

VERTROUWELIJK

4-7-2018

# “Hoeveel gaat het ons kosten?”

Een kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed



Thomas Derhaag | Vastgoed & Makelaardij  
Fontys Hogescholen, Eindhoven

GEMEENTE MEIERIJSTAD, VASTGOEDBEHEER  
DHR. E. KOOPMANS, STAGEBEGELEIDER  
DHR. J. BOSMANS, STAGEDOCENT

## Colofon

### Afstudeerder:

- Thomas Derhaag
- Studentnummer 2218440
- Kwarteldonk 30, 5467 CX Veghel
- ✉ [thomas.derhaag@hotmail.com](mailto:thomas.derhaag@hotmail.com)
- ✉ [tderhaag@meerijstad.nl](mailto:tderhaag@meerijstad.nl)
- ☎ 06 22588045

### Opdrachtgever:

- Gemeente Meerijstad
- Stadhuisplein 1, 5461 KN Veghel

### Stage begeleider:

- Dhr. E. Koopmans
- Beleidsmedewerker Vastgoedbeheer
- ✉ [ekoopmans@meerijstad.nl](mailto:ekoopmans@meerijstad.nl)
- ☎ 0413 381982

### Stagedocent:

- Dhr. J. Bosmans
- ✉ [j.bosmans@fontys.nl](mailto:j.bosmans@fontys.nl)

### Tweede lezer:

- Dhr. J. Janssen
- ✉ [j.janssen@fontys.nl](mailto:j.janssen@fontys.nl)

Afstudeerscriptie HBO  
Vastgoed & Makelaardij  
Fontys Hogescholen  
Rachelsmolen 1, Eindhoven

## Voorwoord

Deze scriptie is geschreven ter afronding van de opleiding Vastgoed & Makerlaardij aan de Fontys Hogescholen in Eindhoven. In deze scriptie is een rekenmodel ontwikkeld voor het berekenen van de kostprijsdekkende huur van het maatschappelijk vastgoed voor de gemeente Meierijstad. Door de invoer van de relevante gegevens, zoals huurinkomsten en onderhoudskosten, kan worden berekend welke huur de gemeente aan de huurder moet vragen om de kosten te kunnen dekken gedurende een bepaald exploitatieperiode. Middels dit model kan inzichtelijk worden gemaakt of er onder het huidige huurbeleid sprake is van een exploitatietekort of –overschot en hoe zaken zoals de exploitatielasten, het groot onderhoud en accommodatiesubsidies invloed hebben op de totstandkoming van deze prijs.

Deze scriptie, het eindresultaat van dit onderzoek, is tot stand gekomen met dank aan de medewerkers van de afdeling Vastgoedbeheer die mij ondersteuning en feedback hebben verleend. Mijn speciale dank gaat uit naar Erik Koopmans, beleidsmedewerker vastgoed, die gedurende deze stageperiode optrad als mijn begeleider. Daarnaast dank aan de heren van de afdeling Vastgoedbeheer met wie ik gedurende de afgelopen maanden samen heb mogen werken en dankzij wie ik een beter inzicht heb gekregen op het gebied van gemeentelijk vastgoed. Tot slot dank aan Jan Bosmans, mijn stagedocent, voor de feedback op zowel mijn plan van aanpak als mijn scriptie.

## Samenvatting

Voor gemeenten in Nederland is het professioneel beheren en exploiteren van de vastgoedportefeuille de laatste jaren een steeds belangrijker onderwerp geworden. Vaak werd (en misschien nog steeds) vastgoed gezien als een object met een faciliterende functie om beleidsdoelstellingen te verwezenlijken. Het onprofessioneel beheren van vastgoed kan leiden tot slecht inzicht in het gebruik en de kosten van een pand. Wat op haar beurt kan leiden tot kapitaalvernietiging. Voor gemeenten is het dus steeds meer van belang om het publiek huis op orde te hebben (inzicht in de kosten, duidelijke huurovereenkomsten op papier) om zo beter om te kunnen gaan met nieuwe plotselinge veranderingen. Naast het dagelijks beheer en onderhoud, krijgt een gemeente ook te maken met regels die vanuit Den Haag of Brussel worden opgelegd. Zo ook de Wet Markt & Overheid die vanaf 2012 in werking is getreden. Deze wet verplicht overheden de integrale kosten voor het beheer en de exploitatie van vastgoed door te berekenen aan de huurder. Gemeenten worden dus verplicht een kostprijsdekkende huur te hanteren om concurrentie met marktpartijen te voorkomen. Voor een recent gefuseerde gemeente is dit een lastige taak, immers moeten eerst de onderlinge verschillen tussen voormalige gemeenten worden weggewerkt en achterstallige administratie worden bijgewerkt. Om een kostprijsdekkende huur te berekenen is het noodzakelijk dat alle gegevens omtrent een vastgoedobject inzichtelijk en correct zijn.

Om de gemeente te ondersteunen is daarom een rekenmodel gemaakt waarmee een kostprijsdekkende huur kan worden berekend voor een exploitatieperiode van, in dit geval, twintig jaar. Door het invoeren van de relevante gegevens is het mogelijk om te bepalen welke huur er jaarlijks gevraagd moet worden om de kosten voor de komende exploitatiejaren te dekken. Het gaat hierbij om:

- Jaarlijks terugkerende exploitatielasten zoals onroerendzaakbelasting, verzekeringen, nutsvoorzieningen, schoonmaakkosten en een leegstandsrisico percentage dat door de gemeente is vastgesteld op 5%.
- Het groot onderhoud, klein onderhoud (komt jaarlijks terug) en de verduurzamingsmaatregelen die worden vastgesteld door het duurzaam meerjaren onderhoudsplan (DMJOP).

Deze posten worden meegenomen in het rekenmodel, omdat ze de directe kosten vormen voor de gemeente.

Naast deze kosten zijn er een aantal parameters waar rekening mee moet worden gehouden, namelijk:

- De boekwaarde, die als aanvangswaarde dient voor de berekening. Deze waarde geeft een betrouwbaar beeld van de waarde van het pand en houdt rekening met het geïnvesteerde kapitaal en de kapitaallasten.
- Het aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo) waar de huurder gebruik van maakt. Het aantal m<sup>2</sup> bvo is van belang, omdat sommige panden functioneren als multifunctionele accommodaties (MFA's). De geraamde onderhoudskosten in het DMJOP zijn niet opgesplitst per gebruiker en moeten daarom evenredig worden verdeeld tussen gebruikers afhankelijk van het aantal m<sup>2</sup> bvo.
- De restwaarde, de waarde na afloop van de exploitatieperiode. De restwaarde is gelijk aan de grondwaarde. Deze grondwaarde wordt berekend door een grondprijs van €75,- per m<sup>2</sup> te hanteren. Als uitgangspunt voor het aantal m<sup>2</sup> wordt de footprint

van het gebouw gebruikt, de grondprijs en de footprint per pand zijn vastgesteld door de gemeente.

- De indexering van huur en kosten. De exploitatielasten stijgen jaarlijks mee met een inflatie van 2%. De jaarlijkse huurstijging die de gemeente voor haar verhuurde panden hanteert volgt, middels een door gemeente berekend percentage, de inflatie. Het groot onderhoud en de verduurzamingsmaatregelen zijn in het DMJOP geïndexeerd.

In dit onderzoek is ingezoomd in het gebruik, de kosten en subsidies van wijkgebouwen. Met name omdat de wijkgebouwen een subsidie ontvangen die is gebaseerd op het aantal m<sup>2</sup> van het pand, waarbij de veroudering of het gebruik niet worden meegenomen. Een wijkgebouw met een verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) van 1000 m<sup>2</sup> dat voor 25% in gebruik is, ontvangt nog steeds meer subsidie dan een wijkgebouw met een vvo van 500 m<sup>2</sup>, dat voor 75% bezet is. Het onderzoek draait daarom niet alleen op het berekenen van de benodigde huur, maar zoomt daarnaast in op het efficiënt gebruik van subsidies. Het resultaat van het rekenmodel geeft aan of er sprake is van een exploitatieoverschot of een exploitatietekort.

Het toepassen van het rekenmodel op de wijkgebouwen heeft geleid tot een uiteenloop van verschillende resultaten. Bij een aantal wijkgebouwen wordt op dit moment te weinig huur betaald en bij een aantal wijkgebouwen zijn de huurinkomsten hoger dan de kosten die gedekt dienen te worden. Deze verschillen zijn te verklaren door het huidige huurbeleid dat wordt gehanteerd. De huur die op dit moment wordt gevraagd is een vaste huurprijs per m<sup>2</sup>, ongeacht de leeftijd van het pand en de jaarlijkse onderhoudskosten.

Met het oog op de subsidie en de bezettingsgraad van deze panden zijn een aantal oplossingen mogelijk om voor alle panden een kostprijsdekkende huur te hanteren. De eerste optie is het opnieuw berekenen van de accommodatiesubsidie en de eigen bijdrage. Door dit te baseren op basis van de kosten, wordt de subsidie gebruikt waar die daadwerkelijk voor bedoeld is. Deze herberekening zal inhouden dat wijkverenigingen die nu een overschot hebben een lagere subsidie ontvangen, maar ook een lagere eigen bijdrage moeten leveren. Daar tegenover staan de wijkverenigingen waarbij er sprake is van een huurtekort, wat tot gevolg heeft dat deze partijen een hogere subsidie ontvangen maar zelf ook een hogere bijdrage moeten leveren.

Naast het hanteren van een nieuwe huurnorm is het van belang om te kijken naar het nut van ieder individueel wijkgebouw. Met de resultaten van het bezettingsgraadonderzoek kan worden geconcludeerd dat er overwogen moet worden om meerdere verenigingen onder te brengen in één pand. Met bezettingsgraden van maximaal 20% per pand kan men zich afvragen of het verlenen van een accommodatiesubsidie geen kapitaalvernietiging is. Door verenigingen onder te brengen in één pand kan de accommodatie subsidie worden beperkt en kan dit pand optimaal worden benut door een hogere bezetting te behalen dan de huidige bezetting die ieder wijkgebouw nu individueel behaald.

## Begrippenlijst

Aanvangswaarde

De waarde die in de huurprijsberekening wordt gehanteerd als (fictieve) aanvangsinvestering die in de beschouwingsperiode moet worden terugverdiend. Voor de aanvangswaarde dienen de WOZ-waarde, boekwaarde of marktwaarde als uitgangspunt.

Beleidshuur

(Normhuur) Door de gemeente vastgestelde huur, waarbij de huur afhankelijk is van de functie van het vastgoedobject. Beleidshuur is gekoppeld aan een beleidsdoel. Dezelfde functies binnen de gemeente betalen dezelfde huur ongeacht de locatie of type vastgoed.

Beheerkosten

Alle kosten die door de gemeente worden gemaakt om de verhuur van het vastgoedobject mogelijk te maken.

Bezettingsgraad

De verhouding tussen het aantal uren per jaar dat een vastgoedobject beschikbaar is ten opzichte van het aantal uren per jaar dat het vastgoedobject in gebruik is.

Boekwaarde

De aanschafwaarde van een vastgoedobject verminderd met de afschrijvingen.

Bruto aanvangsrendement

Rendement dat de verhouding weergeeft tussen de bruto markthuur in het eerste jaar en de totale investering die is gedaan bij de aanschaf van het pand.

DCF-methode

(Discounted Cash Flow methode), de waarde van een vastgoedobject wordt bepaald aan de hand van toekomstige kasstromen.

Disconteringsvoet

Het percentage waarmee de toekomstige kasstromen constant worden gemaakt, wordt gebruikt om de contante waarde te bepalen.

Indexatie

De jaarlijkse stijging van huurinkomsten en kosten vanaf het eerste jaar.

Kapitaallasten methode

Methode om kostprijsdekkende huur te berekenen. De huur is daarbij elk jaar een optelsom van de voorkomende kosten van dat jaar.

Kostprijsdekkende huur	Een huurprijs die wordt bepaald op basis van de werkelijke kosten. Hierbij is de uiteindelijke huur die wordt gevraagd gelijk aan de kosten die worden gemaakt. Het gaat hierbij om de exploitatielasten, het groot onderhoud en de verduurzamingskosten.
Maatschappelijk vastgoed	Een vastgoedobject of terrein met een publieke functie, gefinancierd met publieke middelen.
Marktconforme huur	Een huurprijs die wordt vastgesteld op basis van een taxatie, de taxatie wordt uitgevoerd door het gebruik van referentieobjecten.
Marktwaarde	De prijs van een pand waartegen het verhandeld zou worden op een commerciële markt.
Meerjarenonderhoudsplan	Een planning waarin de onderhoudstaken van een vastgoedobject, op korte en lange termijn, worden opgenomen. Geeft een beeld van de te verwachten uitgaven voor het onderhoud
Multifunctionele accommodatie	Een samenwerkingsverband tussen verschillende maatschappelijke organisaties die hun voorzieningen en diensten aanbieden. Deze organisaties zijn gehuisvest in één pand.
WOZ-waarde	De waarde van een onroerende zaak dat ieder jaar wordt vastgesteld door de gemeente. De hoogte van de WOZ-waarde is van invloed op de hoogte van een aantal belastingen, zoals de onroerendzaakbelasting.

## Inhoud

Voorwoord .....	2
Samenvatting.....	3
Begrippenlijst .....	5
Hoofdstuk 1. Inleiding .....	9
1.1 Aanleiding.....	9
1.2 Probleemstelling .....	9
1.3 Doelstelling .....	10
1.3.1 Interne en externe doelstelling .....	10
1.3.2 Afbakening .....	11
1.4 Onderzoeksvragen .....	12
1.5 Onderzoeksmodel.....	13
1.6 Kwaliteit van het onderzoek & relevantie voor stakeholders.....	13
Hoofdstuk 2. Vastgoedbeheer en wijkgebouwen.....	14
2.1 Het huidige beleid en visie voor de toekomst.....	14
2.2 Wijkgebouwen en wijkverenigingen .....	14
Hoofdstuk 3. Theoretisch kader: Maatschappelijk vastgoed & bezettingsgraad .....	16
3.1 Definitiebepaling maatschappelijk vastgoed.....	16
3.2 Definitiebepaling bezettingsgraad .....	17
3.3 Relevantie bezettingsgraad .....	18
3.4 Conclusie.....	19
Hoofdstuk 4. Theoretisch kader: Kapitaallasten & exploitatiekosten.....	20
4.1 Kapitaallasten .....	20
4.1.1 Aanvangsinvestering/Aanvangswaarde .....	20
4.1.2 Restwaarde .....	21
4.1.3 Exploitatieperiode .....	21
4.1.4 Rendementseis.....	21
4.2 Exploitatiekosten .....	23
4.2.1. Vaste kosten.....	23
4.2.2. Beheer- en verhuurkosten .....	23
4.2.3 Onderhoudskosten .....	23
4.2.5 Overige kosten .....	24
4.3 Conclusie.....	26
Hoofdstuk 5. Theoretisch kader: Kostprijsdekkende huur.....	27
5.1. Wettelijke grondslag .....	27
5.2 Definitie bepaling .....	27
5.3 Benaderingen en methodes.....	28



5.3.1	WOZ-waarde & Boekwaarde.....	29
5.4	Rekenmethodes .....	30
5.4.1	Discounted Cash Flow methode .....	30
5.4.2.	Kapitaallasten methode .....	30
5.5.	Conclusie.....	31
Hoofdstuk 6.	Modelmatig berekenen van kostprijsdekkende huur.....	32
6.1	Inleiding .....	32
6.2	Aanvangswaarde: boekwaarde.....	32
6.3	Rekenmethode: DCF-methode .....	32
Hoofdstuk 7.	Vorbereiding rekenmodel .....	34
Hoofdstuk 8.	Resultaat kostprijsdekkende huur .....	35
8.1	Inleiding .....	35
8.2	Huidige financiële situatie .....	36
8.3	Toelichting .....	38
8.4	Kostprijsdekkende huur .....	38
8.5	Financieel resultaat.....	40
Hoofdstuk 9.	Impact en oplossingen voor kostprijsdekkende huur .....	41
9.1	Verrekenen tekort huurinkomsten .....	41
9.2	Hanteren van een nieuwe huurnorm.....	41
9.3	Het afstoten van wijkgebouwen en fuseren van wijkverenigingen .....	42
9.4	Verduurzamingspost.....	43
9.5	Afwijking Wet Markt & Overheid door algemeenbelangbesluit .....	43
9.6	Afstoten vastgoed en gemeente laten optreden als huurder .....	44
Hoofdstuk 10:	Conclusie en aanbevelingen.....	45
10.1	Conclusie hoofdvraag en deelvragen.....	45
10.2	Aanbevelingen.....	47
Literatuurlijst	.....	49

# Hoofdstuk 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 1 januari 2017 zijn de voormalige gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode gefuseerd tot de gemeente Meierijstad. Een fusie brengt vooraf al veel administratief werk met zich mee, maar ook achteraf kan een nieuwe gemeente tegen een aantal problemen aanlopen die nog geregeld moeten worden voordat het publiek huis op orde is. De afdelingen die zich bezighouden met vastgoed zijn hierop geen uitzondering.

Een voorbeeld van een afdeling die zich bezighoudt met vastgoed is de nieuwgevormde afdeling Vastgoedbeheer die verantwoordelijk is voor het dagelijks beheer van de vastgoedportefeuille van de gemeente. Door de fusie is het beheer van het maatschappelijk vastgoed van deze drie voormalige gemeenten samengegaan in één vastgoedportefeuille. Het obstakel waar de gemeente Meierijstad nu tegenaan loopt is het feit dat deze drie gemeenten ieder een eigen aanpak voor het beheer van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed hadden. Wil de gemeente de beleidsdoelstellingen die zijn opgesteld in “Mijlpalen voor de Meierijstad” behalen dan is het allereerst van belang dat de vastgoedportefeuille wordt geharmoniseerd. Binnen de afdeling Vastgoedbeheer is namelijk geconcludeerd dat de onderlinge verschillen tussen de voormalige gemeenten, op het gebied van vastgoedbeheer, groot zijn. Naast deze grote klus staat de politiek niet stil en heeft de afdeling Vastgoedbeheer nog een belangrijke opdracht door de invoering van de Wet Markt & Overheid, die in 2014 in werking is getreden.

