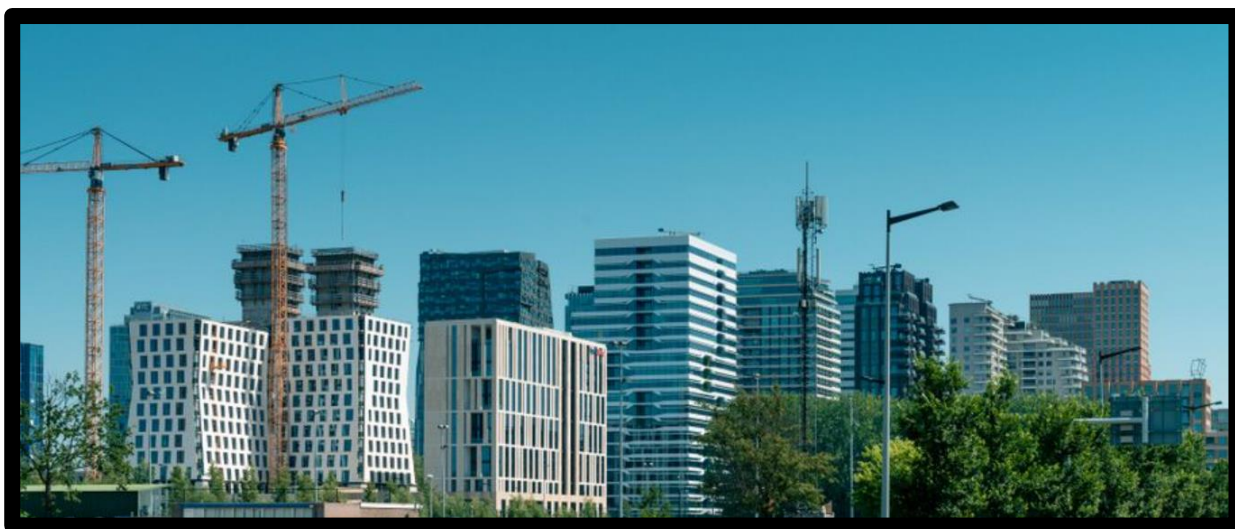

Naam: Zoubeir Dari

1^e Lezer: Wim van der Post

2^e Lezer: Jantine Schrader-van Meel

Datum:10-11-2023



De Marktconforme Kostprijs

Een onderzoek naar de kostprijsdekkende huur bij turnkey gemeentelijk ontwikkelvastgoed.

MRE JAARGANG 21-23

“We cannot solve our problems with the same thinking we used when we created them.”

Albert Einstein

VOORWOORD

Voor u ligt mijn master thesis, die het einde markeert van een intensieve en uitdagende reis aan de Amsterdam School of Real Estate. Deze scriptie symboliseert tevens het einde van een bijzonder hoofdstuk dat zich uitstrekt over twee intensieve en leerzame jaren. Een periode vol groei, ontwikkeling en doorzettingsvermogen die uiteindelijk heeft geleid tot deze mijlpaal.

Deze reis ging gepaard met lange dagen en nachten gewijd aan studeren en onderzoek, tot waardevolle ontmoetingen met medestudenten en docenten die mijn kennis hebben verdiept en verruimd. Het is een reis die me heeft doen beseffen dat met vastberadenheid en toewijding, zelfs de meest complexe doelen binnen handbereik kunnen komen. Hierbij wil ik graag mijn grote waardering en dankbaarheid uitspreken naar iedereen die een rol heeft gespeeld in mijn reis naar dit moment. Ten eerste gaat mijn oprechte dank uit naar mijn vader, een bron van inspiratie en motivatie. Zijn eigen reis vanuit Marokko als jonge immigrant en het opbouwen van een nieuw leven in destijds een vreemd land, met enkel vastberadenheid en hard werken als bagage, heeft mijn eigen doorzettingsvermogen aangewakkerd. Zijn onvoorwaardelijke steun en geloof in mijn vermogen om het maximale uit mezelf te halen, zijn de brandstof geweest achter mijn vastberadenheid om mijn doelen na te streven.

Deze scriptie zou ook niet mogelijk zijn geweest zonder de begeleiding en inzichten van mijn begeleider Wim van der Post. Uw adviezen en inzichten hebben een grote bijdrage geleverd aan mijn scriptie. Met dezelfde dankbaarheid richt ik mij tot de gemeente Amsterdam die het mogelijk heeft gemaakt om de studie te kunnen volgen.

Ter afsluiting wil ik mijn oprechte dank betuigen aan allen die een rol hebben gespeeld in zowel mijn educatieve als persoonlijke ontwikkeling. Ik wil hierbij nogmaals mijn waardering uitspreken voor alle experts die hebben bijgedragen aan het onderzoek

Zoubeir Dari
Amsterdam, augustus 2023

SAMENVATTING

Gemeenten hebben sinds 2014 te maken met de Wet Markt en Overheid (hierna; Wet M en O), die gemeenten verplicht om gemeentelijk vastgoed te verhuren tegen minimaal de integrale kostprijs. Dit heeft ertoe geleid dat gemeenten genoodzaakt zijn om hun huidige vastgoed- en ontwikkelportefeuille te waarderen, activeren en af te schrijven volgens vastgestelde beleidskaders. Het doel van het onderzoek is om inzichten te verschaffen in kader van aanpassingen op het gebied van waarderen, activeren en afschrijven, die nodig zijn om de financiële betaalbaarheid van nieuw te ontwikkelen gemeentelijk vastgoed te borgen ten opzichte van markthuurlprijzen. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt als volgt:

Welke aanpassingen of het gebied van waarderen, activeren en afschrijven zijn er nodig om de kostprijsdekkende huur van turnkey ontwikkelvastgoed betaalbaar te houden t.o.v. markthuurlprijzen?

Dit onderzoek beoogt aanbevelingen te formuleren om significante discrepanties tussen kostprijsdekkende huur en markthuurlprijzen te verminderen, leegstandsrisico's te minimaliseren en de concurrentiepositie van gemeentelijk vastgoed te borgen. Het streven is om een evenwicht te vinden tussen financiële duurzaamheid en het vergroten van maatschappelijk rendement door middel van een geoptimaliseerd huurlprijzenbeleid.

Een verkennend onderzoek is uitgevoerd om het waarderingsproces, het ontwikkelproces en de huurlprijsbepaling binnen de gemeente Amsterdam te onderzoeken en te evalueren. