

2016

Onderzoeksrapport



Rekenmodel voor
gebouwexploitaties om de
kostprijsdekkende huur
vast te stellen

Jan-Willem Stokkers

24-06-2016

2016

Onderzoeksrapport

Afstudeerder / onderzoeker:

- Jan-Willem Stokkers
Studentnummer: 2434535
Kieftendijk 1a
7161 RL NEEDE
✉ jean_742004@hotmail.com
☎ 06 - 27 56 56 04

Opdrachtgever:

- Gemeente De Fryske Marren, locatie Woudstate
Marconiweg 4-6
8501 XM JOURE

Bedrijfsbegeleider(s):

- Dhr. J.W. Verbeek
Beleidsmedewerker bouwkunde / vastgoed
✉ j.verbeek@defryskemarren.nl
☎ 0513 - 239 166
- Dhr. A. Tenhage
Directievoerder ruimtelijk beheer
✉ a.tenhage@defryskemarren.nl
☎ 0513 - 239 167

Eerste begeleider:

- Dhr. M.H.J.M. Westerhof
✉ m.h.j.m.westerhof@saxion.nl

Tweede lezer:

- Mevr. A.H.J. Overzet
✉ a.h.j.overzet@saxion.nl

Versie: 2.0

Datum: 24 juni 2016

School en opleiding:

Vastgoed en Makelaardij
Academie Bestuur, Recht en Ruimte
Saxion Hogeschool, Enschede

Rekenmodel voor
gebouwexploitaties om de
kostprijsdekkende huur
vast te stellen

Jan-Willem Stokkers

24-06-2016

Samenvatting

De kostprijsdekkende huur komt voort uit de Wet Markt en Overheid. Deze wet verplicht onder andere gemeenten om bij de verhuur van vastgoed alle kosten door te berekenen. Door de inwerkingtreding van de Wet Markt en Overheid is het van belang dat de marktconforme huur aantoonbaar kostprijsdekkend is (BBN Adviseurs, 2014). Om de huurprijzen voor het vastgoed aantoonbaar kostendekkend vast te stellen biedt een rekenmodel de uitkomst. Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van gemeente de Fryske Marren. Binnen gemeente De Fryske Marren lopen de huidige huurprijzen sterk uiteen. Het doel is om op basis van de kostprijsdekkende huur de huurprijzen per type vastgoed te harmoniseren. Een rekenmodel voor gebouwexploitaties om de kostprijsdekkende huur vast te stellen ontbreekt. Dit onderzoek naar het opstellen van een dergelijk rekenmodel voor gemeente De Fryske Marren heeft hierin de oplossing gebracht.

Om een rekenmodel te ontwikkelen voor gebouwexploitaties is eerst onderzocht op welke wijze een gebouwexploitatie tot stand komt. Het begrip 'gebouwexploitatie' is eerst afgebakend. Onder gebouwexploitatie wordt in het kader van dit onderzoek verstaan 'Het geheel aan geïndexeerde kosten en opbrengsten, welke zijn weergegeven in een overzichtelijk model, die gedurende de beoogde gebruiks- of levensduur van een vastgoedobject benodigd zijn om inzicht te krijgen in wat een gebouw voor een eigenaar kost of oplevert, om de functie van een gebouw te behouden of de functionele invulling van een gebouw te waarborgen.' Het model waarop een gebouwexploitatie doorgaans wordt weergegeven bestaat uit een drietal onderdelen. Een algemeen deel voor de algemene gegevens en objectgegevens. Een invoerdeel bestaande uit indexcijfers en kengetallen en een kasstroomoverzicht waarin alle kosten en opbrengsten gedurende de looptijd worden weergegeven, gesaldeerd en contant gemaakt. De NEN 2699 geeft met betrekking tot het kasstroomoverzicht een goede indeling voor de opzet van de exploitatiekosten en exploitatieopbrengsten.

Het rekenmodel heeft als doel de kostprijsdekkende huur van vastgoedobjecten vast te stellen. Het is van belang te bepalen wat wordt verstaan onder kostprijsdekkende huur. Het begrip 'kostprijsdekkende huur' is eerst afgebakend. Onder kostprijsdekkende huur wordt in het kader van dit onderzoek verstaan 'De minimale huurprijs die benodigd is om een vastgoedobject, dat het algemeen belang al dan niet dient, voor de totale gebruiks- of levensduur als eigenaar kostendekkend te exploiteren.' De methodiek voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur is afhankelijk van de benaderingswijze waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de vastgoedbenadering en de begrotingsbenadering. De vastgoedbenadering is meer gericht op de gebruiker terwijl de begrotingsbenadering op de organisatie is gericht. Elke benaderingswijze gaat uit van andere uitgangspunten. Om de kostprijsdekkende huur te berekenen kan als methodiek de Discounted Cash Flow methode of de kapitaallastenmethode gebruikt worden. De kostprijsdekkende huur bij de Discounted Cash Flow methode resulteert in een relatief lage aanvangshuur waarbij de indexatie relatief hoger is. De kostprijsdekkende huur bij de kapitaallastenmethode resulteert in een relatief hoge aanvangshuur waarbij de indexatie relatief lager is. Voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur is, mede door de transparantie en de aansluiting op de gebruiker, gekozen om het rekenmodel volgens de Discounted Cash Flow methode op te stellen.

Op basis van de theoretische uitwerking op de begrippen 'gebouwexploitatie' en 'kostprijsdekkende huur' is, na een analyse van bestaande rekenmodellen, is het concept rekenmodel opgesteld in Excel. Het concept rekenmodel bestaat uit drie tabbladen bestaande uit het algemene deel, invoertabel en het kasstroomoverzicht volgens de Discounted Cash Flow methode.

Voorafgaand aan de toepassing van het rekenmodel op de vastgoedportefeuille van gemeente De Fryske Marren is het concept rekenmodel op basis van een expertpanel en drie interviews getoetst. Het expertpanel resulteerde in een aantal aanpassingen op het gebied van scheiden van kosten tussen huur en servicekosten en het verwijderen van subsidies. Door het gebrek aan kennis binnen gemeente De Fryske Marren is behoefte aan een goede handleiding waarin de werking van het rekenmodel wordt uitgelegd. De kwetsbaarheid van een rekenmodel in Excel is tevens een aandachtspunt. De interviews zijn gehouden met de gemeente Almere, Enschede en Arnhem. Uit de interviews is gebleken dat elke gemeente een ander rekenmodel gebruikt met andere uitgangspunten. Ondanks deze verschillen zijn toch een aantal verbeterpunten naar voren gekomen. Het bleek onvoldoende duidelijk welke cellen precies ingevuld moeten worden. Deze cellen zijn met kleuren aangegeven en bij een aantal cellen zijn opmerkingen toegevoegd waarin staat hoe met deze cellen omgegaan moet worden. Ook is een tabblad toegevoegd met de kapitaallastenmethode met als doel te controleren de uitkomst uit de Discounted Cash Flow methode te controleren.

Het aangepaste rekenmodel is toegepast op een tiental maatgevende vastgoedobjecten uit de vastgoedportefeuille van gemeente de Fryske Marren. Na het toepassen van het rekenmodel is een tweede expertpanel gehouden met als doel het analyseren van de resultaten op basis van het toegepaste rekenmodel. Uit de analyse is gebleken dat de resultaten realistisch zijn en dat bij uitschieters vrij eenvoudig is te achterhalen hoe deze zijn ontstaan. Het ontbreken van gegevens of de herkomst van bepaalde gegevens is de oorzaak van de uitschieters. Het rekenmodel zelf blijkt een goed model om de kostprijsdekkende huur van vastgoedobjecten vast te stellen. Het rekenmodel biedt de ruimte en mogelijkheden voor het invoeren de gegevens die benodigd zijn voor het uitwerken van een complete gebouwexploitatie.

Gemeente De Fryske Marren heeft op basis van de toepassing en analyse besloten het rekenmodel voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur te gaan gebruiken om de huurprijzen te harmoniseren. Voor gemeente De Fryske Marren is het aan te bevelen dat de gegevens die benodigd zijn voor het rekenmodel inzichtelijk worden, dat het rekenmodel wordt beheerd door een beperkt aantal ambtenaren en dat uitgangspunten die van invloed zijn op het rekenmodel worden ingekaderd in het vastgoedbeleid. Met betrekking tot toekomstig onderzoek is het advies om een nadere toetsing te doen bij gemeenten die een gelijkwaardig rekenmodel hanteren. Ook kan de koppeling met beheersystemen onderzocht worden om het rekenmodel eenvoudiger toepasbaar te maken.

Voorwoord

In het kader van het vierde studiejaar van de opleiding Vastgoed en Makelaardij heeft een afstudeerperiode plaatsgevonden. Het doel is om gedurende deze periode zelfstandig, in het kader van de studierichting, een opdracht te formuleren en uit te voeren. Deze afstudeerperiode heb ik mogen doorlopen bij gemeente De Fryske Marren te Joure.

Allereerst wil ik gemeente De Fryske Marren bedanken voor het aanbieden van dit afstudeeronderwerp welke betrekking heeft op het opstellen van een rekenmodel voor gebouwexploitaties om de kostprijsdekkende huur vast te stellen. Voor u ligt het onderzoeksrapport dat ik, als vierdejaars student van de opleiding Vastgoed en Makelaardij, naar aanleiding van uw opdracht heb opgesteld.

Via deze weg wil ik de onderstaande personen, die mij op welke manier dan ook een bijdrage hebben geleverd bij de totstandkoming van dit onderzoeksrapport, bedanken voor de medewerking. De bijdrage heeft betrekking op de begeleiding tijdens het onderzoeksproces, het (tussentijds) beoordelen van (deel)producten of het geven van input aan het onderzoek. Deze input bestaat uit het beschikbaar stellen van tijd met betrekking tot overleggen en het verstrekken van gegevens welke benodigd zijn voor het uitvoeren van dit onderzoek.

Gemeente De Fryske Marren

- Dhr. J.W. Verbeek, bedrijfsbegeleider
- Dhr. A. Tenhage, bedrijfsbegeleider
- Dhr. R. Sieswerda
- Dhr. R. Hiemstra
- Dhr. W. Lanting
- Dhr. R. de Lange
- Dhr. G.J. Hakkers
- Mevr. E.J.J. Kuijper
- Mevr. G Boes-de Haan
- Mevr. R. Sterk

Saxion Hogeschool Enschede

- Dhr. M.H.J.M. Westerhof, eerste begeleider
- Mevr. A.H.J. Overzet, tweede lezer

Externen

- Dhr. H.E.G. Philippens van de gemeente Almere
- Mevr. W.M. Kleinsmann - Kerkhof Jonkman van de gemeente Enschede
- Mevr. J. Csigi – Meijer van de gemeente Enschede
- Dhr. H.J. Boon van de gemeente Arnhem

Ik heb met veel plezier aan dit onderzoeksrapport gewerkt. De onderzoeksperiode is voor mij leerzaam geweest en mijn kennis op het gebied van financiële rekenkunde is door dit onderzoek verrijkt. Ik hoop dat dit onderzoeksrapport bijdraagt aan uw verwachtingen en dat de bevindingen helpen bij het harmoniseren van de huurprijzen van het vastgoed.

Joure, 24 juni 2016

Jan-Willem Stokkers

Inhoudsopgave

Afkortingenlijst	7
Begrippenlijst	8
1. Inleiding	9
1.1 Probleemomschrijving	9
1.1.1 Aanleiding	9
1.1.2 Doelstelling	10
1.1.3 Probleemstelling	10
1.1.4 Deelvragen	10
1.2 Onderzoeksopzet	11
1.2.1 Onderzoeksaanpak	11
1.2.2 Onderzoeksmodel	13
1.2.3 Kwaliteit van onderzoek	14
1.2.3.1 Betrouwbaarheid	14
1.2.3.2 Validiteit	15
1.2.3.3 Bruikbaarheid	16
1.3 Leeswijzer	17
2. Theorie: gebouwexploitatie	18
2.1 Gebouwexploitatie	18
2.2 Bestaand exploitatiemodel	19
2.2.1 Algemeen	19
2.2.1.1 Algemene gegevens	20
2.2.1.2 Objectgegevens	20
2.2.2 Invoer	21
2.2.3 Kasstroomoverzicht	21
2.2.3.1 Exploitatiekosten	23
2.2.3.2 Exploitatieopbrengsten	24
2.3 Conclusie	24
3. Theorie: kostprijsdekkende huur	26
3.1 Wettelijk kader	26
3.2 Kostprijsdekkende huur	27
3.3 Bestaande methodieken	28
3.3.1 Vastgoedbenadering	28
3.3.2 Begrotingsbenadering	29
3.3.3 Discounted Cash Flow methode (DCF-methode)	29
3.3.4 Kapitaallastenmethode (K-methode)	30
3.4 Conclusie	32
4. Theorie: rekenmodel voor gebouwexploitaties	33
4.1 Bestaande rekenmodellen om de kostprijsdekkende huur vast te stellen	33
4.2 Het uiteindelijk toe te passen rekenmodel	33
4.3 Vaststellen kostprijsdekkende huur op basis van het opgestelde rekenmodel	34
4.4 Conclusie	34

5. Praktijk en analyse: het rekenmodel getoetst en toegepast	35
5.1 De toetsing	35
5.1.1 Expertpanel	35
5.1.2 Interviews	36
5.2 De toepassing	38
5.3 Analyse	39
5.4 Conclusie	40
 6. Conclusies, Discussie/Evaluatie en Aanbevelingen	 41
6.1 Conclusies	41
6.2 Discussie en evaluatie	42
6.2.1 Evaluatie onderzoeksproces	42
6.2.2 Methodologische verantwoording	43
6.2.2.1 Betrouwbaarheid	43
6.2.2.2 Validiteit	43
6.2.2.3 Bruikbaarheid	44
6.3 Aanbevelingen	45
6.3.1 Aanbevelingen voor de organisatie	45
6.3.2 Aanbevelingen voor toekomstig onderzoek	45
6.3.3 Aanbevelingen ten aanzien van bereiken extern doel	46
 Literatuurlijst	 47
 Bijlagen	
Bijlage A: Voorbeeld exploitatieopzet	
Bijlage B: Toelichting objectgegevens	
Bijlage C: Toelichting invoergegevens	
Bijlage D: Toelichting exploitatiekosten	
Bijlage E: Toelichting exploitatieopbrengsten	
Bijlage F: Analyse bestaande rekenmodellen	
Bijlage G: Concept rekenmodel kostprijsdekkende huur	
Bijlage H: Uitleg werking concept rekenmodel	
Bijlage I: Het stappenplan voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur in het concept rekenmodel	
Bijlage J: Eerste expertpanel 12-05-2016	
Bijlage K: Rekenmodel op basis van feedback uit eerste expertpanel	
Bijlage L: Uitwerking interviews	
Bijlage M: Rekenmodel op basis van feedback uit interviews	
Bijlage N: Toepassing rekenmodel	
Bijlage O: Tweede expertpanel 13-06-2016	
Bijlage P: Uitleg werking definitief rekenmodel	
Bijlage Q: Logboek ten behoeve van onderzoeksproces	

Afkortingenlijst

BAR	Bruto aanvangsrendement
BDB	Bureau Documentatie Bouwwezen
BTW	Belasting Toegevoegde Waarde
BVO	Bruto vloeroppervlak
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CPI	Consumentenprijsindex
DCF-methode	Discounted Cash Flow methode
EV	Eigen vermogen
K-methode	Kapitaallastenmethode
NCW	Netto Contante Waarde
NEN	Nederlandse Norm
OZB	Onroerendezaakbelasting
TPA	Theorie Praktijk Analyse
VV	Vreemd vermogen
VVE	Vereniging van eigenaren
VVO	Verhuurbaar vloeroppervlak
WACC	Weighted Average Cost of Capital
WOZ	Waardering onroerende zaken
Wet M en O	Wet Markt en Overheid
Wet OB	Wet op de Omzetbelasting 1968
Wet WOZ	Wet waardering onroerende zaken

Begrippenlijst

Begrotingsbenadering	Benaderingswijze voor het bepalen van de huur waarbij de aansluiting met administratieve organisatie centraal staat (Bouwstenen voor Sociaal, 2015)
Bruto aanvangsrendement	Instrument, uitgedrukt in een percentage, om, in combinatie met de huuropbrengst in het eerste jaar bij volledige verhuur, de (markt)waarde van een vastgoedobject te bepalen (Participaties.nl, 2011).
Courantheid van vastgoed	Mate van verhandelbaarheid op basis van het aantal transacties (van der Geer, 2006)
DCF-methode	Een rekentechniek om kasstromen bestaande uit kosten en opbrengsten, die in verschillende jaren worden betaald of ontvangen, vergelijkbaar aan elkaar te maken door deze in netto contante waarden weer te geven (Briels, 2016a)
Exit Yield	Het (aangenomen) bruto aanvangsrendement zoals dat geldt voor het einde van de exploitatieperiode om de restwaarde te bepalen. In feite is de Exit Yield het BAR van de nieuwe eigenaar (VastgoedCert, 2014).
Expertpanel	Groep van deskundigen die gezamenlijk vanuit verschillende expertises de mate beoordeelt waarin het meetinstrument (het rekenmodel) functioneert
Gebouwexploitatie	Het geheel aan geïndexeerde kosten en opbrengsten, welke zijn weergegeven in een overzichtelijk model, die gedurende de beoogde gebruiks- of levensduur van een vastgoedobject benodigd zijn om inzicht te krijgen in wat een gebouw voor een eigenaar kost of oplevert, om de functie van een gebouw te behouden of de functionele invulling van een gebouw te waarborgen
Indexcijfers	Procentuele cijfers waarmee kosten en opbrengsten zich vanaf het basisjaar ontwikkelen
K-methode	Een rekentechniek waarbij de optelsom van de exploitatiekosten en kapitaallasten op jaarbasis het uitgangspunt zijn voor het vaststellen van de huur (Bouwstenen voor Sociaal, 2015)
Kostprijsdekkende huur	De minimale huurprijs die benodigd is om een vastgoedobject, dat het algemeen belang al dan niet dient, voor de totale gebruiks- of levensduur als eigenaar kostendekkend te exploiteren
Vastgoedbenadering	Benaderingswijze voor het bepalen van de huur waarbij de aansluiting met de vastgoedmarkt centraal staat (Bouwstenen voor Sociaal, 2015)

1. Inleiding

De inleiding van dit onderzoek bestaat uit de probleemomschrijving, de onderzoeksopzet en de leeswijzer. Zowel de probleemomschrijving als de onderzoeksopzet zijn verder uitgewerkt in dit hoofdstuk.

1.1 Probleemomschrijving

De probleemomschrijving bestaat uit de aanleiding, doelstelling, probleemstelling en deelvragen. De aanleiding geeft de achtergrond van het onderzoek weer waarbij het belang en de problematiek binnen het onderzoek inzichtelijk zijn gemaakt. Vanuit de aanleiding is de doelstelling opgesteld welke is opgesplitst in een intern en extern doel. Vervolgens is de probleemstelling opgesteld. Dit is de hoofdvraag van het onderzoek. De probleemstelling is opgesplitst in een vijftal deelvragen. De uitwerking van de deelvragen maakt het mogelijk de probleemstelling te beantwoorden.

1.1.1 Aanleiding

De vastgoedmarkt is een onroerend goedmarkt welke is op te delen in een aantal specifieke vastgoeddeelmarkten. Hierbij valt te denken aan de kantoorruimtemarkt, bedrijfsruimtemarkt, winkelruimtemarkt, woonruimtemarkt en de maatschappelijk vastgoed ruimtemarkt (Van Gool, 2013). Elk van de vastgoeddeelmarkten kenmerkt zich door bepaalde eigenschappen, werkingen en problemen. De maatschappelijke vastgoedmarkt kenmerkt zich doordat het veelal incourant vastgoed betreft op sterke locaties. Daarnaast is de looptijd van huurcontracten vaak langer dan bij andere typen vastgoed. Een looptijd van 10 of 20 jaar is bij maatschappelijk vastgoed niet gebruikelijk (Van Gool, 2013).

Maatschappelijk vastgoed is vastgoed waarin diensten ten behoeve van de maatschappij plaatsvinden die meestal met publieke middelen zijn bekostigd. Maatschappelijk vastgoed is onder te verdelen in onderwijs, zorg, sport, cultuur en welzijn. Veruit het grootste deel hiervan, ongeveer 60%, bestaat uit onderwijs en zorg (Van Gool, 2013). De totale omvang aan maatschappelijk vastgoed bedraagt circa 85,5 miljoen vierkante meter (Bouwstenen voor Sociaal, 2013). Het eigendom van veel maatschappelijk vastgoed is in handen van woningcorporaties, gezondheidszorginstellingen, universiteiten, hogescholen en gemeenten (Van Gool, 2013).