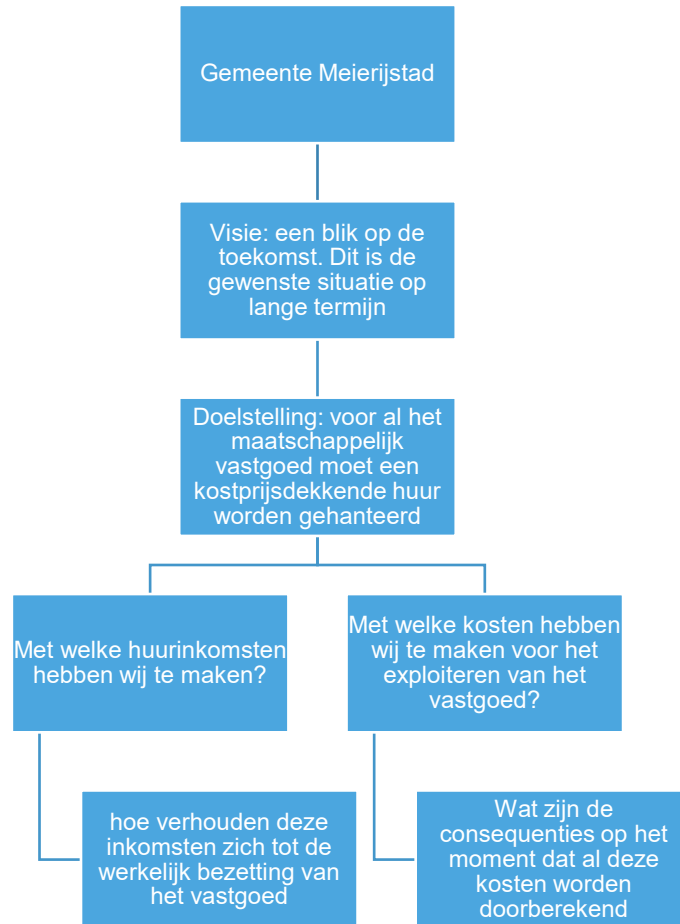
De Wet Markt & Overheid introduceert nieuwe gedragsregels die eisen stellen aan het functioneren van overheidsinstanties en die daarmee ook van dwingende aard zijn voor de gemeente Meierijstad. Het doel van deze regels is het voorkomen van concurrentievervalsing. Eén van deze regels verplicht gemeenten de integrale kosten, die worden gemaakt bij het uitvoeren van een dienst, door te berekenen in de prijs. Dit geldt ook voor de verhuur van de vastgoedobjecten die de gemeente in bezit heeft.

Deze kostendoorberekening houdt in dat de gemeente niet langer onder de kostprijs kan verhuren (wat voorheen en wellicht nog steeds door gemeenten wordt gedaan) en een kostprijsdekkende huur moet vragen van haar huurders.

De implementatie van deze wet is opgenomen door de gemeente in de publicatie “Mijlpalen voor de Meierijstad”. Nu is het aan de afdeling Vastgoedbeheer om deze doelstelling uit te voeren en daarmee is het binnen dit onderzoek de taak om een methode te ontwikkelen waarmee de gemeente Meierijstad inzicht krijgt in de huurprijzen die gehanteerd moeten worden.

## 1.2 Probleemstelling

Zoals aangegeven wil de gemeente Meierijstad toewerken naar een kostprijsdekkende huur. Door een gebrek aan harmonisatie binnen haar maatschappelijke vastgoedportefeuille ontbreekt het de gemeente aan financiële informatie om dit doel te bereiken. Er moet dus worden bepaald met welke kosten de gemeente te maken heeft bij de exploitatie van het vastgoed, wat de huurinkomsten op dit moment zijn en welke effecten een toepassing van kostprijsdekkende huur met zich meebrengt.



Figuur 1.1 Probleemstelling kostprijsdekkende huur, (eigen bewerking, 2018).

De eis die de gemeente aan dit onderzoek stelt, is dat het rekenmodel/stappenplan een duidelijk overzicht geeft van de informatie die ingevoerd moet worden om de kostprijsdekkende huur te bepalen. Hierbij moet het model toepasbaar zijn op de gehele vastgoedportefeuille.

### 1.3 Doelstelling

#### 1.3.1 Interne en externe doelstelling

Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen een interne en externe doelstelling. De interne doelstelling geeft weer wat de onderzoeker wil bereiken:

*“Het creëren van een rekenmodel dat ieder aspect van gebouwexploitatie van een vastgoedobject behandelt en waarmee een kostprijsdekkende huur kan worden vastgesteld, daarnaast is het van belang inzicht te verkrijgen in de consequenties die deze huur met zich meebrengt”.*

Bij de externe doelstelling draait het om het doel dat de opdrachtgever (de gemeente Meierijstad) wil bereiken met dit onderzoek.

*“De gemeente Meierijstad wil een rekenmodel toepassen dat gebruikt kan worden om per vastgoedobject, dat in haar portefeuille zit, overzichtelijk in beeld te krijgen met welke kosten ze te maken krijgt en welke huur gevraagd moet worden om deze kosten te kunnen dekken.”*

### 1.3.2 Afbakening

Het doel is niet het berekenen van de kostprijsdekkende huur per vastgoedobject dat in bezit is van de gemeente, maar een rekenmodel te creëren dat in de toekomst door de gemeente gebruikt kan worden om de huurprijzen te bepalen. Om het rekenmodel te kunnen testen op succes, zullen er wel een aantal vastgoedobjecten worden gebruikt om de huur te bepalen. In totaal zijn er 110 vastgoedobjecten die door de gemeente worden gelabeld als maatschappelijke vastgoed. Van deze panden bevinden er zich 50 in Veghel, 20 in Sint-Oedenrode en 40 in Schijndel. Voor dit onderzoek wordt de selectie uit vastgoedobjecten beperkt tot de wijkgebouwen. Deze selectie is gemaakt, omdat ook de bezettingsgraad wordt gemeten tijdens de uitvoer van dit onderzoek. Voor het bepalen van een bezettingsgraad worden de panden gebruikt die niet permanent bezet zijn, de afdeling Vastgoedbeheer heeft daarnaast aangegeven dat de bezettingsgraad van de wijkgebouwen het meest van belang is in verband met toekomstige beleidsplannen.

Pand	Adres	Postcode	Plaats
Wijkgebouw “de Spil”	De Bunders 5	5467 JZ	Veghel
Wijkgebouw “de Lapvoet”	De Leest 45	5463 NR	Veghel
Dorpshuis “ter Aa”	Den Uil 1-1A-2	5470 CG	Erp
Gemeenschapshuis “d’n Brak”	Ericastraat 17-2	5464 VR	Mariaheide
Wijkgebouw “de Bloemfontein”	Hyacinthenstraat 2	5462 AE	Veghel
Gemeenschapshuis “ ’t Span”	Kampweg 2-2	5469 EX	Erp
Wijkgebouw “d’n Blok”	Nicodemuspad 2	5462 ED	Veghel
Gemeenschapshuis “d’n Hazenpot”	Past. van Schijndelstraat 37-2	5469 PS	Erp
Gemeenschapshuis “de Brink”	St. Antoniusplein 7	5466 PE	Eerde
Dorpshuis “het Klooster”	Past. Clercxstraat 50-52b	5465 RJ	Zijtaart
Wijkgebouw “de Hintel”	Vlasven 90	5464 PN	Veghel
Wijkgebouw “de Bloemenwijk”	Papaverstraat 17	5482 MC	Schijndel

## 1.4 Onderzoeksvragen

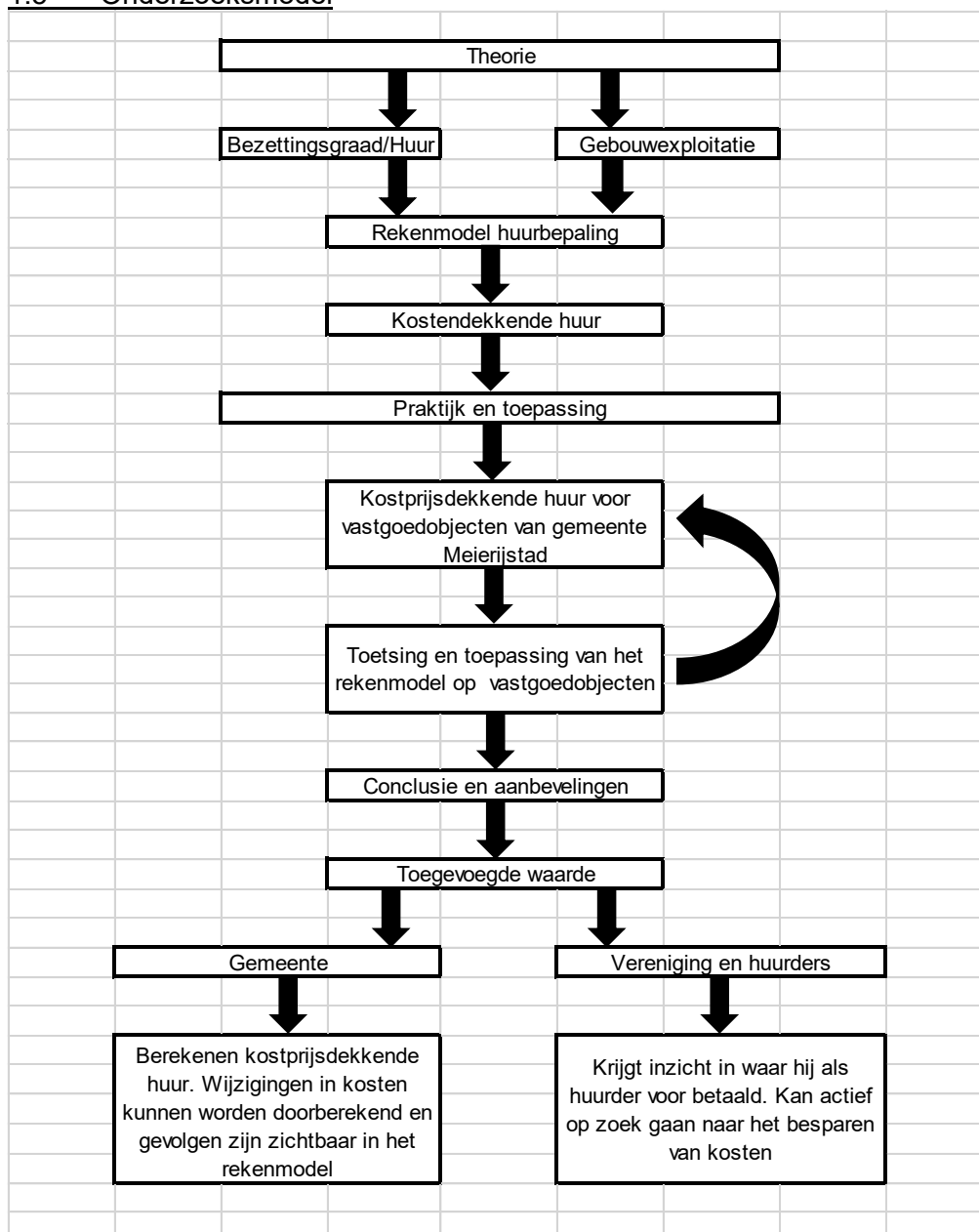
### Hoofdvraag

“Welke stappen moeten worden ondernomen om de huurinkomsten van het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Meierijstad kostprijsdekkend te krijgen?”

### Deelvragen

1. Wat wordt verstaan onder kostprijsdekkende huur en hoe komt die tot stand?
2. Wat is de bezettingsgraad van een deel van het maatschappelijk vastgoed en naar welke percentage wordt door de gemeente gestreefd?
3. Hoe zijn de exploitatiekosten opgebouwd en hoe verhouden deze kosten zich tot de huurinkomsten?
4. Middels welke rekenmodellen kan de kostprijsdekkende huur worden bepaald en welke afwegingen moeten er worden gemaakt bij het opstellen van het definitieve model?
5. Hoe ziet het stappenplan eruit dat nagelopen moet worden om het rekenmodel correct in te vullen?
6. Met welke consequenties krijgt de gemeente te maken op het moment dat een kostprijsdekkende huur wordt ingevoerd?

## 1.5 Onderzoeksmodel



Figuur 1.2 Opzet onderzoeksmodel (eigen bewerking 2018)

## 1.6 Kwaliteit van het onderzoek & relevantie voor stakeholders

De resultaten van het onderzoek zijn niet alleen relevant voor de gemeente, ook de huurders van de vastgoedobjecten hebben een belang bij de conclusies die worden getrokken naar aanleiding van het onderzoek. Doordat de huur kostendekkend moet zijn, kan de huurder (of vereniging die het weer verhuurt aan gebruikers) inzien welke kosten er gemoeid zijn bij het exploiteren van het vastgoedobject. Indien de kosten verminderd kunnen worden, zal dit ook worden doorberekend in de huur die zij betalen. Voor de huurder is het dus van belang om te weten hoe de kosten zijn opgebouwd en of er wellicht invloed op kan worden uitgeoefend. Als het bijvoorbeeld blijkt dat de energierekening opvallend hoog is, omdat overal in het pand de lichten aanblijven terwijl niet alle ruimtes worden gebruikt, dan kan de huurder maatregelen nemen om dit te voorkomen. Door duurzaam om te gaan met het vastgoedobject (klein onderhoud op tijd uitvoeren) en zuinig om te gaan met de aanwezige installaties kunnen begrote kosten (groot onderhoud) lager uitvallen.

## Hoofdstuk 2. Vastgoedbeheer en wijkgebouwen

*Zoals in voorgaand hoofdstuk is vermeld, wordt dit onderzoek gedurende de komende vier maanden uitgevoerd bij de afdeling Vastgoedbeheer van de gemeente Meierijstad. Naast het dagelijks beheer van de vastgoedobjecten in de portefeuille, is de afdeling ook belast met het opstellen van een nieuw vastgoedbeleid, waarin staat beschreven hoe gemeente Meierijstad gebruik wil maken van het maatschappelijk vastgoed. Daarnaast heeft de afdeling de taak om de onderlinge verschillen tussen de voormalige gemeenten Veghel, Schijndel en Sint Oedenrode gelijk te trekken, oftewel het harmoniseren van de vastgoedportefeuille.*

### 2.1 Het huidige beleid en visie voor de toekomst

Voor de gemeente is het bezitten van vastgoed geen doelstelling, het is een middel om beleidsdoelen te realiseren. In het geval van maatschappelijk vastgoed is het bezit van dit vastgoed bedoeld om partijen te huisvesten die een maatschappelijke functie dragen, bijvoorbeeld wijkverenigingen. Dit zijn partijen die volgens de gemeente niet in staat zijn een marktconforme huur te betalen. Voor de gemeente geldt als doel: “optimaal gebruik maken van vastgoed”. Deze visie is niet verder ontwikkeld en dit optimaal gebruik dient als uitgangspunt voor het vastgoedbeleid waar op dit moment aan wordt gewerkt.

### 2.2 Wijkgebouwen en wijkverenigingen

Dit onderzoek zal, zoals eerder aangegeven, alleen ingaan op de wijkgebouwen die in het bezit zijn van de gemeente. De achterliggende gedachte hiervan is de vraag vanuit de afdeling Vastgoedbeheer om een onderzoek uit te voeren naar de bezetting van deze gebouwen. Echter was het uitvoeren van een bezettingsgraadonderzoek niet conform eisen die vanuit de opleiding zijn gesteld.

Om toch aan de wens vanuit de gemeente te voldoen, vormt de bezettingsgraad een deel van het onderzoek. Door middel van de agenda's die worden aangeleverd door de wijkverenigingen wordt de bezettingsgraad gemeten. Echter zullen deze bezettingsgraden alleen terugkomen in de latere hoofdstukken, een verdere analyse van het gebruik van deze panden, met betrekking tot zaken zoals het ledenaantal, activiteiten en consumpties zal niet worden uitgewerkt.

Het doel van dit onderzoek is het verschaffen van inzicht in de inkomsten die een wijkgebouw genereert tegenover de uitgaven. Door de invoering van de Wet Markt & Overheid bestaat de kans dat de huurinkomsten die geïnd moeten worden, niet voldoende zijn om de kosten te dekken. Indien de invoer van deze wet leidt tot een hogere huurprijs dan is het voor de gemeente interessant om te weten met welke regelmaat een wijkgebouw daadwerkelijk wordt gebruikt. Is er bijvoorbeeld een verouderd wijkgebouw met hoge onderhoudskosten, maar met een zeer laag bezettingspercentage dan geeft dit de gemeente de mogelijkheid om het nut van dit gebouw te herzien.

Vanuit de voormalige gemeente Veghel wordt de visie gehanteerd dat iedere wijkvereniging in de gemeente ook haar eigen wijkgebouw heeft. In totaal bestaat de vastgoedportefeuille uit 110 panden waarvan er 13 als wijkgebouw functioneren. Iedere wijkvereniging ontvangt een accommodatiesubsidie. Deze subsidie vormt 92.5% van de huurinkomsten die door de gemeente worden berekend. De overige 7.5% vormt de eigen bijdrage die de wijkvereniging betaald aan de gemeente. Het huidige huurbeleid werd in

2007 vastgesteld en is gebaseerd op een vaste huurprijs van €110,- per m<sup>2</sup> per jaar (in 2007). Bij deze huurprijs wordt geen onderscheid gemaakt tussen nieuwe en oudere panden. Verder wordt er geen rekening gehouden met de onderhoudsposten van een pand (zoals technische installaties) of de veroudering van het pand.

De uiteindelijke huur die betaald moet worden als er wordt uitgegaan van een kostendekking zal leiden tot verschillen tussen de verschillende wijkgebouwen. Welk gevolg dit zal hebben voor subsidies zal nader worden onderzocht.



