

Evaluatie Tarievenbeleid Gemeente Overbetuwe



Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1 Doelstelling.....	3
1.2 Resultaten.....	3
2. Vastgoed binnen Overbetuwe.....	3
2.1 Vastgoedportefeuille.....	4
2.2 Tarievenbeleid.....	5
2.3 Tarievenverordening.....	5
3. Berekenen kostprijsdekkende huur.....	6
3.1 Afbakening objecten.....	6
3.2 Vastgestelde uitgangspunten.....	6
4. Kostprijsdekkendheid vastgoedobjecten.....	7
4.1 Uitgevoerd onderzoek.....	7
4.2 Resultaten.....	8
4.3 Wet Markt en Overheid.....	8
5. Kostprijsdekkendheid versus tarievenverordening.....	9
5.1 Uitgevoerd onderzoek.....	9
5.2 Resultaten.....	10
6. Conclusie en aanbevelingen.....	10
6.1 Conclusie.....	10
6.2 Aanbevelingen.....	11
Bijlage 1: Overzicht vastgoedobjecten.....	13
Bijlage 2: Notitie vastgestelde uitgangspunten.....	16
Bijlage 3: Kostprijsdekkendheid per object.....	24

1. Inleiding

Op 21 februari 2018 is de Visie op Vastgoed door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota zijn zeven pijlers opgenomen om uit te werken. Eén van de pijlers “kostendekkende huren” ziet toe op het streven naar een inzichtelijke verdeling van de kosten. Er moet een duidelijke relatie komen tussen de kosten die de gemeente maakt voor haar (maatschappelijk) vastgoed en de tarieven en de huurprijzen die huurders en gebruikers betalen. Naast de Visie op Vastgoed wordt gemeente Overbetuwe door de Wet Markt en Overheid (Wet M en O) verplicht haar vastgoedportefeuille goed op orde te hebben. Zo verplicht de wet de gemeente tenminste een integrale kostprijs aan de gebruikers van maatschappelijk vastgoed in rekening te brengen.

Ter toetsing of er met het huidige beleid en de huidige tarieven van de verschillende objecten in Gemeente Overbetuwe wordt voldaan aan bovengenoemde uitgangspunten heeft het college in maart 2020 besloten om het gemeentelijk tarievenbeleid te evalueren.

1.1 Doelstelling

Met deze evaluatie wenst de gemeente de uitgangspunten voor het maatschappelijk vastgoed te vertalen naar een tarievenbeleid dat als leidraad dient voor alle toekomstige sport- en huisvestingstarieven en subsidies.

1.2 Resultaten

De evaluatie dient in ieder geval het volgende op te leveren:

1. Inzicht in de gemeentelijke (beleids-)uitgangspunten voor het bepalen van de verhuur vergoedingen zoals vastgelegd in de tarievennota;
2. Inzicht in de integrale kostprijs van accommodaties die de gemeente in eigendom heeft en hoe dit zich verhoudt tot de huidige tarievennota;
3. Inzicht of er wordt voldaan aan de voorschriften van de Wet Markt en Overheid

In dit rapport is beschreven op welke wijze gemeente Overbetuwe haar tarievenbeleid heeft vorm gegeven. De evaluatie dient als opmaat om te komen tot een heroverwogen tarievenbeleid- en verordening.

2. Vastgoed binnen Overbetuwe

Welzijnsaccommodaties, MFC's, sportaccommodaties, sportvelden, huisvesting van culturele- en onderwijsinstellingen, maar ook aula's en de gebouwen waar de gemeente in gehuisvest is. Het is allemaal van onderdeel van de vastgoedportefeuille. Gemeente Overbetuwe heeft ruim 80 vastgoedobjecten in eigendom.

Het in eigendom hebben van vastgoedobjecten is voor gemeente Overbetuwe geen doel op zich. De vastgoedportefeuille is faciliterend aan het sociaal-, maatschappelijk- en sportbeleid. Er is een nadrukkelijke wens voor een inzichtelijke, efficiënte en goed beheerde portefeuille. Er moet efficiënt beheer plaatsvinden, geen onnodig geld worden uitgegeven en een goede afweging worden gemaakt over wanneer en of er geïnvesteerd wordt.

De afdeling vastgoed heeft de afgelopen jaren een grote ontwikkeling doorgemaakt. In het verleden was het vastgoed van de gemeente verdeeld over de verschillende (beleids-) afdelingen. Daar is sinds de reorganisatie in 2012 verandering in gekomen. Alle facetten binnen het vastgoed van beleid tot beheer en uitvoering zijn ondergebracht in één team Vastgoed.

2.1 Vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van Overbetuwe bestaat uit circa 73 objecten en 9 sportveldlocaties. Dit is inclusief de onderwijsgebouwen. In bijlage 1 is een totaaloverzicht van de gebouwen en sportvelden opgenomen.

Voor het analyseren van de kostprijsdekkendheid is een onderverdeling gemaakt binnen de vastgoedobjecten. Er is een clustering gemaakt in het soort vastgoed namelijk maatschappelijk (sport en welzijn), onderwijs, eigen huisvesting, commercieel en overige.

Maatschappelijk vastgoed. Dit is de (gebouwde) ruimte die nodig is voor alle voorzieningen en activiteiten die voor leefbare en vitale kernen, wijken en buurten noodzakelijk zijn. Maatschappelijk vastgoed is een verzamelnaam voor een gebouw of terrein met een publieke functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en/of (medische) zorg.

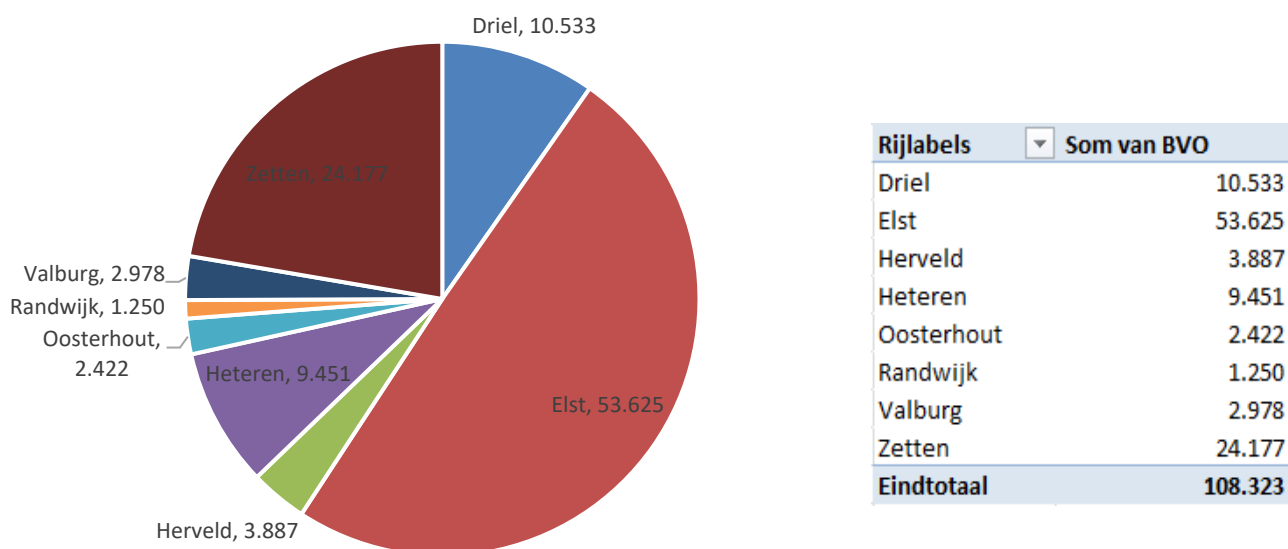
Schoolgebouwen. De onderwijsgebouwen zijn onderdeel van het maatschappelijke vastgoed maar vormen een vreemde eend in de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Vanuit de onderwijswetgeving ligt in veel gevallen het economisch eigendom van deze gebouwen bij de gemeente. Het juridisch eigendom ligt bij de schoolbesturen. Het economisch eigendom heeft tot gevolg dat de kapitaallasten van alle schoolgebouwen voor rekening van de gemeente komen en dat de gebouwen terug geleverd worden naar de gemeente als ze door de schoolbesturen niet meer nodig zijn voor onderwijsdoeleinden. Met ingang van 1 januari 2020 is echter het beheer en de verantwoordelijkheid voor het volledige onderhoud van de Brede Scholen teruggelegd bij de gemeente. Ook de verhuur van de ruimtes in brede scholen die niet voor primaire onderwijsdoelstellingen worden gebruikt (bijvoorbeeld een BSO) is teruggelegd bij de gemeente.