Gemeenten hebben circa 28,5 miljoen vierkante meter aan maatschappelijk vastgoed in eigendom. Dit komt neer op één derde van de totale voorraad aan maatschappelijk vastgoed (Bouwstenen voor Sociaal, 2013). De portefeuille van gemeenten bestaat uit scholen, kinderdagverblijven, sportaccommodaties, zwembaden, bibliotheken, buurthuizen, ziekenhuizen, huisartsenpraktijken, senioren-, verpleeg- en verzorgingstehuizen, kerken, moskeeën, musea en theaters (Van Gool, 2013). Buiten maatschappelijk vastgoed hebben gemeenten doorgaans ook andersoortig vastgoed in eigendom. Hierbij valt te denken aan woningen of bedrijfsmatig vastgoed (GemeenteAanbod, 2016). Het vastgoed in de portefeuille van gemeenten is veelal verhuurd aan derden. Gemeenten zijn bij het verhuren van vastgoed verplicht zich te houden aan wettelijke voorschriften. Eén van die wettelijke voorschriften is de Wet Markt en Overheid (Wet M en O).

De Wet M en O is per 1 juli 2014 in werking getreden. Het doel van deze wet is gelijke concurrentieverhoudingen te creëren. Deze wet verplicht bedrijven en overheden, waaronder gemeenten, bij economische activiteiten zoals de verhuur van vastgoed alle kosten door te berekenen (BBN Adviseurs, 2014). Hierbij is onderscheidt gemaakt tussen vastgoed dat het algemeen belang dient en het overige vastgoed. In het huurprijzenbeleid is bepaald aan wie welke huur is berekend en met welke methode de huurprijs is bepaald. Binnen gemeenten is de marktconforme huur, doelgroepphuur en de kostprijsdekkende huur doorgaans het meest gebruikelijk. Door de

inwerkingtreding van de Wet M en O is het van belang dat de marktconforme huur aantoonbaar kostprijsdekkend is (BBN Adviseurs, 2014).

Gemeente de Fryske Marren is ontstaan op 1 januari 2014 vanuit een herindeling tussen de voormalige gemeenten Gaasterlân-Sleat, Lemsterland en Skarsterlân. De Fryske Marren ligt in het zuidwesten van de provincie Friesland en is de vierde gemeente van deze provincie. De ambtelijke organisatie, bestaande uit circa 400 tot 500 medewerkers, is op te splitsen in een zestal afdelingen waaronder de afdeling 'Ruimtelijk Beheer' (De Fryske Marren, z.d.). Binnen de afdeling Ruimtelijk Beheer valt het cluster 'Gebouwen'. Het cluster Gebouwen wil de huurprijzen van het vastgoed harmoniseren waarbij de kostprijsdekkende huur als uitgangspunt dient. Een rekenmodel voor gebouwexploitaties om de kostprijsdekkende huur vast te stellen ontbreekt. Een onderzoek naar het opstellen van een dergelijk rekenmodel geeft gemeente De Fryske Marren de mogelijkheid om de kostprijsdekkende huur van het vastgoed vast te stellen.

1.1.2 Doelstelling

De doelstelling geeft een centrale formulering waarom dit onderzoek is uitgevoerd. Daarbij is onderscheid gemaakt in een interne en externe doelstelling

De interne doelstelling heeft betrekking op wat de onderzoeker met het onderzoek wil bereiken (Verhoeven, 2010). De interne doelstelling voor het onderzoek is als volgt opgesteld:

Het opstellen van een rekenmodel voor gebouwexploitaties om de kostprijsdekkende huur te vast te stellen.

De externe doelstelling heeft betrekking op wat de opdrachtgever wil bereiken met het onderzoek (Verhoeven, 2010). De externe doelstelling voor het onderzoek is als volgt opgesteld:

Gemeente De Fryske Marren kan door middel van het rekenmodel de kostprijsdekkende huur van elk vastgoedobject berekenen om per type vastgoed de huurprijzen te harmoniseren.

1.1.3 Probleemstelling

De probleemstelling is de hoofdvraag van dit onderzoek.

De hoofdvraag met betrekking tot dit onderzoek is als volgt:

In hoeverre kan door middel van een rekenmodel voor gebouwexploitaties de kostprijsdekkende huur worden vastgesteld?

1.1.4 Deelvragen

Door de hoofdvraag op te delen in deelvragen is het mogelijk om de hoofdvraag uiteindelijk te beantwoorden. Voor dit onderzoek zijn om de hoofdvraag te beantwoorden een vijftal deelvragen opgesteld. Voor elk onderwerp dat betrekking heeft op de probleemstelling is een deelvraag opgesteld. Dit is het theoretisch kader van het onderzoek. Daarnaast is één deelvraag gericht op de toetsing en toepassing in de praktijk. De deelvragen zijn beantwoord na het uitwerken van de onderwerpen waarop de deelvragen betrekking hebben.

Theorie

- Deelvraag 1: Gebouwexploitatie
 - o Op welke wijze komt een gebouwexploitatie tot stand?
- Deelvraag 2: Kostprijsdekkende huur
 - o Wat wordt verstaan onder kostprijsdekkende huur?
- Deelvraag 3: Rekenmodel voor gebouwexploitaties
 - o Op welke wijze kan een rekenmodel voor gebouwexploitaties worden opgesteld voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur?

Praktijk en Analyse

- Deelvraag 4: Kostprijsdekkende huur van het vastgoed van gemeente De Fryske Marren (toetsing en toepassing)
 - o Wat is de kostprijsdekkende huur van het vastgoed uit de portefeuille van gemeente de Fryske Marren op basis van het rekenmodel?
- Deelvraag 5: Resultaten kostprijsdekkende huur van het vastgoed van gemeente De Fryske Marren (analyse)
 - o In hoeverre is het rekenmodel om de kostprijsdekkende huur vast te stellen na de toepassing op een aantal maatgevende cases toepasbaar binnen gemeente De Fryske Marren?

1.2 Onderzoeksopzet

De onderzoeksopzet bestaat uit de onderzoeksaanpak, het onderzoeksmodel en de kwaliteit van onderzoek. De onderzoeksaanpak en het onderzoeksmodel geven inzicht in de wijze waarop het onderzoek is uitgevoerd. De kwaliteit van onderzoek gaat in op de betrouwbaarheid, validiteit en bruikbaarheid van het onderzoek.

1.2.1 Onderzoeksaanpak

De onderzoeksaanpak gaat in op het type onderzoek en de wijzer waarop de verschillende deelvragen worden uitgewerkt. Daarbij zijn de onderzoeksmethoden, de bronnen die gebruikt zijn en mogelijke zoektermen van belang.

Onderzoekstype

Het type onderzoek dat is toegepast is een praktijkgericht onderzoek omdat het onderzoek gericht is op een probleem uit de praktijk (Verhoeven, 2010). Het opstellen van een rekenmodel voor gebouwexploitaties om de kostprijsdekkende huur vast te stellen is gericht op een probleem dat in de praktijk bij gemeenten veel voorkomt sinds het inwerking treden van de Wet M en O. Dergelijke rekenmodellen ontbreken veelal en het is daardoor niet inzichtelijk welke huurprijs minimaal gevraagd moet worden om vastgoedobjecten kostendekkend te exploiteren.

Deelvraag 1: Op welke wijze komt een gebouwexploitatie tot stand?

De methode die bij het uitwerken van deze deelvraag is toegepast is het doen van literatuuronderzoek. Het literatuuronderzoek is hoofdzakelijk gericht op secundaire literatuur (Verhoeven, 2010). Door middel van literatuuronderzoek is gericht op gegevens gezocht. De gegevens zijn afkomstig uit vakliteratuur, vak gerelateerde artikelen en onderzoeksrapporten. Vakliteratuur dat voor de uitwerking van deze deelvraag is gebruikt zijn studieboeken bestaande uit onder andere het boek 'Handboek Vastgoedmanagement', het boek 'Huisvestingsmanagement', het boek 'Gemeentelijk Vastgoed Management' en het boek 'Vastgoedrekenen met Spreadsheets'. Daarnaast is in Google(scholar), Vastgoedkennis en HBO kennisbank gezocht op 'gebouwexploitatie', 'gebouwexploitatie gemeenten', 'gebouwexploitatie (commercieel / maatschappelijk) vastgoed', 'exploitatiekosten', NEN 2580, NEN 2699, et cetera.

Deelvraag 2: Wat wordt verstaan onder kostprijsdekkende huur?

De methode die bij het uitwerken van deze deelvraag is toegepast is het doen van literatuuronderzoek. Het literatuuronderzoek is hoofdzakelijk gericht op secundaire literatuur (Verhoeven, 2010). Door middel van literatuuronderzoek is gericht op gegevens gezocht. De gegevens zijn afkomstig uit vakliteratuur, vak gerelateerde artikelen en onderzoeksrapporten. Vakliteratuur dat voor de uitwerking van deze deelvraag is gebruikt zijn studieboeken bestaande uit onder andere het boek 'Vastgoedrekenen met Spreadsheets', het boek 'Handboek Projectontwikkeling' en het boek 'Gemeentelijk Vastgoed Management'. Daarnaast is in Google(scholar), Vastgoedkennis en HBO kennisbank gezocht op 'kostprijsdekkende huur', 'kostprijsdekkende huur vastgoed', 'wat is kostprijsdekkende huur?', 'Wet Markt en Overheid', et cetera.

Deelvraag 3: Op welke wijze kan een rekenmodel voor gebouwexploitaties worden opgesteld voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur?

De methode die bij het uitwerken van deze deelvraag is toegepast is het doen van literatuuronderzoek. Het literatuuronderzoek is hoofdzakelijk gericht op secundaire literatuur (Verhoeven, 2010). Door middel van literatuuronderzoek is gericht op gegevens gezocht. De gegevens zijn afkomstig uit vakliteratuur, vak gerelateerde artikelen en onderzoeksrapporten. Het literatuuronderzoek is gericht op het beschrijven en analyseren van bestaande rekenmodellen voor vastgoed die de kostprijsdekkende huur inzichtelijk maken. Het is daarbij mogelijk dat de bestaande rekenmodellen gericht zijn op verschillende soorten vastgoed. Bijvoorbeeld een rekenmodel voor maatschappelijk en voor commercieel vastgoed. De uitwerking van deelvraag één en twee dienen als input voor deelvraag drie waarbij de opzet voor het rekenmodel voort komt uit van deelvraag één en de methode uit deelvraag twee. Vakliteratuur dat voor de uitwerking van deze is gebruikt is onder andere het studieboek 'Vastgoedrekenen met Spreadsheets'. Daarnaast is in Google(scholar), Vastgoedkennis en HBO kennisbank gezocht op 'rekenmodel kostprijsdekkende huur', 'rekenmodel kostprijsdekkende huur maatschappelijk vastgoed', 'rekenmodel kostprijsdekkende huur commercieel vastgoed', et cetera. Op basis van de analyses op de bestaande rekenmodellen en de input uit de voorgaande deelvragen is een model opgesteld waarin een verbeterslag is gemaakt ten opzichte van die bestaande rekenmodellen.

Deelvraag 4: Wat is de kostprijsdekkende huur van het vastgoed uit de portefeuille van gemeente de Fryske Marren op basis van het rekenmodel?

De methoden die bij het uitwerken van deze deelvraag zijn toegepast zijn expertpanels en interviews. Het concept rekenmodel is tijdens het expertpanel besproken, benaderd vanuit verschillende kennisgebieden en vastgoed gerelateerde disciplines. Het doel van het expertpanel is een eerste indruk te krijgen van de toepasbaarheid van het model voorafgaand aan de toepassing. Het expertpanel is intern gericht en heeft betrekking op het beleggen van een vergadering met een aantal ambtenaren van gemeente de Fryske Marren die kennis hebben van gebouwexploitaties, exploitatiekosten- en opbrengsten. Met de input uit het expertpanel is het concept rekenmodel waar nodig aangepast. Deze versie is daaropvolgend tijdens externe interviews besproken. De interviews zijn half gestructureerd waarbij gebruik is gemaakt van een topiclijst waarin ruimte is vrijgehouden voor eigen inbreng (Verhoeven, 2010). De topiclijst is gebaseerd op het opgestelde concept rekenmodel uit deelvraag drie. In totaal zijn circa drie interviews afgelegd met externen. De interviews zijn gehouden met vastgoed gerelateerde ambtenaren van buurgemeenten of organisaties die al gebruik maken van een soortgelijk rekenmodel. Met de informatie uit de interviews is het opgezette rekenmodel getoetst en waar nodig aangevuld en verbeterd. Vervolgens is het rekenmodel toegepast op de vastgoedportefeuille van gemeente De Fryske Marren waarbij (een aantal) vastgoedobjecten uit deze portefeuille zijn getoetst. De vastgoedportefeuille van gemeente De Fryske Marren bestaat uit circa 150 vastgoedobjecten. Hieruit is een selectie gemaakt van een tiental vastgoedobjecten die maatgevend zijn voor het vastgoed van gemeente De Fryske Marren.

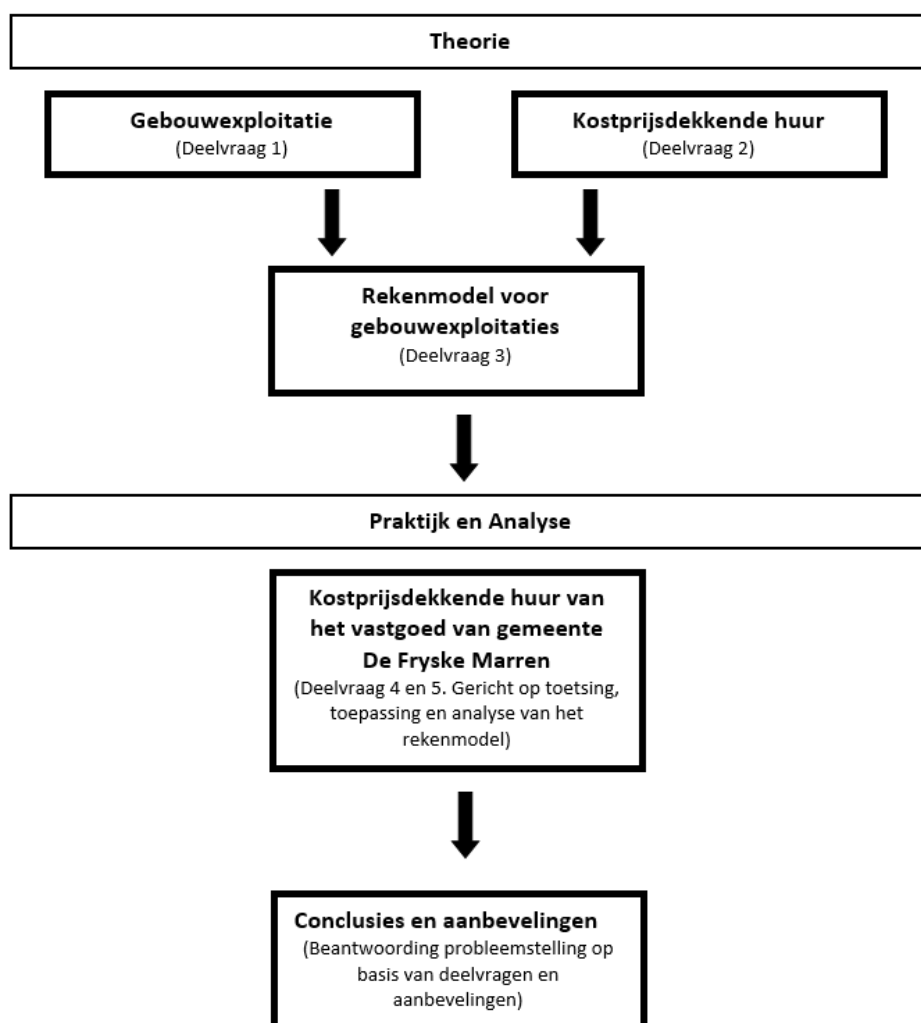
Deelvraag 5: In hoeverre is het rekenmodel om de kostprijsdekkende huur vast te stellen na de toepassing op een aantal maatgevende cases toepasbaar binnen gemeente De Fryske Marren?

De methode die bij het uitwerken van deze deelvraag is toegepast is een tweede expertpanel. Deelvraag vijf ligt in het verlengde van deelvraag vier. Deze deelvragen zijn om die reden in één hoofdstuk behandeld. Na de toepassing van het rekenmodel op een tiental maatgevende vastgoedobjecten bij deelvraag vier zijn de resultaten eerst zelf geanalyseerd. Vervolgens is een tweede expertpanel gehouden. Deze expertpanel is intern gericht en met dezelfde ambtenaren belegd als bij de expertpanel van deelvraag drie. Dit expertpanel is gericht op het analyseren van de resultaten die na toepassing van het rekenmodel naar voren zijn gekomen. Het rekenmodel resulteert na de toepassing en analyse in een definitieve versie.

1.2.2 Onderzoeksmodel

Het onderzoeksmodel geeft inzicht in de verschillende stappen en deelproducten die tijdens het onderzoek zijn doorlopen en uitgewerkt. Tevens is de samenhang tussen de deelproducten weergegeven door het gebruik van pijlen.

Het onderzoeksmodel in figuur 1.1 laat de hoofdverdeling zien volgens de TPA-methode die tijdens dit onderzoek is gehanteerd. TPA staat voor theorie, praktijk en analyse. De onderlinge samenhang en relaties tussen de probleemstelling en deelvragen uit hoofdstuk twee zijn door middel van pijlen weergegeven.



Figuur 1.1 Onderzoeksmodel (Eigen bewerking, 2016)

Allereerst is in het theoriedeel het onderzoek afgebakend door in deelvraag één uit te werken wat in het kader van dit onderzoek een gebouwexploitatie is en waaruit een gebouwexploitatie bestaat. Vervolgens is in de uitwerking van deelvraag twee beschreven wat kostprijsdekkende huur is en op welke wijze deze tot stand komt. De gegevens uit deelvraag één en twee zijn benodigd om te kunnen onderzoeken op welke wijze door middel van rekenmodellen de kostprijsdekkende huur vastgesteld kan worden. Bij deelvraag drie is allereerst een analyse verricht naar bestaande rekenmodellen voor gebouwexploitaties waarmee de kostprijsdekkende huur tot stand komt. Vervolgens is een concept rekenmodel opgesteld. Deelvraag drie resulteert in een op te stellen concept rekenmodel die toepasbaar is op gebouwexploitaties. Het theoretisch kader is eerst voltooid voordat is begonnen aan het praktijkgedeelte en de daarbij behorende analyse. Het concept rekenmodel uit deelvraag drie is in deelvraag vier getoetst en toegepast. Het rekenmodel is op zowel intern als op extern niveau getoetst. De toepassing bestaat uit het invullen van het rekenmodel op een tiental vastgoedobjecten uit de vastgoedportefeuille van gemeente De Fryske Marren. Op basis van de toetsing en toepassing in de praktijk zijn uiteindelijk de resultaten geanalyseerd in deelvraag vijf en is bepaald of en in hoeverre het rekenmodel toepasbaar is binnen gemeente De Fryske Marren. De resultaten zijn op intern niveau geanalyseerd. Na de afronding van het praktijkgedeelte van het onderzoek is de probleemstelling te beantwoorden. Met de uitkomsten uit de theorie, praktijk en analyse is de probleemstelling beantwoord en zijn aanbevelingen gedaan.

1.2.3 Kwaliteit van onderzoek

De kwaliteit van onderzoek beschrijft voorafgaand aan het onderzoek de betrouwbaarheid, validiteit en de bruikbaarheid van het onderzoek. Volgens Verhoeven (2010) heeft de betrouwbaarheid betrekking op de herhaalbaarheid van het onderzoek en de mate waarin dezelfde resultaten zijn te halen als het onderzoek door andere onderzoekers opnieuw wordt uitgevoerd. De validiteit betekent niets meer dan 'meet je wat je beoogd te meten'. De bruikbaarheid gaat in op wat het onderzoek uiteindelijk teweeg brengt (Verhoeven, 2010).

1.2.3.1 Betrouwbaarheid

De betrouwbaarheid van een onderzoek heeft te maken met de herhaalbaarheid van een onderzoek wanneer het onderzoek door andere onderzoekers opnieuw wordt uitgevoerd. Daarin speelt de mate waarin een herhaling van onderzoek resulteert in dezelfde uitkomsten een grote rol. Ook heeft betrouwbaarheid betrekking op de mate waarin het onderzoek vrij is van toevallige fouten in de opzet en uitvoering (Verhoeven, 2010).

1.2.3.1.1 Betrouwbaarheid onderzoeker

De betrouwbaarheid van de onderzoeker gaat in op de houding van de onderzoeker. Ook is beschreven in welke mate de onderzoeker beschikt over de benodigde kennis van het onderwerp en de vaardigheden om deze kennis te verschaffen.

