



Aan [Naam]
Datum 9 oktober 2019
Onderwerp Uitgangspunten kostprijsdekkende huur Gemeente Haarlem
Van Wybe Zijlstra

Systematiek

Kostprijsdekkende huur zoals deze voor de objecten van gemeente Haarlem berekent wordt gaat uit van evenwicht tussen de te verwachten kosten aan een object over de beschouwingsperiode en de huurinkomsten om deze kosten te dekken. Bij de huurinkomsten is uitgegaan van een gelijkblijvende huur gedurende de beschouwingsperiode met uitzondering van een jaarlijkse indexering van de huurprijs op basis van de CPI-index. Bij het bepalen van de huurprijs is geen rekening gehouden met een te behalen rendement zoals dat gebruikelijk is bij een discounted-cashflow-methode in het commerciële vastgoed, dit omdat er binnen de gemeentelijke begrotingssystematiek geen sprake is van een rendementseis.

Uitzonderingen

De kostprijsdekkende huur (KPDH) wordt berekend voor gebouwde objecten in de gemeentelijke vastgoedportefeuille in eigendom van Gemeente Haarlem met uitzondering van objecten die gebruikt worden door de gemeentelijke organisatie. Er wordt geen KPDH berekend voor:

- Verhuurde gronden
- Gronden uitgegeven in erfpacht
- Verpachte landbouwgronden
- Aangehuurde objecten

Algemene uitgangspunten

Boekwaarde als aanvangswaarde

Het model voor het bepalen van een KPDH moet uitgaan van een aanvangswaarde. Voor deze aanvangswaarde wordt de actuele boekwaarde met de werkelijke (resterende) afschrijvingstermijnen als uitgangspunt genomen. Door het werken met de boekwaarde sluiten de kosten in die opgenomen worden in de berekening voor de KPDH aan bij de bedragen voor afschrijvingen in de gemeentelijke administratie en wordt op dit punt voldaan aan de wet Markt en Overheid.

Lineair afschrijven

Een belangrijk deel van de kosten in de KPDH wordt gevormd door de kapitaallasten als gevolg van rente en afschrijving van investeringen. Gemeente Haarlem heeft er voor gekozen om te werken met lineaire afschrijvingen. Investerings worden afgeschreven conform de afspraken uit het gemeentelijke activabeleid waarbij wordt afgeschreven volgens de afschrijvingsperioden uit de bij dit beleid gevoegde afschrijvingstabel. In de KPDH wordt aansluitend op de gemaakte keuzes in het activabeleid ook gekozen voor lineair afschrijven.



Geen herinvesteringen meenemen

Bij het afschrijven van gemeentelijk vastgoed wordt veelal gewerkt met een componentenmethode, een object wordt onderverdeeld in verschillende componenten waarbij per component een andere afschrijvingsperiode wordt gehanteerd. Op de component grond wordt bijvoorbeeld niet afgeschreven, de component gebouw wordt in 40 jaar afgeschreven en de installaties worden in 20 jaar afgeschreven. Als een component afgeschreven is zou er weer een nieuwe investering gedaan mogen worden. Bij het bepalen van een KPDH is de keuze gemaakt om aan het einde van de een afschrijvingsperiode geen nieuwe investering op te nemen ter hoogte van de te verwachten kosten in de toekomst. Alle uitgaven die gedurende de exploitatie van een object gedaan worden om het object te kunnen blijven gebruiken, zoals het vervangen van installaties, zijn onderdeel van het onderhoudsplan van een object. De kosten voor vervanging van elementen zijn dan als onderhoudskosten opgenomen in het huurprijsmodel.

Geen restwaarde meenemen

In de gemeentelijke administratie worden alle componenten van een object met een maatschappelijke functie afgeschreven naar nul euro met uitzondering van de grond. Voor objecten wordt dus niet gewerkt met een restwaarde anders dan de historische kostprijs van de grond. In de praktijk zal een object na de afschrijvingsperiode van 40 jaar vaak nog een waarde vertegenwoordigen die hoger ligt dan de historische kostprijs van de ondergrond. In de KPDH wordt echter niet gewerkt met een restwaarde, hiermee zullen de kostencomponenten uit de KPDH blijven aansluiten bij kosten in de gemeentelijke administratie en wordt voldaan uit de wet Markt en Overheid.