Eigen huisvesting. Voor het uitvoeren van de gemeentelijk taken heeft de gemeente verschillende vastgoedobjecten ten behoeve van de eigen huisvesting.

Commercieel vastgoed. Vastgoed dat wordt verhuurd ten behoeve van niet-beleidsondersteunende activiteiten (maatschappelijk, cultureel, sport, onderwijs), maar aan bijvoorbeeld commerciële ondernemers.

Overig vastgoed. Vastgoed dat bijvoorbeeld tijdelijk in eigendom is vanwege de uitkoopregeling 'woning onder hoogspanning', opslagplaats ten behoeve van het dierenkamp in Elst, tijdelijk vastgoed ter ondersteuning van de ruimtelijke ontwikkeling etc.

In onderstaande figuur 1 is de vastgoedportefeuille in BVO's (bruto vloeroppervlak) verdeeld naar kern weergegeven



Figuur 1 – BVO's per kern, peildatum maart 2021

2.2 Tarievenbeleid

Gemeente Overbetuwe heeft geen expliciet beleid ten aanzien van het bepalen van de tarieven voor het in gebruik geven van gemeentelijke accommodaties. Wel heeft de gemeente een tarievenverordening die jaarlijks wordt geïndexeerd en vastgesteld door de Raad. Deze manier van werken is historisch bepaald. Op initiatief van de uitvoerende organisatie is in het verleden een regionale toetsing ten aanzien van de toegepaste tarieven gedaan en zijn de tarieven verhoogd. Nu worden jaarlijks de tarieven met een vast percentage geïndexeerd. De tarievenverordening ziet niet toe op ál het in gebruik gegeven vastgoed. Er zijn separate afspraken met exploitanten en verhuurders gemaakt in het verleden. Voor het beheer van binnensportaccommodaties past Overbetuwe nu zoveel mogelijk het zogenaamde Heterens model toe, zoals bij het Binnenveld in Heteren, de Wanmolen in Zetten, de Hoendrik in Herveld en het MFC in Valburg. De exploitant ontvangt een beheervergoeding voor het beheer en de exploitatie van de gymzaal. De gemeente verhuurt de gymzaal en betaalt gas, water, elektra en groot onderhoud. De verhuurinkomsten gaan rechtstreeks naar de gemeente. Ook hier zijn een aantal uitzonderingen (historisch bepaald) waarbij accommodaties (de Oldenburg, 't Kriekske en de Schakel) zelf de gymzaal verhuren conform de tarievennota van de gemeente en de inkomsten zelf ontvangen.

2.3 Tarievenverordening

In de jaarlijks vastgestelde tarievenverordening is een onderverdeling gemaakt in het soort gebruik, namelijk binnen- en buitensport en welzijn. Daarnaast zijn tarieven onderverdeeld in tarieven voor mono gebruik (het object wordt gedurende een langere periode aan één partij verhuurd) en multifunctioneel gebruik (het object wordt aan meerdere partijen voor een kortere periode verhuurd). Voor het Zwembad De Helster is een aparte paragraaf in de tarievenverordening opgenomen. Voor commercieel gebruik wordt een toeslag in rekening gebracht. De tarievenverordening wordt jaarlijks geïndexeerd.

3. Berekenen kostprijsdekkende huur

Om het tarievenbeleid effectief te kunnen evalueren is de eerste noodzakelijke stap om inzicht te krijgen in de actuele kostprijsdekkendheid van de accommodaties. Vervolgens zullen de uitkomsten worden afgezet tegen de huidige tarievenverordening. Daarbij wordt bekeken of deze uitkomsten in lijn liggen met de regels die de Wet Markt & Overheid voorschrijft.

3.1 Afbakening objecten

De kostprijsdekkende analyse ziet toe op een relatie met de tarievenverordening. Op basis van dit uitgangspunt is een selectie gemaakt in de te behandelen vastgoedobjecten. Een verfijning hiervan is te vinden in bijlage 1 “overzicht vastgoedobjecten” waarbij de groen gemarkeerde objecten wel worden meegenomen in de analyse en de rood gemarkeerde niet. Omdat er geen relatie is met de tarievenverordening vallen de volgende accommodaties buiten de scope van het onderzoek:

- Schoolgebouwen m.u.v. de 4 brede scholen;
- Brandweerkazernes;
- Parkeergarage;
- Gemeentelijke huisvesting voor de ambtelijke organisatie (Gemeentehuis Elst, Ambtshuis);
- Milieustraten Andelst en Elst;
- Opstallen in de openbare ruimte (o.a. het dierenkamp en een aula van een begraafplaats).

3.2 Vastgestelde uitgangspunten

Er zijn diverse manieren waarop de kostprijsdekkende huur kan worden berekend. Ter ondersteuning en advisering heeft een gespecialiseerd bureau het traject begeleid. Eerst zijn de uitgangspunten vastgesteld. Er zijn financiële keuzes gemaakt en kaders vastgesteld die conformeren aan de financiële inrichting van gemeente Overbetuwe. De volgende uitgangspunten zijn vastgesteld.

- Kostprijsberekening is per object;
- Boekwaarde is aanvangswaarde;
- Lineaire afschrijving conform afschrijvingsbeleid gemeente Overbetuwe;
- Herinvesteringen van afgeschreven componenten niet meenemen;
- Geen restwaarde meenemen anders dan grond die in activa is opgenomen;
- Beschouwingsperiode van 10 jaar voor objecten waarvoor plannen zijn om te slopen, renoveren of vervangen, een periode van 30 jaar voor de overige objecten;
- Rekenrente 10-jarig gemiddelde conform begroting;
- Prijsindex is een historisch gemiddelde van de CPI met een opslag van 0,5% voor de opbrengsten;
- BTW regime met maximale btw-mogelijkheden;
- Onderhoudskosten op basis van landelijke benchmark;
- Beheerskosten voor objecten met en zonder uitbestede beheerswerkzaamheden;
- Opslag voor leegstandrisico.

In bijlage 2 “Notitie vastgesteld uitgangspunten” is een uitvoerige beschrijving en motivatie beschreven.

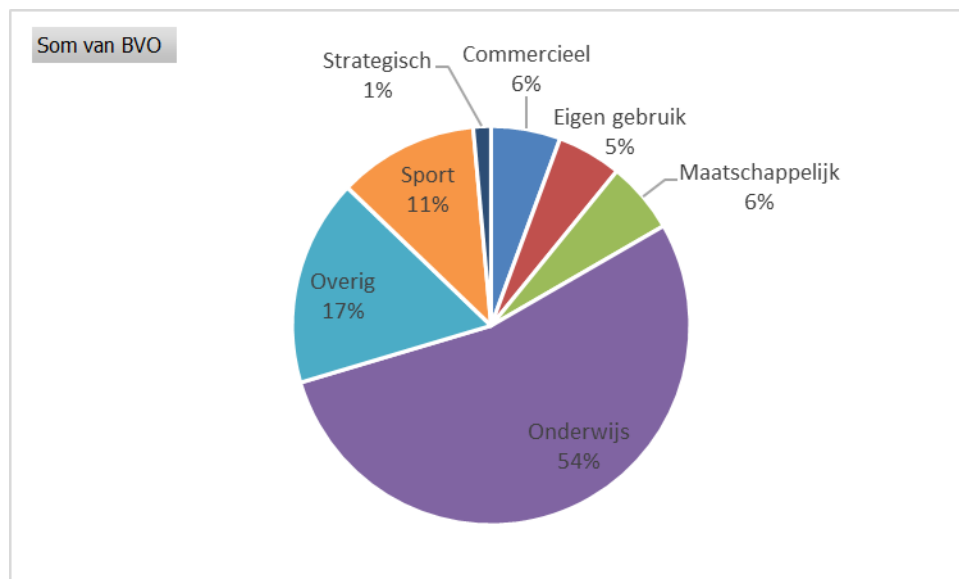
4. Kostprijsdekkendheid vastgoedobjecten

Met de vastgestelde kaders en uitgangspunten is per object de kostprijsdekkendheid berekend. Deze gegevens geven inzicht in wat elk object de gemeente jaarlijks kost en hoe dit zich verhoudt tot de opbrengsten die worden gegenereerd. Met de vastgestelde kaders en uitgangspunten is per object de integrale kostprijs berekend.