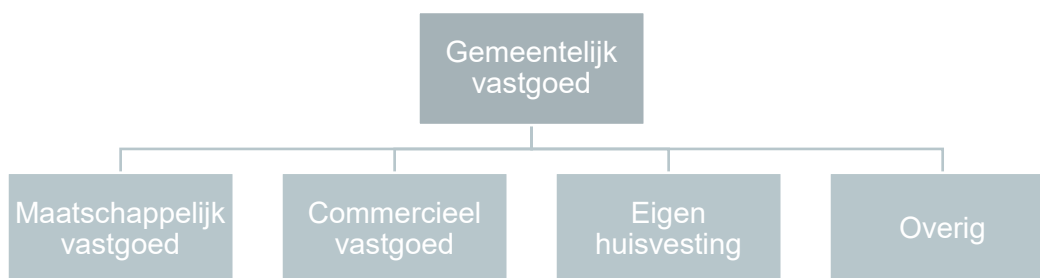
## Hoofdstuk 3. Theoretisch kader: Maatschappelijk vastgoed & bezettingsgraad

*In het voorgaande hoofdstuk is het kader omtrent dit onderzoek toegelicht. De rode draad wordt gevormd door de deelvragen, om deze deelvragen te beantwoorden is het van belang om vast te stellen welke definitie wordt gehanteerd voor de begrippen die voorkomen in deze vragen en een belangrijke rol spelen gedurende dit onderzoek. Dit eerste hoofdstuk zal ingaan op de begrippen “maatschappelijk vastgoed” en “bezettingsgraad. Dit hoofdstuk zal het theoretisch kader vormen voor de tweede deelvraag. De hoofdstukken 4 en 5 zullen ingaan op de begrippen: exploitatiekosten, kapitaallasten en kostprijsdekkende huur en zullen daarmee antwoord geven op de eerste en derde deelvragen. Deelvragen 1,2 en 3 zullen binnen het theoretisch kader worden beantwoord, de deelvragen 4, 5 en 6 zullen in het praktijk onderdeel van dit onderzoek worden behandeld.*

### 3.1 Definitiebepaling maatschappelijk vastgoed

Het onderwerp van vastgoed is de laatste jaren voor veel gemeenten een discussiepunt geworden. Immers was vastgoed altijd iets dat een gemeente graag in haar bezit had om bepaalde beleidsdoelstellingen te behalen, verder was vastgoed een kostenpost. Als gevolg van de financiële crisis en decentralisatie kregen gemeenten meer verantwoordelijkheden, maar minder financiële steun. Het werd belangrijk om inzicht te krijgen in de uitgaven van een gemeente. Dit bracht aan het licht dat gemeenten in bezit waren van vastgoedobjecten waarvan de kosten niet inzichtelijk waren en het onbekend was tot in hoeverre de panden in gebruik waren. Wordt er over vastgoed en gemeente gesproken dan worden er doorgaans twee termen gebruikt: maatschappelijk vastgoed en gemeentelijk vastgoed. De vraag is of deze termen dezelfde betekenis hebben of dat ze beide op een ander type vastgoed doelen.

Gemeentelijk vastgoed betreft al het onroerend goed in eigendom van de gemeente (Kort 2007). Volgens Kort kan de totale gemeentelijke vastgoedportefeuille worden onderverdeeld in een aantal categorieën, namelijk: maatschappelijk vastgoed, commercieel vastgoed, vastgoed voor eigen huisvesting en overig vastgoed. Uitgaande van de definitie die Kort hanteert betekent dit, dat maatschappelijk vastgoed niet hetzelfde is als gemeentelijk vastgoed. Gemeentelijk vastgoed is een verzamelbegrip, waar maatschappelijk vastgoed onder valt.



*Figuur 3.1 Verdeling gemeentelijk vastgoed (eigen bewerking 2018)*

Dan is de vraag: “wat voor een vastgoed valt er dan onder de definitie van maatschappelijk vastgoed?” *“De grond en de duurzaam met de grond verenigde gebouwen, in eigendom van de gemeente ten behoeve van het huisvesten van instellingen, die in een in de maatschappij voorkomende en door de gemeente onderschreven behoefte voorzien”,* is de definitie die Roy Pellikaan in de publicatie “de maatschappelijke vastgoedvoorraad tactisch bekeken” hanteert.

Toch zijn er publicaties waarbij een andere definitie wordt gehanteerd voor dit begrip. In de publicatie “Maatschappelijk ondernemen met maatschappelijk vastgoed” (door van Leent, de Moel en van der Wal) wordt binnen het begrip “maatschappelijk vastgoed” een onderscheid gemaakt in een drietal categorieën. Er wordt een onderscheid gemaakt op basis van: gebruik, gebruiker en gebouw. Daarbij wordt bij gebruik uitgegaan van een maatschappelijke functie, bij gebruiker een niet-winstbeogende instelling en bij gebouw de publieksfunctie.

Tot slot is van belang om te weten hoe dit begrip wordt gehanteerd door de gemeente Meierijstad. Hiervoor wordt het conceptueel model van de Kadernota Maatschappelijk Vastgoed geraadpleegd. In deze kadernota wordt de volgende definitie gehanteerd:

*“Onder maatschappelijk vastgoed worden alle vastgoedobjecten en terreinen verstaan die een publieke functie vervullen. Het gaat dus om alle gebouwen, bouwwerken, sportterreinen en (on)bebouwde terreinen waar maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers worden gecreëerd en waarvan de exploitatie (gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt. Voorbeelden van maatschappelijk vastgoed zijn schoolgebouwen, culturele voorzieningen, welzijnsvoorzieningen, dierenparkjes”.*

In de publicaties van Van Leest, PBL (maatschappelijk vastgoed in verandering) en gemeente Meierijstad worden functies zoals zorg, onderwijs, cultuur, sport en welzijn bestempeld als maatschappelijk vastgoed. Wijkgebouwen dienen in het boekje van de gemeente als een welzijnsvoorziening en vallen daarmee onder maatschappelijk vastgoed. De te hanteren definitie van maatschappelijk vastgoed gedurende dit onderzoek is als volgt gedefinieerd:

<p>“Maatschappelijk vastgoed is een vastgoedobject met een publieke functie, in het bezit van de gemeente, dat een rol vervult op het gebied van zorg, onderwijs, sport, cultuur of welzijn.” (Eigen bewerking 2018)</p>
--

### 3.2 Definitiebepaling bezettingsgraad

Bezettingsgraad is een begrip dat voor de huisvestingsvragen van een bedrijf een rol speelt. Daarbij speelt flexibilisering van werkplekken voor werknemers een rol, waarbij het aantal werkplekken niet meer automatisch gelijk is aan het aantal werknemers. In het geval van maatschappelijk vastgoed gaat het er echter om, om zoveel mogelijk gebruik te maken van de aangeboden ruimtes, zoals de wijkgebouwen. Het is namelijk voor een gemeente niet alleen van belang hoeveel het maatschappelijk vastgoed kost, maar ook hoe er gebruik wordt gemaakt van het vastgoed. Een pand dat functioneert als fysiotherapiepraktijk of kinderdagopvang zal voor de gemeente in mindere mate van

belang zijn om te onderzoeken, omdat het pand permanent in gebruik is of geen ruimte biedt als multifunctionele accommodatie. Voor een wijkgebouw geldt dit niet, hier heeft de gemeente namelijk te maken met een vereniging die de ruimte gebruikt voor activiteiten. Dit zijn in veel gevallen activiteiten van enkele uren, waarnaast het pand weer onderverhuurd wordt aan andere partijen. Verenigingen zijn verplicht om een agenda bij te houden waarin is vastgelegd wanneer ruimtes binnen het wijkgebouw in gebruik zijn en welke huur daarvoor wordt gevraagd. De ervaring leert echter dat de verhuur niet secuur wordt bijgehouden en soms is gebaseerd op schattingen.

Bouwstenen voor Sociaal hanteert voor het begrip bezettingsgraad de volgende definitie: “de bezettingsgraad is de verhouding tussen het aantal uren per periode dat een maatschappelijke accommodatie beschikbaar is ten opzichte van het aantal uren per periode dat de accommodatie daadwerkelijk gebruikt (verhuurd) wordt.”

De bezettingsgraad wordt meestal uitgedrukt in een percentage, waarbij het aantal openingsuren als uitgangspunt dient. Is bijvoorbeeld een pand van 09:00 tot 19:00 open en er 4 uur gebruik van wordt gemaakt dan is de bezettingsgraad 40% ( $4/10 \times 100$ ). Maar naast openingstijden is er ook de mogelijkheid andere criteria mee te nemen in de berekening. Denk hierbij aan het aantal m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak, onderscheid in beschikbare ruimtes, aantal aanwezige gebruikers en energieverbruik.

Voor een gemeente is het bepalen van de bezetting geen eenvoudige taak. Aan de ene kant moet worden bepaald met welk uitgangspunt de bezetting wordt berekend en welke criteria worden meegenomen, zoals de openingstijden, aantal gebruikers of het verhuurbare vloeroppervlakte, en aan de andere kant moet kritisch worden gekeken naar de betrouwbaarheid van de agenda die wordt aangeleverd.

In dit onderzoek wordt voor het begrip “bezettingsgraad” de volgende definitie gehanteerd:

*“De bezettingsgraad geeft de verhouding weer tussen het aantal uren gedurende een bepaalde periode dat een maatschappelijke accommodatie beschikbaar is tegenover het aantal uren dat de accommodatie daadwerkelijk in gebruik is, waarbij een onderscheid moet worden gemaakt tussen structureel en incidenteel gebruik per verhuurbare/buikbare ruimte binnen de maatschappelijke accommodatie”.*  
(Eigen bewerking 2018)

### 3.3 Relevantie bezettingsgraad

Hoewel kostprijsdekkende huur het kernonderwerp is van deze scriptie, zal de bezettingsgraad van wijkgebouwen een rol gaan spelen op het moment dat aandacht wordt besteed aan de impact van een kostprijsdekkende huur. De wijkverenigingen betalen op dit moment namelijk een normhuur. Hierbij speelt het werkelijke gebruik van een pand geen rol. Indien een kostprijsdekkende huur zal worden ingevoerd zal het werkelijke gebruik echter wel van belang zijn omdat dit betekent dat onder andere de energielasten moeten worden doorberekend aan de gebruiker (in dit geval de vereniging). Is een pand van 09.00 uur t/m 23.00 uur open, maar wordt het maar voor de helft van de tijd gebruikt dan krijgt de gemeente te maken met een pand dat veel aan energieverbruik kost, maar waarvan de kosten niet evenredig zijn aan het daadwerkelijke gebruik.

### 3.4 Conclusie

Een vastgoedobject in bezit van de gemeente is gemeentelijk vastgoed, maar valt daarmee niet direct onder maatschappelijk vastgoed. Binnen het begrip “gemeentelijk vastgoed” wordt namelijk een uitsplitsing gemaakt tussen vastgoedobjecten op basis van functie. Deze zijn onder te verdelen in: maatschappelijk vastgoed, commercieel vastgoed, eigen huisvesting en overig vastgoed. Dit onderzoek richt zich op het maatschappelijk vastgoed en daarbij specifiek op de panden die als wijkgebouwen functioneren. Voor maatschappelijk vastgoed wordt de volgende definitie gehanteerd in dit onderzoek: “maatschappelijk vastgoed is een vastgoedobject met een publieke functie, in het bezit van de gemeente, dat een rol vervult op het gebied van zorg, onderwijs, sport, cultuur of welzijn.” Wijkgebouwen of dorpshuizen vallen onder de categorie welzijnsvoorzieningen.

Naast het onderwerp maatschappelijk vastgoed is in dit hoofdstuk ook ingegaan op de definitiebepaling van de bezettingsgraad. Voor het bepalen van een kostprijsdekkende huur van wijkgebouwen is het namelijk ook van belang om te kijken naar het gebruik/verbruik van een pand. Om deze reden is de definitie van het begrip vastgesteld. Met de bezettingsgraad wordt de verhouding weergegeven tussen het aantal uren dat een wijkgebouw beschikbaar is tegenover het aantal uren dat het gebouw daadwerkelijk wordt gebruikt.

## Hoofdstuk 4. Theoretisch kader: Kapitaallasten & exploitatiekosten

*Om een huurprijs te berekenen is het noodzakelijk om te weten welke kosten gemoeid zijn bij het exploiteren van het vastgoed. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de kosten waar de gemeente mee te maken krijgt bij het exploiteren van maatschappelijk vastgoed. Deze kosten zijn onder te verdelen in kapitaallasten en exploitatiekosten. Dit hoofdstuk heeft als doelstelling antwoord te geven op de derde deelvraag: "Hoe zijn exploitatiekosten en kapitaallasten opgebouwd?"*

### 4.1 Kapitaallasten

In de publicatie "Zo rekenen wij aan maatschappelijk vastgoed" door Bouwstenen voor Sociaal wordt de volgende definitie gehanteerd voor kapitaallasten: "de kapitaallasten zijn het gevolg van de investering en bestaan uit een vergoeding voor het geïnvesteerd vermogen en de toekomstige waardeverandering". De kapitaallasten worden gevormd door de rentelasten en afschrijvingskosten. De uiteindelijke hoogte van de kapitaallasten wordt bepaald door een aantal zaken, namelijk :

- De aanvangsinvestering
- Restwaarde van het vastgoedobject bij het einde van de exploitatieperiode
- De verwachte exploitatieperiode
- De rendementseis
- Het rentepercentage

#### 4.1.1 *Aanvangsinvestering/Aanvangswaarde*

De aanvangsinvestering is de waarde van het vastgoedobject bij de start van de exploitatieperiode, het gaat hier om de kosten die zijn gemaakt om het vastgoedobject te verkrijgen en/of te ontwikkelen. Bij de aanvang van de exploitatieperiode kan er een onderscheid worden gemaakt tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Bij een nieuwbouwobject omvat de aanvangswaarde de kosten die zijn gemaakt om het pand te realiseren. Het gaat hierbij om de kosten die gemaakt zijn om de grond te verwerven, het pand te ontwerpen en te bouwen.

Waar bij de nieuwbouw de aanvangsinvestering is gebaseerd op de bouwkosten of aanschafkosten kan het bij een bestaand pand een lastigere taak zijn. Is het een bestaand pand dat is gekocht dan zijn er een aantal opties mogelijk. De aanvangswaarde kan worden gebaseerd op de marktwaarde van vergelijkbare panden. Ontbreken er marktreferenties dan kan de markthuurwaarde worden gekapitaliseerd door de huurwaarde per pand te berekenen. Het kan echter ook zijn dat er zowel geen referentieobjecten zijn op de kopersmarkt (marktwaarde) als op de huurmarkt (huurkapitalisatie). Dan is er nog de mogelijkheid om een gecorrigeerde vervangingswaarde te hanteren. "Middels deze methode wordt de waarde gebaseerd op de herbouwkosten van het object minus een correctie voor de technische en functionele veroudering."

Dit zijn de opties die door Bouwstenen voor Sociaal worden aangereikt in de publicatie "Zo rekenen wij aan maatschappelijk vastgoed". In de publicatie "menukaart voor kostprijsdekkende huur" wordt de keuze beperkt tot de WOZ-waarde en boekwaarde, deze twee opties worden in het volgende hoofdstuk verder toegelicht.

#### *4.1.2 Restwaarde*

Naast de aanvangswaarde die geldt voor de start van de exploitatieperiode speelt daarnaast ook de waarde aan het einde van de exploitatieperiode een rol. De restwaarde is de toekomstige waarde van een vastgoedobject aan het einde van de exploitatieperiode. Indien bij de exploitatieperiode wordt uitgegaan van de gehele levensduur van het pand dan wordt de grondwaarde gehanteerd als restwaarde. Indien de exploitatieperiode niet de gehele levensduur van het pand beslaat dan kan middels het kapitaliseren van de huur in het eerste jaar na het einde van de exploitatieperiode worden berekend wat de restwaarde is. Bijvoorbeeld: in jaar 10 eindigt de exploitatieperiode, huur in jaar 11 is €20.000 en de exit yield (rendement) 5%, dan is de restwaarde €400.000 ( $20.000/0,05$ ).

#### *4.1.3 Exploitatieperiode*

De duur van de exploitatieperiode is van belang, omdat het van invloed is op de hoogte van de restwaarde. Hierbij moet rekening worden gehouden met de economische en technische veroudering van het pand. Hoe langer de exploitatieperiode hoe lager de restwaarde aan het einde van de periode.

#### *4.1.4 Rendementseis*

Het rendement is de opbrengst van een vastgoedobject in verhouding tot de kosten. Het te hanteren rendement wordt beïnvloed door de exploitatieperiode, hoogte van de investering en het risico (kans dat pand leeg komt te staan). Indien er sprake is van een huurder waarvan zeker is dat deze gedurende de exploitatieperiode gebruik zal blijven maken van het pand, dan zal het risico en daarmee het rendement lager liggen.



Figuur 4.1 Opbouw kapitaallasten (eigen bewerking 2018)

## 4.2 Exploitatiekosten

Naast de kapitaallasten moet er rekening worden gehouden met de exploitatiekosten. Hieronder vallen alle kosten die voortkomen uit het in bezit of in gebruik hebben van een vastgoedobject. "Het is de som van alle jaarlijkse onderhouds- en instandhoudingskosten voor een vastgoedobject, die geïndexeerd zijn op basis van een jaarlijkse exploitatiestijging "(van den Berg). In de publicatie "Zo rekenen we aan maatschappelijk vastgoed" door Bouwstenen voor Sociaal is de opzet van deze exploitatiekosten behandeld. Deze kosten zijn onder te verdelen in een viertal posten:

- Vaste kosten
- Beheer- en verhuurkosten
- Onderhoudskosten
- Overige kosten

### *4.2.1. Vaste kosten*

Deze post wordt gevormd door kosten die uitsluitend voor rekening zijn van de eigenaar van de onroerende zaak, betrekking hebben op het vastgoedobject en jaarlijks terugkeren (Bouwstenen voor Sociaal, 2015). Het gaat hierbij om verzekeringen en belastingen die ieder jaar betaald worden. Vaste kosten bestaan uit:

- Onroerend Zaak Belasting (OZB)
- Waterschapslasten
- Rioolheffing
- Opstalverzekering

### *4.2.2. Beheer- en verhuurkosten*

Bij beheerkosten zijn de kosten die de gemeente binnen de eigen organisatie maakt om het vastgoedobject (onderdeel van een grotere vastgoedportefeuille) te beheren, in dit geval gaat het om de werkzaamheden die medewerkers van de afdeling Vastgoedbeheer verrichten. Het gaat hierbij om zaken zoals: toezien op de naleving van de huurovereenkomsten, financiële administratie, klachtenafhandeling, aansturing onderhoud, sleutelbeheer, etc. De beheer- en verhuurkosten kunnen op een aantal manieren worden vastgesteld. Er kan met een vast bedrag per m<sup>2</sup> BVO worden gerekend, een vast percentage op de huurinkomsten worden gehanteerd (5% op een huur van €10.000) of tot slot een vast bedrag per vastgoedobject worden berekend.

