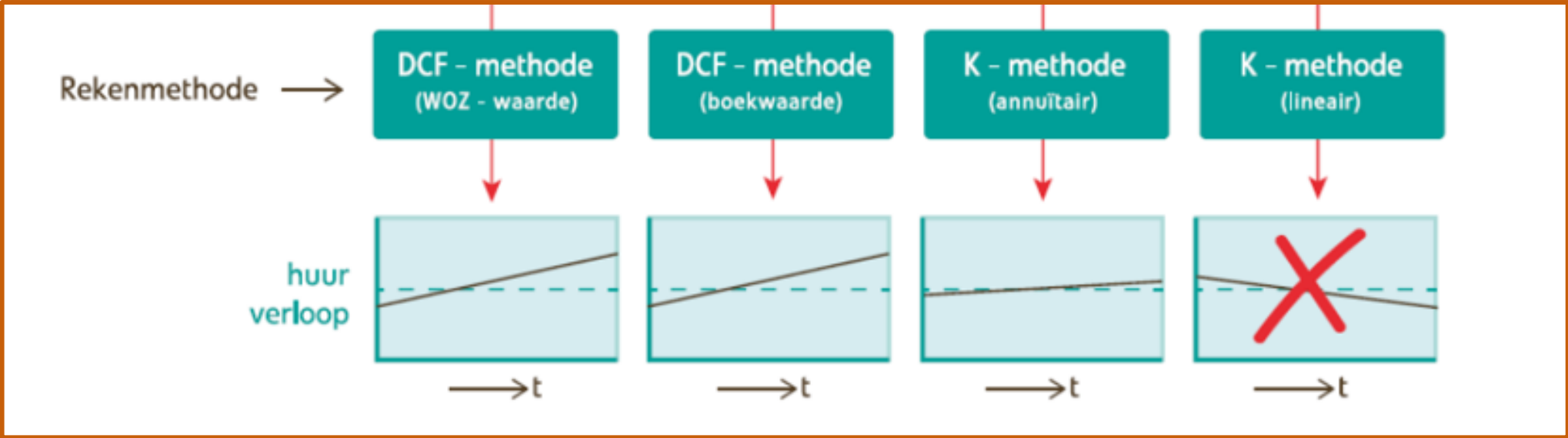


Aanvangswaarde

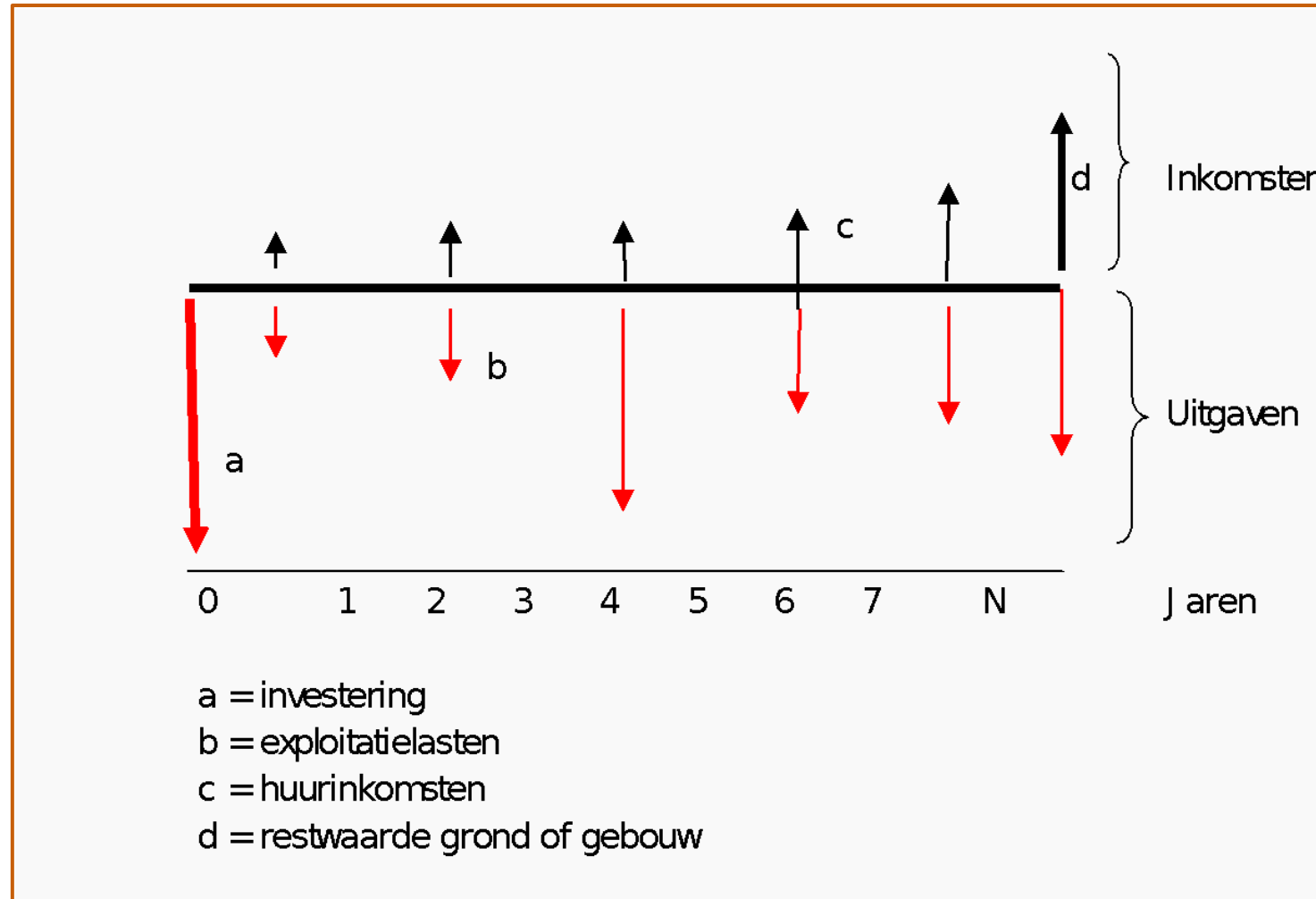




Rekenmethodiek



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