De onderzoeker heeft tijdens de uitvoering van het onderzoek een onafhankelijke houding. Daarnaast is de onderzoeker ervaren in het opzetten van een consistent onderzoek. De onderzoeker beschikt over de benodigde kennis en vaardigheden om dit onderzoek uit te kunnen voeren. De onderzoeker beschikt over kennis met betrekking tot gebouwexploitaties, (gemeentelijk) vastgoed, huurprijsberekeningen en financiële rekenmodellen en vraagstukken. De vaardigheden hebben betrekking op het consistent werken, stellen van vragen, overleggen, opzetten en houden van interviews en tot slot het opbouwen van een onderzoeksrapport.

1.2.3.1.2 Betrouwbaarheid onderzoek

De betrouwbaarheid van het onderzoek bestaat uit het beschrijven van de wijze waarop methoden en handelingen tijdens het onderzoek zijn uitgevoerd en vastgelegd.

Literatuur

De betrouwbaarheid van de inhoud van het onderzoek wordt vergroot door de literatuur dat is gebruikt tijdens het onderzoek. Bij het doen van literatuuronderzoek wordt gebruik gemaakt van meerdere bronnen die elkaar versterken in de informatievoorziening. Het gaat om onafhankelijke bronnen die tijdens het onderzoek worden gebruikt. De informatie in het onderzoek wordt daardoor niet alleen gebaseerd op een zeer beperkt aantal bronnen.

Expertpanel

Voordat het opgestelde rekenmodel wordt getoetst en toegepast in de praktijk wordt deze voortijdig tijdens een interne expertpanel besproken en doorlopen. Ook na de toepassing en analyse van het opgestelde rekenmodel in de praktijk worden de resultaten tijdens een tweede expertpanel terug gekoppeld. Door de twee expertpanels kan het rekenmodel vanuit verschillende kennisgebieden en vastgoed gerelateerde disciplines worden beoordeeld en kunnen beperkingen of fouten uit het rekenmodel worden gehaald.

Interviews

De betrouwbaarheid van het onderzoek wordt vergroot door het houden van half gestructureerde interviews. Voor de interviews wordt gebruik gemaakt van een standaard topiclijst. Hierdoor worden de resultaten enigszins binnen bepaalde kaders gehouden. Ook worden de interviews op een voicerecorder vastgelegd en worden aantekeningen, bestaande uit ruw materiaal die als bijlage bij het onderzoeksrapport worden ingevoegd, bewaard zodat hier altijd op terug te vallen is.

Logboek

Gedurende de onderzoeksperiode wordt het gehele proces vastgelegd in een logboek. Het logboek geeft allereerst inzicht in de werkzaamheden die worden verricht. Daarnaast is altijd terug te vinden op welke wijze informatie is verkregen doordat wordt aangegeven welke zoekingen, zoektermen en bronnen zijn gebruikt. Het onderzoeksmodel uit hoofdstuk drie geeft het te doorlopen proces in hoofdlijnen weer en het logboek is daar een veel specifiekere uitwerking van.

1.2.3.2 Validiteit

De validiteit van een onderzoek heeft betrekking op het meten wat wordt beoogd te meten. Hierbij is gekeken of bij het onderzoek geen systematische fouten zijn gemaakt. Systematische fouten hebben betrekking op de geldigheid van het meetinstrument of de onderzoeksgroep. De validiteit is onder te verdelen in interne validiteit, externe validiteit en begripsvaliditeit (Verhoeven, 2010). De verschillende soorten validiteit zijn hieronder beschreven.

1.2.3.2.1 Interne validiteit

De interne validiteit gaat over het trekken van de juiste conclusies waarbij het verband kan worden aangetoond tussen de gevonden resultaten en de probleemstelling (Verhoeven, 2010).

Literatuur

De interne validiteit van dit onderzoek wordt gewaarborgd door een aantal factoren die tijdens dit onderzoek aan bod komen. De informatie in het onderzoek is specifiek gericht op vakliteratuur dat betrekking heeft op het onderwerp. Daarnaast worden meerdere bronnen gebruikt om te zorgen dat de gevonden informatie elkaar versterkt en ondersteunt.

Expertpanels

Beide expertpanels worden belegd met dezelfde personen die vakgerelateerde kennis bezitten dat een meerwaarde biedt in dit onderzoek. Tijdens de expertpanels zijn meerdere personen aanwezig met allemaal een andere kijk op het onderwerp. Zodoende kan door de aanwezige kennis het onderwerp breder en gedetailleerder besproken worden.

Interviews

Voor de interviews wordt een standaard opzet aangehouden bestaande uit verschillende topics. Dit zorgt ervoor dat afwijkingen van de interviews niet al te ver buiten de standaard opzet om gaan. Het doel is te zorgen dat de interviews enigszins binnen bepaalde kaders te houden. Daarnaast worden de interviews op een voicerecorder vastgelegd om alle informatie uit de interviews te bewaren. Voor de uitwerking van de interviews is het dan mogelijk de geluidsopnamen terug te luisteren. Het doel van de interviews is om als steekproef het rekenmodel te laten toetsen op aanpassingen of aanvullingen zodat deze uiteindelijk toegepast kan worden op een praktijksituatie.

1.2.3.2.2 Externe validiteit

De externe validiteit heeft betrekking op de generaliseerbaarheid van het onderzoek. Dit heeft te maken of de conclusies uit het onderzoek ook kunt toepassen op een grotere groep personen of zaken dan die bij het onderzoek betrokken waren (Verhoeven, 2010).

De externe validiteit is voor dit onderzoek geen hoofddoel. Dit heeft te maken met het feit dat het onderzoek specifiek wordt uitgevoerd in opdracht van gemeente De Fryske Marren. Het onderzoek is uiteindelijk ook gericht op de vastgoedportefeuille van gemeente De Fryske Marren. Wel kan het rekenmodel toegepast worden bij gemeenten waar interviews mee zijn gehouden. De link met andere gemeenten komt terug bij de interviews waar het rekenmodel wordt getoetst op aanpassingen of aanvullingen. Door de bewuste keuze voor een beperkt aantal interviews buiten gemeente De Fryske Marren om is het mogelijk dat informatie van andere gemeenten achterwege blijft en het onderzoek daardoor niet toegepast kan worden op een grotere groep.

1.2.3.2.3 Begripsvaliditeit

De begripsvaliditeit gaat over de meetinstrumenten die in een onderzoek gebruikt worden. Hierbij gaat het om begrippen die goed omschreven moeten worden voordat dit in een meetinstrument kan worden toegepast. Het gaat bij begripsvaliditeit om het afbakenen van begrippen zodat hier geen onduidelijkheid over ontstaat bij het meten (Verhoeven, 2010).

De begripsvaliditeit van dit onderzoek wordt afgebakend. Dit heeft te maken met de wijze waarop dit onderzoek wordt uitgevoerd. Het onderzoek wordt uitgevoerd door eerst de theorie te beschrijven, vervolgens de toepassing in de praktijk uit te werken en tot slot de resultaten te analyseren. Dit is geeft het onderzoeksmodel in figuur 1.1 schematisch weer. In de theoriefase worden de verschillende begrippen in het kader van het onderzoek bestaande uit de gebouwexploitatie en kostprijsdekkende huur volledig afgebakend en uitgewerkt. Allereerst wordt op basis van definities uit vakliteratuur onderzocht wat wordt verstaan onder gebouwexploitatie en kostprijsdekkende huur. Indien de bestaande definities niet voldoen aan wat in het kader van dit onderzoek onder deze begrippen wordt verstaan, wordt op basis van de bestaande literatuur een nieuwe definitie opgesteld zodat de begrippen alsnog afgebakend zijn.

1.2.3.3 Bruikbaarheid

De bruikbaarheid van een onderzoek heeft betrekking op de personen of organisaties waarvoor het onderzoek al dan niet bruikbaar is. Daarbij is onderscheid te maken in conceptuele bruikbaarheid en instrumentele bruikbaarheid. Conceptuele bruikbaarheid heeft als doel een discussie aan te zwengelen over een bepaald onderwerp. Instrumentele bruikbaarheid heeft als doel dat de onderzoeksresultaten werkelijk gebruikt worden door de opdrachtgever in de praktijk (Verhoeven, 2010).

De bruikbaarheid van dit onderzoek is gericht op de instrumentele bruikbaarheid. Het uiteindelijke rekenmodel heeft als doel de kostprijsdekkende huur van het vastgoed uit de gemeentelijke

vastgoedportefeuille vast te stellen. Het doel is om de huurprijzen van het vastgoed te harmoniseren waarbij de kostprijsdekkende huur het uitgangspunt is.

1.3 Leeswijzer

De leeswijzer geeft een beschrijving van de hierop volgende hoofdstukken van het onderzoeksrapport. Per hoofdstuk is beschreven waaruit een hoofdstuk bestaat. Hoofdstuk twee tot en met vier hebben betrekking op het theoretisch kader. Hoofdstuk vijf gaat in op het praktisch kader.

Hoofdstuk twee gaat in op het theoretisch kader van een gebouwexploitatie. Eerst is het begrip 'gebouwexploitatie' afgebakend op basis van definities uit bestaande vakliteratuur. Vervolgens is ingegaan op bestaande exploitatiemodellen waarin het algemene deel, het invoerdeel en het kasstroomdeel als leidraad dienen voor de verdere uitwerking van hoofdstuk twee. Elk van deze onderdelen is uitgewerkt waarin de opzet van deze onderdelen tevens is weergegeven. Het algemeen deel gaat in op de algemene gegevens en de objectgegevens. Het invoerdeel heeft betrekking op indexcijfers en kengetallen. Het kasstroomdeel gaat in op de kosten en opbrengsten van een gebouwexploitatie waarin de NEN 2699 als basis fungeert.

In hoofdstuk drie staat het begrip 'kostprijsdekkende huur' centraal. Eerst is het wettelijk kader rondom de kostprijsdekkende huur beschreven. Vervolgens is het begrip 'kostprijsdekkende huur' afgebakend op basis van definities uit bestaande vakliteratuur. Na de begripsafbakening zijn de methodieken om de kostprijsdekkende huur vast te stellen uitgewerkt. De benaderingswijze is hierin leidend. De benaderingswijze is op te delen in de vastgoedbenadering en de begrotingsbenadering. Bij de vastgoedbenadering staat de WOZ-waarde centraal en de DCF-methode als methodiek. Bij de begrotingsbenadering staat de boekwaarde centraal en kan zowel de DCF-methode als de K-methode toegepast worden. De K-methode kent een keuze tussen annuïtaire en een lineaire afschrijving. Elk van de methoden kent een eigen huurprijsverloop met eigen voor- en nadelen.

Hoofdstuk vier gaat in op het rekenmodel voor gebouwexploitaties. De theorie uit hoofdstuk twee en drie zijn benodigd voor het uitwerken van hoofdstuk vier. Allereerst is in hoofdstuk vier een analyse verricht naar bestaande rekenmodellen voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur. Aansluitend op de analyse is een concept rekenmodel opgesteld. Dit concept rekenmodel is het eindproduct van dit hoofdstuk. De opbouw en opzet van dit concept rekenmodel komt voort uit hoofdstuk twee bestaande uit de drie onderdelen en een opzet van kosten en opbrengsten. De rekenmethode komt voort uit hoofdstuk drie en bestaat uit de DCF-methode.

In hoofdstuk vijf staan de toetsing, toepassing en analyse van het rekenmodel centraal. Allereerst is het concept rekenmodel uit hoofdstuk vier getoetst. Het rekenmodel is zowel intern, op basis van een expertpanel, als extern, op basis van interviews getoetst. Na deze toetsing is het rekenmodel toegepast op een tiental vastgoedobjecten uit de vastgoedportefeuille van gemeente De Fryske Marren. Op basis van de toepassing en de hieruit voortgevloeide resultaten heeft een interne analyse plaatsgevonden in de vorm van een tweede expertpanel. Dit hoofdstuk resulteert in een definitieve versie van het rekenmodel.

Tot slot bestaat uit de conclusies, discussie/evaluatie en aanbevelingen. In dit hoofdstuk is op basis van hoofdstuk twee tot en met vijf de probleemstelling beantwoord. Daarnaast zijn aanbevelingen gedaan gericht op de opdrachtgever, vervolgonderzoek en het externe doel. Verder zijn het onderzoeksproces en de methodologische verantwoording teruggekoppeld aan wat in het plan van aanpak en hoofdstuk één voorafgaand aan het onderzoek is beschreven betreffende het onderzoeksproces en de kwaliteit van het onderzoek gericht op betrouwbaarheid, validiteit en bruikbaarheid.

2. Theorie: gebouwexploitatie

Dit hoofdstuk gaat in op het theoretisch kader van een gebouwexploitatie. Allereerst is het begrip afgebakend. Vervolgens is beschreven op welke wijze een gebouwexploitatie doorgaans wordt weergegeven. Daaropvolgend is dieper ingegaan op het model voor gebouwexploitaties waarbij dit model op detailniveau is toegelicht. De NEN 2699 dient hiervoor als leidraad. Dit theoretisch kader is benodigd voor het opstellen van een rekenmodel in hoofdstuk vier. De resultaten uit dit hoofdstuk geven antwoord op de volgende deelvraag: Op welke wijze komt een gebouwexploitatie tot stand?

2.1 Gebouwexploitatie

Een onderdeel van het theoretisch kader is het afbakenen van het begrip gebouwexploitatie. Dit is nodig om vanuit de bestaande theorie tot een definitie te komen die specifiek van toepassing is op dit onderzoek. Vanuit het afgebakende begrip kan specifiek onderzoek gedaan worden naar de overige van toepassing zijnde theorie waaronder de methode, het model en de toelichting hierop.

De gebouwexploitatie en het exploiteren van een gebouw hebben beide betrekking op het beheer. De gebouwexploitatie gaat in op de financiële kant van het beheer en het exploiteren van een gebouw gaat dieper in op de fysieke kant van het beheer. Vanuit de onderstaande vakliteratuur zijn diverse definities en synoniemen te hanteren waarbij beide begrippen als één definitie worden beschouwd.

Vastgoedexploitatie is synoniem voor exploiteren waarbij onder exploiteren het beheren van een zaak of bedrijf om er winst mee te maken wordt verstaan. In de vastgoedwereld draait het om het beheren van gebouwen (Exploitatiekosten, 2016).

Volgens Hoendervanger (2012) wordt onder exploiteren verstaan het goed in stand houden van huisvestingscomponenten zoals gebouwstructuur, installaties en de inrichting. Exploiteren heeft daarnaast ook betrekking op het beheren van de beschikbare ruimte en het beheren en bewaken van de energiestromen.

Exploitatie betekent volgens Huisman (2009) de sturing op kosten en opbrengsten gedurende de beoogde levensduur van vastgoedobjecten met als doel per saldo een positief nettoresultaat te behalen om de continuering te waarborgen.

Volgens de NEN 2699 wordt onder exploitatie verstaan het geheel of gedeeltelijk gebruik, het gebruiksklaar in stand houden en het in eigendom hebben van een onroerende zaak (Nederlands Normalisatie-instituut, 2013).

Voor het begrip gebouwexploitatie is op basis van bestaande definities geen eenduidige definitie te hanteren. Om het begrip gebouwexploitatie af te bakenen in het kader van dit onderzoek is op basis van bestaande definities een nieuwe definitie opgesteld. Daarbij zijn belangrijke elementen uit de hierboven beschreven definities gebruikt als input voor de nieuw opgestelde definitie. Onder gebouwexploitatie is in het kader van dit onderzoek de volgende definitie te hanteren:

Het geheel aan geïndexeerde kosten en opbrengsten, welke zijn weergegeven in een overzichtelijk model, die gedurende de beoogde gebruiks- of levensduur van een vastgoedobject benodigd zijn om inzicht te krijgen in wat een gebouw voor een eigenaar kost of oplevert, om de functie van een gebouw te behouden of de functionele invulling van een gebouw te waarborgen (Eigen bewerking, 2016)

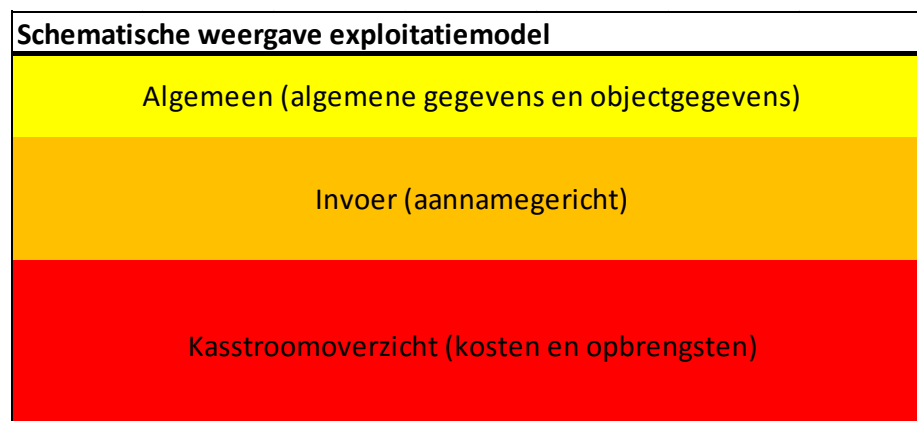
Het gaat in het kader van dit onderzoek niet zozeer om het maken van winst of het behalen van een positief nettoresultaat. Het is van belang om inzicht te krijgen over wat een gebouw voor de eigenaar uiteindelijk kost of oplevert, de functie van een gebouw te blijven behouden of de functionele invulling te waarborgen. Een overzicht of model geven de kosten en opbrengsten van vastgoed inzichtelijk weer. Een bestaand overzicht voor het weergeven van een gebouwexploitatie is in paragraaf 2.2 beschreven.

2.2 Bestaand exploitatiemodel

Voor het geven van een overzicht van de kosten en opbrengsten van een vastgoedobject wordt doorgaans gebruik gemaakt van een exploitatieopzet. Dit is de benaming voor het overzicht van geraamde kosten, opbrengsten en aan te wenden dekkingsmiddelen met betrekking tot een samenhangend gehaal van voorgenomen, planmatig uit te voeren activiteiten (KVC, 2012).

Een exploitatieopzet wordt doorgaans volgens de Discounted Cash Flow methode (DCF-methode) opgesteld om de verschillende kasstromen gedurende de gebruiks- of levensduur inzichtelijk te maken. De DCF-methode werkt volgens een rekentechniek om kasstromen, die in verschillende jaren worden betaald of ontvangen, vergelijkbaar aan elkaar te maken door deze in netto contante waarden weer te geven (Briels, 2016a). In bijlage A is een voorbeeld weergegeven van een exploitatieopzet waarin de verschillende kostenposten en opbrengstenposten op detailniveau zijn weergegeven. Daarnaast is het mogelijk om exploitatiemodellen op globaler niveau weer te geven. Het exploitatiemodel in bijlage A is slechts één van de vele voorbeeldmodellen die mogelijk zijn om een gebouwexploitatie weer te geven.

Een exploitatieopzet heeft veelal een standaard opbouw (Briels, 2016a en Smolders, 2014). De opzet is over het algemeen in te delen in een drietal onderdelen. Dit zijn een algemeen deel met onder andere de objectgegevens, een deel voor de invoergegevens en een deel waarin het kasstroomoverzicht is weergegeven. In het kasstroomoverzicht worden diverse berekeningen uitgevoerd op basis van het algemene deel en het invoerdeel. Figuur 2.1 geeft deze opbouw op een schematische wijze weer. Op basis van figuur 2.1 zijn elk van de drie onderdelen in de volgende subparagrafen uitgewerkt.



Figuur 2.1 Schematische weergave onderdelen gebouwexploitatie (Eigen bewerking, 2016)

2.2.1 Algemeen

Het algemene deel bestaat uit een onderdeel met algemene gegevens en een onderdeel met specifieke objectgegevens. De algemene gegevens zeggen wat over de opsteller die de gebouwexploitatie heeft ingevuld. De objectgegevens gaan in op het vastgoedobject waar de gebouwexploitatie voor wordt opgesteld.

2.2.1.1 Algemene gegevens

De algemene gegevens bestaan uit naam, plaats, datum en status en datum prijspeil (Briels, 2016a; Smolders, 2014). De status van de gebouwexploitatie geeft aan in welke mate de gebouwexploitatie gehanteerd kan worden. Een definitieve versie betekent dat de gegevens vastliggen terwijl bij een concept versie mogelijk nog getallen veranderen. Datum prijspeil geeft aan wat de prijzen van kosten en opbrengsten op datum prijspeil zijn. Dit gegeven is benodigd om de prijzen uit te zetten in kasstromen. Voor de algemene gegevens is de niet limitatieve opzet in tabel 2.1 te hanteren.

