

Gemeentelijk vastgoed; een kostendekkende exploitatie



Frans van der Werf

03 mei 2007

Titelpagina



DTZ Zadelhoff, Centrale Afdeling Taxaties

03 mei 2007 te Utrecht

Begeleiders:

M. Jorritsma

E. Halter

Begeleidend docent:

E.F. Nozeman

Afstudeeropdracht

Geschreven door F.C. van der Werf

Master Vastgoedkunde

Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen

Rijksuniversiteit Groningen



Voorwoord

Voor u ligt het verslag van mijn afstudeeronderzoek in het kader van de Master Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden bij DTZ Zadelhoff, op de Centrale Afdeling Taxaties. Vanuit deze afdeling is het verzoek gekomen om meer inzicht te brengen in het domein gemeentelijk vastgoed. Het voorliggend onderzoek heeft zich in het bijzonder gericht op de beoordeling voor de vaststelling van het huurbedrag, c.q. een gebruiksvergoeding voor het maatschappelijke deel van dit vastgoed. Deze richting is ingegaan mede op verzoek van de Kopgroep. De Kopgroep is een netwerk van gemeente en corporaties, dat zich richt op de vernieuwing en professionalisering van maatschappelijke voorzieningen en vastgoed.

Dit onderzoek is mogelijk gemaakt door de medewerking en expertise van de vertegenwoordigers van een vijftal gemeenten en drie corporaties, DTZ Zadelhoff Research en Beleggingen, en de Kopgroep. In het bijzonder wil ik graag de volgende personen bedanken voor hun tijd, ondersteuning en kennis:

- M. Jorritsma, DTZ Zadelhoff, Centrale Afdeling Taxaties
- E. Halter, DTZ Zadelhoff, Centrale Afdeling Taxaties
- M. van Leent, Coördinator/contactpersoon van de Kopgroep
- E.F. Nozeman, begeleidend docent RUG

Daarnaast wil ik mijn vrienden en familie bedanken. In het bijzonder wil ik het thuisfront bedanken voor het engelengeduld en de steun.

Inhoudsopgave

01	INLEIDING	6
01.01	INTRODUCTIE	6
01.02	AANLEIDING	6
01.03	PROBLEEMSIGNALERING	8
01.03.01	PROBLEEMSTELLING	8
01.03.02	DOELSTELLING	8
01.03.03	ONDERZOEKSVRAGEN	8
01.03.04	AFBAKENING	9
01.03.05	ONDERZOEKSAANPAK	10
01.04	ONDERZOEKSOEZET	10
01.05	ONDERZOEKSMETHODEN	12
02	GEMEENTELIJK VASTGOED	15
02.01	INLEIDING	15
02.02	GEMEENTELIJK MAATSCHAPPELIJK VASTGOED	15
02.03	ONDERZOEK NAAR GEMEENTELIJK VASTGOED	16
02.04	ACHTERGROND GEMEENTELIJK VASTGOED	17
02.04.01	DE GEMEENTELIJKE ORGANISATIE	18
02.04.02	KADERS VOOR VASTGOEDBEZIT VAN GEMEENTEN	19
02.05	GEMEENTELIJK VASTGOEDORGANISATIE	20
02.06	RESUMÉ	23
03	DE VASTGOEDEXPLOITATIE	24
03.01	INTRODUCTIE	24
03.02	EEN ALGEMEEN BEGRIPPENKADER	24
03.03	EXPLOITATIEREGIMES	27
03.03.01	GEBIEDSEXPLOITATIE	27
03.03.02	GRONDEXPLOITATIE	29
03.03.03	FACILITAIRE EXPLOITATIE	29
03.03.04	VASTGOEDEXPLOITATIE	30
03.04	METHODIEKEN TER BEPALING VAN DE HUURPRIJS	31
03.05	RESUMÉ	33
04	EEN INVENTARISATIE	34
04.01	INTRODUCTIE	34
04.02	GEMEENTELIJK VASTGOED; EEN INDELING	34
04.04	MAATSCHAPPELIJK VASTGOED IN BEELD	37
04.04.01	WELZIJN	37
04.04.02	ZORG	38
04.04.03	ONDERWIJS	39
04.04.04	KUNST & CULTUUR	39
04.04.05	SPORT & RECREATIE	40
04.04.06	OPENBARE ORDE & VEILIGHEID	41
04.05	RESUMÉ	41

05	REKENMETHODIEK	42
05.01	INTRODUCTIE	42
05.02	DISCOUNTED CASHFLOW-METHODE	42
05.03	KASSTROOMANALYSE	44
05.04	DE OPZET VAN EEN DEGELIJKE VASTGOEDEXPLOITATIE.....	46
05.05	RESUMÉ.....	50
06	NAAR EEN GEMEENSCHAPPELIJK REKENMODEL VOOR MAATSCHAPPELIJK VASTGOED	51
06.01	INTRODUCTIE	51
06.02	DETERMINANTEN VAN DE DCF-METHODE.....	51
06.02.01	OBJECTGEGEVENS	51
06.02.02	MACROGEGEVENS	52
06.02.03	INVESTERING	53
06.02.04	EXPLOITATIEKOSTEN	54
06.02.05	EXPLOITATIEOPBRENGSTEN	55
06.02.06	EXPLOITATIERESULTAAT	56
06.03	OPZET GEMEENSCHAPPELIJK REKENMODEL	56
07	EEN GENERIEKE ONDERLEGGER	58
07.01	RESULTAAT INTERVIEWS.....	58
07.02	KOSTPRIJSDEKKENDE HUUR GEMEENTELIJK VASTGOED	60
07.02.01	CASES	60
07.03	RESUMÉ.....	61
08	BELEGGINGSWAARDE GEMEENTELIJK VASTGOED	62
08.01	INTRODUCTIE	62
08.02	FINANCIERING GEMEENTELIJK MAATSCHAPPELIJK VASTGOED.....	63
08.03	INVESTERINGSSTRATEGIEËN VAN BELEGGERS	64
08.04	BELEGGINGSWAARDE.....	66
08.05	BRUTO AANVANGSRENDEMENT GEMEENTELIJK VASTGOED.....	67
08.06	MAATSCHAPPELIJKE VASTGOEDBELEGGINGEN IN DE PRAKTIJK	70
08.07	RESUMÉ.....	71
09	CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN	73
09.01	INTRODUCTIE	73
09.02	CONCLUSIE.....	73
09.03	AANBEVELINGEN.....	76
	BRONNEN	79
	BIJLAGE I - INTERVIEWS EN BIJENKOMSTEN	83
	BIJLAGE II - REKENMODEL	92

01 Inleiding

01.01 Introductie

Dit onderzoek richt zich op gemeentelijk vastgoed en in het bijzonder de beoordeling voor de vaststelling van het huurbedrag, c.q. een gebruiksvergoeding voor het maatschappelijke deel van dit vastgoed. Het gemeentelijk vastgoed is het vastgoed dat in bezit is van een gemeente. Onder maatschappelijk vastgoed wordt onder meer de gebouwen voor onderwijs en kinderopvang, voor sociale en culturele voorzieningen en voor sportbeoefening, verstaan (Keeris, 2006). Met andere woorden het zijn accommodaties of delen van accommodaties voor maatschappelijk gebruik.

In het eerste hoofdstuk wordt uiteengezet hoe tot de probleemstelling gekomen wordt. Daartoe worden de recente ontwikkelingen met betrekking tot het domein gemeentelijk vastgoed en de inzichten van de gemeentelijke overheid en derden met betrekking tot de vaststelling van een huur, dan wel gebruiksvergoeding voor maatschappelijk vastgoed besproken. Dat leidt tot de probleem- en doelstelling van dit onderzoek, met aansluitend de gerelateerde onderzoeksvragen. Tot slot wordt beschreven hoe de verslaglegging in dit onderzoek is opgebouwd.

01.02 Aanleiding

Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om ontbrekende, vaak noodzakelijke maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de gemeenschap te realiseren. In de visie van de overheid, is de samenleving namelijk gebaat bij deze voorzieningen. Naast de zorg voor voldoende woonruimte, neemt de gemeente daarom andere taken, op het gebied van gezondheidszorg, welzijn, cultuur, sport en recreatie, op zich. Het doel van de gemeente in deze, is het tot stand brengen van een goede sociale infrastructuur. Om dit doel te bereiken kiest de gemeente voor bereikbare, integrale, en evenwichtige gespreide voorzieningen, die de ontwikkeling van de burger stimuleren.

Om dit doel te realiseren heeft de gemeente een huisvestingstaak. In de maatschappij heerst de veronderstelling dat veel maatschappelijk gewenste organisaties op het gebied van huisvesting minder kunnen betalen dan andere gebruikers van vastgoed en in de meeste gevallen is dat ook zo. Het gevolg is dat er voor dit soort gebruikers vanuit de markt weinig tot geen geschikt vastgoed aanbod voorhanden is, waardoor sommige gebruikers niet of moeilijk vanuit de markt huisvesting kunnen betrekken. Veel gemeenten rekenen het daarom tot hun verantwoordelijkheid om maatschappelijke voorzieningen een plek in de stad te bieden (Mac Gillavry, 2006).

Het gemeentelijk vastgoed wordt grotendeels gefinancierd met publiek kapitaal. Publiek kapitaal dat via het Gemeentefonds en het concern (gemeentelijke treasury) wordt verkregen. In 2004 zijn er nieuwe richtlijnen voor de gemeentelijke financiële verslaglegging gekomen; het Besluit Begroting en Verantwoording provinciën en gemeenten (BBV). Deze richtlijnen moeten ervoor zorgen dat er meer inzicht in de financiële situatie van gemeenten komt. Daarnaast is de regelgeving omtrent controle hiervan verscherpt. Reden te meer voor gemeenten om meer inzicht te verkrijgen in de financiële performance van hun omvangrijke vastgoedvoorraad (Appel-Meulenbroek, 2004).

Ook vanuit de (commerciële) vastgoedwereld wordt er met belangstelling naar de financiële prestaties van het gemeentelijk vastgoed wordt gekeken. De Stichting ROZ Vastgoedindex is samen met zeven gemeenten een pilot -project gestart met als doel een benchmark (rendementsreeks) voor maatschappelijk vastgoed te ontwikkelen. Een benchmark wordt in principe gebruikt om de prestaties van een vermogensbeheerder af te meten aan een bepaalde objectieve maatstaf. Bovendien is het met de benchmark voor maatschappelijk vastgoed mogelijk om uniforme vergelijkingen te maken, en bovenal, tot efficiënter beheer van gemeentelijk vastgoed te komen (Wiegerinck, 2006). Sinds het najaar van 2003 is De Kopgroep, een netwerk van gemeenten en corporaties, actief. Deze groep vastgoedprofessionals richt zich op de vernieuwing van maatschappelijke voorzieningen en vastgoed. Onder maatschappelijke voorzieningen worden alle voorzieningen die voor vitale buurten en wijken van belang zijn, verstaan. De Kopgroep wil door slimme combinaties van voorzieningen, intensiever gebruik van ruimten, functieflexibele gebouwen meer rendement uit voorzieningen en vastgoed halen, in zowel economische als maatschappelijke zin (site De Kopgroep). Verder is onder aanvoering van de Triodos Bank en het Spoorweg Pensioenfonds (SPF) een eerste stap gezet in het beleggen in maatschappelijk vastgoed. SPF heeft recentelijk een vastgoedfonds opgericht met onroerend goed voor kinderopvang. Het Triodos Vastgoedfonds, binnenkort beursgenoteerd, is het eerste 'groene' vastgoedfonds.

De feitelijke aanleiding voor dit onderzoek wordt gevormd door een tweeledige vraag, die gevoed wordt door de recente ontwikkelingen. Ten eerste bestaat er de vraag vanuit DTZ Zadelhoff, Centrale afdeling taxaties, om meer inzicht te brengen in het domein gemeentelijk vastgoed. Het gemeentelijk vastgoed is met een omvang van circa 40 miljard euro (vervangingswaarde) een zeer interessante markt voor een partij als DTZ Zadelhoff. Door de recente ontwikkelingen worden steeds vaker adviserende partijen zoals DTZ Zadelhoff ingeschakeld bij onder andere de aan- en verkoop, en de aan- en verhuur van panden. Het is daarom voor DTZ Zadelhoff van wezenlijk belang om onder meer inzicht te krijgen in de bepaling van de huur voor de in gebruik name van het vastgoed.

Daarnaast vond 27 oktober 2006 een bijeenkomst van De Kopgroep plaats onder de titel 'Rekenen aan maatschappelijk vastgoed'. Een aantal vertegenwoordigers van gemeenten en corporaties hebben tijdens de bijeenkomst met elkaar gesproken over de exploitatie van maatschappelijk vastgoed en dan in het bijzonder de exploitatie van een multifunctionele accommodatie. Daarbij werd onderscheid gemaakt tussen een gebruikerexploitatie, een vastgoedexploitatie en een grondexploitatie. Tijdens de bijeenkomst kwamen grote verschillen in aanpak en uitkomst aan het licht. Het bruto aanvangsrendement (BAR) dat partijen als kostendekkend presenteerden, liep uiteen van 4 tot 9 procent. Ingegeven door deze verschillen, bleek er grote behoefte om ten eerste de voorcalculatorisch opzet van de verschillende exploitaties te stroomlijnen en ten tweede een flexibele standaard te ontwikkelen waarmee de communicatie verbeterd kan worden. Dit heeft geleid tot de concrete vraag vanuit de Kopgroep om een rekenmodel op te stellen dat kan dienen als generieke onderlegger voor de vastgoedexploitatie (eigenarenexploitatie) van maatschappelijk vastgoed. Dit model moet de basis vormen om een kostprijsdekkende huur voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed te bepalen. Hiermee kan in de initiële fase van een vastgoedontwikkeling, dan wel bij het verkrijgen van het vastgoed, inzicht worden verkregen in het minimale huurbedrag teneinde de investering rendabel te maken conform het gestelde rendementscriterium gedurende de beschouwde periode. Met andere woorden de te vragen huur dient gelijk te zijn aan de kosten die gemoeid zijn met de feitelijke exploitatie van het vastgoed (Keeris, 1997).

01.03 Probleemsignalering

Op basis van de tweeledige vraag kan een probleem- en doelstelling worden geformuleerd. Deze monden vervolgens weer uit in een aantal onderzoeksvragen, een afbakening, en een onderzoeksopzet.

01.03.01 Probleemstelling

De hoofdvraag van dit onderzoek is:

Wat is de optimale methode voor de bepaling van de huur, c.q. gebruiksvergoeding voor gemeentelijk vastgoed?

01.03.02 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is tweeledig en wordt als volgt geformuleerd:

Het inzichtelijk maken van de grondslagen waarop het gemeentelijk vastgoed op dit moment is verhuurd c.q. in gebruik is gegeven.

En vervolgens:

Een aanzet geven tot een standaard, dan wel gemeenschappelijke systematiek waarop het gemeentelijk vastgoed verhuurd kan worden c.q. in gebruik kan worden gegeven.

Het doel van het onderzoek is allereerst om inzicht te krijgen in de grondslagen waarop gemeentelijk vastgoed is verhuurd. Vervolgens kan met dit inzicht een standaard systematiek worden ontworpen waarmee een gemeente dan wel corporatie in de toekomst de huur voor het maatschappelijke vastgoed kan bepalen. Het resultaat van dit onderzoek moet echter niet worden gezien als een “kant-en-klaar” rekenmodel maar een beschrijving van de methode en de principes waarop de methode is gebaseerd. Hierbij zal extra aandacht worden besteed aan de parameters (inputvariabelen) die ten grondslag liggen aan deze methode. Dit onderzoek beschrijft het proces waarmee tot de methode is gekomen.

De methode dient bruikbaar te zijn. Dit betekent dat de methode de gewenste informatie moet opleveren voor een gemeente. Verder moet de methode zoveel mogelijk aansluiten op de huidige praktijk voor huurberekeningen van vastgoedprofessionals.

Tot slot zal met de verkregen inzichten gekeken worden naar de beleggingswaarde. De beleggingswaarde staat ook wel beter bekend als de waarde volgens onderhandse verkoop in verhuurde staat (Keeris, 1997). Voordat naar de beleggingswaarde wordt gekeken worden eerst een aantal financieringswijzen voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed besproken.

01.03.03 Onderzoeksvragen

Op basis van de probleemstelling en de doelstelling kunnen een aantal onderzoeksvragen worden geformuleerd. Deze onderzoeksvragen, dan wel deelvragen, dienen gezamenlijk

antwoord te geven op de hoofdvraag. Dit onderzoek richt zich op huurberekeningen voor gemeentelijk vastgoed en daarom zal eerst worden ingegaan op het gemeentelijk vastgoed.

Gemeentelijk vastgoed

- (H2) Wat zijn de karakteristieken/ context van het domein gemeentelijk vastgoed?
- (H4) Wat is er in eigendom bij de gemeente? En bij eventuele onduidelijkheid, hoe is hier meer structuur in aan te brengen?

Inventarisatie exploitatiesystemen

- (H3) Op welke wijze wordt gemeentelijk vastgoed geëxploiteerd, welke exploitatieregimes spelen daarbij een rol en welke methodieken voor de huurprijvaststelling kunnen daarbij worden gebruikt?
- (H5) Welke methode wordt over het algemeen gehanteerd voor de vaststelling van een huurbedrag, c.q. gebruiksvergoeding, en welke parameters zijn daarbij van belang?

Standaard systematiek; een model voor de vaststelling van een huur, c.q. gebruiksvergoeding

- (H6) Welke uitgangspunten liggen ten grondslag aan een standaard systematiek voor de vaststelling van een huur, c.q. gebruiksvergoeding voor maatschappelijk gemeentelijk vastgoed? Is de standaard systematiek in de praktijk bruikbaar?
- (H7) Wat is op basis van de verkregen inzichten de beleggingswaarde van gemeentelijk vastgoed?
- (H8) Wat is de optimale wijze van vaststelling van een huur, c.q. gebruiksvergoeding voor gemeentelijk vastgoed?

01.03.04 Afbakening

Dit onderzoek zal zich met name richten op de vastgoedexploitatie van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Er zal getracht worden het huidige (ver)huurbeleid en de daaraan gekoppelde huurberekeningen inzichtelijk te maken. Daartoe zal ter vergelijking ook naar de huursystematiek van corporaties worden gekeken. Begrippen als marktconforme huur, kostprijsdekkende huur en beleidshuur worden hierbij behandeld. Tevens komen ook een aantal exploitatieregimes aan bod.

Het onderzoek richt zich op het onderdeel (deel van de ambtelijke organisatie) van de gemeente dat zich bezig houdt met huurberekeningen voor maatschappelijk vastgoed. Dit zal bij veel gemeenten sterk verschillen. Via de Kopgroep heeft zich al een selectie voorgedaan van gemeenten die doelmatiger met het vastgoed willen omgaan. Het gaat hier veelal om (losstaande) vastgoedbedrijven, dan wel afdelingen die de verantwoordelijkheid hebben voor het accommodatiebeleid. Tijdens de eerste bijeenkomst 'Rekenen aan maatschappelijk vastgoed' hebben een aantal gemeenten en corporaties zich aangemeld om een werkgroep te vormen rond dit thema. Vanuit deze groep hebben een vijftal gemeenten en een drietal corporaties een bijdrage geleverd aan dit onderzoek. Het gaat om de gemeente Eindhoven,

Utrecht, Enschede, Leiden en Deventer, en de corporaties Kristal, Vidomes en Wonen West Brabant.

Wat betreft het gemeentelijk vastgoed kan de volgende afbakening worden vormgegeven:

- ❑ Gronden en strategische aankopen ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen worden buiten beschouwing gelaten omdat deze geen directe huisvestingsfunctie hebben voor maatschappelijke voorzieningen of de gemeentelijke organisatie.
- ❑ Tevens worden de openbare ruimten die in bezit zijn van gemeenten zoals parken en infrastructuur buiten beschouwing gelaten.
- ❑ Daarnaast is voornamelijk het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed onderwerp van studie. Gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is het vastgoed in de portefeuille dat gebruikt wordt voor de huisvesting van maatschappelijke functies.

Aan de andere kant is de gemeentelijke grondexploitatie van wezenlijk belang voor de vastgoedexploitatie. Daarom zal zijdelings hier aandacht aan worden besteed.

01.03.05 Onderzoeksaanpak

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van de expertise van DTZ Zadelhoff en de Kopgroep. De Kopgroep is een netwerk van gemeenten en corporaties, dat zich richt op de professionalisering van vastgoed. Voor het onderzoek is deelgenomen aan een drietal bijeenkomsten van de Kopgroep. Op de eerste bijeenkomst (27 oktober 2006) is gesproken over de geschetste problematiek. Dit resulteerde in de concrete vraag om een generieke onderlegger voor een kostendekkende exploitatie op te zetten. Verder is de werkgroep 'Rekenen aan maatschappelijk' van start gegaan. Vervolgens vond op 1 december 2006 een tweede bijeenkomst plaats. Aan de hand van mijn presentatie is dieper ingegaan op de problematiek en op de opzet voor de standaard systematiek en de daartoe behorende inputvariabelen. Ter voorbereiding van deze presentatie is gekeken naar een aantal rekenmodellen van de deelnemende gemeenten. Met de uitkomst van deze tweede bijeenkomst is verder gegaan met de opzet van de generieke onderlegger, wat geresulteerd heeft in een concept versie. Deze versie is besproken met de vertegenwoordigers van de vijf gemeenten en de drie corporaties, waarbij met name is ingegaan op de verschillen met de eigen methodiek. De uitkomst hiervan is integraal besproken op de bijeenkomst van 1 februari 2007. Op deze laatste bijeenkomst is ingegaan op de definitieve versie en uitgangspunten van de generieke onderlegger.

In het onderzoeksproces is bovendien gebruik gemaakt van de expertise van DTZ Zadelhoff en dan voornamelijk van de Centrale Afdeling Taxaties, de afdeling Beleggingen en DTZ Research. Verschillende personen op deze afdelingen hebben een bijdrage geleverd aan de totstandkoming van deze rapportage.

01.04 Onderzoeksopzet

Dit onderzoek is ingedeeld in een aantal fasen. In elke fase worden één of een aantal deelvragen beantwoord. In het onderstaande worden deze fasen kort toegelicht.

Fase I Literatuurverkenning

De eerste fase bestaat uit een drietal onderdelen. Ten eerste zal het domein gemeentelijk vastgoed worden beschreven. Daarbij komt met name het maatschappelijk deel van het gemeentelijk vastgoed aan bod. Het resultaat hiervan is terug te vinden in hoofdstuk 2.

Vervolgens zal in hoofdstuk 3 aandacht worden besteed aan de exploitatie. Op basis van de theorie zal onder andere in worden gegaan op de vastgoedexploitatie, gebruikersexploitatie, grondexploitatie en gebiedsexploitatie. Daarnaast passeren hier ook een aantal methodieken om de huurprijs te bepalen de revue. Het laatste onderdeel van deze fase bestaat uit een beschrijving van de Discounted Cashflow methodiek. Deze methodiek wordt in de regel gehanteerd om de huur voor maatschappelijk gemeentelijk vastgoed vaststellen. Het resultaat hiervan is terug te vinden in het eerste deel van hoofdstuk 5.

Fase II Operationalisering

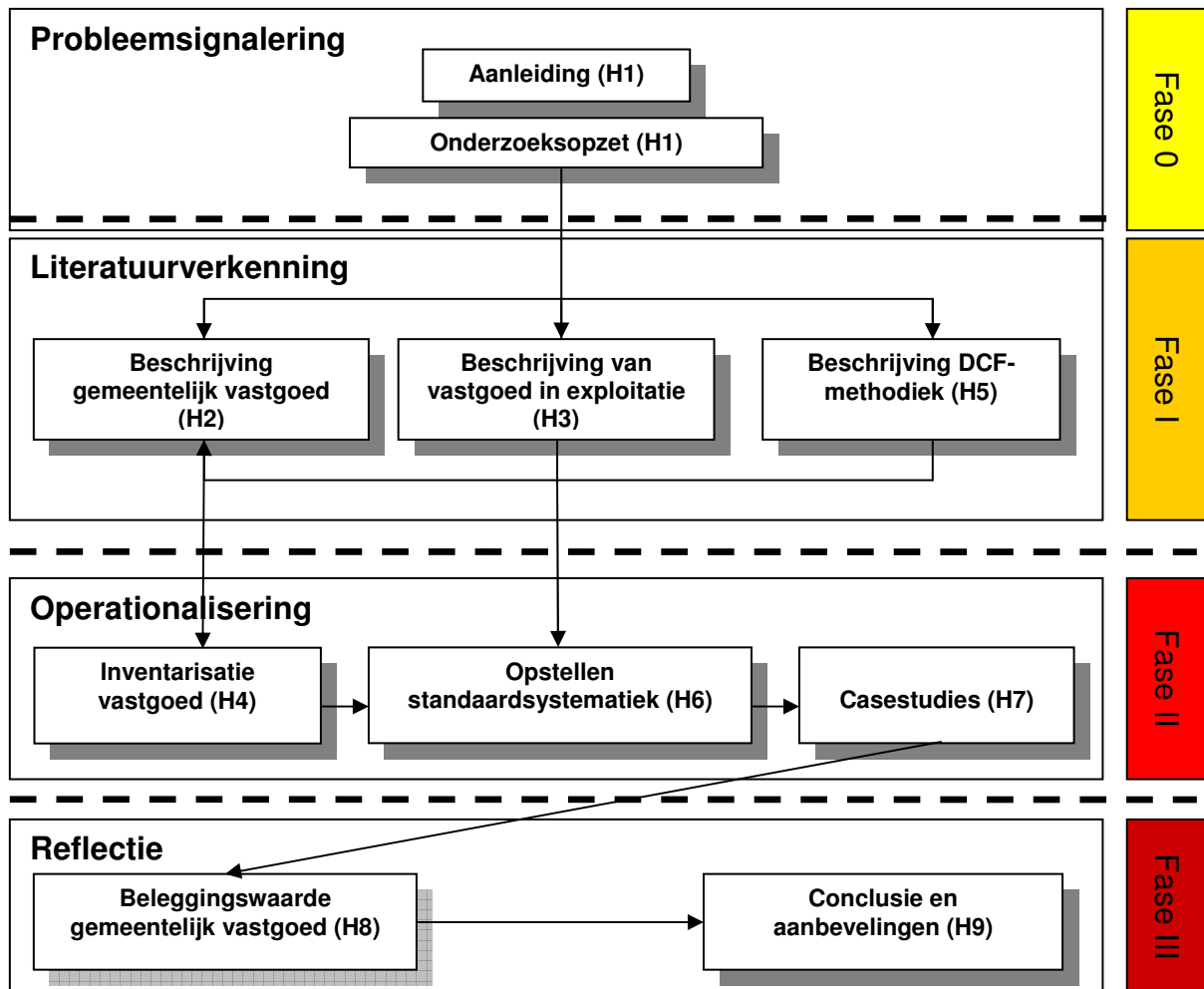
Om de (eventuele) onduidelijkheden omtrent de begrippen maatschappelijk en gemeentelijk vastgoed op te helderen volgt er in hoofdstuk 4 een verdere begripsomschrijving. Op basis van de indeling beleidsondersteunend vastgoed, procesondersteunend vastgoed, vastgoed voor de eigen organisatie en niet langer noodzakelijk vastgoed zal een eerste onderscheid worden gemaakt. Vervolgens zal dieper worden ingegaan op het beleidsondersteunend vastgoed, waar het gemeentelijk maatschappelijke vastgoed toebehoort. Het beleidsondersteunend vastgoed bestaat uit de categorieën zorg, welzijn, onderwijs, kunst & cultuur, sport & recreatie, openbare orde & veiligheid, en economie.

In deze tweede fase wordt op basis van de eerste verkenningen, waaronder een tweetal bijeenkomsten van de Kopgroep, een opzet gemaakt voor een standaard, dan wel gemeenschappelijke systematiek (basismodel) voor het vaststellen van een huur voor het maatschappelijke deel van het gemeentelijk vastgoed. Hiervoor zullen een aantal uitgangspunten worden geformuleerd, maar daarnaast ook een aantal aandachtspunten voor de praktijk. Het resultaat hiervan is te vinden in deel twee van hoofdstuk 5.

In hoofdstuk 6 wordt definitief vorm gegeven aan de gemeenschappelijke systematiek (basismodel) voor het bepalen van een huur voor het maatschappelijke deel van het gemeentelijk vastgoed. Op basis van de beschreven uitgangspunten en aandachtspunten uit hoofdstuk 5 wordt het model samengesteld. Vervolgens zal het model worden doorgerekend, op basis van de verkregen inzichten. Van de verschillende categorieën wordt een voorbeeldberekening getoond, waarbij de kostprijsdekkende huur wordt bepaald. Het resultaat hiervan is terug te vinden in hoofdstuk 7.

Fase IV Reflectie

In de laatste afsluitende fase wordt op basis van de verkregen inzichten ingegaan op de beleggingswaarde van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Daartoe wordt eerst een aantal financieringswijzen besproken en de randvoorwaarden die ten grondslag liggen aan een belegging. Vervolgens wordt aan de hand van het bruto aanvangsrendement per categorie gekeken naar de beleggingspotentie. Het resultaat is te zien in hoofdstuk 8. Tot slot zal in hoofdstuk 9 een afrondende conclusie worden geformuleerd. Aan de hand van de onderzoeksvragen wordt nagegaan of de doelstelling bereikt is. Tevens zullen er aantal aanbevelingen worden gegeven.



Figuur 1.1 Onderzoeksopzet

In de volgende paragraaf wordt beschreven welke onderzoeksstrategieën en informatiebronnen in de verschillende fasen worden gebruikt.

01.05 Onderzoeksmethoden

Voordat de onderzoeksvragen beantwoord kunnen worden, zal allereerst duidelijk moeten worden om welke type onderzoek het hier uiteindelijk gaat. Daarnaast zal er ook een keuze moeten worden gemaakt uit de verschillende onderzoeksstrategieën en informatiebronnen die beschikbaar zijn voor onderzoek. In deze paragraaf worden verschillende onderzoekstypen, onderzoeksstrategieën en informatiebronnen beschreven. Vervolgens wordt toegelicht welke in dit onderzoek worden gebruikt. Deze paragraaf is gebaseerd op de publicaties van Baarda & De Goede (2001) en Verschuren & Doorewaard (2005).

Onderzoekstype

Er kunnen verschillende onderzoekstypen worden onderscheiden, zoals beschrijvend onderzoek, exploratief onderzoek en toetsend onderzoek. Een beschrijvend onderzoek laat zich kenmerken door een nauwkeurige beschrijving van kenmerken van een de onderzoekseenheden. Hierbij zal geen nadere aanduiding van relaties of verklaringen worden gegeven. Exploratief onderzoek is daarentegen gericht op de ontwikkeling van een theorie dan wel de formulering van één of meer hypothesen. Een toetsingsonderzoek zal vervolgens deze of een andere hypothese confronteren met de empirie, om op deze wijze de theorie te

toetsen. Beschrijvend en exploratief onderzoek kan daarom vaak gezien worden als een voorfase van een toetsend onderzoek (Baarda & De Goede, 2001). Dit thesisonderzoek laat zich in de eerste fase karakteriseren als een beschrijvend onderzoek (literatuurverkenning) en tevens als exploratief onderzoek (opstellen rekenmodel). In de tweede fase zal sprake zijn van een toetsend onderzoek; namelijk, waar het model in de praktijk op zijn bruikbaarheid wordt getoetst.

Onderzoeksstrategieën

Een onderzoeksstrategie is het geheel van met elkaar samenhangende beslissingen over de wijze waarop het onderzoek wordt uitgevoerd. Men spreekt hier ook wel van de onderzoeks aanpak. De onderzoeks aanpak moet antwoord geven op vraag hoe om te gaan met het vergaren van relevant materiaal en de verwerking van dit materiaal tot antwoorden op de vragen uit de vraagstelling. In de literatuur worden hiervoor verschillende strategieën van onderzoek genoemd; survey, experiment, casestudy, gefundeerde theoriebenadering en bureauonderzoek (deskresearch). In dit onderzoek zal gebruik worden gemaakt van ten eerste deskresearch. Vervolgens zal een casestudy worden gedaan. Deze twee verschillende strategieën worden kort toegelicht (Verschuren en Doorewaard, 2005):

- *Deskresearch*

Een bureauonderzoek is een aanpak waarbij gebruik wordt gemaakt van door anderen geproduceerd of wel bestaand materiaal. In het bureauonderzoek kan onderscheid worden gemaakt tussen twee hoofdvarianten; literatuuronderzoek en secundair onderzoek. Literatuuronderzoek is de vergaring en bestudering van geproduceerd vakliteratuur. Het gaat hier veelal om een kwalitatieve inhoudsanalyse. Secundair onderzoek richt zich daarentegen op de vergaring en analyse van door andere geproduceerde statistische gegevens, die vaak op kwantitatieve wijze worden verwerkt en geanalyseerd (Verschuren en Doorewaard, 2005).

- *Casestudy*

Een casestudy laat zich kenmerken als een onderzoek waarbij de onderzoeker inzicht probeert te verkrijgen in een of enkele objecten of processen, in dit geval de bepaling van een huurbedrag voor gemeentelijk vastgoed. De casestudy laat zich typeren door een klein aantal onderzoekseenheden, een arbeidsintensieve benadering, meer diepte dan breedte, een selectieve ofwel strategische steekproef; kwalitatieve gegevens en dito onderzoeksmethoden, een open waarneming op locatie. Binnen het domein van de casestudy zijn ook weer twee hoofdvarianten te onderscheiden; de enkelvoudige en de vergelijkende casestudy. De enkelvoudige casestudy richt zich slechts op één afzonderlijke case, terwijl de vergelijkende casestudy verschillende cases onderling vergelijkt. Hierbij ligt het accent bij de enkelvoudige casestudy op triangulatie (om het toeval uit te sluiten). De gebruiksmogelijkheden van de casestudy zijn groot doordat deze bijna in elke situatie toepasbaar is en een integraal beeld geeft van het onderzoeksobject (Verschuren en Doorewaard, 2005).

Informatiebronnen

Voor de uitvoering van een onderzoek is relevante informatie van groot belang. Hiervoor kan volgens Verschuren en Doorewaard (2005) gekozen worden uit een vijftal categorieën, namelijk: personen, media, werkelijkheid, documenten, literatuur.

Uiteindelijk gaat het om grofweg twee soorten informatie die belangrijk is in een onderzoek: (a) data ofwel gegevens, en (b) kennis.

Gehanteerde onderzoeksstrategieën en informatiebronnen

Het onderzoek is opgebouwd uit een drietaltal fasen, die in figuur 1.1 weergegeven zijn. In de verschillende fasen worden ook verschillende onderzoeksstrategieën en bronnen gebruikt. Deze worden hier kort besproken.

Fase I wordt uitgevoerd middels deskresearch. Relevante literatuur op het gebied van gemeentelijk vastgoed, exploitatieregimes en huurprijsmethodieken, en de Discounted Cashflow methodiek is bestudeerd. De informatiebronnen literatuur en media (vaktijdschriften en internet) zijn gebruikt. Op basis van de inzichten uit *Fase I* is *Fase II* uitgevoerd.

In *Fase II* wordt gebruik gemaakt van deskresearch en een casestudy. Relevante literatuur op het gebied van gemeentelijk vastgoed en taxaties is bestudeerd. Om inzicht te hebben in de huidige grondslagen waarop het maatschappelijk vastgoed is verhuurd, worden een aantal gemeenten en corporaties in eerste instantie afzonderlijk van elkaar onderzocht. Vervolgens worden de resultaten met elkaar vergeleken. Bij de casestudy wordt gebruik gemaakt van de uitkomst van het doorberekende model. Middels een gesprek worden de uitkomst toegelicht. Bij de casestudy is gebruik gemaakt van zowel interviews als documenten en de werkelijkheid.

In *Fase III* worden aanbevelingen gedaan met betrekking tot de wijze waarop de ontwikkelde systematiek kan worden gehanteerd voor maatschappelijk vastgoed. Deze aanbevelingen worden gedaan op basis van informatie uit de voorgaande fasen. In *Fase III* is enig aanvullend literatuuronderzoek gedaan.

02 Gemeentelijk vastgoed

02.01 Inleiding

Voordat ingegaan kan worden op de vastgoedexploitatie van gemeentelijk vastgoed, zal eerst de achtergrond verder moeten worden toegelicht. Dit betekent dat er meer inzicht zal moeten worden verkregen in de context van het gemeentelijke vastgoed. Daarom zal in dit hoofdstuk aandacht worden besteed aan het domein gemeentelijk vastgoed.