4.1 Uitgevoerd onderzoek

De gemeentelijke vastgoedportefeuille bestaat in zijn totaliteit uit zo'n 108.000 m², de opbouw van de gemeentelijke portefeuille per categorie is weergegeven in tabel 2.

Categorie	Som van BVO
Commercieel	6.104
Eigen gebruik	5.692
Maatschappelijk	6.265
Onderwijs	58.191
Overig	18.167
Sport	12.336
Strategisch	1.568
Totaal	108.323



Tabel 2 - Vastgoedportefeuille gemeente Overbetuwe, peildatum maart 2021

In het uitgevoerde onderzoek naar de kostprijsdekkendheid van de objecten zijn de categorieën eigen gebruik, onderwijs, overig en strategisch buiten beschouwing gelaten. Deze categorieën zijn niet meegenomen in het onderzoek omdat deze geen relatie hebben met het gemeentelijke tarievenbeleid. Het overgrote deel van deze objecten zit in de categorie onderwijs welke een wettelijke taak is van de gemeente en waarvoor geen huur of vergoeding bij de gebruikers in rekening wordt gebracht.

Het maatschappelijk deel van de portefeuille zoals de categorieën maatschappelijk en sport en het vastgoed in de commerciële categorie zijn wel meegenomen. Van deze 24 objecten en 29 sportvelden is gekeken naar de totale kosten en de verhouding van deze kosten ten

opzichte van de huidige baten. In tabel 3 worden per type vastgoed de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek weergegeven.

Categorie	Aantal objecten	BVO	Totale kosten	Huidige baten	Verhouding
Bibliotheek	1	525	€ 42.000	€ 23.000	55%
Jongeren centrum	1	107	€ 6.000	€ 1.000	17%
Peuterspeelzaal	2	223	€ 11.000	€ 25.000	227%
School (verhuur commercieel)	5	2.144	€ 264.000	€ 290.000	110%
Sociaal Cultureel Centrum	8	10.182	€ 721.000	€ 299.000	41%
Sportaccommodatie	6	10.190	€ 1.001.000	€ 250.000	25%
Zwembad	1	1.280	€ 324.000	€ 122.000	38%
Sportvelden	29	-	€ 734.000	€ 107.000	15%
	53	24.651	€ 3.103.000	1.117.000	36%

Tabel 3 - Uitkomsten onderzoek per type vastgoed

In bijlage 3 “kostprijsdekkendheid per object” is per object de verhouding kosten/baten weergegeven. Waarbij we kunnen stellen dat 100% kostprijsdekkend is. Voor de objecten met de percentages onder de 100% wordt door de gemeente een financiële tegemoetkoming beschikbaar gesteld. Bijvoorbeeld het percentage bedraagt 75%, dat wil zeggen dat 75% van de totale kosten door de gemeente wordt terugverdiend uit huurinkomsten en 25% van de totale kosten door de gemeente wordt gedragen en dus een financiële tegemoetkoming voor de gebruiker is.

4.2 Resultaten

Kijkend naar de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek in bovenstaande tabel 3 dan valt de grote variatie in de verhouding tussen kosten en baten op. De categorieën peuterspeelzaal en school vallen hierbij op. De categorie peuterspeelzaal kan gezien worden als commerciële verhuur. Dat geldt ook voor de in het onderzoek meegenomen scholen. Hierbij gaat het om de commercieel verhuurde delen in de schoolgebouwen die niet voor het primaire onderwijs worden gebruikt.

De categorieën met een verhouding onder de 100% is het maatschappelijke deel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Tussen de 55% en 15% van de kosten van dit deel van de portefeuille wordt gedekt door inkomsten. Het Jongeren centrum in Heteren is opvallend in de resultaten. Hier wordt slechts 17% van de kosten gedekt door de huidige baten. Maar vooral de verhouding tussen kosten en baten van de sportvelden is opvallend: slechts 15% van de kosten voor de sportvelden (voor het overgrote deel bestaande uit kapitaallasten) wordt gedekt door de opbrengsten. De kosten van de sportvelden zijn 24% van de totale kosten van het onderzochte deel van de portefeuille terwijl de inkomsten maar 10% van de totale inkomsten zijn.

De inkomsten in het maatschappelijke deel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille komen voort uit het gebruik door verenigingen en inwoners van gemeente Overbetuwe. Dit voor tarieven die zijn opgenomen in de gemeentelijke tarievennota. In hoofdstuk 5 wordt de verbinding gelegd tussen de kostprijsdekkendheid op basis van een integrale kostprijs en de gemeentelijke tarievenverordening.

4.3 Wet Markt en Overheid

In de Wet Markt en Overheid wordt gesteld dat een overheidsinstelling bij het ter beschikking stellen van vastgoed aan marktpartijen minimaal de integrale kostprijs in rekening moet brengen. Afwijkingen op de Wet Markt en Overheid zijn mogelijk met het bestuurlijk

vaststellen van een besluit tot algemeen belang. In 2014 is een dergelijk besluit genomen door de Raad van gemeente Overbetuwe. In het besluit is gesteld dat het ter beschikking stellen van vastgoed in gemeente Overbetuwe gezien wordt als algemeen belang in drie categorieën:

- Verhuur en exploitatie van binnen- en buitensportaccommodaties;
- Verhuur/in gebruik geven van maatschappelijk vastgoed (inclusief grond);
- Verhuur/in gebruik geven van vastgoed om kraken te voorkomen (anti-kraak verhuur).

Het ter beschikking stellen van sportaccommodaties (binnensport, buitensport en het zwembad) is in gemeente Overbetuwe onderdeel van het besluit tot algemeen belang en dit is ook goed uitlegbaar. Wanneer aan sportverenigingen een integrale kostprijs in rekening gebracht zou moeten worden dan zou dit voor verenigingen leiden tot veel hogere kosten. Dit zal leiden tot aanzienlijk hogere lidmaatschapstarieven met negatieve gevolgen voor sportdeelname.

Voor de commercieel verhuurde ruimten in scholen en de verhuur aan commerciële partijen zoals peuterspeelzalen moet er wel voldaan worden aan de Wet Markt en Overheid. De verhuur aan deze partijen valt ook niet onder het genomen besluit tot algemeen belang van 2014. In tabel 3 is te zien dat voor deze type objecten de baten boven de integrale kostprijs liggen. Voor de peuterspeelzalen is de verhouding 227% en voor de commercieel verhuurde delen van de scholen is dit 110%.

In basis kan dus gesteld worden dat gemeente Overbetuwe met het in 2014 genomen besluit van algemeen belang voldoet aan de Wet Markt en Overheid voor het in gebruik geven van het gemeentelijke vastgoed. Het maatschappelijke deel van de portefeuille en de objecten voor sport vallen onder het genomen besluit en voor het commercieel verhuurde deel liggen de baten hoger dan de kosten. Aandachtspunt hierbij is nog wel het zwembad. Er kan gesteld worden dat het zwembad valt onder binnensport maar het zwembad wordt niet expliciet genoemd in het in 2014 genomen besluit. Bij een actualisatie van het besluit van algemeen belang wordt geadviseerd het zwembad hier expliciet in op te nemen.

5. Kostprijsdekkendheid versus tarievenverordening

De kostprijsdekkendheid van een object in de vorm van een integrale kostprijs zegt vooral iets als deze vergeleken kan worden met huurprijs bij permanente, monofunctionele verhuur van (een deel van) een object. In het maatschappelijk deel van de vastgoedportefeuille van gemeente Overbetuwe is er echter vooral sprake van multifunctioneel gebruik in de vorm van verhuur per uur aan verenigingen of individueel gebruik van het zwembad. De integrale kostprijs hiervoor is vertaald naar een kostprijs per uur of per bezoek en deze is vervolgens vergeleken met de tarieven in de tarievenverordening.

