



Welkom bij de sessie over:

10 jaar kostprijsdekkende huur



**MAATSCHAPPELIJK
VASTGOEDDAG 2025**

Doelen van vandaag

Samen in gesprek

- Hoe wordt de KPDH toegepast in de praktijk?
- Wat zijn de ervaringen met de KPDH?
- Waar liggen de uitdagingen om hier goed mee om te gaan?

Agenda Bouwstenen 2026

- Met welke kennis en informatie kan Bouwstenen in 2026 ondersteunen?

Wie zijn wij?



Nick Bergman
Gemeente Amsterdam



Marije van den Berg
Democratie in Uitvoering



Berend Schoone
Fakton Consultancy

Wie zijn jullie?



Waar gaan we het over hebben?

1. 10 jaar kostprijsdekkende huur

2. Uitdagingen in de praktijk

3. Casus: KPDH in de gemeente Amsterdam

4. Agenda 2026: Samen verder in gesprek

1. 10 jaar kostprijsdekkende
huur



MAATSCHAPPELIJK
VASTGOEDDAG 2025

Wet Markt en Overheid

- Een **gelijk speelveld** creëren tussen overheden en private ondernemingen wanneer de overheid economische activiteiten verricht.
- Stimuleren van **efficiënte inzet van publieke middelen** en behoud van gezonde marktwerking en innovatie.
- Hoofdstuk 4b Mededingingswet: gemeenten moeten hun objecten **minimaal kostprijsdekkend** aanbieden.
- Subsidie **niet indirect in de huurprijs**, maar expliciet middels subsidiebesluit. Dat resulteert ook in een expliciet (bestuurlijk) gesprek.



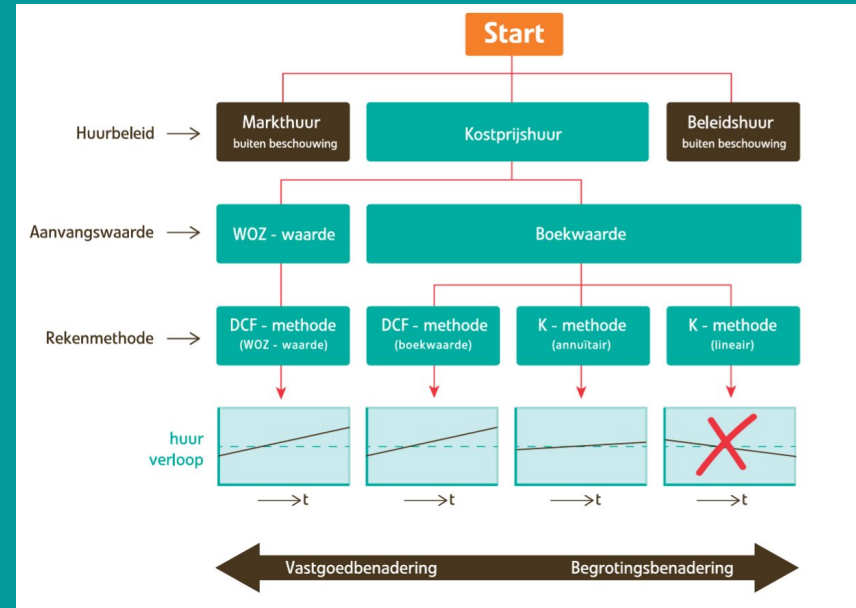
10 jaar kostprijsdekkende huur

- December 2015: Wat kost dat? Menukaart voor een kostprijsdekkende huur van gemeentelijk vastgoed.
- Verdieping in de verschillende methodieken achter de KPDH berekening.
- Nog altijd handig en actueel!



Menukaart KPDH

- Op hoofdlijnen: **DCF-methode** of **kapitaallasten -methode**.
- **DCF** sluit aan op het vastgoed, **K-methode** op de gemeentelijke boekhouding.
- Iedere variant heeft voor en nadelen. **Er is geen goed of fout.**
- Wel belangrijk om **bewuste keuzes** in te maken.
- Verschillende toepassing in de praktijk gaan gepaard met eigen uitdagingen.