Allereerst wordt er ingegaan op de omschrijving van de begrippen gemeentelijk en maatschappelijk vastgoed. Vervolgens wordt het (wetenschappelijk) onderzoek dat zich heeft gericht op het gemeentelijk vastgoed besproken, waaruit zal blijken dat dit onderwerp nog niet of nauwelijks is aangesneden. Dan zal kort worden ingegaan op de gemeentelijke organisatie. Daarna wordt de achtergrond (context) waarin gemeenten hun vastgoedvoorraad moeten managen behandeld, waarbij onder andere aandacht wordt besteed aan het wettelijk kader. Vervolgens wordt het gemeentelijk vastgoedmanagement aan de hand van de organisatie en het beleid behandeld. Tot slot worden enkele aandachtspunten voor de praktijk besproken.

02.02 Gemeentelijk maatschappelijk vastgoed

De begrippen gemeentelijk en maatschappelijk vastgoed worden vaak door elkaar gebruikt. In deze paragraaf volgt van beide een aparte omschrijving, waaruit duidelijk zal worden dat beide begrippen veel met elkaar gemeen hebben.

Maatschappelijk vastgoed

In het openingswoord van het congres van het Nederlandse Vastgoedinstituut van 23 mei 2006 is Keeris ingegaan op het begrip maatschappelijk vastgoed. Keeris komt tot de conclusie dat er geen sluitende begripsomschrijving bestaat. Het begrip kan alleen maar worden benaderd. Dit heeft onder andere te maken met de segmentering van het totale vastgoed. In de regel gaat het bij maatschappelijk vastgoed om diverse gebouwen voor onderwijs en kinderopvang, voor sociale en culturele voorzieningen, voor sportbeoefening e.d. Deze opsomming is volgens Keeris echter niet limitatief, waardoor het onduidelijk is wat daartoe wel en niet zou kunnen worden gerekend. Keeris stelt tevens vast dat maatschappelijk vastgoed onderdeel is van het bedrijfsmatig vastgoed van een onderneming, maar daarbinnen een eigen karakteristiek heeft. Deze karakteristiek heeft dan specifiek betrekking op een maatschappelijk belang. De in dit verband genoemde onderneming is veelvuldig een gemeente.

Kenmerkend voor maatschappelijk vastgoed is het gehele of gedeeltelijke gebruik ervan door derden, mits dat gebruik past binnen een erkend maatschappelijk belang. Het gaat dus om het gebruik van een gebouw voor maatschappelijke doeleinden, dan wel één of meer of delen daarvan. De specifieke karakteristiek van het maatschappelijk vastgoed heeft betrekking op het voorzien in behoeften van derden vanuit een bepaald erkend maatschappelijk belang, welke de inzet van dat vastgoed en die betrokkenheid rechtvaardigt (Keeris, 2006). Met andere woorden maatschappelijk vastgoed is huisvesting voor derden met een erkend maatschappelijk belang.

Gemeentelijk vastgoed

Het gemeentelijk vastgoed, of ook wel de gemeentelijke onroerende goederen, betreft alle gebouwen en gronden die eigendom zijn van de gemeentelijke overheid. Bij gemeenten gaat het dan om een zeer diverse vastgoedvoorraad, waaronder gemeentehuizen, stadskantoren, scholen, buurthuizen, theaters, sportaccommodaties en vele andere objecten. Deze verschillende soorten vastgoed kunnen onder een bepaalde noemer worden geplaatst, waaronder: beleidsondersteunend vastgoed, procesondersteunend vastgoed, vastgoed voor het eigen (ambtelijke) apparaat, en niet langer noodzakelijk vastgoed (Mac Gillavry, 2006). Hierop zal in hoofdstuk 4 verder worden ingegaan. Naast vastgoed dat een maatschappelijk erkend doel dient, is er dus ook vastgoed dat de eigen organisatie huisvest. Dit is in principe het belangrijkste onderscheid tussen gemeentelijk vastgoed en maatschappelijk vastgoed.

Volgens de ROZ (2005) kunnen onder gemeentelijk maatschappelijk vastgoed de eigendommen (gebouwen en gronden) ten behoeve van de uitvoering van het gemeentelijk beleid, exclusief aankopen ten behoeve van het ruimtelijk ordeningsbeleid worden verstaan. Met de uitzondering doelt de ROZ op de strategische aankopen om bepaalde ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening te kunnen realiseren. Jansen & Jaspars (2004) gebruiken de term gemeentelijk maatschappelijk vastgoed ook. Zij definiëren gemeentelijk maatschappelijk vastgoed als het vastgoed in de portefeuille dat gebruikt wordt voor de huisvesting van maatschappelijke functies. Resumerend kan gesteld worden dat gemeentelijk vastgoed grotendeels bestaat uit maatschappelijk vastgoed en dat het niet maatschappelijke deel vaak “meelift” onder de noemer maatschappelijk vastgoed. Om onduidelijkheid te voorkomen is het beter om de term gemeentelijk maatschappelijk vastgoed te hanteren, indien er gesproken wordt over het maatschappelijke deel van het gemeentelijk vastgoed.

02.03 Onderzoek naar gemeentelijk vastgoed

Publiek onroerend goed staat de laatste jaren in de belangstelling. Het publiek onroerend goed kan op basis van de drie bestuurslagen verdeeld worden in rijksvastgoed, provinciaal vastgoed en gemeentelijk vastgoed. Het gemeentelijke vastgoed geniet de meeste aandacht. In deze paragraaf wordt uitgegaan van het onderzoek dat reeds verricht is op het gebied van gemeentelijk vastgoed. Het blijkt dat naar de beoordeling voor de vaststelling van het huurbedrag, c.q. een gebruiksvergoeding voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed nog niet of nauwelijks onderzoek is verricht.

In 1995 hebben Kohnstamm e.a. een onderzoek gedaan naar de omvang van de markt voor vastgoedbeheerdiensten in de quartaire sector. Bij zowel de rijksoverheid als provincies en gemeenten is gekeken naar defensiegebouwen, gebouwen voor de gezondheidszorg en het onderwijs. Het onderzoek heeft een aantal kwantitatieve grootheden opgeleverd, die in later stadium nog aan bod komen. In 1996 verscheen “Corporate Real Estate Management binnen gemeentelijke organisaties” van Van der Schaaf. In het onderzoek is vanuit verschillende invalshoeken van Corporate Real Estate Management (CREM) een model geformuleerd, waarmee de optimalisatie van de huisvesting bewerkstelligd kan worden. Volgens Van der Schaaf is er sprake van een optimale vastgoedvoorraad “*als de verhouding tussen de effectiviteit en de efficiëntie van huisvesting enerzijds, en de kosten die daarmee gemoeid zijn anderzijds, zo gunstig mogelijk is*”. Janssen en Jaspers (2004) hebben onderzoek verricht naar de waardebepalende factoren van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. De waardebepalende factoren zijn de financiële, de functionele, de strategische en de gebruikswaarde. Door een combinatie van deze vier waarderingen krijgt het maatschappelijk vastgoed een waarde voor de gemeentelijke organisatie.

MsRE – theses van de Amsterdam School of Real Estate (ASRE)

In 2004 verscheen “Maatschappelijk vastgoed; professioneel vastgoedbedrijf binnen de gemeentelijke organisatie” van Westerhof en Van Duijn. Deze vastgoedprofessionals hebben onderzoek verricht naar de wijze waarop een professionele vastgoedorganisatie kan worden vormgegeven binnen een gemeente. Hierbij is een overzicht gemaakt van de positie, taken en verantwoordelijkheden die hierbij horen en op welke wijze de financiële relaties hierbij uitgewerkt dienen te worden. Het resultaat is een businessplan voor een vastgoedbedrijf. Mac Gillavry (2006) heeft onderzocht of er een instrument, een Beleidskader Vastgoed, te ontwikkelen is - op basis van de begrippen rechtmatigheid, doeltreffendheid en doelmatigheid - voor het College van Burgemeester en Wethouders. Mac Gillavry heeft het Beleidskader vervolgens toegepast op de gemeente Haarlem, waaruit blijkt dat het kader een goed analysemiddel is om doelen, de organisatie en de rapportages in samenhang te presenteren.

Witte vlekken

Het wetenschappelijk onderzoek heeft zich de laatste jaren voornamelijk gericht op vraagstukken met een hoger abstractieniveau (strategisch vastgoedbeheer, beleidskader, management). De bedrijfseconomische aspecten van het gemeentelijk vastgoed zijn tot nu toe onderbelicht geweest. Westerhof en Van Duijn (2004) hebben een eerste aanzet gegeven door de financiële relaties binnen de gemeentelijke vastgoedorganisatie te benoemen. Daarnaast zijn door Kohnstamm e.a. (1995) en door De Bis en Verkerk (2003) een aantal kwantitatieve grootheden benoemd, waar later op terug wordt gekomen.

Op dit moment ontbreekt het inzicht in de wijze waarop het gemeentelijk vastgoed wordt geëxploiteerd, en in het bijzonder de beoordeling voor de vaststelling van de huur of gebruiksvergoeding. Het is duidelijk dat er verschillende huurprijsmethodieken worden gehanteerd om het vastgoed in gebruik te geven. Dit blijkt zowel uit het onderzoek van Kohnstamm e.a. (1995) en De Bis en Verkerk (2003), als uit de eerste bijeenkomst ‘Rekenen aan maatschappelijk vastgoed’. De grondslagen waarop de keuze voor een huurprijsmethodiek wordt gemaakt zijn niet bekend. Daarnaast is er nauwelijks aandacht besteed aan vastgoedexploitatie of eigenarenexploitatie van het gemeentelijk vastgoed. Deze vastgoedexploitaties worden gemaakt op basis van een aantal parameters. Uit de bijeenkomsten van de Kopgroep “Rekenen aan maatschappelijk vastgoed” blijkt dat gemeenten verschillende vastgoedexploitaties maken op basis van in principe dezelfde parameters. Deze vaststelling leidt tot een aantal vragen die in dit onderzoek worden beantwoord.

02.04 Achtergrond gemeentelijk vastgoed

De gemeente is de bestuurslaag die het dichtst bij de burger staat, waardoor de gemeente het meest aangewezen bestuursorgaan is voor de uitoefening van een verscheidenheid aan taken. Het rijk doet daarom, sinds de jaren '90 van de vorige eeuw, steeds meer een beroep op gemeenten voor de realisatie van tal van beleidsdoelen. Dit wordt vaak aangeduid als de decentralisatie van verantwoordelijkheden en bevoegdheden (Hiemstra & Boelens, 2003). Een van de beleidsdoelen (missie) is het tot stand brengen van een goede sociale infrastructuur en bereikbare, integrale, evenwichtige gespreide voorzieningen die de ontwikkeling van de burger stimuleren. Een bijkomend effect van dit doel is dat het beheer van de accommodaties van deze voorzieningen vaak terecht komt bij de betreffende dienst, die verantwoordelijk is voor de specifieke taak.

De prestaties van de gemeenten worden steeds kritischer gevolgd. Niet alleen de raad wil als gevolg van de dualisering¹ meer zicht op de prestaties. Ook burgers wensen steeds nadrukkelijker ‘value for money’. Volgens het Ministerie van Binnenlandse Zaken moet de financiële organisatie zó zijn ingericht dat een juist evenwicht tussen centrale en decentrale verantwoordelijkheden tot stand komt. Financieel krachtige gemeenten zijn daarom van essentieel belang (site minbzk.nl). Echter bij bestuurders en ambtelijke top bestaat vaak nog een gefragmenteerd beeld van het feitelijk presteren van de gemeente (Van Hyjum & Hiemstra, 2002).

Westerhof en Van Duijn (2004) geven aan dat het gemeentelijk vastgoed onderhevig is aan verschillende ontwikkelingen, wat resulteert in een (voortdurend) veranderend kader. De ontwikkeling en beheer van het gemeentelijk vastgoed wordt namelijk steeds complexer, vanuit financieel, als ook ruimtelijk en procesmatig oogpunt. Dit komt onder andere doordat er steeds nieuwe dwarsverbanden tussen diverse soorten voorzieningen ontstaan. Bovendien beschouwt ex-minister Dekker van VROM beheer en ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed, in het kader van wijkaanpak, als een activiteit van woningcorporaties. Dit betekent dat in de toekomst corporaties zich nadrukkelijker gaan bemoeien met de ontwikkeling en exploitatie van maatschappelijk vastgoed. Volgens Westerhof en Van Duijn (2004) vraagt deze ontwikkeling om een meer integraal vastgoedperspectief. Het sectorale perspectief belemmert namelijk samenhang en synergie. Daarnaast verzakelijkt de maatschappij zich steeds meer. Consumenten worden kritischer met betrekking tot de geleverde diensten en producten. Hierdoor worden maatschappelijke instellingen meer en meer beoordeeld op hun output.

02.04.01 De gemeentelijke organisatie

De gemeente is één van de drie bestuurseenheden in het Nederlandse staatsbestel. Naast de rijksoverheid en de 12 provincies zijn er op dit moment 458 gemeenten. Het primaire proces van een gemeente kan als volgt worden omschreven (De Bis en Verkerk, 2003; Sikma, 2005): “*Het ten uitvoer brengen van het landelijke en provinciale overheidsbeleid. Het vaststellen en ten uitvoer brengen van het gemeentelijk beleid en het voorzien in de behoefte van de eigen organisatie en maatschappij*”. Met andere woorden een gemeente formuleert beleid dat binnen het beleid van provincies en rijk valt, om zodoende de overheidstaak te kunnen vervullen. Bovendien moet een gemeente voorzien in de behoefte van de eigen organisatie en (lokale) maatschappij, waaronder dus ook de huisvesting van maatschappelijke voorzieningen en eigen organisatie. Voor het uitvoeren van deze taken is er een bestuurlijke en ambtelijke organisatie.

De bestuurlijke organisatie, ook wel het gemeentebestuur, bestaat uit de gemeenteraad (raadsleden) en het college van B&W (burgemeester en wethouders). De gemeenteraad is het hoogste orgaan in een gemeente en houdt zich bezig met het vaststellen van de hoofdlijnen van beleid en ziet toe op de uitvoering van het vastgestelde beleid. Het dagelijkse bestuur van een gemeente is de verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en wethouders (B&W). Daarnaast zorgt het college voor het uitvoeren van landelijke regelingen (medebewind). Als dagelijks bestuur is het college van B&W bovendien de eerst verantwoordelijke instantie voor de financiën van de gemeente. Zij heeft bijvoorbeeld de

¹ De Wet dualisering gemeentebestuur is sinds 7 maart 2002 van kracht. De wet beoogt door een duidelijker rolverdeling (lees scheiding) tussen gemeenteraad en college van burgemeester en wethouders, de herkenbaarheid van het lokale bestuur en daarmee ook het politieke karakter ervan te versterken.

(wettelijke) bevoegdheid om gemeentelijke eigendommen, waaronder vastgoed, aan te kopen of te verkopen. Aan het hoofd van de ambtelijke organisatie staat de gemeentesecretaris. De gemeentesecretaris heeft de leiding over de ambtenaren en vormt de verbinding tussen het college van B&W en het ambtelijk apparaat. De ambtelijke organisatie is verdeeld in diensten of directies, met daaronder afdelingen voor onderdelen van het provinciale beleidsterrein, zoals ruimtelijke ordening en volkshuisvesting, verkeer en vervoer, cultuur, en sociale zaken². In een enkel geval heeft het vastgoed hier ook een afzonderlijke plek gekregen, echter in de meeste gevallen is het vastgoed sterk verweven met verschillende afdelingen (zie 02.05).

02.04.02 Kaders voor vastgoedbezit van gemeenten

De gemeente dient binnen wettelijk kaders te opereren. Ook het gemeentelijk vastgoed is onderworpen aan wet- en regelgeving. Hierbij kunnen een drietal kaders worden onderscheiden: de Gemeentewet, de Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) en de Wet Financiering Decentrale Overheden (Wet Fido).

Gemeentewet

De Gemeentewet behandelt de juridische inrichting van een gemeente: wat is een gemeente (status), hoe zit ze in elkaar (organisatie), en wat mag ze doen (taken)? Daarnaast wordt in de Gemeentewet ook het kader gegeven voor de gemeentelijke financiën, waaronder regels voor de begroting, de jaarstukken, het toezicht en de administratie van een gemeente. In de jaarstukken en de begroting legt het college verantwoording af voor het door haar gevoerde beleid. De richtlijnen (uitwerkingsregels) voor de jaarstukken worden vermeld in Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (Mac Gillavry, 2006).

Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten

De Gemeentewet schrijft voor dat gemeenten jaarlijks een begroting en jaarstukken moeten opstellen. De uitwerking van die bepaling is geregeld in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten, voortaan BBV genaamd. Het BBV is sinds het begrotingsjaar 2004 de opvolger van het Besluit comptabiliteitsvoorschriften 1995 (CV'95). In het BBV is de regelgeving voor onder meer het opstellen van de begroting en jaarstukken, de financiële positie, waardering activa, en informatie voor derden, opgenomen (site Commissie BV). Deze verslaggevingvoorschriften moeten ervoor zorgen dat de informatievoorziening van gemeenten aan diverse belanghebbenden wordt gewaarborgd. Met het BBV wordt beoogd de Gemeenteraad doeltreffender in haar kaderstellende en controlerende taak te ondersteunen en de financiële functie te versterken. Zo kan aan de burgers duidelijker rekenschap afgelegd worden over het realiseren van concrete doelen. Elke gemeente moet vanuit artikel 212 Gemeentewet, ook wel de financiële of "212-verordening" genaamd, een uitwerkingsnota opstellen. Volgens het BBV moet deze verordening een aantal regels behandelen, waaronder de waardering en afschrijving van activa. Het BBV schrijft voor dat alle investeringen met een economisch nut geactiveerd worden. In het BBV zijn investeringen met een economisch nut gedefinieerd als die investeringen die bijdragen aan de mogelijkheid middelen te verwerven en/of die verhandelbaar zijn. Vastgoed behoort dus tot deze categorie, omdat vastgoed verhandelbaar is (Hiemstra & Boelens, 2003).

De Wet Financiering Decentrale overheden (Wet Fido)

Gemeenten zijn niet vrij om te bepalen hoe ze omgaan met het eigen en vreemd vermogen. De Wet Fido stelt hiervoor een kader. Het geeft namelijk instrumenten die de risico's moeten

² Ontleend aan <http://www.overheid.nl/home/zowerktdeoverheid/wievormendeoverheid/degemeente>.

inperken bij het financieren; het lenen en beleggen van middelen. Een belangrijke consequentie van deze wet voor het vastgoedbezit is dat een gemeente kan worden aangesproken op het moment dat zij vastgoed in haar bezit heeft waar zij geen beleidsdoel aan heeft gekoppeld (een vermogensbeslag voor een niet-publieke taak) (Mac Gillavry, 2006).

Consequenties voor het vastgoedbezit

Mac Gillavry (2006) noemt in zijn thesis een aantal consequenties die kunnen worden toegekend aan de beschreven wettelijke kaders:

- ❑ De financiële regels ten aanzien van vastgoed zijn gebaseerd op de gemeentelijke verordening (artikel 212) en de Wet Fido.
- ❑ Vastgoedbezit is in principe geen gemeentelijk doel. Dit betekent dat het beleid ten aanzien van vastgoedbezit in principe wordt overgelaten aan het college.
- ❑ Het college heeft de bevoegdheid om vastgoedtransacties te verrichten, maar wordt wel door de raad getoetst op haar kaders en budgetruimte.

Opmerkelijk is dat Mac Gillavry (2006) tevens constateert dat de effecten van het BBV sinds de inwerkingtreding nog niet merkbaar zijn.

02.05 Gemeentelijk vastgoedorganisatie

In dit deel van dit onderzoek zal worden ingegaan op de gemeentelijk vastgoedorganisatie. Aan de hand van een aantal onderzoeken zal een beeld worden geschetst van de organisatie, organisatievorm en vastgoedbeleid.

Organisatie

Uit de literatuur blijkt dat er een drietal beheervormen kan worden onderscheiden met betrekking tot het gemeentelijke vastgoed. Dit zijn centraal beheer (1), semi-centraal beheer (2) en decentraal beheer (3). Deze beheervormen kenmerken zich door (Kohnstamm e.a., 1995):

1. Het beheer van al het vastgoed is ondergebracht in één beheerorganisatie;
2. Het beheer van het vastgoed is ondergebracht bij een tweetal beheerorganisaties;
3. Vele diensten houden zich met het beheer bezig.

Uit het onderzoek blijkt dat slechts 17.5 % van de gemeenten het gemeentelijk vastgoed centraal beheert en zodoende een sterke controle en sturing heeft over/op haar eigendommen. Voor het overgrote deel is vastgoed namelijk decentraal georganiseerd en houden drie of meer organisaties zich met vastgoed bezig (zie tabel 2.1). Daarnaast wordt door Kohnstamm e.a. een relatie gelegd tussen eigendom van vastgoed en de wijze van beheer.

Categorie	Aantal beheerorganisaties	Eigendom Onroerendgoed	Wijze van opereren	Aandeel
Centraal	Eén	Berust bij de beheerorganisatie	Proactief (sturend)	17,5 %
Semi-centraal	Twee	Berust in de meeste gevallen bij de beheerorganisatie	Proactief (sturend)	20,0 %
Decentraal	Drie of meer organisaties met wisselende structuren	Meestal versnipperd eigendom, gebonden	Reactief (veelal volgend)	62,5 %

Tabel 2.1 Beheer binnen gemeentelijke organisaties (ontleend aan Kohnstamm e.a., 1995)

Ook De Bis en Verkerk (2003) concluderen in hun onderzoek dat het vastgoedbeheer binnen gemeenten vaak verspreid is over verschillende diensten. In dit meer recente onderzoek blijkt dat bij 28 % van de respondenten het vastgoed door 1 of 2 afdelingen wordt beheerd, wat betekent dat zelfs 72 % door drie of meer afdelingen wordt beheerd. Dit is met name het geval bij de kleinere gemeenten en is volgens De Bis en Verkerk het gevolg van het beperkt aantal diensten. Opmerkelijk is dat uit het onderzoek blijkt dat de grootte van een gemeente (aantal inwoners) in (positieve) relatie staat tot het aantal betrokken diensten. Dit betekent hoe groter de gemeente, hoe meer diensten betrokken zijn bij het beheer van het gemeentelijk vastgoed. Daarnaast zien De Bis en Verkerk (2003) geen relatie tussen eigendom van vastgoed en de wijze van beheer. Slechts zelden blijkt de beheerorganisatie ook eigenaar te zijn van het vastgoed. Naar alle waarschijnlijkheid zal door de huidige tendens (professionalisering, uniformering, efficiëntie en takendiscussie), het aantal gemeenten dat decentraal het vastgoed beheert afnemen ter faveure van de categorieën semi-centraal en centraal.

Organisatievorm; de aard van de organisatie

Kohnstamm e.a. (1995) hebben in het onderzoek ook aandacht besteed aan de organisatievorm; hoe is een huisvestingsafdeling in het geheel ingebed? De wijze waarop verantwoordelijkheden en taken geregeld zijn en welke doelstellingen gesteld worden, zegt namelijk veel over de aard van de beheerorganisatie. Hierdoor is het bovendien mogelijk een beeld te krijgen van de mate waarin men binnen de gemeente bedrijfsmatig omgaat met het vastgoed. Aan de gemeenten werden een aantal typen organisatievormen voorgelegd, met de volgende respons (40 respondenten).

Aard organisatie	Aandeel
Profitcentrum³	32,5 %
Kostencentrum⁴	25 %
Adviescentrum	7,5 %
Stafafdeling	5 %
Profit/kostencentrum	10 %
Kosten/adviescentrum	10 %
Anders	10 %
Totaal	100 %

Tabel 2.2 Organisatievorm van het gemeentelijk vastgoed (ontleend aan Kohnstamm e.a., 1995).

Hieruit blijkt dat veel gemeenten nadrukkelijk bezig zijn met kosten van het beheer (67,5 %). Eén derde van de gemeenten functioneert als profitcentrum (winstdoelstelling). Echter Kohnstamm e.a. (1995) concluderen dat de feitelijke situatie anders is. In het algemeen functioneren de geïnterviewde gemeenten niet kostendekkend.

Vastgoedbeleid

Over het algemeen kan verondersteld worden dat in het gemeentelijk beleid, vastgoed nauwelijks een rol speelt. Volgens Van Spaandonk (2001) in De Bis en Verkerk (2003) is er vanuit het bestuur nauwelijks belangstelling voor vastgoed, tenzij zich excessen voordoen. De gemeenten kijken namelijk op een andere manier naar vastgoed dan private partijen, waardoor het niet opmerkelijk is dat bij de meeste gemeenten vastgoedbeleid dan ook ontbreekt. Het gemeentelijk vastgoedbeleid kenmerkt zich daardoor door (Van Spaandonk (2001) in De Bis en Verkerk (2003)):

- Vastgoedmanagement maakt geen deel uit van de kerntaken;
- Vastgoedbezit wordt gezien als een statisch gegeven;
- Het financiële rendement is ondergeschikt aan het maatschappelijke belang;
- Er is geen rendementsstreven of winstdoelstelling.

³ Een profitcentrum is in grote mate zelfstandig en verantwoordelijk voor het resultaat. De moederorganisatie stelt echter grenzen aan activiteiten en investeringen.

⁴ Een kostencentrum is een organisatieonderdeel met een eigen budgetsysteem en verantwoordelijkheid voor het minimaliseren van de kosten.

De Bis en Verkerk (2003) zien op dit gebied diverse tegenstellingen ontstaan met name op maatschappelijk en financieel vlak. Schommelingen in vraag en aanbod van vastgoed kunnen er voor zorgen dat vastgoed (in een sterkere mate) op de politieke agenda komt. Hierdoor zal de behoefte aan vastgoedbeleid toenemen. Echter in de Gemeentewet staat niet vermeld dat gemeenten vastgoedbeleid moeten voeren. Uiteraard zal indien er wel sprake is van een vastgoedbeleid, dit beleid moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, zoals voor een deel reeds besproken is.

Kohnstamm e.a. (1995) zien in de wijze waarop gemeenten huisvestingskosten doorberekenen aan gebruikers een indicatie voor vastgoedbeleid. Het in rekening brengen van huur geeft in principe aan, dat de organisatie probeert binnen de gemeente tot een doorbelasting van de kosten te komen. Kohnstamm e.a. veronderstellen bovendien dat het vaststellen van een huurprijs overzicht en kennis van de markt vereist. De aanwezigheid van de kennis is bij centraal georganiseerde beheerorganisaties het grootst. Uit het onderzoek blijkt dat de meerderheid van de gemeenten aangeeft huur in rekening te brengen voor de gebruikers van de gebouwen (zie tabel 2.3).

Aard organisatie	Geheel doorberekend	Gedeeltelijk doorberekend	Niet doorberekend
Centraal	100 %	0 %	0 %
Semi-centraal	80 %	20 %	0 %
Decentraal	57 %	14 %	29 %

Tabel 2.3 Doorberekening huisvestingskosten (ontleend aan Kohnstamm e.a., 1995).

In het onderzoek van De Bis en Verkerk (2003) blijkt ruim 85 % van de respondenten de kosten dekkend dan wel marktconform door te berekenen (zie tabel 2.4). In de tabel is onderscheid gemaakt naar het aantal inwoners in de gemeente.

Categorie	Niet	Kostendekkend	Marktconform	Totaal
< 10.000	4 %	9 %	4 %	17 %
10.000 – 25.000	0 %	26 %	0 %	26 %
25.000 – 50.000	4 %	13 %	4 %	22 %
50.000 – 100.000	4 %	9 %	4 %	17 %
100.000 – 250.000	0 %	4 %	4 %	9 %
250.000 <	0%	4 %	4 %	9 %
Totaal	13 %	65 %	22 %	100 %

Tabel 2.4 Doorberekening huisvestingskosten (ontleend aan de Bis en Verkerk, 2003)

De Bis en Verkerk zijn echter niet overtuigd van de juistheid van deze cijfers, omdat uit de afgenomen interviews naar voren komt dat gemeenten nauwelijks inzicht hebben in de huisvestingskosten. Hieruit blijkt tevens, dat gemeenten ook andere manieren van kostendoorberekening hanteren, zoals de kosten deels toe te schrijven naar gebruiker of object via de begrotingspost, of door middel van een budgethuurprijs (markthuur met compensatie en subsidies op basis van het budget van de gebruiker).

Het belang van het gemeentelijk vastgoed

In het onderzoek van De Bis en Verkerk (2003) is aandacht besteed aan het belang van gemeentelijk vastgoed ter ondersteuning van het beleid. Uit een enquête blijkt dat 90 % van de respondenten het vastgoed redelijk belangrijk tot zeer belangrijk vindt. Daarnaast blijkt dat gemeenten vastgoed zien als middel waarmee financiële voordelen kunnen worden behaald. De Bis en Verkerk vragen zich overigens af of dit in de praktijk ook het geval zou zijn. Kortom er is een duidelijk verschil tussen “willen” en “kunnen”.

02.06 Resumé

In dit hoofdstuk is ingegaan op het domein gemeentelijk vastgoed. Onder meer de wettelijke kaders waarbinnen geopereerd moet worden, de gemeentelijke vastgoedorganisatie en het vastgoedbeleid wat gevoerd wordt, zijn aan de orde gekomen.

De begrippen gemeentelijk en maatschappelijk vastgoed zijn aan elkaar gerelateerd. In de rest van dit onderzoek wordt er met name naar het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed gekeken; het vastgoed in de portefeuille dat gebruikt wordt voor de huisvesting van maatschappelijke functies. Het onderzoek dat de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden op het gebied van gemeentelijk vastgoed heeft zich voornamelijk gericht op vraagstukken met een hoger abstractieniveau waardoor de bedrijfseconomische aspecten van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed onderbelicht zijn.

Het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is onderhevig aan verschillende ontwikkelingen, wat resulteert in een veranderend kader. Naast gemeenten kunnen corporaties in het kader van de wijkaanpak ook maatschappelijk vastgoed ontwikkelen en exploiteren. Het vastgoedbezit is overigens geen gemeentelijk doel, het behoort namelijk niet tot het primaire proces van gemeenten. Het is echter wel een middel om beleidsdoelstellingen te verwezenlijken. Onder meer hierdoor is het financiële rendement is ondergeschikt aan het maatschappelijke rendement (beleidseffect).

De gemeentelijke vastgoedorganisatie heeft een aantal opvallende karakteristieken:

- ❑ Minder dan één derde van het vastgoed wordt (semi-)centraal beheerd .
- ❑ Slechts een deel van de gemeenten berekent de huisvestingskosten kostprijsdekkend dan wel marktconform door.
- ❑ Gemeenten houden zich steeds meer bezig met de kosten van het beheer. Eén derde van de gemeenten functioneert als profitcentrum.

Bij deze laatste twee uitspraken dient een kanttekening te worden geplaatst. Gemeenten hebben zeker de intentie om op deze wijze te werk te gaan, echter de werkelijkheid is anders. Er is een groot verschil tussen willen en kunnen. Uit onderzoek is gebleken dat een deel van de gemeenten de huisvestingskosten niet kostendekkend doorberekent. Aan de andere kant wordt er wel steeds nadrukkelijker nagedacht over de kosten en opbrengsten van het vastgoed en de verhouding hier tussen. Er moet daarbij wel rekening worden gehouden met de wettelijke kaders.

In de volgende hoofdstukken moet er verder structuur worden aangebracht in het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Op basis van de indeling van MacGillavry (2006) is het vastgoed in vier categorieën in te delen, waaronder beleidsondersteunend vastgoed. In hoofdstuk 4 zal daarom het beleidsondersteunend vastgoed, het maatschappelijke deel van het gemeentelijk vastgoed, worden ontleed in een aantal beleidsvelden, met daaraan enkele type vastgoed gekoppeld. Daarnaast zal er een algemeen begrippenkader moeten worden gegeven voordat over kan worden gegaan met het opstellen van het model voor de vastgoedexploitatie. De vastgoedexploitatie, de eigenarenexploitatie, is één van de exploitatieregimes, waarmee bij de opzet van een generieke onderlegger moeten worden rekening gehouden. In het volgende hoofdstuk wordt daarom ingegaan op deze verschillende aspecten.

03 De vastgoedexploitatie

03.01 Introductie

Voordat kan worden ingegaan op de opzet voor de standaardsystematiek, dienen een aantal aspecten van een exploitatie aangestipt te worden. In dit hoofdstuk wordt eerst een algemeen begrippenkader gegeven. Onder meer de functie van vastgoed, de vastgoedmarkt en de begrippen kosten, opbrengsten en rendement worden behandeld. Vervolgens passeren een aantal exploitatieregimes, waaronder de vastgoedexploitatie of ook wel de eigenarenexploitatie. In de vastgoedexploitatie komen de kosten en opbrengsten die toe te rekenen zijn aan het in eigendom hebben van vastgoed samen. Verder komen er een aantal methodieken aan bod om een huurprijs vast te stellen. De meest gangbare huurbedragen die betrekking hebben op het gemeentelijk vastgoed zijn een marktconforme huur, een kostprijsdekkende huur en een beleidshuur. Afsluitend worden een aantal aandachtspunten voor de volgende hoofdstukken genoemd.

03.02 Een algemeen begrippenkader

Functie vastgoed

Aan vastgoed is zowel een externe functie als een interne functie toe te schrijven, die voorkomt uit een behoefte. De externe functie van vastgoed laat zich als volgt definiëren: vastgoed levert als *middel* een bijdrage aan productie en consumptie in de verschillende (*bedrijfs*)activiteiten. Met andere woorden de vraag naar vastgoed komt voort uit de activiteiten van mensen en organisaties die gericht zijn op behoeftebevrediging, zoals produceren, dienstverlening, verkopen, onderwijzen, sporten, wonen, etc. De interne functie van vastgoed levert als *middel* een bijdrage aan doelstellingen in het *bedrijfsbeleid*. Het kan daarbij gaan om vastgoed als beleggingsmiddel, productiemiddel, afzetmiddel dan wel marketinginstrument of consumptiemiddel (Van Beukering, 2005). Het Gasuniegebouw in de stad Groningen doet bijvoorbeeld dienst als productiemiddel, maar is zeker ook een marketinginstrument. Het is daarnaast mogelijk om vastgoed onder te verdelen vanuit het oogpunt van een stakeholder (belanghebbende). Op die manier kunnen er in ieder geval drie functies worden onderscheiden; een beleggingsfunctie, gebruiksfunctie en politieke/maatschappelijke functie (Kohnstamm, 1995). Aan de functies kunnen ook een doel en sturingsmethode behorende bij de functie worden toegeschreven (zie tabel 3.1).

Functie	Doel	Sturingsmethode
Beleggingsfunctie	Behalen van bedrijfseconomisch rendement	Sturen op opbrengsten en kosten
Gebruiksfunctie	Optimaal voorzien in de behoefte van de gebruiker; het behalen van gebruikersrendement	Wensen en de daarbij behorende kosten zichtbaar maken
Politieke/ Maatschappelijke functie	Optimaal tegemoet komen aan de eisen, die door de politiek/maatschappij aan de huisvesting worden gesteld; het behalen van politiek/maatschappelijk rendement (beleidseffect)	Zichtbaar maken van de extra kosten, die ontstaan als gevolg van een (politieke) beslissing

Tabel 3.1 De functies van onroerend goed (ontleend aan Kohnstamm e.a., 1995)

De behoefte aan vastgoed vanuit het (bedrijfs)beleid wordt vervolgens vormgegeven middels vastgoedbeleid. Dit uit zich uiteindelijk vaak in de vorm van een Programma van Eisen: om de behoefte te vervullen gaat men opzoek naar een specifiek vastgoedobject met een

specifieke kwaliteit voor een specifieke prijs en tegen specifieke voorwaarden (Van Beukering, 2005).

Vastgoedmarkt; markt van vraag en aanbod

Vastgoed is heterogeen van aard. Iedere locatie, kavel of gebouw is door de ligging uniek. Hierdoor bestaat er niet één vastgoedmarkt, maar is de vastgoedmarkt in te delen in een groot aantal sectoren, of deelmarkten. Een deelmarkt is het geheel van omstandigheden waaronder gevraagd en aangeboden vastgoed verhandeld wordt en waar een prijs ontstaat. De prijs(vorming) komt normaalgesproken op basis van de verhouding tussen vraag en aanbod tot stand. Een veel gebruikte indeling, is die van DiPasquale en Wheaton (1992); een vastgoedgebruikersmarkt en de vastgoedbeleggingsmarkt. Tussen deze markten bestaan enkele grote verschillen, die in tabel 3.2 worden verduidelijkt.