### *4.2.3 Onderhoudskosten*

Onderhoud heeft betrekking op alle kosten die door de eigenaar worden gemaakt om het vastgoed gedurende de exploitatieperiode in gebruik te houden. Het totaal aan onderhoudskosten is afhankelijk van aanwezige voorzieningen, de totale oppervlakte en het bouwjaar van het gebouw. Latere exploitatiejaren zullen leiden tot hogere onderhoudskosten door langer bestaan van vastgoed (slijtage). Binnen deze onderhoudspost krijgt de verhuurder te maken met twee typen onderhoud, namelijk: instandhoudingsonderhoud en investeringen.

Bij instandhoudingsonderhoud gaat het om gepland onderhoud die door de verhuurder wordt vastgelegd in een meerjarig onderhoudsplan. Naast planmatig onderhoud kan de verhuurder te maken krijgen met ongepland onderhoud, dan gaat het om uitvoerende werkzaamheden als reactie op klachten van huurders. Neem als voorbeeld een slot van een deur dat niet functioneert waardoor de deur niet meer kan worden afgesloten.

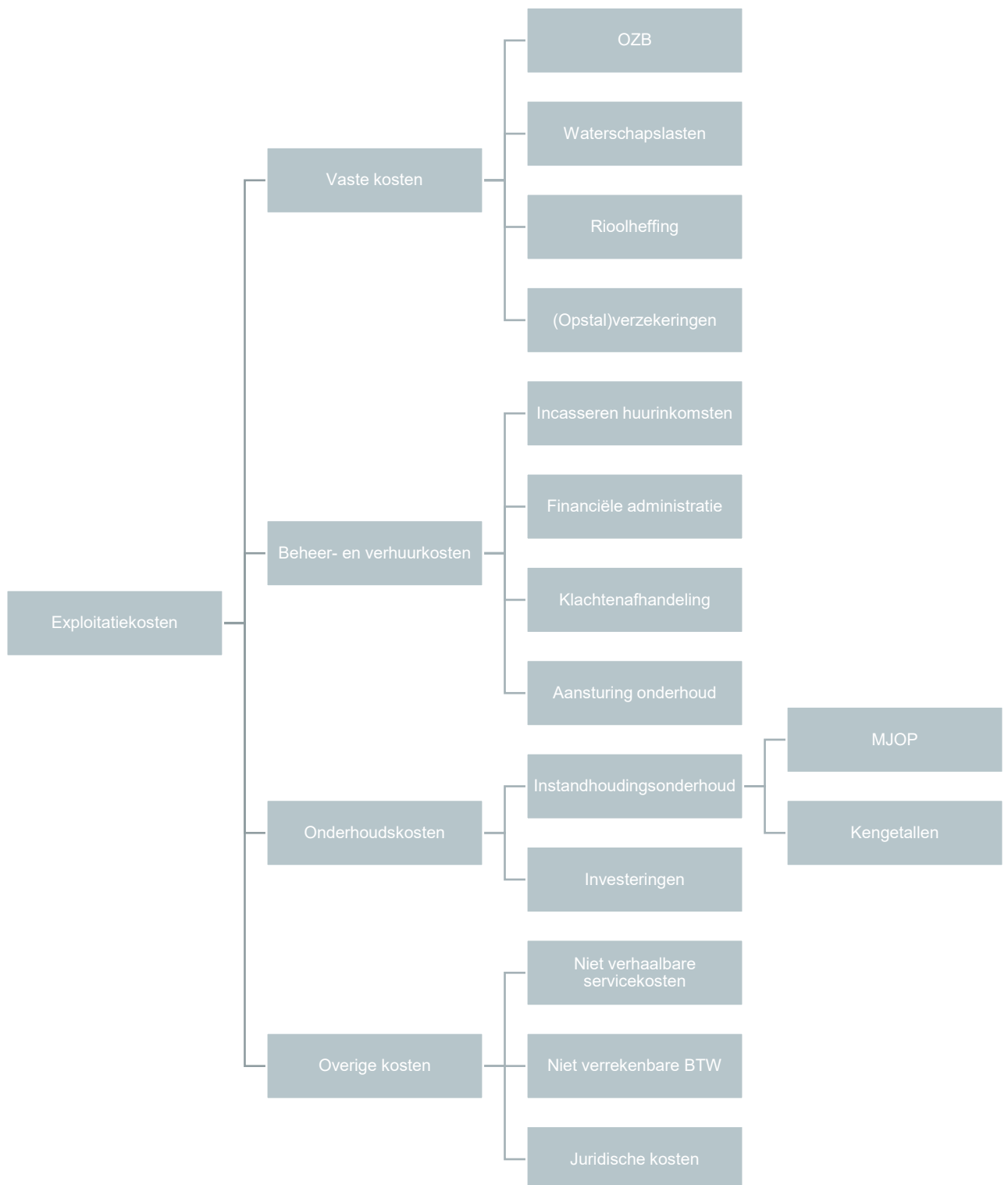


De tweede post wordt gevormd door investeringen. Deze post bestaat uit ingrepen die als doel hebben de kwaliteit van het vastgoedobject te verbeteren. Neem als voorbeeld duurzaamheidsmaatregelen zoals het vervangen van een CV ketel door het plaatsen van een HR ketel en het aanbrengen van verbeterde isolatiematerialen.

De uiteindelijke onderhoudskosten die worden gebruikt in de berekening van de kostprijsdekkende huur kunnen op twee manieren worden bepaald. De eerste optie en meest voorkomende is het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP). Het MJOP geeft de onderhoudskosten weer van een vastgoedobject gedurende een bepaalde termijn. Bij een MJOP worden vaak de onderhoudskosten voor de komende 15 tot 20 jaar in kaart gebracht. Nadeel van een MJOP is de noodzaak om het onderhoudsplan om de zoveel jaar bij te werken, de onderhoudsprijzen zijn niet definitief en kunnen gedurende de 15 jaar oplopen door het ontstaan van onverwachte onderhoudsgebreken. Naast een MJOP kan er gebruik worden gemaakt van kengetallen. Dit vormt een eenvoudigere optie dan een MJOP, maar de kengetallen gelden niet specifiek voor een object.

#### *4.2.5 Overige kosten*

Deze kostenpost bestaat uit diverse kosten die afhankelijk zijn van het individueel vastgoedobject. Hierbij gaat het om kosten zoals niet verhaalbare servicekosten en BTW die niet verrekend kan worden. Bij verhuur aan een huurder die van rechtswege geen belaste prestatie levert kan BTW op de onderhoudskosten niet worden teruggevorderd, waardoor de verhuurder een verlies lijdt. Indien er wordt geopteerd voor belaste prestaties (90% eis voor huurder) dan kan deze BTW wel worden teruggevorderd.



Figuur 4.2 Indeling exploitatiekosten (eigen bewerking 2018)

#### 4.3 Conclusie

Voor het berekenen van de kostprijsdekkende huur zijn er twee soorten kosten waarmee rekening moet worden gehouden: de kapitaallasten en de exploitatiekosten. Deze twee kosten worden onderverdeeld in een aantal kostenposten die bestaan uit meerdere subcategorieën. De kapitaallasten vormen het kader voor de kostprijsberekening door het vaststellen van de aanvangswaarde, de restwaarde, het te hanteren rendement en de exploitatieperiode van het pand. De exploitatiekosten vormen de kern van de berekening, dit zijn de kosten die (meestal) jaarlijks terugkomen en vormen de kosten die doorberekend gaan worden aan de huurder. Hierbij gaat het om de vaste kosten (belastingen, gas/water/licht), beheerkosten (klachtenafhandeling, financiële administratie), onderhoudskosten (instandhouding en investering) en overige kosten.

## Hoofdstuk 5. Theoretisch kader: Kostprijsdekkende huur

*In dit hoofdstuk van het theoretisch kader zal worden ingegaan op het begrip: kostprijsdekkende huur en daarmee wordt antwoord gegeven op de deelvraag: “wat wordt verstaan onder kostprijsdekkende huur en hoe komt dit tot stand?” Eerst zal worden ingegaan op de wettelijke grondslag van dit begrip waarna de definitie die gehanteerd wordt zal worden vastgelegd, tot slot worden de methodes die gebruikt kunnen worden om een kostprijsdekkende huur te berekenen, toegelicht.*

### 5.1. Wettelijke grondslag

Het gebruik van een kostprijsdekkende huur door gemeenten vindt zijn oorsprong in de Wet Markt & Overheid die per 1 juli 2014 in werking is getreden (onderdeel van de Mededingingswet). De Wet M&O introduceert vier gedragsregels waar overheidsinstanties zich aan moeten houden. Overheidsinstanties zoals gemeenten concurreren namelijk regelmatig met particuliere partijen en deze wet heeft als doel het voorkomen van concurrentievervalsing en zorgen voor een gelijke concurrentieverhouding. De vier gedragsregels hebben betrekking op: het doorberekenen van kosten, bevoordelingsverbod, gegevensgebruik en functiescheiding. Voor dit onderzoek is alleen de gedragsregel met betrekking tot het doorberekenen van de kosten van belang, om deze reden zal er verder niet worden ingegaan op de overige drie gedragsregels.

De gedragsregel, die betrekking heeft op de doorberekening van kosten, verplicht overheidsinstanties alle integrale kosten van een economische activiteit in rekening te brengen bij de gebruiker van de dienst. Als voorbeeld kan de verhuur van een vastgoedobject door de gemeente worden genomen. Bij de verhuur houdt dit in dat de overheid minimaal een huurprijs moet hanteren die gelijk is aan de kosten die worden gemaakt. Volgens de Wet M&O moeten de kapitaallasten en exploitatielasten worden gedekt. In het voorgaande hoofdstuk is behandeld uit welke kostenposten deze lasten zijn opgebouwd.

### 5.2 Definitie bepaling

De kern van dit onderzoek wordt gevormd door het thema “kostprijsdekkende huur”. Voordat een huur wordt berekend zal eerst bepaald worden, welke definitie er wordt gehanteerd voor dit begrip.

Het begrip “kostprijsdekkende huur” is al langer in gebruik, maar zoals aangegeven vindt de toepassing van een kostprijsdekkende huur door de gemeente zijn oorsprong in de Wet Markt & Overheid, die in werking is getreden in 2014.

Nozeman hanteert in de publicatie “handboek projectontwikkeling”, uit 2010, de volgende definitie:

*“de minimale huur die nodig is om een investering in een vastgoedobject rendabel te maken naar marktconforme omstandigheden”.*

In de publicatie “verantwoord vastgoedbezit door gemeenten”, een thesis van Mac Gillavry gepubliceerd in 2006, wordt de volgende definitie gehanteerd:

*“de minimale huur die moet worden gevraagd om een investering in een vastgoedobject rendabel te maken.”*

De invoering van de nieuwe gedragsregels heeft het begrip “kostprijsdekkende huur” in de schijnwerpers gezet en dit heeft tot meerdere onderzoeken geleid die in de afgelopen jaren zijn uitgevoerd. Een van de partijen die zo’n onderzoek heeft uitgevoerd is “Bouwstenen voor Sociaal”, deze partij houdt zich bezig met de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed. Met de publicatie van “Zo rekenen wij aan maatschappelijk vastgoed” werd een onderzoek volledig gewijd aan het onderwerp en heeft tot de volgende definitie geleid: *“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”*.

Uit de literatuur die geraadpleegd is, blijkt dat de kern van de definities overeenkomen. Onduidelijk was echter welke kosten gedekt moesten worden en hoe deze kosten berekend moesten worden.

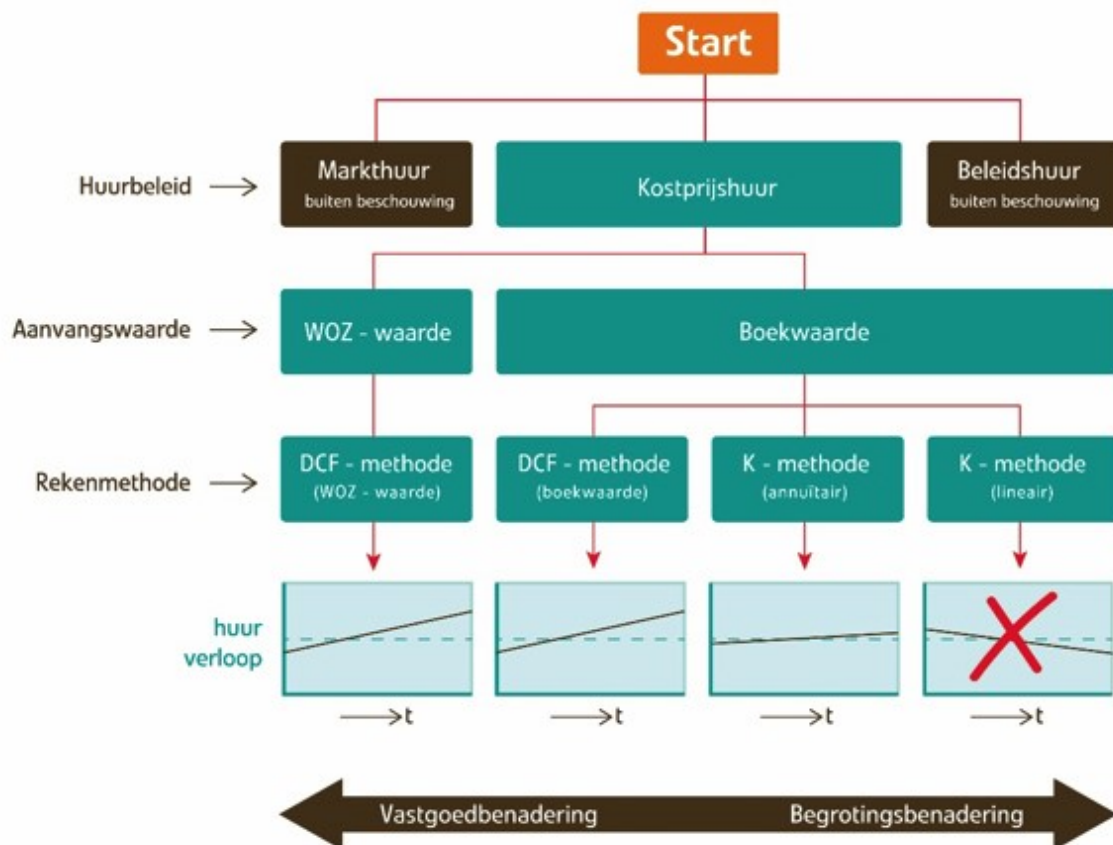
Bouwstenen voor Sociaal geeft in haar definitie aan dat de toekomstige veranderingen in de exploitatie van belang zijn bij het bepalen van de huurprijs. Het is van belang dat “er rekening wordt gehouden met rente en inflatie”.

In dit onderzoek zal voor het begrip “kostprijsdekkende huur” de volgende definitie worden gehanteerd:

*“De minimale huurprijs die de gemeente voor haar maatschappelijk vastgoed moet hanteren om de verwerving en exploitatie te kunnen dekken, waarbij rekening moet worden gehouden met de rente en inflatie”. (Eigen bewerking 2018)*

### 5.3 Benaderingen en methodes

Nu de te hanteren definitie is vastgesteld voor het onderzoek, kan de volgende stap worden gemaakt: het berekenen van een kostprijsdekkende huur. Voor het berekenen van de huur zijn een aantal bestaande methodes bekend die in eerdere onderzoeken zijn gebruikt. Bouwstenen voor Sociaal hanteert bij het kiezen van een berekeningswijze twee benaderingswijzen: de vastgoedbenadering en de begrotingsbenadering. Beide benaderingen hanteren een andere aanvangswaarde en looptijd, wat tot gevolg heeft dat er een andere rekenmethode wordt toegepast.



Figuur 5.1: Stappen voor het berekenen van kostprijsdekkende huur (Bouwstenen voor Sociaal, Wat kost dat? 2015)

### 5.3.1 WOZ-waarde & Boekwaarde

Bij het volgen van een vastgoedbenadering wordt bij de waardebeoordeling van het vastgoedobject uitgegaan van de waarde van het object op de markt, hierbij wordt de WOZ-waarde gebruikt als aanvangswaarde. De WOZ-waarde heeft als voordeel dat het door een onafhankelijke partij wordt vastgesteld. Het gebruik van de WOZ-waarde kan als voordeel hebben dat de locatie en de kwaliteit een rol spelen bij de waardebeoordeling. Daarnaast wordt de WOZ-waarde onafhankelijk vastgesteld, door middel van de regressiemethode wordt de waarde van het pand middels een modelmatige waardeberekening vastgesteld, waarbij de waarde wordt bepaald aan de hand van vergelijkbare panden. Deze waarde is inzichtelijk en voor iedere betrokken partij is het mogelijk om deze informatie te verkrijgen. Een punt van kritiek voor het gebruik van de WOZ-waarde zijn inconsistenties en onzuiverheden die kunnen optreden.

De begrotingsbenadering gaat uit van de gemeentelijke administratie, hierbij wordt de boekwaarde gebruikt als aanvangswaarde. De boekwaarde sluit aan op de waardering van het vastgoedobject in de administratie van de gemeente. Voor een gemeente is het gebruiken van de boekwaarde als uitgangspunt voordelig, echter is dit niet het geval voor de huurders, die niet de mogelijkheid hebben om de gemeentelijke administratie te raadplegen.