5.1 Uitgevoerd onderzoek

Om een vergelijk te kunnen maken tussen de integrale kostprijs en de tarieven van 2020 zijn de berekende integrale kostprijzen omgezet naar prijzen per eenheid. Voor multifunctioneel gebruik is een kostprijs per uur berekend en voor monofunctioneel gebruik een kostprijs per vierkante meter of per veld.

Om de berekeningen voor multifunctioneel gebruik te kunnen maken moeten er aannames gedaan worden voor de bezetting, het aantal uren per jaar dat een accommodatie beschikbaar is. De aannames waarmee gerekend is zijn:

- Multi - sportfunctie: 1600 uur, 40 weken met 40 uur (VNG-norm)
- Multi - maatschappelijk: 1380 uur, 46 weken met 30 uur (gem. bezettingsgraad)
- Multi - zwembad: 3450 uur, 46 weken met 75 uur (gem. bezettingsgraad)

5.2 Resultaten

In onderstaande tabel 4 worden per type tarief de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek weergegeven.

Onderdeel		Kosten	Tarief 2020	Dekking	Benchmark
Multi - Sportfunctie	per zaaldeel per uur	€ 33,06	€ 13,60	41%	40%-50%
Multi - Maatschappelijk	per m2 per uur	€ 0,11	€ 0,10	91%	60%-75%
Mono - Maatschappelijk	per m2	€ 83,03	€ 55,40	67%	60%-75%
Mono - Commercieel	per m2	€ 62,85	€ 135,25	215%	100%
Mono - Servicekosten	per m2	€ 47,50	€ 47,80	101%	100%
Mono - Natuurgrasveld	per veld	€ 12.500	€ 2.686	21%	25%-40%
Mono - Kunstgrasveld	per veld	€ 46.279	€ 5.373	12%	25%-40%
Multi - Zwembad	per uur	€ 195,28	€ 139,95	72%	50%-75%
Multi - Zwembad vrij zwemmen	per bezoeker	€ 6,86	€ 3,90	57%	50%-75%

Tabel 4 – Uitkomsten onderzoek per tarief

Ook met de spiegeling aan de tarieven uit de gemeentelijke tarievennota van 2020 zijn het de sportvelden die opvallen. De tarieven van deze velden hebben een lage dekking. Voor de kunstgrasvelden wordt 11% van de kosten die de gemeente heeft aan deze velden gedekt door het tarief. Uit de landelijke benchmark* blijkt dat 25% tot 40% van de kosten van sportvelden gedekt wordt door de tarieven. De tarieven voor sportvelden bij gemeente Overbetuwe zijn lager dan de benchmark.

**De in tabel 4 genoemde benchmarks zijn gebaseerd op ervaringscijfers uit een landelijke database. Accommodaties voor sport, zoals gymzalen, sporthalen en sportvelden zijn generieke accommodaties waarvoor de kosten voor elke Nederlandse gemeente in grote lijnen overeenkomen. Zwembaden zijn minder generiek en vandaar dat hiervoor ook een groter bereik in de benchmark is meegenomen.*

6. Conclusie en aanbevelingen

Met het evaluatierapport is inzicht verkregen in de huidige tarievenopbouw en hoe deze zich verhoudt ten opzichte van de benchmark. Hieruit voortvloeiend zullen in dit hoofdstuk conclusies en aanbevelingen worden beschreven.

6.1 Conclusie

De gemeente verstrekt op basis van het huidig tarievenbeleid een financiële tegemoetkoming ten behoeve van activiteiten op diverse beleidsterreinen (sport, sociaal cultureel en welzijn). Deze financiële tegemoetkoming is historisch bepaald en niet vanuit beleidskaders vastgesteld. Er zijn binnen de segmenten (maatschappelijk, sport etc.) onderlinge verschillen in de kostprijsdekkendheid.

Ook op objectniveau zijn er verschillen in de kostprijsdekkendheid en de daarmee gegeven kortingen. Zo zijn er binnen het sociaal culturele segment uiteenlopende percentages waar te nemen. Bij de binnensportaccommodaties zijn die verschillen minder uiteenlopend.

Er kan gesteld worden dat gemeente Overbetuwe zich over het algemeen binnen de range van de benchmark (zoals beschreven in het evaluatierapport) bevindt. Dit is dan wel relatief gezien aan de lagere kant als het gaat om de kostprijsdekkendheid van de tarieven die de gemeente bij huurders en gebruikers in rekening brengt. De kostprijsdekkendheid van de buitensport in het algemeen en die van de kunstgrasvelden in het bijzonder zijn afwijkend van de benchmark.

Het commerciële tarief dat in rekening wordt gebracht voor het gebruik van het vastgoed is gemiddeld gezien op de juiste wijze toegepast. Daarmee kunnen we stellen dat de richtlijnen van de wet Markt en Overheid worden nageleefd. Een aandachtspunt in deze is het verschil tussen de kostprijsdekkendheid van de peuterspeelzalen en die van de commercieel verhuurde ruimtes binnen de brede scholen. Wel kunnen we stellen dat de commerciële tarieven marktconform zijn. Ten opzichte van de benchmark laat gemeente Overbetuwe een positieve afwijking zien.

6.2 Aanbevelingen

Dit evaluatierapport is een resultaat van de uitwerking van de pijler Visie op Vastgoed. Deze pijler ziet toe op het streven naar een inzichtelijke verdeling van de kosten. Er moet een duidelijke relatie komen tussen de kosten die de gemeente maakt voor haar (maatschappelijk) vastgoed en de tarieven en de huurprijzen die huurders en gebruikers betalen. Dit draagt bij aan een eenduidig, transparant en overzichtelijk tarievenstelsel voor de gebruikers. Het uitgangspunt is dat de tarieven gebaseerd zijn op de kostprijsdekkende huur. Het uitvoeren van een integrale kostendoorrekening is voor gemeenten goed te realiseren door te kiezen voor een uniforme huurprijsmethodiek zoals in dit rapport uitgevoerd en beschreven. Hiermee kan de gemeente per object en voor de gehele portefeuille eenvoudig een integrale kostendoorrekening maken. Het berekenen van de kostprijsdekkendheid en de daarmee gepaarde financiële tegemoetkomingen kunnen worden uitgevoerd op basis van clustering van portefeuille (welzijn, maatschappelijk, binnen- en buitensport) of per accommodatie. Met het consequent vaststellen van de integrale kostprijs en financiële tegemoetkomingen wordt transparantie en gelijke behandeling beoogd. De doorrekening kan met een vaste cyclus worden uitgevoerd. Bijvoorbeeld 1 x per 4 jaar of bij mutatie van de vastgoedportefeuille.

Daarbij dient de meetlat van de Wet M&O te worden geborgd. De Wet Markt en Overheid heeft een raakvlak op het subsidie- en tarievenbeleid. De belangrijkste aandachtspunten dienen te worden gevolgd en geborgd bij de bepaling van de tarieven en financiële tegemoetkomingen:

-Stel vast of er sprake is van een economische activiteit (aanbieden van goederen en/of diensten op een markt);

-Inventariseer en analyseer of de betreffende activiteit door het lokale bedrijfsleven wordt aangeboden of kan worden aangeboden;

-Handel volgens de vier gedragsregels, met name voor het subsidie- en tarievenbeleid is vooral de integrale kostprijsdoorberekening een belangrijk uitgangspunt. Hierbij onderscheid de wet drie kostensoorten waaruit de integrale kostenberekening in ieder geval moet zijn opgebouwd: operationele kosten, afschrijving, onderhoud en vermogenskosten;

-Indien het lokale bedrijfsleven de activiteit niet aanbiedt en ook niet kan aanbieden omdat het bedrijfseconomisch niet haalbaar is dan kan de activiteit onder het algemeen belang worden verklaard en kan de activiteit onder de integrale kostprijs worden aangeboden

Het besluit van algemeen belang verdient een actualisatie, waarbij expliciet het zwembad wordt opgenomen.

Dit evaluatierapport en daaruit voortvloeiende conclusies en aanbevelingen vormen een onderdeel van de te nemen politieke keuzes en dienen als basis voor de vormgeving van een heroverwogen tarievenstelsel.