Algemene gegevens	
Gegeven	Omschrijving
Naam	Naam opsteller die de gebouwexploitatie heeft ingevuld
Plaats	Locatie waar de gebouwexploitatie is ingevuld
Datum	Datum wanneer de gebouwexploitatie is ingevuld
Status	Status van de gebouwexploitatie
Datum prijspeil	Prijspeil van kosten en opbrengsten

Tabel 2.1 Opzet algemene gegevens exploitatiemodel (Briels, 2016a; Smolders, 2014)

2.2.1.2 Objectgegevens

De objectgegevens hebben betrekking op het vastgoedobject waarvoor de gebouwexploitatie wordt opgesteld. Een deel van de objectgegevens zijn algemener van aard zoals de naam, locatie en functie. Bij de objectgegevens is tevens ruimte om voor eigen invulling zoals beschrijvingen van het vastgoedobject gericht op de bouwwijze, materiaalgebruik, huidige staat, uitstraling en het tonen van foto's (IPD, 2013). De specifiekere objectgegevens dienen als input voor de uitwerking van de gebouwexploitatie. Voor de objectgegevens is de niet limitatieve opzet in tabel 2.2 te hanteren. De toelichting op de onderlinge objectgegevens is te vinden in bijlage B.

Objectgegevens	
Gegeven	Omschrijving
Gebouwcode	Code in het gebouwensysteem van de organisatie
Objectnaam	Naam vastgoedobject
Locatie	Adres / plaats
Functie	Huidige functie
Type vastgoed	
Courantheid	Mate van verhandelbaarheid op basis van aantal transacties
Exploitatieperiode	
Bouwjaar	Jaar van oplevering
Levensduur	Vastgestelde levensduur in jaren
Restant levensduur	Restant levensduur op basis van bouwjaar en levensduur
(Laatste) renovatiejaar	Jaar renovatie bij een levensduurverlengende renovatie
Benadering reële restlooptijd	Restant levensduur op basis van verhouding WOZ-waarde en herbouwwaarde
Exploitatieperiode	(Resterende) looptijd of beschouwingsperiode op basis van gebruiks- of levensduur ten behoeve van exploitatieopzet
Oppervlakte	
Bruto-vloeroppervlak	Oppervlakte BVO in m ² volgens NEN 2580
Verhuurbaar-vloeroppervlak	Oppervlakte VVO in m ² volgens NEN 2580
Terreinoppervlak	Oppervlakte groen en verharding
Financiering	
Financieringswijze	Wijze waarop het vastgoedobject is gefinancierd
Aflossingswijze	Wijze van aflossing
Rente	Rente over (tussentijdse) investering(en)
Afschrijving	Afschrijving van vastgoed
Waarde object	
Investering	Prijs van aankoop
Lening	Financieringsbedrag
Aanvangswaarde	WOZ-waarde of boekwaarde
Grondwaarde	Waarde grond
Verzekerde waarde	Waarde waarvoor het vastgoedobject is verzekerd
Herbouwwaarde	Waarde bij herbouw vastgoedobject

Tabel 2.2 Opzet objectgegevens exploitatiemodel (Bouwstenen voor Sociaal, 2015; Briels, 2016a; De Kopgroep, 2008; de Kort MRE, 2015; Smolders, 2014)

2.2.2 Invoer

Het invoerdeel is een onderdeel van een gebouwexploitatie die voornamelijk gebaseerd is op aannames in de vorm van indexcijfers, kengetallen of posten of prijspeil.

Indexcijfers

De indexcijfers zijn van invloed op zowel de exploitatiekosten als exploitatieopbrengsten. Dit heeft te maken met het feit dat kosten en opbrengsten door de tijd heen vaak niet gelijk blijven. De aannames voor de indexcijfers moeten onderbouwd zijn en kunnen voortkomen uit de markt of uit de organisatie. Voor de indexcijfers is de niet limitatieve opzet in tabel 2.3 te hanteren. De toelichting op de invoergegevens uit tabel 2.3 is te vinden in bijlage C.

Invoer	
Gegeven	Omschrijving
Kostenindex	Jaarlijkse procentuele kostenstijging
Opbrengstenindex	Jaarlijkse procentuele opbrengstenstijging
Disconteringsvoet	Rekenrente voor het bepalen van de contante waarde van toekomstige kasstromen

Tabel 2.3 Opzet indexcijfers exploitatiemodel (Bouwstenen voor Sociaal, 2015; Briels, 2016a; De Kopgroep, 2008; de Kort MRE, 2015; Smolders, 2014)

Kengetallen

Verder is het mogelijk dat aannames worden gedaan in de vorm van kengetallen of posten op prijspeil om jaarlijkse kostenposten of opbrengstenposten te berekenen of weer te geven. Op basis van deze kengetallen zijn de jaarlijkse kasstromen te berekenen die zijn uitgewerkt in subparagraaf 2.2.3.

2.2.3 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht geeft de kasstromen weer die bestaan uit exploitatiekosten en exploitatieopbrengsten. De basis voor de opzet van de kasstromen vloeit voort uit de NEN 2699. De NEN 2699 is een norm die de indeling van exploitatiekosten en exploitatieopbrengsten van vastgoed weergeeft (Nederlands Normalisatie-instituut, 2013). De NEN 2699 rekent bepaalde exploitatiekosten en exploitatieopbrengsten toe aan de eigenaar en/of gebruiker. Tabel 2.4 geeft de kosten en opbrengsten weer waarin een verdeling is gemaakt in het toerekenen van kosten en opbrengsten naar eigenaar en gebruiker. In de praktijk is dit echter niet altijd eenduidig en is het mogelijk dat bepaalde kosten of opbrengsten bij de andere partij liggen. Deze verhouding is afhankelijk van gemaakte afspraken tussen partijen of wat bij overeenkomsten is bepaald. De NEN 2699 houdt hier enigszins rekening mee. Daarnaast is het mogelijk om de posten in tabel 2.4 nog verder in detail op te splitsen.

Exploitatiekosten			
		Eigenaar	Gebruiker
Huisvesting	Voorzien in huisvesting		
	Bouwwerk	X	
	Terrein	X	
	Stalling	X	
	Belastingen en heffingen		
	Belastingen	X	X
	Heffingen	X	
	Compensatie niet-opteerbare BTW	X	
	Overig	X	
	Verzekeringen		
	Bouwwerk	X	
	Inboedel		X
	Onderhoud		
	Bouwkundig (exterieur)	X	
	Bouwkundig (interieur)		X
	Installaties - Werktuigbouwkundig: vloeistof- en gasinstallaties	X	X
	Installaties - Werktuigbouwkundig: klimaatinstallaties	X	X
	Installaties - Elektra: energievoorziening, verlichting	X	X
	Installaties - Elektra: communicatie, beveiliging	X	X
	Installaties - Transportinstallaties	X	X
	Terrein	X	X
	Mutaties		
	Herindeling	X	X
	Beëindiging		X
	Verbruik		
	Energie ten behoeve van klimaatinstallaties en warm tapwater: gas		X
	Energie ten behoeve van klimaatinstallaties en warm tapwater: elektriciteit		X
	Energie ten behoeve van klimaatinstallaties en warm tapwater: overig		X
	Energie ten behoeve van verlichting: gas		X
	Energie ten behoeve van verlichting: elektriciteit		X
	Energie ten behoeve van verlichting: overig		X
	Energie ten behoeve van niet-gebouwgebonden installaties: gas		X
	Energie ten behoeve van niet-gebouwgebonden installaties: elektriciteit		X
	Energie ten behoeve van niet-gebouwgebonden installaties: overig		X
	Water: tapwater		X
	Water: grijs water		X
	Water: overig		X
	Beheer		
	Voorraadbeleid / portefeuillebeheer / verwerven / afstoten	X	
	(Financiële) administratie per object/complex	X	
	Reclame / public relations	X	
	Rente		
	Rente	X	X
	Overig		
Diensten en middelen	Schoonmaken		
	Schoonmaakonderhoud exterieur (glas)		X
	Schoonmaakonderhoud exterieur (semi-openbare ruimten)		X
	Schoonmaakonderhoud interieur (vloeren, deuren, enzovoort)		X
	Schoonmaakonderhoud interieur (sanitaire ruimten enzovoort)		X
	Schoonmaakonderhoud interieur (keukens enzovoort)		X
Exploitatieopbrengsten			
	Periodieke opbrengsten		
	Huur (opbrengsten)	X	
	Servicekosten (opbrengsten)	X	
	Overige diensten (opbrengsten)	X	
	Periodieke subsidies (opbrengsten)	X	X
	Eenmalige opbrengsten		
	Restwaarde (verkoopopbrengsten)	X	
	Eenmalige subsidies (opbrengsten)	X	X

Tabel 2.4 Opbouw exploitatiekosten en exploitatieopbrengsten van een gebouwexploitatie met een verdeling tussen eigenaar en gebruiker volgens de NEN 2699 (Nederlands Normalisatie-instituut, 2013)

2.2.3.1 Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn de som van alle jaarlijkse onderhouds- en instandhoudingskosten voor vastgoedobjecten die geïndexeerd zijn op basis van een jaarlijkse exploitatiekostenstijging (van den Berg, 2012). De NEN 2699 verdeelt de exploitatiekosten in kosten voor huisvesting en kosten voor diensten en middelen. Onder huisvesting vallen de kosten voor het voorzien in huisvesting, belastingen, verzekeringen, onderhoud, mutaties, verbruikskosten, beheer en rente. Kosten die onder diensten en middelen vallen zijn schoonmaakkosten (Nederlands Normalisatie-instituut, 2013). De toelichting op de verschillende exploitatiekosten uit tabel 2.4 is te vinden in bijlage D. Op basis van de toelichting op de exploitatiekosten uit de opzet die de NEN 2699 hanteert in tabel 2.4 zijn een aantal wijzigingen ontstaan in de opzet van de exploitatiekosten. De wijzigingen hebben betrekking op de opbouw van de kosten en de toekenning van posten aan de eigenaar of gebruiker. De nieuwe opzet van de exploitatiekosten is weergegeven in tabel 2.5.

Exploitatiekosten			
		Eigenaar	Gebruiker
Huisvesting	Voorzien in huisvesting		
	Bouwwerk	X	
	Terrein	X	
	Stalling	X	
	Belastingen en heffingen		
	Belastingen	X	X
	Heffingen	X	
	Compensatie niet-opteerbare BTW	X	
	Overig	X	
	Verzekeringen		
	Bouwwerk	X	
	Inboedel		X
	Onderhoud		
	Preventief bouwkundig (exterieur, interieur)	X	X
	Preventief installaties	X	X
	Preventief terrein (groen, verharding, verlichting)	X	X
	Groot onderhoud	X	
	Dagelijks onderhoud	X	X
	Mutaties		
	Herindeling	X	X
	Beëindiging	X	X
	Verbruikskosten		
	Gas	X	X
	Elektriciteit	X	X
	Water	X	X
	Overig	X	X
	Beheer		
	Voorraadbeleid / portefeuillebeheer / verwerven / afstoten	X	
	(Financiële) administratie per object/complex	X	
	Ingehuurde diensten	X	X
	Reclame / public relations	X	
	Kapitaallasten		
	Rente	X	X
	Afschrijving	X	
Diensten en middelen	Schoonmaken		
	Schoonmaakonderhoud exterieur	X	X
	Schoonmaakonderhoud interieur	X	X

Legenda	
X	Volgens NEN 2699
X	Wijziging ten opzichte van NEN 2699

Tabel 2.5 Opbouw exploitatiekosten met verdeling tussen eigenaar en gebruiker (Eigen bewerking, 2016)

De omvang van de exploitatiekosten is sterk afhankelijk van een aantal factoren die van invloed zijn op de exploitatiekosten. Keyner (2003) maakt onderscheid in een drietal factoren. De eerste factor is de aard van het gebouw en de te huisvesten organisatie. Onderdelen die hierin een rol spelen zijn de intensiteit van het gebruik, de bedrijfstijden, het gebruikte kantoorconcept, et cetera. De tweede factor is het ontwerp van het gebouw waarbij de vorm, het ontwerp en het ruimtegebruik belangrijke onderdelen zijn. Tot slot is bij de derde factor het kwaliteitsniveau van belang. Het materiaalgebruik en de uitstraling maken onderdeel uit van het kwaliteitsniveau. Voor de exploitatiekosten zijn door deze factoren geen vaste kengetallen te hanteren maar bandbreedtes.

2.2.3.2 Exploitatieopbrengsten

De exploitatieopbrengsten bestaan uit directe en indirecte opbrengsten (Smits, 2014). De NEN 2699 verdeelt de directe opbrengsten in periodieke baten en de indirecte opbrengsten in eenmalige baten (Nederlands Normalisatie-instituut, 2013). De periodieke opbrengsten zijn te beschouwen als directe opbrengsten. De NEN 2699 verdeelt de periodieke opbrengsten in een viertal onderdelen. Dit zijn de huuropbrengsten, opbrengsten die voortkomen uit servicekosten, overige diensten en opbrengsten uit periodieke subsidies. De eenmalige opbrengsten zijn te beschouwen als indirecte opbrengsten. De NEN 2699 verdeelt de eenmalige opbrengsten in een tweetal onderdelen. Dit is de opbrengst van de restwaarde en de opbrengst van eenmalige subsidies. De toelichting op de verschillende exploitatieopbrengsten uit tabel 2.4 is te vinden in bijlage E. De opzet van de exploitatieopbrengsten die de NEN 2699 hanteert blijft, in tegenstelling tot de exploitatiekosten, gehandhaafd.

2.3 Conclusie

De conclusie is de concrete beantwoording van de deelvraag behorend bij de gebouwexploitatie.

Deelvraag één luidt als volgt:

- Op welke wijze komt een gebouwexploitatie tot stand?

Een gebouwexploitatie wordt opgesteld op basis van een DCF-model waarin toekomstige kasstromen worden weergegeven, gesaldeerd en gediscoteerd naar prijzen van nu. Een gebouwexploitatie is op te delen in de volgende drie onderdelen:

- Algemeen;
- Invoer;
- Kasstroomoverzicht.

Het algemene deel bestaat uit algemene gegevens en object specifieke gegevens. Een groot deel van de informatie in het algemene deel is benodigd voor de verdere uitwerking van de gebouwexploitatie. Het gaat voornamelijk om de objectgegevens zoals oppervlakten, waardebegrippen, et cetera.

Het invoerdeel bestaat uit indexcijfers die benodigd zijn om kasstromen in de tijd uit te zetten en contant te maken. Daarnaast is het mogelijk om bij het invoerdeel kengetallen weer te geven die van belang zijn bij het bepalen van kostenposten of opbrengstenposten indien deze bij de organisatie niet bekend zijn. Ook is het mogelijk posten op prijspeil bij het invoerdeel weer te geven die bij het kasstroomdeel in de tijd worden uitgezet.

Voor het deel waarin de kasstromen zijn weergegeven levert de opzet uit de NEN 2699, waarin de exploitatiekosten en exploitatieopbrengsten zijn weergegeven, een goede basis. De opzet uit de NEN 2699 is met betrekking tot de exploitatiekosten op een aantal punten inhoudelijk gewijzigd. Voor de exploitatiekosten is de opzet in tabel 2.5 is te gebruiken. Voor de exploitatieopbrengsten is de opzet uit tabel 2.4 te gebruiken.

Bij zowel de kosten als de opbrengsten is het mogelijk een gedetailleerdere indeling te maken door bovengenoemde posten verder uit te splitsen. Bij het opzetten en toepassen van een gebouwexploitatie is het van belang te weten welke kosten en opbrengsten zijn toe te rekenen aan de eigenaar of aan de gebruiker. Dit is onder andere afhankelijk van overeenkomsten of specifieke afspraken die gemaakt zijn tussen eigenaar en gebruiker.

De drie onderdelen van een gebouwexploitatie evenals de opzet van kosten en opbrengsten zijn van belang voor de uiteindelijk te analyseren bestaande modellen en voor het opstellen van een nieuw model in hoofdstuk vier van dit onderzoeksrapport.

In het volgende hoofdstuk is het theoretisch kader rondom de kostprijsdekkende huur uitgewerkt. Hierin staan het wettelijk kader, de afbakening rondom het begrip en de methodieken voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur centraal.

3. Theorie: kostprijsdekkende huur

Dit hoofdstuk gaat in op het theoretisch kader van de kostprijsdekkende huur. Allereerst is het wettelijke kader rondom de totstandkoming van de kostprijsdekkende huur behandeld. Daaropvolgend is het begrip kostprijsdekkende huur afgebakend. Tot slot zijn de bestaande methodieken van de kostprijsdekkende huur beschreven. Dit theoretisch kader is benodigd voor het opstellen van een rekenmodel in hoofdstuk vier. De resultaten uit dit hoofdstuk geven antwoord op de volgende deelvraag: Wat wordt verstaan onder kostprijsdekkende huur?

3.1 Wettelijk kader

Het hanteren van de kostprijsdekkende huur door overheden is voorgeschreven vanuit een wettelijk kader. Het merendeel van de activiteiten door overheden zijn publiekrechtelijk van aard. Toch voeren overheden ook activiteiten uit die privaatrechtelijk van aard zijn. Hierbij handelen de overheden als marktpartijen waarbij overheden concurreren met privaatrechtelijke partijen. Om gelijke concurrentieverhoudingen te creëren tussen overheden en private partijen is de Wet Markt en Overheid (Wet M en O) in het leven geroepen.

De Wet M en O is per 1 juli 2014 in werking getreden. De Wet M en O is van toepassing op alle overheden waar, in het kader van dit onderzoek, gemeenten deel van uit maken. De Wet M en O is van invloed op het huurprijzenbeleid van overheden. De Wet M en O bevat een viertal gedragsregels waar overheden zich aan moeten houden. Dit zijn kostendoorberekening, bevoordelingsverbod, gegevensgebruik en functiescheiding (Rijksoverheid, z.d.-a).

De kostendoorberekening houdt in dat alle kosten die gemaakt worden uit het leveren van goederen of diensten worden doorberekend aan de afnemer. Op basis van het Besluit M en O moeten in ieder geval de operationele kosten, afschrijvings- en onderhoudskosten en vermogenskosten doorberekend worden. Onder operationele kosten vallen tevens de personeelskosten en overhead. Onder vermogenskosten valt het geïnvesteerd vermogen versus het rendementspercentage (Smits, 2014). De Wet M en O stelt dat de kostendoorberekening van deze kosten van toepassing zijn op economische activiteiten bestaande uit het leveren van goederen of diensten op de vrije markt.

Een voorbeeld hiervan is de verhuur van vastgoed. Daarbij is onderscheid gemaakt in economische activiteiten die het algemeen belang dienen of niet (BBNAadviseurs, 2014). Voor verhuur dat het algemeen belang niet dient is een gesloten gebouwexploitatie het uitgangspunt. Dit betekent dat de exploitatiekosten volledig worden gedekt uit de huuropbrengsten gedurende de vastgestelde huurperiode. Het komt erop neer dat de huuropbrengsten over de vastgestelde huurperiode voldoende zijn om de exploitatie- en eigenaarslasten van een gebouw te dekken (Mes, 2014). Figuur 3.1 geeft schematisch de kosten en opbrengsten gedurende de levensduur van een gebouw weer. Voor algemene activiteiten die het algemeen belang dienen is de Wet M en O niet van toepassing.



Figuur 3.1 Schematische weergave kasstromen uit kosten en opbrengsten voor een gebouw (BMC Advies, 2014)

3.2 Kostprijsdekkende huur

Een onderdeel van het theoretisch kader is het afbakenen van het begrip kostprijsdekkende huur. Dit is nodig om vanuit de bestaande theorie tot een definitie te komen die specifiek van toepassing is op dit onderzoek. Vanuit de afgebakende definitie kan vervolgens specifiek onderzoek gedaan worden naar de overige van toepassing zijnde theorie waaronder de totstandkoming van deze vorm van huur. Op basis van de onderstaande vakliteratuur zijn diverse definities voor het begrip te hanteren.

Onder kostprijsdekkende huur wordt volgens Mac Gillavry (2006) verstaan de minimale huur die moet worden gevraagd om een investering in een vastgoedobject rendabel te maken.

Van den Berg (2012) hanteert voor het begrip kostprijsdekkende huur een soortgelijke definitie. Onder kostprijsdekkende huur wordt volgens van den Berg (2012) verstaan de minimale huur die gevraagd moet worden om een investering in een vastgoedobject rendabel te maken, zulks naar marktconforme omstandigheden.

De definitie die Nozeman (2010) hanteert voor het begrip kostprijsdekkende huur is identiek aan de definitie van van den Berg (2012). Onder kostprijsdekkende huur wordt volgens Nozeman (2010) verstaan de minimale huur die nodig is om een investering in een vastgoedobject rendabel te maken naar marktconforme omstandigheden.