	Gebruikersmarkt	Beleggingsmarkt
Verhandeling van:	Recht op het gebruik van vastgoed dan wel vastgoeddiensten	Recht op het eigendom van vastgoed en de daaraan verbonden toekomstige kasstromen
Verhandeling vastgoed op:	Huurdermarkt	Kapitaalmarkt
Spelers:	Huurders en verhuurders, leasemaatschappijen	Investerders dan wel beleggers
Huur- dan wel investeringsmotieven	Ligging, uitstraling, aantal m ² , bereikbaarheid, voorzieningen, etc.	Rente, inflatie, risico, hoogte van de kasstroom.
Prijsvorming op korte termijn	Bepaald door de vraag van de gebruikers	Bepaald door aanbod van investeerders, aannemers en ontwikkelaars

Tabel 3.2 Verschillen tussen de gebruikersmarkt en beleggingsmarkt (ontleend aan Van Beukering, 2005)

Het zal duidelijk zijn dat deze indeling van DiPasquale en Wheaton niet de enige is. Er kunnen veel meer deelmarkten worden onderscheiden. Indien een indeling naar de aard van het gebruik wordt gemaakt – een gebruikelijke en gemakkelijke manier –, is onderscheid te maken tussen zakelijke, particuliere en publieke doeleinden. In het marktsegment van zakelijk gebruikt vastgoed, ook wel commercieel vastgoed genoemd, vallen kantoren, winkels, bedrijfshallen, hotels etc. Onder particulier vastgoed vallen de eerste- en tweedehands woningen en onder publiek vastgoed vallen de overheidsgebouwen van de drie bestuurslagen, maar ook infrastructurele werken en openbare ruimte (Van Gool e.a., 2001). In hoofdstuk 4 zal op het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed nog uitgebreid worden ingegaan.

Kosten, opbrengsten en rendement

Indien vastgoed verhuurd wordt, dient er door de huurder een vergoeding te worden betaald, een huurprijs. Deze prijs leidt dus tot periodekosten; alle over een periode aan het vastgoed toe te rekenen lasten. De periodekosten betreft onder meer de huurvergoeding, maar ook kosten die gemoeid zijn met beheer, onderhoud, energie en service, erfpacht grond, verzekeringen, afschrijving investeringen, etc. (Van Beukering, 2005). Het begrip kosten wordt veelvuldig vervangen door uitgaven, echter deze begrippen dienen wel van elkaar gescheiden te worden. Keeris (1997) geeft aan dat het begrip kosten dikwijls gebruikt wordt om kasuitgaven toe te rekenen aan een periode, echter kosten zijn fictieve bedragen, welke niet als cashflow terug te vinden zijn. Cashflow omvat de feitelijke uitgaven en inkomsten aan geld.

Opbrengsten zijn het totaal van inkomsten uit de exploitatie van het betreffende vastgoedobjecten. Opbrengsten kunnen onder andere voortkomen uit de verhuur van vastgoed, de verkoop van vastgoed, en door subsidies. In tabel 3.3 zijn de uitgaven en

inkomsten opgenomen die gemoeid zijn bij het in gebruik nemen van vastgoed (vanuit de gebruiker).

	Uitgaven	Inkomsten
Eigendomspanden	Kapitaalslasten Exploitatielasten, o.a. onderhoudskosten, beheerkosten schoonmaakkosten en energiekosten.	Restwaarde Verhuur aan derden
Huurpanden	Huurlasten Exploitatielasten, o.a. servicekosten en energiekosten	Geen Subsidies/giften van derden

Tabel 3.3 Uitgaven en inkomsten bij de in gebruiknamen van vastgoed.

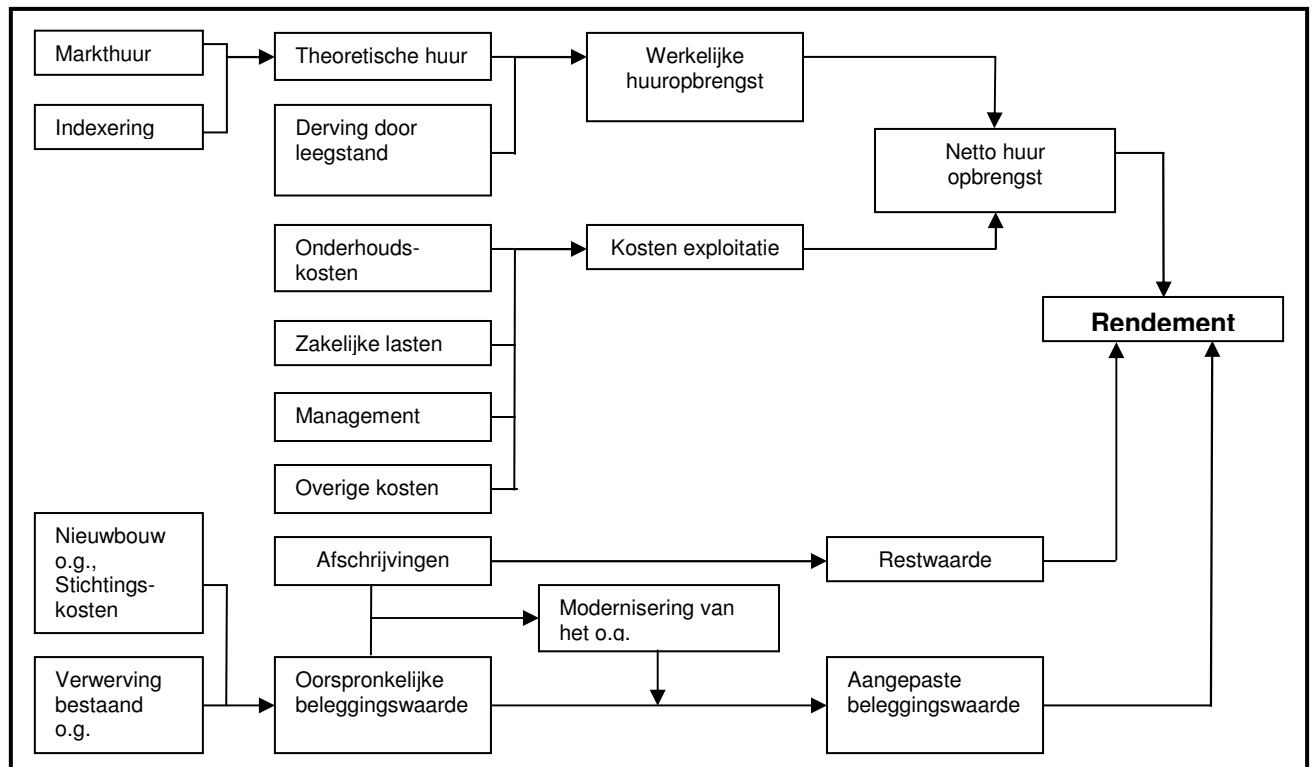
Op basis van de uitgaven en de inkomsten wordt er een bepaald rendement behaald op het vastgoed. Keeris (1997) spreekt ook wel van *‘het geheel van baten, of inkomsten over de beschouwde periode in verhouding tot het daarvoor geïnvesteerde kapitaal’*. Een vaak voorkomend begrip gerelateerd aan het rendement, is het bruto aanvangsrendement (BAR). Dit begrip drukt over het algemeen het bruto rendement uit de exploitatie gedurende een vastgestelde periode. Daarnaast wordt onder een BAR ook wel het gedurende het eerste volledig jaar van exploitatie behaalde beleggingsresultaat uit een investering, uitgedrukt als percentage van de gerealiseerde, respectievelijk geraamde bruto huuropbrengst uit exploitatie, ten opzichte van de wervingskosten, verstaan (Keeris, 1997).

In de gemeentelijke context wordt in het begrip rendement vaak onderscheid gemaakt tussen bedrijfseconomisch of financieel rendement en maatschappelijk rendement. Met bedrijfseconomisch rendement wordt dan over het algemeen een rendement bedoeld zoals zojuist is beschreven. Maatschappelijk rendement is volgens De Kam (2006) de verhouding tussen de maatschappelijke effecten van activiteiten van een corporatie en de input die nodig is om die activiteit te kunnen ondernemen. Het vormt hierdoor de kern van het bestaansrecht van corporaties. In het geval van een gemeente gaat het dus om de verhouding tussen de maatschappelijke effecten van de eigen activiteiten en de input die nodig is om die activiteit te kunnen ondernemen. Het rendement of de (netto) opbrengst van een investering/belegging is over het algemeen afhankelijk van een groot aantal inputvariabelen (zie figuur 3.1).

Huurvaststelling

Vastgoed wordt in gebruik genomen door de eigenaar zelf of door een andere gebruiker. Indien een derde het object in gebruik neemt spreekt men van huur; *“het in gebruik of ten dienste verkregen hebben van het betreffende – context afhankelijke – product (object) tegen (een periodieke) betaling van een overeengekomen, (eventueel) volgens een nadere formule aan te passen bedrag gedurende de looptijd van de daarbij afgesloten overeenkomst”* (Keeris, 1997). Het huren van een object vindt in de regel plaats op basis van een huurovereenkomst. Deze huurovereenkomst is ingegeven door wettelijke kaders. Voor verschillende typen vastgoed zijn namelijk wettelijke bepalingen van kracht die af en toe dwingend dan wel een regelend karakter hebben. In de regel gaat het om algemene regels, bepalingen van huurbescherming en regels die betrekking hebben op de (nadere) vaststelling van de huurprijs. Vaak is in de huurovereenkomst bepaald dat de huurprijs jaarlijks wordt aangepast (geïndexeerd). De wijze waarop en het tijdstip van de aanpassing verschillen per contract, tenzij er sprake is van woonruimte waar de huur meestal wordt verhoogd per 1 juli. Voor woonruimte wordt jaarlijks de maximale huurstijging door de minister van VROM vastgesteld. Voor de overige onroerende zaken, met name voor bedrijfsmatig geëxploiteerd vastgoed, geldt veelal een indexeringsclausule. In dat geval is in de huurovereenkomst overeengekomen hoe en per welke datum de huurprijs wordt aangepast. Daarbij wordt bijvoorbeeld overeengekomen dat de huurprijs jaarlijks wordt aangepast overeenkomstig de

wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) (Keeris, 1997).



Figuur 3.1 Het rendement van een investering (Terpstra, 2002).

In de volgende paragraaf zal in worden gegaan op een aantal verschillende exploitatieregimes die bij de gemeente voorkomen. Daarbij komt onder meer de vastgoedexploitatie aan bod.

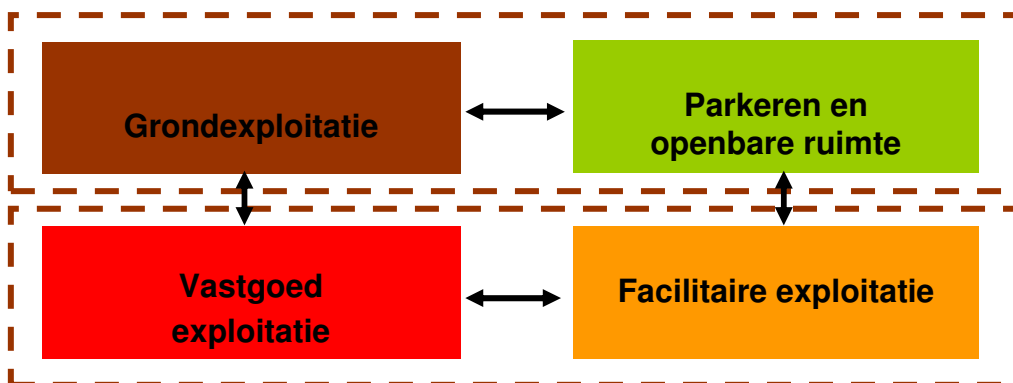
03.03 Exploitatieregimes

Er zijn binnen de gemeentelijke context een aantal vormen van exploitatie waar te nemen, waaronder de vastgoedexploitatie, de facilitaire exploitatie, de grondexploitatie en de gebiedsexploitatie. Deze vier exploitatieregimes verschillen in een aantal opzichten. In omgekeerde volgorde worden deze behandeld.

03.03.01 Gebiedsexploitatie

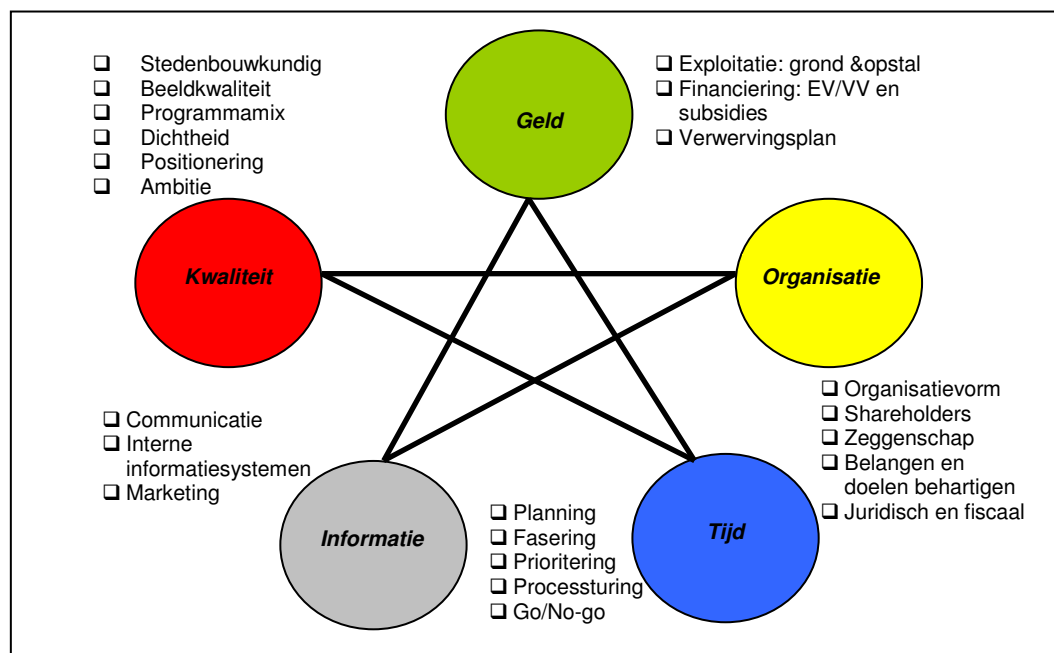
Een gebiedsexploitatie is een instrument om de financiële aspecten van een gebiedsontwikkeling weer te geven. Alle kosten en opbrengsten worden namelijk samengevoegd, waardoor het totale saldo het verschil is tussen alle kosten en opbrengsten (Wedding, 2002). Dit betekent dat de afzonderlijke grondexploitatie, vastgoedexploitatie, parkeerexploitatie en facilitaire exploitatie onder worden gebracht in één integrale exploitatie. Een gebiedsexploitatie wijkt daarmee sterk af van de traditionele grondexploitatie. Aan de kostenkant worden alle kosten opgenomen die samenhangen met de ontwikkeling van het gebied. Het gaat hier onder meer om kosten voor de verwerving en bouwrijp maken van de grond, kosten voor infrastructuur, maar ook de bouwkosten en bijkomende kosten die moeten worden gemaakt voor de realisatie van het vastgoed. Daarnaast kunnen ook de kosten voor de exploitatie en het beheer hier worden opgenomen. Aan de opbrengstenkant worden alle opbrengsten opgenomen die voortvloeien uit de gebiedsontwikkeling. Hier gaat het onder meer om opbrengsten uit de verkoop of de gekapitaliseerde huuropbrengst van het vastgoed.

Kortom bij een gebiedsexploitatie worden dus niet meer allerlei deexploitatie opgesteld, maar wordt er gekozen voor een integrale opstelling van kosten en opbrengsten (Harkes & Zweedijk, 2004).



Figuur 3.2 Afsprakenkader gebiedsexploitatie (gebaseerd op de presentatie “Naar een duurzame gebiedsexploitatie”, van Leent, 2005)

Om een gebiedsontwikkeling tot een succes te maken, moet aan een aantal kritische factoren vorm worden gegeven. Deze factoren kunnen worden ingedeeld op basis van GOTIK (Geld, Organisatie, Tijd, Informatie en Kwaliteit). Dit model is ontwikkeld vanuit het projectmanagement (zie fig. 3.3). Binnen het proces van gebiedsontwikkeling moet dus rekening worden gehouden met deze factoren, waaraan weer verschillende aspecten gekoppeld zijn. Volgens Peeters & Hoogendoorn (2006) zijn de belangrijkste onderdelen van de figuur niet de aspecten op zich, maar de verbindingslijnen (relaties) hiertussen.



Figuur 3.3 Het GOTIK-model (ontleend aan Peeters & Hoogendoorn)

De Kopgroep besteedt ook de nodige aandacht aan gebiedsexploitatie. Volgens Van Leent (2005) is voor een succesvolle gebiedsexploitatie het noodzakelijk om de (meest relevante) gebiedsgerelateerde kosten en opbrengsten te optimaliseren. Dit resulteert dan in een beter (maatschappelijk) rendement voor investeerders op basis van (maatschappelijk) eigenbelang. Er dienen dan ook alleen interventies plaats te vinden, waarvan de economische waarde van belang is voor alle shareholders. Hierbij dient volgens Van Leent de marktwaarde als basis

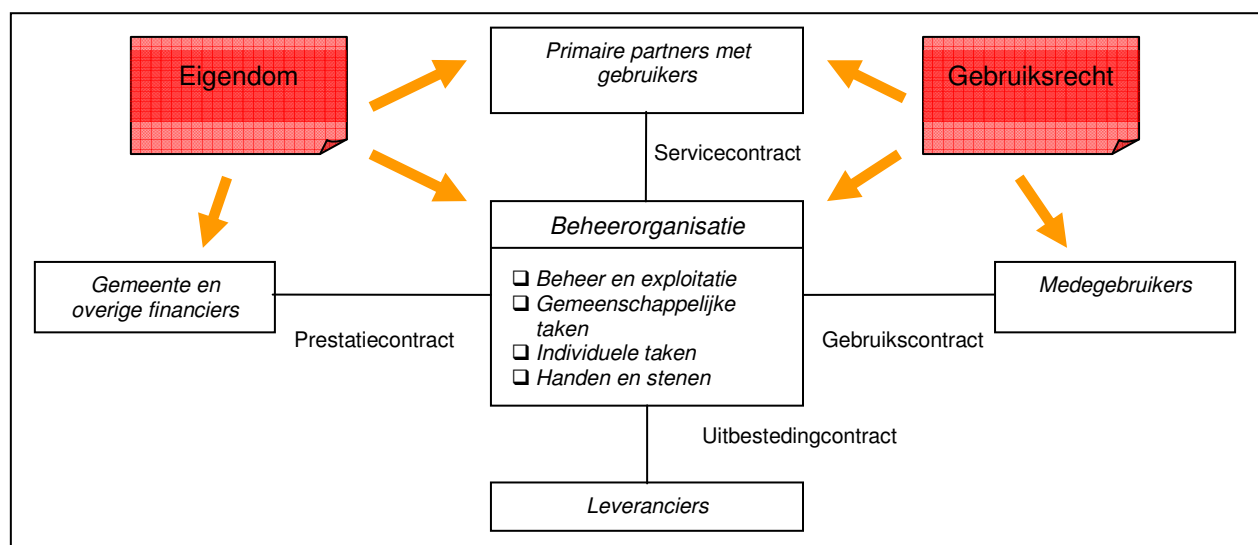
van een waardebeoordeling. Tot slot kan gesteld worden dat een duurzame gebiedsexploitatie de balans zoekt tussen “sociaal-cultureel, economisch en ecologisch kapitaal”.

03.03.02 Grondexploitatie

Zoals uit het voorgaande is gebleken is de grondexploitatie een deelproces binnen een (integrale) gebiedsexploitatie. De essentie van een grondexploitatie is het geschikt maken van de grond voor de uitvoering van een ontwikkelingsproject (Wedding, 2002). Bij een grondexploitatie gaat het er om, om inzicht te krijgen in onder meer de kosten voor verwerving van gronden en opstellen, het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte waaronder aanleg hoofdinfrastructuur, en de opbrengsten door de uitgifte van deze grond. Middels een grondexploitatieberekening wordt bekend of de kosten kunnen worden gedekt door de opbrengsten die gegenereerd worden (Zweedijk & Harkes, 2004). De grond wordt normaalgesproken door het grondbedrijf aan de desbetreffende instelling verkocht. In veel gevallen is dat ook de gemeente, maar deze wordt dan gezien als een andere partij dan het grondbedrijf. Het grond(ontwikkelings)bedrijf is in de regel namelijk een losstaande entiteit binnen de gemeentelijke organisatie. De kosten voor de grond worden vervolgens opgenomen in de gemeentelijke begroting of komen ten laste van de instantie die de voorziening realiseert (Wedding, 2002).

03.03.03 Facilitaire exploitatie

Dit wordt ook wel de beheerexploitatie of gebruikerexploitatie genoemd. Over het algemeen kan er onderscheid worden gemaakt tussen eigenarenbeheer en gebruikersbeheer. De kosten die voortkomen uit eigenarenbeheer worden in de regel opgenomen in de vastgoedexploitatie. Het gebruikersbeheer is dat deel van het beheer waarvoor de gebruiker zelf verantwoordelijk is. Binnen een beheerorganisatie kunnen verschillende posities worden ingenomen, zoals hieronder is aangegeven. De facilitaire exploitatie kent een sterke relatie met de vastgoedexploitatie. Het gaat hier dan niet alleen om de fysieke relatie, maar met name de relatie tussen betrokkenen: de eigenaar (exploitant) en de huurder(s). Deze relatie is met name voor gemeentelijk vastgoed van grote invloed. Voor gemeenten moet duidelijk worden wat het gewenste uitgangspunt is wat betreft exploitatie en eigendom. De gemeente heeft namelijk de regie in handen en kan sturen op maatschappelijke ontwikkelingen. Daarnaast is er binnen de facilitaire exploitatie en de vastgoedexploitatie een sterke relatie met subsidiebeleid.



Figuur 3.4 Facilitaire organisatie (ontleend aan de presentatie van Vitri, 27-10-2006)

03.03.04 Vastgoedexploitatie

De vastgoedexploitatie, ook wel opstalexploitatie genoemd, omvat alle kosten en opbrengsten die te maken hebben met de realisatie van het feitelijke vastgoed. Om een indruk te krijgen van de kosten worden een aantal verschillende kostenposten aangestipt:

- ❑ de **grondkosten** van de opstalexploitatie komen normaal gesproken overeen met de grondopbrengsten uit de grondexploitatie. Echter dit hoeft niet in alle gevallen zo te zijn (Wedding, 2002).
- ❑ de **bouwkosten** van de opstalexploitatie komen overeen met de aanneemsom van de bouwer en de bijkomende kosten. Het zijn de met de betreffende bouwwerkzaamheden van, dan wel aan een vastgoedobject gemoeide kosten. De bijkomende kosten zijn onder andere:
 - de kosten voor het bouwtoezicht
 - de kosten tengevolge van renteverliezen gedurende de bouwperiode
 - de aansluitkosten
 - de honoraria voor de betrokken architect en adviseurs

Samen met de grondkosten vormen de bouwkosten de stichtingskosten (Keeris, 1997). Welke kosten worden opgenomen in de opstalexploitatie is afhankelijk van het type vastgoed dat ontwikkeld wordt en de omvang van het project. Voor woningbouw wordt in de regel namelijk minder gedetailleerd gewerkt dan voor commercieel onroerend goed (Wedding, 2002). In de bouwkosten kan tevens onderscheid worden gemaakt naar bouwkundige werkzaamheden, gebouwgebonden werktuigbouwkundige en elektrische installaties, en (vaste) inrichting. Naast het ontwikkelen van vastgoed is het natuurlijk ook mogelijk vastgoed te acquireren. Hiervoor dient de verkrijgingprijs (inkoopprijs met bijkomende kosten) te worden opgenomen in de vastgoedexploitatie.

Opbrengsten

Bij de opbrengsten uit de opstalexploitatie kan onderscheid worden gemaakt tussen opbrengsten uit de verkoop van het vastgoed en opbrengsten uit de verhuur van het vastgoed. De opbrengsten die voortkomen uit het verkopen van vastgoed worden in principe bepaald door de marktwaarde van het desbetreffende object, aangezien de “markt altijd gelijk heeft”. De opbrengsten die voortkomen uit de verhuur van vastgoed kunnen daarentegen op verschillende wijze worden bepaald. In de taxatieleer wordt hier onder andere de waardebepaling middels de inkomstenbenadering voor gebruikt. Deze benadering kenmerkt zich door de veronderstelling dat het vastgoedobject min of meer een zelfstandig inkomen (cashflow) oplevert. Deze inkomsten worden omgezet in een kapitaalsbedrag (Ten Have, 2002). Hieronder zal kort worden ingegaan op de verschillende methoden die tot de inkomstenbenadering worden gerekend die in de praktijk veelvuldig worden gebruikt. De omschrijvingen zijn ontleend aan Van Gool e.a. (2001). Allereerst zullen de twee eenvoudige kapitalisatiemethoden worden besproken en vervolgens de DCF-methode, ook wel contante waarde methode.

De BAR- en NAR-methode

Bij de BAR-methode wordt de marktwaarde van een object bepaald door de bruto- (aanvangs)huur in de markt op jaarbasis van een object te kapitaliseren door deze huur te delen door een rendement (ook wel yield genoemd). De NAR-methode is een uitgebreidere versie van de BAR-methode waarbij de exploitatiekosten, waaronder onderhoudskosten, van een gebouw ook worden meegenomen in de waardebepaling. Het komt er op neer dat in plaats

van de bruto markthuur, de netto markthuur, zijnde de bruto markthuur minus de exploitatiekosten die voor rekening van de verhuurder komen in de methode wordt betrokken.

DCF-methode

De waarde van het object wordt bepaald door geraamde toekomstige netto kasstromen van dit object, zoals de eindwaarde, contant te maken naar de taxatiedatum (ook wel $t=0$). Hierbij wordt gebruik gemaakt van een disconteringsvoet die wordt afgeleid uit hetzij een (intern) vereist rendement (voor het bepalen van de beleggingswaarde), hetzij uit recente transacties van vergelijkbare objecten (voor het bepalen van de marktwaarde). De DCF-methode kent veel meer inputvariabelen dan de BAR/NAR-methode. In de praktijk gaat het, naast de disconteringsvoet en de eindwaarde, om onder meer de veronderstelde exploitatieperiode, de markthuurstijging/contracthuurstijging, de veronderstelde ontwikkeling van de leegstand, de kosten van groot onderhoud en/of renovatiekosten, etc. In de volgende paragraaf zal in worden gegaan op methodieken om de huurprijs te bepalen. Een eigenaar is in principe vrij om een huurprijs vast te stellen voor het in gebruik nemen van een bepaalde ruimte (wet- en regelgeving buiten beschouwing latend). Hierdoor kunnen zich verschillende huurprijzen voordoen voor overeenkomstige objecten.

03.04 Methodieken ter bepaling van de huurprijs

De huurprijs, de vergoeding die wordt betaald voor het gebruik van een object, kan in overeenstemming zijn met de economische huurwaarde maar ook daarboven of daaronder liggen. Met de economische waarde wordt bedoeld het bedrag dat bij huur en verhuur verschuldigd is voor het enkel gebruik van de onroerende zaak op de vrije markt, de zogenaamde markthuurwaarde (Keeris, 1997). Deze waarde is normaal gesproken van toepassing op bedrijfsmatig vastgoed. Daarnaast bestaat er ook de wettelijke huurwaarde voor woonruimte. Deze waarde wijkt vaak af van de markthuurwaarde. Afhankelijk van het gevoerde beleid kan aan een object een aantal verschillende huren worden toegekend. Ten eerste kan er onderscheid worden gemaakt tussen een kostprijsdekkende huur, een markt(conforme) huur, en een beleidshuur. Daarnaast kan er binnen een exploitatieovereenkomst ook onderscheid worden gemaakt tussen contracthuur, markthuur en feitelijke of werkelijke huur. Allereerst zal er in worden gegaan op de eerste indeling. In de 'Vastgoedbeheer Lexicon' van Keeris (1997) worden de volgende definities gegeven:

Markt(conforme)huur: huur is gelijk aan wat in de markt verkregen kan worden

De bruto markthuurwaarde is de jaarhuur voor het betreffende vastgoedobject, dan wel – afhankelijk van de context – per m^2 , of bepaalde eenheid, welke op dat moment in de markt behaald kan worden volgens opgave van de taxateur, uitgaande van een optimale marketing, een willige markt en verhuur aan de meest biedende gegadigde, exclusief BTW en bijdrage servicekosten.

Kostprijsdekkende huur: huur dekt kosten over gehele exploitatie

De minimaal te stellen (vraag)huur ingeval van verhuur van een vastgoedobject bij aanvang van de exploitatieperiode, teneinde de investering rendabel te maken conform het (intern) gestelde rendementscriterium gedurende de beschouwde periode, welke correspondeert met de (aangenomen) functionele vraagperiode, waarbij de berekening van de hoogte van deze huur gebaseerd is op de feitelijke exploitatie.

Beleidshuur: huur is gelijk aan wat beleidsmatig gewenst is

Keeris (1997) heeft hiervoor geen definitie opgenomen. Het begrip beleidshuur wordt namelijk alleen in de publieke sector gebruikt en niet in de commerciële vastgoedwereld. Onder een beleidshuur kan een huur worden verstaan die beleidsmatig gewenst en vastgesteld wordt. Een huur die politieke, dan wel maatschappelijke doelstellingen ondersteunt. De beleidshuur wordt overigens regelmatig maatschappelijke huur, dan wel sociaal tarief genoemd. Een beleidshuur zal over het algemeen lager zijn dan de kostprijsdekkende en marktconforme huur. Op basis van het geformuleerde beleid zal een huur worden vastgesteld die uiting hieraan zal moeten geven. Dit betekent dat veelvuldig een tarief voor het in gebruik nemen van een vastgoedobject wordt gevraagd die de exploitatiekosten niet dekt. Er heerst echter de politieke overtuiging dat de maatschappij gebaat is bij bepaalde maatschappelijke instellingen die financieel gezien anders niet rond kunnen komen. Voor deze instellingen dienen accommodaties te worden aangeboden die tegen gereduceerd tarief kunnen worden gehuurd.

Het aanbieden van huisvesting op basis van een beleidshuur is echter een niet economisch verantwoorde handeling. Er zijn tal van overwegingen om de exploitatiekosten wel voor 100% door te berekenen (belasten), waaronder transparantie, rechtsgelijkheid (EU), rechtvaardigheid, en het principe “vestzak, broekzak”. Om inzicht te hebben in de kosten van het vastgoed dienen maatschappelijk instellingen ook belast te worden op basis van bedrijfseconomische overwegingen. Dit betekent dat er een kostprijsdekkende huur dan wel marktconforme huur zal moeten worden berekend voor de huur van de accommodaties. Met dien verstande dat de marktconforme huur hoger is dan de kostprijsdekkende huur. Het gevolg is dat maatschappelijke instellingen extra middelen nodig hebben om het huurbedrag op te brengen. Deze extra middelen kunnen ze via een subsidie bij “een ander loket ophalen”.

Er kunnen een aantal subsidies worden onderscheiden die betrekking hebben op de instellingen en natuurlijke personen voor de sectoren onderwijs, cultuur, welzijn en sport. Het gaat om de volgende subsidievormen: waarderingssubsidies, stimuleringssubsidies, investeringssubsidies, productsubsidies, budgetsubsidies en exploitatiesubsidies. De meest gangbare in relatie tot vastgoed, zijn de investeringssubsidie, productsubsidie (outputsubsidiëring), en exploitatiesubsidie (inputsubsidiëring). Een investeringssubsidie is een eenmalige subsidie, bestemd voor de bouw of verbouw van een accommodatie, de aanschaf van inventaris of de aanschaf van andere kapitaalgoederen. De productsubsidie een subsidie voor het realiseren van één of meer producten. Deze wijze van subsidiëren kenmerkt zich door het budgetteren van duidelijk omschreven en meetbare producten of prestaties. Hierdoor kan een gemeente sturing geven aan de activiteiten. Een exploitatiesubsidie is een subsidie in het exploitatietekort. De hoogte van de subsidie wordt bepaald aan de hand van een goedgekeurde begroting van de subsidiabele activiteit. Het gaat hier dan om een vast bedrag, een bepaald percentage van de exploitatielasten of als bijdrage in bepaalde kostensoorten. Kenmerkend voor deze wijze van subsidiëren is de nadrukkelijke begeleiding (directe zeggenschap over middelen) van de gemeente bij het beleid van de instelling (gebaseerd op de Haagse kaderverordening subsidieverstrekking, 2005).

Daarnaast kan er ook onderscheid worden gemaakt tussen contracthuur (basishuur), markthuur en feitelijke huur. De feitelijke huur is de contracthuur minus gedeerde inkomsten. Door leegstand kan een deel van de inkomsten worden misgelopen, waardoor de feitelijke huur minder is dan de contracthuur. De markthuur is de huur die in markt kan worden verkregen. Deze kan natuurlijk hoger maar ook lager zijn dan de contracthuur (Keeris, 1997).

03.05 Resumé

In dit hoofdstuk is een algemeen begrippenkader gegeven waarmee de vastgoedexploitatie kan worden opgezet. Vastgoed heeft diverse functies, waaronder een beleggingsfunctie, gebruiksfunctie en maatschappelijke functie. De laatste twee functies worden normaalgesproken in verband gebracht met gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. De beleggingsfunctie daarentegen in veel mindere mate; het financieel rendement is ondergeschikt aan het maatschappelijke rendement. Toch behoort ook een gemeente meer te sturen op kosten en opbrengsten. Gemeenten dienen zich immers niet anders te gedragen dan marktpartijen als het gaat om vastgoed, zeker op het gebied van huurprijsvaststelling en waardevaststelling.

Binnen het domein gemeentelijk vastgoed zijn er verschillende exploitatieregimes te onderscheiden, waaronder een gebiedsexploitatie, grondexploitatie, facilitaire exploitatie of ook wel gebruikersexploitatie, en de vastgoedexploitatie. De vastgoedexploitatie is de eigenarenexploitatie waar alle kosten en opbrengsten die gemoeid zijn met het in eigendom hebben van vastgoed onder worden geplaatst. Bij de kosten gaat het ondermeer om de stichtingskosten, dan wel de verkrijgingkosten, de onderhoudskosten, kosten voor een renovatie. De opbrengsten bestaan uit de verkoop van het vastgoed en opbrengsten uit de verhuur. Op de diverse kostenposten en opbrengsten, de inputvariabelen voor het rekenmodel, zal in hoofdstuk 5 verder worden ingegaan.

De opbrengsten bij gemeentelijk maatschappelijk vastgoed bestaan grotendeels uit huur, de kasstromen in een exploitatie. De cashflow kan op verschillende manieren worden geprognosticeerd, bijvoorbeeld middels de BAR/NAR-methode en de DCF-methode. Deze laatste kent de meeste inputvariabelen, waardoor deze in de regel meer accuraat is. Het huurbedrag kan daarnaast ook op verschillende wijze worden bepaald. Naast een marktconforme huur, is er ook een huur die de exploitatie kostprijsdekkend maakt, en een beleidshuur. De beleidshuur dekt niet alle kosten die gemoeid zijn met de vastgoedexploitatie en is vaak verbonden met een of andere vorm van subsidie.

Het aanbieden van huisvesting op basis van een beleidshuur is echter een niet economisch verantwoorde handeling. Uit het principe van doelmatigheid, rechtvaardigheid, rechtsgelijkheid, is inzicht in de werkelijk kosten van het vastgoed van groot belang. Met dit inzicht kunnen de kosten volledig worden doorbelast aan de huurder. De huurder kan hierdoor kosten- en kwaliteitsbewust gedrag ontwikkelen, en de verhuurder kan doelmatiger met zijn vastgoed omgaan. De generieke onderlegger die in dit onderzoek wordt opgesteld dient voor dit inzicht te zorgen. Het model bepaalt een kostendekkende exploitatie, waardoor inzichtelijk wordt gemaakt wat de minimaal te vragen huur is om een investering rendabel te maken. Het opzetten van dit model zal in de volgende hoofdstukken plaatsvinden.

Het begrip gemeentelijk maatschappelijk vastgoed wordt nu eerste verder verduidelijkt middels de beschrijving van een aantal typen vastgoed.

04 Een inventarisatie

04.01 Introductie

Een inventarisatie van het gemeentelijk vastgoed kan plaatsvinden door de vraag te beantwoorden die de gemeenteraad aan zich zelf moet stellen: Waarom dient het vastgoed in gemeentelijk bezit te komen of te blijven? Met andere woorden en meer specifiek: Welke functie heeft het vastgoed in de ondersteuning van het beleid? Deze wijze van redeneren leidt tot de volgende verdeling van het gemeentelijk vastgoed (ontleend aan MacGillavry, 2006)

- ❑ Is het vastgoed beleidsondersteunend?
 - Welzijn, Zorg, Onderwijs, Kunst & Cultuur, Sport & Recreatie, Economie, Openbare orde & Veiligheid
- ❑ Is het vastgoed nodig om processen te ondersteunen?
 - Ruimtelijke ontwikkelingen
- ❑ Ondersteunt het vastgoed het gemeentelijk apparaat bij haar taak?
 - Eigen huisvesting
- ❑ Is gemeentelijk eigendom niet (langer) noodzakelijk?
 - Commercieel vastgoed
 - Te slopen vastgoed

Aan de hand van deze indeling zal het gemeentelijk vastgoed verder besproken worden.

04.02 Gemeentelijk vastgoed; een indeling

Beleidsondersteunend

Het in bezit hebben van vastgoed heeft diverse motieven, zoals uit de verdeling is op te maken. Eén van de belangrijkste motieven is het ondersteunen van de diverse beleidsvelden.

Beleidsveld	Voorbeelden type vastgoed
Welzijn	Dorpshuizen, wijkcentra, jongerencentra
Zorg	Opvangcentra, verzorgingstehuizen en zorgsteunpunten
Onderwijs	Schoolgebouwen ten behoeve van primair en voortgezet onderwijs
Kunst / cultuur	Musea, theaters, muziekschool, poppodia,
Sport / recreatie	Sportzalen, sportvelden, zwembaden
Economie	Bedrijfsverzamelgebouw
Openbare orde en veiligheid	Brandweerkazerne, huisvesting ten behoeve van toezicht

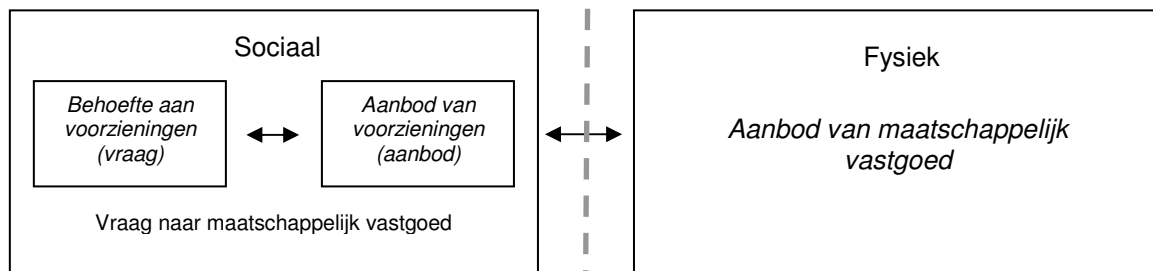
Tabel 4.1 Beleidsondersteunend vastgoed

Volgens MacGillavry (2006) is de ondersteuning van de beleidsvelden gebaseerd op de argumenten betaalbaarheid, symbolische functie en regiefunctie (geredeneerd vanuit kostenperspectief).

Betaalbaarheid

Op het gebied van huisvesting kunnen een aantal maatschappelijke gewenste instellingen minder betalen dan andere gebruikers van vastgoed vanwege beperkte financiële middelen. Het gevolg is dat deze instellingen zich niet op het volledige (markt)aanbod kunnen richten,

maar op slechts een select aantal objecten. In veel gevallen is er zelfs geen geschikt aanbod vanuit de markt voorhanden. Gemeenten rekenen het daarom tot hun verantwoordelijkheid om de maatschappelijke gewenste instellingen huisvesting aan te bieden.



Figuur 4.1 Vraag en aanbod van maatschappelijk vastgoed (ontleend aan Van Leent)

Symbolische functie

Een monument, zoals een historisch stadhuis, klooster of stadspoort, kan een sterke symbolische functie hebben, waardoor een onlosmakelijke band ontstaat tussen object en gemeente.

Regiefunctie

De derde reden om vastgoed in bezit te hebben is de notie dat andere beleidsmiddelen ontoereikend (kunnen) zijn. Door als eigenaar/verhuurder op te treden kan namelijk invloed worden uitgeoefend op het gebruik van gebouw (middels selectiecriteria). Anderzijds volstaan instrumenten zoals het Monumentenbeleid en het vergunningenstelsel niet volledig om vastgoed in de juiste staat te behouden of ontwikkelingen mogelijk te maken. Westerhof en Van Duijn (2004) noemen in dit kader het begrip “de stad als stakeholder”. Zij willen daarmee zeggen dat het vastgoed ook een functie vervult voor de stad als geheel, en dan met name in relatie tot wijkbeheer en wijkontwikkeling. Met accommodatiebeleid kan gestuurd worden op maatschappelijke ontwikkelingen en ruimtelijke ontwikkelingen. Door het huisvesten van maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, sportfaciliteiten en (buitenschoolse) opvangcentra, kunnen wijken aantrekkelijker worden gemaakt. Met andere woorden het vastgoed is procesondersteunend.

Procesondersteunend

MacGillavry (2006) geeft aan dat een stad altijd in ontwikkeling is en daarbij op zoek is naar middelen om ontwikkelingen mogelijk te maken, zodoende de stad om te vormen tot een stad met de gewenste sociale en fysieke structuur. Hiertoe wordt er ruimtelijk ordeningsbeleid opgesteld en uitgevoerd. Dit beleid kan zowel conserverend zijn (toelatingsplanologie) als vormend (ontwikkelingsplanologie). Een belangrijke spil in de ruimtelijke ordening is het grondbezit en daaraan gekoppelde grondbeleid. Om te kunnen sturen op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen dient het grondbeleid aan te sluiten op het ruimtelijke ordeningsbeleid. Daarbij kan een gemeente kiezen voor een actief of passief grondbeleid. Het gaat hier te ver om dat in dit onderzoek te bespreken.

Apparaatondersteunend

De gemeentelijke organisatie, zowel het bestuur als ambtelijk apparaat, dient zelf ook gehuisvest te worden. Deze huisvesting onderscheidt zich van de andere categorieën doordat de huisvesting ondersteunend is aan het eigen primaire proces. Hierdoor vertoont de gemeentelijke huisvesting overeenkomsten met Corporate Real Estate (DeWulf, 2000; Van der Schaaf, 1996).

Niet langer noodzakelijk gemeentelijk vastgoed (marktvastgoed)

Hiermee geeft MacGillavry (2006) aan dat in de gemeentelijke portefeuille vastgoed voorkomt, terwijl de noodzaak daarvoor is verdwenen. Vaak is het bezit historisch gegroeid en wordt over de huidige bestemming of een andere bestemming van niet noodzakelijke objecten niet actief nagedacht (Westerhof en Van Duijn, 2004). Anderzijds kunnen doelstellingen verschuiven (maatschappelijk vastgoed wordt verhuurd aan commerciële partijen) en kunnen ruimtelijke ontwikkelingen worden uitgesteld of gewijzigd, waardoor strategisch verworven vastgoed niet meer zijn functie kan vervullen. MacGillavry (2006) benadrukt dat voor vastgoed dat op de commerciële markt wordt aangeboden geen gemeentelijke taak is weggelegd en dus verkocht moeten worden (met boekwinst).

Op basis van de gemaakte indeling kan vervolgens volgens MacGillavry (2006) worden gekeken naar de gehele portefeuille om te kijken of de verschillende objecten voldoen aan de doelstellingen. Daarvoor worden de vier categorieën gekoppeld aan drie strategieën en aan een prestatie-indicator. Per categorie zal gekozen moeten worden welk belang (strategie) gediend wordt; het politieke belang, het huurderbelang of beleggers- of investeringsbelang. Vervolgens kan deze strategie verder worden gespecificeerd naar een prestatie-indicator; hoeveelheid, financiën of kwaliteit. Dit levert het volgende overzicht op:

Doelstellingenmatrix voorbeeldgemeente	Strategie	Prestatie-indicatoren		
		Hoeveelheden	Financiële doelstelling	Kwaliteit
Beleidsondersteunend	Ondersteuning politiek belang	Af te leiden uit beleidsnota's	Kosten per m ²	Omschrijving technische en functionele gebouwkwaliteit, inrichtingsniveau, locatiekwaliteit, etc.
Procesondersteunend	Investeringsbelang	Af te leiden uit projectplannen	Opbrengsten per m ²	
Apparaatondersteunend	Huurderbelang	Facilitaire uitgangspunten	Kosten per m ²	
Niet langer noodzakelijk (marktvastgoed)	Investeringsbelang	Financiële uitgangspunten	Opbrengsten per m ²	
Totale vastgoedportefeuille	Ondersteuning gemeentelijk belang	Alleen het hoogst noodzakelijke bezit	Vermogensbeslag en dekking	

Tabel 4.2 Doelstellingenmatrix gemeentelijk vastgoed (ontleend aan MacGillavry, 2006).

De beschreven indeling van het gemeentelijk vastgoed geldt vanuit het oogpunt van beleid. Opmerkelijk is het verschil in financiële doelstelling. Beleidsondersteunend en apparaatondersteunend vastgoed wordt vanuit een kostenperspectief geëxploiteerd. Dit betekent dat de kosten worden geminimaliseerd. Daarentegen wordt het procesondersteunend vastgoed en marktvastgoed vanuit een opbrengstenperspectief in gebruik genomen. Met andere woorden de opbrengsten worden geoptimaliseerd. Er kan daarnaast ook een meer markttechnische indeling van het vastgoed worden gemaakt, waarbij gekeken wordt naar de mate van courantheid van het vastgoed.

Courant(heid) en incurant(heid) zijn veel gebruikte termen in de vastgoedwereld, maar zijn ook termen die moeilijk te definiëren zijn. Volgens Van Dale is de definitie van courant “gangbaar” of “in omloop”. De Vastgoedbeheer Lexicon (Keeris, 2006) beschrijft courant(heid) als de aanduiding voor “*het betreffende en daarmee vergelijkbare vastgoedobject, als deel van een specifieke categorie vastgoed, gezien in de context van de positieve appreciatie van de koop- en/of huurmarkt onder de gegeven conjunctuur*”. Incurantheid is daarentegen een vastgoedobject waarvoor onvoldoende appreciatie is gezien de koop- en/of huurmarkt (afgezien van het oordeel van de betrokken eigenaar en/of

gebruiker, dan wel bij hoge uitzondering nog een enkeling daarbuiten). Het gaat hier dus om subjectieve begrippen, waartussen een groot “grijs” gebied bestaat.

Gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is in de regel incourant vastgoed; het heeft specifieke eigenschappen en wordt niet of nauwelijks verhandeld, waardoor er weinig referentietransacties zijn. Vastgoed dat door gemeenten wordt gerealiseerd blijft geruime tijd in eigendom. In het BBV is dan ook niet voor niets een afschrijvingstermijn van 40 jaar voor opstellen opgenomen. Toch is er enig onderscheid te maken in de gehele vastgoedportefeuille. Het beleidsondersteunend deel is in de regel vaker en meer incourant dan het vastgoed voor de eigen organisatie of marktvastgoed. (Stads)kantoren en (buurt)winkels zijn normaal gesproken courant. In dit onderzoek is ook getracht om de metrages van het gemeentelijk vastgoed van de gesprekspartners inzichtelijk te maken. Op basis van de verschillende typen beleidsondersteunend vastgoed is geprobeerd het aantal m² BVO helder te krijgen; hoeveel m² BVO zorgvastgoed is er bijvoorbeeld in de gemeente? Hoeveel m² is hiervan courant, dan wel incourant? Tijdens de interviews is gebleken dat gemeenten de metrages nog niet in kaart hebben gebracht, wat op zich opmerkelijk is. Een belegger heeft in principe altijd zicht op het aantal m² waarin belegd is. De gemeenten zijn echter wel een inhaalslag aan het maken, mede geïnitieerd door de ROZ. De ROZ is op dit moment de metrages aan het verzamelen voor de Maatschappelijk Vastgoed Benchmark. Daarom is slechts het aantal vastgoedobjecten per gemeente bekend.

04.04 Maatschappelijk vastgoed in beeld

Op basis van de indeling die gemaakt is voor beleidsondersteunend vastgoed wordt in deze paragraaf een beschrijving van het type vastgoed dat hier bij hoort. Het gaat om de beleidsvelden (categorieën): welzijn, zorg, onderwijs, kunst & cultuur, sport & recreatie, en openbare orde & veiligheid. Het beleidsveld economie wordt buiten beschouwing gelaten.

Onderstaande beschrijvingen zijn gebaseerd op de taxatiewijzers van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Deze worden in opdracht van het Strategieberaad WOZ-Datacenter opgesteld door de Taxatietechnische Kerngroep, waarin onder meer de VNG, de Waarderingskamer, diverse gemeenten en het Kenniscentrum WOZ zitting nemen. Er is gebruik gemaakt van de taxatiewijzers “Sport”, “Onderwijs”, “Overheid”, “Verzorging” en “Cultuur”. Per type vastgoed zijn de bouwkosten, dan wel de vervangingswaarde, gegeven in euro’s per m² BVO, exclusief BTW. De vervangingswaarde is *“het bedrag dat op het moment van waardering nodig zou zijn, om in de plaats van het betreffende vastgoedobject een ander object voor de huidige huisvesting en/of de bedrijfsvoering te verkrijgen, dan wel te vervaardigen”* (Keeris, 1997). De raming van de bouwkosten is gebaseerd op de verschillende taxaties en de inzichten van DTZ Zadelhoff. Verder worden per categorie de kosten voor (dagelijks en incidenteel) onderhoud in euro’s per m² BVO per jaar gegeven. Deze kosten zijn gebaseerd op de Exploitatiekostenwijzer van de FGH Bank (2006) en de inzichten van DTZ Zadelhoff. De bouw- en onderhoudskosten zijn in een later stadium van belang voor de bepaling van de kostprijsdekkende huur.

04.04.01 Welzijn

In het beleidsveld welzijn wordt onderscheid gemaakt tussen wijk- en buurtcentra. In de taxatiewijzer “Overheidsgebouwen” (VNG, 2005) worden deze centra vervolgens verdeeld in dorpshuis, wijkcentrum normaal, en wijkcentrum multifunctioneel. Met name dit laatste type is in opkomst.



Figuur 4.2 Buurthuis



Figuur 4.3 Wijkcentrum

Wijk- en buurtcentra zijn er in vele vormen, waardoor het moeilijk is een “pakkende” omschrijving te geven. In de taxatiewijzer (VNG, 2005) worden enkele eisen genoemd voor dit soort voorzieningen, zoals het realiseren van diverse inlooffuncties en het verwerken van vele activiteiten en groepen. Verder moet het centrum goed bereikbaar en “zichtbaar” zijn. Aan de objecten kan een archetypocodering worden gegeven. Een wijk- dan wel buurtcentrum is in de regel een gebouw met pannendak/plat dak, met een gevel bestaande uit de metselwerk/ combinatie van gevelmaterialen, en een eenvoudig tot gemiddeld afwerkingniveau. Dit soort objecten zijn in de regel vergelijkbaar met woningen, waaraan een aantal extra voorzieningen toegevoegd zijn zoals horeca en grote gemeenschappelijke ruimten. Een multifunctioneel wijkcentrum kent de meeste voorzieningen en heeft dan ook de hoogste bouwkosten. In onderstaande tabel zijn de bouw- en onderhoudskosten in euro’s per m² BVO gegeven voor de afzonderlijke (arche)typen. Dit zijn bedragen exclusief BTW.

	<i>Dorps huis</i>	<i>Wijkcentrum normaal</i>	<i>Wijkcentrum functioneel</i>
Bouwkosten (euro's/m² BVO)	700 - 850	800 - 950	900 - 1050
Onderhoudskosten (euro's/m² BVO/jaar)	3 - 5	4 - 6	4 - 7

Tabel 4.3 Bouw- en onderhoudskosten Welzijn.

04.04.02 Zorg

De eerstelijns hulp is binnen de gemeente een belangrijk beleidsveld. Gemeenten zetten zich op bepaalde terreinen van lokale overheidszorg daarom samen in voor hun inwoners. Een belangrijke plek daarin hebben veiligheid, gezondheid en hulpverlening. Het gaat onder meer om de Brandweer & Rampenbestrijding, de GGD (Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst), een Hulpverleningsdienst of GHOR (Geneeskundige Hulpverlening bij Ongevallen en Rampen). Deze functies worden regelmatig ondergebracht bij één centraal gelegen gemeente in een provincie, die een regiofunctie heeft.



Figuur 4.4 Huisartsenpost



Figuur 4.5 Woon- en zorgboulevard

Binnen de (lokale) zorg is een trend waar te nemen. Steeds vaker worden verschillende zorgaanbieders samengebracht in een gebouw, ook wel bekend als het clusteren van voorzieningen. Dit betekent dat bijvoorbeeld een huisarts, apotheker en tandarts samen worden gebracht in één accommodatie, een zorgcentrum. De Taxatiewijzer “Zorg” benoemt een aantal archetypen; het verzorgingshuis, verpleegtehuis, gezinsvervangend tehuis, verblijf voor verstandelijk gehandicapten en dagverblijf, en het zorgcentrum/ huisartsenpost/ praktijkruimte. Zorgvastgoed bestaat in de regel uit een gebouw met pannendak dan wel een plat dak, een gevel bestaande uit metselwerk of een combinatie van gevelmaterialen, en een eenvoudig tot gemiddeld afwerkingniveau. Kenmerkend voor dit type vastgoed is de inloopfunctie (incl. balie), behandelruimte, wachtruimte, woningen (intern, dan wel aanleun).

	<i>Verzorgingshuis</i>	<i>Verpleegtehuis</i>	<i>Dagverblijf/tehuis</i>	<i>Zorgcentrum/ praktijkruimte</i>
Bouwkosten (euro's/m2 BVO)	1150	1500	1400	1200
Onderhoudskosten (euro's/m2 BVO/jaar)	7 - 9	7 - 9	6 - 8	8 - 10

Tabel 4.4 Bouw- en onderhoudskosten Zorg

04.04.03 Onderwijs

Vastgoed voor onderwijs spreekt voor zich. Het gaat onder meer om peuterspeelzalen, schoolgebouwen voor kinderopvang, basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs, en eventueel een school voor beroepsonderwijs.



Figuur 4.6 Basisschool



Figuur 4.7 School

In de regel bestaat onderwijsvastgoed uit een gebouw met pannendak/plat dak, metselwerk of een combinatie van gevelmaterialen, en een eenvoudig tot gemiddeld afwerkingniveau. Kenmerkend voor dit soort gebouwen is de inloopfunctie met grote gemeenschappelijke ruimte (overblijfruimte/kantine/aula), een aantal klaslokalen, eventueel met extra voorzieningen, brede gangen, en eventueel aangrenzende sport- of recreatievoorzieningen.

	<i>Peuterspeelzaal/ crèche</i>	<i>Basisschool</i>	<i>Voorgezet onderwijs</i>	<i>Beroepsonderwijs</i>
Bouwkosten (euro's/m2 BVO)	840	940	940 -1050	940 - 1150
Onderhoudskosten (euro's/m2 BVO/jaar)	5 - 7	5 - 7	6 - 9	6 - 9

Tabel 4.5 Bouw- en onderhoudskosten Onderwijs.

04.04.04 Kunst & Cultuur

In het beleidsveld Kunst & Cultuur zijn diverse vastgoedtypen denkbaar. Van een schouwburg in een monumentaal pand tot een moderne bibliotheek, en van een poppodium in een oud industriegebouw tot een modern vormgegeven atelier. In de Taxatiewijzer “Cultuur”

(VNG, 2005) zijn de volgende archetypen opgenomen voor culturele gebouwen; schouwburgen/concertgebouwen/theaters, musea, expositiehallen/evenementenhallen, bioscopen en bibliotheken.



Figuur 4.8 Schouwburg



Figuur 4.9 Museum

In de Taxatiewijzer wordt vervolgens onderscheid gemaakt tussen een standaardgebouw, cultureel megagebouw en bioscoop. In de regel bestaat cultureel vastgoed uit een plat dak of pannendak, metselwerk of een combinatie van materialen en een gemiddeld tot luxe afwerkingniveau. Regelmatig wordt hier natuurlijk van afgeweken; veel cultureel vastgoed is monumentaal. Door de hoogte, representativiteit (moderne vormgeving of juist monumentaal), extra voorzieningen door specifieke regelgeving en luxe afwerking, is het moeilijk om de bouwkosten dan wel vervangingswaarde te bepalen. Er wordt daarom een ruimere brandbreedte gehanteerd.

	<i>Schouwburg/ concertgebouw</i>	<i>Museum</i>	<i>Expositiehal/ evenementenhal</i>	<i>Bibliotheek</i>
Bouwkosten (euro's/m2 BVO)	2000 -2500	1500 -1750	750 -1250	1000 -1350
Onderhoudskosten (euro's/m2 BVO/jaar)	13 - 16	11 - 13	6 - 9	8 - 10

Tabel 4.6 Bouw- en onderhoudskosten Cultuur.

04.04.05 Sport & Recreatie

In de categorie Sport & Recreatie zijn verschillende typen vastgoed aan te wijzen. Het gaat hier onder meer om sportfaciliteiten, zoals sporthallen, kleedruimten, clubhuizen en sportkantines, maar ook om diverse gronden zoals voetbalvelden, kunstgrasvelden, en atletiekbanen. Sport en recreatie en gaan hier hand in hand.



Figuur 4.10 Clubhuis



Figuur 4.11 Sportaccommodatie

De Taxatiewijzer "Sport" benoemt een aantal archetypen; sporthal, sportzaal en recreatie/sportcentrum, sportterrein en tennisbaan, stadion en tribune, clubhuis en kantine kleedgebouw/toiletten, en zwembad. De focus ligt op het "echte" vastgoed, de bouwwerken.

Dit betekent dat sportterreinen, stadions en tribunes niet zijn meegenomen. Daarom volgt hier eerst de archetypocodering voor de bouwwerken, en vervolgens de (onderverdeling van de) bouwkosten. Het meeste vastgoed bestaat uit metselwerk, met platte daken en een laag afwerkingniveau.

	<i>Sporthal/ sportzaal</i>	<i>Kleedgebouw</i>	<i>Clubhuis /kantine</i>	<i>Zwembad binnen (buiten)</i>
Bouwkosten (euro's/m² BVO)	900 – 1300	1500 - 2000	1000 - 1250	1400- 1800 (1000)
Onderhoudskosten (euro's/m² BVO/jaar)	4 – 6	6 – 8	6 – 8	8 - 10

Tabel 4.7 Bouw- en onderhoudskosten sport- en recreatie.

04.04.06 Openbare orde & veiligheid

Brandbestrijding is van oudsher een gemeentelijke aangelegenheid. Vrijwel alle gemeenten in Nederland beschikken daarom over een eigen brandweerkorps en dus ook een brandweerkazerne. Dit beleidsveld werkt in grote mate samen met Zorg op het gebied van hulpverlening. Naast de brandweerkazerne zijn er dus nog andere accommodaties denkbaar. Brandweerkazernes kunnen worden onderverdeeld in drietal archetypen, afhankelijk van het voorzieningenniveau. Het gaat dan onder andere om stallingruimte voor materieel, voorzieningen voor dag- en nachtverblijven, sanitaire ruimten, kantines en eventuele hotelfunctie voor overnachtingen. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen een eenvoudige brandweergarage, een normale kazerne en een kazerne met alle voorzieningen.



Figuur 4.12 Brandweerkazerne (met alle voorzieningen)



Figuur 4.13 Brandweerkazerne (normaal)

De bouwkosten voor een kazerne liggen tussen de 850 en de 1000 euro per m² BVO. De onderhoudskosten liggen tussen de 6 en 8 euro per m² BVO per jaar.

04.05 Resumé

Het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed kan in een zestal categorieën worden ingedeeld; Welzijn, Zorg, Onderwijs, Sport & Recreatie, Kunst & Cultuur, en Openbare orde & Veiligheid. Per categorie zijn er andermaal een aantal (arche)typen te onderscheiden. Op basis van onder meer de bouw- en onderhoudskosten kan de kostprijsdekkende huur worden bepaald voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. De ramingen die in dit hoofdstuk zijn gegeven, moeten worden gezien als een indicatie. Het realiseren van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is maatwerk, waardoor ieder project op zich staat. In hoofdstuk 7 worden de data geïmplementeerd in het rekenmodel met als uitkomst het huurbedrag.

05 Rekenmethodiek

05.01 Introductie

Op dit moment zijn veel gemeenten en corporaties gebaat bij een gemeenschappelijke financiële onderlegger. Een basismodel waarmee partijen gezamenlijk de exploitatie kunnen beoordelen en deze gezamenlijk ook kunnen optimaliseren. Volgens de Kopgroep dient dit basismodel tenminste de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie te omvatten. Aangezien de grondexploitatie sterk verweven is met de grondontwikkelingspolitiek en ruimtelijke ordening, zal daarom hier geen aandacht aan dit onderdeel worden besteed. In dit hoofdstuk wordt de rekenmethodiek behandeld waarmee de vastgoedexploitatie wordt opgezet. De basis voor het rekenmodel vormt de Discounted Cashflow-methode. Daarom wordt er eerst ingegaan op de methode, de inputvariabelen en de voor- en nadelen van de methode. Daarna wordt de kasstroomanalyse besproken en de discussiepunten omtrent de opzet van het rekenmodel voor een gemeentelijke vastgoedexploitatie. Afsluitend vind er een beschouwing plaats van dit hoofdstuk.

05.02 Discounted Cashflow-methode

De Discounted Cashflow-methode, kortweg DCF-methode, ook wel beter bekend als de netto contante waardemethode, is een bedrijfseconomische rekentechniek waarmee geldstromen (cashflows) die in verschillende jaren betaald of ontvangen worden, vergelijkbaar kunnen worden gemaakt. In onderstaand kader wordt de DCF-methode kort samengevat (ontleend aan Keeris, 1997).

Netto contante waarde

Ook wel de berekende waarde op het betreffende aanvangsmoment van de gestelde toekomstige cashflow over de beschouwde periode uit hoofde van het eigendom, op basis van de (aangenomen) disconteringsvoet.

Het geld dat in de toekomst naar verwachting wordt ontvangen, of betaald dient te worden, heeft nominaal, dus afgezien van de- en inflatie-effecten, een lagere dan de momentane waarde bij directe betaling doordat de renteopbrengsten gedurende de betreffende periode over dat geld gemist wordt.

De (aangenomen) cashflow wordt daarom contant gemaakt, dat wil zeggen afgewaardeerd voor de te ontvangen rente over deze cashflow met toepassing van een gemiddeld (aangenomen) rentepercentage.

De contante waarde is dan dat bedrag, dat indien het rentedragend op basis van de gestelde (gemiddelde) rente zou worden uitgezet gedurende de betreffende periode, aangegroeid zou zijn tot het contant te maken bedrag. In een algemene formule kan de netto contante waarde worden weergegeven als:

$$K_0 = CF_0 + \frac{CF_1}{(1+r)^1} + \dots + \frac{CF_{t-1}}{(1+r)^{t-1}} + \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

K_0 = het kapitaal of de waarde op het aanvangsmoment van de beschouwde periode als netto contante waarde, ook wel present value of PV ;

CF = de cashflow in het betreffende jaar van de beschouwde periode;

r = de disconteringsvoet als het (aangenomen) gemiddelde rentepercentage over de beschouwde periode;

t = de duur van de beschouwde periode vanaf het aanvangsmoment 0.

De periodieke cashflow kan hierbij bestaan uit bedragen met een wisselende omvang, maar wel ontvangen op hetzelfde periodemoment.

Middels de DCF-methode wordt de waarde bepaald van een object door de geraamde toekomstige netto kasstromen van het object, contant te maken naar de peildatum. Op deze wijze kunnen de toekomstige exploitatiekosten en opbrengsten worden uitgedrukt in een contante waarde en daarmee vergelijkbaar met de investeringskosten worden gemaakt. Deze waarderingmethode wordt daarom vaak gebruikt in het kader van investering- of desinvesteringsbeslissingen. Indien de contante waarde boven het bedrag van de investeringskosten ligt, is er sprake van rendabele investering. Ligt de contante waarde daarentegen onder het bedrag, dan spreekt men van onrendabele investering (er is een onrendabele top). Beleggers gebruiken de methode voor zowel het bepalen van de *beleggingswaarde* als de *marktwaarde* van verhuurd of te verhuren vastgoed. Voor het bepalen van de marktwaarde wordt de disconteringsvoet normaal gesproken afgeleid uit recente transacties van vergelijkbare objecten. Indien het gaat om de beleggingswaarde wordt de disconteringsvoet afgeleid uit een (intern) vereist rendement (Internal Rate of Return, kortweg IRR⁵) (Van Gool e.a., 2001). Woningcorporaties gebruiken de DCF-methode met name om de *bedrijfswaarde*⁶ te bepalen.

De DCF-methode vraagt om veel inputvariabelen. In de praktijk, uitgaande van een belegging in onroerend goed, gaat het onder meer om de volgende variabelen (ontleend aan Van Gool e.a., 2001):

- Disconteringsvoet (in %)^{***}
- Veronderstelde exploitatieperiode^{**}
- Markthuurstijging (in % per jaar)^{**}
- Contracthuurstijging (in % per jaar)^{*}
- Veronderstelde ontwikkeling van de leegstand^{***}
- Exploitatielasten, vaak uitgedrukt in een bruto-nettotraject of in een nominaal bedrag of een bedrag per m² BVO^{**}
- Mutatie- en leegstandskosten (bij einde huurcontract)
- Kosten bij (weder)verhuur
- Kosten van groot onderhoud en/of de renovatiekosten^{**}
- Stijging van de diverse kostensoorten per jaar
- Veronderstelde lengte van de huurcontracten bij wederhuur^{*}
- Mate waarin aan niet-BTW-plichtige huurders wordt verhuurd^{**}
- Eindwaarde c.q. de exit yield en de verkoopkosten

Het moge duidelijk zijn dat niet alle genoemde variabelen even belangrijk zijn op de waardeontwikkeling. Hoe meer sterretjes zijn vermeld, hoe groter de invloed op de waarde is van een verandering van de variabele. Het is natuurlijk de vraag of deze variabelen allemaal terug moeten komen in een DCF-model voor de waardering van het gemeentelijk vastgoed. Het BBV schrijft bijvoorbeeld een afschrijving naar 0 voor, waardoor er met een eindwaarde geen rekening hoeft worden gehouden (deze wordt dus 0 verondersteld). In de praktijk is dat natuurlijk bijna nooit het geval; de economische waarde komt in de regel niet overeen met de boekwaarde. Hier zal dus in een gemeentelijk exploitatiemodel zeker aandacht moeten worden besteed.

⁵ De te hanteren discontovoet, waarbij de (geïnvesteerde, of taxatie-)waarde van het vastgoedobject gelijk is aan de contante waarde. Indien de $IRR > r$, is de investering rendabel.

⁶ De bedrijfswaarde is “de toegekende waarde aan een vastgoedobject op het moment van de waardering van het object toe te rekenen deel van de netto omzet, welke kan worden verkregen door de uitoefening van de onderneming waartoe het dient of waartoe het is bestemd” (Keeris, 1997).

Aan de beschreven DCF-methode kleven enkele voor- en nadelen ten opzichte van andere methoden om de waarde te bepalen. De nadelen zijn volgens Van Gool e.a., (2001):

- ❑ Voor de DCF-methode dient er een samenhangende toekomstvisie beschikbaar te zijn met redelijke ramingen voor toekomstige opbrengsten en kosten.
- ❑ De methode leidt al snel tot uitkomsten die losstaan van recente marktontwikkelingen.
- ❑ Er moet een disconteringsvoet worden bepaald.

Dit laatste item kan als nadeel worden gezien omdat de disconteringsvoet voor gemeentelijk vastgoed lastig te bepalen is. Dit komt onder meer door het beperkte aantal (recente) transacties van soortgelijke objecten, waardoor een andere dan gebruikelijke wijze van bepaling noodzakelijk is. Verder is een samenhangende toekomstvisie met redelijke ramingen een punt van discussie. De beschouwingperiode is in de regel 40 jaar, waardoor opbrengsten en kosten over een zeer lange periode geprognosticeerd moeten worden. Hierdoor is de kans groter dat deze waarden afwijken van de werkelijke toekomstige waarden. De DCF-methode heeft daarentegen ook een groot aantal voordelen (ontleend aan Van Gool e.a., 2001):

- ❑ De methode is toepasbaar bij incurant vastgoed.
- ❑ De waarde is gebaseerd op de te verwachten toekomstige netto-inkomenstroom.
- ❑ De methode geeft een goed inzicht in het verloop van de opbrengsten en kosten in de tijd gezien en de methode sluit aan bij de cashflowprognoses. Er is derhalve een directe koppeling met het interne beleid, bijvoorbeeld ten aanzien van onderhoud.
- ❑ Risico's kunnen worden gekwantificeerd.
- ❑ Er zijn weinig verborgen aannamen mogelijk, waardoor de methode transparant is.

De grote voordelen van de DCF-methode zijn de transparantie, het inzicht in de verloop van de opbrengsten en kosten, en de toepasbaarheid op incurant vastgoed. Met name dit laatste aspect is van groot belang bij de waardebepaling van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed, veelvuldig incurant vastgoed. In de volgende paragrafen zal verder worden ingegaan op de kasstroomanalyse en de variabelen in de DCF-methode, ook wel parameters genaamd.

05.03 Kasstroomanalyse

Middels de DCF-methode wordt de waarde bepaald van een object door de geprognosticeerde toekomstige netto kasstromen van het object, contant te maken naar nu. Door de verschillende kasstromen in kaart te brengen is het mogelijk om ten eerste de kostprijsuur te berekenen en ten tweede een rendementsbeoordeling (rendabel of niet rendabel) uit te voeren. Ten derde kan de kasstroomanalyse en –overzicht gebruikt worden om te voldoen aan de richtlijnen van het BBV, artikel 65, lid 1. De kasstroomanalyse bij de vastgoedexploitatie van gemeentelijk vastgoed is op de volgende principes gebaseerd.

Prognose van alle kosten en opbrengsten

Alle kosten en opbrengsten die direct voortvloeien uit de exploitatie, de kasstromen, worden voor de gehele exploitatieperiode in beeld gebracht. De kosten en opbrengsten die indirect voortvloeien uit de exploitatie zijn moeilijk te prognosticeren, waardoor ze buiten beschouwing blijven. Met andere woorden er vindt alleen een beoordeling plaats van het directe rendement, en niet van het indirecte rendement. Daarnaast zal er rekening moeten worden gehouden met opbrengst- en kostenontwikkelingen. Deze hebben namelijk een stijgende tendens. De toekomstige opbrengstontwikkeling wordt normaal gesproken ingegeven door onder meer de ontwikkeling van de markthuren, de hoogte van de huidige huur t.o.v. de markthuurl, huidige en toekomstige huurderving, ontwikkeling van de

exploitatiekosten en de mogelijkheid die op de huurders te verhalen via de servicekosten (Van Gool e.a., 2001). Vanzelfsprekend zal er met inflatie ook rekening moeten worden gehouden. Vervolgens worden de kasstromen op basis van een disconteringsvoet naar het startmoment van de exploitatie ($t=0$) toegerekend. De disconteringsvoet wordt ook wel rendementseis genoemd.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is het gemiddelde rentepercentage waartegen de gestelde cashflow over een periode contant wordt gemaakt naar $t = 0$, om de waarde van deze geldstroom op dat betreffende moment te kunnen bepalen (Keeris, 1997). De disconteringsvoet moet hierdoor voorzien in een reële schatting van de rente zodoende de berekende waarde van de geldstromen uiteindelijk de werkelijke waarde van de geldstromen gedurende exploitatieperiode zo nauwkeurig mogelijk benaderd. Dit betekent dat de disconteringsvoet moet voorzien in een vergoeding voor de kapitaalverschaffer, de financieringsrente. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om in de disconteringsvoet een exploitatierisico-opslag voor algemene en specifieke risico's die samenhangen met het vastgoed of de huurder op te nemen. Bijvoorbeeld een opslag voor technische calamiteiten, rentefluctuaties, etc.