Huurprijs per object

Een KPDH wordt gebaseerd op de over de beschouwingsperiode te verwachten kosten van een object.

Met het hanteren van dit uitgangspunt is de huurprijs gekoppeld aan de werkelijk te verwachten kosten van een object en wordt deze niet positief danwel negatief beïnvloed door te verwachten kosten van andere objecten zoals dat het geval is bij de berekening van een huurprijs per deelportefeuille.

Vaste beschouwingsperioden

De beschouwingsperiode geeft de periode aan waarvan de totale kosten vertaald worden naar een huurprijs in de het eerste jaar die deze kosten dekt. In de KPDH wordt een beschouwingsperiode gehanteerd van 10 jaar voor objecten waarvoor plannen zijn voor afstoten of slopen en 30 jaar voor overige objecten, de beschouwingsperiode staat hiermee los van de contractduur en de werkelijke afschrijvingsperiode. Wanneer de werkelijke afschrijvingsperiode langer is dan de beschouwingsperiode zal er aan het einde van de beschouwingsperiode sprake zijn van een restwaarde. In het geval dat er investeringen gedaan worden vanuit huurderswensen zullen deze gedurende de contractduur doorberekend worden aan de huurder in de vorm van een opslag op de huur.

Rekenrente

In het model voor KPDH wordt de rekenrente gebruikt voor het rente percentage op de investeringen die in het model worden doorgerekend. Om het model houdbaar te houden voor de



toekomst is er voor gekozen om niet de actuele rekenrente te hanteren in de berekening maar te kiezen voor een tienjarig historisch gemiddelde van de gehanteerde omslagrente van gemeente Haarlem zoals jaarlijks opgenomen in de gemeentelijke begroting. Het langjarige gemiddelde zou een goede richting moeten zijn van de te verwachten gemiddelde rente voor de gehele huurperiode, een te lage rente zou een tekort bij op de exploitatie opleveren en een te hoge rente zou betekenen dat maatschappelijke instellingen een te hoge huur betalen waar mogelijk subsidie tegenover moet staan. Het kiezen voor één rentepercentage voor de gehele exploitatieperiode voorkomt dat een huur tussentijds dient te worden aangepast bij een wijziging in de rente.

Prijsindex

De te hanteren prijsindex in het huurprijsmodel wordt gebruikt om een jaarlijkse stijging van kosten en opbrengsten over de beschouwingsperiode mee te nemen in de KPDH. Het gaat hierbij om de kostenstijging van bijvoorbeeld de onderhoudskosten of de kosten van de verzekeringen maar ook om de jaarlijks te verwachten huurprijsstijging zoals deze in de huurovereenkomsten volgens de CPI gehanteerd wordt mee te rekenen. Voor de prijsindex wordt onderscheid gemaakt tussen de prijsontwikkeling van kosten en van opbrengsten. Het indexcijfer voor de opbrengsten wordt gebaseerd op een historisch gemiddelde van de consumentenprijsindex van de afgelopen 10 jaar (Jaarmutatie consumentenprijsindex/CPI.nl) met voor de kosten een opslag van 0,5% op de prijsindex van de opbrengsten.

Risico's

Bij het verhuren van gemeentelijk vastgoed behoren risico's, de belangrijkste risico's zijn risico's voor leegstand, onderhoud en debiteuren. Kosten voor mutatieleegstand worden opgenomen in de KPDH middels een opslagpercentage van 1%. Onderhoudsrisico's worden ondervangen door een onderhoudsvoorziening op basis van een goed onderhoudsplan en hoeven daarom niet terug te komen als een risico-opslag in de KPDH. Ook voor het debiteurenrisico hoeft geen risico-opslag meegenomen te worden, de kosten voor eventuele oninbaarheid van facturen wordt centraal binnen de gemeente afgedekt.

KPDH in relatie tot huidige huur

Na doorrekening van de KPDH blijkt dat er ook objecten zijn waarbij de huidige huur hoger is dan de KPDH. Van deze objecten zal gedurende de lopende overeenkomst de huur niet naar beneden worden bijgesteld.