De bestaande definities gaan uit van een investering in een vastgoedobject en het rendabel maken van een vastgoedobject. In het kader van dit onderzoek is op basis van de hierboven weergegeven definities en vanuit het wettelijk kader een andere definitie te hanteren. Belangrijke aspecten in de definitie van kostprijsdekkende huur zijn dan ook het exploiteren van een vastgoedobject tegen een kostendekkende huurprijs. Onder kostprijsdekkende huur wordt in het kader van dit onderzoek het volgende verstaan:

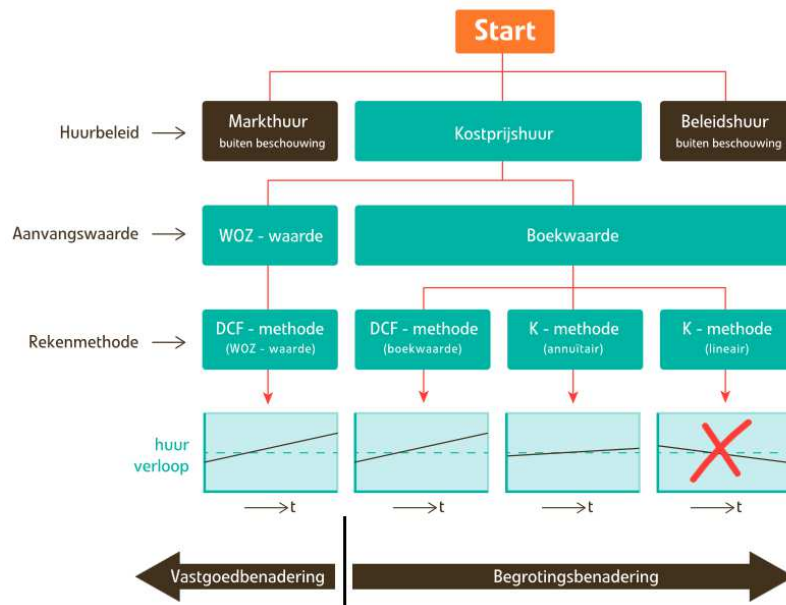
De minimale huurprijs die benodigd is om een vastgoedobject, dat het algemeen belang al dan niet dient, voor de totale gebruiks- of levensduur als eigenaar kostendekkend te exploiteren (Eigen bewerking, 2016)

Voor elk vastgoedobject uit een vastgoedportefeuille kan de kostprijsdekkende huur worden berekend. Het verschil zit in de activiteiten die in het vastgoedobject plaatsvinden. Voor activiteiten die het algemeen belang dienen hoeft de huurprijs niet kostendekkend te zijn. Wel kan de kostprijsdekkende huur als uitgangspunt dienen waarbij de verhuurder tevens transparanter kan handelen. Voor activiteiten die het algemeen belang niet dienen is de kostprijsdekkende huur de minimale huurprijs die aangehouden moet worden.

Met deze huurprijs is het mogelijk om de financiële prestaties van verschillende vastgoedobjecten met elkaar te vergelijken (Mac Gillavry, 2006). Het vergelijken gebeurt op basis van een gebouwexploitatie waarin het exploitatieresultaat en de economische levensduur de basis vormen voor de kostprijsdekkende huur. De kostprijsdekkende huur kan vervolgens vergeleken worden met de markthuur en contracthuur. Het vergelijken van de kostprijsdekkende huur zorgt dat beslissingen onderbouwd zijn bij het harmoniseren van huurprijzen.

3.3 Bestaande methodieken

Voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur kan het vastgoed op verschillende manieren worden benaderd. Het is afhankelijk van de benaderingswijze op welke wijze de kostprijsdekkende huur uiteindelijk wordt berekend. De benaderingswijze bestaat uit een vastgoedbenadering en een begrotingsbenadering (Bouwstenen voor Sociaal, 2015). Daarnaast is de te hanteren looptijd bij beide benaderingswijzen verschillend. De verschillen tussen beide benaderingen is de te hanteren aanvangswaarde en de looptijd. Het uiteindelijke huurprijzenverloop is afhankelijk van de gekozen benaderingskeuze en de aanvangswaarde van een vastgoedobject. Figuur 3.2 geeft een goed beeld van de verschillen tussen de vastgoedbenadering en de begrotingsbenadering.



Figuur 3.2 Benaderingswijze kostprijsdekkende huur (Bouwstenen voor Sociaal, 2015)

3.3.1 Vastgoedbenadering

De vastgoedbenadering is gericht op de gebruiker waarbij de waarde van het vastgoed voor de gebruiker van belang is. Daarnaast zijn ook de indexcijfers van huurprijzen en het gebruik van gestandaardiseerde huurcontracten van belang (Bouwstenen voor Sociaal, 2015). De waarde die hiervoor gehanteerd wordt is de WOZ-waarde. De WOZ-waarde wordt op basis van de marktwaaarde of de gecorrigeerde vervangingswaarde berekend. De WOZ-waarde dient als uitgangspunt voor de rekenmethodieken uit de vastgoedmarkt (Vastgoedmarkt, 2015a). Het voordeel van de WOZ-waarde is dat deze onafhankelijk wordt vastgesteld, transparant is en de kwaliteit van het vastgoedobject en de locatie in de WOZ-waarde terug komt. Een nadeel van de WOZ-waarde kan zijn dat deze waarde inconsistent is of onzuiverheden bevat (Bouwstenen voor Sociaal, 2015).

In het kader van de looptijd zijn bij de vastgoedbenadering twee varianten mogelijk. De eerste variant is een looptijd van bijvoorbeeld 10 tot 15 jaar of een looptijd die gelijk is aan de looptijd van een bestaand huurcontract. Indien voor deze optie wordt gekozen dient een (marktconforme) restwaarde voor het vastgoedobject gehanteerd te worden. De tweede variant is het hanteren van een reële restantlevensduur. De levensduur kan gelijk zijn aan de afschrijftermijnen die in de boekhouding worden gebruikt maar is geen verplichting. Indien voor deze optie wordt gekozen heeft het vastgoedobject alleen een grondwaarde en geen restwaarde (Bouwstenen voor Sociaal, 2015).

De onderliggende rekenmethode bij de vastgoedbenadering is de Discounted Cash Flow methode (DCF-methode). De DCF-methode is in subparagraaf 3.3.3 toegelicht.

3.3.2 Begrotingsbenadering

De begrotingsbenadering is gericht op het administratief beleid waarbij de boekwaarde leidend is (Bouwstenen voor Sociaal, 2015). Daarnaast zijn de afschrijfgeregels op basis van de organisatiegebonden rekenmethodieken van belang voor het bepalen van de huurprijs (Vastgoedmarkt, 2015a). Het voordeel van de boekwaarde is dat deze overeenkomt met de waarde in het financiële systeem van de organisatie. Het nadeel is dat de boekwaarde niet transparant is voor huurders.

In het kader van de looptijd zijn bij de begrotingsbenadering twee varianten mogelijk. De eerste variant is een looptijd van een afgebakende periode waarbij de restwaarde gelijk is aan de te prognosticeren boekwaarde aan het eind van de looptijd. De tweede variant is het hanteren van een looptijd gelijk aan de afschrijvingstermijn van 40 voor nieuwe vastgoedobjecten of 50 jaar voor vastgoedobjecten die naar verwachting langer meegaan. Voor bestaande objecten is de looptijd te verminderen met de reeds verstreken exploitatieperiode (Bouwstenen voor Sociaal, 2015).

De onderliggende rekenmethode bij de begrotingsbenadering is de DCF-methode of de kapitaallastenmethode (K-methode). De K-methode is verder op te splitsen waarbij de afschrijving het verschil maakt. De afschrijving is op te delen in een annuïtaire afschrijving of een lineaire afschrijving. De K-methode is in subparagraaf 3.3.4 toegelicht.

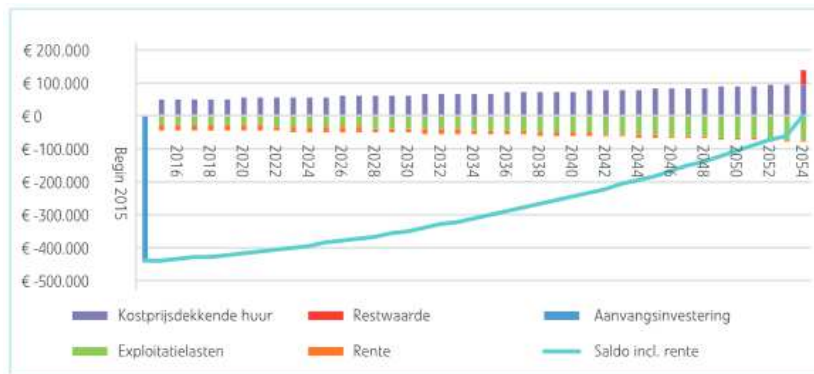
3.3.3 Discounted Cash Flow methode (DCF-methode)

De DCF-methode is een rekenmethode waarbij kasstromen in een overzicht over een bepaalde periode in de tijd zijn uitgezet en contant gemaakt. De kasstromen bestaan uit kosten en opbrengsten.

Een standaard DCF-model wordt veelal opgesteld op basis van een viertal stappen. Stap één is een raming van alle kosten op prijspeil. Stap twee is een raming van alle opbrengsten op prijspeil. Stap drie is de kosten en opbrengsten uitzetten in lopende prijzen. Dit gebeurt op basis van indexcijfers en de looptijd waarbij per tijdstip de lopende prijzen worden weergegeven. Stap vier is het berekenen van de netto contante waarde. De contante waarde wordt berekend door de kosten en opbrengsten per tijdstip te salderen. Vervolgens wordt per tijdstip het saldo contant gemaakt waarbij de rente en/of disconteringsvoet en de looptijd van belang zijn.

De som van alle contante waarden samen wordt volgens Smits (2014) de Discounted Cash Flow waarde (DCF-waarde) genoemd. Op basis van de DCF-waarde kan de kostprijsdekkende huur worden berekend. Volgens Mac Gillavry (2006) wordt de kostprijsdekkende huur berekend op basis van de contante waarde van alle kosten en opbrengsten minus de contante waarde van de restwaarde over de gehele gebruiks- of levensduur van een vastgoedobject. De kostprijsdekkende huur wordt periodiek geïndexeerd. De indexatie van de huurprijzen gebeurt volgens de marktconforme Consumentenprijsindex (CPI). Voordeel van het gebruik van de CPI is dat dit over het algemeen aansluit op de omzetontwikkeling van huurders en het renterisico door de verwachte inflatie hiermee deels is gedekt. Daarnaast is de kostprijsdekkende huur beter te vergelijken met huurprijzen in de markt aangezien de markthuren ook geïndexeerd worden op basis van de CPI.

De kostprijsdekkende huur bij de DCF-methode resulteert in een relatief lage aanvangshuur waarbij de indexatie relatief hoger is. De lage aanvangshuur heeft te maken met het feit dat de courantheid en flexibiliteit resulteert in een gunstige restwaarde. Gezien het feit dat de DCF-methode rekent met toekomstige huurverhogingen is het de vraag of aanvangsverliezen daadwerkelijk worden terugverdiend (Bouwstenen voor Sociaal, 2015). Figuur 3.3 geeft op een schematische wijze het verloop van de kostprijsdekkende huur weer zoals deze via de DCF-methode is uitgezet in de tijd.



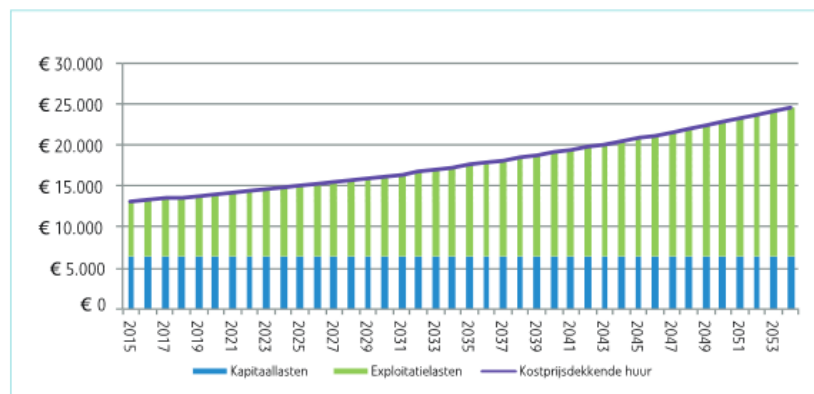
Figuur 3.3 Schematisch verloop kostprijsdekkende huur op basis van DCF-methode (Bouwstenen voor Sociaal, 2015)

3.3.4 Kapitaallastenmethode (K-methode)

De K-methode is een rekenmethode waarbij de kosten op jaarbasis het uitgangspunt zijn voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur. De kostprijsdekkende huur wordt berekend door alle optredende kosten in een bepaald jaar bij elkaar op te tellen. Deze kosten bestaan uit kapitaallasten in de vorm van rente en afschrijving en exploitatiekosten (Bouwstenen voor Sociaal, 2015). Binnen de K-methode zijn twee varianten mogelijk.

K-methode met een annuïtaire afschrijving

De eerste variant houdt rekening met een annuïtaire afschrijving. Bij een annuïtaire afschrijving blijven de kapitaallasten gelijk en is dit een vast gegeven. De exploitatiekosten stijgen echter mee met de inflatie en is hierbij de variabele (Bouwstenen voor Sociaal, 2015). Dit zorgt ervoor dat de kostprijsdekkende huur geleidelijk met de stijgende exploitatiekosten en inflatie mee stijgt waarbij wel rekening wordt gehouden met de vaste kapitaallasten. Figuur 3.4 geeft op een schematische wijze het verloop van de kostprijsdekkende huur weer zoals deze via de K-methode bij een annuïtaire afschrijving in de tijd is uitgezet.



Figuur 3.4 Schematisch verloop kostprijsdekkende huur op basis van K-methode bij een annuïtaire afschrijving (Bouwstenen voor Sociaal, 2015)

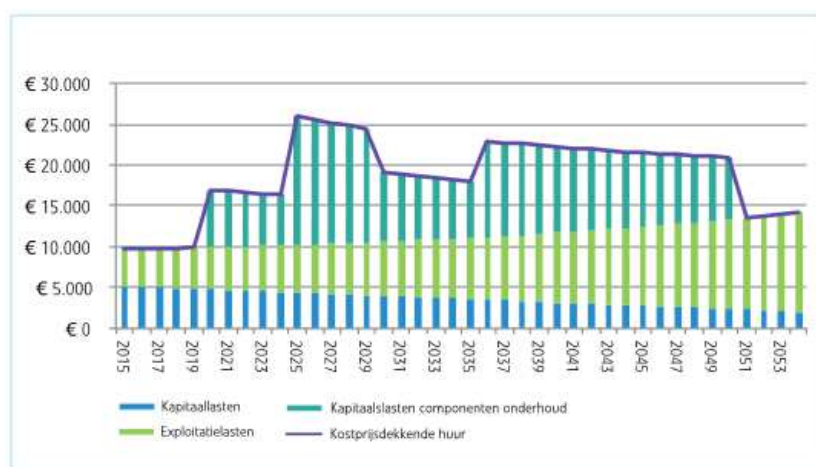
K-methode met een lineaire afschrijving

De tweede variant houdt rekening met een lineaire afschrijving. Bij een lineaire afschrijving is sprake van een hoge aanvangshuur waarbij na verloop van tijd de kostprijsdekkende huur daalt. Dit is omgekeerd evenredig aan de verwachte omzetoontwikkeling van de meeste huurders (Bouwstenen voor Sociaal, 2015). Het huurprijsverloop is niet eenduidig. Dit heeft te maken met investeringen in onderdelen van een vastgoedobject waarbij elk van de verschillende onderdelen een andere afschrijftermijn heeft en daardoor op verschillende momenten vervangen moeten worden. Tabel 3.1 geeft van verschillende gebouwoonderdelen de afschrijvingstermijnen weer.

Afschrijvingstermijnen gebouwonderdelen bij de K-methode met een lineaire afschrijving	
Onderdeel	Afschrijvingstermijn
Bouwkundige onderdelen	50 jaar
Gebouwgebonden installaties	15 - 20 jaar
Gebruikersinstallaties	10 - 15 jaar
Vaste inrichting	10 jaar
Losse inventaris	10 jaar
Afwerkingen	5 -10 jaar

Tabel 3.1 Afschrijvingstermijnen gebouwonderdelen (Keyner, 2003)

De verschillende afschrijvingsmomenten zorgen voor een piek in de kapitaallasten en daardoor een stijging in de kostprijsdekkende huur. Figuur 3.5 geeft op een schematische wijze het verloop van de kostprijsdekkende huur weer zoals deze via de K-methode bij een lineaire afschrijving in de tijd is uitgezet waarbij de afschrijving plaatsvindt op verschillende onderdelen van een vastgoedobject.



Figuur 3.5 Schematisch verloop kostprijsdekkende huur op basis van K-methode bij een lineaire afschrijving van onderdelen van een vastgoedobject (Bouwstenen voor Sociaal, 2015)

De kostprijsdekkende huur bij de K-methode resulteert in een relatief hoge aanvangshuur waarbij de indexatie relatief lager is. Een voordeel van de K-methode is dat aanvangsverliezen ontbreken en dat de methode aansluit op de administratie van een organisatie. Het gebruik van de K-methode als basis voor de kostprijsdekkende huur is echter af te raden. Wanneer een organisatie het vastgoed in zijn geheel annuïtair afschrijft is deze methode een optie omdat de huurstijging de inflatie enigszins volgt. De K-methode kent een aantal nadelen. Het huurverloop is bij de K-methode grillig. Dit heeft te maken met het feit dat de aanvangshuur hoger ligt en de huurstijging de inflatie en indexatie van het CPI niet goed genoeg volgt. Daarnaast wordt het renterisico niet gedekt doordat de indexering anders verloopt. Een ander nadeel is dat de resulterende kostprijsdekkende huur lastiger te vergelijken is met het aanbod op de markt door de grote huurverschillen bij vastgoedobjecten die een vergelijkbare kwaliteit hebben. Denk hierbij aan een vergelijkbaar gebouw waarbij de één nog niet is afgeschreven en de ander wel (Bouwstenen voor Sociaal, 2015).

Voor de WOZ-waarde van een gebouw ligt de DCF-methode vast. Wanneer voor de boekwaarde wordt gekozen is daarin een keuze te maken tussen de DCF-methode en de K-methode. De keuze is afhankelijk van de wijze waarop wordt afgeschreven. Organisaties die lineair afschrijven of waarvan het vastgoed in onderdelen wordt afgeschreven kunnen beter gebruik maken van de DCF-methode. De wijze van afschrijven is veelal vastgelegd in beleidsstukken.

Voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur bij zowel de DCF-methode als de K-methode moeten bepaalde gegevens van een vastgoedobject bekend zijn die als input in het rekenmodel ingevoerd moeten worden. Volgens Bouwstenen voor Sociaal (2015) zijn voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur de aanvangswaarde, looptijd of beschouwingsperiode, rente en/of disconteringsvoet, onderhoudskosten, beheerkosten, vaste en overige kosten, niet-verrekenbare BTW, restwaarde, risico's en leegstand en de indexatie van kosten en opbrengsten benodigd. De benodigde gegevens zijn weergegeven in hoofdlijnen en zijn mogelijk verder op te delen in specifiekere gegevens. De hierboven beschreven posten komen overeen met uitwerking van de kostenposten en opbrengstenposten uit hoofdstuk twee.

3.4 Conclusie

De conclusie is de concrete beantwoording van de deelvraag behorend bij de kostprijsdekkende huur.

Deelvraag twee luidt als volgt:

- Wat wordt verstaan onder kostprijsdekkende huur?

De Wet Markt en Overheid ligt ten grondslag aan de kostprijsdekkende huur voor overheden waar gemeenten deel van uitmaken. Op basis van de Wet M en O en definities uit diverse literatuur is een definitie voor kostprijsdekkende huur opgesteld waarmee dit hoofdstuk is afgebakend. Onder kostprijsdekkende huur wordt in het kader van dit onderzoek verstaan:

De minimale huurprijs die benodigd is om een vastgoedobject, dat het algemeen belang al dan niet dient, voor de totale gebruiks- of levensduur als eigenaar kostendekkend te exploiteren (Eigen bewerking, 2016)

De methodiek voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur is afhankelijk van de benaderingswijze waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de vastgoedbenadering en de begrotingsbenadering.