## 5.4 Rekenmethodes

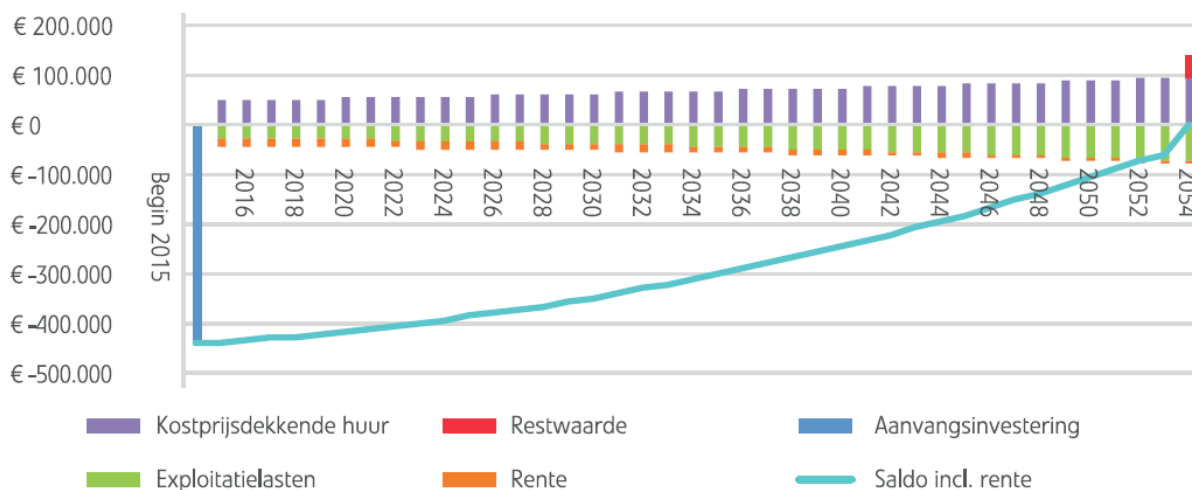
Bij het beslissen welke benadering als uitgangspunt zal dienen, zal de volgende stap het kiezen van een rekenmethode zijn. Het gebruik van de WOZ-waarde als aanvangswaarde beperkt de vastgoedbenadering tot één rekenmethode, namelijk de DCF-methode. Indien de boekwaarde als uitgangspunt wordt gehanteerd dan wordt bij de berekening gebruik gemaakt van de kapitaallasten methode of DCF-methode.

### 5.4.1 Discounted Cash Flow methode

De DCF kan gebruikt worden om de huurprijs van een vastgoedobject te berekenen door de toekomstige inkomsten en uitgaven als uitgangspunt te nemen. De contante waarde van de huurinkomsten moet gelijk zijn aan de contante waarde van de exploitatiekosten, waar de contante waarde van de restwaarde nog vanaf moet worden gehaald. Gedurende de gehele exploitatieperiode is de huur dan kostprijsdekkend. Het gebruik van de DCF-methode kenmerkt zich door een lage aanvangshuur, die gedurende de exploitatieperiode stijgt door het volgen van de inflatie.

De DCF methode kent vier onderdelen:

1. Vaststellen van de kosten rekening houdend met de geïndexeerde inflatiestijging.
2. Vaststellen van de inkomsten, rekening houdend met de geïndexeerde inflatiestijging.
3. Vaststellen van de netto inkomsten.
4. Berekenen van de netto contante waarde door de inkomsten en uitgaven te salderen.



Figuur 5.2: Prijsverloop kostprijsdekkende huur middels DCF methode (Bouwstenen voor Sociaal, Wat kost dat? 2015)

### 5.4.2. Kapitaallasten methode

Bij de kapitaallasten methode wordt de kostprijsdekkende huur per exploitatiejaar bepaald, de huur is de optelsom van alle kosten gedurende dat jaar. Het gaat hierbij om kapitaallasten en exploitatiekosten. De methode heeft verder twee opties om de berekening uit te voeren, namelijk middels een annuïtaire of lineaire afschrijving.

Wordt er met een annuïtaire afschrijving gerekend dan blijven de kapitaallasten gedurende de exploitatieperiode gelijk. De exploitatiekosten vormen in de berekening de variabele kostenpost doordat ze stijgen met de inflatie. De uiteindelijke kostprijsdekkende huur zal daarmee ook toenemen om de verhoging in exploitatiekosten op te vangen.

Naast een annuïtaire afschrijving kan de methode worden uitgevoerd middels een lineaire afschrijving. Daarbij moet rekening worden gehouden met een hogere aanvangshuur en een dalende kostprijsdekkende huur .

Om de kostprijsdekkende huur te berekenen zal ten eerste een keuze worden gemaakt welke benadering gebruikt zal worden. Ten tweede zal een keuze worden gemaakt over de te hanteren aanvangswaarde en rekenmethode. Deze keuze zal in een later hoofdstuk aan bod komen waarbij beargumenteerd zal worden waarom de ene benadering boven de andere wordt verkozen.

### 5.5. Conclusie

Het doel van een kostprijsdekkende huur, zoals het begrip aangeeft, is het innen van een huur die de kosten dekt. Echter geeft het begrip niet aan om welke kosten het gaat. Volgens de Wet Markt en Overheid, die gemeenten verplicht de kosten door te berekenen, gaat het om alle integrale kosten van een economische activiteit. Dit houdt in dat alle kosten voor het beheren en exploiteren van vastgoed worden doorberekend aan de huurder van het pand. Hoe deze kosten zijn opgebouwd is behandeld in het voorgaande hoofdstuk.

Het berekenen van de kostprijsdekkende huur kan middels een aantal methodes worden uitgevoerd. Welke methode wordt gebruikt is afhankelijk van de benadering en daarmee van de aanvangswaarde. Voor de berekening kan er gebruik worden gemaakt van de WOZ-waarde en de boekwaarde. De WOZ-waarde heeft als voordeel dat deze wordt vastgesteld door een onafhankelijke partij en als waarde inzichtelijk is voor alle betrokken partijen. Het is echter nadelig dat de WOZ-waarde wordt gebaseerd op de waarde van soortgelijke panden en onzuiverheden kunnen ontstaan tijdens de taxatie. De boekwaarde geeft de daadwerkelijke waarde van het pand weer, omdat het rekening houdt met de kosten die de gemeente heeft gemaakt om het pand te verkrijgen. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de kapitaallasten en sluit deze waarde aan op de administratie van de gemeente.

De laatste keuze die gemaakt dient te worden is de te hanteren rekenmethode. Er kan worden gekozen voor de kapitaallastenmethode of de DCF-methode. De kapitaallasten methode is een eenvoudige methode waarbij de kosten per jaar worden opgeteld en daarmee weergeeft welke huur gevraagd moet worden. Echter wordt er geen rekening gehouden met een toekomstige stijging in exploitatiekosten en groot onderhoud. Dit voordeel heeft de DCF-methode wel, omdat deze methode over een periode van bijvoorbeeld twintig jaar rekening houdt met de toekomstige inkomsten en uitgaven.



## **Hoofdstuk 6. Modelmatig berekenen van kostprijsdekkende huur**

### 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken zijn de begrippen: maatschappelijk vastgoed, bezettingsgraad, kostprijsdekkende huur, exploitatiekosten en kapitaallasten behandeld, daarmee is het theoretisch kader afgerond. Om het uiteindelijk te hanteren rekenmodel toe te passen moeten een aantal keuzes worden gemaakt met betrekking tot de uitvoering van het rekenmodel. Deze onderwerpen, zoals de rekenmethode en aanvangswaarde, zijn toegelicht in het theoretisch kader. Dit hoofdstuk zal ingaan op ieder onderdeel van het model waar een keuze moet worden gemaakt, waarbij de mogelijkheden en voor- en nadelen tegen elkaar worden afgewogen.

### 6.2 Aanvangswaarde: boekwaarde

Zoals in het theoretisch kader is behandeld, is de aanvangswaarde de waarde van het pand. Echter is de aanvangswaarde van een recentelijk gekocht pand eenvoudiger te bepalen dan dat van een pand dat al meerdere jaren in bezit is. Bij een nieuw pand kan aankoopprijs als aanvangswaarde worden genomen, bij een bestaand pand is dit geen reële oplossing, immers is er sprake van economische en technische veroudering waardoor het pand in waarde daalt. De panden in de vastgoedportefeuille, waaronder ook de wijkgebouwen uit dit onderzoek, zijn al meerdere jaren in bezit van de gemeente Meierijstad. De aankoopprijs hanteren is hiervoor dus geen optie. Zoals in het theoretisch kader is toegelicht zijn er drie mogelijkheden voor het hanteren van een aanvangswaarde: WOZ-waarde, boekwaarde of marktwaarde.

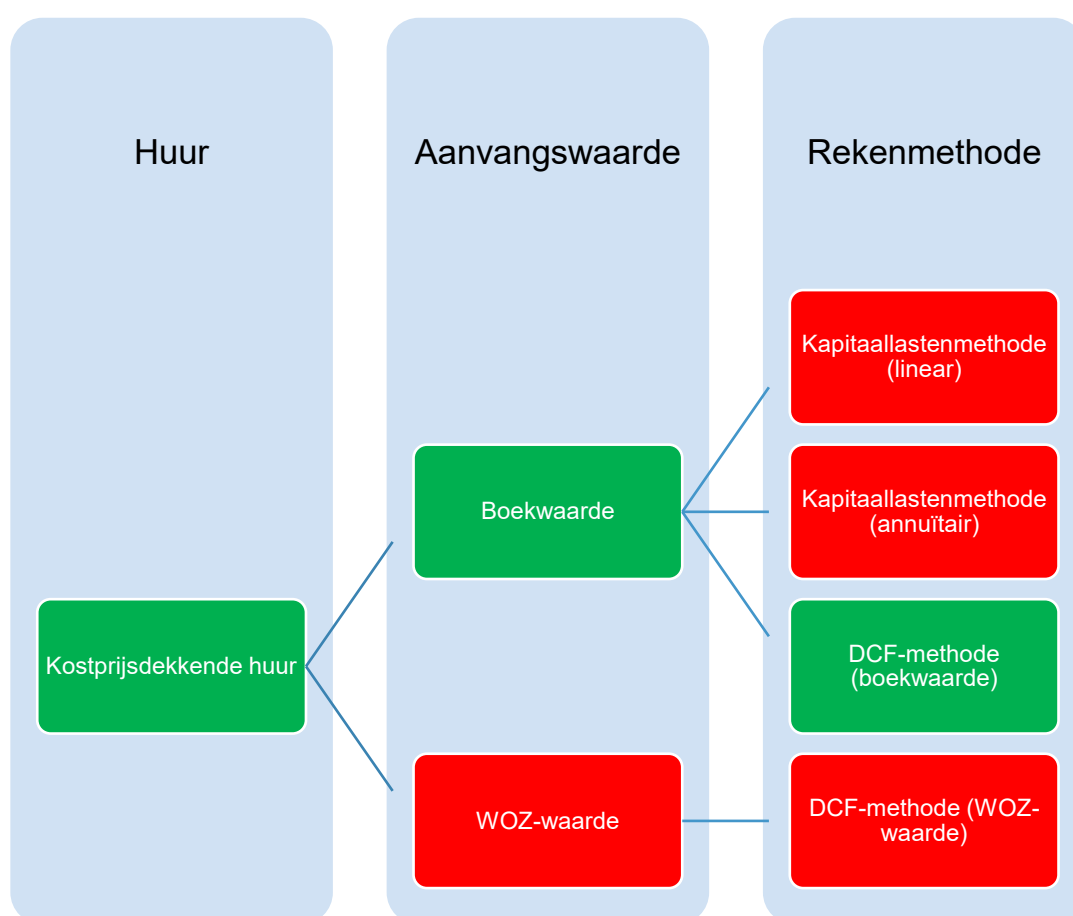
Voor het rekenmodel wordt de boekwaarde als uitgangspunt gehanteerd. Reden hiervoor is het feit dat de boekwaarde het meest betrouwbare beeld geeft van de financiële situatie van een pand, waarbij de boekwaarde aansluit op de administratie van de gemeente. Hierbij wordt rekening gehouden met de prijs waarvoor het pand is aangekocht en worden de afschrijvingen in mindering gebracht. Binnen de gemeente gaat, zoals eerder aangegeven, de voorkeur uit naar het hanteren van de WOZ-waarde, onder andere vanwege de transparante aard van deze waarde. Hoewel dit inderdaad het geval is en de WOZ-waarde daarnaast voor huurders ook inzichtelijk is, kunnen er kanttekeningen worden geplaatst bij de betrouwbaarheid van de WOZ-waarde. In de vastgoedportefeuille heeft de gemeente te maken met unieke panden waar in de directe omgeving maar zeer beperkt referenties voor te vinden zijn. De boekwaarde sluit aan op de administratie en is daarmee inzichtelijker en makkelijker te raadplegen voor medewerkers van de afdeling Vastgoedbeheer. De uiteindelijke kosten van een pand, die in de administratie zijn opgenomen, als uitgangspunt nemen geeft een betrouwbaarder beeld bij het berekenen van een kostprijsdekkende huur, dan het gebruiken van een WOZ-waarde of marktwaarde waarbij de waarde is gebaseerd op referenties en dus onzuiverheden kunnen bevatten.

### 6.3 Rekenmethode: DCF-methode

Doordat de boekwaarde wordt gebruikt als aanvangswaarde, zijn er voor het gebruik van een rekenmethode, twee mogelijkheden beschikbaar: de kapitaallastenmethode en de DCF-methode. In dit geval wordt de DCF-methode gebruikt om de kostprijsdekkende huur te berekenen. Deze keuze is gemaakt, omdat de DCF-methode een betrouwbaarder beeld geeft door te rekenen met toekomstige exploitatiejaren en rekening te houden met de indexering. Door het gebruik van de indexatie middels de consumentenprijsindex worden

renterisico's gedekt. Daarnaast kunnen de consequenties van mogelijke kostenposten, zoals verduurzamingsmaatregelen, inzichtelijk worden gemaakt. Zoals in het theoretisch kader wordt vermeld kan bij de kapitaallastenmethode worden gerekend middels een annuïtaire en lineaire afschrijving. Echter is de lineaire afschrijving geen optie omdat dit leidt tot steeds verder dalende huurinkomsten en stijgende exploitatiekosten.

Wordt er echter gerekend met een annuïtaire afschrijving dan blijven de kapitaallasten gelijk en stijgen de variabele exploitatiekosten jaarlijks met de inflatie. Voordeel van het gebruik van de kapitaallastenmethode met annuïtaire afschrijving is de afwezigheid van de aanvangsverliezen en de directe aansluiting op de administratie die de gemeente hanteert. Ook bij deze methode blijven de aanvangshuren hoog en kunnen de huurverschillen tussen kwalitatief vergelijkbare panden binnen de portefeuille groot zijn doordat het ene pand is afgeschreven en het ander niet.



*Figuur 6.1 Mogelijke te hanteren methoden voor kostprijsdekkende huur (eigen bewerking 2018)*

## Hoofdstuk 7. Voorbereiding rekenmodel

Sinds de invoering van de Wet Markt & Overheid zijn er meerdere partijen die actief onderzoek hebben gedaan naar het onderwerp van kostprijsdekkende huur en de berekening van deze huur. Een definitief rekenmodel wordt echter nog niet gebruikt, omdat partijen verschillende uitgangspunten hanteren. Een relevante bron van informatie gedurende dit onderzoek is de publicatie van Bouwstenen voor Sociaal. In de publicatie “Menukaart voor een kostprijsdekkende huur van gemeentelijk vastgoed” is niet alleen het begrip behandeld, maar is ook een rekenopzet gemaakt om de kostprijsdekkende huur te berekenen.

DCF Boekwaarde looptijd afschrijftermijn		Jaar →	Begin 2016	2016	2017	2018	2019	2020
		Periode →	0	1	2	3	4	5
<b>Specifieke invoer DCF Boekwaarde</b>								
Aanvangswaarde	1.200.000	(incl 60% rest-BTW)						
Looptijd	25	jaar						
Restwaarde	300.000	Boekwaarde grond zonder index						
<b>Kosten</b>								
Aanvangswaarde			-1.200.000					
Onderhoud				-24.000	-24.540	-25.092	-25.657	-26.234
Beheerlasten				-1.800	-1.836	-1.873	-1.910	-1.948
Vaste lasten				-3.600	-3.681	-3.764	-3.849	-3.935
BTW-schade onderhoud				-2.016	-2.061	-2.108	-2.155	-2.204
<b>Opbrengsten</b>								
Restwaarde		(boekwaarde grond zonder index)		-	-	-	-	-
<b>Saldo cashflow</b>			<b>-1.200.000</b>	<b>-31.416</b>	<b>-32.118</b>	<b>-32.836</b>	<b>-33.571</b>	<b>-34.321</b>
<b>Netto contante waarden</b>			<b>-1.200.000</b>	<b>-30.208</b>	<b>-29.695</b>	<b>-29.191</b>	<b>-28.696</b>	<b>-28.209</b>
NCW cashflow		<b>WAAR</b>	<b>-1.707.190</b>					
<b>Huur</b>		(via DCF)		93.652	95.057	96.483	97.930	99.399
NCW huur			€ 1.707.190					
				€ 0 (doelzoeken op NCW huur jaar 1 = NCW cashflow)				
		<b>Aanvangshuur KPDH</b>	<b>94</b>	€/m <sup>2</sup> VVO				

Figuur 7.1 Rekenmethode Bouwstenen voor Sociaal (Bouwstenen voor Sociaal, Wat kost dat, 2016)

Het rekenmodel maakt gebruik van de belangrijkste informatie, zoals de aanvangswaarde, restwaarde, exploitatiekosten en exploitatieperiode. Aangezien het hier gaat om een voorbeeldrekening, zijn de exploitatiekosten en onderhoudskosten niet verder uitgesplitst. Het is mogelijk om dit rekenmodel in de huidige staat te gebruiken voor de gemeente Meierijstad, maar is niet gebruiksvriendelijk en de mogelijkheid tot tussentijdse aanpassing is beperkt. Voor de gemeente is het van belang dat gedurende de exploitatieperiode wijzigingen kunnen worden doorgevoerd in het model en dat inzichtelijk wordt gemaakt welke impact deze kosten hebben op het moment dat ze gewijzigd worden.

Het rekenmodel dat in dit onderzoek gehanteerd gaat worden is net als bovenstaande weergave een DCF-methode, echter zal naast een andere lay-out ook een aparte uitsplitsing worden gemaakt in kosten. Dit maakt het voor de gemeente eenvoudiger de wijzigingen van het DMJOP op te nemen in de berekening.