Financiering

Nadat de contante waarde berekend is, is het mogelijk de effecten van financiering te bezien. De (eventuele) financiering zal (normaalgesproken) op basis van een geformuleerd beleid dan wel een gekozen strategie voor de vastgoedportefeuille worden uitgevoerd. Vervolgens dient er zowel een interne als externe analyse plaats te vinden, zodoende de juiste financieringsbeslissingen, met betrekking tot de mate van vreemd vermogen en de geschikte financier, te nemen (Van Gool e.a., 2001). Op de financiering van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed wordt in hoofdstuk 8 teruggekomen.

Indien de financieringsrente gelijk is aan de disconteringsvoet, blijft het resultaat van de netto contante waarde berekening gelijk. De initiële investeringskosten zijn gelijk aan de financieringskosten, inclusief rente en aflossing. Indien de financieringsrente lager is dan de disconteringsvoet, wordt een positief verschil zichtbaar. Volgens Van Leent kan aan dit positieve verschil een bestemming worden gegeven in de vorm van een risicobuffer. Door de contante waarde van dit verschil vast te leggen in een buffer kunnen namelijk onvoorziene gebeurtenissen tijdens de exploitatie worden gefinancierd.

Afschrijving van activa

Veelal wordt voor de waardebepaling van vastgoed benaderingen gebruikt uit de taxatieleer. Het gaat dan ook vaak om het vaststellen van de waarde in het economisch verkeer. Voor het vaststellen van de waarde op basis van de historische kostprijs is een boekhoudkundige benadering gewenst. Bij waardering op basis van de historische kostprijs wordt de waarde gelijkgesteld aan de verkrijgings- dan wel vervaardigingsprijs, verminderd met de afschrijvingen (Van Gool e.a., 2001). De afschrijvingen vinden plaats volgens een bij aanvang van de exploitatie vastgestelde methodiek, bijvoorbeeld lineair (1) of annuïtair (2):

1. Afschrijving door middel van een vast percentage van de aanschaffingswaarde
2. Afschrijving door middel van een annuïteit; een jaarlijks gelijkblijvend bedrag voor afschrijving en rente tezamen.

Uit bedrijfseconomisch oogpunt is afschrijven het financieel tot uitdrukking brengen van de waardevermindering van de activa en de verdeling daarvan over de geschatte technische

gebruiksduur (dan wel economische levensduur als deze korter is). Met andere woorden het systematisch boeken van verbruikte prestaties van de vaste activa. In de regel wordt door gemeenten de voorkeur gegeven aan lineair afschrijven. Dit heeft een aantal redenen (ontleend aan site Provincie Brabant):

- ❑ De afnemende werkelijke waarde van het activum loopt beter in de pas met de aflopende boekwaarde.
- ❑ De evenredige verdeling van de investeringskosten van de activa sluit beter aan bij de geleverde prestaties.
- ❑ Het risico van een te lang ingeschatte levensduur heeft bij een annuïtaire afschrijving veel grotere nadelige gevolgen.
- ❑ De totale kapitaallasten, over de gehele looptijd bezien, zijn bij annuïtaire afschrijving aanzienlijk hoger.
- ❑ Bij lineair afschrijven daalt het totaal van de kapitaallasten in de tijd, waardoor er ruimte ontstaat voor het opvangen van onvoorziene kostenposten.

De afschrijvingstermijn voor het activum is gebaseerd op de verwachten technische gebruiksduur, dan wel economische levensduur als deze korter is. Thans wordt door gemeenten in de regel voor gebouwen een afschrijvingstermijn van maximaal 40 jaar gehanteerd (50 jaar door corporaties), voor technische installaties maximaal 15 jaar, en voor de inrichting (stoffering, meubilair, inventaris) 10 jaar. Op grond wordt niet afgeschreven. Aan de richtlijnen voor waardering en afschrijving van activa voor gemeentelijk vastgoed liggen een tweetal bepalende documenten ten grondslag. Ten eerste de in 2003 vastgestelde verordening ex artikel 212 Gemeentewet inzake de inrichting van de financiële organisatie, het financiële beheer en de uitgangspunten van het financiële beleid. Ten tweede de voorschriften die zijn vastgelegd in het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV), waaronder artikel 59 en 63.

Resumerend kan vast worden gesteld dat in een commercieel DCF-model in de regel niet wordt afgeschreven, behoudens de geprognosticeerde eindwaarde. Echter in een exploitatiemodel voor gemeentelijk vastgoed kunnen kapitaalslasten wel degelijk een rol spelen. De lineaire afschrijvingsmethodiek zorgt in het begin van de exploitatie voor een relatief grotere “min”, dan de annuïtaire methodiek. De annuïtaire methodiek heeft juist aan het einde van de exploitatie de grootste afschrijving. De meest optimale situatie is een exploitatie waarbij boekwaarde en bedrijfswaarde nagenoeg parallel lopen. In de volgende paragraaf zal worden ingegaan op een aantal discussiepunten met betrekking tot inputvariabelen voor de standaardssystematiek die voortgekomen zijn uit twee bijeenkomsten (27 oktober, 1 december 2006) van de Kopgroep, “Rekenen aan maatschappelijk vastgoed”.

05.04 De opzet van een degelijke vastgoedexploitatie

De rekenmethodiek zal moeten leiden tot de gewenste generieke onderlegger voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Het zal als basismodel moeten gaan functioneren waarmee partijen gezamenlijk de exploitatie kunnen beoordelen en deze gezamenlijk ook kunnen optimaliseren. Het model is een tool om een exploitatie op te zetten en kan in die hoedanigheid functioneren om een concept te bepalen. Maar bovenal kan het model dienen als communicatiemiddel in de gehele besluitvorming omtrent een nieuwe ontwikkeling als ook een bestaand object.

Bij de bijeenkomsten van 27 oktober en 1 december 2006, “Rekenen aan maatschappelijk vastgoed”, zijn een aantal issues naar voren gekomen. Aan deze discussiepunten dient invulling te worden gegeven voordat over kan worden gegaan tot het opstellen van de generieke onderlegger. Het gaat om:

- ❑ De waardeontwikkeling van grond en opstal;
- ❑ Restwaarde van grond en opstal;
- ❑ Macrogegevens waaronder inflatie, exploitatiekostenontwikkeling en huurontwikkeling;
- ❑ Disconteringsvoet en rente
- ❑ Omzetbelasting (BTW);
- ❑ Multifunctionaliteit, meervoudig ruimtegebruik, benutting restcapaciteit;
- ❑ De risico's van de exploitatie; risico-opslag ja of nee?;
- ❑ Bepaling van de huurprijs; markthuur versus kostprijsdekkende huur;
- ❑ Het investeringsperspectief;

Waardeontwikkelingen

De waardeontwikkeling van de opstal is afhankelijk van diverse factoren, onder andere de omgeving, de huurder en het gepleegde onderhoud. Door middel van (extra) impulsen kan de waarde worden verhoogd. De uiteindelijke waarde van de opstal aan het einde van het exploitatietermijn is echter lastig te bepalen. De waardeontwikkeling van de grond daarentegen volgt in de regel de inflatie, mits de bestemming gelijk blijft. Echter door de herontwikkelingspotentie van een locatie kan, net zoals de waarde van de opstal, de waarde van de grond ook stijgen. Dit zal vaker het geval zijn als er een bestemmingswijziging plaats vindt; een maatschappelijke bestemming wordt een commerciële bestemming. Kortom de restwaarde van de opstal en grond is lastig te bepalen. Boekhoudkundig gezien is de restwaarde van de opstal 0 en van de grond de daadwerkelijke waarde, echter deze lopen in de regel niet in de pas met de economische waarde. De restwaarde van opstal en grond in het vrije economische verkeer is door middel van een taxatie goed te bepalen.

In een “normaal” DCF-model wordt normaal gesproken gebruik gemaakt van een exit yield om de restwaarde te bepalen van het vastgoed. Dit is het bruto marktrendement, zoals dat geldt voor het einde van de beschouwde periode, zijnde het moment van dispositie van het betreffende vastgoedobject. De exit yield ligt normaalgesproken boven het bruto aanvangsrendement (BAR). Een veelvuldig gehanteerde vuistregel is 0,1% per exploitatiejaar bij de BAR op te tellen. Dit komt bij een BAR van 6% en een exploitatieperiode van 40 jaar neer op een exit yield van 10,0 %, of te wel “10 keer de huur”. De exit yield is overigens afhankelijk van de alternatieve aanwendbaarheid (courantheid object), waardoor de vuistregel zeker niet in alle gevallen opgaat.

Macrogegevens

De rente, disconteringsvoet, inflatie, huur(waarde)ontwikkeling en de exploitatiekostenontwikkeling dienen gekwantificeerd te worden. De ROZ Vastgoedindex berekent en publiceert enkele van deze cijfers regelmatig. Voor het inflatiepercentage richt de ROZ zich tot de organisatie Consensus Forecast. Deze organisatie publiceert sinds 2002 een inflatiescenario voor onder meer de G7 en de Eurozone. Het inflatiescenario van april 2006 zag er als volgt uit.

Inflatiescenario					
2007	2008	2009	2010	2011	2012-2016
1,8%	2,1%	1,8%	1,9%	2,0%	1,8%

Tabel 4.1 Inflatiescenario (Consensus Forecast, A digest of international economic forecasts, april 2006, op website rozindex)

Op basis van dit inflatiescenario kan een gemiddelde worden bepaald. Voor de periode 2007-2016 is dat 1,9%. Het gegeven inflatiescenario wordt nadien tweemaal per jaar aangepast. De afgelopen jaren was het verloop van de inflatie echter een stuk grilliger dan in het bovenstaande inflatiescenario is geprognosticeerd. Uit cijfers van het CBS blijkt dat het inflatiecijfer sinds 2002 is gedaald van 4,0 % naar 1,4 %. Echter “het verleden biedt geen garantie voor de toekomst”; de mate van grilligheid kan in de toekomst veel kleiner zijn. Anderzijds is door de komst van de euro de inflatie beter te controleren. Het feit is echter wel dat de prognose een redelijk rooskleurig verloop aangeeft. Daarnaast moeten we niet vergeten dat het inflatiecijfer, vertaald naar een prijsindexcijfer van grote invloed is op de huuropbrengst. Een aantal tienden procenten verschil heeft een grote invloed op de opbrengsten over een exploitatieperiode van 40 jaar.



De exploitatiekostenontwikkeling of stijging is tevens bij de ROZ index te vinden. In een voorbeeld DCF-model (zowel voor kantoren als woningen) wordt met een percentage gerekend van 3 % per jaar voor de komende 10 jaar. De markt huurgroei is daarentegen vastgesteld op 2,5 % per jaar. Hiermee zit de huurgroei ook een aantal tienden procenten boven het prijsindexcijfer. De ROZ is dus van mening dat kosten harder stijgen dan inkomsten.

Disconteringsvoet en rente

De disconteringsvoet wordt mede ingegeven door de ROZ. Voor de ROZ/IPD-Vastgoedindex zijn richtlijnen ten aanzien van een te hanteren disconteringsvoet opgesteld. In het algemeen dient een IRR-rendementsdoelstelling aangehouden te worden. In de regel varieert de disconteringsvoet van 5,0 % tot en met 8,0%, met daarin een risicovrije rente (ongeveer 4,5 %) en een risico-opslag. DTZ Zadelhoff hanteert een gemiddelde disconteringsvoet van 6 % voor bedrijfsnonroerend goed. In de gemeentelijke begroting wordt voor toerekening van rente van kapitaalslasten gewerkt met een zogenaamde omslagrente, ook wel een gemiddelde rekenrente genoemd. De omslagrente wordt ook bij de jaarrekening berekend aan de hand van onder meer de rente van langlopende en kortlopende geldleningen, de rente van eigen financieringsmiddelen (reserves en voorzieningen), het totaal geïnvesteerd vermogen (boekwaarde per 1 januari)(site Krimpenaandijssel). De omslagrente is de laatste jaren gedaald. Voorheen 6,5 %, nu 4,5 à 5,0 %.

Omzetbelasting (ook wel BTW)

Omzetbelasting wordt geheven bij ondernemers, c.q. belastingplichtigen, volgens het stelsel van Belasting op/over de Toegevoegde Waarde. Het is een algemene verbruiksbelasting die beoogt het particuliere verbruik van goederen en diensten te belasten. De exploitatie van onroerend goed wordt gezien als een ondernemingsactiviteit. Toch is de verhuur van vastgoed in beginsel niet onderworpen aan BTW (Van Gool, e.a., 2001). De hoofdregel is namelijk dat bij verhuur van onroerende zaken de huurprijzen zijn vrijgesteld van omzetbelasting. Het

gevolg is dat BTW op onder meer de aankoop en het onderhoud van onroerend goed niet terugvorderbaar is en dus kostprijsverhogend werkt. Toch hebben partijen, en met name de verhuurder, er belang bij dat de huurprijs wordt verhoogd met BTW. Immers, in het geval hij de huurprijs verhoogt met BTW, kan hij de BTW die hij moet betalen op de investering en de exploitatiekosten verrekenen. Daarom kunnen huurder en verhuurder gezamenlijk opteren voor een met BTW-belaste verhuur (onroerend goed wordt gebruikt voor BTW-belaste prestaties). Opteren is echter alleen mogelijk als de huurder recht heeft op ten minste 90 % aftrek van BTW (Van Gool, e.a., 2001). Voorzien de partijen bij de aanvang dat zij niet kunnen voldoen aan de vereisten die gesteld worden aan het verhuur met BTW, dan komen zij vaak overeen dat de huurprijs niet met de BTW wordt verhoogd, maar dat ter compensatie een hogere huurprijs wordt overeengekomen. In dat geval zal de verhuurder de door hem te betalen BTW niet in vooraftrek nemen en zijn de lasten van de verhuurder hoger. Kortom, BTW kan een kostprijsverhogend effect hebben, hetgeen zich vervolgens kan vertalen in de waarde van de onroerende zaak.

Sinds 1 januari 2003 is er het BTW Compensatiefonds, waar gemeenten de BTW kunnen terugvragen die ze hebben betaald over uitbesteed werk. Ten opzichte van de oude situatie, kunnen gemeenten nu een betere afweging maken tussen uitbesteden en zelf doen. Voor marktpartijen is het makkelijker geworden om bij gemeenten 'binnen te komen'. Daarnaast is geen aanleiding meer er voor ingewikkelde constructies die gericht waren op het omzeilen van de BTW (www.minfin.nl). Ondanks deze regeling blijft de BTW kwestie bij de exploitatie van gemeentelijk vastgoed een factor om mee rekening te houden.

Multifunctioneel ruimtegebruik

Meervoudig ruimtegebruik wordt door het Habiforum (2001) beschreven als een transformatie van ruimtegebruik door middel van verdichting, vermenging, verticaal bouwen en verlenging van de gebruiksduur in de tijd. Hierdoor is efficiënter ruimtegebruik, maar ook tegelijk een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mogelijk. Indien we dit begrip specifiek toepassen op het vastgoed, en dan in het bijzonder de exploitatie van het vastgoed, is met name de mogelijkheid van functiemenging en de verlenging van de gebruiksduur erg interessant. Accommodaties worden vaak slechts een dagdeel gebruikt. In de resterende tijd kunnen er andere activiteiten plaatsvinden. Zo kan een schoolgebouw voor voortgezet onderwijs in de avonden gebruikt worden voor bijeenkomsten, cursussen en ouderenonderwijs. Kortom de restcapaciteit van veel gemeentelijk maatschappelijk vastgoed kan gebruikt worden en kan zodoende extra inkomsten opleveren. Om in de vastgoedexploitatie functiemenging optimaal toe te passen is echter maatwerk en flexibiliteit vereist.

Risico's

Risico's die verbonden zijn aan de vastgoedexploitatie dienen te worden benoemd. In het geval van een vastgoedbelegging spreekt men over het algemeen over een drietal risico's: inkomensrisico, marktrisico, managementrisico (Keeris, 1997). Dit drietal gaat echter niet volledig op voor een gemeentelijke vastgoedexploitatie. Bij een vastgoedexploitatie gaat het om risico's die verbonden zijn aan de exploitatie zelf, en dat zijn dan met name inkomensrisico. Het gaat dan om de lengte van huurcontracten, huurdering, leegstandpercentage, onderhoudscalamiteiten. Deze risico's dienen verwerkt te worden in de exploitatie. Daarvoor zijn meerdere mogelijkheden. Ten eerste kan in het model een risico-opslag worden verwerkt in de disconteringsvoet. Dit betekent dat de disconteringsvoet dan bestaat uit de rekenrente en een opslag. Ten tweede kunnen risico's afzonderlijk worden

opgenomen in het model. Dit betekent dat bijvoorbeeld een parameter huurderving wordt opgenomen in het rekenmodel.

Bepaling van de huurprijs

Tijdens de tweede bijeenkomst is er gesproken over een systematiek op basis van een marktconforme huur of kostprijsdekkende huur. Er is toen besloten om van een kostendekkende exploitatie uit te gaan. Een kostendekkende exploitatie geeft het minimale huurbedrag aan waarmee een investering rendabel wordt gemaakt. Dit betekent dat hogere huurbedragen een rendabele top geven en een huurbedrag onder het minimum zorgt voor een onrendabele top. Een marktconforme exploitatie is natuurlijk uiteindelijk het streven, echter heeft ook een aantal nadelen. Marktconform is niet vanzelfsprekend kostendekkend. Zeker op het gebied van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed kan dit het geval zijn. Deze sector is namelijk in sterke mate afhankelijk van het subsidiebeleid. Daarnaast is er slechts deels appreciatie van derden voor het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed en blijft een groot deel een zuivere overheidsaangelegenheid. Hierdoor is marktconformiteit moeilijk los te laten op deze ondoorzichtige markt.

Investeringsperspectief

Het geschetste perspectief voor een vastgoedobject is van groot belang voor de opzet van de exploitatie. De exploitatieperiode, de initiële en additionele investeringen, het niveau van het onderhoud, de duurzaamheid en flexibiliteit van het gebouw is van grote invloed op de te berekenen huur. Door een duurzame en flexibele inrichting van een gebouw kan er makkelijker op marktontwikkelingen worden ingesprongen en kunnen diverse huurders de ruimte in gebruik nemen. Hieraan is natuurlijk een prijskaartje verbonden, wat betekent dat de initiële investeringen hoger zijn, met als gevolg een hogere (kostprijsdekkende)huur. Het nut van de extra investering dient zich echter in de rest van de exploitatieperiode terug te verdienen. Bovendien is hierdoor de restwaarde hoger en zijn additionele investeringen beperkter van omvang.

05.05 Resumé

In dit hoofdstuk is de opzet van een kostendekkende vastgoedexploitatie besproken. Deze vastgoedexploitatie zal middels de DCF-methode vorm worden gegeven. Daarbij is de kasstromenanalyse een krachtig en relevant management tool. Toekomstige exploitatiekosten en opbrengsten worden uitgedrukt in een contante waarde. Hierdoor is het ten eerste mogelijk een kostprijsdekkende huur te bepalen, en ten tweede een rendementsbeoordeling uit te voeren.

Het rekenmodel bestaat uit een groot aantal inputvariabelen, de parameters. Deze parameters behoren ten eerste te worden benoemd, en vervolgens dienen de parameters te worden gekwantificeerd. Dit kan een exacte waarde zijn of ook een bandbreedte waar de gemeente zelf tussen kan bewegen. In hoofdstuk 6 zal in worden gegaan op deze parameters en hoe deze in het basismodel verwerkt dienen te worden. Hierbij spelen de discussies die zich hebben voorgedaan op de Kopgroep bijeenkomsten een belangrijke en bepalende rol.

Het moge duidelijk zijn dat eenduidigheid in definities en parameterkeuze het ‘gezag’ van het resultaat, het rekenmodel, in de toekomst zal vergroten. Indien alle gemeenten en ook corporaties dezelfde begripsomschrijving hanteren en vervolgens ook dezelfde waarde of bandbreedte invoeren, krijgt het model veel meer waarde. Door uniformering worden vastgoedexploitatie namelijk vergelijkbaar.

06 Naar een gemeenschappelijk rekenmodel voor maatschappelijk vastgoed

06.01 Introductie

In dit hoofdstuk worden de parameters benoemd en voorzien van een waarde. In het rekenmodel voor de vastgoedexploitatie dienen (in ieder geval) de volgende parameters worden opgenomen.

Macrogegevens	Investeringskosten	Exploitatiekosten	Exploitatieopbrengsten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inflatie/huurgroei ▪ Exploitatiekostenstijging ▪ Disconteringsvoet ▪ Restwaarde ontwikkeling 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Initiële investering ▪ Renovatie/upgrading 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vaste kosten <ul style="list-style-type: none"> ○ OZB ○ Overige belastingen ○ Erfpacht canon ○ Assurantiepremies ▪ Verhuurkosten <ul style="list-style-type: none"> ○ Onderhoudskosten ○ Beheerkosten ▪ Overige kosten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Huuropbrengsten ▪ Leegstandsgraad ▪ Benutting restcapaciteit ▪ Restwaarde opstal ▪ Restwaarde grond

Tabel 6.1 De inputvariabelen van het rekenmodel.

Naast deze parameters dienen er ook een aantal objectgegevens worden ingevoerd, zoals het adres (straat, huisnummer(s), postcode en plaats), de huurder(s) en de functie(s), het soort object en het dossiernummer. Dit is natuurlijk erg voor de handliggend maar wel essentieel om het model in later stadium het rekenmodel te kunnen identificeren. Daarnaast kunnen tevens enkele gegevens worden opgenomen inzake een (op handen zijnde) huurovereenkomst, zoals de lengte van het huurcontract en de status van de huurder. Er kan bijvoorbeeld voor gekozen worden om de subsidies die worden ontvangen door de huurder, ter informatie op te nemen in het model. Verder zijn het startjaar van de exploitatie, de veronderstelde exploitatieperiode en het prijspeil van belang voor het uitvoeren van de kasstroomanalyse. Een andere zeer belangrijke variabele is het bruto vloeroppervlak en de bruto/netto verhouding, waardoor het verhuuroppervlak te bepalen is. In de volgende paragraaf worden de parameters omschreven en gekwantificeerd.

06.02 Determinanten van de DCF-methode

De beschrijvingen van de meeste parameters zijn gebaseerd op de definitie die gebruikt is in 'Vastgoedbeheer Lexicon' van Keeris (1997). In een enkel geval is gebruik gemaakt van een andere bron.

06.02.01 Objectgegevens

Startjaar exploitatie

Dit is het jaartal waarin de exploitatie start. Met andere woorden het eerste jaar waarin er kasstromen zijn waar te nemen.

Veronderstelde exploitatieperiode

De veronderstelde exploitatieperiode is de periode vanaf het eerste volle jaar van exploitatie tot en met het laatste, afgesloten boekjaar. In het rekenmodel wordt een periode van 40 jaar gehanteerd.

Peildatum

De peildatum is een tijdstip op de tijdlijn dat aangeeft wanneer de waarde van het gegeven bepaald is.

Bruto vloeroppervlak

Het bruto vloeroppervlakte, ook wel kortweg BVO, is de oppervlakte van een ruimte, dan wel meerdere ruimten van een vastgoedobject, op basis van de NEN 2580⁷. De bruto vloeroppervlak wordt gemeten op het vloerniveau langs de buiten omtrek van de opgaande scheidingsconstructies.

Verhuurbaar vloeroppervlak

Het voor verhuur bestemde vloeroppervlak, ook wel VVO, van een of meer ruimten van een vastgoedobject betreft de vloeroppervlakte exclusief de oppervlakte(n) daarbinnen welke in beslag wordt genomen voor het horizontaal verkeer en de sanitaire ruimte(n). Het verhuurbaar vloeroppervlak wordt meestal bepaald aan de hand van een verhouding. In de regel wordt een percentage van 85% tot 95% van het aantal BVO's gehanteerd. Er dient voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed hier wel een kanttekening te worden geplaatst. Het verhuurbaar oppervlak van bijvoorbeeld een sportaccommodatie is natuurlijk inclusief sanitaire ruimte.

06.02.02 Macrogegevens

Gedurende de periode dat het vastgoed in gebruik is genomen doen zich op de markt ontwikkelingen voor. Deze ontwikkelingen hebben geleid tot een stijging van huren en marktwaarden. Het gevolg is dat te indexeren waarden periodiek aangepast dienen te worden om in de pas te blijven met de trendmatige ontwikkelingen in de markt.

Inflatie

De inflatie-index is een index waarmee de algemene prijsontwikkeling op de markt voor de consumenten tot uitdrukking wordt gebracht. Als referentie dient hierbij het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Dit cijfer geeft dus de mate van verlaging van de waarde van het geld over een beschouwde periode weer. In het rekenvoorbeeld wordt een percentage gehanteerd van 2% per jaar.

(Markt)huurgroei

De markt huurgroei is het jaarlijkse percentage waarmee de (markt)huur zich heeft ontwikkeld. Het gaat hier om een aangenomen huurontwikkeling gedurende de beschouwde periode. In dit rekenmodel wordt een huurgroei gehanteerd van 2%. Aangezien in een aantal gevallen er geen markthuurgroei kan worden vastgesteld door het feit dat er geen markt bestaat voor het specifieke vastgoed, is het misschien beter om te spreken van huurgroei.

Exploitatiekostenstijging

De periodiek terugkerende kosten, welke aan de exploitatie zijn verbonden, dienen ook geïndexeerd te worden. Volgens de ROZ/IPD-Vastgoedindex is de trendmatige stijging van de exploitatiekosten sterker dan de inflatie, vanwaar het percentage is vastgesteld op 3% per jaar.

⁷ **NEN 2580** is een Nederlandse Norm (NEN) die de termen, definities en bepalingsmethoden geeft voor de oppervlakte van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan.

Disconteringsvoet

De ROZ/IPD-organisatie heeft als vastgoedautoriteit een richtlijn gegeven voor de disconteringsvoet. In de voorbeeldtaxaties van de ROZ wordt de disconteringsvoet onderverdeeld in een drietal componenten; (A) de risicovrije rentevoet, (B) een toeslag voor categorierisico, en (C) een toeslag voor objectrisico.

A. Risicovrije rentevoet

De risicovrije rentevoet is de rente ter dekking van de financieringslasten. Dit wordt ook wel de rekenrente genoemd; een rentepercentage, om de jaarlijkse rentekosten over de investeringswaarde van een vastgoedobject te bepalen. Voor corporaties en gemeenten ligt deze tussen de 4,5 % en 5,0 % voor de komende jaren.

B. Toeslag voor categorierisico

Bij de risicovrije rentevoet wordt een toeslag voor categorierisico opgeteld. Dit is een percentage verbonden aan de categorie waartoe het vastgoed behoort. Gemeentelijk vastgoed is categorie waar in principe nog niet veel van bekend is, waardoor het zeer lastig is een toeslag hiervoor te bepalen. Op basis van de categorie-indeling van MacGillavry (2006) kan het volgende verondersteld worden; onderwijs, zorg, openbare orde & veiligheid hebben over het algemeen zeer lange huurcontracten (>10 jaar), daarentegen zijn kunst & cultuur, sport & recreatie en welzijn sterk afhankelijk van subsidies. Hierdoor hebben de eerste drie categorieën relatief een kleiner risico en de laatste drie een groter risico. Deze veronderstelling is helaas niet te onderbouwen, om de reden dat de gemeenten en corporaties zelf hier ook weinig gevoel bij hebben. Hierdoor is geen afzonderlijke toeslag voor categorierisico te bepalen, waardoor er een bandbreedte is van 0 – 1,0 %.

C. Toeslag voor objectrisico

Naast de toeslag voor categorierisico kan er een tweede toeslag opgenomen worden, de toeslag voor objectrisico. Deze toeslag verwoordt het risico dat verbonden is aan het object zelf. Het risico voor een courant object is natuurlijk kleiner dan voor een niet-courant dan wel specifiek vastgoedobject. Voor een courant object bestaat er namelijk een markt. In onderstaande tabel is een schatting gemaakt van de objectrisico's per categorie.

Categorie	Toeslag
Courant	0 – 0,5 %
Incourante objecten die per definitie niet vergelijkbaar zijn	1,0 – 2,0 %
Specifiek vastgoed	0,5 – 1,5 %

Tabel 6.2 Toeslagen voor objectrisico's.

De disconteringsvoet voor gemeentelijk vastgoed is moeilijk te bepalen. Met zekerheid is ook vast te stellen dat er niet één vaste disconteringsvoet is, maar dat deze varieert tussen de 5,0 % en de 8,0 %. Vooral nog zal gerekend worden met 6,0 %.

06.02.03 *Investing*

De kosten voor de investering worden vaak uitgedrukt in een bedrag per m² BVO. In de kosten wordt onderscheid gemaakt in initiële investeringen en instandhouding. De initiële investeringen kunnen wederom onderverdeeld worden in grondkosten, bouwtechnische werkzaamheden, gebouwgebonden installaties, (vaste) inrichting en overige kosten (bijkomende en onvoorziene kosten).

Initiële investeringen

De initiële investeringen, ook wel aanvangsinvesteringen, zijn de kosten die verbonden zijn aan de verwerving dan wel vervaardiging van een vastgoedobject. De vervaardigingskosten worden over het algemeen de stichtingskosten genoemd. Dit is het totaal aan kosten welke toegekend worden aan de ontwikkeling, realisering en het gebruiksklaar maken van een vastgoedobject. De verwervingskosten zijn de kosten die gemoeid zijn met het juridisch, dan wel economisch eigendom van een vastgoedobject. De aanvangsinvesteringen kunnen in het model worden verdeeld in de genoemde kostenposten, vanwege de diverse afschrijvingstermijnen. De bouwkundige werkzaamheden worden afgeschreven in 40 jaar, de gebouwgebonden installaties (werktuigbouwkundige en elektrische) in 15 jaar, de vaste inrichting in 10 jaar, en overige kosten in 40 jaar. Op grond wordt niet afgeschreven.

Instandhouding

De instandhouding is het totaal aan kosten, dan wel aan activiteiten op bouwkundig en installatietechnisch gebied, welke gericht zijn op het oorspronkelijk beoogde, of (eventueel) contractueel overeengekomen prestatieniveau van een vastgoedobject. Daarmee komt instandhouding dicht in de buurt van het begrip onderhoud, waar in een later stadium nog op terug wordt gekomen. Instandhouding verwijst in dit geval naar een referentiekader en onderhoud meer naar het gangbaar houden.

In het rekenmodel is ingrijpende instandhouding opgenomen. Ingrijpende instandhouding wordt normaal gesproken renovatie, dan wel upgrading genoemd. In het model is de term renovatie gebruikt. Het gaat hier om een dusdanige (architectonische), ruimtelijke, bouwkundige en installatietechnische integrale aanpak van een vastgoedobject, met behoud van de functie ervan, dat een renderende continuering van de exploitatie van dat object na verbetering van het prestatieniveau mogelijk geacht wordt. De 'Vastgoedlexicon' geeft aan dat een renovatie minimaal 25% van de marktwaarde van het pand voor het moment van renoveren bedraagt. In dit rekenvoorbeeld wordt 25 % van de geïndexeerde investeringskosten op dat moment genomen. De renovatie zal plaatsvinden naar 20 jaar.

06.02.04 Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn de terugkerende periodieke kosten, welke aan de exploitatie van het vastgoedobject kunnen worden toegerekend. Deze kosten hebben betrekking op het in eigendom hebben van het vastgoed, het gebruiksklaar in stand houden van het vastgoed, en het gedeeltelijke, dan wel volledige gebruik van het vastgoed. Binnen het totaal van de exploitatiekosten kunnen diverse kostensoorten worden onderscheiden. Een veelkomende onderverdeling is de volgende:

- Vaste kosten;
- Energiekosten;
- Onderhoudskosten;
- Management en beheerkosten;
- Modernisering- en aanpassingskosten;

De energiekosten zijn vanzelfsprekend voor de huurder. Daarnaast worden de modernisering- en aanpassingskosten opgenomen in het dagelijkse onderhoud en in de renovatie. De vaste kosten zijn de kosten die verbonden zijn aan het in eigendom of in hebben van het vastgoed. Het gaat hier met name verzekeringen, belastingen en andere heffingen, zoals Onroerende Zaak Belasting (OZB), assurantiepremie(s), waterschapslasten, rioollasten, en erfpachtcanon.

Daarnaast zijn er ook een aantal kostenposten het gevolg van het in gebruik nemen van het betreffende vastgoedobject. Het gaat dan om onder meer om object beheerkosten, onderhoudskosten en huurdermutatie kosten.

Onderhoudskosten

In de NEN 2632 ‘Onderhoudskosten’ wordt er onderscheid gemaakt tussen kosten voor schoonmaakonderhoud en kosten voor technisch onderhoud. De kosten die gemoeid zijn met dit laatste item zorgen er voor dat de functies van het vastgoedobject in stand worden gehouden. In de praktijk wordt daarnaast veelvuldig onderscheid gemaakt tussen planmatig onderhoud (dagelijks onderhoud) en niet-planmatig onderhoud (correctief onderhoud). De kosten voor de verschillende categorieën onderhoud worden in het model allemaal onder één noemer geplaatst; onderhoudskosten.

De onderhoudskosten zijn afhankelijk van het type vastgoed. Het onderhoud van een sporthal is bijvoorbeeld goedkoper dan het onderhoud van een monumentale schouwburg. Het is daarom moeilijk om de onderhoudskosten te specificeren. In hoofdstuk 4 is bij de inventarisatie per type vastgoed een indicatie gegeven van de onderhoudskosten.

Management en beheerkosten

Management van vastgoed speelt zich af op het tactische en operationele niveau van onroerend goed. Door actief management kunnen de netto exploitatie inkomsten worden vergroot, door onder meer huurincasso en energiemanagement (Van Gool e.a., 2001). Daarnaast zijn er kosten verbonden aan het administratieve en financiële beheer van het vastgoed. De kosten voor management en beheer worden geschat op 5 euro per m² BVO per jaar.

Tot slot zijn er ook een aantal kosten die tot nu toe nog niet genoemd zijn en die onder de noemer overige kosten geplaatst kunnen worden. Het gaat dan om onder meer:

- Niet verrekenbare BTW
- Oninbare huren
- Overige exploitatiekosten

Het totaal aan exploitatiekosten is dus afhankelijk van een groot aantal factoren. In het onderstaande overzicht worden de eenheden van de diverse kostenposten gegeven. De gemeente, dan wel corporatie is zelf verantwoordelijk om hier verder een invulling aan te geven.

Exploitatiekosten	Eenheid
Onroerende zaak belasting	€ / per 2500 euro WOZ-waarde
Assurantiepremie	€ / per 1000 euro WOZ-waarde
Beheerskosten	€ / per m ² BVO
Onderhoudskosten	€ / per m ² BVO
Waterschapslasten	€ / per 2500 euro WOZ-waarde
Rioollasten	Vast bedrag per aansluiting
Erfpachtcanon	1/17 van de grondwaarde
Overige exploitatiekosten	€ per m ² BVO of VVO

Tabel 6.3 Overzicht van de exploitatiekosten (gebaseerd op de ‘Vastgoed exploitatiewijzer’ van de FGH Bank (2006))

06.02.05 Exploitatieopbrengsten

Onder opbrengsten wordt het totaal van de (bruto) huuropbrengsten en de overige inkomsten uit de exploitatie van het vastgoedobject verstaan. Overige inkomsten zijn de restwaarde van

opstal en grond aan het einde van de exploitatie. Bovendien bestaat er de mogelijkheid om de restcapaciteit van het vastgoed te benutten. Onder restcapaciteit wordt hier onder andere verstaan de ingebruikname van het object in de avonduren.

Huuropbrengsten (netto)

De netto huuropbrengst is het totaal van alle huuropbrengsten, echter verminderd met de huurderwing over de beschouwde periode. Onder huurderwing worden de gedeerde inkomsten uit huur ten gevolge van leegstand verstaan.

Restwaarde gebouw en grond

Onder restwaarde wordt de marktwaarde (k.k.) verstaan bij beëindiging van de exploitatie van het object, waarbij deze waarde normaal gesproken bepaald wordt middels taxatie(s), of door ontvangen koopaanbieding(en). Indien de beëindiging van de exploitatie in de toekomst ligt wordt vaak een aanname gedaan, dan wel een berekening gemaakt van de restwaarde. In het geval van een berekening wordt normaal gesproken uitgegaan van een afzonderlijke waardering van de waarde van de grond en de opstellen, gerelateerd aan de (aangenomen) economische levensduur. De restwaarde van de grond is in principe gelijk aan de geïndexeerde grondkosten in het laatste boekjaar.

Benutting restcapaciteit

De restcapaciteit kan benut worden door middel van functiemenging en de verlenging van de gebruiksduur. Om in een vastgoedexploitatie functiemenging dan wel verlenging van de gebruiksduur optimaal toe te passen is echter maatwerk en flexibiliteit vereist. Daarnaast moet rekening worden gehouden met extra beheerkosten. In het rekenmodel wordt er geen rekening gehouden met benutting van de restcapaciteit. De exploitatie moet kostendekkend zijn op basis van de reguliere huurovereenkomsten. Indien er wel sprake is van extra verhuur (van delen) van het vastgoed, zijn er dus ook extra opbrengsten. Hierdoor ontstaat wellicht een rendabele top op de exploitatie.

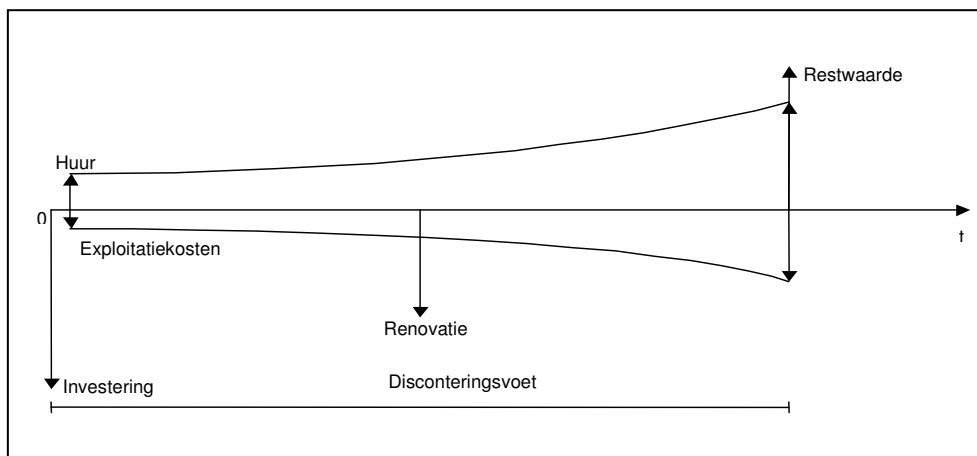
06.02.06 Exploitatieresultaat

Op basis van een kostprijsdekkende exploitatie is het exploitatieresultaat 0; de inkomsten zijn gelijk aan de kosten. Met andere woorden de gevraagde huur maakt een rendabele investering in een vastgoedobject mogelijk. Deze kostprijsdekkende exploitatie is gebaseerd op een minimaal gevraagde huur. Alle huurbedragen die hier boven liggen, maar ook de benutting van de restcapaciteit zorgen voor een rendabele top op de exploitatie.

Het moge duidelijk zijn dat dit exploitatieresultaat gebaseerd is op geprognosticeerde eenheden. Het is daarom aan te bevelen het model (twee) jaarlijks door te rekenen met de inzichten die in de loop van de beschouwingperiode worden opgedaan. Dit biedt de mogelijkheid om het model naar de ontwikkelingen in de markt aanpassen.

06.03 Opzet gemeenschappelijk rekenmodel

In de voorgaande paragraaf zijn de verschillende parameters, inputvariabelen, besproken en voorzien van een eerste waarde. Met deze inputvariabelen is vervolgens een eerste kostprijsdekkende exploitatie opgezet; het rekenmodel voor de bepaling van een kostprijsdekkende huur. In onderstaande figuur is de kostprijsdekkende exploitatie nogmaals schematisch weergegeven.



Figuur 6.1 Kasstroomschema van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed (ontleend aan Rust e.a. (2005))

Het rekenmodel is tot stand gekomen met behulp van ‘Vastgoed rekenen met spreadsheets : theorie van de financiële rekenkunde in de vastgoedpraktijk’ van Rust e.a. (2005). Met dit boek is het mogelijk zelfstandig adequate vastgoedrekenmodellen in Excel volgens de contante waardemethode op te zetten. In het rekenmodel is ook gebruik gemaakt van de expertise van DTZ Zadelhoff. Volgend op de bepaling van de kostprijsdekkende huur, is een model toegevoegd waarmee de beleggingswaarde, dan wel de waarde volgens onderhandse verkoop in verhuurde staat, kan worden bepaald.

Het rekenmodel bestaat uit een aantal Excel-bladen. Het eerste blad, ‘Invoerblad’, bevat de inputvariabelen, waaronder de investeringskosten, macrogegevens, exploitatiekosten en opbrengsten. Bovendien is het exploitatieresultaat hier ook opgenomen, met aansluitend een beleggingswaarde. Het is daarmee ook een overzichtsblad. Daaropvolgend is er een blad ‘Kostprijsdekkende huur’ waar de kostprijsdekkende huur en het bruto aanvangsrendement wordt berekend, en een blad ‘Bedrijfswaarde’ waarin het verloop van de bedrijfswaarde is te zien. Aansluitend op de berekening van een kostprijsdekkende exploitatie, is een poging gedaan de beleggingswaarde van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed te bepalen. Hier zal in hoofdstuk 8 meer aandacht aan worden besteedt. In het volgende hoofdstuk wordt het definitieve rekenmodel gegeven.

Het rekenmodel in deze hoedanigheid kent een aantal schoonheidsfoutjes. Het opzetten van een vastgoedrekenmodel is een tijdrovende bezigheid, waardoor de “finishing touch” wegens tijdgebrek ontbreekt. Het model kan dan ook gezien worden als een eerste opzet.

07 Een generieke onderlegger

07.01 Resultaat interviews

Een exploitatiemodel voor maatschappelijk vastgoed is maatwerk. Dit is de conclusie van de laatste bijeenkomst van de werkgroep 'Rekenen aan maatschappelijk vastgoed'. In de basis gaat het om accommodaties voor maatschappelijke instellingen, echter door factoren (geld, organisatie, tijd, kwaliteit en informatie) staat elk project op zich zelf. In deze paragraaf worden de resultaten besproken van de laatste bijeenkomst en de gesprekken met de vijf gemeenten en corporaties.

Geld

De wijze van financieren is van invloed op de exploitatie. De wijze waarop de grond-, opstal- en facilitaire exploitatie wordt opgezet is onder meer afhankelijk van de verhouding eigen vermogen/ vreemd vermogen, eventuele bijdrage(n) van derden, en subsidies. De financiering van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed komt in het volgende hoofdstuk aan bod. Naast de wijze van financieren, heeft de wijze van afschrijven (het toedelen van de kapitaalslasten) indirect invloed op de vastgoedexploitatie.

Organisatie

Het ontwikkelingstraject wordt beïnvloed door stakeholders/shareholders. Zeggenschap en sturing zijn met name voor gemeenten van groot belang. Anderzijds dienen de belangen en doelen te worden behartigd van de huurders en derden. Juridisch en fiscaal dient de exploitatie dan ook dicht getimmerd te worden.

Tijd en informatie

Het tijdaspect heeft invloed op de exploitatie. De planning en fasering bepalen in eerste instantie het verloop van een project, echter door (onvoorziene) gebeurtenissen kan hier van worden afgeweken. Het gevolg is een langere projectduur waardoor onder meer renteverliezen ontstaan. Communicatie kan hierbij een bepalende rol spelen. Binnen de (project)organisatie en naar buiten toe is het van wezenlijk belang om de informatievoorziening up-to-date te houden en actoren op de hoogte houden van de vorderingen en ook tegenslagen.

Kwaliteit

De stedenbouwkundige, bouwkundige en beeldkwaliteit van het project hebben ook invloed op exploitatie. Duurzame, flexibele gebouwen hebben vaak hogere investering- en onderhoudskosten, maar zorgen in beginsel voor constante toekomstige kasstromen. Projecten dienen (middels marketing) goed gepositioneerd te worden binnen het beleidsveld, programma in de wijk/buurt, locatie en ambitie.

Deze factoren maken het uiterst lastig een scenario te schetsen voor de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed, laat staan een generieke onderlegger te realiseren om een vastgoedexploitatie op te zetten. Toch is het van groot belang om hier wel een aanzet aan te geven, aangezien gemeenten, corporaties en derden gebaat zijn bij deze uniformering en transparantie. Niet alleen om er voor te zorgen dat er doelmatiger wordt omgegaan met maatschappelijk vastgoed, maar ook om de communicatie te verbeteren. Hierdoor weet iedereen wat bedoeld wordt!

De volgende uitgangspunten worden opgenomen in het definitieve rekenmodel:

- Exploitatieperiode (beschouwingperiode) is 40 jaar;
- Renovatie/upgrading vindt plaats in jaar 20 voor 25 % van de investeringskosten (geïndexeerd), in plaats van 25 % van de geïndexeerde herbouwwaarde;
- De restwaarde aan het einde van de beschouwingperiode is 20 % van de investeringskosten;
- De disconteringsvoet is 5,0 % per jaar;
- Prijsindexcijfer is 2,0 % per jaar;
- Exploitatiekostenstijging is 3,0 % per jaar;
- En 2,0 % huurderving over de gehele beschouwingsperiode.

De uitgangspunten worden mede ingegeven door de uitgangspunten van de rekenmodellen van de verschillende gesprekspartners.

	Gemeente Eindhoven	Gemeente Utrecht	Gemeente Enschede	Gemeente Leiden	Vidomes	WWB	Meest gangbare
Disconteringsvoet	5,5 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	4,5% ³ 5,5% ⁴	4,80 % ⁵	5,0 %
Prijsindex (inflatie / huurgroei)	2,0 %	2,0 %	1,7 %	1,3 %	2,25 %	2,25 %	2,0 %
Exploitatiekostenstijging	1,5 % ¹ 3,0 % ²	3,5 %	1,7 %	-	2,25 %	3,25 %	3,0 %
Leegstandspercentage (huurderving)	2,5 %	0 %	2,0 %	2,0 %	1,0 %	-	2,0 %

Tabel 7.1 Overzicht van de parameters voor gemeenten en corporaties

¹) Indexcijfer onderhoudskosten nieuw vastgoed, ²) Indexcijfer onderhoudskosten bestaand vastgoed, ³) Disconteringsvoet voor jaar 1 tot en met 10, ⁴) Disconteringsvoet voor jaar 11 tot en met 40, ⁵) In de praktijk hoger.

Uit de gesprekken en de bijeenkomsten zijn nog een aantal aandachtspunten naar voren gekomen. Opvallende feiten zijn:

- In de post onderhoudskosten zou onderscheid kunnen worden gemaakt tussen bestaand vastgoed en nieuwbouw. Eventueel is dat ook mogelijk met het indexcijfer voor onderhoud, zoals de gemeente Eindhoven dit op dit moment doet.
- Kostprijsdekkende exploitatie op basis van een marktconforme benadering. Deze benadering kenmerkt zich door de (maatschappelijke) functie van het vastgoed en de financiële ruimte die de huurder heeft voor een gebruiksvergoeding, centraal te stellen. De financiële middelen van de huurder bepalen vervolgens het maximaal te vragen huurbedrag. Op basis van dit bedrag worden de investeringskosten afgestemd.
- Om het negatieve exploitatieresultaat in de eerste jaren weg te werken, bestaat er de mogelijkheid van een egalisatiereserve.
- In het rekenmodel dient een variabele investeringsbijdrage door derden te worden opgenomen. Het is namelijk niet ongebruikelijk dat derden een financiële bijdrage leveren voor de realisatie van een project.
- Vooralsnog wegen de extra opbrengsten middels de benutting van de restcapaciteit niet op tegen de extra exploitatielasten. De extra exploitatielasten zitten met name in de hogere beheerkosten.
- De rendementseis voor vastgoedinvesteringen kan als omgekeerd evenredig aan de benodigde toekomstige opbrengsten worden gesteld. Dit betekent dat naarmate de

investering minder aansluit op het vigerende beleid er gerekend wordt met een hogere rendementseis.

Deze aandachtspunten worden meegenomen in het algehele oordeel.

07.02 Kostprijsdekkende huur gemeentelijk vastgoed

Aan de hand van de bouwkosten die bepaald zijn in hoofdstuk 4, kan een schatting worden gemaakt van de totale stichtingskosten om een accommodatie te realiseren. De totale stichtingskosten bestaan naast de bouwkosten ook uit grondkosten en overige kosten. De overige kosten bestaan onder meer uit de bijkomende kosten en kosten onvoorzien. De bijkomende kosten bestaan onder andere uit kosten voor bouwtoezicht, kosten ten gevolge van renteverliezen gedurende bouwperiode, aansluitkosten en honoraria voor de betrokken architect en adviseurs. Deze overige kosten bedragen al snel 25 % van de totale stichtingskosten. Indien de stichtingskosten, dan wel kosten voor het in eigendom krijgen van bestaand vastgoed, in het rekenmodel worden ingevuld kan een kostprijsdekkende huur worden bepaald, mits de exploitatiekosten bekend zijn. In onderstaand tabel is de bandbreedte van de kostprijsdekkende huur voor verschillende typen gemeentelijk maatschappelijk vastgoed gegeven. De hier gegeven bandbreedte is gebaseerd op de investeringskosten en exploitatiekosten, die gebaseerd zijn op respectievelijk de WOZ Taxatiewijzers en de Exploitatiewijzer van de FGH Bank (2006), en de kennis van DTZ Zadelhoff. De hier opgenomen bedragen zijn exclusief BTW. Het moge duidelijk zijn dat dit een indicatie is.

Vastgoed	Oppervlakte (m² BVO)	Investeringskosten (euro/ m² BVO, incl. BTW)	Onderhoudskosten (euro/m² BVO)	Bandbreedte kostprijsdekkende huur (euro/m² VVO/jaar)
<i>Dorpshuis</i>	500	1200 – 1400	3 – 5	100 – 115
<i>Wijkcentrum multifunctioneel</i>	1000	1450 – 1600	4 – 7	115 – 130
<i>Dagverblijf (gehandicapten)</i>	2000	2000 – 2150	6 – 8	155 – 170
<i>Peuterspeelzaal</i>	500	1300 – 1450	5 – 7	115 – 130
<i>Schoolgebouw voortgezet onderwijs</i>	10000	1500 – 1600	6 – 9	120 – 135
<i>Schouwburg</i>	6000	2900 – 3400	13 – 16	230 – 270
<i>Museum</i>	4000	2100 – 2350	11 – 13	170 – 190
<i>Bibliotheek</i>	5000	1550 – 1900	8 – 10	130 – 155
<i>Sporthal</i>	4000	1400 – 1800	4 – 6	115 – 145
<i>Zwembad</i>	4000	1950 – 2350	8 – 10	155 – 185

Tabel 7.2 Kostprijsdekkende huur voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.

Met de bandbreedte voor de kostprijsdekkende huur in het achterhoofd houdende, wordt in de volgende paragraaf een aantal cases doorgenomen die gebaseerd zijn op werkelijk gerealiseerde of in aanbouw zijnde vastgoedobjecten.

07.02.01 Cases

In deze paragraaf wordt het rekenmodel toegepast op een aantal vastgoedobjecten. Deze cases zijn aangeleverd door een drietal gemeenten. Aangezien het hier gaat om werkelijk gerealiseerde of in aanbouw zijnde gemeentelijke vastgoedobjecten en deze informatie in handen van derden verkeerd geïnterpreteerd kan worden, zijn de cases geanonimiseerd. Dit betekent dat alleen de categorie genoemd is waartoe het object behoort. In onderstaande figuur is voor Welzijn, Openbare orde & Veiligheid, Zorg, Onderwijs, Kunst & Cultuur en Sport & Recreatie een kostendekkende exploitatie bepaald.

	Welzijn	Openbare orde & Veiligheid	Zorg	Onderwijs	Kunst & cultuur	Sport & recreatie
Investeringskosten (€)	16.033.000	1.457.000	5.916.744	5.346.678	23.753.000	8.562.811
Oppervlakte in m2 BVO (m2 VVO)	7.151 (6.559)	1.280 (1.174)	2.946 (2.651)	3.151 (2.700)	3.600 (3.100)	4.168 (3.800)
Investeringskosten per m2 BVO (€)	2.242	1.138	2.008	1.697	6.598	2.054
Kostprijsdekkende huur per m2 VVO	145 -149	81 - 83	133 - 135	123 - 126	432 - 436	133 - 136
Huurbedrag jaar 1	977.464 (149)	97.694 (83)	358.494 (135)	341.552 (126)	1.452.477 (436)	515.055 (136)
BAR	6,10 %	6,71%	6,06 %	6,39 %	5,69 %	6,02 %

Tabel 7.3 Kostprijsdekkende huur cases

Het huurbedrag dat door de organisatie zelf bepaald is, is hieronder weergegeven. In het overzicht zijn zowel de huur per m2 VVO, als de BAR opgenomen.

Huurbedrag jaar 1	941.839	78.200	412.440	402.289	1.543.001	526.672
Huur /m2 VVO	143,6	66,7	155,6	149	497,7	138,6
BAR	5,87 %	5,37 %	6,97 %	7,50 %	6,50 %	6,15 %

Tabel 7.4 Huurbedragen volgens de organisatie zelf

Met deze berekeningen is nogmaals duidelijk geworden dat de waarde van de te hanteren inputvariabelen grote invloed hebben op de uiteindelijke huurbepaling. De berekening voor Openbare orde & Veiligheid, Zorg, Onderwijs, en Kunst & Cultuur wijkt af van de door de gemeente zelf bepaalde huur. De berekening voor Welzijn en Sport & Recreatie benadert de werkelijk bepaalde huur. Met de name de categorie Kunst & Cultuur laat een zeer hoog huurbedrag zien, wat duidt op de verweving van huur en subsidies. Daarentegen ligt het werkelijke huurbedrag van de categorie Openbare orde & Veiligheid 20 % onder de kostendekkende huur. Dit betekent dat de kosten wellicht niet volledig worden doorbelast en dat indirect via de huur de voorziening wordt gesubsidieerd. Het werkelijke huurbedrag voor Zorg ligt 20 % boven de kostendekkende huur, waardoor wellicht sprake is van een rendabele top. Opmerkelijk is dat het bruto aanvangsrendement voor een kostprijsdekkende exploitatie (gemiddeld) rond de 6,25 % ligt. In vergelijking met de BAR'en van bijvoorbeeld kantoren mag dit scherp genoemd worden gezien de locatie/markt van de cases (zie tabel 8.4).

07.03 Resumé

In dit hoofdstuk is het rekenmodel in de praktijk toegepast. Op basis van de definitieve uitgangspunten is er voor de verschillende categorieën vastgoed een exploitatie doorgerekend. Hiermee is naar voren gekomen dat de berekende kostprijsdekkende huur sterk kan afwijken van de door de gemeente bepaalde huur, wat natuurlijk vrij logisch is. De gemeente hanteert dan wel dezelfde systematiek, maar het gebruik van de variabelen is veelal anders.

Verder is duidelijk geworden dat het bruto aanvangsrendement op basis van de definitieve uitgangspunten rond de 6,25 % ligt. Deze BAR is het resultaat van een relatief laag kostendekkend huurbedrag ten opzichte van de investering. Dit huurbedrag is overigens zo laag door onder meer een lage disconteringsvoet van 5,0 %. In hoofdstuk 8 zal blijken dat deze BAR een scherpe rendementseis is. De gerealiseerde beleggingstransacties van maatschappelijk vastgoed kennen een gemiddelde BAR van 7,6 % (DTZ Research, 2006).

08 Beleggingswaarde gemeentelijk vastgoed

08.01 Introductie

“Vanaf 2007 kunnen ondernemers op het gebied van kinderopvang, gemeenten en andere eigenaren van kinderopvanglocaties hun onroerend goed inbrengen in een speciaal hiertoe opgericht vastgoedfonds. Op deze wijze kunnen ondernemers geld vrijmaken om te investeren en zich concentreren op hun kernactiviteiten. Het vastgoedfonds wordt beheerd door SPF Beheer die in overleg met Stichting Waarborgfonds Kinderopvang het initiatief nam tot oprichting van het fonds. De insteek van SPF Beheer en het Waarborgfonds is tweeledig. Enerzijds biedt het vastgoedfonds aan kinderopvangorganisaties de mogelijkheid om hun financiële positie te verbeteren. Anderzijds waarborgt het vastgoedfonds op de lange termijn het aantal kinderopvanggebouwen. Het Waarborgfonds richtte zich de afgelopen jaren via het project Bouwimpuls op verbetering van de relatie tussen de kinderopvangsector en institutionele beleggers. Het vastgoedfonds voor kinderopvang en brede scholen is daarvan het resultaat” (Nieuwsbrief PropertyNL, 13-12-2006).

Maatschappelijk vastgoed dan wel onderdelen hiervan, staat in de belangstelling van (institutionele) beleggers. SPF, het Spoorwegpensioenfonds, wil de komende jaren voor 75 miljoen euro in kinderdagverblijven beleggen. Daarnaast hebben zij en andere fondsen recentelijk een aantal onderwijsinstellingen opgenomen in een vastgoedfonds. Deze ontwikkeling op het gebied van maatschappelijk vastgoed wordt ook gadeslagen door gemeenten, echter de meeste gemeentelijke vastgoedorganisaties zijn zich nog niet bewust van de mogelijkheden. Bij lokale overheden staan veelal sociale doelstellingen voorop en wordt er mindere mate gekeken naar de wijze waarop deze doelen kunnen worden gerealiseerd. Het realiseren van de sociale doelstellingen wordt in de praktijk uitgedrukt in een maatschappelijk rendement of beleidseffect. De economische weerslag van dit proces kan dan worden gezien als financieel rendement.

Met de ambitie om doelmatiger met gemeentelijk maatschappelijk vastgoed om te gaan, rijst de vraag welke mogelijkheden er zijn om het financieel rendement te optimaliseren. Naast het volledig doorbelasten van de exploitatiekosten middels de kostprijsdekkende huur bestaat er onder meer de mogelijkheid van een “sale and leaseback” constructie. Dit is volgens Keeris (1997) een financiële constructie, waarbij “*de eigenaar van een vastgoedobject dit object verkoopt, maar direct aansluitend het gebruiksrecht ervan (als lessee) verwerft door met de koper (de lessor) een lease-overeenkomst voor een lange periode aan te gaan voor het betreffende object*”. Voor het aangaan van een dergelijke constructie moet onder meer de beleggingswaarde van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed inzichtelijk worden gemaakt. Met andere woorden wat is de waarde van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed in verhuurde staat? Het voordeel van een dergelijke financieringsconstructie is dat maatschappelijke ondernemingen financiële middelen kunnen vrijmaken om bijvoorbeeld te investeren of zich te concentreren op hun kernactiviteiten. Kortom het primaire proces komt niet in het geding en bovendien worden middelen vrijgemaakt om het primaire proces te optimaliseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleggingswaarde van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Voordat op de beleggingswaarde wordt ingegaan, wordt er eerst ingegaan op de financieringsmogelijkheden voor de realisering van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Verder is er voor gekozen om het vastgoed voor de eigen organisatie, en overig commercieel vastgoed, buiten beschouwing te laten om de reden dat dit vastgoed grotendeels al aansluit op de beleggingsmarkt en in deze hoedanigheid dus minder interessant is om te onderzoeken. Aan de hand van de definitie van de beleggingswaarde van

Keeris wordt dit begrip verder ontleed en vertaald naar gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.

08.02 Financiering gemeentelijk maatschappelijk vastgoed

De huisvesting van maatschappelijke instellingen is door de decentralisatie veelal een taak van de gemeente. Om deze accommodaties te realiseren doet een gemeente vooralsnog een beroep op het gemeentefonds (Algemene uitkering). Er zijn echter ook andere financieringsmogelijkheden. In deze paragraaf wordt op deze “nieuwe” mogelijkheden ingegaan. Boendermaker (2006) heeft in B&G, een publicatie van de Bank Nederlandse Gemeenten, in het bijzonder aandacht besteed aan de financiering van onderwijshuisvesting. De opties die in dit artikel worden benoemd, zijn grotendeels ook toepasbaar op het totale gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.

DBFM

Het DBFM-contract is geen onbekende contractvorm in de bouwwereld. Echter, toepassingen hiervan op het gebied van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed zijn schaars. Het Montaigne College in Den Haag (Ypenburg) is op basis van een 30-jarig contract wel met deze formule gerealiseerd. Hiermee is het de eerste school die op basis van PPS is gerealiseerd door een consortium van private partijen (Strukton, Imtech, ISS). DBFM staat voor Design, Built, Finance, en Maintain, oftewel ontwerpen, bouwen, financieren en beheren. Op basis van een programma van eisen wordt een private partner geselecteerd die het hele ontwikkelingsproces op zich neemt. Boendermaker (2006) geeft aan dat de constructie eigenlijk alleen geschikt is voor projecten met een investeringssom die groter is dan 10 à 15 miljoen euro. Bovendien wordt er een contract voor zeer lange periode afgesloten.

Gebiedsontwikkeling

Een andere optie die in de dagelijkse praktijk steeds vaker voorkomt is herontwikkeling in combinatie met woningbouw. Dit wordt ook wel ‘value capturing’ genoemd. De basis van deze financiering ligt in de (duurzame) gebiedsexploitatie. Duurzame gebiedsexploitatie staat voor “*een aanpak waarbij de waardecreatie van het gehele gebied centraal staat*”. Gescheiden exploitatieregimes, zoals de grondexploitatie, vastgoedexploitatie, beheer openbare ruimte, parkeerexploitatie, “exploitatie” maatschappelijke voorzieningen worden samengebracht in een integrale aanpak (site Kopgroep). Grond waar nu diverse accommodaties op staan kan bijvoorbeeld intensiever benut worden. Intensiveren kan onder andere bestaan uit de clustering van functies in één gebouw, in meer lagen bouwen en het stapelen van functies. Het resultaat is dat grond vrijkomt voor andere doeleinden zoals woningbouw. Met de verkoop van de woningen kunnen de accommodaties voor maatschappelijke instellingen (deels) worden gefinancierd. Bijkomend effect van deze wijze van financieren is dat de wijk dan wel buurt als geheel profiteert van de herstructurering.

Huren

De gemeente kan er ook voor kiezen om een langdurige huurovereenkomst aan te gaan met een corporatie of private partij. Deze partij voorziet dan in de regel in de realisatie van het vastgoed en het onderhoud. Corporaties laten zich op dit gebied steeds vaker gelden als partner voor het realiseren van maatschappelijk vastgoed. Dit gebeurt dan vaak in combinatie met woningbouw. De private en institutionele beleggers hebben zich tot nu toe afzijdig gehouden. Volgens Boendermaker (2006) is er met name interesse in multifunctionele projecten, een combinatie van maatschappelijke en commerciële functies. Beleggers letten daarbij vooral op de kwaliteit van het voorzieningenniveau; een hoge kwaliteit heeft namelijk

invloed op de waardeontwikkeling van het vastgoed. Het moge duidelijk zijn dat een belegger alleen zal investeren als er winstperspectieven zijn. Dit betekent dat de toekomstige inkomsten hoger moeten zijn dan de huidige waarde, ook wel de netto contante waarde genoemd. Corporaties nemen daarentegen wel eens genoegen met een verlies, een zogenaamde onrendabele top. Dit doen zij echter alleen als daarmee wordt beantwoord aan de eigen missie en visie. De vier financieringsopties hebben een aantal voor- en nadelen. De belangrijkste worden hier kort samengevat (ontleend aan Boendermaker, 2006).

Eigenaarsituatie	Voordelen	Nadelen
Gemeente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Laagste huurprijs ▪ Gemeente heeft regie (sturing) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle risico's liggen bij gemeente ▪ Mogelijk gebrek aan kennis op gebied van ontwikkeling, financiering en exploitatie
DBFM (ontwikkelaar/bouwer(s))	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gedeeltelijke overdracht van risico's ▪ Goede prijskwaliteit verhouding door competitie en performanceafspraken ▪ Financiële prikkels om kosten en opbrengsten te optimaliseren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Complexiteit voorbereiding en afsprakenkader (contracten) ▪ Aanbestedingsprocedure ▪ Private financiering is duurder dan publieke financiering ▪ Functionele aanpassingen in de toekomst kunnen duurder uitvallen als gevolg van het contract
Corporatie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grote inbreng van kennis op het gebied van exploitaties ▪ Maatschappelijke betrokkenheid ▪ Duidelijke rolverdeling en afsprakenkader ▪ Goedkope financiering 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Complexere besluitvorming, dus meer risico ▪ Vaak langere planvoorbereiding ▪ Gebruikers worden afhankelijk van een semi-publieke partij
Institutioneel belegger	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Efficiency van markt wordt benut ▪ Eventuele benutting schaalvoordelen ▪ Overdracht van risico's aan de belegger 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebruikers hebben beperkte zeggenschap en zijn afhankelijk van een niet publieke partij ▪ Niet alle beleggers hebben expertise op het gebied van maatschappelijk vastgoed ▪ Deel van de risico's wordt doorbelast

Tabel 8.1 Voor- en nadelen financieringsopties.

Opmerkelijk is dat er sinds 27 maart 2006 een tijdelijke OCW-regeling van kracht is. De regeling maakt het mogelijk om tot 1 januari 2008 een specifieke uitkering te krijgen voor de aanpassing van de huisvesting van brede scholen en de aanpassing van sportaccommodaties. Het doel van de regeling is om deze accommodaties meer geschikt te maken voor verschillende doeleinden (multifunctioneel gebruik) (site Senternovem). Dit maakt nogmaals duidelijk dat de keuze om vastgoed zelf te herontwikkelen zeer voor de hand liggend is.

Om een keuze te maken uit de verschillende financieringsopties is het van belang om het project (de exploitatie) door te rekenen voor een vastgestelde beschouwingperiode. Hierin kan het rekenmodel een bepalende rol spelen. Daarnaast dient een gemeente een programma van eisen op te stellen, waarmee de belangrijkste doelstellingen verwezenlijkt kunnen worden. Deze twee aspecten kunnen de keuze voor een financiering onderbouwen. In de rest van dit hoofdstuk wordt ingegaan op financiering middels beleggingen. Hiertoe zal het begrip beleggingswaarde worden vertaald naar het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.

08.03 Investeringsstrategieën van beleggers

Direct onroerend goed is in de regel onderdeel van een beleggingsportefeuille, om de reden dat het diversificatievoordelen biedt ten opzichte van aandelen en obligaties. De belangrijkste kenmerken van onroerend goed als beleggingscategorie zijn de lage correlatie met de andere

twee beleggingscategorieën, stabiele inkomsten door een lange termijn cashflow, en de bescherming tegen met name de verwachte inflatie.

De investeringsstrategie van beleggers voor onroerend goed wordt ingegeven door een aantal keuzes. Wordt er geïnvesteerd in de lokale en/of internationale markt? En, kiezen we dan voor publiek en/of privaat onroerend goed? Publiek onroerend goed staat ook wel bekend als indirect onroerend goed, en omvat onder meer beursgenoteerde en niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen en vastgoedcv's (commanditaire vennootschap). Een investering in privaat onroerend goed, ook wel direct onroerend goed, is een investering in echte stenen. In dit hoofdstuk wordt aan de laatste categorie aandacht besteed.

Beleggers acquireren direct onroerend goed op basis van een beleggingsbeleid en gewenste portefeuillesamenstelling (Van Gool e.a., 2001). De portefeuillesamenstelling bestaat in de regel grotendeels uit het type "Core", met hieraan toegevoegd vastgoedobjecten van het type "Value-add" en "Opportunistic" (zie tabel 8.2). De combinatie van core, value-add en opportunistic vastgoed in de portefeuille wordt ingegeven door het beleggingsbeleid. Deze drie typen vastgoed hebben een aantal stijlkenmerken die aansluiten op het beleid of juist niet. In onderstaand overzicht zijn een aantal stijlkenmerken opgesomd.

	Core	Value-add	Opportunistic
Sectoren	Belangrijkste onroerend goed typen (kantoren, woningen, winkels en bedrijfsruimte)	Belangrijkste onroerend goed typen, plus onder meer zorghuisvesting	Alle, waaronder ook niet-traditioneel onroerend goed
Object classificatie	A, B+	B+, B	B-, C
Locatie	Primaire locaties en markten	Primaire en secundaire locaties en markten	Primaire, secundaire en tertiaire locaties en markten
Liquiditeit	Goed	Behoorlijk goed	Middelmatig tot slecht
Fase	Exploitatie	Exploitatie, verhuur	Ontwikkeling, herontwikkeling
Leegstand	Laag: Op korte termijn weinig aflopende huurcontracten	Middelmatig: Op korte termijn enige aflopende huurcontracten	Hoog: Op korte termijn veel aflopende huurcontracten
Vreemd vermogen	Weinig (< 50%)	Middelmatig (50%-70%)	Veel (60%-80%)
Renovatiekosten	Minimaal	Significante renovatiekosten	Forse herontwikkelingskosten
Opbouw rendement	Huidige inkomsten	Huidige inkomsten en waardeestijging	Waardeestijging

Tabel 8.2 Stijlkenmerken van de beleggingscategorie maatschappelijk vastgoed (gebaseerd op Lasalle/Mn Services in Hendriks & Muller, 2004)

De gearceerde stijlkenmerken zijn in de regel van toepassing op gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Hoe donkerder de arcering hoe meer en hoe vaker deze stijlkenmerken van toepassing zijn op gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Indien de stijlkenmerken aansluiten op het beleggingsbeleid kan er overwogen worden gemeentelijk maatschappelijk vastgoed te acquireren. Opvallende stijlkenmerken van de beleggingscategorie gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is de opbouw van het rendement, leegstand en liquiditeit. Rendement wordt voornamelijk behaald op de huidige inkomsten en in mindere mate op de waardeestijging. Gemeentelijk maatschappelijk vastgoed kent verder in de regel lange termijn huurcontracten en een laag leegstandspercentage. Bovendien is de liquiditeit van gemeente, in de regel goed, mede door een uitstekende kredietwaardigheid. Op de kredietwaardigheid wordt in de volgende paragraaf verder ingegaan.

08.04 Beleggingswaarde

In deze paragraaf wordt ingegaan op de beleggingswaarde van gemeentelijk vastgoed. Dit begrip wordt door Keeris (1997) als volgt omschreven: “*De contante waarde van alle, op basis van een scenario geraamde, toekomstige netto cash flow gedurende de (aangenomen) resterende exploitatieperiode*”. De beleggingswaarde staat ook wel bekend als de waarde volgens onderhandse verkoop in verhuurde staat. De beleggingswaarde wordt verder ingegeven door onder meer de berekende restwaarde, een rendementseis, een aangenomen rendement-risicoprofiel en een hiervoor vastgesteld referentieniveau. Op deze afzonderlijke onderdelen wordt hieronder ingegaan.

Restwaarde

De restwaarde van een object is normaal gesproken de marktwaarde (k.k.) bij beëindiging van de exploitatie. Aangezien de beëindiging van de exploitatie (ver) in de toekomst ligt dient hier een aanname te worden gedaan, dan wel een berekening worden gemaakt van de restwaarde. Gebruikelijk is om daarbij de grond en opstallen afzonderlijk te waarderen, met als uitgangspunt een (aangenomen) economische levensduur (Keeris, 1997). Er is nog al wat discussie geweest welke restwaarde in het exploitatiemodel moet worden opgenomen. De boekhoudkundige richtlijnen van het BBV lopen in de regel niet in de pas met de economische levensduur van het vastgoed. Indien de gemeente in plaats van huurder en eigenaar, alleen huurder is, wordt deze discussie dus omzeild. De restwaarde zal dan dus middels een berekening, dan wel aanname worden vastgesteld.

Risicoprofiel

Met het risicoprofiel worden in de regel de marktrisico's aangeduid die verbonden zijn met een vastgoedbelegging. Marktrisico's hebben betrekking op het specifieke karakter van de vastgoedbelegging en dan met de risico's verbonden aan de marktontwikkelingen. De markt van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed kent op dit moment een sterke dynamiek. Verschillende initiatieven zorgen ervoor dat gemeentelijk maatschappelijk vastgoed in een veranderend kader terechtkomt. Zowel corporaties als marktpartijen begeven zich steeds vaker op het terrein van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed wat resulteert in een verdere professionalisering. Deze professionalisering wordt verder ingegeven door het pilot project van de ROZ; de Maatschappelijk Vastgoed Benchmark, en de Kopgroep. Per categorie maatschappelijk vastgoed is er een risicoprofiel vast te stellen en klaarblijkelijk kennen zorg en onderwijs een risicoprofiel dat corporaties en beleggers aanspreekt (zie o.a. artikel PropertyNL, 2006).