Om de kostprijsdekkende huur vast te stellen kan als methodiek de DCF-methode of de K-methode gebruikt worden. De kostprijsdekkende huur bij de DCF-methode resulteert in een relatief lage aanvangshuur waarbij de indexatie relatief hoger is. De lage aanvangshuur heeft te maken met het feit dat de courantheid en flexibiliteit resulteert in een gunstige restwaarde. Het gebruik van de DCF-methode is aan te raden omdat het huurprijsverloop bij deze methode beter aansluit op de omzettingontwikkelingen van de huurder, transparanter is en beter te vergelijken is met de markthuren. De kostprijsdekkende huur bij de K-methode resulteert in een relatief hoge aanvangshuur waarbij de indexatie relatief lager is. Het gebruik van de K-methode is echter af te raden. Alleen wanneer een organisatie het vastgoed in zijn geheel annuïtair afschrijft is deze methode een optie omdat de huurstijging de inflatie enigszins volgt terwijl bij een lineaire afschrijving het verloop van de kostprijsdekkende niet eenduidig is.

Voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur is, mede door de transparantie en de aansluiting op de gebruiker, gekozen om het rekenmodel in hoofdstuk vier volgens de DCF-methode op te stellen waarbij de nadruk ligt op de vastgoedbenadering. De WOZ-waarde of de marktwaarde is bij deze methode en benaderingswijze leidend. Verder zijn de exploitatiekosten, rente en restwaarde van belang bij deze methode en benaderingswijze.

In het volgende hoofdstuk is een analyse verricht op bestaande rekenmodellen en is het concept rekenmodel opgesteld met de input uit de analyse en de voorgaande hoofdstukken.

4. Theorie: rekenmodel voor gebouwexploitaties

Dit hoofdstuk gaat in op het theoretisch kader rondom bestaande rekenmodellen voor gebouwexploitaties waarmee de kostprijsdekkende huur berekend kan worden. Op basis van de geanalyseerde rekenmodellen is een concept rekenmodel ontwikkeld. De input, bestaande uit de opzet en methode komt voort uit hoofdstuk twee en drie. Het eindresultaat is getoetst en toegepast in de praktijk bij hoofdstuk vijf. De resultaten uit dit hoofdstuk geven antwoord op de volgende deelvraag: Op welke wijze kan een rekenmodel voor gebouwexploitaties worden opgesteld voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur?

4.1 Bestaande rekenmodellen om de kostprijsdekkende huur vast te stellen

Voordat een concept rekenmodel wordt opgesteld is eerst onderzoek gedaan naar bestaande rekenmodellen waarmee de kostprijsdekkende huur is vast te stellen. De bestaande rekenmodellen zijn geanalyseerd om te kunnen bepalen of en in hoeverre deze toepasbaar zijn binnen dit onderzoek in zowel het theoretisch kader uit hoofdstuk twee en drie als het praktijkgedeelte in hoofdstuk vijf. De analyse van de bestaande rekenmodellen is te vinden in bijlage F.

Uit de analyse blijkt dat elk van de rekenmodellen eigen voordelen en nadelen heeft. Het rekenmodel van De Kopgroep en het rekenmodel van Bouwstenen voor Sociaal zijn relatief globale modellen. Die zijn alleen toepasbaar voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur op globaal niveau. Het rekenmodel van GeoTax Vastgoedinformatie is echter een gedetailleerde versie. Hier kan de kostprijsdekkende huur wat specifieker worden bepaald. Bij alle rekenmodellen ontbreken echter bepaalde kostenposten of opbrengstenposten in vergelijking met de opzet van een gebouwexploitatie en de posten basis van de NEN 2699 zoals deze zijn beschreven in hoofdstuk twee. De bestaande rekenmodellen voldoen echter wel aan de rekenmethodieken om de kostprijsdekkende huur vast te stellen die in hoofdstuk drie zijn beschreven.

4.2 Het uiteindelijk toe te passen rekenmodel

Op basis van hoofdstuk twee, drie en de analyse in paragraaf 4.1 is een concept rekenmodel voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur opgesteld. Het rekenmodel is gemaakt in het programma Microsoft Excel. Belangrijke uitgangspunten voor dit rekenmodel is de keuzevrijheid om de kostprijsdekkende huur vast te stellen op zowel globaal niveau als op detailniveau. Bij de uitwerking op detailniveau is het rekenmodel transparanter en beter te communiceren en te beoordelen. Wel zijn bij een gedetailleerde uitwerking meer inputgegevens benodigd wat resulteert in een langere tijdsduur. Daarnaast moet het mogelijk zijn om de kostprijsdekkende huur vast te stellen op nominaal niveau (kosten en opbrengsten voor 1 jaar) als op dynamisch niveau (kasstromen in lopende prijzen).

Het berekenen van de kostprijsdekkende huur is gericht op alle eigenaarskosten en eigenaarsopbrengsten. Bij de toepassing van het opgezette rekenmodel zijn niet alle kostenposten toe te rekenen aan de eigenaar. Afhankelijk van de praktijksituatie zijn per vastgoedobject bepaalde kostenposten toe te rekenen aan de eigenaar of de gebruiker. Kostenposten of opbrengstenposten die niet zijn ingevuld zijn voor rekening van de gebruiker of zijn niet aanwezig op de desbetreffende situatie. Het concept rekenmodel voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur evenals de bijbehorende uitleg van het concept rekenmodel in Excel zijn weergegeven in bijlage G en H.

4.3 Vaststellen kostprijsdekkende huur op basis van het opgestelde rekenmodel

Het vaststellen van de kostprijsdekkende huur is mogelijk met de functie 'doelzoeken' in het programma Microsoft Excel. Voorwaarde is wel dat voorafgaand aan het vaststellen van de kostprijsdekkende huur dat alle kosten en opbrengsten in het kasstroomoverzicht zijn weergegeven. Om de kostprijsdekkende huur vast te stellen moet vervolgens een stappenplan worden doorlopen. Dit stappenplan is weergegeven in bijlage I. Het doorlopen van de onderstaande zeven stappen resulteert in een kostprijsdekkende huur voor het gehele vastgoedobject of per vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO) of verhuurbaar vloeroppervlak (VVO).

4.4 Conclusie

De conclusie is de concrete beantwoording van de deelvraag behorend bij het rekenmodel voor gebouwexploitaties.

Deelvraag drie luidt als volgt:

- Op welke wijze kan een rekenmodel voor gebouwexploitaties worden opgesteld voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur?

Het concept rekenmodel uit paragraaf 4.2 is opgesteld voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur. Dit concept rekenmodel is volgens de opzet van een gebouwexploitatie uit hoofdstuk twee opgesteld.

Deze bestaat globaal uit een drietal onderdelen. Het algemene deel bestaat uit de algemene gegevens en objectgegevens. De objectgegevens vormen een gebouwenpaspoort waarin alle relevante informatie staat over het desbetreffende vastgoedobject. Het inputdeel bestaat uit indexcijfers en kengetallen. De gegevens uit zowel het algemene deel als het inputdeel zijn (deels) benodigd voor het kasstroomoverzicht. Het kasstroomoverzicht geeft alle (toekomstige) kasstromen weer gedurende de exploitatieperiode. Het kasstroomoverzicht bestaat uit de exploitatiekosten en exploitatieopbrengsten. De kosten en opbrengsten worden bepaald op basis van kengetallen of vaste posten. Deze opzet van de exploitatiekosten en opbrengsten is conform de structuur uit tabel 2.5 van hoofdstuk twee.

Het kasstroomoverzicht is een weergave van toekomstige kasstromen. De toekomstige kosten en opbrengsten worden per tijdstip met elkaar gesaldeerd. Vervolgens is het saldo te verdisconteren naar een contante waarde waarin het saldo van alle toekomstige bedragen naar prijzen van nu worden gebracht. Dit wordt ook wel de DCF-methode genoemd zoals beschreven in hoofdstuk drie.

Met de functie 'Doelzoeken' in het programma Microsoft Excel is het mogelijk de kostprijsdekkende huur vast te stellen. De kostprijsdekkende huur kan vastgesteld worden met het doorlopen van de stappen zoals deze zijn beschreven in bijlage I

In het volgende hoofdstuk staat de praktijk centraal. Het concept rekenmodel is zowel intern als extern getoetst. Vervolgens is het rekenmodel toegepast op de vastgoedportefeuille van gemeente De Fryske Marren en zijn de hieruit voortvloeiende resultaten intern geanalyseerd.

5. Praktijk en analyse: kostprijsdekkende huur van het vastgoed van gemeente De Fryske Marren

Dit hoofdstuk gaat in op het toetsen en toepassen van het rekenmodel uit hoofdstuk vier. Op basis van een intern gerichte expertpanel en externe interviews met vastgoed gerelateerde beleidsmedewerkers bij diverse gemeenten is bepaald of het concept rekenmodel uit hoofdstuk vier toepasbaar is of dat deze nog aanpassingen behoeft. Vervolgens is het definitieve rekenmodel toegepast op een aantal vastgoedobjecten van gemeente De Fryske Marren om de kostprijsdekkende huur vast te stellen. De resultaten uit de toepassing zijn tijdens een tweede intern gerichte expertpanel geanalyseerd. De resultaten uit dit hoofdstuk geven antwoord op deelvraag vier: Wat is de kostprijsdekkende huur van het vastgoed uit de portefeuille van gemeente de Fryske Marren op basis van het rekenmodel? en deelvraag vijf: In hoeverre is het rekenmodel om de kostprijsdekkende huur vast te stellen na de toepassing op een aantal maatgevende cases toepasbaar binnen gemeente De Fryske Marren?

5.1 De toetsing

De toetsing is gericht op het opgestelde concept rekenmodel uit hoofdstuk vier. De toetsing bestaat uit het houden van een intern expertpanel binnen gemeente De Fryske Marren en het houden van externe interviews met gemeenten die al gebruik maken van een dergelijk rekenmodel.

5.1.1 Expertpanel

Op donderdag 12 mei 2016 is het interne expertpanel gehouden met acht ambtenaren van gemeente De Fryske Marren. Het doel van het interne expertpanel is om voorafgaand aan de toepassing in de praktijk het concept rekenmodel intern te laten toetsen met ambtenaren die kennis hebben van gebouwexploitaties, exploitatiekosten- en opbrengsten. De opzet, namen van deelnemers, de ingevulde conceptversie van het rekenmodel en de uitwerking van het expertpanel is te vinden in bijlage J. Tijdens het expertpanel is gebleken dat het concept rekenmodel een aantal aanpassingen behoeft.

In het kader van de kwetsbaarheid en de beveiliging van het rekenmodel is het van belang om het rekenmodel te voorzien van controlevelden. Dit is nodig om tussentijds bij het invullen te controleren of het rekenmodel niet foutief wordt toegepast en tot verkeerde uitkomsten leidt. Hiervoor wordt intern met Excel experts het model doorlopen en voorzien van een aantal controlevelden. Het verkleinen van de kwetsbaarheid en het beveiligen van het rekenmodel gebeurd op het moment dat het rekenmodel definitief is.

Binnen de gemeente ligt de nadruk op de vastgoedbenadering zoals beschreven in subparagraaf 3.3.1 waarbij de DCF-methode uit paragraaf 3.3.3 vastligt. De WOZ-waarde is hierin leidend. Binnen de vastgoedbenadering wordt de WOZ-waarde of marktwaaarde als aanvangsinvestering meegenomen in de exploitatie. Dit betekent dat, in tegenstelling tot de begrotingsbenadering, waarin de boekwaarde leidend is, geen afschrijvingskosten worden meegenomen. Deze moeten daardoor uit het rekenmodel worden gehaald.

Een andere aanpassing betreft het scheiden van kosten gerelateerd aan de huurprijs en kosten die op basis van servicekosten verhaald kunnen worden. Hiervoor is een tweedeling gemaakt in het rekenmodel waarbij enerzijds de kostprijsdekkende huur te berekenen is en anderzijds de servicekosten. De kostprijsdekkende huur wordt berekend op basis van de te hanteren exploitatieperiode. De servicekosten worden echter vastgesteld voor één jaar. De totaalpost aan servicekosten wordt vervolgens jaarlijks geïndexeerd.

Voorafgaand aan de toepassing van het rekenmodel is het nodig om intern uitgangspunten op te stellen op basis van het vastgoedbeleid die van invloed zijn op de inhoud van het rekenmodel. De volgende uitgangspunten zijn in overleg met gemeente De Fryske Marren opgesteld:

- Het rekenmodel dient op basis van zowel het theoretische gemiddelde als op werkelijke kosten ingevuld te worden. Dit betekent dat een aantal posten op basis van kengetallen worden bepaald indien het niet mogelijk is de werkelijke kosten te achterhalen;
- In het kader van de toepassing wordt de kostprijsdekkende huur op een tiental maatgevende vastgoedobjecten toegepast waarbij de servicekosten buiten beschouwing worden gelaten;
- Mutatiekosten worden uit het rekenmodel gehaald. In plaats daarvan wordt een risico-opslagpercentage aangehouden boven op de interne rekenrente;
- Beheerskosten met betrekking tot reclame en public relations voor het vinden van nieuwe huurders inclusief makelaarskosten, advertenties, bezichtigingen worden uit het rekenmodel gehaald. In plaats daarvan wordt een risico-opslagpercentage aangehouden boven op de interne rekenrente. Het risico-opslagpercentage bedraagt door het verwijderen van deze posten uit het rekenmodel 1% op de rekenrente;
- Opbrengsten uit periodieke of eenmalige subsidies worden uit het rekenmodel gehaald omdat gemeenten volgens De Fryske Marren niet of nauwelijks in aanmerking komen voor subsidies.

Tot slot is een betere beschrijving, ten opzichte van bijlage H, nodig over de werking van het rekenmodel. Tijdens het expertpanel is aangegeven dat vanwege het gebrek aan kennis een goede handleiding noodzakelijk is. Dit is nodig om binnen de gemeentelijke organisatie met het rekenmodel te kunnen werken. Het opstellen van een betere omschrijving met betrekking tot de werking van het rekenmodel gebeurt op het moment dat het rekenmodel definitief is.

Op basis van de hierboven beschreven feedback uit het expertpanel is het rekenmodel aangepast. Deze is weergegeven in bijlage K. Deze versie van het rekenmodel voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur is in subparagraaf 5.1.2 extern getoetst door middel van interviews.

5.1.2 Interviews

Voor de externe interviews zijn een drietal gemeenten uit Nederland benaderd waarvan bekend is dat deze gemeenten gebruik maken van een rekenmodel om de kostprijsdekkende huur van vastgoedobjecten vast te stellen. Het doel van de interviews is om voorafgaand aan de toepassing in de praktijk het rekenmodel te laten toetsen. De interviews zijn gehouden op basis van een topiclijst en het concept rekenmodel. De opzet en de volledige uitwerking van de interviews is te vinden in bijlage L. Met de onderstaande gemeenten en ambtenaren zijn de interviews gehouden.

- Gemeente Almere met de heer Philippens;
- Gemeente Enschede met mevrouw Kleinsman en mevrouw Csigi;
- Gemeente Arnhem met de heer Boon.

Tijdens de interviews is gebleken dat de rekenmodellen waar gemeenten mee werken allemaal verschillend zijn of verschillend gebruikt worden met andere uitgangspunten die zijn voortgekomen uit de beleidskeuzes. Hierdoor is het moeilijk om het rekenmodel volledig te laten toetsen. Het rekenmodel heeft na de interviews een aantal aanpassingen. Deze zijn per onderdeel beschreven.

Als het gaat om de bruikbaarheid en duidelijkheid van het rekenmodel is, zowel op het advies van de gemeente Enschede als de gemeente Arnhem, de opmaak aangepast waarbij met kleuren is aangegeven in welke cellen gegevens ingevoerd moeten worden. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen keuzecellen, invulcellen en cellen waar niets mee gedaan hoeft te worden gedaan.

Daarnaast zijn bij een aantal cellen opmerkingen toegevoegd om de bruikbaarheid en duidelijkheid van het rekenmodel te vergroten.

Bij de invoertabel is de kostenindex per kostenpost op advies van de gemeente Enschede zodanig aangepast dat alleen een algemene kostenindex gehanteerd blijft. De opslag voor de managementvergoeding in de disconteringsvoet is verwijderd omdat deze vergoeding volgens de gemeente Almere meestal via de beheerskosten te verhalen is. De gemeente Enschede brengt de managementkosten ook via de beheerskosten in rekening. Het leegstandsrisico dat de gemeente Arnhem hanteert is niet meegenomen. Gemeente De Fryske Marren heeft aangegeven dat leegstandskosten niet direct worden meegenomen maar als risico-opslagpercentage van 1% in de rekenrente. Het risico-opslagpercentage wordt apart aangegeven in het rekenmodel. Bij de kengetallen zijn de opstalverzekering, glasverzekering als posten meegenomen waar oorspronkelijk alleen een post verzekering was vermeld. Verder is de post vandalisme opgenomen voor vastgoedobjecten waarvoor geen glasverzekering is afgesloten. De gemeente Almere hanteert hiervoor €2,- per vierkante meter BVO.

Bij het kasstroomoverzicht is onder de post verzekeringen de glasverzekering toegevoegd. Aansluitend op de glasverzekering is de post vandalisme bij de onderhoudskosten opgenomen. Verder worden rentekosten uit het rekenmodel verwijderd. Bij de DCF-methode binnen een gemeentelijke context wordt over het algemeen de interne rekenrente gebruikt zodat deze blijft aansluiten met de gemeentelijke afspraken. De feitelijke rente kan veelal lager liggen. Het verschil is dan een voordeel voor de afdeling financiën. De vastgoedafdeling binnen een gemeentelijke context houdt zich niet bezig met renterisico's en dergelijke. De interne rekenrente is dan ook de rente die wordt gebruikt om het 'bankboekje' na te bootsen.

Bij de onderhoudskosten is de opzet van het planmatig en groot onderhoud aangepast. De gemeente Almere neemt geen groot onderhoud mee in de gebouwexploitatie. Bij de gemeente Enschede en Arnhem is het groot onderhoud als jaarlijks bedrag meegenomen. Het groot onderhoud aan bijvoorbeeld daken en installaties worden bij de gemeente Enschede via de kadernota aangevraagd. Deze kosten blijven buiten de exploitatie. Zowel het planmatig onderhoud als groot onderhoud zijn bij deze gemeenten als één kostenpost meegenomen. Bij gemeente De Fryske Marren is het groot onderhoud ook bij het planmatig onderhoud meegenomen. Een uitzondering is het groot onderhoud bij gebouwonderdelen met een levensduur die langer is dan 25 jaar. Deze kosten worden via de kadernota aangevraagd en blijven buiten de gebouwexploitatie.

De gemeente Almere hanteert in het rekenmodel een post voor upgrading / markttechnische aanpassingen. De gemeente Enschede neemt investeringen in de upgrading van het vastgoed mee in de gebouwexploitatie via de boekwaarde. Deze kosten met betrekking tot upgrading of renovatie zijn vanwege het beleid van gemeente De Fryske Marren, net als bij de gemeente Arnhem niet in het rekenmodel opgenomen. Het vermogen dat hiervoor benodigd is wordt bij gemeente De Fryske Marren via de kadernota aangevraagd. De kosten hiervoor blijven buiten de gebouwexploitatie.

Verder is in het rekenmodel een tabblad toegevoegd op basis van de kapitaallastenmethode met een annuïtaire afschrijving. Het doel is om de kostprijsdekkende huur die berekend is op basis van de DCF-methode te controleren en te vergelijken met de kostprijsdekkende huur uit de kapitaallastenmethode. Het rentepercentage bij gemeente De Fryske Marren is intern vastgesteld op 3,5% bij huidig vastgoed en op 2% bij nieuwe investeringen (E. Kuijper, persoonlijke communicatie, 15 mei, 2016). De kapitaallasten worden berekend op basis van de WOZ-waarde, grondwaarde, (restant) levensduur en het rentepercentage. Het maakt niet uit op welke wijze een vastgoedobject is gefinancierd. Het rentepercentage van de vreemd vermogen verschaffer heeft geen directe invloed

op de rentekosten. De rentekosten worden berekend op basis van de rekenrente. De financieringsgegevens in het algemene deel zijn overbodig en kunnen worden verwijderd.

Op basis van de feedback uit de interviews is het rekenmodel aangepast. Deze is weergegeven in bijlage M. Deze versie van het rekenmodel voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur is in paragraaf 5.2 toegepast op de vastgoedportefeuille van gemeente De Fryske Marren.

5.2 De toepassing

De vastgoedportefeuille van gemeente De Fryske Marren bestaat uit circa 150 gebouwen, 50 bergingen en 70 beeldende kunstobjecten. De opbouw van de vastgoedportefeuille inclusief aantallen en de WOZ-waarde is per categorie weergegeven in tabel 5.1. Voor de gebouwen evenals de bergingen is de kostprijsdekkende huur door middel van het opgestelde rekenmodel vast te stellen.