## Hoofdstuk 8. Resultaat kostprijsdekkende huur

### 8.1 Inleiding

Naar aanleiding van het theoretisch kader is gedurende de onderzoeksperiode middels Excel een rekenmodel opgesteld dat inzicht verschaft in de inkomsten die wijkgebouwen genereren tegenover de kosten die ermee gemoeid zijn om deze wijkgebouwen in stand te houden. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de inhoud van het rekenmodel, daarbij dient een van de wijkgebouwen als voorbeeld. Tot slot komen de resultaten per wijkgebouw aan bod, waarbij de verhouding wordt weergegeven tussen de kostprijsdekkende huur (KPDH) en de huidige huurinkomsten.

Op de volgende twee pagina's is het rekenmodel te vinden dat is toegepast op het wijkgebouw de Hintel. Het eerste tabblad geeft middels de DCF-methode weer wat de waarde van het pand op dit moment is. In dit tabblad wordt de basisinformatie ingevuld die nodig is om de berekening te maken. Het gaat hierbij om het aantal m<sup>2</sup> bruto en netto vloeroppervlak, subsidie, rendement, aanvangswaarde, restwaarde en exploitatiekosten.

In het tweede tabblad zijn het groot onderhoud en de verduurzamingskosten opgenomen die zijn berekend middels het duurzaam meerjaren onderhoudsplan (DMJOP). Van belang bij sommige wijkgebouwen is het feit dat deze gebouwen zijn gevestigd in een multifunctionele accommodatie (MFA). Het DMJOP maakt geen onderscheid in gebruiker, om deze reden is het totaal aan kosten die in rekening worden gebracht gekoppeld aan het aantal m<sup>2</sup>. Als voorbeeld: de MFA heeft een BVO van 2869 m<sup>2</sup>, 294 m<sup>2</sup> behoort aan het wijkgebouw toe, oftewel 10%. 10% van het onderhoud wordt dus in dit model opgenomen.

Na een korte toelichting zal een derde tabblad te vinden zijn. Het doel van dit laatste overzicht is het laten zien van de benodigde huur die gevraagd moet worden om de kosten te dekken.

## 8.2 Huidige financiële situatie

De Hintel									
Huur per m <sup>2</sup> /per maand	€ 27,53	<b>Exploitatiekosten</b>	€ 11.449,59			Totale huurinkomsten+subsidie	€ 87.302,32		
Huur per m <sup>2</sup> /per jaar	€ 330,35	Vaste lasten	€ 5.463,63			Eigen inbreng 7.5%	€ 6.547,67		
Huur per maand	€ 7.275,19	Onderhoudskosten	€ 2.504,34			Subsidie 92.5%	€ 80.754,65		
Huur per jaar	€ 87.302,32	Beheer en verhuurkosten	€ 2.936,40			Grondprijs	€ 75,00	per m <sup>2</sup>	
		Risico leegstand	5%			Perceel oppervlakte	293,64	m <sup>2</sup>	
BVO	293,64 m <sup>2</sup>	<b>Vaste lasten</b>	€ 5.463,63 per jaar	<b>Onderhoudskosten</b>	€ 2.504,34				
Vormfactor	90%	Belastingen	€ 4.503,00	Klein onderhoud	€ 2.504,34				
VVO	264,28 m <sup>2</sup>	Gas	€ -						
		Water	€ -						
		Elektra	€ -	<b>Beheer en verhuurkosten</b>	€ 10,00	per m <sup>2</sup>			
Rendement	5%	Verzekeringen	€ 960,63	<b>Risico kosten</b>	€ 2.936,40				
Huur inflatie	1,5%								
Kosten inflatie	2%								
Aanvangswaarde	€ 866.250,29								
Restwaarde	€ 22.023,00								
<b>GO 2017 t/m 2027</b>	€ 2.502,46	per jaar	<b>Verduurzaming 2017 t/m 2027</b>	€ 2.359,16	per jaar				
<b>GO 2028 t/m 2037</b>	€ 8.835,20	per jaar	<b>Verduurzaming 2028 t/m 2037</b>	€ 2.945,54	per jaar				
Jaar	Exploitatiejaar	Huurinkomsten	Exploitatiekosten	Groot Onderhoud	Verduurzaming	Aanvangswaarde	Restwaarde	Netto waarde	Contante waarde
2017	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 866.250		€ -866.250	€ -866.250
2018	1	€ 87.302	€ 11.450	€ 2.502	€ 2.359			€ 70.991	€ 67.611
2019	2	€ 88.612	€ 11.679	€ 2.502	€ 2.359			€ 72.072	€ 65.371
2020	3	€ 89.941	€ 11.912	€ 2.502	€ 2.359			€ 73.167	€ 63.205
2021	4	€ 91.290	€ 12.150	€ 2.502	€ 2.359			€ 74.278	€ 61.109
2022	5	€ 92.660	€ 12.393	€ 2.502	€ 2.359			€ 75.404	€ 59.081
2023	6	€ 94.049	€ 12.641	€ 2.502	€ 2.359			€ 76.547	€ 57.120
2024	7	€ 95.460	€ 12.894	€ 2.502	€ 2.359			€ 77.704	€ 55.223
2025	8	€ 96.892	€ 13.152	€ 2.502	€ 2.359			€ 78.878	€ 53.388
2026	9	€ 98.345	€ 13.415	€ 2.502	€ 2.359			€ 80.069	€ 51.613
2027	10	€ 99.821	€ 13.683	€ 2.502	€ 2.359			€ 81.276	€ 49.896
2028	11	€ 101.318	€ 13.957	€ 8.835	€ 2.946			€ 75.580	€ 44.190
2029	12	€ 102.838	€ 14.236	€ 8.835	€ 2.946			€ 76.821	€ 42.777
2030	13	€ 104.380	€ 14.521	€ 8.835	€ 2.946			€ 78.079	€ 41.407
2031	14	€ 105.946	€ 14.811	€ 8.835	€ 2.946			€ 79.354	€ 40.079
2032	15	€ 107.535	€ 15.107	€ 8.835	€ 2.946			€ 80.647	€ 38.793
2033	16	€ 109.148	€ 15.410	€ 8.835	€ 2.946			€ 81.958	€ 37.546
2034	17	€ 110.785	€ 15.718	€ 8.835	€ 2.946			€ 83.287	€ 36.338
2035	18	€ 112.447	€ 16.032	€ 8.835	€ 2.946			€ 84.634	€ 35.167
2036	19	€ 114.134	€ 16.353	€ 8.835	€ 2.946			€ 86.000	€ 34.033
2037	20	€ 115.846	€ 16.680	€ 8.835	€ 2.946		€ 22.023	€ 109.408	€ 41.235
									€ 108.931

Figuur 8.1 DCF huidige situatie (eigen bewerking 2018)

Groot onderhoud					Verduurzaming					
Jaar	Kosten	Totaal	Gemiddeld per jaar	Opmerkingen	Jaar	Kosten	Totaal	Gemiddeld per jaar	Opmerkingen	
2018	€ -			Om grote verschillen tussen exploitatiejaren te voorkomen worden het totaal aan groot onderhoud over een periode van 10 jaar verdeeld	2018	€ -			Om grote verschillen tussen exploitatiejaren te voorkomen worden het totaal aan groot onderhoud over een periode van 10 jaar verdeeld	
2019	€ 1.828,62				2019	€ 204,67				
2020	€ 6.963,28				2020	€ 1.187,79				
2021	€ 512,60				2021	€ -				
2022	€ 264,13				2022	€ 21.448,00				
2023	€ 1.914,48				2023	€ -				
2024	€ 3.953,51				2024	€ 751,14				
2025	€ 5.145,61				2025	€ -				
2026	€ 3.669,10				2026	€ -				
2027	€ 773,24				2027	€ -				
		€ 25.024,57	€ 2.502,46				€ 23.591,60	€ 2.359,16		
2028	€ 32.933,65			Om grote verschillen tussen exploitatiejaren te voorkomen worden het totaal aan groot onderhoud over een periode van 10 jaar verdeeld	2028	€ -			Om grote verschillen tussen exploitatiejaren te voorkomen worden het totaal aan groot onderhoud over een periode van 10 jaar verdeeld	
2029	€ 150,23				2029	€ -				
2030	€ 13.728,44				2030	€ 7.316,95				
2031	€ 793,51				2031	€ -				
2032	€ 19.217,49				2032	€ 22.138,43				
2033	€ 5.725,34				2033	€ -				
2034	€ 4.291,83				2034	€ -				
2035	€ 8.902,22				2035	€ -				
2036	€ 1.954,60				2036	€ -				
2037	€ 654,64				2037	€ -				
		€ 88.351,95	€ 8.835,20				€ 29.455,38	€ 2.945,54		
Onderhoud MFA de Hintel										
BVO totaal pand	2869,40	m2	Boekwaarde	€ 866.250,29	x	10,2%	€ 88.647,71			
BVO wijkgebouw	293,64	m2	KO	€ 24.472,00	x	10,2%	€ 2.504,34			
	10,2%									
<b>Groot onderhoud</b>	<b>2018</b>	€ -	x	10,2%	€ -	<b>2028</b>	€ 321.822,00	x	10,2%	€ 32.933,65
	<b>2019</b>	€ 17.869,00	x	10,2%	€ 1.828,62	<b>2029</b>	€ 1.468,00	x	10,2%	€ 150,23
	<b>2020</b>	€ 68.044,00	x	10,2%	€ 6.963,28	<b>2030</b>	€ 134.152,00	x	10,2%	€ 13.728,44
	<b>2021</b>	€ 5.009,00	x	10,2%	€ 512,60	<b>2031</b>	€ 7.754,00	x	10,2%	€ 793,51
	<b>2022</b>	€ 2.581,00	x	10,2%	€ 264,13	<b>2032</b>	€ 187.790,00	x	10,2%	€ 19.217,49
	<b>2023</b>	€ 18.708,00	x	10,2%	€ 1.914,48	<b>2033</b>	€ 55.947,00	x	10,2%	€ 5.725,34
	<b>2024</b>	€ 38.633,00	x	10,2%	€ 3.953,51	<b>2034</b>	€ 41.939,00	x	10,2%	€ 4.291,83
	<b>2025</b>	€ 50.282,00	x	10,2%	€ 5.145,61	<b>2035</b>	€ 86.991,00	x	10,2%	€ 8.902,22
	<b>2026</b>	€ 36.147,00	x	10,2%	€ 3.699,10	<b>2036</b>	€ 19.100,00	x	10,2%	€ 1.954,60
	<b>2027</b>	€ 7.556,00	x	10,2%	€ 773,24	<b>2037</b>	€ 6.397,00	x	10,2%	€ 654,64
<b>VDZ</b>	<b>2018</b>	€ -	x	10,2%	€ -	<b>2028</b>	€ -	x	10,2%	€ -
	<b>2019</b>	€ 2.000,00	x	10,2%	€ 204,67	<b>2029</b>	€ -	x	10,2%	€ -
	<b>2020</b>	€ 49.043,00	x	10,2%	€ 5.018,81	<b>2030</b>	€ 71.500,00	x	10,2%	€ 7.316,95
	<b>2021</b>	€ -	x	10,2%	€ -	<b>2031</b>	€ -	x	10,2%	€ -
	<b>2022</b>	€ -	x	10,2%	€ -	<b>2032</b>	€ 216.333,00	x	10,2%	€ 22.138,43
	<b>2023</b>	€ 170.500,00	x	10,2%	€ 17.448,11	<b>2033</b>	€ -	x	10,2%	€ -
	<b>2024</b>	€ 4.060,00	x	10,2%	€ 415,48	<b>2034</b>	€ -	x	10,2%	€ -
	<b>2025</b>	€ -	x	10,2%	€ -	<b>2035</b>	€ -	x	10,2%	€ -
	<b>2026</b>	€ -	x	10,2%	€ -	<b>2036</b>	€ -	x	10,2%	€ -
	<b>2027</b>	€ -	x	10,2%	€ -	<b>2037</b>	€ -	x	10,2%	€ -

Figuur 8.2 Verdeling groot onderhoud en verduurzaming (eigen bewerking 2018)

### 8.3 Toelichting

Het klein en groot onderhoud samen met de verduurzamingspost zijn gebaseerd op het duurzaam meerjaren onderhoudsplan (DMJOP) dit plan is opgesteld binnen de afdeling Vastgoedbeheer en deze kosten zijn geïndexeerd. Zoals te zien is in de tweede tabel wordt het groot onderhoud niet uitgevoerd in één jaar, maar verdeeld over 2x10 exploitatiejaren. De verschillen in onderhoud tussen bepaalde jaren zijn zo groot dat ervoor is gekozen de kosten evenredig te verdelen om fluctuaties te voorkomen.

De afdeling hanteert voor de beheer- en verhuurkosten een vast bedrag van €10,- per m<sup>2</sup> per jaar ongeacht het type vastgoed. Voor wijkgebouwen wordt daarnaast een leegstandsrisico van 5% meegenomen in de totale kosten.

Het te hanteren rendement van maatschappelijk vastgoed is voor de gemeente nog een onzeker punt. Vanuit de voormalige gemeenten is er nooit gewerkt met een te behalen rendement. In deze berekening wordt een rendement van 5% gehanteerd. Het rendement is op dit percentage ingesteld, omdat het hier gaat om een gemeente die maatschappelijk vastgoed exploiteert. Het vastgoed is voor een commerciële vastgoedinvesteerder niet rendabel genoeg en een hoger rendement hanteren zal leiden tot een hogere benodigde huur.

In de nota "Waardering en afschrijving Meierijstad" is vastgesteld dat bij het bepalen van de restwaarde van een object tot nul wordt afgeschreven. Om deze reden wordt er bij de restwaarde uitgegaan van de grondwaarde. De prijs is binnen de gemeente geschat op €75 per m<sup>2</sup>. De restwaarde wordt gevormd door de footprint van het gebouw keer de grondwaarde per m<sup>2</sup>. De footprint is per pand vastgesteld door de gemeente en opgenomen onder de algemene informatie die de gemeente per pand heeft verzameld.

### 8.4 Kostprijsdekkende huur

De kostprijsdekkende huur kan op twee manieren worden afgelezen uit de tabel. Er kan per jaar worden bepaald of er een overschot of tekort is middels de kolom "netto waarde" of door middel van de functie "Doelzoeken". In dit onderzoek wordt de tweede optie gehanteerd, omdat bij deze methode rekening wordt gehouden met de aanvangswaarde, de restwaarde en indexering van toekomstige kosten. Wordt de eerste methode gehanteerd dan zal er automatisch sprake zijn van een tekort in het beginjaar, door de opname van de boekwaarde.

De overige 8 panden waarvan de huur is berekend middels dit model zijn terug te vinden in bijlage 1. In de volgende paragraaf komen alleen de kerncijfers van iedere pand naar voren. Het gaat hierbij om de subsidies, eigen bijdrages van wijkverenigingen en de KPDH.

De Hintel									
Huur per m <sup>2</sup> /per maand	€ 6,94		<b>Exploitatiekosten</b>	€ 11.449,59		Totale huurinkomsten+subsidie	€ 87.302,32		
Huur per m <sup>2</sup> /per jaar	€ 83,24		Vaste lasten	€ 5.463,63		Eigen inbreng 7.5%	€ 6.547,67		
Huur per maand	€ 1.833,14		Onderhoudskosten	€ 2.504,34		Subsidie 92.5%	€ 80.754,65		
Huur per jaar	€ 21.997,71		Beheer en verhuurkosten	€ 2.936,40		Grondprijs	€ 75,00	per m <sup>2</sup>	
			Risico leegstand	5%		Perceel oppervlakte	293,64	m <sup>2</sup>	
BVO	293,64	m <sup>2</sup>	<b>Vaste lasten</b>	€ 5.463,63	per jaar	<b>Onderhoudskosten</b>	€ 2.504,34		
Vormfactor	90%		Belastingen	€ 4.503,00		Klein onderhoud	€ 2.504,34		
VVO	264,276	m <sup>2</sup>	Gas	€ -					
			Water	€ -		<b>Beheer en verhuurkosten</b>	€ 10,00	per m <sup>2</sup>	
Rendement	5%		Elektra	€ -		<b>Risico kosten</b>	5%		
Huur Inflatie	1,5%		Verzekeringen	€ 960,63					
Kosten inflatie	2%								
Aanvangswaarde	€ 88.647,71								
Restwaarde	€ 22.023,00								
<b>GO 2017 t/m 2027</b>	€ 2.502,46	per jaar	<b>Verduurzaming 2017 t/m 2027</b>	€ 2.359,16	per jaar				
<b>GO 2028 t/m 2037</b>	€ 8.835,20	per jaar	<b>Verduurzaming 2028 t/m 2037</b>	€ 2.945,54	per jaar				
<b>Jaar</b>	<b>Exploitatiejaar</b>	<b>Huurinkomsten</b>	<b>Exploitatiekosten</b>	<b>Groot Onderhoud</b>	<b>Verduurzaming</b>	<b>Aanvangswaarde</b>	<b>Restwaarde</b>	<b>Netto waarde</b>	<b>Contante waarde</b>
2017	0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 88.648		€ -88.648	€ -88.648
2018	1	€ 21.998	€ 11.450	€ 2.502	€ 2.359			€ 8.046	€ 7.663
2019	2	€ 22.328	€ 11.679	€ 2.502	€ 2.359			€ 8.147	€ 7.389
2020	3	€ 22.663	€ 11.912	€ 2.502	€ 2.359			€ 8.248	€ 7.125
2021	4	€ 23.003	€ 12.150	€ 2.502	€ 2.359			€ 8.350	€ 6.869
2022	5	€ 23.348	€ 12.393	€ 2.502	€ 2.359			€ 8.452	€ 6.622
2023	6	€ 23.698	€ 12.641	€ 2.502	€ 2.359			€ 8.554	€ 6.383
2024	7	€ 24.053	€ 12.894	€ 2.502	€ 2.359			€ 8.657	€ 6.152
2025	8	€ 24.414	€ 13.152	€ 2.502	€ 2.359			€ 8.760	€ 5.929
2026	9	€ 24.780	€ 13.415	€ 2.502	€ 2.359			€ 8.863	€ 5.713
2027	10	€ 25.152	€ 13.683	€ 2.502	€ 2.359			€ 8.966	€ 5.504
2028	11	€ 25.529	€ 13.957	€ 8.835	€ 2.946			€ 2.737	€ 1.600
2029	12	€ 25.912	€ 14.236	€ 8.835	€ 2.946			€ 2.841	€ 1.582
2030	13	€ 26.301	€ 14.521	€ 8.835	€ 2.946			€ 2.945	€ 1.562
2031	14	€ 26.695	€ 14.811	€ 8.835	€ 2.946			€ 3.049	€ 1.540
2032	15	€ 27.096	€ 15.107	€ 8.835	€ 2.946			€ 3.153	€ 1.517
2033	16	€ 27.502	€ 15.410	€ 8.835	€ 2.946			€ 3.257	€ 1.492
2034	17	€ 27.915	€ 15.718	€ 8.835	€ 2.946			€ 3.362	€ 1.467
2035	18	€ 28.334	€ 16.032	€ 8.835	€ 2.946			€ 3.466	€ 1.440
2036	19	€ 28.759	€ 16.353	€ 8.835	€ 2.946			€ 3.570	€ 1.413
2037	20	€ 29.190	€ 16.680	€ 8.835	€ 2.946		€ 22.023	€ 25.698	€ 9.685
									€ 0