Rendementseis

De rendementseis wordt in de praktijk uitgedrukt in een bruto aanvangsrendement (BAR). De BAR is de rendementsprognose op basis van de theoretische verhuuropbrengst (Keeris, 1997). Op de rendementseis zal in de volgende paragraaf verder worden ingegaan.

Referentieniveau

Het referentieniveau van de beleggingscategorie gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is moeilijk te bepalen, aangezien referentietransacties nauwelijks te zien zijn. Bij het vaststellen van de rendementseis zal op marktreferenties verder worden ingegaan.

08.05 Bruto aanvangsrendement gemeentelijk vastgoed

In deze paragraaf wordt ingegaan op de bruto aanvangsrendementen voor gemeentelijk vastgoed. Het BAR voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is in eerste instantie gebaseerd op:

1. Kredietwaardigheid van huurder(s)
2. Lengte huurtermijn(en)
3. Alternatieve aanwendbaarheid bij beëindiging huurovereenkomst

Kredietwaardigheid van huurder

De kredietwaardigheid van gemeenten, ook wel financiële gegoedheid genoemd, is terug te voeren op het staatkundige bestel. De grondslagen vinden oorsprong in de Grondwet, de Gemeentewet, de wet Financiering Decentrale Overheden (FIDO) en het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Het gaat daarbij om de financiële relatie tussen de centrale overheid en de gemeente. Naarmate een gemeente minder inkomsten heeft die afkomstig zijn van de centrale overheid, zal het eigen belastinggebied groter zijn. Het gevolg is dat het risico voor een gezonde financiële huishouding in belangrijke mate bij de gemeente zelf ligt. Echter de feitelijke situatie in Nederland is dat het merendeel van de inkomsten afkomstig is van het Rijk en het eigen belastinggebied zeer beperkt is. Andere elementen die gemeenten zeer kredietwaardig maken zijn (Rikken, 1998):

- Lopende exploitatie moet in evenwicht zijn;
- Stringent systeem van financieel toezicht;
- Verplichte risicoparagraaf in begroting;
- Begrenzing van vlottende schuldpositie;

Volgens Rikken (1998) betekent dit dat gemeenten dezelfde kredietwaardigheid bezitten als de Staat. Deze beschikt over een (ongevraagde) creditrating van Triple – A. Deze hoogste rating wordt uitgegeven door de investeringsanalisten Moody's en Standard & Poor's. Dit betekent voor de belegger een nagenoeg risicoloze investering door gegarandeerde dan wel zekere huurinkomsten (cashflow). Indien de lessee niet een gemeente is, zal bij een sale and leaseback constructie extra aandacht moeten worden besteed aan de kredietwaardigheid. De financiële huishouding van maatschappelijke instellingen wordt mede beïnvloed door het subsidiebeleid van de overheid en giften van derden. Hierdoor is het lastiger om de kredietwaardigheid te beoordelen. In de bepaling van de rendementseis wordt daarom uitgegaan van een gemeentelijke lessee.

Lengte huurtermijn

Een huurovereenkomst wordt (voor commercieel vastgoed) in de regel afgesloten voor 5 of 10 jaar, met een optie van 5 jaar. Toch zijn er tal van situaties waarin huurovereenkomsten worden afgesloten voor een langere periode. Indien het vastgoed drastisch en specifiek wordt aangepast voor de (bedrijfs)activiteiten van de huurder (middels extra investeringen in afbouw en gebouwgebonden installaties), is het meer vanzelfsprekend dat er een langere huurovereenkomst wordt aangegaan. Een goed voorbeeld hiervan is een verpleeghuis. Op dit specifieke vastgoed zit daarom veelvuldig een lange huurovereenkomst. Een hieraan gerelateerd aspect is de alternatieve aanwendbaarheid.

Alternatieve aanwendbaarheid

Het verpleeghuis is hier wederom een goed voorbeeld. Door de specificiteit van het vastgoed, het gevolg van de indeling, afbouw en installaties, is de alternatieve aanwendbaarheid gering. Indien het verpleeghuis gelegen is in een stad met een instelling voor hoger onderwijs, komt het wel eens voor dat er studentenkamers worden gerealiseerd in een voormalig verpleeghuis. Alternatieven komen niet of nauwelijks voor. Dit betekent dat de kans op continuering van een rendabele exploitatie bij de beëindiging van een huurovereenkomst dan wel aflopen van de huurovereenkomst kleiner is dan bij vastgoed met meerdere alternatieve aanwendmogelijkheden. Met andere woorden er is een toekomstig inkomstenrisico door de onzekerheid van wederverhuur.

Marktreferenties

Bij het vaststellen van een waarde wordt vaak gebruik gemaakt van marktreferenties. Marktreferenties zijn in de markt gerealiseerde transacties die zich recent hebben voorgedaan. Er is sprake van een referentie als het om een soortgelijk object is waarvan tevens de transactiekennmerken bekend zijn. Indien er veel marktreferenties voorhanden zijn, kunnen deze leidend zijn bij het bepalen van de waarde. Het aantal marktreferenties voor (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed is echter gering, doordat er nagenoeg geen beleggingstransacties voorkomen. Dit blijkt ook uit de database van DTZ Research. In de periode 2001-2006 zijn slechts een zevental transacties (officieel) opgenomen in de database, waarvan de karakteristieken in onderstaand overzicht zijn opgenomen.

Categorie vastgoed	Metrage (m2)	Koopsom (euro)	Huur (euro/m2)	BAR
Zorg	16.000	17.500.000	87,50	8,00%
Zorg & Welzijn	4079	6.500.000	134	8,40%
Zorg	90	200.000	180	8,10%
Kunst & Cultuur	-	748.750	-	5,47%
Kunst & Cultuur	1020	3.200.000	207	6,59%
Onderwijs	4200	5.625.000	124	9,25%
Onderwijs	660	2.244.000	252	7,40%

Tabel 8.3 Referentietransacties maatschappelijk vastgoed (DTZ Research, 2006)

Verder zijn op het gebied van onderwijs bij DTZ Zadelhoff een aantal beleggingstransacties bekend die niet officieel bekend zijn gemaakt. Het gaat om transacties met een BAR tussen 6,50% en 7,00% waar huurovereenkomsten op zitten van langer dan 10 jaar.

Door het geringe aantal (bekende) beleggingstransacties wordt een vergelijkende methodiek voor de bepaling van de BAR nagenoeg uitgesloten. Dit betekent dat op een andere wijze een BAR zal moeten worden bepaald. Naast individuele markttransacties wordt er op geaggregeerd niveau door verschillende partijen bruto aanvangsrendementen gegeven voor onder meer winkels, kantoren en bedrijfsruimte. DTZ Zadelhoff heeft een landelijk dekkende database waarin vanaf de jaren negentig transacties worden bijgehouden. Voor de periode 2003 tot en met medio 2006 zijn voor kantoren de onderstaande BAR' en in de markt waargenomen. Er is daarbij onderscheid gemaakt naar landsdeel en locatie. De grondslag voor de gegeven aanvangsrendementen voor kantooruimte is een 10 jarige overeenkomst en goede debiteuren. Goede debiteuren zijn huurders met een goede tot uitstekende financiële gegoedheid.

Regio	Locatie	2003	2004	2005	Medio 2006
Noord	Beste locaties	7,60-8,50	7,30-8,30	7,00-8,00	7,00-8,00
	Overige locaties	8,00-9,00	7,80-9,00	7,60-8,75	7,60-8,75
Oost	Beste locaties	7,20-8,20	7,20-8,20	6,80-8,00	6,60-7,80
	Overige locaties	8,00-9,00	7,80-9,00	7,60-8,75	7,60-8,75
Zuid	Beste locaties	7,20-8,20	7,00-8,20	6,20-8,00	6,20-8,00
	Overige locaties	8,00-9,00	7,80-9,00	7,60-8,75	7,60-8,75
West	Beste locaties	6,75-7,50	6,75-7,25	6,00-7,00	5,90-7,00
	Overige locaties	7,50-8,50	7,35-8,00	7,20-7,90	7,20-7,90

Tabel 8.4 Bruto aanvangsrendementen kantoren per landsdeel (DTZ Research, 2006)

Op basis van deze indicatoren kan gekeken worden naar het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Gemeentelijk maatschappelijk vastgoed omvat een aantal categorieën vastgoed dat overeenkomstige kenmerken heeft met kantoren. Neem het voorbeeld van een multifunctioneel wijkcentrum. Dit gebouw heeft in de regel een inloofunctie en een aantal verschillende ruimten waar activiteiten kunnen plaatsvinden. Ditzelfde geldt voor een kinderdagverblijf, een huisartsenpost, bibliotheek en veel onderwijsinstellingen. Hierdoor zijn deze typen goed vergelijkbaar met kantoren. Minder goed vergelijkbaar met kantoren zijn schouwburgen en theaters, een groot aantal musea en verzorging- en verpleeghuizen, laat staan de sportaccommodaties. Deze typen vastgoed zijn meer specifiek van aard. Een sporthal is qua type vastgoed vergelijkbaar met bedrijfsruimte.

Op basis van de drie factoren kan er voor het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed een bruto aanvangsrendement worden bepaald. In onderstaand overzicht is er onderscheid gemaakt naar de lengte van de huurovereenkomst; 5, 10, 15, 20 en langer dan 20 jaar. Samen met DTZ Zadelhoff Beleggingen is tot de volgende onderverdeling van bruto aanvangsrendementen gekomen.

Type vastgoed	Bruto aanvangsrendement (BAR)				
	Huurtermijn 5 jaar	Huurtermijn 10 jaar	Huurtermijn 15 jaar	Huurtermijn 20 jaar	Huurtermijn > 20 jaar
Schoolgebouw voortgezet onderwijs	-	7,50 %	7,25 %	6,50%	6,50 %
Wijkcentrum multifunctioneel	8,25 %	8,00 %	7,75 %	7,50 %	7,00 %
Verzorgingstehuis	-	8,50 %	7,50 %	7,00 %	6,50 %
Kinderdagverblijf /peuterspeelzaal	8,25 %	8,00 %	7,75 %	7,50 %	7,00 %
Schouwburg/theater	-	8,25 %	8,00 %	7,50 %	7,00 %
Museum	8,50 %	7,50 %	7,25 %	7,00 %	7,00 %
Bibliotheek	7,75 %	7,00 %	6,75 %	6,50 %	6,00 %
Sporthal/zwembad	-	8,50 %	8,00 %	7,50 %	7,00 %

Tabel 8.5 Bruto aanvangsrendementen maatschappelijk gemeentelijk vastgoed

Overeenkomstig de indeling van de bruto aanvangsrendementen voor kantoorruimte dient hier ook onderscheid te worden gemaakt naar landsdeel en locatie. Het onderscheid naar landsdeel kan wel degelijk gemaakt worden, echter de invloed hiervan is kleiner dan bij kantoorruimte. De factor beste locatie en overige locaties speelt naar mijn inziens in verhouding een grotere rol. Op deze factor en aanverwante factoren wordt zo dadelijk ingegaan. Om het overzicht te bewaren is het onderscheid niet in het overzicht verwerkt. De gegeven BAR'en moeten daarom worden gezien als richtlijn voor beste locaties. Afhankelijk van de situatie dient de BAR te worden aangepast.

Andere factoren die van invloed zijn op het bruto aanvangsrendement hebben betrekking op de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van de locatie en het pand. Bij de kwaliteit van een locatie gaat het vooral om de specifieke kenmerken voor bestaande of toekomstige huurders. De belegger wil inzichtelijk maken wat de vooruitzichten zijn voor de specifieke deelmarkt waarvan het onroerend goed in kwestie onderdeel is. Het gaat onder meer om de bereikbaarheid, parkeergelegenheid, voorzieningenniveau directe omgeving, representativiteit (Van Gool e.a., 2001).

De beoordeling van de aantrekkelijkheid van het gebouw wordt ingegeven door een aantal met elkaar samenhangende aspecten, waaronder de technische, juridische en fiscale situatie, de toekomstige opbrengstontwikkeling, en de financieringswijze. Het gaat onder meer om de ontwikkeling van de markt waarin het object is gelegen, de hoogte van de huidige huur t.o.v. de markthuurl, de resterende looptijd van de lopende huurcontracten, incl. opzegmogelijkheden, vergunningen en hangende juridische procedures, het vigerende bestemmingsplan en de mogelijkheid van bestemmingswijziging en de fiscale vorderingen en verplichtingen (Van Gool e.a., 2001). Verder is de beoordeling van de aantrekkelijkheid van het gebouw afhankelijk van de technische en functionele kwaliteit van het gebouw, en de representativiteit van het gebouw. Is de vormgeving modern, monumentaal, jaren '60/70 van de vorige eeuw, etc.?

Het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed kent veel monumenten, waarvan een groot aantal in de Monumentenlijst is opgenomen. Dit betekent dat deze vastgoedobjecten te allen tijde worden behouden voor de toekomst. Bovendien zijn deze vastgoedobjecten in "trek" bij veel gebruikers. Recentelijk heeft bijvoorbeeld de gemeente Leiden een rijksmonument verkocht aan een particuliere belegger. Deze ontwikkeling zorgt ervoor dat monumenten in de regel interessante beleggingsobjecten zijn. Anderzijds heeft deze ontwikkeling er ook voor gezorgd dat het begrip "nieuwe monumenten" in zwang is geraakt. Veelvuldig wordt er extra geïnvesteerd in de vormgeving, duurzaamheid en flexibiliteit, om "nieuwe monumenten" voor de toekomst te realiseren.

De beoordeling van deze verscheidenheid aan factoren zorgt ervoor dat bruto aanvangsrendementen worden aangepast aan de feitelijke situatie. Deze aanpassing kan 0,1 % zijn, maar ook 1,5 %. De BAR'en die in tabel 8.5 zijn dus een eerste indicatie. Afhankelijk van de zojuist genoemde factoren kan dus af worden geweken.

08.06 Maatschappelijke vastgoedbeleggingen in de praktijk

Triodos Vastgoedfonds

De Triodos Bank heeft volgens eigen zeggen het eerste duurzame vastgoedfonds in Nederland. De Triodos Bank financiert bedrijven, instellingen en projecten met een meerwaarde op sociaal, milieu en cultureel gebied. Daartoe wordt zij in staat ingesteld door spaarders en beleggers die kiezen voor maatschappelijk verantwoord of duurzaam ondernemen. Het vastgoedfonds van Triodos belegt in duurzaam gebouwde bedrijfspanden en monumenten. Voorkeur wordt er gegeven aan monumenten, waar natuur- en cultuurbehoud met een gedegen rendement gecombineerd kunnen worden. Bij de selectie van panden worden criteria gebruikt die Triodos en Bouwfonds in samenwerking met de Nederlandse Organisatie voor Energie en Milieu en ingenieursbureau DGMR hebben ontwikkeld. De financieel-technische analyse van de panden laat Triodos over aan Bouwfonds Asset Management. Het streven van het fonds op de langere termijn is een gemiddeld direct rendement van minimaal 6 % per jaar (exclusief de waardeinstijging van het vastgoed). Introductie van het vastgoedfonds

vond plaats in september 2004. Na 2 jaar, september 2006, is het rendement 5,1 % (op basis van de herrekende intrinsieke waarde). Op dat moment was het fondsvermogen 18,0 miljoen euro (site Triodos Bank).

NS Poort

NS Poort, voorheen NS Vastgoed, realiseert op dit moment naast het station van Nijmegen een regionaal opleidingscentrum (ROC) voor 6500 scholieren en leraren. Voor ROC Avantus gelegen in Zutphen voert NS Poort een haalbaarheidsstudie uit. Bij gebleken haalbaarheid zal een samenwerkingsovereenkomst worden getekend om de nieuwbouw te realiseren. Na realisatie van het project wordt het gebouw met ondergrond verkocht aan de ROC. Volgens NS Poort stellen scholen, door vernieuwingen in het onderwijs, steeds hogere eisen aan hun huisvesting. Scholen streven steeds nadrukkelijker een specifiek profiel na en het schoolgebouw is een middel om dat profiel te versterken. Naar eigen zeggen speelt NS Poort op de huisvestingseisen van onderwijsinstellingen in, door de toekomstige gebruiker nadrukkelijk te betrekken bij het ontwikkeltraject (site NS Vastgoed).

Een voorbeeldberekening

Het gemiddelde rendement op een kostendekkende exploitatie is 6,25 %. In dat geval kunnen slechts een beperkt aantal gemeentelijk vastgoedobjecten op de markt worden afgezet. Alleen een schoolgebouw, verzorgingstehuis en bibliotheek met een zeer lange huurovereenkomst kunnen beschouwd worden als beleggingsobject (zie tabel 8.5). Een voorbeeldberekening van een vastgoedobject in de categorie Welzijn zal deze veronderstelling ondersteunen.

Welzijn	
Investeringskosten	16.033.000
Kostprijsdekkende huur	145 -149
BAR	6,10 %

Een belegger wil voor deze categorie maatschappelijk vastgoed voor een 10-jarige huurovereenkomst een bruto aanvangsrendement van 8,0 %. Een bruto aanvangsrendement van 8,0 % op basis van de kostendekkende huur geeft een onrendabele top van 2,7 miljoen. In plaats van 16 miljoen (de investeringskosten) is het object slechts 13,3 miljoen waard. Dit betekent dat het object op basis van deze uitgangspunten geen interessant beleggingsobject is. Indien het huurbedrag wordt verhoogd of de duur van de huurovereenkomst wordt verlengd kunnen er wel winstperspectieven ontstaan.

08.07 Resumé

In hoofdstuk 7 zijn een aantal praktijkvoorbeelden doorgerekend. Het resultaat van de berekeningen is dat op basis van de huidige uitgangspunten een kostprijsdekkende exploitatie kan worden gerealiseerd waaraan een BAR van 6,25 % is verbonden. Deze rendementeis is beduidend lager dan de rendementseisen die in het overzicht zijn opgenomen. Slechts de rendementeis bij een zeer lange huurovereenkomst van de Bibliotheek, het Schoolgebouw voor voortgezet onderwijs, en het Verzorgingstehuis komen in de buurt van deze rendementeis. Dit heeft een aantal redenen.

- In het model is een lage disconteringsvoet gehanteerd van 5,0 %. Deze is zo laag omdat zowel gemeenten als corporaties zeer voordelig kunnen financieren, zeker in relatie tot institutionele beleggers. Het gevolg van een lage disconteringsvoet is een lagere huur.

- Het model bepaalt een kostendekkende exploitatie. Er wordt een minimaal te vragen huurbedrag bepaald die de investering rendabel maakt. Met andere woorden huurbedragen die hier boven liggen zorgen voor een rendabele top. Een institutionele belegger gaat natuurlijk alleen over tot aankoop indien de winstperspectieven aansluiten op zijn beleggingsbeleid. Dit betekent dat op basis van een kostendekkende exploitatie een belegging nagenoeg uitgesloten is.

Kortom het BAR van een kostendekkende exploitatie is ook de minimale rendementseis. Alles hierboven geeft winstperspectieven.

09 Conclusie en aanbevelingen

09.01 Introductie

Dit onderzoek heeft zich gericht op gemeentelijk maatschappelijk vastgoed en in het bijzonder de beoordeling voor de vaststelling van het huurbedrag, c.q. een gebruiksvergoeding voor dit vastgoed. Het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed kan worden omschreven als het vastgoed in de portefeuille dat gebruikt wordt voor de huisvesting van maatschappelijke functies. In dit hoofdstuk zal worden nagegaan of er voldaan is aan de doelstelling en of er antwoord kan worden gegeven op de probleemstelling. Vervolgens zal een conclusie worden getrokken met daarop volgend een aantal aanbevelingen. Het gaat hier om aanbevelingen in het algemeen en aanbevelingen voor het model. Tot slot zal ingegaan worden op de vraag “Hoe nu verder?”

09.02 Conclusie

Aan de hand van de onderzoeksvragen wordt nagegaan of deze gezamenlijk antwoord kunnen geven op de hoofdvraag. Verder wordt nagegaan of voldaan is aan de tweeledige doelstelling van dit onderzoek. De hoofdvraag was

Wat is de optimale methode voor de bepaling van de huur, c.q. gebruiksvergoeding voor gemeentelijk vastgoed?

De tweeledige doelstelling was

Het inzichtelijk maken van de grondslagen waarop het gemeentelijk vastgoed op dit moment is verhuurd c.q. in gebruik is gegeven.

En met de opgedane inzichten

Een aanzet geven tot een standaard, dan wel gemeenschappelijke systematiek waarop het gemeentelijk vastgoed verhuurd kan worden c.q. in gebruik kan worden gegeven.

De onderzoeksvragen worden nu één voor één voor behandeld. Gezamenlijk dienen zij antwoord geven op de hoofdvraag.

1. *Wat zijn de karakteristieken / context van het domein gemeentelijk vastgoed?*

De begrippen gemeentelijk en maatschappelijk vastgoed zijn aan elkaar gerelateerd. In dit onderzoek is met name naar het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed gekeken; het vastgoed in de portefeuille dat gebruikt wordt voor de huisvesting van maatschappelijke functies. Het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is onderhevig aan verschillende ontwikkelingen, wat resulteert in een veranderend kader. Behoudens gemeenten kunnen corporaties in het kader van de wijkaanpak sinds kort ook maatschappelijk vastgoed ontwikkelen en exploiteren. Door zowel de Kopgroep als de ROZ Maatschappelijk Vastgoed Benchmark worden gemeenten gestimuleerd om doelmatiger om te gaan met het vastgoed. Verder is onder aanvoering van de Triodos Bank en SPF een eerste stap gezet in het beleggen in maatschappelijk vastgoed.

Het vastgoedbezit is overigens geen gemeentelijk doel, het behoort namelijk niet tot het primaire proces van gemeenten. Het is echter wel een middel om beleidsdoelstellingen te

verwezenlijken. Onder meer hierdoor is het financiële rendement ondergeschikt aan het maatschappelijke rendement (beleidseffect). De gemeentelijke vastgoedorganisatie heeft een aantal opvallende karakteristieken:

- ❑ Minder dan één derde van het vastgoed wordt (semi-)centraal beheerd .
- ❑ Slechts een deel van de gemeenten berekent de huisvestingskosten kostprijsdekkend dan wel marktconform door.
- ❑ Er wordt steeds nadrukkelijker nagedacht over de kosten en opbrengsten van het vastgoed, en de verhouding hier tussen. Er moet echter wel rekening worden gehouden met de wettelijke kaders.

2. *Op welke wijze wordt gemeentelijk vastgoed geëxploiteerd, welke exploitatieregimes spelen daarbij een rol en welke methodieken voor de huurprijsvaststelling kunnen daarbij worden gebruikt?*

Vastgoed heeft een aantal functies, waaronder een beleggingsfunctie, gebruiksfunctie en maatschappelijke functie. Deze laatste twee functies worden normaal gesproken in verband gebracht met gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. De beleggingsfunctie daarentegen in veel mindere mate; het financiële rendement is ondergeschikt aan het maatschappelijke rendement. Binnen het domein gemeentelijk vastgoed zijn er een aantal exploitatieregimes te onderscheiden, waaronder een gebiedsexploitatie, grondexploitatie, facilitaire exploitatie, en een vastgoedexploitatie. De vastgoedexploitatie - de eigenarenexploitatie - omvat alle kosten en opbrengsten die gemoeid zijn met het in eigendom hebben van vastgoed. Bij de kosten gaat het ondermeer om de stichtingskosten (verkrijgingkosten), de exploitatiekosten en de kosten voor een renovatie. De opbrengsten bestaan uit de opbrengsten uit de verhuur en de verkoop van het vastgoed aan het einde van de exploitatieperiode.

De opbrengsten bestaan grotendeels uit huur, de kasstromen in een exploitatie. De cashflow kan op verschillende manieren worden geprognosticeerd, bijvoorbeeld middels de BAR/NAR-methode en de DCF-methode. Deze laatste methode kent de meeste inputvariabelen, waardoor deze in de regel meer accuraat is. Het huurbedrag kan ook op verschillende wijze worden bepaald. Naast een marktconforme huur, is er ook een huur die de exploitatie kostprijsdekkend maakt, en een beleidshuur. De beleidshuur dekt niet alle kosten die gemoeid zijn met de vastgoedexploitatie en is vaak verbonden met een of andere vorm van subsidie.

3 *Wat is er in eigendom bij de gemeente? En bij eventuele onduidelijkheid, hoe is hier meer structuur in aan te brengen?*

Het gemeentelijk vastgoed kan onderverdeeld worden in beleidsondersteunend vastgoed, procesondersteunend vastgoed, vastgoed voor de eigen organisatie, en niet langer noodzakelijk vastgoed (marktvastgoed). Het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed kan tot het beleidsondersteunend vastgoed worden gerekend. Het voorziet in huisvesting voor maatschappelijke functies. Dit deel van het gemeentelijk vastgoed kan vervolgens weer onderverdeeld in een zestal categorieën: Zorg, Welzijn, Onderwijs, Kunst & Cultuur, Sport & Recreatie, en Openbare orde & Veiligheid. Binnen deze categorieën zijn wederom weer verschillende (arche)typen te onderscheiden.

4. *Welke methode wordt over het algemeen gehanteerd voor de vaststelling van een huurbedrag, c.q. gebruiksvergoeding, en welke parameters zijn daarbij van belang?*

De vastgoedexploitatie wordt middels de DCF-methode vormgegeven. Middels dit bedrijfseconomische instrument is het mogelijk toekomstige exploitatiekosten en opbrengsten die in verschillende jaren vallen uit te drukken in een contante waarde. Hierdoor is het ten eerste mogelijk een kostprijsdekkende huur te bepalen, en ten tweede een rendementsbeoordeling uit te voeren.

Het rekenmodel bestaat uit een groot aantal inputvariabelen, de parameters. Voor de opzet van een exploitatiemodel voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is er extra aandacht besteed aan de restwaarde van grond en opstal, de ontwikkeling van de inflatie, huur en de exploitatiekosten, de disconteringsvoet en rente, en de risico's van de exploitatie.

5. *Welke uitgangspunten liggen ten grondslag aan een standaard systematiek voor de vaststelling van een huur, c.q. gebruiksvergoeding voor maatschappelijk gemeentelijk vastgoed? Is de standaard systematiek in de praktijk bruikbaar?*

De volgende uitgangspunten zijn opgenomen in het definitieve rekenmodel:

- Exploitatieperiode (beschouwingperiode) is 40 jaar
- Renovatie/upgrading vindt plaats in jaar 20 voor 25 % van de investeringskosten (geïndexeerd), in plaats van 25 % van de geïndexeerde herbouwwaarde.
- De restwaarde aan het einde van de beschouwingperiode is 20 % van de investeringskosten.
- De disconteringsvoet is 5,0 %
- Prijsindexcijfer is 2,0 %
- Exploitatiekostenstijging is 3,0 %
- Leegstandspercentage van 2,0 % (zien als een risico-opslag)

Aan de hand van deze inputvariabelen is het model toegepast op een aantal (geanonimiseerde) praktijkvoorbeelden. Van de zes categorieën gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is een voorbeeld huurberekening gemaakt. Hieruit blijkt dat de systematiek aan de ene kant een goede indicator is van voor de eigen huurbepaling. Anderzijds wijkt de systematiek ook af van de eigen huurbepaling, door het feit dat er andere inputvariabelen zijn gebruikt. Opmerkelijk is dat het BAR voor een kostprijsdekkende exploitatie rond de 6,25 % ligt. De oorzaak van deze scherpe BAR ligt in het lage huurbedrag ten opzichte van de investering.

6. *Wat is op basis van de verkregen inzichten de beleggingswaarde van gemeentelijk vastgoed?*

Naast gemeenten kunnen ook corporaties of institutionele beleggers maatschappelijk vastgoed financieren. Voor deze laatste financieringsoptie is inzicht in de beleggingswaarde - de waarde volgens onderhandse verkoop in verhuurde staat - noodzakelijk. Deze waarde wordt ingegeven door onder meer de berekende restwaarde, een rendementseis, een aangenomen rendementrisicoprofiel en een hiervoor vastgesteld referentieniveau. De rendementseis is andermaal afhankelijk van kredietwaardigheid van huurder(s), de lengte van de huurtermijn(en), en de alternatieve aanwendbaarheid bij beëindiging huurovereenkomst. In de regel kent een gemeente uitstekende kredietwaardigheid waardoor het volgende overzicht van rendementseisen kan worden gegeven (zie Tabel 9.1). Op basis van onder meer deze rendementseis is de beleggingswaarde voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed te bepalen. De gegeven rendementseisen liggen beduidend hoger dan de berekende

rendementseisen voor een kostprijsdekkende exploitatie. Een van de belangrijkste oorzaken hiervan is de financieringsmogelijkheden; gemeenten en corporaties kunnen goedkoper financieren dan institutionele beleggers. Daarnaast berekent het model een kostendekkende exploitatie, er zijn hierdoor geen winstperspectieven.

Type vastgoed	Bruto aanvangsrendement (BAR)				
	Huurtermijn 5 jaar	Huurtermijn 10 jaar	Huurtermijn 15 jaar	Huurtermijn 20 jaar	Huurtermijn > 20 jaar
Schoolgebouw voortgezet onderwijs	-	7,50 %	7,25 %	6,50 %	6,50 %
Wijkcentrum multifunctioneel	8,25 %	8,00 %	7,75 %	7,50 %	7,00 %
Verzorgingstehuis	-	8,50 %	7,50 %	7,00 %	6,50 %
Kinderdagverblijf /peuterspeelzaal	8,25 %	8,00 %	7,75 %	7,50 %	7,00 %
Schouwburg/theater	-	8,25 %	8,00 %	7,50 %	7,00 %
Museum	8,50 %	7,50 %	7,25 %	7,00 %	7,00 %
Bibliotheek	7,75 %	7,00 %	6,75 %	6,50 %	6,00 %
Sporthal/zwembad	-	8,50 %	8,00 %	7,50 %	7,00 %

Tabel 8.1 Bruto aanvangsrendementen maatschappelijk gemeentelijk vastgoed

7. *Wat is de optimale wijze van vaststelling van een huur, c.q. gebruiksvergoeding voor gemeentelijk vastgoed?*

Uit het principe van doelmatigheid, rechtvaardigheid, rechtsgelijkheid, maar ook vanwege transparantie is inzicht in de werkelijk kosten van het vastgoed van groot belang. Met dit inzicht kunnen de kosten volledig worden doorbelast aan de huurder. De huurder kan hierdoor kosten- en kwaliteitsbewust gedrag gaan ontwikkelen en de verhuurder kan doelmatiger omgaan met zijn eigen portefeuille. De generieke onderlegger die in dit onderzoek is opgesteld dient voor dit inzicht te zorgen. Het model bepaalt een kostendekkende exploitatie, waardoor inzichtelijk wordt gemaakt wat de minimaal te vragen huur is om een investering rendabel te maken. De bepaling van de minimaal te vragen huur kan vervolgens dienen als referentiekader voor andere marktconforme dan wel beleidshuurbedragen.

De generieke onderlegger kan daarnaast ook gebruikt worden bij het maken van een voorcalculatorische opzet. Het is een middel om een investeringsanalyse uit te voeren. Bovendien kan de standaard systematiek dienst doen als communicatiemiddel, voor zowel intern als extern gebruik.

Het moge duidelijk zijn dat eenduidigheid in definities en parameterkeuze het ‘gezag’ van het resultaat, het rekenmodel, in de toekomst zal vergroten. Indien alle gemeenten en ook corporaties dezelfde begripsomschrijving hanteren en vervolgens ook dezelfde waarde of bandbreedte invoeren, krijgt het model veel meer waarde. Door uniformering wordt vastgoedexploitatie namelijk vergelijkbaar.

09.03 Aanbevelingen

Naar aanleiding van voorliggend onderzoek volgt afsluitend een aantal aanbevelingen ter vervolmaking van het onderzoek. De aanbevelingen hebben betrekking op het onderzoek in het algemeen en specifiek op het ontworpen model. Ter afsluiting wordt ingegaan op het vervolg.

Wie vraagt er eigenlijk om een generieke onderlegger?

Het opstellen van het model en dan met name de te hanteren inputvariabelen heeft de nodige discussie opgeleverd. Aan de ene kant is er de vraag om inzicht te brengen in de huurberekeningen van gemeenten en met dit inzicht een generieke onderlegger voor een vastgoedexploitatie op stellen. Aan de andere kant is gebleken dat gemeenten zelf ook aangeven dat een vastgoedexploitatie maatwerk is. Elke exploitatie staat op zich en is afhankelijk van een veelheid aan factoren. Achteraf kunnen er dan ook misschien vraagtekens worden gezet bij de wenselijkheid van het rekenmodel. Het model heeft namelijk alleen nut als er gebruik van wordt gemaakt. Door eenduidig gebruik kunnen vastgoedexploitaties namelijk vergelijkbaar worden gemaakt en kan hierdoor in de toekomst verdere kennisuitwisseling worden vergemakkelijkt. Dit is pas één van de eerste stappen in het professionaliseringsproces en er gaan nog vele volgen. Echter om deze stappen te zetten is het wellicht wenselijk om eerst afspraken te maken over de te hanteren systematiek. Het feit blijft wel dat een rekenmodel, hetzij in deze vorm, hetzij in een andere vorm kan worden gebruikt bij het onderbouwen van het gemeentelijk vastgoedbeleid, bij (strategisch) voorraadbeheer en als communicatiemiddel voor zowel intern als extern gebruik.

Bredere beschouwing

Het is gebleken dat met name huisvesting voor onderwijsinstellingen in belangstelling staat van private partijen en beleggers. De vraag is of dit een voorbode is voor een algehele interesse in gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Naar mijn mening blijft maatschappelijk vastgoed in de regel deel uit maken van het gemeentelijk vastgoed. Het aanbieden van huisvesting voor maatschappelijke functies is geen beleidsdoel op zich, maar kan zeker wel de nodige ondersteuning geven aan het gevoerde beleid. De sturing die gemeenten nu kunnen geven aan maatschappelijke activiteiten, ook middels het aanbieden van huisvesting, is van wezenlijk belang. Middels het huisvestingsbeleid kan een gemeente namelijk bijdragen aan een goede sociale infrastructuur en bereikbare, integrale, en evenwichtige gespreide voorzieningen. Indien derden eigenaar zijn van de huisvesting voor de maatschappelijke functie ontbreekt de regie. Het feit blijft dat de exploitatie kostendekkend hoort te zijn. Blijkt de maatschappelijke instelling het kostendekkende huurbedrag niet te kunnen betalen, kan het bij een ander 'loket' subsidie aanvragen om het tekort te dekken.

Aanbevelingen

Het rekenmodel geeft een vereenvoudigde versie van de werkelijkheid. Het geeft inzicht in de toekomstige kasstromen gedurende de beschouwingperiode. Om het resultaat zo veel mogelijk werkelijkheidsgetrouw te houden, is het aan te bevelen om de exploitatie tweejaarlijks door te rekenen. Dit biedt de mogelijkheid opgedane inzichten in het model te verwerken.

In dit onderzoek zijn een aantal bepalende factoren aangestipt, echter de diepte is zeker niet opgezocht. Verder onderzoek naar ondermeer het BTW-vraagstuk en de kapitaalslasten is wenselijk.

Het rekenmodel is gebaseerd op slechts één scenario. Het is aan te bevelen om een aantal andere scenario's door te rekenen, bijvoorbeeld het verplaatsen van het moment van de renovatie of de restwaarde te verkleinen. Hierdoor wordt duidelijk welke invloed de variabelen uitoefenen op de kostprijsdekkende huur.

Afsluiting: het vervolg

Dit onderzoek had in eerste instantie het doel de marktwaarde van gemeentelijk vastgoed te bepalen. Uit diverse gesprekken is gebleken dat het begrip marktwaarde lastig toe te passen is op de “markt” van gemeentelijk vastgoed, mede doordat deze markt nagenoeg (nog) ontbreekt. Door recente ontwikkelingen op het gebied van beleggingen in gemeentelijk vastgoed, wordt de markt van gemeentelijk vastgoed meer en meer in kaart gebracht. In dit onderzoek is reeds een begin gemaakt met de beschrijving van de beleggingswaarde van gemeentelijk vastgoed. Het verdient de voorkeur een vervolgonderzoek op het gebied van marktwaarde en beleggingswaarde van gemeentelijk vastgoed uit te voeren.