Bijlage 1: Overzicht vastgoedobjecten

Vastgoedobject	Adres	Type	BVO m2
Aula begraafplaats	Achterstraat 2, Heteren	Overig	20
Het Westeraam, sporthal	Auditorium 12, Elst	Sport	1747
Westeraam Lyceum	Auditorium 3, Elst	Onderwijs	1800
Het Westeraam	Auditorium 6, Elst	Onderwijs	5656
Brede School De Plataan	Bachstraat 51, Elst	Onderwijs	2263
Brede School De Plataan	Bachstraat 51, Elst	Commercieel	426
Kleedkamers (EMM)	Bredeweg 12, Randwijk	Geen eigendom	
Randwijks Hof	Bredeweg 8 a, Randwijk	Overig (staat leeg)	
Clara Fabricius	De Hoge Hof 8, Herveld	Onderwijs	1157
Dorpshuis De Schakel (met sporthal)	De Honsvoet 2, Oosterhout	Sport	400
Sam Sam	De Honsvoet 4, Oosterhout	Onderwijs	1724
Gemeentewerf Elst	De Korte Helster 1, Elst	Eigen gebruik	2305
Gemeentewerf Elst Brandweer	De Korte Helster 1 a, Elst	Overig	337
Kleedkamers (Spero)	De Pas 3, Elst	Geen eigendom	
Kleedkamers (Elistha)	De Pas 5, Elst	Geen eigendom	
Brandweergarage	De Vang 1, Valburg	Overig	425
Kleedkamers (SVHA)	De Zandakkers 43, Herveld	Geen eigendom	
Brandweergarage	Dorpsstraat 3a, Oosterhout	Overig	149
Kleedkamers (RKSV)	Dorpsstraat 13, Driel	Geen eigendom	
St. Jacobusschool	Dorpsstraat 5, Valburg	Onderwijs	1402
Gemeentehuis Elst	Dorpsstraat 67, Elst	Eigen gebruik	2321
Ambtshuis	Dorpsstraat 8, Elst	Eigen gebruik	938
P en R Elst	Energieweg 12, Elst	Overig	14800
Gemeentewerf Andelst	Engelandstraat 4, Andelst	Eigen gebruik	48
Burgemeester Galamapark	Europaplein 15, Elst	Eigen gebruik	80
De Vallei	Fazantstraat 2, Driel	Onderwijs	1041
De Vogeltuin Brede basisschool	Flessestraat 11-17, Heteren	Onderwijs	4610
De Vogeltuin Brede basisschool	Flessestraat 11-17, Heteren	Commercieel	690
Zalencentrum De Bongerd	Flessestraat 54, Heteren	Maatschappelijk	345
Zalencentrum De Bongerd	Flessestraat 54, Heteren	Commercieel	600
Sportzaal 't Binnenveld	Flessestraat 56, Heteren	Sport	1171
Brede school De Zon	Forum 4, Elst	Onderwijs	4832
Brede school De Zon	Forum 4, Elst	Commercieel	342
Dr. Lammerts van Bueren	H. Piersonstraat 23, Zetten	Onderwijs	1875
Gymzaal Herveld-Andelst	Het Dorpsplein 36, Herveld	Sport	477
De Oldenburg	Hofplein 1, Driel	Sport	500
De Oldenburg	Hofplein 1, Driel	Commercieel	500
De Oldenburg	Hofplein 1, Driel	Maatschappelijk	1111
St. Willibrordus	Hoofdstraat 152, Herveld	Onderwijs	1968
De Peperbus	Kastanjelaan 16, Heteren	Overig	120
School met de Bijbel + gymzaal	Kerkstraat 7, Randwijk	Onderwijs	1250
Ds. van Lingenschool	Kerkstraat 9, Zetten	Onderwijs	1333

Sunte Werfert	Kostverloren 14, Elst	Onderwijs	1464
Brede school de Kruisakkers	Kruisakkers 1, Driel	Onderwijs	2473
Brede school de Kruisakkers	Kruisakkers 1, Driel	Commercieel	226
Sociaal cultureel centrum De Kruisakkers	Kruisakkers 5, Driel	Sport	750
Sociaal cultureel centrum De Kruisakkers	Kruisakkers 5, Driel	Maatschappelijk	326
De Ark	Kruisakkers 7, Driel	Onderwijs	1321
Kleedkamers (Excelsior)	Leigraafseweg 7, Zetten	Geen eigendom	630
Zwembad De Drie Essen	Leigraafseweg 8, Zetten	Geen eigendom	
Hendrik Pierson College	Mammoetstraat 1, Zetten	Onderwijs	10415
Sporthal De Mammoet	Mammoetstraat 3, Zetten	Sport	2011
Woning	Molenstraat 1, Valburg	Afgestoten	
Brede basisschool de Kersentuin	Morel 28, Elst	Onderwijs	2748
Brede basisschool de Kersentuin	Morel 28, Elst	Commercieel	460
Over Betuwe College	Mozartstraat 12, Elst	Onderwijs	1458
Woonhuis	Mr. Thorbeckestraat 10, Elst	Afgestoten	
Vastgoed - 't Strand	Nieuwe Aamsestraat 11, Elst	Strategisch	1359
Berging OSC	Oosterhoutsestraat 30, Oosterhout	Maatschappelijk	54
De Veldmuisjes	Pastoor Savenijelaan 15, Oosterhout	Commercieel	95
Brandweergarage	Polderstraat 1, Heteren	Overig	426
Kleedkamers (SDOO)	Polderstraat 22, Heteren	Geen eigendom	527
Jongeren centrum Heteren	PvMG Groen 21, Heteren	Maatschappelijk	107
De Wieken	Prinses Irenestraat 49, Elst	Maatschappelijk	1249
MFC Reijerstraat Elst	Reijersstraat 39, Elst	Maatschappelijk	406
Woning Rijksweg Noord	Rijksweg-Noord 68, Elst	Strategisch	209
De Meeuwenberg	Rijnstraat 2, Driel	Onderwijs	1195
De Klimboom Basisschool	Schaapsakker 1, Heteren	Onderwijs	835
De Helster Sportcentrum	Schubertstraat 1, Elst	Sport	3280
De Helster Sportcentrum	Schubertstraat 1, Elst	Commercieel	137
De Helster Sportcentrum	Schubertstraat 1, Elst	Maatschappelijk	1168
De Wanmolen	Schweitzerpark 2, Zetten	Sport	1500
De Wanmolen	Schweitzerpark 2, Zetten	Commercieel	2500
De Wanmolen	Schweitzerpark 2, Zetten	Maatschappelijk	500
Bibliotheek	Schweitzerpark 2 a, Zetten	Maatschappelijk	525
Woning onder hoogspanning	Spoorstraat 8, Herveld	Overig	130
't Kriekske	Stationsstraat 20, Valburg	Sport	500
't Kriekske	Stationsstraat 20, Valburg	Maatschappelijk	474
Kleedkamers Sportclub Valburg	Stationsstraat 30, Valburg	Geen eigendom	177
De Santenkraam	t Höfke 4, Herveld	Commercieel	128
Aula Uitvaartcentrum	Tielsestraat 155, Herveld	Overig	27
Aula begraafplaats	Valburgseweg 42 a, Elst	Overig	40
De Kameleon	Van den Burgstraat 1, Driel	Onderwijs	1090
Over Betuwe College	Van der D. van Maasdamstraat 25, Elst	Onderwijs	1752
De Okkernoot	J.A. Nijhoffstraat 1, Zetten	Onderwijs	1080
De Brouwerij	Vluchtheuvellaan 4, Zetten	Onderwijs	1449

Woning onder hoogspanning	Woerdsestraat 24, Zetten	Overig	359
Woutertjeplas	Wouterplasstraat 2, Zetten	Afgestoten	