Vastgoedportefeuille gemeente De Fryske Marren 2016		
Categorie inclusief gebouwcode	Aantal	WOZ-waarde per categorie
A Huisvesting gemeentelijke diensten	16	€ 16.898.000
B Brandweerkazernes	1	€ 264.000
C Sportgebouwen	19	€ 17.008.000
D Recreatiegebouwen	20	€ 2.323.000
E Monumenten en historische gebouwen	31	€ 1.781.000
F Sociaal maatschappelijke gebouwen / objecten	17	€ 4.422.000
G Peuterspeelzalen	2	€ 340.000
H Woningen	10	€ 1.178.000
I Infragebouwen	12	-
J Winkels	2	€ 89.000
K Begraafplaatsen bouwkundig (bergingen, baarhokjes, urnenmuren)	19	€ 111.000
L Kunstwerken beeldend (beeldende kunst in openbare ruimte)	70	-
Q Overige gebouwen en objecten (onder andere garageboxen, gemaalgebouwen)	11	€ 276.000
X Onderwijsgebouwen	46	€ 36.697.000
Y Dorpshuizen en multifunctionele centra (MF C's)	-	-
Z Tijdelijk vastgoedbezit	2	€ 181.000
Totaal	278	€ 81.568.000

Tabel 5.1 Vastgoedportefeuille gemeente De Fryske Marren in hoofdlijnen op basis van de 'Moederlijst Vastgoed' (Eigen bewerking, 2016)

Het opgestelde rekenmodel voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur is toegepast op de vastgoedportefeuille van gemeente de Fryske Marren. Het rekenmodel is toegepast op een tiental maatgevende vastgoedobjecten om de mate waarin het rekenmodel toepasbaar is te bepalen.

Tijdens het invullen van de rekenmodellen is gebleken dat de grondwaarde per object niet te achterhalen is. Daaropvolgend is intern besloten om geen restwaarde mee te nemen (J.W. Verbeek, persoonlijke communicatie, 6 juni, 2016). Het ontbreken van de restwaarde heeft enerzijds gevolgen voor de restwaarde in het kasstroomoverzicht met de DCF-methode en anderzijds gevolgen voor de restwaarde, annuïteit opstal en de rentekosten over de grond in het kasstroomoverzicht met de K-methode. Tabel 5.2 geeft deze tien objecten weer met daarbij de kostprijsdekkende huur voor zowel het gehele object als per vierkante meter BVO en VVO. De ingevulde gebouwexploitaties van de vastgoedobjecten zijn te vinden in bijlage N.

Resultaten toepassing rekenmodel kostprijsdekkende huur op vastgoedportefeuille gemeente De Fryske Marren				
Gebouw-code	Object	Kostprijsdekkende huur		
		Gebouw	Per m ² BVO	Per m ² VVO
C 2 01	Sportzaal De Twilling	€ 83.761	€ 68,66	€ 83,01
C 2 02	Sportzaal Woudfennen	€ 71.772	€ 67,84	€ 73,39
E 2 01 a	Museum Keverling	€ 15.591	€ 51,80	€ -
E 2 01 b	Museum It Sael	€ 9.279	€ 72,49	€ 85,92
E 2 01 c	Woningen museum	€ 11.752	€ 98,75	€ -
E 2 02	Bezoekerscentrum Mar & Klif	€ 44.167	€ 57,66	€ 72,05
E 2 03	Museum Stedhûs Sleat	€ 31.173	€ 71,01	€ -
E 2 04	Voormalig gemeentehuis	€ 100.838	€ 148,73	€ 201,68
F 1 01	Buurtzorg Balk	€ 25.667	€ 82,80	€ 94,36
F 1 02	Zalencentrum De Treemter	€ 71.673	€ 68,39	€ -

Tabel 5.2 Resultaten na toepassing rekenmodel op vastgoedportefeuille gemeente De Fryske Marren (Eigen bewerking, 2016)

In tabel 5.2 zijn een drietal categorieën te onderscheiden bestaande uit sportzalen, musea en buurt- en jeugdcentra. Uit de toepassing valt op te maken dat de kostprijsdekkende huur van de sportzalen in deze categorie bij benadering hetzelfde is. De kostprijsdekkende huren van de musea en buurt- en jeugdcentra vertonen echter relatief grote onderlinge verschillen. Dit heeft te maken met de grote onderlinge verschillen in onder andere de jaarlijkse kosten in onderhoud, verhuur met of zonder BTW, de WOZ-waarde, ouderdom en de grootte van een vastgoedobject. De onderlinge verschillen in de kostprijsdekkende huur per vierkante meter VVO heeft te maken met de verhouding tussen het BVO en VVO oftewel de vormfactor.

5.3 Analyse

Op maandag 13 juni 2016 is een intern expertpanel gehouden met acht ambtenaren van gemeente De Fryske Marren. Het doel van het interne expertpanel is om achteraf de ingevulde rekenmodellen en de resultaten die voortkomen uit de toetsing te bespreken met ambtenaren die kennis hebben van gebouwexploitaties, exploitatiekosten- en opbrengsten. De opzet, namen van de deelnemers en de uitwerking van het expertpanel is te vinden in bijlage O.

Tijdens het expertpanel is gebleken dat de resultaten uit de toepassing realistisch zijn. De resultaten maken goed inzichtelijk wat de kostprijsdekkende huur van de uitgewerkte vastgoedobjecten is. De resultaten laten uitschieters zien maar de oorzaak hiervan is te achterhalen. De oorzaak ligt in de gegevens die zijn gebruikt in het rekenmodel.

Gemeente De Fryske Marren heeft op basis van de toepassing en analyse besloten het rekenmodel voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur te gaan gebruiken. Om het rekenmodel goed te gebruiken is een aangepaste en uitgebreidere handleiding opgesteld. Deze handleiding is te vinden in bijlage P. Daarnaast wordt, buiten het onderzoek om, met twee ambtenaren een overleg ingepland waarin het rekenmodel wordt toegepast om te zorgen dat de betreffende ambtenaren het rekenmodel uiteindelijk individueel kunnen gebruiken. Dit heeft te maken met de hoeveelheid zelf te verrichten handelingen die het rekenmodel vereist. Op latere termijn wordt de koppeling met het beheerplan gemaakt en worden uitgangspunten ingekaderd in het vastgoedbeleid. In het kader van het professionaliseren en beveiligen van het rekenmodel is door gemeente De Fryske Marren besloten op een later moment een extern bureau in te schakelen.

5.4 Conclusie

De conclusie is de concrete beantwoording van de deelvragen behorend bij de toetsing, toepassing en de analyse van het rekenmodel om de kostprijsdekkende huur van het vastgoed van gemeente De Fryske Marren vast te stellen.

Deelvraag vier luidt als volgt:

- Wat is de kostprijsdekkende huur van het vastgoed uit de portefeuille van gemeente de Fryske Marren op basis van het rekenmodel?

De kostprijsdekkende huur is vastgesteld op basis van het rekenmodel dat na de toetsing, bestaande uit het expertpanel en de interviews, is ontstaan. Uit de vastgoedportefeuille van gemeente De Fryske Marren is de kostprijsdekkende huur vastgesteld voor een tiental vastgoedobjecten in de categorieën sportzalen, musea en buurt- en jeugdcentra. De resultaten uit de toepassing zijn weergegeven in tabel 5.2. De resultaten laten uiteenlopende huurprijzen zien en zijn, op de sportzalen na, moeilijk met elkaar te vergelijken. Dit heeft te maken met het feit dat geen enkel vastgoedobject hetzelfde is en daarnaast de toepassing bestaat uit een combinatie van enerzijds kengetallen en anderzijds werkelijke kosten. Hierdoor lopen de gegevens en daarmee ook de resultaten uiteen. Ook zijn niet alle gegevens die zijn toegepast in de rekenmodellen aanwezig of even betrouwbaar. Hierbij valt te denken aan de ontbrekende restwaarde en de daarmee samenhangende kosten en opbrengsten. Het ontbreken van de restwaarde (verkoopopbrengst) resulteert bij de DCF-methode in een hogere kostprijsdekkende huur. Bij de K-methode heeft de restwaarde invloed op zowel de kosten (rente) als opbrengsten (restwaarde). Daarnaast zijn niet alle oppervlaktes of kostenposten waaronder het dagelijks onderhoud betrouwbaar. Wel kan ondanks deze beperkingen in de gegevens geconcludeerd worden dat de door de rekenmodel vastgestelde kostprijsdekkende huurprijzen bij benadering realistisch zijn.

Deelvraag vijf luidt als volgt:

- In hoeverre is het rekenmodel om de kostprijsdekkende huur vast te stellen na de toepassing op een aantal maatgevende cases toepasbaar binnen gemeente De Fryske Marren?

Uit het tweede interne expertpanel is gebleken dat het toegepaste rekenmodel toepasbaar is binnen gemeente De Fryske Marren. De resultaten die zijn voortgevloeid uit de toepassing zijn realistisch en bij uitschieters in huurprijzen is de oorzaak relatief eenvoudig te achterhalen. De oorzaak ligt over het algemeen in de (herkomst van) gegevens wat verder geen directe oorzaak is van het rekenmodel zelf. Het rekenmodel zelf is in de huidige situatie, inclusief de handleiding, volledig, bruikbaar en toepasbaar binnen gemeente De Fryske Marren.

Wel worden buiten dit onderzoek om door gemeente De Fryske Marren nog extra handelingen verricht op het gebied van voorlichting om te zorgen dat de ambtenaren die het rekenmodel uiteindelijk gaan gebruiken grip krijgen op de werking van het rekenmodel. Dit heeft te maken met de hoeveelheid zelf te verrichten handelingen die het rekenmodel vereist. Op latere termijn wordt een koppeling gemaakt met het beheerplan en worden specifieke uitgangspunten ingekaderd in het vastgoedbeleid. Tot slot is gemeente De Fryske Marren van plan het huidige rekenmodel voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur te laten professionaliseren en beveiligen door een extern bureau in te schakelen.

In het volgende hoofdstuk is op basis van het theoretisch kader en de toetsing, toepassing en analyse in het praktijkgedeelte de probleemstelling te beantwoorden. Verder is de reflectie op het onderzoeksproces en de methodologische verantwoording beschreven en zijn aanbevelingen gedaan richting de organisatie, toekomstig onderzoek en ten aanzien van het bereiken van het externe doel.

6. Conclusie, discussie, evaluatie en aanbevelingen

In dit hoofdstuk zijn de eindconclusies, discussie en evaluatie en aanbevelingen beschreven welke voortkomen uit de theorie en praktijk. De conclusies en aanbevelingen gaan in op de toepasbaarheid van het rekenmodel nadat deze vanuit de theorie in de praktijk is getoetst en toegepast. De conclusie betreft het beantwoorden van de probleemstelling. Het discussie- en evaluatiedeel hebben betrekking op het onderzoeksproces en de methodologische verantwoording. De aanbevelingen hebben betrekking op de organisatie, toekomstig onderzoek en het extern doel.

6.1 Conclusies

De verhuur van vastgoed tegen een kostprijsdekkende huur komt voort uit de Wet M en O. Deze wet verplicht gemeenten om bij de verhuur van vastgoed, alle kosten aantoonbaar kostendekkend door te berekenen (BBN Adviseurs, 2014). Gemeente De Fryske Marren wil de huurprijzen van het vastgoed harmoniseren waarbij de kostprijsdekkende huur het uitgangspunt is. Een rekenmodel voor gebouwexploitaties om de kostprijsdekkende huur vast te stellen is tot op heden niet aanwezig.

Deelvraag één luidt als volgt:

- Op welke wijze komt een gebouwexploitatie tot stand?

Een gebouwexploitatie wordt doorgaans opgesteld op basis van een DCF-model. De opzet van een gebouwexploitatie bestaat uit drie onderdelen bestaande uit een algemeen deel, invoerdeel en kasstroomoverzicht. Zowel de DCF-methodiek, de drie onderdelen en de opzet van de exploitatiekosten uit tabel 2.5 en de exploitatieopbrengsten uit tabel 2.4 zijn in grote lijnen terug te vinden in de definitieve versie van het rekenmodel.

Deelvraag twee luidt als volgt:

- Wat wordt verstaan onder kostprijsdekkende huur?

De kostprijsdekkende huur is de minimale huurprijs die benodigd is om een vastgoedobject, dat het algemeen belang al dan niet dient, voor de totale gebruiks- of levensduur als eigenaar kostendekkend te exploiteren. Voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur is, mede door de transparantie en de aansluiting op de gebruiker, gekozen om het rekenmodel volgens de DCF-methode op te stellen. De WOZ-waarde of de marktwaarde is bij deze methode leidend.

Deelvraag drie luidt als volgt:

- Op welke wijze kan een rekenmodel voor gebouwexploitaties worden opgesteld voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur?

Met de input uit deelvraag één, deelvraag twee en de analyse van bestaande rekenmodellen is het concept rekenmodel opgesteld bestaande uit de drie voorgenoemde onderdelen en de DCF-methodiek waarbij de WOZ-waarde of marktaandeel leidend is. Deze is weergegeven in bijlage G.

Deelvraag vier luidt als volgt:

- Wat is de kostprijsdekkende huur van het vastgoed uit de portefeuille van gemeente de Fryske Marren op basis van het rekenmodel?

Op basis van de toetsing is de versie uit bijlage M ontstaan. Vervolgens is het rekenmodel toegepast op een tiental maatgevende vastgoedobjecten uit de vastgoedportefeuille van gemeente De Fryske Marren. De resultaten uit de toepassing zijn weergegeven in tabel 5.2. De door de rekenmodel vastgestelde kostprijsdekkende huurprijzen zijn bij benadering realistisch.

Deelvraag vijf luidt als volgt:

- In hoeverre is het rekenmodel om de kostprijsdekkende huur vast te stellen na de toepassing op een aantal maatgevende cases toepasbaar binnen gemeente De Fryske Marren?

Het toegepaste rekenmodel blijkt in samenhang met de handleiding volledig, bruikbaar en toepasbaar binnen gemeente De Fryske Marren. Buiten dit onderzoek om worden nog een aantal extra handelingen verricht op het gebied van voorlichting, het maken van een koppeling met het beheerplan, het inkaderen van uitgangspunten in het vastgoedbeleid en het professionaliseren en beveiligen van het definitieve rekenmodel.

De hoofdvraag luidt als volgt:

- In hoeverre kan door middel van een rekenmodel voor gebouwexploitaties de kostprijsdekkende huur worden vastgesteld?

Uit de toepassing en analyse van het rekenmodel uit bijlage M is gebleken dat de resultaten realistisch zijn. Bij uitschieters in de resultaten is de oorzaak eenvoudig te achterhalen. De beperkingen in het rekenmodel bestaan in deze situatie uit de kwetsbaarheid van het Excel bestand, de werking van het rekenmodel met betrekking tot de hoeveelheid zelf te verrichten handelingen en het feit dat de benodigde gegevens niet altijd inzichtelijk of te achterhalen zijn.

6.2 Discussie en evaluatie

De discussie en evaluatie gaan in op het onderzoeksproces en de methodologische verantwoording. De evaluatie van het onderzoeksproces heeft betrekking op het verloop van het proces voor de onderzoeker. De methodologische verantwoording kijkt achteraf terug op de kwaliteit van onderzoek uit hoofdstuk één. Hierin staan de betrouwbaarheid, validiteit en de bruikbaarheid van het onderzoek centraal.

6.2.1 Evaluatie onderzoeksproces

Voorafgaand aan het onderzoek is duidelijk aangegeven dat de uitvoering van het onderzoek een fulltime bezigheid is. Hier heeft gemeente De Fryske Marren duidelijk rekening mee gehouden. Het zelfstandig en zelfverantwoordelijk functioneren tijdens de onderzoeksperiode verliep uitstekend. Bij vragen, opvragen van gegevens of voor het maken en inplannen van interne of externe afspraken zijn de ambtenaren zelfstandig benaderd. Ook het opstellen en uitvoeren van het onderzoek is gedurende het onderzoeksproces zelfstandig uitgevoerd waarbij zelfverantwoordelijk is gehandeld. De communicatie tussen onderzoeker en eerste begeleider is aan te merken als pluspunt. Zowel persoonlijk als via e-mail of per telefoon kon de eerste begeleider eenvoudig worden benaderd. Ode ambtenaren binnen gemeente De Fryske Marren zijn vrijwel altijd bereid om te helpen. De overleggen, interviews en expertpanels zijn zelfstandig voorbereid en ingepland. Gedurende de gehele onderzoeksperiode kon goed doorgewerkt worden aan het onderzoek door de controle en regie in eigen hand te houden.

Wat beter kan is het opnemen van bufferzones in de planning. Zo bleek de definitieve goedkeuring van het plan van aanpak langer te duren dan oorspronkelijk ingepland. Het gevolg hiervan is dat het plan van aanpak pas na anderhalf maand werd goedgekeurd terwijl de goedkeuring in de planning in week twee ingepland stond. Ook zijn de momenten waarop onderdelen uit het onderzoek ter goedkeuring naar de eerste begeleider werden gestuurd niet met een buffer in de planning zijn opgenomen maar als deadlines van één dag. Dit heeft tot gevolg gehad dat de goedkeuring langer op zich deed wachten dan was ingepland. In het bijzonder de overgang van het theoretisch kader naar de toetsing, toepassing en analyse in de praktijk had beter moeten lopen. Dit heeft te maken met een slecht doordachte planning. In de toekomst is het noodzaak om dit soort momenten in de planning als bufferzones op te nemen. Tijdens de onderzoeksperiode is het gebrek aan bufferzones

opgelost door niet te blijven afwachten maar door te blijven werken aan het onderzoek in de vorm van het voortijdig uitvoeren van voorbereidende werkzaamheden zoals het maken van de opzet voor de expertpanels en interviews, het inplannen van de expert panels en interviews, het inzichtelijk krijgen van de gegevens per vastgoedobject voorafgaand aan de toepassing van het rekenmodel, et cetera.

6.2.2 Methodologische verantwoording

De methodologische verantwoording koppelt achteraf de betrouwbaarheid, validiteit en bruikbaarheid aan de vooraf beschreven onderzoeksopzet uit hoofdstuk één.

6.2.2.1 Betrouwbaarheid

De betrouwbaarheid heeft betrekking op de herhaalbaarheid van het onderzoek waarbij herhaling leidt tot dezelfde resultaten en dezelfde mate waarin het onderzoek vrij is van fouten (Verhoeven, 2010).

Literatuur

De toegepaste bronnen in het theoretisch kader hebben elkaar versterkt. In hoofdstuk twee staat de NEN 2699 centraal en in hoofdstuk drie het document 'Wat kost dat?' van Bouwstenen voor Sociaal. Deze informatievoorziening is versterkt met andere bronnen bestaande uit onder andere (studie)boeken, artikelen en scripties.

Expertpanels en interviews

Tijdens het onderzoek zijn een tweetal expertpanels en interviews gehouden. De eerste expertpanel in combinatie met interviews om het concept rekenmodel te toetsen. Het tweede expertpanel is gericht op het analyseren van de resultaten en het toegepaste rekenmodel. Van de interviews zijn ten opzichte van de onderzoeksopzet geen geluidsopnamen gemaakt.

Logboek

Gedurende de onderzoeksperiode is het onderzoeksproces in hoofdlijnen vastgelegd in een logboek. Het logboek geeft inzicht in de verrichte werkzaamheden, het tijdsbestek en de gebruikte bronnen en de herkomst van de bronnen. Het logboek is terug te vinden in bijlage R.

Reflectie op de betrouwbaarheid

Op basis van de toegepaste literatuur, de twee expertpanels, de drie interviews en het logboek kan worden geconcludeerd dat het onderzoek betrouwbaar is. Het onderzoek kan nog betrouwbaarder worden door het afleggen van meer interviews die specifiek gericht zijn op een rekenmodel waarin de WOZ-waarde het uitgangspunt is. Ook het vastleggen van de interviews op een voicerecorder zou de betrouwbaarheid in vergelijking met alleen de tekstuele verslaglegging vergroten. Verder zou het onderzoeksproces gedetailleerder bijgehouden kunnen worden door de werkzaamheden specifiek te omschrijven.

6.2.2.2 Validiteit

De validiteit van een onderzoek heeft betrekking op het meten wat wordt beoogd te meten. De validiteit gaat in op interne validiteit, externe validiteit en begripsvaliditeit.

Interne validiteit

De interne validiteit gaat over het trekken van de juiste conclusies waarbij het verband kan worden aangetoond tussen de gevonden resultaten en de probleemstelling (Verhoeven, 2010).