Mutatie huurder

Bij de mutatie van een huurder dient er gekozen te worden voor of het doorzetten van de huur van de vorige huurder of voor het opnieuw vaststellen van de huur. Wanneer een herberekening van de huur op basis van actuele parameters een hogere huur oplevert dan de huidige huur dient de nieuwe berekening gehanteerd te worden. Als nieuwe huur lager is dan huidige huur dan dient de huidige huur voortgezet te worden.

Investerings bij lopende overeenkomst

Gedurende de looptijd van een overeenkomst kunnen er investering benodigd zijn in een object, bij de investeringen kan gedacht worden aan:

- Een aanpassing van het object als wens van de huurder.
- Een aanpassing of renovatie van een object in opdracht van de beleidsafdeling.



- Een investering in verduurzaming van het object.

Voor de verwerking van de gevolgen van investeringen worden twee werkwijzen gehanteerd:

1. Investerings binnen huidige vierkante meters BVO: De huidige huurprijs wordt vermeerderd met werkelijke gemiddelde kapitaallasten van het nieuwe activum over de resterende beschouwingsperiode of over de resterende huurperiode als er sprake is van een huurderswens.
2. Investerings met aanpassing van vierkante meters BVO: Er dient een nieuwe huurprijs bepaald te worden op basis van actuele parameters waarbij het eventuele cumulatieve tekort uit eerdere jaren in jaar één opgenomen wordt als kosten.

Variabelen

Onderhoudskosten

Onderhoudskosten vormen een aanzienlijk deel van een KPDH maar zijn gebaseerd op een inschatting van onderhoudskosten over de beschouwingsperiode. In de KPDH worden de onderhoudskosten meegenomen per m² BVO op basis van de gemiddeld te verwachten kosten voor planmatig onderhoud voor 10 jaar per type object zoals opgenomen in de actuele onderhoudsplannen van de betreffende objecten. Door het werken met deze interne benchmark wordt er een schijnnaauwkeurigheid in een huurprijsberekening voorkomen en kunnen huurprijzen op een efficiënte wijze berekend worden.

Achterstallig onderhoud wordt niet meegenomen in de KPDH, dit wordt betaald uit de vastgoedreserve.

Beheerkosten

De beheerkosten die opgenomen zijn in de KPDH vormen de dekking voor de kosten van de verschillende medewerkers die zich bezighouden met het beheer van het gemeentelijke vastgoed. Deze kosten zullen gedekt moeten worden vanuit alle huren van de verschillende objecten. In de berekening van de KPDH worden de beheerkosten omgeslagen op basis van m² BVO. De keuze om de beheerkosten om te slaan op basis van vierkante meters is een efficiënte en uitlegbare manier om de kosten van de organisatie om te slaan over de te verhuren objecten. Door de beheerkosten daarnaast nog afhankelijk te laten zijn van de werkzaamheden die gemeente Haarlem voor het pand verricht (of die gedaan worden door een derde partij, zoals SRO) is er sprake van een verdeelsleutel die goed past bij de werkelijke kosten van een object.

Activa

In de KPDH wordt de activa opgenomen die onderdeel is van het betreffende object en die aard- en nagelvast verbonden is aan dit object. Op basis van de uitgangspunten activa, bijlage 1 bij deze memo, is bepaald welke activa behoort bij Vastgoed, de kapitaallasten van deze activa zijn opgenomen in de KPDH. De kapitaallasten van de overige activa komen voor rekening van de beleidsafdelingen.

Objecten in een VvE

In de gemeentelijke portefeuille zijn verschillende objecten opgenomen in een Vereniging van Eigenaren (VvE). Bij deze objecten wordt (een deel van) het onderhoud door de VvE uitgevoerd en verrekend een periodieke VvE-bijdrage. In de berekening van de KPDH is als uitgangspunt genomen



dat de onderhoudscomponent in de KPDH voor objecten in een VvE op een gelijke wijze meegenomen wordt als voor het resterende deel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en zoals hierboven omschreven onder *Onderhoudskosten*.