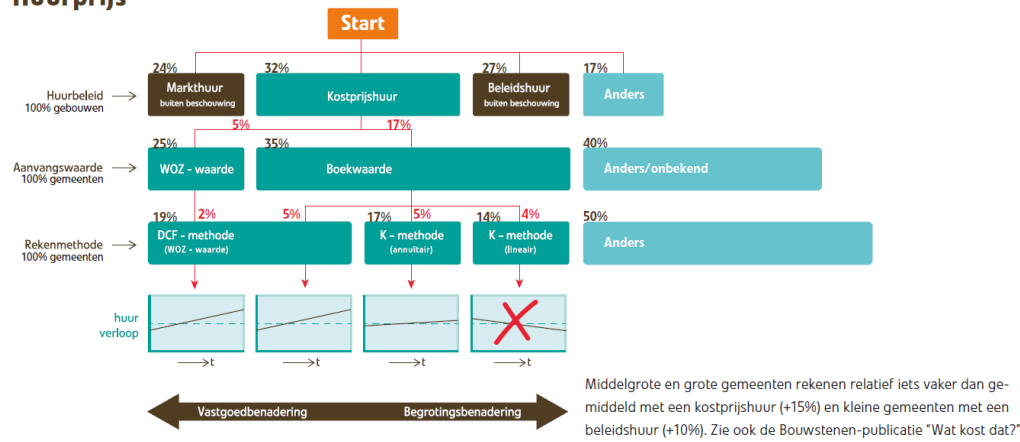


Kostprijsdekkende huur in den lande

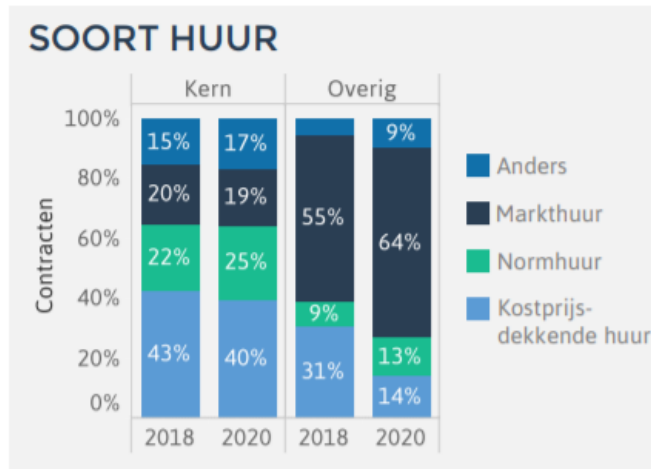
Eerste resultaten enquête 2020 (30 respondenten)