Het theoretisch kader is opgebouwd op basis van specifieke informatie uit vakliteratuur bestaande uit onder andere (studie)boeken, artikelen en scripties. De informatie uit de gebruikte bronnen hebben elkaar onderling versterkt en ondersteunt zoals ook is aangegeven onder betrouwbaarheid.

Beide expertpanels zijn belegd met dezelfde opzet en personen die het onderwerp allemaal anders bekijken. Zo hebben onder andere personen deelgenomen met bouwkundige kennis (verkoop, verhuur, onderhoud) en financiële kennis (budgetten, kapitaallasten). Hierdoor is het rekenmodel op een brede manier getoetst en geanalyseerd. Voor elk interview is een tevens een standaard opzet aangehouden op basis van topics waarop het rekenmodel is getoetst bestaande uit een toetsing op volledigheid per onderdeel uit het rekenmodel, gehanteerde uitgangspunten van de geïnterviewde gemeenten, kwetsbaarheid en beveiliging.

Externe validiteit

De externe validiteit heeft betrekking op het feit of de conclusies uit het onderzoek ook zijn toe te passen op een grotere groep personen of zaken dan die bij het onderzoek betrokken waren (Verhoeven, 2010).

De externe validiteit is zoals bij de onderzoeksopzet beschreven geen hoofddoel. Het rekenmodel is specifiek ontwikkeld voor gemeente De Fryske Marren. Tijdens de toetsing met drie andere gemeenten is gebleken dat de rekenmodellen waar gemeenten mee werken allemaal verschillend zijn of verschillend gebruikt worden met andere uitgangspunten die zijn voortgekomen uit de beleidskeuzes. De rekenmodellen en uitgangspunten zijn zodanig specifiek dat alleen gemeente De Fryske Marren het rekenmodel kan gebruiken. Uit de interviews is op te maken dat zelfs tussen de geïnterviewde gemeenten onderling en gemeente De Fryske Marren verschillen zitten waardoor geconcludeerd kan worden dat het rekenmodel alleen door gemeente De Fryske Marren gebruikt kan worden. Om het rekenmodel voor een grotere groep toepasbaar te maken zouden gemeenten onderling tot overeenstemming moeten komen op het gebied van de uitgangspunten en opzet van het rekenmodel zelf.

Begripsvaliditeit

De begripsvaliditeit gaat over het afbakenen van begrippen dit in een meetinstrument kan worden toegepast zodat hier geen onduidelijkheid over ontstaat bij het meten (Verhoeven, 2010).

In theoretisch kader van dit onderzoek zijn de begrippen 'gebouwexploitatie' en 'kostprijsdekkende huur' afgebakend. Allereerst zijn de definities uit de vakliteratuur onderzocht. Hieruit is gebleken dat geen van de bestaande begrippen voldoen aan wat in dit onderzoek onder deze begrippen wordt verstaan. Vervolgens is een nieuwe definitie opgesteld. Op basis van de definities zijn deze hoofdstukken verder uitgewerkt.

Reflectie op de validiteit

Op basis van de interne validiteit en de begripsvaliditeit kan geconcludeerd worden dat het onderzoek valide is. Door de toegepaste literatuur en het hanteren van een standaard opzet voor de expertpanels en interviews is aan de interne validiteit voldaan. Door het afbakenen van de begrippen is aan de begripsvaliditeit voldaan. De externe validiteit is zoals aangegeven geen hoofddoel. Het theoretisch kader van dit onderzoek is door andere gemeenten en overheden te gebruiken. Het gehele praktijkgedeelte inclusief het definitieve rekenmodel is zodanig specifiek dat alleen op gemeente De Fryske Marren van toepassing is.

6.2.2.3 Bruikbaarheid

De bruikbaarheid van een onderzoek heeft betrekking op organisatie waarvoor het onderzoek al dan niet bruikbaar is (Verhoeven, 2010).

Zoals in de onderzoeksopzet is beschreven is dit onderzoek gericht op de instrumentele bruikbaarheid. Op basis van het definitieve rekenmodel als eindproduct van dit onderzoek kan de kostprijsdekkende huur voor het vastgoed uit de portefeuille van gemeente De Fryske Marren worden vastgesteld. Gemeente De Fryske Marren kan na het vaststellen van de kostprijsdekkende huur de huurprijzen harmoniseren.

6.3 Aanbevelingen

De aanbevelingen gaan in op de vervolgstappen of acties die ondernomen moeten worden. Aanbevelingen worden gedaan voor de organisatie, voor toekomstig onderzoek en ten aanzien van het bereiken van het externe doel.

6.3.1 Aanbevelingen voor de organisatie

Voor gemeente De Fryske Marren zijn een aantal aanbevelingen op te sommen na aanleiding van dit onderzoek. De aanbevelingen

Inzichtelijk krijgen benodigde gegevens

Voor gemeente De Fryske Marren is het advies om de benodigde gegevens voor het rekenmodel inzichtelijk te krijgen. Tijdens de toepassing bleek dat niet alle gegevens bekend zijn waaronder de grondwaarde van vastgoedobjecten. Ook de kosten voor onderhoud zijn niet even goed te achterhalen. Wel is het mogelijk om gebruik te maken van kengetallen indien bepaalde gegevens niet te achterhalen zijn.

Verbeteren kwetsbaarheid en beveiliging

Daarnaast is het advies om het rekenmodel vanwege de kwetsbaarheid in deze staat te laten behouden en gebruiken door een beperkt aantal ambtenaren. Op deze manier wordt voorkomen dat fouten of wijzigingen in het rekenmodel ontstaan, bijvoorbeeld in formules, die de toepasbaarheid van het rekenmodel nadelig kunnen beïnvloeden.

Uitgangspunten

Wat verder van belang is om de uitgangspunten die van invloed zijn op het rekenmodel in te kaderen in het vastgoedbeleid. Op die manier wordt het duidelijker met welke uitgangspunten het rekenmodel toegepast kan worden. Een voorbeeld hiervan is het gebruik van wel of geen restwaarde. Gemeente De Fryske Marren heeft tijdens het tweede expertpanel aangegeven hier in de toekomst mee bezig te gaan.

6.3.2 Aanbevelingen voor toekomstig onderzoek

In dit onderzoek zijn tijdens de externe toetsing slechts drie gemeenten geïnterviewd die elk een ander model hanteerden, vanuit een andere benaderingswijze of met andere uitgangspunten werken die zijn voortgekomen uit het vastgoedbeleid. Het advies voor toekomstig onderzoek is om gemeenten te benaderen die expliciet werken met een rekenmodel voor het vaststellen van de kostprijsdekkende huur waarbij de WOZ-waarde of taxatiewaarde het uitgangspunt is. Op die manier kan het rekenmodel veel beter getoetst worden.

Verder is het advies om bij toekomstig onderzoek te onderzoeken of het rekenmodel gekoppeld kan worden aan de vastgoedsystemen die de organisatie hanteert zodat het eenvoudiger wordt om gegevens voor het rekenmodel op te vragen. Een goed voorbeeld is het rekenmodel van de gemeente Arnhem die gekoppeld is aan het systeem 'Planon'.

6.3.3 Aanbevelingen ten aanzien van bereiken extern doel

Het doel van gemeente De Fryske Marren is dat, op basis van het rekenmodel, de kostprijsdekkende huur van elk vastgoedobject kan worden vastgesteld om vervolgens per type vastgoed de huurprijzen te harmoniseren. Om dit te bereiken is het advies om door middel van het rekenmodel de kostprijsdekkende huur vast te stellen voor elk vastgoedobject ongeacht de functie of het gebruik. Vervolgens zijn de resultaten per vastgoedcategorie te vergelijken. Daarnaast is het mogelijk om de vastgestelde kostprijsdekkende huurprijzen te vergelijken met de huidige huurcontracten. Afhankelijk van de huidige huurcontracten, huurprijzen, het type huurders of het belang die de huurders dienen kan besloten worden om de huurcontracten al dan niet geleidelijk aan te harmoniseren.

Literatuurlijst

Belastingdienst. (z.d.). *Afschrijving bedrijfspand*. Geraadpleegd op 04 maart 2016, van http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/winst/inkomstenbelasting/inkomstenbelasting_voor_ondernemers/afschrijving/afschrijving_bedrijfspand

Berg, S. van den, Bosse, P. van, Rust, W., Vlek, P. & Hek, M. van der. (2012). *Vastgoedrekenen met spreadsheets: Theorie en praktische toepassing van de financiële vastgoedrekenkunde*. (4^e herziene druk). Vlaardingen: Management Producties

BBN Adviseurs. (2014). *Whitepaper De invloed van de Wet Markt en Overheid op het huurprijzenbeleid van overheden*. Gedownload op 12 februari 2016, van <http://www.bbn.nl/nieuws/230/whitepaper-de-invloed-van-de-wet-markt-en-overheid.html>

BMC Advies. (2014). *Berekent u vanaf 1/7/2014 de juiste huurprijs voor uw gemeentelijk vastgoed?* Gedownload op 12 februari 2016, van https://www.bmcadvies.nl/wp-content/uploads/2014/05/De-juiste-huurprijs-voor-uw-gemeente_losse-paginas.pdf

Bouwstenen voor Sociaal. (2013, april). *Corporaties in dubio. Doorpakken of afstoten maatschappelijk vastgoed*. Gedownload op 30-11-2015, van <http://www.bouwstenen.nl/fileswijkplaats/20130426%20Corporaties%20in%20dubio.pdf>

Bouwstenen voor Sociaal. (2015, december). *Wat kost dat? Menukaart voor een kostprijsdekkende huur van gemeentelijk vastgoed*. Gedownload op 15 februari 2016, van http://www.bouwstenen.nl/fileswijkplaats/Wat%20kost%20het_digitaal_spreads.pdf

Boxtel RT, P. van. (2006, november). *Afschrijvingen afgeschreven? Onderzoek naar de gevolgen van afschrijven op onroerend goed tot de bodemwaarde* (ASRE MsRE-thesis). Gedownload op 04 maart 2016, van <http://files.vastgoedbibliotheek.nl/Server/getfile.aspx?file=docs/MSRE/06/Boxtel.pdf>

Briels, R. (2016a). *Exploitatieopzet onroerend goed*. Geraadpleegd op 18 februari 2016, van <http://www.exploitatiekosten.com/exploitatieopzet-onroerend-goed/>

Briels, R. (2016b). *Marktaannames bij exploitatieopzet*. Geraadpleegd op 22 februari 2016, van <http://www.exploitatiekosten.com/exploitatieopzet-marktaannames/#more-112>

Briels, R. (2016c). *Restwaarde*. Geraadpleegd op 03 maart 2016, van <http://www.exploitatiekosten.com/restwaarde/>

Briels, R. (2016d). *Schoonmaakkosten*. Geraadpleegd op 03 maart 2016, van <http://www.exploitatiekosten.com/schoonmaakkosten/>

De Fryske Marren. (z.d.). *Bestuur en organisatie*. Geraadpleegd op 30-11-2015, van <http://www.defryskemarren.nl/bestuur-organisatie>

de Kopgroep. (2008, oktober). *Zo rekenen we aan maatschappelijk vastgoed. Handreiking voor het vaststellen van de huurprijs van maatschappelijk vastgoed*. Gedownload op 23 februari 2016, van http://www.bouwstenenvoorsociaal.nl/fileswijkplaats/Zo_rekenen_we_aan_maatschappelijk_vastgoed_A5.pdf



DTZ Zadelhoff. (2016, januari). *Nederland compleet. Kantoren- en bedrijfsruimtemarkt. Factsheet*. Gedownload op 11 april 2016, van https://www.dtz.nl/media/374354/17894_1-dtz-nederland-compleet-2016-nl-klik.pdf

Exploitatiekosten. (2016). *Wat is vastgoedexploitatie?* Geraadpleegd op 18 februari 2016, van <http://www.exploitatiekosten.com/vastgoedexploitatie/>

FGH Bank. (2015, juni). *Regionale marktontwikkelingen winkelmarkt Noord-Nederland*. Gedownload op 11 april 2016, van http://www.vastgoedregiorapportages.nl/assets/fgh_regio_rapportages_winkelmarkt-noord-nl.pdf

Geer RT, drs. P.L.J.M. (2006, augustus). *Marktwaaarde incourant vastgoed. Wie het weet, mag het zeggen* (MSRE master thesis). Gedownload op 25 april 2016, van https://vastgoedkennis-data.vakliteratuur.info/Server/getfile.aspx?file=docs/MSRE/06/Geer_PLJM.pdf

GemeenteAanbod. (2016). *Beschikbaar aanbod gemeentelijk vastgoed naar gemeente, plaats, type object, contract en status*. Geraadpleegd op 14 maart 2016, van <https://gemeentepand.nl/gemeentepand-aanbod>

Gool, P. van, Jager, P., Theebe, M. en Weisz, R. (2013). *Onroerend goed als belegging*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers

Hoendervanger, J., Voordt, T. van der & Wijnja, J. (2012). *Huisvestingsmanagement*. (1^e druk). Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers

Huisman, N. (2009, november). *Multifunctionele accommodaties. Inzicht in de kosten en opbrengsten van beheer en exploitatie* (Scriptie). Gedownload op 16 februari 2016, van http://www.bouwstenenvoorsociaal.nl/fileswijkplaats/Scriptie_NicoleHuisman_KostenOpbrengstenBeheerExploitatieMFA.pdf

IPD. (2013, maart). *Taxatierichtlijnen IPD Nederlandse Vastgoedindex*. Gedownload op 18-02-2016, van http://www.ots.nl/files/HC_2014_BV/8.%20Taxatierichtlijnen%20IPD%20Nederlandse%20Vastgoedindex%202013.pdf

Keyner, W. & Rosmalen, M. van (2003). *Bouwkostenmanagement*. (5^e druk). Doetinchem: Rees Business Information

Kort MRE, ir. P. de (2015, 23 april). *Workshop 23 april 2015: De opzet van een vastgoedexploitatie*. Utrecht: Instituut voor Vastgoedmanagement

Koëter Vastgoed Adviseurs. (2016). *Vastgoed Taxatiewijzer. Exploitatiekosten*. Geldrop: Vastgoed Adviseurs Online

KVC. (2012). *Definitie exploitatieopzet*. Geraadpleegd op 18 februari 2016, van <https://docs.google.com/file/d/0B2-Sf44-ZfMFX1lIX1VnV1hWYIE/edit?pref=2&pli=1>

Mac Gillavry, drs. S.D.G. (2006, 30 januari). *Verantwoord vastgoedbezit door gemeenten* (ASRE MsRE-thesis). Gedownload op 12 februari 2016, van http://www.vastgoedkennis.nl/docs/msre/06/mac_gillavry.pdf



MSCI INC. (2016a). *IPD Nederlandse Jaar Maatschappelijk Vastgoedindex. Resultaten voor het jaar tot en met 31 december 2014*. Gedownload op 24 februari 2016, van <http://indices.ipd.com/Default.aspx?ReportingService=NLSPPAS&Frequency=A&Currency=EUR&Culture=nl-NL&FileFormat=pdf>

MSCI INC. (2016b). *IPD Nederlandse jaar Vastgoedindex. Resultaten voor het jaar tot en met 31 december 2014*. Gedownload op 23 februari 2016, van <http://indices.ipd.com/Default.aspx?ReportingService=NLPAS&Frequency=A&Currency=EUR&Culture=nl-NL&FileFormat=pdf>

MSCI INC. (2016c). *IPD Nederlandse Kwartaal Vastgoedindex. Resultaten voor het kwartaal tot en met 31 december 2015*. Gedownload op 23 februari 2016, van <https://indices.ipd.com/Default.aspx?ReportingService=NLPAS&Frequency=Q&Currency=EUR&Culture=nl-NL&FileFormat=pdf>

Mes, drs. J.M. (2014, november). *VastgoedCert – Syllabus Hercertificering 2015 – Werkkamer BV – SV*. Gedownload op 12 februari 2016, van http://www.vastgoedcert.nl/wp-content/uploads/2015/01/Syllabus-2015-BV_DEF-SV.pdf

Nederlands Normalisatie-instituut. (2007, 1 mei). *Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden*. NEN 2580:2007 nl. Delft: NEN Uitgeverij

Nederlands Normalisatie-instituut. (2013, januari). *Investerings- en exploitatiekosten van onroerende zaken - Begripsomschrijvingen en indeling*. NEN 2699:2013 nl. Delft: NEN Uitgeverij

Nozeman, E. (2010). *Handboek Projectontwikkeling: Een veelzijdig vak in een dynamische omgeving*. (2^e druk). Doetinchem: Reed Business

Ondernemersplein. (2016a). *Reinigingsrecht en afvalstoffenheffing*. Geraadpleegd op 02 maart 2016, van <http://www.ondernemersplein.nl/belasting/reinigingsrecht-afvalstoffenheffing/>

Ondernemersplein. (2016b). *Waterschapsbelasting*. Geraadpleegd op 02 maart 2016, van <http://www.ondernemersplein.nl/belasting/waterschapsbelasting/>

Pararius. (2015, 07 mei). *Huurprijs vrije sector woning verder gestegen*. Geraadpleegd op 12 april 2016, van <http://www.pararius.nl/nieuws/huurprijs-vrije-sector-woning-verder-gestegen/Nl0000000225>

Participaties.nl. (2011). *Bruto aanvangsrendement (BAR)*. Geraadpleegd op 21 juni 2016, van <http://www.participaties.nl/Definitie/477/Bruto-aanvangsrendement-BAR.aspx>

Rijksoverheid. (z.d.-a). *Handreiking Wet Markt en Overheid*. Gedownload op 12 februari 2016, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/mededinging/inhoud/markt-en-overheid>

Rijksoverheid. (z.d.-b). *Hoe wordt de riolering en afvalwaterzuivering betaald?* Geraadpleegd op 02 maart 2016, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/water/vraag-en-antwoord/hoe-wordt-de-riolering-en-afvalwaterzuivering-betaald>

Rijksoverheid. (z.d.-c). *Waardering onroerende zaken (WOZ)*. Geraadpleegd op 22 februari 2016, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/waardering-onroerende-zaken-woz>



Scholts, E. (2008, juli). *"Ontwikkeling vastgoed exploitatiemodel* (Bachelorverslag). Gedownload op 22 februari 2016, van http://essay.utwente.nl/58641/1/scriptie_H_Scholts.pdf

Schuring, S. (2013, 28 februari). Memo uitgangspunten exploitatiemodel en huurprijssystematiek. Utrecht: Exponent Finance

Smits, mr. P. (2014). *Gemeentelijk Vastgoed Management. Integraal vastgoedmanagement als effectief sturingsmiddel voor gemeentelijke vastgoedexploitaties*. (3^e herziene druk). Vlaardingen: Management Producties

Smolders, P. (2014, 19 juni). *Presentatie door GeoTax Vastgoedinformatie tijdens de informatiedag in Amersfoort over GT-AXXERION, een applicatie voor vastgoedmanagement van maatschappelijk vastgoed*. Geraadpleegd op 07 maart 2016, van <http://docplayer.nl/3511466-Gemeentelijk-vastgoedmanagement-amersfoort-19-juni-2014.html>

Syntrus Achmea Real Estate & Finance. (2016, maart). *Outlook 2015-2018. Update maart 2016: de Nederlandse huurwoningmarkt*. Gedownload op 12 april 2016, van <http://www.achmeavastgoed.nl/beleggen/woningen/Documents/Outlook%20Woningmarkt%20update%20maart%202016.pdf>

Teuben, B. (2012, 6 april). *Eigendom is op lange termijn voor gemeenten aantrekkelijker. De financiële afweging tussen eigendom en huur van vastgoed voor gemeenten* (ASRE research paper). Gedownload op 23 februari 2016, van http://www.vastgoedkennis.nl/docs/publicaties/ASRE_research_paper_12_06_Eigendom.pdf

VastgoedCert. (2014). *Syllabus BV 2014 – dag 1 (incl. DCF)*. Geraadpleegd op 21 juni 2016, van <http://www.vastgoedcert.nl/wp-content/uploads/2014/04/Syllabus-BV-2014-DCF.pdf>

Vastgoedmarkt. (2015a, 20 november). *'Huurprijzen gemeenten lopen te ver uiteen'*. Geraadpleegd op 15 februari 2016, van <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2015/11/20/huurprijzen-gemeenten-lopen-nog-te-sterk-uiteen>

Vastgoedmarkt. (2015b, 1 december). *Woningen leveren meeste rendement op*. Geraadpleegd op 23 februari 2016, van <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2015/11/11/woningen-leveren-meeste-rendement-op>

Verhoeven, N. (2010). *Wat is onderzoek? Praktijkboek methoden en technieken voor het hoger onderwijs* (3e herziene druk). Den Haag: Boom Lemma uitgevers

Vermeulen, M. & Wieman, M. (2010). *Handboek Vastgoedmanagement*. (1^e druk). Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers