

Notitie huurprijzen gemeentelijk vastgoed

Gemeente Stichtse Vecht

1. Aanleiding

Op 12 maart 2013 heeft het College van B&W de Vastgoedvisie “Betaalbare Leefbaarheid” vastgesteld. De gehanteerde uitgangspunten uit de Vastgoedvisie zijn, met een nadere onderbouwing en voortschrijdend inzicht, verwerkt in de Peilnota Uitgangspunten voor (maatschappelijk) vastgoed die in de Werksessie van de Raad van 19 juni 2013 is behandeld. Deze Werksessie heeft ‘groen licht’ gegeven voor het opstellen van een Integraal Voorzieningen en Accommodatie Beleid, het IVAB.

In de Peilnota zijn criteria voor het te behouden vastgoed geformuleerd. Één van deze uitgangspunten betreft dat de beoogde compacte en strategische vastgoedportefeuille voortaan kostendekkend verhuurd dient te worden en er geen verkapte subsidies meer worden verleend. Kostendekkende huren geven inzicht en transparantie waardoor weloverwogen (vastgoed-)beslissingen kunnen worden genomen.

Tevens is op 1 juli 2012 de wet Markt en Overheid (hierna: Wet M en O) in werking getreden.

In toenemende mate verrichten overheden - zelf of met inschakeling van een overheidsbedrijf - economische activiteiten. De Wet M en O is ingevoerd om oneerlijke mededinging te voorkomen en bevat hiertoe een viertal gedragsregels waaraan overheden uiterlijk op 1 juli 2014 dienen te voldoen. Één van deze gedragsregels is deze van de Integrale kostendoorberekening: overheden moeten tenminste alle integrale kosten van een economische activiteit doorberekenen in de kostprijs.

Een gemeente die bijvoorbeeld een bij haar in eigendom zijnd gebouw verhuurt, dient minimaal de kosten die zij daarvoor maakt door te berekenen in de huurprijs. Daartoe dient de gemeente aan te sluiten bij de uitgangspunten voor de berekening van de integrale kostprijs zoals deze zijn opgenomen in het Besluit markt en overheid.

Er zijn een aantal uitzonderingen waarbij de Wet M en O niet van toepassing is. Één van deze uitzonderingen betreft de economische activiteiten en bevoordelingen van bedrijven die plaatsvinden in het algemeen belang. De raad van de gemeente Stichtse Vecht heeft op 30 september 2014 de volgende gemeentelijke economische activiteiten aangemerkt als activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang:

1. Het verhuren en anderszins in gebruik geven en exploiteren van maatschappelijk vastgoed;
2. Het verhuren en anderszins in gebruik geven en exploiteren van sportaccommodaties;
3. Het exploiteren van begraafplaatsen.

Reikwijdte notitie

Op termijn zal het principe van kostendekkende huur gelden voor alle structurele verhuringen van gemeentelijk vastgoed, dat maatschappelijke meerwaarde heeft. Daarmee wordt bedoeld dat met de inzet van dat vastgoed gemeentelijke beleidsdoelstellingen gerealiseerd worden.

Al het overige aan te houden vastgoed wordt in principe marktconform verhuurd, tenzij de kostprijs hoger ligt dan de markthuurlaag. In dat laatste geval wordt minimaal de kostprijs doorberekend, teneinde te

kunnen voldoen aan de uitgangspunten van de Wet Markt en Overheid. Voor het vastgoed dat tijdelijk wordt aangehouden in afwachting van verkoop of inbreng in een ontwikkeling, wordt maatwerk geleverd. De tarieven voor de verhuur van de gemeentelijke sport- en zwemaccommodaties vallen buiten de reikwijdte van deze notitie omdat het hierbij niet om structurele verhuringen gaat. Deze tarieven worden apart vastgesteld.

In deze notitie zal verder eerst de wijze van vaststelling van de huurprijzen voor het gemeentelijk vastgoed worden beschreven. Daarna zal worden ingegaan op de toepassing en de wijze van invoering van het gewijzigde huurprijsbeleid.