Gehoopt wordt dat dit onderzoek aan de verdere professionalisering van het domein gemeentelijk vastgoed en de nodige discussies kan voeden bij zowel gemeenten en corporaties, als ook bij de Kopgroep.

Bronnen

Literatuur

Appel-Meulenbroek, R., 'Performance van gemeentelijk vastgoed in kaart gebracht', jaargang 3, nr. 4, blz. 16-21, PropertyNLresearchquarterly, december 2004.

Baarda, D.B., en M.P.M. de Goede, "Basisboek Methoden en Technieken; handleiding voor het opzetten en uitvoeren van onderzoek", derde herziene druk, Stenfert Kroese Groningen, 2001.

Beukering, C.A.J. van, "Vastgoedmanagement", Sdu Uitgevers bv, Den Haag, 2005.

Dewulf e.a., "Successful corporate real estate strategies", Department of Real Estate & Project Management, TU Delft, 2000.

DiPasquale, D. en W.C. Wheaton, "The market for real estate assets and space : a conceptual framework", Real Estate Economics, afl. 20, p.181, 1992.

FGH Vastgoed Expertise, A.A.M Koeter Vastgoed Beheer, "Vastgoed exploitatiewijzer 2006, tiende editie, SDU Uitgevers, Den Haag, 2006.

Gool, van e.a., "Onroerend goed als belegging", derde druk, Wolters-Noordhoff, Groningen/Houten, 2001.

Have, G.G.M. ten, en A.Legerstee, "Taxatieleer vastgoed 1", derde druk, Wolters-Noordhoff, Groningen, 2002.

Hendriks, C.J.G.M. en F.L.P. Muller, Vastgoedbeleggingen Deel B, Kluwer, Deventer, 2004.

Hiemstra, J. en J. Boelens, "Zes gouden regels voor effectieve concernsturing in gemeenten", B&G, jaargang 30, p. 25-29, 2003.

Hyjum, E. van, J. Hiemstra, "Bestuurskwaliteit en presterende gemeente", Openbaar Bestuur, nr.12, p. 11-14, 2002.

Janssen, N.M. J. en R.D. Jaspars, "Waardebepaling van maatschappelijk gemeentelijk vastgoed", afstudeeronderzoek master Real Estate Management & Development, TU Eindhoven, SerVicE, 2004.

Kam, G. de, "Maatschappelijk rendement van vastgoed", Real Estate Magazine, afl. 46, p. 15-19, 2006.

Keeris, W.G., "Vastgoedbeheer lexicon; begrippen, omschrijving, toelichting", eerste druk, TenHagen & Stam, Den Haag, 1997.

Keeris, W.G., "De toegevoegde waarde van maatschappelijk vastgoed, samenwerken aan vastgoed met maatschappelijk en economisch rendement", openingswoord van het congres van Het Nederlandse Vastgoedinstituut, 23 mei 2006.

Kohnstamm e.a., "Publiek onroerend goed: het beheer van de vastgoedvoorraad in de kwartaire sector", Stichting voor Beleggings- en vastgoedkunde (SBV), Amsterdam School of Real Estate, Amsterdam, 1995.

Leent, M. van, "Gemeenten, haal meer uit uw vastgoed!", Real Estate Magazine, afl. 22, p. 24-26, 2002.

Mac Gillavry, S.D.G., "Verantwoord vastgoedbezit door gemeenten", Amsterdam School of Real Estate (ASRE) MsRE-thesis, ASRE, Amersfoort, 2006.

Peeters, N. en R. Hoogendoorn, "Transparant maatpak gebiedsexploitatie", Real estate magazine, afl. 47, p. 31-35, 2006.

Schaaf, P. van der, "Public Real Estate Management Challenges for governments", proefschrift TU Delft, DUP Science, Delft, 2002.

Schaaf, P. van der, "Corporate Real Estate Management binnen gemeentelijke organisaties, afstudeeronderzoek Department of Real Estate & Project Management, TU Delft, 1996.

Sikma, E.D., "Gemeentelijk strategisch voorraadbeheer; Beheer van vastgoed met maatschappelijk belang", afstudeeronderzoek master Real Estate Management & Development, TU Eindhoven, SerVicE, 2004.

Rikken, W., "Collectieve rating voldoende voor probleemloze euro-financiering Nederlandse mede-overheden", B&G, april, p.13-16, 1998

Verkerk, N. en B. de Bis, "Gemeentelijk vastgoed als bedrijfsmiddel?!- Gemeentelijk vastgoed georganiseerd volgens het CREM-principe", afstudeerscriptie master Real Estate Management & Development, TU Eindhoven, SerVicE, 2003

Verschuren, P. en H. Doorewaard, "Het ontwerpen van een onderzoek", derde druk, LEMMA, Utrecht, 2004.

Wedding, D., "Onzekerheid kent (geen) tijd: een beslissingsondersteunend model bij binnenstedelijke herontwikkeling", afstudeeronderzoek Vastgoedbeheer, TU Eindhoven, SerVicE, 2002

Westerhof, A. en C. van Duijn, "Maatschappelijk Vastgoed; professioneel vastgoed bedrijf binnen de gemeentelijke organisatie", ASRE MSRE-thesis, ASRE, oktober 2004.

Wiegerinck, E, "Nieuwe benchmark voor gemeentelijk vastgoed", artikel in Vastgoedmarkt/Beleggingen, blz. 53, augustus 2006.

Zweedijk, A. en N. Harkes, "Van grondexploitatie naar gebiedsexploitatie", Achtergrondinformatie, afl. 1, p. 15-20, 2004.

Divers

Het gaat hier onder meer om collegemateriaal, presentaties en nota's:

Kampman, B., "Presentatie gemeente Almelo, MFA Eninver", gemeente Almelo/Vitri BV, themabijeenkomst "Rekenen aan maatschappelijk vastgoed", 27 oktober 2006

Leent, M. van, "Naar een duurzame gebiedsexploitatie", presentatie, 2005

Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), "Taxatiewijzer en kengetallen", in opdracht van het Strategiebeeraad WOZ-Datacenter, Kenniscentrum WOZ, 2004.

Uit deze reeks is gebruik gemaakt van de volgende delen;

- Sport
- Onderwijs
- Overheid
- Verzorging
- Cultuur

Terpstra, P.R.A., Bundel sheets 2002-2003 van het college Vastgoed en Grond.

Uitvoeringsvoorschrift subsidies instellingen en natuurlijke personen voor de sectoren onderwijs, cultuur, welzijn en sport bij de Haagse kaderverordening subsidieverstrekking (UVS OCW), college van B&W Den Haag, 2005.

Internet

<http://www.brabant.nl/upload/documentatie/a/afschrijving%20van%20activa%202001.pdf>, geraadpleegd op 15 januari 2007.

<http://www.cbs.nl>, geraadpleegd op 15 januari 2007.

<http://www.commissiebbv.nl>, geraadpleegd op verschillende data.

<http://www.de-kopgroep.nl>, geraadpleegd op verschillende data.

<http://www.habiforum.nl>, geraadpleegd op 18 december 2006.

<http://www.krimpenaandijssel.nl>, geraadpleegd op 15 december 2006.

<http://www.minbzk.nl>, geraadpleegd op 21 oktober 2006.

http://www.minfin.nl/nl/onderwerpen,belastingen/kostprijsverhogende_belastingen/omzetbelasting/btw_compensatiefonds.html, geraadpleegd op 21 januari 2007.

http://www.nsvastgoed.nl/nsvastgoed_com/f66ea20fd4cf50914d7a8546af0ec59e.php, geraadpleegd op 26 maart 2007.

<http://www.overheid.nl/home/zowerktdeoverheid/wievormendeoverheid/degemeente>, geraadpleegd op 22 oktober 2006.

<http://www.propertynl.com>, geraadpleegd op 14 februari 2007.

<http://www.propertynl.com/producten/nieuwsbrief/default.asp?id=2280>, “Vastgoedfonds voor kinderopvang”, 13 december 2006.

<http://www.rozindex.nl>, geraadpleegd op verschillende data.

<http://www.roz.nl>, geraadpleegd op verschillende data.

http://www.senternovem.nl/mmfiles/Regeling_tcm24-186268.pdf, geraadpleegd op 20 februari 2007.

<http://www.triodos.nl>, geraadpleegd op 20 februari 2007.

Bijlage I - Interviews en bijeenkomsten

Dit onderzoek heeft plaatsgevonden bij DTZ Zadelhoff. De inzichten die verwoord zijn in deze rapportage zijn mede tot stand gekomen met de kennis van diverse professionals die werkzaam zijn bij DTZ Zadelhoff. Daarnaast heb ik een aantal bijeenkomsten van de Kopgroep bijgewoond en hebben enkele gemeenten en corporaties zich aangemeld als gesprekspartner. Verder heb ik diverse keren gesproken met Marc van Leent, één van de initiatiefnemers van de Kopgroep en coördinator van de werkgroep ‘Rekenen aan maatschappelijk vastgoed’.

Interviews

Gemeenten

Gemeente Eindhoven, J. van Rooij en F. Metsemakers, 19 januari 2007

Gemeente Utrecht, A. van Loon en A. Lubbert, 23 januari 2007

Gemeente Enschede, C. Baas, 23 januari 2007

Gemeente Deventer, R.C. Sint Nicolaas, 25 januari 2007

Gemeente Leiden, E. E. Botter en J. van Kleef, 26 januari 2007

Corporaties

Vidomes, A. Westerhof, 17 januari 2007

Wonen West Brabant, J. vd. Kerkhof, 22 januari 2007

Kristal, K. Dubbelman, 30 januari 2007

Bijeenkomsten

De Kopgroep, eerste themabijeenkomst “Rekenen aan maatschappelijk vastgoed”, 27 oktober 2006.

ROZ Vastgoedindex, presentatie eerste resultaten Maatschappelijk Vastgoed Benchmark, 29 november 2006.

De Kopgroep, tweede themabijeenkomst “Rekenen aan maatschappelijk vastgoed”, 01 december 2006.

De Kopgroep, derde themabijeenkomst “Rekenen aan maatschappelijk vastgoed”, 02 februari 2007.

Uitwerking gesprekken

Introductie

In dit deel worden de bevindingen gegeven die het resultaat zijn van de gesprekken met de gemeenten en de corporaties. De gesprekspartners zijn benaderd met de vraag commentaar te geven op het conceptrekenmodel en uitleg te geven aan de eigen methodiek. Achtereenvolgens worden de gemeenten en de corporaties besproken, waarbij in de inleiding aandacht wordt besteedt aan de gemeentelijke vastgoedorganisatie. Tot slot worden de bevindingen verwerkt in het (concept)rekenmodel, met als resultaat het definitieve rekenmodel.

Gemeente Eindhoven

De gemeente Eindhoven heeft sinds 1 januari 2006 al het gemeentelijk vastgoed ondergebracht bij één vastgoedorganisatie. Binnen de portefeuille kan onderscheid worden gemaakt tussen eigenhuisvesting (± 35 objecten), maatschappelijk vastgoed (± 500 objecten), grondbedrijf vastgoed (± 120 objecten), en commercieel vastgoed (± 140 objecten). Het gaat dus om en nabij 800 objecten, waarvan het overgrote deel maatschappelijk vastgoed betreft.

De gemeente Eindhoven heeft een aantal uitgangspunten voor het bepalen van een kostprijsdekkende huur. Voor de input van de beginwaarde voor de opstallen in het rekenmodel zijn er twee situaties denkbaar: bestaande bouw of nieuwbouw. Bij bestaande bouw dient de gecorrigeerde vervangingswaarde (WOZ-waarde 1-1-2003 niet geïndexeerd) als input voor het rekenmodel. Indien het gaat om nieuwbouw worden de stichtingskosten ingevoerd, zonder aftrek van subsidies en exclusief inrichtingskosten/grond. Voor de grondwaarde wordt ook de gecorrigeerde vervangingswaarde gekozen. De eindwaarde in de beschouwingperiode bestaat uit de grondwaarde en 10% van de totale investeringen van opstallen. Deze eindwaarde wordt niet geïndexeerd. De gemeente Eindhoven heeft in het rekenmodel een parameter renovatie opgenomen. Deze renovatie vindt plaats in het jaar dat de afschrijvingstermijn is gehalveerd. Daarbij hanteert de gemeente Eindhoven de volgende afschrijvingstermijnen: 50 jaar voor het gebouw, 40 jaar voor overig. Dit betekent dat de renovatie plaatsvindt in jaar 25 of 20. Het bedrag dat op dat moment wordt geïnvesteerd betreft 25,0 % van de beginwaarde van de opstallen vermenigvuldigt met de stijging van de algemene kosten (2,0%). Dit percentage en het tijdstip zijn bepaald middels kengetallen uit het verleden. In het model (kasstromen) is een risico opslagleegstand opgenomen. Deze bedraagt 2,5 % van de huuropbrengst. Alle in te voeren gegevens zijn exclusief BTW tenzij anders vermeld. Opvallende feiten bij de huurberekening van de gemeente Eindhoven zijn:

- Het onderscheid tussen indexcijfer onderhoudskosten nieuw (1,5%) en onderhoudskosten oud (3,0%).
- Risico opslagleegstand van 2,5 % opgenomen in de lasten.
- Iedere 5 jaar vindt er een herberekening plaats van de huurprijzen.

In het gesprek met de gemeente Eindhoven kwamen tevens de volgende punten naar voren:

- De gemeente Eindhoven ziet graag het traject voor de realisering van het object (nieuwbouw), dan wel het aankooptraject (bestaande bouw), terugkomen in het rekenmodel. Indien de gemeente zelf ontwikkeld worden de kosten die gemaakt worden vanaf het initiatief tot de oplevering geschat op de 20% tot 25 % van de

uiteindelijke afrekening. Indien het gaat om een aankoop gaat het om ongeveer 10 % kosten koper (k.k.; onder meer overdrachtsbelasting 6 a 7%, notariskosten, makelaarskosten).

- In de gemeente Eindhoven is er sprake van een “driehoeksverhouding”. Het vastgoedbedrijf berekent een feitelijke kostprijs aan de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling. Deze dienst bepaalt zelf vervolgens welke huur wordt doorbelast aan de maatschappelijke instelling, een beleidshuur. Daarnaast vindt hier ook de subsidieverstrekking plaats. Aan de ene kant betekent dit dus dat de financiële relaties transparant zijn, aan de andere kant is subsidie in de vorm van huisvesting en subsidie in de vorm van financiële ondersteuning nog steeds niet van elkaar gescheiden.

Gemeente Utrecht

De verantwoordelijkheid aangaande het vastgoed van de gemeente Utrecht ligt bij het Ontwikkelingsbedrijf Utrecht. Deze heeft de taak om de gemeentelijke gronden en gebouwen optimaal te ontwikkelen en te exploiteren. Het gaat hier dan om ongeveer 380 vastgoedobjecten. Het Ontwikkelingsbedrijf Utrecht (OGU) gaat binnenkort fuseren met de Dienst Stadsontwikkeling Utrecht. Beide diensten worden samengevoegd om de reden dat de gemeente meer regie wil voeren op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad (site PropertyNL).

Kenmerkend voor de gemeente Utrecht is een marktconforme benadering. Dit is echter niet marktconform in de zin van commercieel vastgoed en huurovereenkomsten, waarbij in de regel wordt uitgegaan van de hoogstbiedende partij. Op basis van de functie van het vastgoed en de financiële ruimte die de huurder heeft voor een gebruiksvergoeding wordt namelijk een bandbreedte bepaald waarbinnen het huurbedrag kan worden vastgesteld. Met andere woorden het huurbedrag voor de ingebruikname wordt mede bepaald door financiële middelen van de huurder zelf.

De gemeente Utrecht maakt bij de haalbaarheidsberekening in principe gebruik van een rente van 5,0 %. Het gemeentelijk concern kan deze rekenrente voor een periode van 40 jaar garanderen. De instandhouding van het object vindt plaats middels regulier onderhoud en groot onderhoud. Regulier onderhoud is begroot op 0,55% van de investering, indien het nieuwbouw betreft. Bij de verbouw van bestaande panden zal veelal een hoger percentage worden gehanteerd, afhankelijk van het type vastgoed. Een monumentaal pand is meer onderhoudsbehoefstig dan een pand uit de jaren tachtig (van de vorige eeuw). Daarnaast wordt in de exploitatieperiode het vastgoed up-to-date gebracht middels drie impulsen. In jaar 12,5 wordt groot onderhoud gedaan voor 6,5 % van de investering (bouwsom). Vervolgens vindt na 12,5 jaar weer groot onderhoud plaats. Echter, nu voor 13 % van de investering. Uiteindelijk vindt de laatste impuls plaats in jaar 37,5. Dit is dan 2,5 jaar voor het einde van het de exploitatieperiode. Dit lijkt een kort termijn voor de investering, echter na de exploitatieperiode wordt veelvuldig het vastgoed door geëxploiteerd. Indien dit niet het geval is, en dit ook in jaar 37,5 al bekend is, wordt deze laatste impuls natuurlijk niet doorgevoerd.

De gemeente Utrecht hanteert naast een basis disconteringsvoet ook een IRR. Dit betekent dat voor gemeentelijk vastgoed met een huurperiode van 40 jaar en een leegstandrisico van 0 %, een IRR van 6,4 % wordt gevraagd. Opmerkelijk is dat het ontwikkelingsbedrijf expliciet rekening houdt met renteverliezen. In de rekenmethodiek wordt uitgegaan van 6,0 % renteverlies op 100 % van de grondkosten en 50 % van de bouwsom. Verder wordt in de rekenmethodiek wel uitgegaan van een restwaarde. Dit kan 6 keer de huurwaarde aan het

einde van exploitatieperiode zijn, of de grondwaarde (niet geïndexeerd) met 20 % van de bouwkosten.

In het gesprek met de gemeente Utrecht kwamen tevens de volgende punten naar voren:

- Een andere optie om de restwaarde te verwerken in het exploitatiemodel is om de boekwaarde te hanteren als restwaarde. Indien een impuls in jaar 30 plaatsvindt (en dan dus ook wordt geactiveerd) en deze in 20 jaar wordt afgeschreven, is in jaar 40 50 % afgeschreven, uitgaande van een lineaire afschrijving. De andere 50 % kan als plus worden opgenomen in de restwaarde.
- Daarnaast is volgens Utrecht het aandeel van de planvoorbereiding een niet te onderschatten kostenpost. Het is niet ongebruikelijk dat de bouwsom nog een keer “over de kop gaat”, de totale investeringssom vaak hoger uit komt dan wat vooraf was begroot. In dit deel dienen bijvoorbeeld ook de renteverliezen worden opgenomen. Aan de andere kant worden de kosten die gemaakt worden door de beleidsinitiatieerende diensten niet meegenomen, waardoor de kostprijs nooit de werkelijke kostprijs is en je bovendien te maken hebt met “sunk costs”.

Gemeente Enschede

De gemeente Enschede is de eerste gemeenten met een eigen vastgoedbedrijf. Het vastgoedbedrijf heeft 180 vastgoedobjecten en een zestigtal gronden in eigendom en beheer. Deze vastgoedobjecten kunnen worden verdeeld in een aantal clusters, zoals welzijn, sport en cultuur. De gemeente Enschede hanteert voor het vastgoed een exploitatieperiode van 30 jaar, in tegenstelling tot de 40 jaar bij veel andere gemeenten. De beschouwingperiode van 40 jaar is ook een richtlijn van het BBV. Deze uitzondering op het BBV is middels een gemeentelijk verordening tot stand gekomen en wordt gehanteerd voor de gehele vastgoedportefeuille. Voor afschrijvingen op gebouwen wordt wel een termijn van 40 jaar gehanteerd. Net zoals bij de gemeente Utrecht kan Enschede ook rekenen op een gegarandeerde rekenrente van 5,0 %.

De gemeente Enschede maakt gebruik van drie instrumenten voor de instandhouding van het object. Ten eerste wordt er jaarlijks 0,20 % van de stichtingskosten (investeringskosten) gereserveerd voor incidenteel onderhoud, bijvoorbeeld om graffiti te verwijderen. Ten tweede wordt er een voorziening getroffen voor het reguliere onderhoud. Deze bedraagt 1,20% van de stichtingskosten. Jaarlijks wordt daarom een bedrag gestort, maar ook weer opgenomen, zodoende de voorziening voor de boekwaarde niet geactiveerd hoeft te worden. Als derde instrument hanteert het vastgoedbedrijf eenmalig een upgrading. Deze upgrading houdt een investering in van 25 % van de herbouwwaarde (geïndexeerd). De upgrading vindt normaalgesproken plaats in jaar 25 van de exploitatie. In het exploitatiekostenoverzicht wordt een extra post opgenomen, overige exploitatiekosten, waarin onder andere het leegstandspercentage is verwerkt. Deze post bedraagt 2 %. Opmerkelijk is dat de gemeente Enschede hetzelfde indexcijfer hanteert voor de inflatie, huurgroei en kostenstijging.

In het gesprek met de gemeente Enschede kwamen tevens de volgende punten naar voren:

- Het vastgoedbedrijf laat haar totale vastgoedportefeuille op dit moment taxeren op marktwaarde. Met het inzicht van de marktwaarde van het vastgoed wil het vastgoedbedrijf haar beleid verder onderbouwen, met als resultaat een portefeuilleplan. Op basis van dit plan kan de gemeente onder andere besluiten vastgoed af te stoten of te investeren in objecten. Daarnaast wordt inzichtelijk welke

objecten financieel rendabel zijn en welke niet. Met andere woorden de gemeente wil haar vastgoedportefeuille optimaliseren.

- Daarnaast ziet het vastgoedbedrijf nut in het onderscheid te maken tussen bestaand vastgoed en nieuw vastgoed. Met name in de post onderhoudskosten zou onderscheid kunnen worden gemaakt, zowel in het begroten als indexeren van de kosten. De gemeente Eindhoven heeft op dit onderdeel al een grote stap gezet.
- Er wordt gebruik gemaakt van een egalisatiereserve, zodat het negatieve exploitatieresultaat in de eerste jaren wordt weggewerkt.

Gemeente Deventer

De gemeente Deventer zit in een reorganisatie. Binnen de organisatie is er ook het besef dat een overkoepelende vastgoedorganisatie wenselijk is om een volgende stap te maken in het doelmatiger omgaan met vastgoed. Op dit moment kan er echter volgens Sint Nicolaas nog niet objectief naar het vastgoed worden gekeken, omdat het vastgoed veelal verweven is met maatschappelijke doelstellingen. Dit is enigszins opmerkelijk omdat deze verwevenheid juist kenmerkend is voor het gemeentelijk maatschappelijke vastgoed. De gemeente Deventer is ten opzicht van de andere gemeentelijke gesprekspartners het minst ver in het organiseren van het gemeentelijke vastgoed. De gemeente hanteert geen eenduidige rekenmethodiek om het huurbedrag vaststellen. Toch heeft Sint Nicolaas een duidelijke en vooruitstrevende mening aangaande het gemeentelijke vastgoed. Het rekenmodel moet bijvoorbeeld een aantal doelen dienen:

- Het moet bruikbaar zijn als tool om een vastgoedexploitatie op te zetten.
- Het moet er voor zorgen dat een gemeente steviger naar buiten, in de zin van derden/commerciële partijen, toe staat.
- Het moet bruikbaar zijn als afsprakenkader; voor het eigen vastgoedbedrijf en voor het maken van afspraken binnen de gemeentelijke organisatie, onder meer het concern en andere gemeentelijk (maatschappelijke) diensten.

In het gesprek met de gemeente Deventer kwamen tevens de volgende punten naar voren:

- De gemeente Deventer heeft de sportaccommodaties ondergebracht in een NV (NV DOS). Deze NV beheert het vastgoed, echter de gemeente heeft wel invloed op het gevoerde beleid. Verder heeft de Raster groep verschillende accommodatie voor peuterspeelwerk, kinderopvang, kinder- en jongerenwerk, opvoedingsondersteuning, opbouwwerk en activiteitencentra in Deventer. Dit bedrijf werkt samen met buurtwerk en gemeente.
- Er is een trend om (wijk)voorzieningen te clusteren. Indien het een forse accommodatie betreft, zoals een multifunctionele accommodatie (mfa) of wijkvoorzieningen centrum (wvc), dan wordt vaak voor de ontwikkeling van het vastgoed samenwerking gezocht met een corporatie.
- De restwaarde van de grond is een schaarste vraagstuk. De waarde van de grond wordt met name bepaald door de alternatieve aanwendingsmogelijkheden, de vraag vanuit de gemeente zelf, en de markt. In het rekenmodel kan als grondkosten bijvoorbeeld 150 euro per m² worden opgenomen, ook al is de bestemmingswaarde (marktwaarde) 250 euro. Deze 250 euro dient vervolgens als restwaarde opgenomen.
- Risico's dienen niet zo zeer in de disconteringsvoet te worden opgenomen, maar verwerkt te worden in de kasstromen, middels bijvoorbeeld een:
 - Egalisatiereserve

- Voorziening voor weerstandsvermogen

De clustering van voorzieningen in één accommodatie compliceert overigens het rekenmodel. Aan de ene kant kan er gekozen worden om voor de gehele accommodatie de kostprijsdekkende huur te bepalen, echter in de praktijk blijken er vaak verschillende type huurders, zowel maatschappelijk als commercieel, te worden gehuisvest. Deze huurders stellen vaak verschillende eisen aan de accommodatie, die tot uiting komen in afbouw, gebouwgebonden installaties en inrichting. Het gevolg is dat de investeringskosten per huurder verschillend zijn, en dus de kostprijsdekkende huur ook. Afsluitend geeft Sint Nicolaas aan dat het feit dat bepaalde grootheden en eenheden niet binnen het BBV past inherent aan de problematiek. Het BBV sluit niet goed aan op vastgoedpraktijk waardoor immer de grenzen worden opgezocht van het toelaatbare.

Gemeente Leiden

De gemeente Leiden heeft zo'n 600 vastgoedobjecten in haar bezit. Daar van hebben op dit moment 106 objecten het stempel maatschappelijk vastgoed en worden gezien als beleidsondersteunend. Deze 106 vastgoedobjecten behoren tot de cluster Welzijn/ Zorg. Daarnaast wordt op dit moment de clusters Eigen huisvesting en Sport & Recreatie voor de ROZ Benchmark Maatschappelijk Vastgoed in kaart gebracht. De gemeente Leiden heeft (nog) geen eigen vastgoedbedrijf, echter er is in de gemeentelijke organisatie wel de overtuiging om richting een gemeentelijk vastgoedbedrijf toe te werken, waarin al het vastgoed kan worden ondergebracht.

De gemeente Leiden heeft de huurgroei op een relatief laag niveau vastgesteld. Aangezien de meeste maatschappelijke instellingen ook financieel worden ondersteund en deze subsidies ook worden geïndexeerd, wordt er een relatief lagere huurgroei doorgevoerd. De gemeente Leiden maakt ook gebruik van een eenmalige upgradering. Deze vindt plaats in jaar 20. De impuls bedraagt 25,0 % van de bouwsom.

In het gesprek met de gemeente Leiden kwamen tevens de volgende punten naar voren:

- De gemeente Leiden heeft met veel instellingen in plaats van een huurovereenkomst een Uvok, een uitvoeringsovereenkomst, afgesloten. In deze (subsidie)bepaling staat ook de kwestie van huisvesting.
- Volgens de gemeente Leiden dienen de projectkosten los te worden gezien van de stichtingskosten of verkrijgingkosten. Projectkosten zijn de kosten die gemoeid zijn met het proces van initiatief tot oplevering. Het gaat hier dus om planvoorbereidingskosten. Indien op deze manier wordt geredeneerd kan ook worden gesteld dat een groot stuk risico wegvalt uit de stichtingskosten. Het is niet ongebruikelijk dat de projectkosten net zoveel bedragen als stichtingskosten.
- Leiden geeft ook aan dat het graag inzicht wil hebben in wat andere huren, hoger dan wel lager dan de kostprijsdekkende huur, doet met het exploitatieresultaat. Zeker indien een gemeente in een onderhandelingssituatie terechtkomt, kan het van groot belang zijn om de plus of min inzichtelijk te maken bij een ander huurbedrag.
- Leiden wil graag een annuïtaire afschrijving in het rekenmodel hebben. Een annuïtaire afschrijving geeft namelijk een evenwichtigere verdeling van de kapitaalslasten over de exploitatieperiode. De kapitaalslasten zijn namelijk aan het einde van de beschouwingperiode hoger, waar de huuropbrengsten ook hoger zijn.

- Er mist een parameter **investeringsbijdrage door derden**. Het is niet ongebruikelijk dat derden een financiële bijdrage leveren voor de realisatie van een project.
- Leiden heeft contact met de Triodos Bank. Dit is een bank die vastgoed financiert wat zich in de “groene sfeer” bevindt. De bank heeft op dit moment onder meer een vastgoedportefeuille met daarin scholen.

Afsluitend is er gesproken over de benutting van de restcapaciteit van een accommodatie. Volgens de gemeente Leiden zijn er een drietal niveaus van huurovereenkomsten voor een accommodatie waarin een maatschappelijke huurder is gehuisvest:

1. Vaste huurder(s) met maatschappelijke doelstelling;
2. Onderhuur door maatschappelijke instelling(en) buiten de normale tijden om
3. Onderhuur door commerciële partij buiten de normale tijden om

Vooralsnog wegen de extra opbrengsten middels de benutting van de restcapaciteit niet op tegen de extra exploitatielasten. De extra exploitatielasten zitten met name de hogere beheerkosten.

Woningcorporatie Vidomes

Vidomes is een woningcorporatie in de regio Haaglanden met woonbedrijven in Delft, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk en Zoetermeer. Vidomes heeft ongeveer 18.000 woningen in bezit. Vidomes zet zich extra in voor de huisvesting van senioren en de opvang van kwetsbare woonconsumenten als dak- en thuislozen, psychiatrisch patiënten en mensen die begeleiding nodig hebben. Dit betekent dat Vidomes naast woningen ook (ander) maatschappelijk vastgoed ontwikkelt, zoals onder meer in het project Mariënpark. Mariënpark omvat op dit moment een verzorgingshuis met aanleunwoningen en een klooster. Deze maken plaats voor een nieuwbouwplan waarin verschillende functies op het gebied van wonen, welzijn en zorg zijn samengebracht.

Vidomes hanteert een aantal uitgangspunten inzake de opzet van een exploitatiemodel. Opmerkelijk is dat er onderscheid wordt gemaakt tussen de rekenrente tot en met jaar 10 van de beschouwingperiode en de rekenrente vanaf jaar 11. Hier zit namelijk een procent verschil tussen. Een verklaring hiervoor is dat het renteverloop vanaf jaar 11 moeilijker te prognosticeren is. Anderzijds is de rente het afgelopen decennium historisch laag geweest en is lichte stijging voor de komende decennia aannemelijk. Vidomes gaat verder uit van 1,0 % huurderving. Bij de instandhouding van het vastgoed wordt het volgende onderscheid gemaakt.

Instandhouding	Euro/m2 BVO
Dagelijks onderhoud	2,00
Planmatig- en groot onderhoud	3,00
Administratie en beheer	20,00
Totaal	25,00

Tabel 6.6 Kosten instandhouding vastgoed volgens Vidomes

Na beëindiging van een huurcontract met een maatschappelijke huurder (het rekenmodel gaat overigens uit van een huurcontract van 20 jaar), vindt er BTW correctie plaats. De huur wordt overigens bepaald inclusief BTW. Opmerkelijk is dat Vidomes uit gaat van leegstand in jaar 21; het jaar na beëindiging van het huurcontract. Vervolgens is in jaar 32 weer een leegstandsperiode opgenomen. Uitgaande van huurcontract van 10 jaar beginnende in jaar 22

komt de accommodatie in jaar 31 weer vrij. Dit model lijkt dan ook sterk op een exploitatiemodel voor woningen waar een uitpond scenario in is verwerkt.

Woningcorporatie Wonen West Brabant

Wonen West Brabant is een corporatie met ongeveer 9000 woningen in de gemeenten Bergen op Zoom, Steenberghe, Woensdrecht en Roosendaal. Net zoals Vidomes gaat de meest aandacht uit naar kwetsbare groepen in de samenleving. Het aandeel maatschappelijk vastgoed (niet-woningen) is beperkt binnen de portefeuille, ongeveer 10 vastgoedobjecten.

Wonen West Brabant stelt een rendementseis voor nieuwe investeringen. Het intern vereiste rendement voor vastgoedinvesteringen wordt gevormd door enerzijds het directe rendement uit de exploitatie en anderzijds het indirecte rendement middels de waardegroei. Het te behalen directe rendement is bij Wonen West Brabant gekoppeld aan het in de ondernemingskoers uitgestippelde beleid. De rendementseis voor vastgoedinvesteringen is omgekeerd evenredig aan de benodigde toekomstige opbrengsten. Dit betekent dat naarmate de investering minder aansluit op het vigerende beleid er gerekend wordt met een hogere rendementseis. Voor de berekening van deze rendementseis wordt de disconteringsvoet van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gebruikt. Vervolgens worden afslagen toegepast voor *de mate waarin de financiering aansluit op het ondernemingsplan*. Voor niet-woningen zijn dat de volgende afslagen:

- | | |
|---|-------|
| ▪ Sociaal vastgoed | 1,0% |
| ▪ Investering op basis van een alliantie met een andere partij | 0,5% |
| ▪ Investering in leefbaarheid in relatie tot gebiedsprogramma's | 1,0% |
| ▪ Bij huurcontracten langer dan 15 jaar | 0,25% |

Indien er sprake is van een goedkope financiering, waardoor het verschil met de disconteringsvoet groter is dan 1,0%, kan er tevens gebruik worden gemaakt van een afslag van 0,5%. Voor de ondergrond geldt dat de grond haar waarde natuurlijk behoudt. Volgens WWB loopt de waarde daarnaast op met de rendementseis. De betekenis is dat de eindwaarde de geïndexeerde grondwaarde is. WWB maakt bij de instandhouding van maatschappelijk vastgoed de volgende onderverdeling.

Instandhouding	Euro/m2 BVO
Niet planmatig onderhoud	3,85
Planmatig	5,70
Groot onderhoud	5,20
Overig variabel	9,25
Totaal	24,00

Tabel 6.8 Kosten voor instandhouding Wonen West Brabant

Projectontwikkelaar Kristal

Kristal is een projectontwikkelaar die voor en met zes andere woningcorporaties in de randstad woningen ontwikkelt. Kristal heeft zich zelf de doelstelling toegeëigend om een bijdrage aan een vitale en leefbare stad te leveren. Dit willen ze doen door tegelijkertijd te werken aan woningprojecten en gebiedsontwikkeling.

Kristal maakt gebruik van een drietal methodieken om een vastgoedexploitatie door te rekenen. Ten eerste wordt er een kosten-batenanalyse gemaakt, door de investeringskosten tegen over de directe (en indirecte) opbrengsten te zetten. Verder wordt een bedrijfswaarde

berekening gemaakt. Hierdoor wordt duidelijk of met de vastgestelde huur er sprake is van een rendabele dan wel onrendabele top. Daarnaast wordt er een grondexploitatie-model gemaakt (grex), op basis van een residuele grondwaardeberekening. Daarbij wordt wel rekening gehouden met het grondprijnsbeleid van de desbetreffende gemeente. Zo komt het voor dat na de exploitatieperiode een afomingregeling wordt getroffen omdat de grond verkregen is tegen een andere waarde dan de waarde die wordt gegeven door het grondprijnsbeleid. Indien er een verschil is tussen de grondwaarde uit het grondprijnsbeleid en de residuele grondprijnsberekening dan wordt dit verschil opgenomen als risico in de exploitatie.

Kristal hanteert de volgende uitgangspunten voor een exploitatiemodel. Voor de instandhouding (regulier onderhoud, en niet-planmatig en grootonderhoud) wordt uitgegaan van de normbedragen die gebruikelijk zijn in de corporatiewereld. Deze zijn dus vergelijkbaar met die van Vidomes en Wonen West Brabant. Daarnaast hanteert kristal voor een project een rendementseis (IRR) van 5,0 % in de eerste 10 jaar, en 6,0 % voor de resterende periode van 10 tot en met 50 jaar. Een exploitatieperiode van 50 jaar is gangbaar in de corporatiewereld. Deze wordt ingegeven door de WSW en BBSH.

Bijlage II - Rekenmodel