- 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%)

Huurprijs



Huursystematiek 100 gemeenten
Bouwstenen 2018



Huursystematiek 21 grote gemeenten
TIAS/Republiq 2020

Twitter mee:
#bouwstenen

Kostprijsdekkende huur – de praktijk in Ede

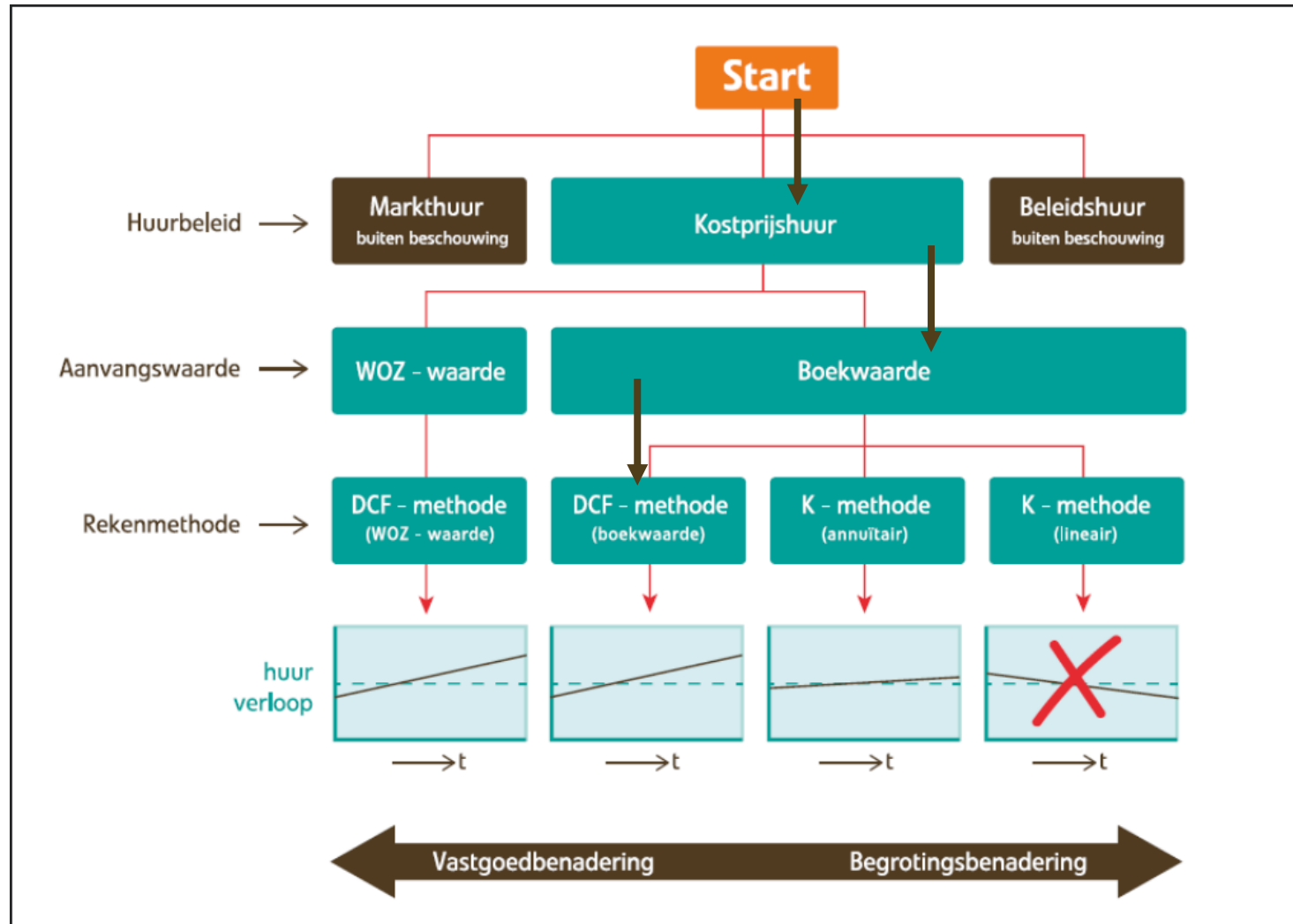
Annemiek Schuitemaker
Gemeente Ede



Twitter mee:
#bouwstenen



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