Sportvelden	Adres	Type	
Voetbalvelden (3 kunstgras, 3 natuurgras)	Spero, De Pas 3, Elst	Sport	
Voetbalvelden (2x natuurgr., 1x kunstgr.)	SVHA, De Zandakkers 43, Herveld	Sport	
Voetbalvelden (3x natuurgr., 1 kunstgr.)	RKSV Driel, Dorpsstraat 13, Driel	Sport	
Voetbalvelden (1x natuurgr., 1x kunstgr.)	Elistha, De Pas 5, Elst	Sport	
Hockeyvelden (2 x zandveld, 1 x waterveld)	HCOB, De Pas 2, Elst	Sport	
Voetbalvelden (2,5x natuurgr., 1x kunstgr.)	SDO Polderstraat 22, Heteren	Sport	
Voetbalvelden (2,5x natuurgr.)	EMM Bredeweg 12, Randwijk	Sport	
Voetbalvelden (1x natuurgr., 1x kunstgr.)	SC Valburg, Stationsstraat 30, Valburg	Sport	
Voetbalvelden (1 natuurgr., 1,5 x kunstgr.)	Excelsior, Leigraafseweg 7, Zetten	Sport	

meegenomen in onderzoek

niet meegenomen in onderzoek

Bijlage 2: Notitie vastgestelde uitgangspunten

Onderwerp: Uitgangspunten kostprijsdekkende huur Gemeente Overbetuwe
Opgesteld i.s.m.: StructureGroup
Datum: maart 2021

Gemeente Overbetuwe heeft de wens om de bij de verhuur van haar maatschappelijke vastgoed minimaal een kostprijsdekkende huur (KPD-huur) in rekening te brengen. Voor het bepalen van deze huur kan een huurprijsmodel opgesteld worden, voor de uitgangspunten in dit model kunnen echter verschillende mogelijkheden gehanteerd worden. In deze notitie worden de verschillende mogelijkheden benoemd, wordt de keuze aangegeven die gemeente Overbetuwe hierin wil maken en wordt de motivatie van deze keuze verwoord.

Uitgangspunten:

Boekwaarde of WOZ-waarde als aanvangswaarde

Het model voor het bepalen van een KPD-huur moet uitgaan van een aanvangswaarde. Voor deze aanvangswaarde kan de actuele boekwaarde met de werkelijke (resterende) afschrijvingstermijnen als uitgangspunt genomen worden maar kan ook gewerkt worden vanuit de WOZ-waarde. Als er gewerkt wordt met de boekwaarde sluiten de kosten in die opgenomen worden in de berekening voor de KPD-huur aan bij de bedragen voor afschrijvingen in de gemeentelijke administratie, wanneer de WOZ-waarde als aanvangswaarde genomen wordt is dit uiteraard niet zo. De WOZ-waarde zal wel beter aansluiten bij de economische waarde van een object en met het hanteren van de WOZ-waarde als aanvangswaarde wordt voorkomen dat de huurprijs van een bijna afgeschreven object sterk afwijkt van een object met een hoge boekwaarde.

Keuze gemeente Overbetuwe: *De boekwaarde hanteren als aanvangswaarde.*

Motivatie keuze: *Met het hanteren van de boekwaarde als aanvangswaarde wordt aangesloten bij de werkelijke kosten in de gemeentelijke administratie en wordt op dit punt voldaan aan de wet Markt en Overheid.*

Lineair of annuïtair afschrijven

Een belangrijk onderdeel van de KPD-huur wordt gevormd door de kapitaallasten als gevolg van rente en afschrijving van investeringen. Gemeenten hebben de keuze om investeringen lineair of annuïtair af te schrijven, gemeente Overbetuwe heeft er voor gekozen om te werken met lineaire afschrijvingen. Investeringen worden afgeschreven conform de afspraken uit het gemeentelijke activabeleid waarbij wordt afgeschreven volgens de afschrijvingsperioden uit de bij dit beleid gevoegde afschrijvingstabel. Annuïtair afschrijven zal over de totale looptijd van een activum enkele procenten duurder zijn maar het sluit wel beter aan bij de systematiek van een KPD-huur over een langere periode. Bij lineair afschrijven zijn er in de begin jaren hoge kapitaallasten in relatie met de KPD-huur, bij annuïtair afschrijven zijn de kapitaallasten gelijkmatiger verdeeld over de afschrijvingsperiode.

Keuze gemeente Overbetuwe: *Lineair afschrijven conform afschrijvingsbeleid.*

Motivatie keuze: *Het is niet wenselijk om een wijziging in de gehanteerde systematiek door te voeren en er wordt daarom aangesloten bij de systematiek zoals deze nu opgenomen is in het gemeentelijke afschrijvingsbeleid.*

Wel of geen herinvesteringen meenemen

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

Keuze gemeente Overbetuwe: *Er worden geen herinvesteringen van afgeschreven componenten uit de oorspronkelijke investering meegenomen in de huurprijs.*

Motivatie keuze: *Vervanging van elementen van een object zijn altijd opgenomen in de te hanteren benchmark voor de onderhoudskosten, het is dus niet nodig hier een aparte reservering voor op te nemen in de vorm van een geplande herinvestering. Daarnaast is het zo dat onderhoudskosten niet geactiveerd mogen worden in de gemeentelijke administratie en dat er dus een verschil zal ontstaan tussen de werkelijke kapitaallasten en de opgenomen kapitaallasten in het huurprijsmodel.*

Wel of geen restwaarde meenemen

In de gemeentelijke administratie worden alle componenten van een object met een maatschappelijke functie afgeschreven naar nul euro met uitzondering van de grond. Voor objecten wordt dus niet gewerkt met een restwaarde anders dan de historische kostprijs van de grond. In de praktijk zal een object na de afschrijvingsperiode van 40 jaar vaak nog een waarde vertegenwoordigen die hoger ligt dan de historische kostprijs van de ondergrond. Er zou dan ook voor gekozen kunnen worden om bij het bepalen van een kostprijsdekkende huur uit gaan van een restwaarde voor de opstal die bijvoorbeeld gebaseerd is op de WOZ-waarde. Gevolg hiervan zal wel zijn dat de kostencomponenten uit de KPD-huur niet meer aansluiten bij kosten in de gemeentelijke administratie omdat er met andere afschrijvingen gewerkt wordt. Het opnemen van een restwaarde zal uiteraard wel leiden tot een lagere KPD-huur. Of de gehanteerde restwaarde aan zal sluiten bij de werkelijke opbrengst van een object over 40 jaar zal pas blijken bij verkoop, de te hanteren levert dus een relatief grote onzekerheid op.

Keuze gemeente Overbetuwe: *Er wordt geen restwaarde meegenomen in de huurprijs anders dan de grond als deze als aparte component in de activa-administratie is opgenomen.*

Motivatie keuze: *Met het opnemen van een restwaarde wordt en voorschot genomen op een eventuele waarde in de toekomst, het doorvoeren van een restwaarde in de gemeentelijke administratie is in strijd met de BBV. Met het opnemen van een restwaarde in de huurprijsmethodiek wordt daarnaast niet voldaan aan de wet Markt en Overheid.*

Huurprijs per object of per deelportefeuille

Een KPD-huurprijs wordt in eerste instantie gebaseerd op de over de beschouwingsperiode te verwachten kosten een object. Er kan echter ook gekozen worden om een KPD-huurprijs voor een deelportefeuille van objecten op te stellen alle kosten van de verschillende objecten in de deelportefeuille worden dan samengenomen en gemiddeld over alle objecten waarmee voor elk object of voor elke vierkante meter in de deelportefeuille eenzelfde huurprijs ontstaat. Het voordeel hiervan kan zijn dat alle objecten met gelijke functionele eigenschappen eenzelfde huur hebben en er daardoor minder uitleg hoeft plaats te vinden aan huurders over verschillen in huurprijzen voor vergelijkbare objecten. Het nadeel is echter dat bij het afstoten van een object uit de deelportefeuille of het toevoegen van een object aan de deelportefeuille een nieuwe KPD-huur zal ontstaan maar dat dit niet doorgerekend kan worden in de lopende afspraken, inkomsten en uitgaven zullen hiermee dan niet meer in balans zijn.