KPDH in de praktijk

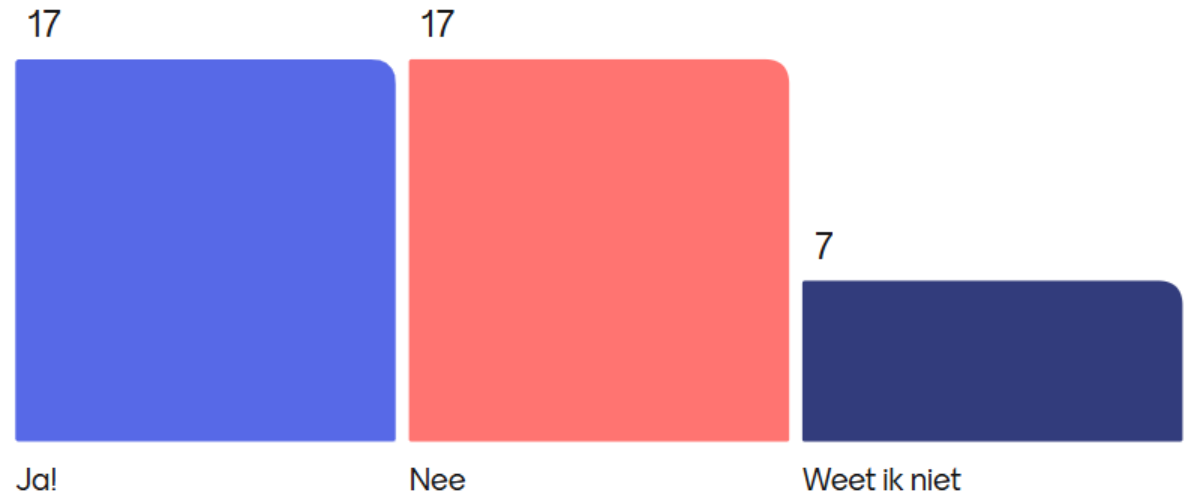
- Duidelijke **scheiding tussen huur** (kosten voor exploitant) en **subsidie** (opbrengsten voor exploitant) draagt bij aan transparantie en eenduidigheid.
- Niet altijd eenvoudig toe te passen. Vastgoed en huurprijsmethodiek raken het **inhoudelijk beleid** , de **bedrijfsvoering** en de **financiële huishouding** van de gemeente.
- **Maatschappelijke en politieke overwegingen** spelen daarbij een grote rol.



Join at menti.com | use code 6992 6359



Passen jullie de menukaart KPDH toe?

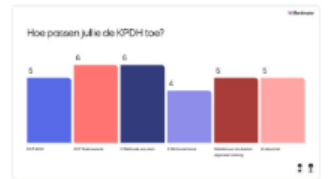
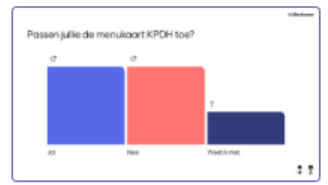


Menti

Bouwstenen voor Socia...



Choose a slide to present



2. Uitdagingen in de praktijk: Wat maakt het ingewikkeld?



Makkelijker gezegd dan gedaan

Wethouder Jan Martin
van Rees

Over het belang van
vastgoedsturing en
uitdagingen in de praktijk.



Makkelijker gezegd dan gedaan

- Belangrijk om **grip op de vastgoedportefeuille** en het beheer daarvan te hebben.
- Diverse financieringssystemen in de gemeente in combinatie met verschillende subsidiestromen en huurstromen maakt **complex om overzicht** te houden.
- Gebouwen faciliteren beleidsdoelstellingen. **Hoofddoel is het gebruik van de gebouwen**.



Join at menti.com | use code 6992 6359



Tegen welke uitdagingen lopen jullie aan in de praktijk?

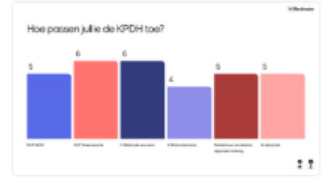


Menti

Bouwstenen voor Socia...



Choose a slide to present



Bouwstenen moet zich in 2026 richten op

Multifunctioneel gebruik	Rekenmethode	Discussie huur	Opdrachten voor de
Rekenmethode	Rekenmethode	Discussie huur	Opdrachten voor de
Rekenmethode	Rekenmethode	Discussie huur	Opdrachten voor de