Figuur 8.3 DCF Kostprijsdekkende huur (eigen bewerking 2018)



## 8.5 Financieel resultaat

Kerncijfers wijkgebouwen						
Pand	Subsidie	Eigen bijdrage	Totale huur	KPDH	Verhouding huur/kpdh	Conclusie
Ter Aa	€ 235.523,45	€ 19.097	€ 254.619,95	€ 103.380,24	€ 151.240	Overschot
D'n Blok	€ 18.557	€ 1.505	€ 20.062	€ 49.131	€ -29.069	Tekort
De Brink	€ 139.724	€ 11.329	€ 151.053	€ 198.789	€ -47.737	Tekort
Bloemfontein	€ 26.677	€ 2.163	€ 28.840	€ 58.915	€ -30.075	Tekort
Golfstroom	€ 44.176	€ 3.582	€ 47.758	€ 72.375	€ -24.617	Tekort
Den Hazenpot	€ 86.243	€ 6.993	€ 93.236	€ 92.379	€ 857	Overschot
De Hintel	€ 80.755	€ 6.548	€ 87.302	€ 79.559	€ 7.743	Overschot
Het Klooster	€ 164.322	€ 12.323	€ 176.646	€ 223.220	€ -46.574	Tekort
t Span	€ 63.144	€ 5.120	€ 68.264	€ 55.937	€ 12.326	Overschot
De Spil	€ 67.914	€ 5.507	€ 73.420	€ 34.211	€ 39.209	Overschot
De Lapvoet	€ 70.537	€ 5.719	€ 76.257	€ 78.107,284	€ -1.851	Tekort
				Totaal	€ 31.453	Overschot

Figuur 8.4 Verhouding huidige huur vs. KPDH (eigen bewerking 2018)

Pand	KPDH per m <sup>2</sup>
Ter Aa	€ 101
D'n Blok	€ 133
De Brink	€ 136
Bloemfontein	€ 325
Golfstroom	€ 230
Den Hazenpot	€ 118
De Hintel	€ 301
Het Klooster	€ 190
t Span	€ 60
De Spil	€ 91
De Lapvoet	€ 156
Gemiddelde huur per m <sup>2</sup>	€ 167

Figuur 8.5 Kostprijsdekkende huur per m<sup>2</sup> (eigen bewerking 2018)

Uit de resultaten komt naar voren dat het hanteren van een kostprijsdekkende huur niet voor iedere pand dezelfde gevolgen heeft. Bij panden zoals 't Span, de Spil en den Hazenpot zou een kostendekkende huur al gerealiseerd worden, waarbij er nu dus sprake is van een "overschot" in de huur. Terwijl bij panden zoals den Blok en de Bloemfontein een hogere huur gevraagd moet worden.

De uiteenlopende verschillen kunnen verklaard worden door de huidige normhuur, waarbij de huur is gebaseerd op een vast bedrag per m<sup>2</sup> en het onderhoud en de leeftijd van een pand geen rol spelen. Een wijkgebouw zoals de Hintel is een jonger pand (2008) en is gedurende deze tien jaar beter onderhouden dan bijvoorbeeld d'n Blok, een pand dat langdurig leeg heeft gestaan en waarbij er achterstallig onderhoud is ontstaan.

Nu is berekend wat de financiële gevolgen zijn voor de wijkgebouwen, zal in het volgende hoofdstuk worden behandeld welke maatregelen doorgevoerd moeten worden om het tekort weg te werken en, in ieder geval, break even te spelen.

## Hoofdstuk 9. Impact en oplossingen voor kostprijsdekkende huur

*De functie van de accommodatiesubsidie die wijkverenigingen ontvangen, is het dekken van de exploitatielasten en onderhoudskosten die gemoeid zijn met het pand. Deze subsidie, die op dit moment gekoppeld is aan een normhuur, houdt geen rekening met onderhoudskosten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de impact van een kostprijsdekkende huur.*

### 9.1 Verrekenen tekort huurinkomsten

Om de verschillen in huurinkomsten gelijk te trekken zijn een aantal opties mogelijk. De eerste optie is het tekort bij panden door te berekenen. Dit houdt in dat het bedrag waarmee de huur moet worden aangevuld wordt verdeeld tussen de subsidie en de eigen bijdrage volgens de 92.5% en 7.5% regeling.

Pand	Tekort	Verdeling 92.5% / 7.5%		Nieuwe subsidie	Nieuwe eigen bijdrage	Nieuwe huur
		Verrekening met subsidie	Verrekening eigen bijdrage			
D'n Blok	€ 29.069	€ 26.889	€ 2.180	€ 45.446	€ 3.685	€ 49.131
De Brink	€ 47.737	€ 44.157	€ 3.580	€ 183.880	€ 14.909	€ 198.790
Bloemfontein	€ 30.075	€ 27.819	€ 2.256	€ 54.497	€ 4.419	€ 58.915
Golfstroom	€ 24.617	€ 22.771	€ 1.846	€ 66.947	€ 5.428	€ 72.375
Het Klooster	€ 46.574	€ 43.081	€ 3.493	€ 207.403	€ 15.816	€ 223.220
De Lapvoet	€ 1.851	€ 1.712	€ 139	€ 72.249	€ 5.858	€ 78.108

*Figuur 9.1 Tekort verrekend met subsidie en eigen bijdrage (eigen bewerking 2018)*

Omdat er echter ook panden zijn die teveel accommodatiesubsidie ontvangen, kan het verhogen van de eigen bijdrage tot verzet leiden bij wijkverenigingen. Immers ontvangen deze wijkverenigingen een hogere accommodatiesubsidie dan nodig is. Het verrekenen van tekorten is daarmee een tijdelijke oplossing op de korte termijn, maar voor een langdurig werkende oplossing zullen andere methodes nodig zijn. Een betere optie is in dit geval het hanteren van een nieuwe huurnorm.

### 9.2 Hanteren van een nieuwe huurnorm

Het hanteren van een nieuwe huurnorm die is gebaseerd op de jaarlijkse kosten van een wijkgebouw trekt de onderlinge verschillen tussen de subsidies die wijkverenigingen ontvangen gelijk. Dit vormt de meest praktische oplossing voor het vraagstuk "kostprijsdekkende huur", maar als kanttekening moet hierbij worden genoteerd dat een aantal wijkverenigingen een hoger bedrag aan eigen bijdrage gaan betalen op het moment dat deze methode wordt gehanteerd. De mogelijkheid is er ook om de subsidie te verhogen van 92.5% naar bijvoorbeeld 95%, maar in de trant van het gelijk behandelen van alle wijkverenigingen zou dit betekenen dat alle wijkverenigingen daarmee een hogere accommodatiesubsidie zouden gaan ontvangen.

Huidige huursituatie						
Pand	Huidige huur	Subsidie	Eigen bijdrage	Nieuwe huur	Subsidie	Eigen bijdrage
Ter Aa	€ 254.620	€ 235.523	€ 19.096	€ 103.380	€ 95.627	€ 7.754
D'n Blok	€ 20.062	€ 18.557	€ 1.505	€ 49.131	€ 45.446	€ 3.685
De Brink	€ 151.053	€ 139.724	€ 11.329	€ 198.789	€ 183.880	€ 14.909
Bloemfontein	€ 28.840	€ 26.677	€ 2.163	€ 58.915	€ 54.496	€ 4.419
Golfstroom	€ 51.169	€ 47.331	€ 3.838	€ 72.375	€ 66.946	€ 5.428
Den Hazenpot	€ 93.236	€ 86.243	€ 6.993	€ 92.379	€ 85.450	€ 6.928
De Hintel	€ 45.446	€ 42.037	€ 3.408	€ 79.559	€ 73.592	€ 5.967
Het Klooster	€ 183.880	€ 170.089	€ 13.791	€ 223.220	€ 206.478	€ 16.741
t Span	€ 54.497	€ 50.409	€ 4.087	€ 55.937	€ 51.742	€ 4.195
De Spil	€ 66.947	€ 61.926	€ 5.021	€ 34.211	€ 31.645	€ 2.566
De Lapvoet	€ 76.257	€ 70.537	€ 5.719	€ 78.107	€ 72.249	€ 5.858

Figuur 9.2 Nieuwe huurverdeling na invoer KPDH (eigen bewerking 2018)

### 9.3 Het afstoten van wijkgebouwen en fuseren van wijkverenigingen

Een ingrijpende maatregel is het afstoten van een aantal wijkgebouwen en gaan toewerken naar het samenbrengen van wijkverenigingen door ze te huisvesten in één pand. Naast het onderzoek naar de kostprijsdekkende huur is gedurende de afgelopen periode ook een onderzoek uitgevoerd naar de bezettingsgraad van de wijkgebouwen. Uit de resultaten blijkt dat de bezetting van deze panden niet hoger ligt dan 20%.

Panden	Structureel	Incidenteel	Totaal
t Span	8%	5%	13%
Den Hazenpot	10%	7%	17%
Golfstroom	9%	2%	11%
Klooster	14%	3%	17%
De Spil	11%	0%	11%
Bloemfontein	9%	10%	19%

Figuur 9.3 Bezettingsgraad wijkgebouwen (eigen bewerking 2018)

Nu moet als kanttekening worden geplaatst dat meerdere wijkverenigingen inconsequent omgaan met het bijhouden van een agenda. Het correct vaststellen van de bezettingsgraad wordt hierdoor bemoeilijkt. Toch zal de bezettingsgraad van deze panden laag blijven. Door meerdere wijkverenigingen onder te brengen in één pand heeft de gemeente de mogelijkheid de accommodatiesubsidie te korten, immers gebruiken de wijkverenigingen dan hetzelfde pand.

Indien de gemeente de keuze maakt om wijkverenigingen onder te brengen in één pand dan komen meerdere panden leeg te staan. Of er voor deze panden, die in veel gevallen technisch en functioneel verouderd zijn, een nieuwe functie kan worden gevonden is de vraag. De exploitatielasten en onderhoudskosten om het pand in stand te houden blijven aanwezig. De optie is aanwezig om deze leegstaande panden te verkopen aan particuliere partijen, maar daarbij is de vraag of deze panden, die in niet-stedelijk gebied liggen, een rendabele investering vormen.

Naast de financiële impact van deze keuze is het van belang om ook te kijken naar de gevolgen voor de wijkverenigingen en haar leden. Of wijkverenigingen hier mee akkoord gaan is een zeer onzekere zaak. Immers hebben ze nu een pand puur voor hun eigen vereniging die op loopafstand ligt voor haar leden. Door verenigingen samen te voegen in een enkel pand zal de afstand voor bezoekers groter worden om te overbruggen.

Tot slot is het van belang om aan te kaarten dat in deze situatie wordt uitgegaan van de bezettingsgraad die is gemeten middels de agenda's die wijkverenigingen is aangeleverd. Vanuit de gemeente is echter bekend dat verenigingen niet alle activiteiten in de agenda noteren. Wijkverenigingen hanteren deze methode uit angst dat ze worden gekort op de subsidies die ze ontvangen. Het idee onder wijkverenigingen speelt namelijk dat wijkverenigingen worden gekort op de subsidie op het moment dat ze meer activiteiten hebben en daarmee meer huurinkomsten genereren.

#### 9.4 Verduurzamingspost

Van invloed op de uiteindelijk te hanteren huurprijs is de verduurzamingspost. Deze post is gebaseerd op het DMJOP dat is opgesteld. Deze kosten zijn o.a. de aanschafkosten van technische installaties. Echter is bij deze kostenbepalingen geen rekening gehouden met de drie onderdelen van verduurzaming. Ten eerste is inzicht in het energie gebruik/verbruik van een pand nodig, de tweede stap is het aanbrengen van isolatie om warmteverlies te voorkomen, de laatste stap wordt gevormd door het aanbrengen van technische installaties (zoals een warmtepomp). Voor de panden van de gemeente geldt dat de eerste stap nog niet inzichtelijk is gemaakt. Toch worden bepaalde maatregelen (zoals het plaatsen van zonnepanelen) al doorgevoerd en daarmee kan de vraag worden gesteld of dit een juiste investeringspost is. Het is van belang dat stap één en twee correct worden uitgevoerd voordat overige verduurzamingsmaatregelen worden uitgevoerd.

#### 9.5 Afwijking Wet Markt & Overheid door algemeenbelangbesluit

In de voorgaande opties is er uitgegaan van het feit dat de regels van de Wet Markt & Overheid worden gevolgd. De gemeente heeft echter ook de mogelijkheid om van deze wet af te wijken. De raad heeft de bevoegdheid om middels een algemeenbelangbesluit, artikel 25h lid 5 Mededingingswet, af te wijken van de Wet Markt & Overheid en de integrale kosten niet door te berekenen aan de huurder.

Dit is een mogelijkheid indien de raad kan onderbouwen dat dit maatschappelijk vastgoed, in dit geval wijkgebouwen, een algemeen belang dient en daarnaast geen nadeel creëert voor particuliere partijen.

Zoals blijkt wordt ruim 90% van de huurinkomsten die worden geboekt bij wijkgebouwen gevormd door de subsidie die wijkverenigingen ontvangen. Zonder deze subsidie zouden deze verenigingen zich niet kunnen vestigen in een pand. Daarbij wordt op dit moment geen marktconforme huur betaald. Een particuliere vastgoedbelegger zal daarom niet aan een wijkvereniging gaan verhuren, want zijn gewenste rendement zal hij niet kunnen behalen.

#### 9.6 Afstoten vastgoed en gemeente laten optreden als huurder

De laatste optie is het afstoten van wijkgebouwen door de gemeente, deze te verkopen en de gemeente te laten optreden als huurder, die dit pand vervolgens laat gebruiken door wijkverenigingen. Door op te treden als huurder is de gemeente niet langer verantwoordelijk voor het beheer van de panden en uitvoer van het groot onderhoud.

Hoewel dit de verantwoordelijkheden van de gemeente terugbrengt kunnen er meerdere kanttekeningen worden geplaatst bij deze optie. Ten eerste is de vraag of de gemeente een belegger kan vinden die geïnteresseerd is in deze (vaak verouderde) panden en daarnaast bereid is het te verhuren aan een partij met een maatschappelijke functie. Ten tweede, indien het pand inderdaad wordt verhuurd, krijgt de gemeente te maken met een particuliere partij met een winstoogmerk. Voor deze partij is niet alleen het dekken van de kosten van belang. Dit zal voor de huurder leiden tot een hogere huur dan gevraagd zou worden indien de gemeente de verhuurder zou zijn.

De optie om af te stoten en terug te huren, verkleint dan wel de te beheren vastgoedportefeuille, maar of het de beste optie vormt voor het faciliteren van partijen met een maatschappelijke functie kan in twijfel worden getrokken.

## Hoofdstuk 10: Conclusie en aanbevelingen

*Dit laatste hoofdstuk zal ingaan op de conclusies die zijn getrokken en de aanbevelingen die worden gedaan. Het gaat hierbij om de antwoorden op de hoofd- en deelvragen die zijn verzameld gedurende het onderzoek. Tot slot worden een aantal aanbevelingen gedaan op bevindingen die zijn gedaan gedurende het berekenen van de kostprijsdekkende huur.*

### 10.1 Conclusie hoofdvraag en deelvragen

#### **1. Wat wordt verstaan onder kostprijsdekkende huur en hoe komt dit tot stand?**

Deze vraag is in het theoretisch kader van hoofdstuk 5 beantwoord. De definitie die gedurende dit onderzoek wordt gehanteerd is als volgt:

*“De kostprijsdekkende huur is de minimale huurprijs die de gemeente voor haar maatschappelijk vastgoed moet hanteren om de verwerving en exploitatie van een vastgoedobject te kunnen dekken, waarbij rekening moet worden gehouden met de rente en de inflatie”.*

#### **2. Wat is de bezettingsgraad van een deel van het maatschappelijk vastgoed en naar welke percentage wordt door de gemeente gestreefd?**

De berekening van de bezettingsgraden van de wijkgebouwen is opgenomen in de bijlage. De conclusie kan worden getrokken dat er bij de wijkgebouwen sprake is van een bezetting van  $\pm 15\%$ . De wens vanuit de voormalige gemeente Veghel was om te streven naar een bezettingsgraad van 55%. Vanuit de gemeente Meierijstad is hier echter nog geen voorkeur over uitgesproken. Binnen de gemeente bestaat de wens om wijkgebouwen “optimaal te benutten”.

#### **3. Hoe zijn de exploitatiekosten opgebouwd en hoe verhouden deze kosten zich tot de huurinkomsten?**

In het theoretisch kader van hoofdstuk 4 is het antwoord op deze vraag aan bod gekomen. De exploitatiekosten waar de gemeente bij het beheer van de wijkgebouwen mee te maken heeft bestaan uit drie posten: de vaste lasten (belastingen, verzekeringen en soms gas/water/elektra), de beheerkosten, de onderhoudskosten (instandhoudingskosten en investeringen) en het leegstandsrisico. Hoe deze kosten zich verhouden tot de huurinkomsten verschilt per pand, dit is opgenomen in hoofdstuk 6. Bij een aantal panden zijn de huidige huurinkomsten niet voldoende om de kosten te dekken, bij sommige panden wel. Van belang bij de huurinkomsten is het feit dat deze voor 92.5% worden gevormd door een subsidie.