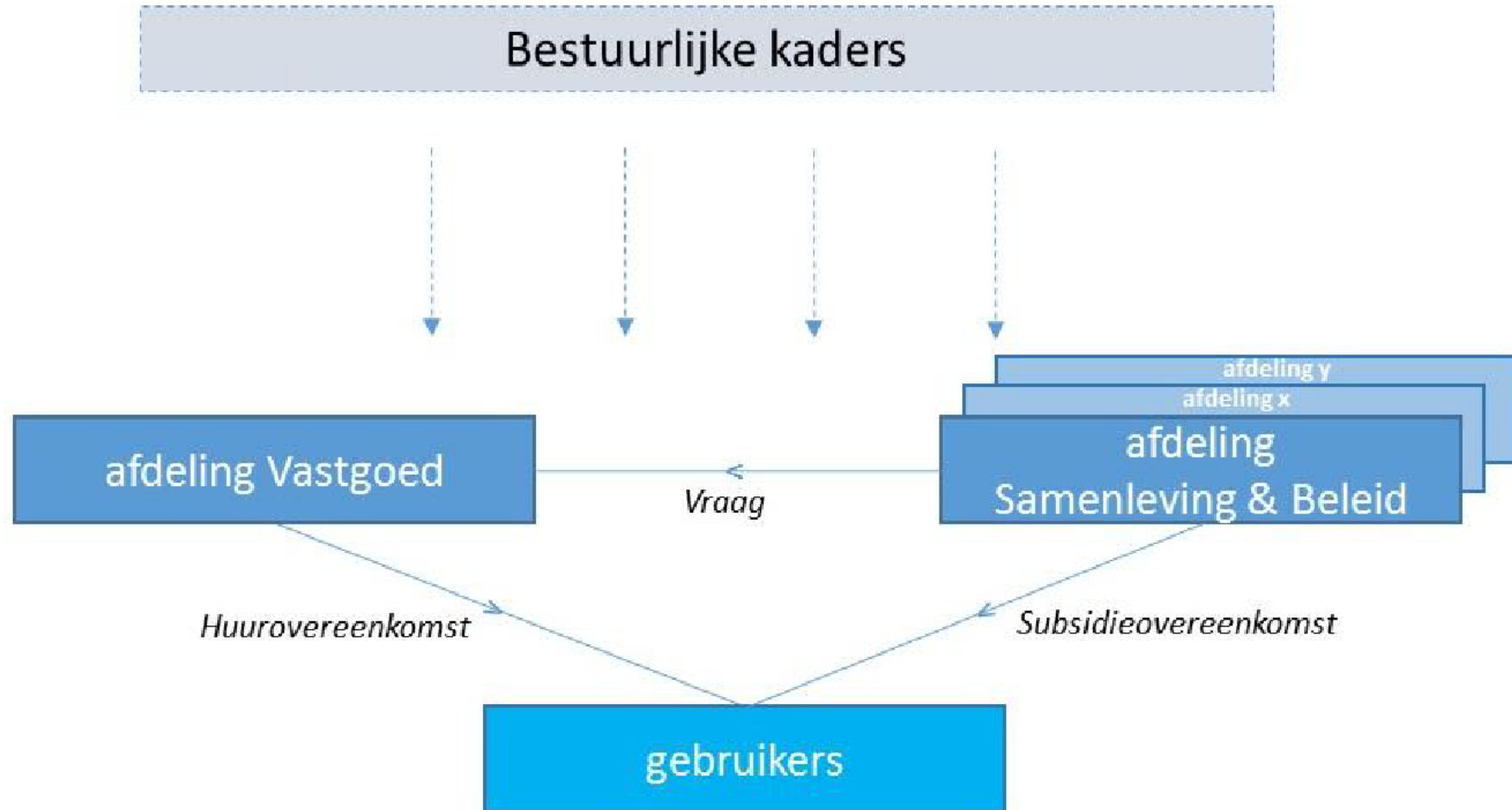




Invoer KPD-huur: tips & trics

- Invoer in delen → per portefeuille
- Medewerking van beleid is essentieel
- Veel gesprekken nodig en lange doorlooptijd
- Bestaande contracten worden opengebroken
- 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



BOUWSTENEN **VOOR SOCIAAL**

Bedankt en tot ziens op de
Maatschappelijke Vastgoeddag
3 december 2020