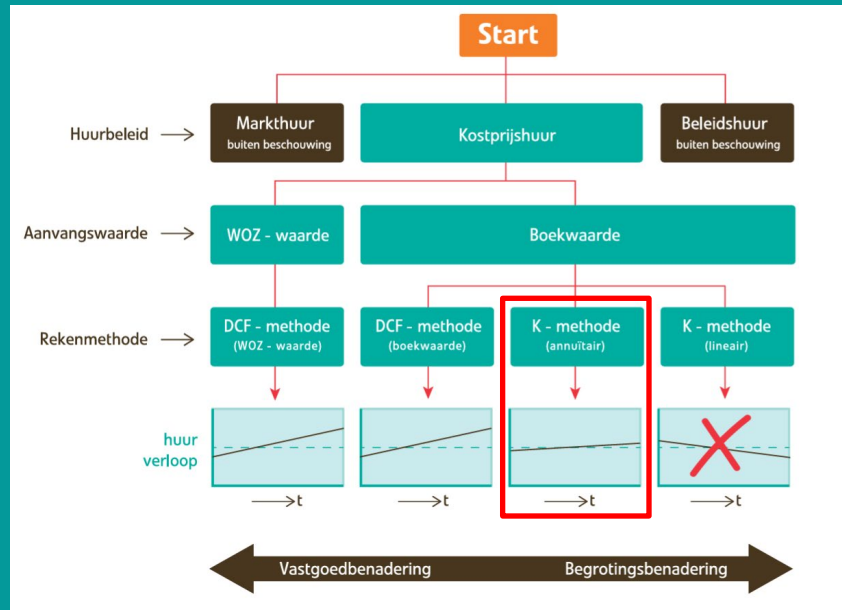
3. Casus: kostprijsdekkende huur in de gemeente Amsterdam



Amsterdamse oplossingen

Huurprijsystematiek aangepast

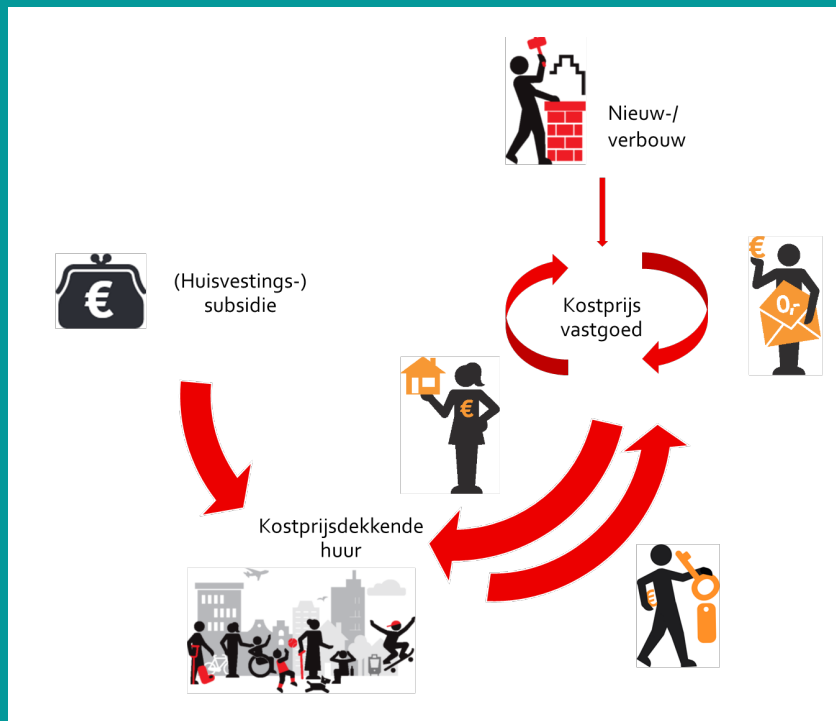
- Van lineaire naar annuïtaire afschrijving.
- 40 of 80 jaar casco+ en 20 jaar inbouwpakket, 25 jaar bij verduurzaming.
- Normkosten o.b.v. historische en actuele prijsontwikkeling over hele portefeuille.
- Onderhoudsvoorziening met tijdshorizon van 25 jaar.
- Berekening wordt gemaakt op pandniveau/verhuurbare eenheid.



Amsterdamse oplossingen

Geldstromen

- Beleid en Gemeentelijk Vastgoed gescheiden.
- Vastgoedkosten en programmakosten ook.
- Maakt vastgoedkosten inzichtelijk.
- Apart programmaonderdeel in begroting.
- Voorwaarde is structurele dekking voor realisatie en exploitatie.



Amsterdamse oplossingen

Onder de kostprijs verhuren met een algemeenbelangbesluit

1. Verhuringen onder de kostprijs tot aan de markthuur.
 - Waar marktpartijen niet bereid zijn te verhuren.
2. Verhuringen voor tijdelijk gebruik.
 - Maximaal 5 jaar en alleen aan maatschappelijk organisaties.
3. Verhuringen voor specifieke gebruiksfuncties.
 - O.a. 24-uurs opvang, atelierruimten en broedplaatsen.
4. Verhuringen voor individuele gevallen
 - O.a. Theater Carré en Nationale Opera & Ballet.