2. Uitgangspunten voor het vaststellen van de kostendekkende huur

Onder kostendekkende huur wordt in het kader van deze notitie verstaan: de huurprijs die over de gehele exploitatieperiode van een onroerende zaak de gemeentelijke kosten met betrekking tot die onroerende zaak dekt. In deze notitie zijn de uitgangspunten opgenomen voor het berekenen van de kostendekkende huur. Deze uitgangspunten zijn zo veel mogelijk gebaseerd op de handreiking voor het rekenen aan maatschappelijk vastgoed, zoals opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). Deze handreiking gaat uit van een benchmark van een aantal kostenposten die voor een eigenaar voortvloeien uit een verhuurd vastgoedobject. Daartoe vergelijkt de ROZ de kosten die een aantal deelnemende gemeenten maken t.a.v. hun vastgoed en herleidt daaruit kengetallen (IPD Index Gemeentelijk Vastgoed). Daar waar de gemeente zelf geen duidelijk beeld heeft van de kosten die gemaakt worden op een bepaalde kostenpost op objectniveau (bijvoorbeeld overheadkosten), of waarvan de kosten jaarlijks kunnen fluctueren of onzeker zijn (correctief onderhoud of leegstand), wordt gebruik gemaakt van deze kengetallen. Daar waar wel een helder inzicht bestaat in de objectgebonden kosten, wordt gebruik gemaakt van deze reële kosten (bijvoorbeeld Meerjarenonderhoudsplanning). Overigens is nu reeds bekend dat IPD stopt met het benchmarken van de kosten van gemeentelijk vastgoed. In de toekomst zal de gemeente de kengetallen aanpassen aan de hand van de werkelijke exploitatiecijfers, indien daartoe reden is.

3. Bepaling kostensoorten en kostenniveau t.b.v. kostendekkende huur

De IPD Benchmark Gemeentelijk Vastgoed kent de volgende kostenindeling:

3.1 Kapitaallasten

Een belangrijk onderdeel van de objectgebonden kosten zijn de kapitaallasten. De kapitaallasten zijn een gevolg van de investering en bestaan uit een vergoeding voor het geïnvesteerd vermogen en de toekomstige waardeverandering. De volgende parameters bepalen de hoogte van de kapitaallasten:

- Aanvangsinvestering;
- Restwaarde bij het einde van de exploitatie;
- (Verwachte) exploitatieperiode;
- Rendementseis/financieringskosten.

3.1.1 Aanvangsinvestering

De aanvangsinvestering van vastgoed betreft de waarde of investering bij aanvang van de exploitatieperiode. De exploitatieperiode kan zowel direct na oplevering bij nieuwbouw aanvangen, als ook op ieder ander moment bij een bestaand gebouw (al dan niet eerst na aankoop daarvan) dat eerst een andere of dezelfde functie vervulde.

Bij **nieuwbouw** gaat het dan om de totale investering die met de bouw samenhangt. De Nota waardering en afschrijving vaste activa Gemeente Stichtse Vecht (Hierna: Nota waardering en afschrijving genoemd) hanteert voor de begrippen verkrijging- en vervaardigingsprijs de volgende begrippen:

- De verkrijgingprijs omvat de inkoopprijs (exclusief compensabele BTW) en de bijkomende kosten.
- De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Tot de vervaardigingsprijs wordt niet gerekend de kosten voor een tijdelijke voorziening. De verkrijgingprijs van in erfpacht uitgegeven gronden is de uitgifteprijs bij de eerste uitgifte. Gronden in eeuwigdurende erfpacht worden gewaardeerd tegen registratiewaarde.

Bij nieuwbouw vormt BTW een punt van nadere aandacht. Bij nieuwbouw zijn de bouwkosten normaliter belast met BTW. Bij de gemeente kunnen zich vervolgens drie mogelijkheden voordoen t.a.v. de BTW:

1. *BTW-verrekening.* De nieuwbouw is bestemd voor een met BTW belaste verhuur, zoals bibliotheken en musea. Hierbij dient uit te worden gegaan van de nieuwbouwkosten exclusief BTW voor de huurprijsvaststelling. De huur wordt vervolgens verhoogd met de BTW, die voor de huurder verrekenbaar is.
2. *BTW-compensatie.* De nieuwbouw is bestemd voor een organisatie waarbij BTW compensatie via het BTW-compensatiefonds mogelijk is. Het gaat hierbij om volledige gemeentelijke diensten, zoals huisvesting van ambtenaren. Hierbij dient uit te worden gegaan van de nieuwbouwkosten exclusief BTW voor de huurprijsvaststelling. De BTW kan hierbij door middel van het BTW compensatiefonds worden verrekend en is de huur onbelast.
3. *BTW-vrijstelling.* De nieuwbouw is bestemd voor een organisatie waarbij sprake is van onbelaste verhuur. Het gaat hierbij om organisaties zoals kinderdagverblijven en onderwijsinstellingen. Hierbij dient uit te worden gegaan van de nieuwbouwkosten inclusief BTW voor de huurprijsvaststelling, waarbij de huur vervolgens niet wordt verhoogd met de BTW. Hierbij geldt er normaliter een toeslag voor de huur of wordt dit direct bij de vastgoedexploitatie meegenomen. Hierdoor ontstaat een huurprijs die hoger ligt dan in de twee andere situaties. De hoogte van de toeslag is mede afhankelijk van de periode waarover de BTW in de exploitatie wordt meegenomen.

Bij **bestaand** vastgoed wordt de WOZ-waarde als uitgangspunt genomen. Voor objecten waarbij de boekwaarde hoger is dan deze WOZ-waarde, geldt echter de boekwaarde als uitgangspunt. Veelal is de WOZ-waarde van incourant of maatschappelijk vastgoed gebaseerd op de gecorrigeerde vervangingswaarde. Deze waarde is gebaseerd op de herbouwkosten van het object minus een correctie voor de technische en functionele veroudering en daarbij opgeteld de waarde van de grond. Voor zover geen gegevens bekend zijn over de grondwaarde, zal deze getaxeerd worden.

3.1.2 Restwaarde

De Nota waardering en afschrijving stelt ten aanzien van de restwaarde het volgende:

“Bij gemeenten is het niet gebruikelijk om bij het bepalen van de hoogte van de afschrijving rekening te houden met een in te schatten restwaarde van het actief aan het einde van de gebruiksduur.

Bij inruil of verkoop van een actief wordt de opbrengst als een incidentele bate beschouwd en verantwoord op algemene baten en lasten.”

Voor de berekening van de kostendekkende huur zal dan ook geen rekening worden gehouden met een restwaarde anders dan de waarde van de grond, waarover immers niet wordt afgeschreven.

3.1.3 Exploitatieperiode

De exploitatieperioden voor bestaande panden waarmee gerekend wordt, zijn in beginsel gebaseerd op de van toepassing zijnde afschrijvingstermijnen als vermeld in de Nota waardering en afschrijving. Wanneer gemotiveerd kan worden dat een kortere exploitatieperiode in de rede ligt (zie bijvoorbeeld bij de aankoop van het Bibliotheekgebouw aan het Harmonieplein 2, waar een exploitatieperiode van 10 jaar gehanteerd wordt), dan kan de duur daarvan afwijken.

Bij aankoop en nieuwbouw van vastgoed, wordt de exploitatieperiode vastgesteld conform de uitgangspunten als vermeld in de Nota waardering en afschrijving.

Bij verlenging van de exploitatieperiode kan een investering (renovatie) nodig zijn. De kosten daarvan zijn niet opgenomen in de kostendekkende huurprijs. Na voltooiing van de renovatie, is aanpassing van de huurprijs noodzakelijk.

3.1.4 Rendementseis/Financieringsrente

De financieringsrente met betrekking tot de berekening van de kostendekkende huur is gebaseerd op de vastgestelde omslagrente. Deze bedraagt thans 3,5%. Ten behoeve van managementkosten wordt een opslag gehanteerd van 0,3% (gebaseerd op de IPD Benchmark Managementkosten Gemeentelijk Vastgoed). Onder managementkosten vallen de kosten die niet direct toe te rekenen zijn aan de afzonderlijke objecten en betrekking hebben op de gehele portefeuille van objecten. Het betreft hierbij bijvoorbeeld kosten voor onderzoek, advies en taxaties.

3.2 Exploitatiekosten

De exploitatiekosten van een vastgoedobject bestaan uit een groot aantal verschillende kosten. Deze zijn onder te verdelen als volgt:

3.2.1 Vaste lasten

De vaste lasten zijn kosten die betrekking hebben op het object en jaarlijks terugkeren. Het betreft hierbij kosten voor belastingen en andere heffingen, de eventuele erfpachtcanon en verzekeringen. Het betreft hier uitsluitend de kosten die voor rekening zijn van de eigenaar en niet het gebruikersdeel. De vaste lasten worden op basis van de (gemiddelde kosten voor alle beleidsvelden) IPD Benchmark Gemeentelijk Vastgoed vastgesteld. In 2013 was dat een bedrag van € 4,50 m² BVO.

3.2.2 Beheer- en verhuurkosten

De beheer- en verhuurkosten zijn de kosten die direct zijn toe te rekenen aan het beheer van de objecten. Hierbij kan het gaan om:

- Incasseren van huren;
- Financiële administratie op objectniveau (bijv. gependeerde uren aan opstellen afrekening servicekosten);
- Klachtenafhandeling etc.

De beheer- en verhuurkosten worden op basis van de (gemiddelde kosten voor alle beleidsvelden) IPD Benchmark Gemeentelijk Vastgoed vastgesteld. In 2013 was dat een bedrag van € 2,50 m² BVO.