Keuze gemeente Overbetuwe: *Het berekenen van een KPD-huur per object, waarbij een object gedefinieerd is als een pand met een Pand-ID in de BAG.*

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

Welke beschouwingsperiode(n)

De beschouwingsperiode geeft de periode aan waarvan de totale kosten vertaald worden naar een huurprijs in de het eerste jaar die deze kosten dekt. Een langere beschouwingsperiode levert over het algemeen een lagere huur op omdat aan het einde van de beschouwingsperiode er weinig tot geen kapitaallasten meer onderdeel zullen zijn van de kosten. De voordelen van lagere kosten naar de toekomst worden zo dus vertaald naar voordelen door een lagere huur op moment nu. Dit vormt ook gelijk het nadeel van een lange beschouwingsperiode, de lage huur aan begin zal niet alle kosten vanuit de eerste jaren dekken en er zal dus een deel veel deze kosten "voorgefinancierd" moeten worden. Het voorfinancieren van deze kosten kan over de gehele portefeuille een aanzienlijke aanslag vergen op het weerstandsvermogen van de gemeente. Door een goede combinatie van de beschouwingsperiode en bijbehorende aanslag op het weerstandsvermogen moet een goede beschouwingsperiode gekozen worden. De beschouwingsperiode zal ook aan moeten sluiten bij de werkelijk verwachte resterende gebruiksduur een object, als de verwachting is dat een object nog slechts voor een beperkt aantal jaren gebruikt zal worden heeft het geen zin om voor een hele lange beschouwingsperiode te kiezen. Wel is het wenselijk om bijvoorbeeld voor twee vaste termijnen te kiezen en niet per object een termijn te kiezen.

Keuze gemeente Overbetuwe: *Een beschouwingsperiode hanteren van 10 jaar voor objecten waarvoor plannen zijn voor afstoten, slopen, vervangen en renoveren en 30 jaar voor overige objecten, de beschouwingsperiode staat hiermee los van de contractduur en de werkelijke afschrijvingsperiode. Wanneer de werkelijke afschrijvingsperiode langer is dan de beschouwingsperiode zal er aan het einde van de beschouwingsperiode sprake zijn van een restwaarde. In het geval dat er investeringen gedaan worden vanuit huurderswensen zullen deze gedurende de contractduur doorberekend worden aan de huurder in de vorm van een opslag op de huur.*

Motivatie keuze: *Met het hanteren van vaste beschouwingsperioden afhankelijk van de strategie van een object is er geen ruimte meer voor willekeur en daarmee invloed op de te hanteren huur. Het vastleggen van de vaste perioden geeft daarmee duidelijkheid in het gebruik van het model en de consequenties.*

Welke rekenrente

Het model voor KPD-huur is gebaseerd op het principe van de discounted cashflow (DCF), de rekenrente wordt in het model gebruikt om de kosten terug te rekenen naar vandaag. De rekenrente bepaald daarnaast het rente percentage op de investeringen die in het model worden doorgerekend. Er kan voor gekozen worden om de werkelijke actuele gemeentelijke omslagrente te gebruiken aks rekenrente in de doorrekening, de omslagrente is op dit moment relatief laag en daarmee kan het werken met de actuele omslagrente een risico voor de langere termijn betekenen. Als alternatief kan er gerekend worden met een langjarig gemiddelde van de gemeentelijke omslagrente, door dit langjarige gemiddelde te gebruiken als rekenrente worden de gevolgen van een eventuele stijging van de opslagrente in de toekomst gedempt.

Keuze gemeente Overbetuwe: *Te hanteren rekenrente baseren op een historisch 10 jarig gemiddelde van de omslagrente zoals deze opgenomen is in de gemeentelijke begroting.*

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

Welke prijsindex

De te hanteren prijsindex in het huurprijsmodel wordt gebruikt om een jaarlijkse stijging van kosten en opbrengsten over de beschouwingsperiode mee te nemen in de KPD-huur. Het gaat hierbij om de kostenstijging van bijvoorbeeld de onderhoudskosten of de kosten van de verzekeringen maar ook om de jaarlijks te verwachten huurprijsstijging zoals deze in de huurovereenkomsten volgens de CPI gehanteerd wordt mee te rekenen. De prijsindex wordt

bepaald voor de totale beschouwingsperiode en vormt dus een verwachting. Deze verwachting kan gebaseerd worden op een kostenstijging van de afgelopen periode of een verwachting voor de komende periode van bijvoorbeeld het CPB.

Keuze gemeente Overbetuwe: *Voor de prijsindex wordt onderscheid gemaakt tussen de prijsontwikkeling van kosten en van opbrengsten. Het indexcijfer voor de opbrengsten wordt gebaseerd op een historisch gemiddelde van de consumentenprijsindex van de afgelopen 10 jaar (Jaarmutatie consumentenprijsindex/CPI.nl) met voor de kosten een opslag van 0,5% op de prijsindex van de opbrengsten.*

Motivatie keuze: *Door te werken met een langjarig historisch gemiddelde wordt voorkomen dat de huur tussentijds zou moeten worden aangepast als gevolg van wijzigingen in de landelijke prijsontwikkelingen, met het langjarige gemiddelde worden deze gevolgen afgevlakt. Door onderscheid te maken tussen een index voor kosten en opbrengsten wordt een extra zekerheid ingebouwd voor een toekomstige stijging van bijvoorbeeld de onderhoudskosten ten opzichte van de huurprijsstijging.*

Welk btw-regime

Verhuur van vastgoed is in basis vrijgesteld van btw, wanneer de huurder echter voor minimaal 90% btw-belaste prestaties verricht kan geopteerd worden voor btw-belaste huur. Gevolg hiervan is dat de btw op de investering kan worden teruggevorderd en dat de btw bij de investering dus geen kostenpost vormt. Wanneer er btw-belast verhuurd wordt kan ook de btw op de exploitatiekosten worden teruggevorderd, de btw op bijvoorbeeld de onderhoudskosten kan teruggevorderd worden bij btw-belaste verhuur. Doordat gerekend kan worden met kosten zonder btw is de KPD-huur lager wanneer er gekozen worden voor een btw-belaste verhuur.

Keuze gemeente Overbetuwe: *De maximale btw-mogelijkheden van de overeenkomsten van het betreffende object meenemen in de berekening.*

Motivatie keuze: *Keuze sluit aan bij werkelijke btw-lasten van het betreffende object.*

Onderhoudskosten op basis van object of benchmark

Onderhoudskosten vormen een aanzienlijk deel van een KPD-huur maar zijn gebaseerd op een inschatting van onderhoudskosten over de beschouwingsperiode en bieden daarmee een grote mate van onzekerheid. Onderhoudskosten kunnen in hoofdlijnen op twee manieren opgenomen worden in de KPD-huur, op basis van de te verwachten kosten uit de MJOP van een specifiek object of op basis van een normbedrag voor onderhoud voor een bepaald type objecten. Het werken met de te verwachten onderhoudskosten vanuit een MJOP levert relatief veel rekenwerk op en heeft daarnaast tot gevolg dat er een MJOP benodigd is van ieder object, maar dit biedt wel de mogelijkheid om grotere uitgave, als gevolg van bijvoorbeeld achterstallig onderhoud, mee te nemen in de huurprijs. Het bepalen van de onderhoudskosten op basis van de MJOP zal een schijnnaauwkeurigheid opleveren omdat ook de MJOP uitgaat van een verwachting waarbij de werkelijke kosten over de beschouwingsperiode aanzienlijk van kunnen afwijken. Met het werken op basis van een benchmark voor onderhoudskosten voor een bepaald type objecten kan KPD-huur met eenzelfde nauwkeurigheid berekend worden maar zijn er geen specifieke gegevens per

object genodigd, wel is het zo dat extreme uitgaven als gevolg van achterstallig onderhoud voor specifieke objecten met deze wijze van berekening niet meer inzichtelijk zijn, danwel worden meegenomen.

Keuze gemeente Overbetuwe: *Onderhoudskosten meenemen per m² BVO op basis van landelijke benchmark per type object.*

Motivatie keuze: *Door het werken met een benchmark wordt er een schijnnaauwkeurigheid in een huurprijzberekening voorkomen en kunnen huurprijzen op een efficiënte wijze berekend worden.*

Welke omslag voor beheerkosten

De beheerkosten die opgenomen zijn de KPD-huur vormen de dekking voor de kosten van de verschillende medewerkers van de vastgoedafdeling van gemeente Overbetuwe. Deze kosten zullen gedekt moeten worden vanuit alle huren van de verschillende objecten. De beheerkosten kunnen op verschillende wijzen toebedeeld worden aan objecten, dit kan door de totale kosten om te slaan over de totale vierkante meters te verhuren vastgoed, als een vast bedrag per type object of als een opslagpercentage op de KPD-huur. Bij de verschillende wijzen van berekenen kan er ook nog voor gekozen worden om te werken met bandbreedtes om uitschieters te egaliseren. De verschillende wijzen van toebedeling hebben allen voor- en nadelen maar het belangrijkste is dat de te kiezen wijze consequent wordt doorgevoerd over alle objecten die kostprijsdekkend verhuurd worden.