Kostprijs in rekening brengen blijft uitgangspunt.

Bij toepassing dekking vanuit beleidsafdelingen vereist.

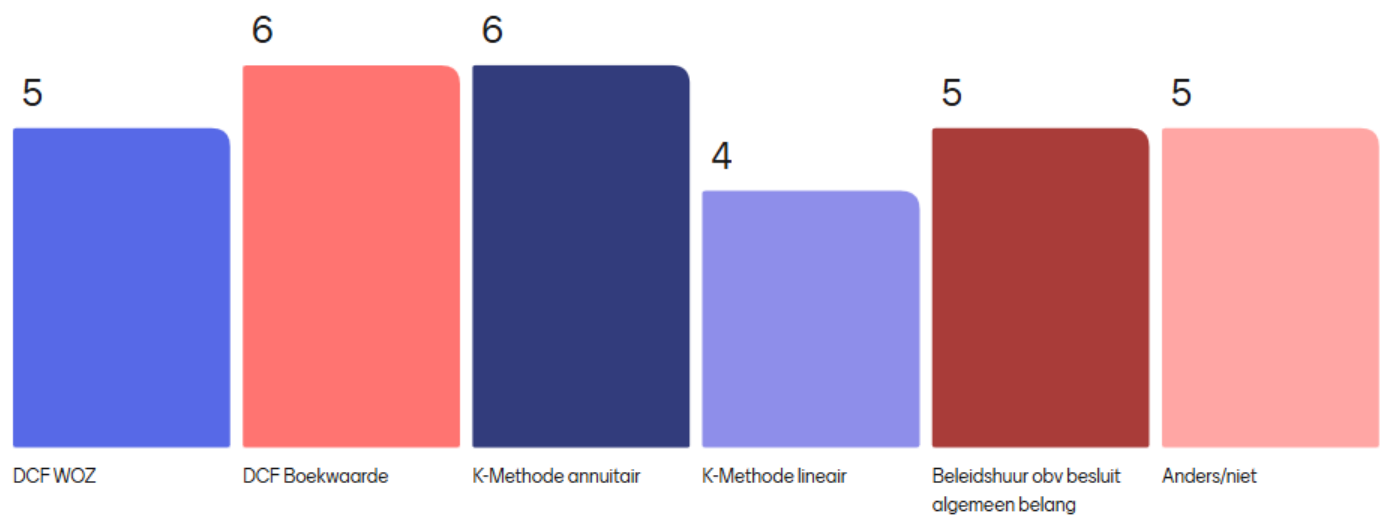
O.b.v. eerdere besluiten.



Join at menti.com | use code 6992 6359

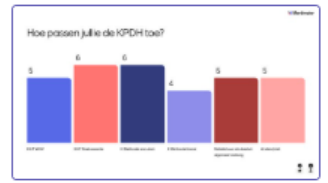


Hoe passen jullie de KPDH toe?



Menti
Bouwstenen voor Socia...

Choose a slide to present



4. Samen verder in gesprek





Join at menti.com | use code **6992 6359**



Bouwstenen moet zich in 2026 richten op:

Methoden om kpd huur te beïnvloeden

Nieuwe publicatie kostprijsdekkende huur

Omgang met hogere KPDH dan markthuur

Oplossingen voor de verduurzamingscomponent

Handreiking bij KPDH boven de markthuur: ontvecht hoe het nu echt zit en wat je ermee moet.

Investerings verduurzaming & vervangingsinvestering

Manieren om de KDPH goed te kunnen implementeren

Restwaarde bij niet circulaire gebouwen

Je mag meerdere antwoorden insturen!
👉

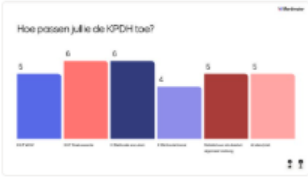
Hoe integreer je verduurzaming in kdH

Investerings opnemen in methodiek en rekenmodellen

Een betere en bedrijfsmatige kijk op vastgoed inclusief financiën bij bestuurders en raad



Choose a slide to present





QR code

Veel plezier met de rest
van het programma!

Contact Bouwstenen

 nieuws@bouwstenen.nl

Contact Sessie KPDH

 b.schoone@fakton.com

 06 – 55 01 00 02

MAATSCHAPPELIJK
VASTGOEDDAG 2025