3.2.3 Onderhoudskosten

Onder onderhoudskosten in dit verband worden normaal gesproken de kosten bedoeld voor het instandhouden van het object gedurende de exploitatieperiode. Hieronder vallen de kosten die uitsluitend

voor rekening zijn van de eigenaar (demarcatie conform huurmodel ROZ). Andere afspraken verlagen of verhogen de exploitatiekosten.

De kosten worden gebaseerd op de geprognosticeerde (gemiddeld over een periode van 10 jaar genomen) onderhoudskosten in de Meerjarenonderhoudsplanning per m² BVO per jaar. Investeringskosten voor functiewijzigingen of –verbeteringen, grootschalige aanpassingen door wijzigingen in wet –en regelgeving en grootschalige renovatie worden niet in de huurprijs meegenomen. Deze dienen als separate investeringen te worden aangevraagd bij de Raad (Investeringsprogramma).

3.2.4 Overige kosten

De overige kosten bestaan uit diverse kosten die direct betrekking hebben op individuele objecten. De kosten bestaan bijvoorbeeld uit huurderiving wegens leegstand. De overige kosten worden op basis van de (gemiddelde kosten voor alle beleidsvelden) IPD Benchmark Gemeentelijk Vastgoed vastgesteld. In 2013 was dat een bedrag van € 2,00 m² BVO. Wanneer de gemeente de BTW over de exploitatiekosten niet kan verrekenen, worden deze kosten per betreffend object verhoogd met een bedrag van € 4,00 m² BVO.

3.3 Overige parameters

De overige objectgebonden kosten worden bepaald door het verschil in de jaarlijkse stijging van de exploitatiekosten en de jaarlijkse stijging van de huuropbrengsten. In het model zal gerekend worden met een indexering van 2% voor de huuropbrengsten en 2,5% voor de exploitatiekosten.

3.4 Randvoorwaarde

Randvoorwaarde bij het toepassen van de methodiek ter bepaling van de kostendekkende huur als in deze paragraaf is omschreven, is dat de aldus bepaalde kostendekkende huur nooit lager mag zijn dan de netto contante waarde van de werkelijke exploitatielasten. Individuele correcties zijn dus altijd mogelijk indien de werkelijke kosten daartoe aanleiding geven.

3.5 DCF-model

De parameters die op basis van deze paragraaf worden verkregen/berekend, zullen worden ingevoerd in een rekenmodel. In dit rekenmodel wordt de Discounted Cashflow-methode (DCF-methode), ook wel de netto contante waardemethode genoemd, toegepast. Dit is een bedrijfseconomische rekentechniek, waarmee geldstromen (cashflows) die in verschillende jaren over de gehele looptijd betaald of ontvangen worden, vergelijkbaar kunnen worden gemaakt door deze terug te rekenen naar een vast moment. De grote voordelen van de DCF-methode zijn de transparantie, het inzicht in het verloop van de opbrengsten en de kosten, en de toepasbaarheid op incourant vastgoed.

4. Marktconforme huurprijs

Het vaststellen van de marktconforme huurprijs gebeurt aan de hand van de opbrengstpotentie van het object. De gebruiksmogelijkheden, de ligging, de bestemming en de uitstraling zijn hierop mede van invloed. Met het oog op een adequate taxatie zullen referentieprijzen gezocht worden van vergelijkbare objecten zodat er sprake is van een verantwoorde en transparante bepaling van de huurprijs. Deze taxaties zullen uitgevoerd worden door deskundige en onafhankelijke taxateurs.

5. Toepassing nieuwe huurprijzen/overgangsrecht

De huurprijzen zoals deze op grond van onderhavige notitie vastgesteld worden, zullen in ieder geval gelden voor alle nieuwe verhuringen van gemeentelijke gebouwd vastgoed. Voor bestaande verhuringen geldt dat de contractueel overeengekomen huurprijzen niet éézijdig kunnen worden aangepast. De bestaande contracten worden dan ook gerespecteerd.

6. Hardheidsclausule

In alle gevallen waarin de 'Notitie huurprijzen gemeentelijk vastgoed gemeente Stichtse Vecht' niet voorziet of wanneer toepassing van deze notitie leidt tot kennelijk onredelijke situaties, neemt het College van burgemeester en wethouders een beslissing.

7. Vaststelling en overgangsbepaling

Deze Notitie treedt in werking op 1 januari 2016, met dien verstande dat verzoeken waarop de in deze Notitie vermelde beleidsregels van toepassing zijn, welke worden ingediend in de periode tussen vaststelling van deze Notitie en de inwerkingtreding daarvan, worden afgehandeld op basis van de beleidsregels uit deze Notitie.

Aldus vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht in de vergadering van oktober 2015,

De secretaris,

De burgemeester,