Rioolheffing

Er zijn objecten in de gemeentelijke portefeuille waar meerdere rioolaansluitingen aanwezig zijn dus ook meerdere malen rioolheffing voor betaald moet worden. Omdat de impact van de rioolheffing zeer gering is op de te berekenen KPDH wordt voor elk object slechts eenmaal het bedrag van de rioolheffing meegenomen.

Parameters

In onderstaande tabel worden de verschillende parameters die meegenomen worden in de KPDH weergegeven met daarbij de bron van herkomst en de cyclus van actualisatie.

<i>Parameter</i>	<i>Bron</i>	<i>Cyclus actualisatie</i>
<i>OZB-eigenaar niet wonen</i>	Cocensus	Jaarlijks
<i>OZB-eigenaar wonen</i>	Cocensus	Jaarlijks
<i>Heffing waterschap</i>	Cocensus	Jaarlijks
<i>Rioolheffing</i>	Cocensus	Jaarlijks
<i>Opstalverzekering</i>	Gemeentelijke polis	Periodiek na aanbesteding
<i>Rekenrente</i>	Jaarrekening Gemeente Haarlem	Jaarlijks
<i>Prijsindex kosten</i>	10 jarig gemiddelde CPI (2007-2016)	Jaarlijks
<i>Prijsindex opbrengsten</i>	10 jarig gemiddelde CPI met opslag	Jaarlijks
<i>Beheerkosten</i>	Gemeentelijke organisatie	Jaarlijks
<i>Onderhoudskosten</i>	MJOP's	Vierjaarlijks



Bijlage 1: Uitgangspunten activa-administratie Vastgoed

Uitgangspunten per categorie

Bijdrage activa in eigendom van derden (037)

In deze categorie staan investeringen die gemeente Haarlem gedaan heeft in activa van derden. Wanneer de activa waarin investeringen geen eigendom zijn dan horen de investeringen niet bij Vastgoed.

Gronden uitgegeven in erfpacht (210)

In deze categorie staan boekwaarden van gronden die uitgegeven zijn in erfpacht, op deze gronden wordt niet afgeschreven. Deze gronden horen bij Vastgoed.

Gronden en terreinen (211)

Investerings in gronden en terreinen horen bij Vastgoed tenzij het om de ondergrond onder scholen in eigendom van schoolbesturen gaat, in dat geval hoort de investering bij Jeugd, Onderwijs, Sport.

Woonruimten (212)

Investerings in woonruimten horen altijd bij Vastgoed.

Bedrijfsgebouwen (213)

Investerings in bedrijfsgebouwen horen bij Vastgoed tenzij het gaat om investeringen in schoolgebouwen met bijbehorende gymzalen in eigendom van schoolbesturen, in dat geval hoort de investering bij Jeugd, Onderwijs, Sport.

Grond-, weg en waterbouwkundige werken overig (215)

Investerings in grond-, weg- en waterbouwkundige werken behoren nooit bij Vastgoed.

Vervoermiddelen (216)

Investerings in vervoermiddelen behoren nooit bij Vastgoed.

Machines, apparatuur en installaties (217)

Investerings in machines, apparatuur en installaties behoren niet op één plek binnen de gemeentelijke organisatie. Wanneer het gaat om investeringen in vaste installaties in of aan gemeentelijke gebouwen dan behoort de investering bij Vastgoed, in alle andere gevallen behoort de investering niet bij Vastgoed.

Overige materiele vaste activa (218)

Investerings in overige materiele activa behoren niet op één plek binnen de gemeentelijke organisatie. Wanneer het gaat om investeringen in gemeentelijke gebouwen of sportparken dan behoort de investering bij Vastgoed, investeringen in de inrichting van sportparken en velden behoren net als alle andere gevallen niet bij Vastgoed.



Grond-, weg en waterbouwkundige werken riolering (220)

Investeringen in grond-, weg- en waterbouwkundige werken behoren nooit bij Vastgoed.

Grond-, weg en waterbouwkundige werken maatschappelijk nut (230)

Investeringen in grond-, weg- en waterbouwkundige werken behoren nooit bij Vastgoed.

Overige materiele vaste activa maatschappelijk nut (231)

Investeringen in overige materiele vaste activa met een maatschappelijk nut behoren nooit bij Vastgoed.