#### **4. Middels welke rekenmodellen kan de kostprijsdekkende huur worden bepaald en welke afwegingen moeten er worden gemaakt bij het opstellen van het definitieve model?**

In het theoretisch kader van hoofdstuk 5 zijn de mogelijke methodes besproken waarmee de kostprijsdekkende huur kan worden berekend. Deze opties zijn: de kapitaallasten methode en de DCF-methode. Uiteindelijk is de beslissing gemaakt om de laatste methode te hanteren. Deze keuze is gemaakt, omdat het van belang is om rekening te houden met toekomstige onderhoudskosten, indexering van de kosten en de waarde van het vastgoed. De kapitaallasten methode houdt met deze zaken geen rekening, de DCF-methode brengt in beeld wat de financiële situatie voor de komende tien/twintig jaar zal zijn.

**5. Hoe ziet het stappenplan eruit dat nagelopen moet worden om het rekenmodel correct in te vullen?**

In het rekenmodel dat in hoofdstuk 6 is weergegeven staat vermeld welke gegevens nodig zijn om de kostprijsdekkende huur te kunnen berekenen. Het gaat om de volgende gegevens:

- Huidige huurinkomsten
- BVO
- Rendement
- Huur- en kosteninflatie
- Aanvangs- en restwaarde
- Exploitatiekosten
- Groot onderhoud & verduurzamingskosten

Door het invullen van deze gegevens wordt middels celverwijzingen en formules automatisch een overzicht gecreëerd voor de gehele exploitatieperiode. Tot slot wordt de functie “Doelzoeken” gebruikt om te bepalen wat de huurprijs moet zijn om break even te spelen.

**6. Met welke consequenties krijgt de gemeente te maken op het moment dat een kostprijsdekkende huur wordt ingevoerd?**

De consequenties van de kostprijsdekkende huur zijn behandeld in hoofdstuk 7. Hoewel de resultaten per pand verschillen (sommige panden hebben een tekort aan huurinkomsten, sommige niet) kan de conclusie worden getrokken dat een andere huurnorm moet worden gehanteerd. Dit zal invloed hebben op de hoogte van de accommodatiesubsidie die wordt gegeven en de eigen bijdrage die wijkverenigingen moeten leveren.

**Hoofdvraag: “Welke stappen moeten worden ondernomen om de huurinkomsten van het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Meerijstad kostprijsdekkend te krijgen?”**

In hoofdstuk 7 zijn een aantal maatregelen voorgesteld die ervoor kunnen zorgen dat de huurinkomsten die worden gevraagd, kostendekkend worden. Voor wijkverenigingen zal dit neerkomen op een hogere accommodatiesubsidie en wellicht een hogere eigen bijdrage. Een andere aanpak is het samenbrengen van wijkverenigingen in één pand en zo de accommodatiesubsidies samen te voegen en daarmee de benodigde subsidie te verminderen. De mogelijkheid voor de gemeente is er ook om van deze verplichting door Wet Markt & Overheid af te wijken door gebruik te maken van een algemeenbelangbesluit ex artikel 25h, lid 5 van de Mededingingswet. Kan de gemeenteraad onderbouwen dat maatschappelijk vastgoed een algemeen belang dient dan hoeven deze kosten niet doorberekend te worden aan de huurder. Daarbij is van belang dat het niet doorberekenen van die kosten niet ten nadele is van particuliere belangen.

## 10.2 Aanbevelingen

Gedurende de periode waarin dit onderzoek is uitgevoerd zijn een aantal bevindingen gedaan met betrekking tot de informatie die nodig is om het rekenmodel in te vullen. Deze bevindingen vormen aanbevelingen die ervoor kunnen zorgen dat de kostprijsdekkende huur op een betrouwbaardere wijze kan worden berekend. Deze aanbevelingen worden gedaan aan de gemeente Meierijstad om aan te geven waarop extra op gelet moet worden bij het opstellen van de Kadernota "Vastgoedbeheer".

### ***Aanbeveling 1: Laat een taxatie uitvoeren op de panden in de vastgoedportefeuille en hanteer de gecorrigeerde vervangingswaarde als aanvangswaarde***

In dit onderzoek is de keuze gemaakt om als aanvangswaarde de boekwaarde te gebruiken. In het concept van de Kadernota is aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar het hanteren van de WOZ-waarde. Het hanteren van de WOZ-waarde is af te raden, omdat deze waarde, zoals in hoofdstuk 5 aangegeven, geen rekening houdt met de werkelijke waarde van het pand. Hoewel de boekwaarde die is gebruikt aansluit op de administratie van de gemeente, wordt ook het gebruik van deze waarde afgeraden voor het bepalen van de kostprijsdekkende huur.

De boekwaarde geeft een betrouwbaarder beeld van de waarde van een pand, echter liggen de WOZ-waardes en boekwaardes van meerdere panden ver uit elkaar (bijvoorbeeld een WOZ-waarde van €200.000 en boekwaarde van €650.000). Om deze reden is het advies aan de gemeente om een gecorrigeerde vervangingswaarde per pand te gaan hanteren. Deze waarde wordt vastgesteld op de waarde van het pand in nieuwe staat minus de technische veroudering van het pand. Het advies is daarom om de panden in de vastgoedportefeuille te laten taxeren en deze taxaties te gebruiken bij het vaststellen van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

### ***Aanbeveling 3: Breng informatie over vastgoedobjecten onder op één plek***

Gedurende de weken dat de informatie over wijkgebouwen werd verzameld bleek dat veel van de benodigde informatie verspreid staat op meerdere plekken, een deel van de informatie is te vinden in een bepaalde map en het andere deel van de informatie in een applicatie. Daarnaast staat sommige gegevens op twee locaties in de administratie, maar worden er verschillende waardes gehanteerd. Als voorbeeld het aantal BVO dat wordt gekoppeld aan een pand, waar in het ene document 1000 m<sup>2</sup> staat genoteerd, maar in een ander document 1800 m<sup>2</sup>. Dit kan leiden tot een kostprijsdekkende huur die op onjuiste informatie wordt gebaseerd.

### ***Aanbeveling 3: Breng wijkverenigingen onder in één pand***

Vanuit de gemeente Meierijstad geldt de regel: "iedere wijkvereniging een wijkgebouw". Naar aanleiding van de resultaten is het advies aan de gemeente om over te stappen naar één wijkgebouw voor meerdere wijkverenigingen. Uit het onderzoek naar de bezettingsgraad blijkt dat wijkgebouwen gemiddeld voor ± 15% van de beschikbare tijd bezet zijn. De wijkgebouwen die zijn onderzocht bevatten in de meeste gevallen dezelfde accommodaties (sportruimte, vergaderzalen, eetzaal), met uitzondering van de wijkgebouwen die zijn gevestigd in een MFA. Een toename van de huidige



bezettingsgraden zal niet tot financiële voordelen leiden, omdat dit niet gekoppeld is aan de eigen bijdrage die wijkverenigingen moeten betalen. Het onderbrengen van wijkverenigingen in één pand, zorgt voor een betere bezetting van het pand en beperkt de onderhoudskosten die de gemeente maakt. Daarnaast kan de accommodatiesubsidie worden beperkt en hoeft niet iedere wijkvereniging deze subsidie individueel te ontvangen.

***Aanbeveling 4: Bepaal het energiegebruik voordat verduurzamingsmaatregelen worden doorgevoerd***

Voor de gemeente is de verduurzaming van vastgoed een belangrijke doelstelling geworden, door te streven naar een gasloze en energie neutrale vastgoedportefeuille in 2050. Het is goed om te zien dat de gemeente deze taak serieus neemt, maar met het streven naar een gasloos en energieneutraal pand moeten de belangrijkste stappen niet worden overgeslagen. Neem als voorbeeld gymzaal de Bunders waar recent een aantal zonnepanelen zijn geplaatst. Echter is van tevoren niet bepaald wat het energieverbruik van het pand is en verder zijn er geen isolatiemaatregelen genomen om verspilling hiervan tegen te gaan. Met het overslaan van deze stappen kan men zich afvragen of deze investering in verduurzaming zich terug gaat verdienen. Daarom het advies aan de gemeente om eerst inzichtelijk te maken wat het energieverbruik van een pand is, vervolgens isolatie aan te brengen om warmteverlies tegen te gaan en dan pas installaties zoals zonnepanelen aan te brengen. Op het moment is er binnen de gemeente geen werknemer actief die zich specifiek richt op het financiële aspect van verduurzaming van de panden in de vastgoedportefeuille. Er zijn alleen medewerkers actief die zich richten op het uitschrijven van het beleid. Om deze reden wordt ook aanbevolen om iemand aan de afdeling Vastgoedbeheer toe te voegen, die zich specifiek gaat richten op het in kaart brengen van het energieverbruik, isolatie en de financiële impact van deze maatregelen.

***Aanbeveling 5: Breng de gehele vastgoedportefeuille onder op één afdeling***

Hoewel deze aanbeveling niet direct gelinkt is met het onderwerp van kostprijsdekkende huur, draait deze aanbeveling om het verder professionaliseren van het vastgoedbeheer. In de huidige situatie wordt het vastgoed met de bestemming “sport” beheert door de afdeling Sport en Cultuur, de afdeling Vastgoedbeheer heeft de verantwoordelijkheid voor het overig vastgoed. Het klein onderhoud, groot onderhoud en de verduurzamingsmaatregelen voor de sportaccommodaties worden nu bepaald door de afdeling Sport en Cultuur waar geen medewerkers met de kennis van vastgoedbeheer actief zijn. Zo worden bij de afdeling Vastgoedbeheer de kosten bepaald aan de hand van het MJOP terwijl bij de afdeling Sport en Cultuur, deze kosten worden bestempeld als “2% van de stichtingskosten”.

Om als gemeente professioneel om te gaan met haar vastgoedportefeuille wordt daarom aangeraden de gehele portefeuille onder te brengen bij de afdeling die is gespecialiseerd in het onderhoud en beheer van vastgoed, in plaats van deze portefeuille te verdelen.

## Literatuurlijst

- Bouwstenen voor Sociaal, & De Moel, I. (2015). Maatschappelijk vastgoed in de etalage. Geraadpleegd van [http://www.bouwstenen.nl/fileswijkplaats/maatschappelijkVastgoedindeEtalage\\_spreads.compressed.pdf](http://www.bouwstenen.nl/fileswijkplaats/maatschappelijkVastgoedindeEtalage_spreads.compressed.pdf)
- Bouwstenen voor Sociaal, Philippens, H., Van Berkel, J., & Wonink, E. (2015). *Menukaart voor een kostprijsdekkende huur van gemeentelijk vastgoed*. Geraadpleegd van [http://www.bouwstenen.nl/fileswijkplaats/Wat%20kost%20het\\_digitaal\\_spreads.pdf](http://www.bouwstenen.nl/fileswijkplaats/Wat%20kost%20het_digitaal_spreads.pdf)
- Bouwstenen voor Sociaal, Van Rooij, J., Lugard, J., & Hordijk, A. (2008). *Zo rekenen we aan maatschappelijk vastgoed*. Geraadpleegd van [http://www.bouwstenen.nl/fileswijkplaats/115\\_DEFrapport\\_-\\_Zo\\_rekenen\\_we\\_aan\\_maatschappelijk\\_vastgoed\\_A5\\_0.pdf](http://www.bouwstenen.nl/fileswijkplaats/115_DEFrapport_-_Zo_rekenen_we_aan_maatschappelijk_vastgoed_A5_0.pdf)
- De Jong, J. (2016). *Basisboek vastgoedrekenen* (3e ed.). Meppel, Nederland: SPRYG Real Estate Academy.
- Dukers, J. (2004). *Exploitatiekosten van gebouwen*. Geraadpleegd van <https://www.dace.nl/download/?id=17694380>
- Gemeente Apeldoorn. (2017). Werkwijzer huurprijs vastgoed & verhuur gronden. Geraadpleegd van [https://apeldoorn.raadsinformatie.nl/document/5397212/1/06\\_-\\_Werkwijzer\\_-\\_Huurprijs\\_Vastgoed\\_en\\_verhuur\\_Gronden\\_2017](https://apeldoorn.raadsinformatie.nl/document/5397212/1/06_-_Werkwijzer_-_Huurprijs_Vastgoed_en_verhuur_Gronden_2017)
- Gemeente Meierijstad. (2017). *Mijlpalen van Meierijstad*. Geraadpleegd van <http://www.platformmodernemendmeierijstad.nl/wp-content/uploads/2017/05/Mijlpalen-voor-Meierijstad.pdf>
- Gemeente Utrecht. (2012). *Kostprijsdekkende huur gemeentelijk vastgoed*. Geraadpleegd van <http://www.bouwstenenvoorsociaal.nl/fileswijkplaats/Presentatie%20Huurprijzen%20gemeentelijk%20Vastgoed%20Utrecht%20051012.pdf>
- Gemeente Veenendaal. (2017). *Vastgoedbeheerplan 2017-2020*. Geraadpleegd van [https://veenendaal.raadsinformatie.nl/document/5311163/1/18\\_5\\_Vastgoedbeleid\\_-\\_vastgoedbeheerplan\\_2017-2020](https://veenendaal.raadsinformatie.nl/document/5311163/1/18_5_Vastgoedbeleid_-_vastgoedbeheerplan_2017-2020)
- Kraan, F. (2015, 9 juni). Wat is de kostprijsdekkende huur van gemeentelijk vastgoed. Geraadpleegd op 15 april 2018, van <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/opinie/ingezonden/wat-is-de-kostprijsdekkende-huur-van-gemeentelijk.9478425.lynkx>
- Mac Gillavry, S. (2006). *Verantwoord vastgoedbezit door gemeenten*. Geraadpleegd van <https://docplayer.nl/63483-Verantwoord-vastgoedbezit-door-gemeenten.html>
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. (2012). *Handreiking Wet Markt & Overheid*. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/richtlijnen/2012/07/05/handreiking-markt-en-overheid>

- Nederlandse Vereniging voor Makelaars. (z.d.). Verschil marktwaarde en WOZ-waarde. Geraadpleegd op 20 mei 2018, van [https://www.nvm.nl/hulpbij/taxeren/verschil\\_marktaande\\_woz](https://www.nvm.nl/hulpbij/taxeren/verschil_marktaande_woz)
- Nozeman, E. (2010). *Handboek Projectontwikkeling* (2e ed.). Doetichem, Nederland: Reed Business B.V.
- Planbureau voor de Leefomgeving, Tennekes, J., Van Amsterdam, H., & Bijlsma, L. (2017). *Maatschappelijk vastgoed in verandering*. Geraadpleegd van <http://www.pbl.nl/publicaties/maatschappelijk-vastgoed-in-verandering>
- Rijksoverheid. (z.d.). Overheid als marktpartij. Geraadpleegd op 12 april 2018, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/mededinging/markt-en-overheid>
- Rijksoverheid. (2012, 1 juli). Wijzigingswet Mededingingswet. Geraadpleegd op 14 april 2018, van <http://wetten.overheid.nl/BWBR0029818/2012-07-01>
- Stokkers, J. (2016). *Rekenmodel voor gebouwexploitaties om de kostprijsdekkende huur vast te stellen*. Geraadpleegd van <https://postit.saxion.nl/resolver/getfile/9FF2CF81-1C05-40D4-AB21A2C7367AADB9>
- Themme, R. (2013). *De invloed van het hanteren van een kostprijsdekkende huur*. Geraadpleegd van [https://hbo-kennisbank.nl/details/sharekit\\_hu:oai:surfsharekit.nl:55feceea-b236-46c7-b104-0e41c8d1ce3b](https://hbo-kennisbank.nl/details/sharekit_hu:oai:surfsharekit.nl:55feceea-b236-46c7-b104-0e41c8d1ce3b)
- Van Arnhem, P., Berkhout, T., & Ten Have, G. (2013). *Taxatieleer vastgoed 1* (2e ed.). Groningen/Houten, Nederland: Noordhoff.
- Van den Berg, S., Deleroi, A., & Wytéma, L. (2016). *Vastgoedrekenen met spreadsheets* (6e ed.). Meppel, Nederland: SPRYG Real Estate Academy.
- Van den Wildenberg, W. (2016, 23 juni). Hoe om te gaan met kostprijsdekkende huur. Geraadpleegd op 12 april 2018, van <https://vastgoedjournaal.nl/news/27616/blog-hoe-om-te-gaan-met-kostprijsdekkende-huur>
- Van den Wildenberg, W. (2016). Voorbeeldrekeningen kostprijsdekkende huur. Geraadpleegd van [http://www.google.nl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwj72-WjHcAhUCbFAKHS0mBT0QFjAAegQIARAC&url=http%3A%2F%2Fwww.bouwen.nl%2Ffileswijkplaats%2F160203%2520Voorbeeldrekeningen%2520Wat%2520kost%2520dat%2520incl.%2520tab%2520disclaimer\\_0.xlsx&usq=AOvVaw3FmwS4Yxe-WnFzQMKufSh0](http://www.google.nl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwj72-WjHcAhUCbFAKHS0mBT0QFjAAegQIARAC&url=http%3A%2F%2Fwww.bouwen.nl%2Ffileswijkplaats%2F160203%2520Voorbeeldrekeningen%2520Wat%2520kost%2520dat%2520incl.%2520tab%2520disclaimer_0.xlsx&usq=AOvVaw3FmwS4Yxe-WnFzQMKufSh0)
- Van Leent, M., De Moel, I., & Van der Wal, J. (2009). *Maatschappelijk ondernemen met maatschappelijk vastgoed*. Geraadpleegd van <http://www.wijkplaats.nl/fileswijkplaatsd7/Ondernemen%20met%20maatschappelijk%20vastgoed.pdf>
- Vermeulen, M., & Wieman, M. (2010). *Handboek Vastgoedmanagement* (1ste ed.). Groningen/Houten, Nederland: Noordhoff.

Veuger, J. (2016). *Barometer maatschappelijk vastgoed*. Geraadpleegd van <https://www.corporaterem.nl/wp-content/uploads/Barometer2016.pdf>