Keuze gemeente Overbetuwe: *Beheerkosten worden omgeslagen op basis van m² BVO waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen objecten waar wel en waar geen uitbestede beheerswerkzaamheden plaatsvinden en objecten met en zonder, of met heel weinig, opstallen. Voor objecten met uitbestede beheerswerkzaamheden wordt een lager bedrag vastgesteld, voor objecten zonder, of met heel weinig, opstallen wordt een vast bedrag aangehouden. Er zit een opslag op de beheerkosten voor de te verwachten jaarlijkse externe advieskosten. In de te hanteren omslag wordt geen rekening gehouden met bandbreedtes.*

Motivatie keuze: *De keuze om de beheerkosten om te slaan op basis van vierkante meters is een efficiënte en uitlegbare manier om de kosten van de organisatie om te slaan over de te verhuren objecten. Door de beheerkosten daarnaast nog afhankelijk te laten zijn van de werkzaamheden die gemeente Overbetuwe voor het pand verricht(of die gedaan worden door een derde partij, zoals SRO) moet er sprake zijn van een verdeelsleutel die goed past bij de werkelijke kosten van een object. Het werken met bandbreedtes dit levert alleen een schijnnaauwkeurigheid op maakt een juiste verrekening van alle kosten erg moeilijk.*

Welke risico's meenemen

Bij het verhuren van gemeentelijk vastgoed behoren risico's, onderzocht moet worden of deze opgenomen moeten worden als kosten in het model voor kostprijsdekkende huur. De belangrijkste risico's zijn:

- Leegstandsrisico
- Onderhoudsrisico
- Debiteurenrisico

Van deze risico's moet bepaald worden of het reëel is dat deze risico's optreden of dat deze te ondervangen zijn met goed vastgoedbeheer. Wanneer de risico's reëel lijken dan moet bepaald worden of deze risico's centraal binnen de gemeente belegd zijn of dat het specifieke risico's zijn die bij vastgoed liggen. Als de risico's bij vastgoed liggen zou hiervoor een kostenopslag in de KPD-huur meegenomen moeten worden.

Keuze gemeente Overbetuwe: *Kosten voor mutatieleegstand dienen opgenomen te worden in de KPD-huur middels een opslagpercentage. Onderhoudsrisico's worden ondervangen door een onderhoudsvoorziening op basis van een goed onderhoudsplan en hoeven daarom niet terug te komen als een risico-opslag in de KPD-huur. Ook voor het debiteurenrisico hoeft geen risico-opslag meegenomen te worden, de kosten voor eventuele oninbaarheid van facturen wordt centraal binnen de gemeente afgedekt.*

Motivatie keuze: *Alleen risico's die nergens binnen de gemeentelijke begroting gedekt zijn en behoren bij het beheer van vastgoed dienen opgenomen te worden in de kostprijsdekkende huur. Dit om te voorkomen dat huurders een risico-opslag in de huur betalen voor risico's die zich nooit voordoen of niet ten laste van Vastgoed komen.*

Huur verlagen naar KPD-huur of niet?

Na doorrekening van de huurprijzen op de KPD-systematiek zal blijken dat er ook objecten zijn waarbij de huidige huur hoger is dan de KPD-huur. Het is dan een keuze om deze huur te verlagen naar het kostprijsdekkende niveau, wellicht hoeft er dan minder subsidie verstrekt te worden, of deze te handhaven op het huidige niveau. Handhaven op het huidige niveau heeft het voordeel dat het "tekort" op de exploitatie in de eerste jaren bij een kostprijsdekkende huur voor de overige objecten opgevangen kan worden door de "winst" van de objecten waar de huurprijs hoger ligt dan de KPD-huur. Het nadeel van kiezen voor het niet verlagen van de huur is wel dat de huurprijs van deze objecten niet verhoogd kan worden als er een tussentijdse investering gedaan wordt, het gevolg van deze tussentijdse investering zal zijn dat de "winst" minder wordt.

Keuze gemeente Overbetuwe: *Van alle objecten wordt een KPD-huur berekend maar als de huidige huur volgens de lopende overeenkomst voor een object uit de maatschappelijke portefeuille hoger is dan de KPD-huur dan zal de huur niet naar beneden worden bijgesteld.*

Motivatie keuze: *Door de huurprijzen die liggen boven het kostprijsdekkende niveau niet te verlagen wordt dekking gecreëerd voor de "dip" die voortkomt uit het invoeren van de systematiek voor berekening van de KPD-huur. Zonder deze dekking kan de systematiek niet op de voorgestelde wijze ingevoerd worden.*

Componenten KPD-huur:

Op basis van de gekozen uitgangspunten wordt de KPD-huur gebaseerd op de onderstaande kosten per object:

Kapitaallasten op basis van een lineaire afschrijving van de boekwaarde van de opstal. Op de ondergrond wordt in principe niet afgeschreven. Hiervan maakt alleen de rente onderdeel uit van de kapitaallasten.

Onderhoudskosten meenemen op basis van een landelijke benchmark per type object.

Verzekeringskosten op basis van de verzekerde waarde en de premie van de gemeentelijke verzekeringspolis.

Kosten voor belastingen en heffingen op basis van de WOZ-waarde en de tarieven van gemeente en waterschap.

Beheerkosten per vierkante meter BVO op basis van de formatie. De verwachte gemiddelde jaarlijkse kosten voor externe adviezen zijn ook onderdeel van de beheerkosten.

Risico afdekking voor structurele kosten voor leegstand op basis van een bedrag per vierkante meter BVO.

Mutatie huurder:

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

Investerings bij lopende overeenkomst:

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

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

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

Investerings binnen huidige vierkante meters BVO: De huidige huurprijs wordt vermeerderd met werkelijke gemiddelde kapitaallasten van het nieuwe activum over de resterende beschouwingsperiode. De vermeerdering van de huurprijs kan apart inzichtelijk gemaakt worden in het huurprijsmodel.

Investerings met aanpassing van vierkante meters BVO: Er dient een nieuwe huurprijs bepaald te worden op basis van actuele parameters waarbij het eventuele cumulatieve tekort uit eerdere jaren in jaar één opgenomen wordt als kosten. Het cumulatieve tekort is inzichtelijk in het model van de oorspronkelijke huurprijsberekening.

Bijlage 3: Kostprijsdekkendheid per object

Groep	Object	Verhouding kosten/huur
Peuterspeelzaal	SPO De Santenkraam	215%
Zwembad	Sportcentrum De Helster - zwembad	38%
Sportaccommodatie	Sportcentrum De Helster - sporthal	24%
Sportaccommodatie	Gymzaal Herveld	0%*
School	BS De Kersentuin	89%
Sociaal Cultureel Centrum	Sociaal Cultureel Centrum (met gymzaal)	55%
Sociaal Cultureel Centrum	MFC	24%
Sportaccommodatie	Sporthal (splitsbaar 3 delen)	29%
Sociaal Cultureel Centrum	Sociaal Cultureel Centrum	73%
School	BS De Zon	90%
Jongerencentrum	Jongerencentrum Heteren	11%
Sociaal Cultureel Centrum	Sociaal Cultureel Centrum (met gymzaal)	26%
Sociaal Cultureel Centrum	Zalencentrum De Bongerd	51%
School	BS De Vogeltuinen Heteren	149%
Sportaccommodatie	Sportzaal De Schakel (zonder dorps huis)	0%*
Peuterspeelzaal	SPO De Veldmuisjes	263%
Sociaal Cultureel Centrum	Kriekske, 't/MFC Valburg	0%*
Sportaccommodatie	Sporthal De Mammoet (splitsbaar 3 delen)	27%
Sportaccommodatie	De Wanmolen (sport)	26%
Sociaal Cultureel Centrum	De Wanmolen (commercieel)	34%
Bibliotheek	Bibliotheek Zetten	54%
School	BS Kruisakkers	71%
Sociaal Cultureel Centrum	Sociaal Cultureel centrum - Oldenburg	35%
School	BS De Plataan	92%
Sportvelden	Kunstgrasveld	13%
Sportvelden	Natuurgrasveld	19%

Peildatum: jaar 2020

0% geen gegevens inkomsten bekend*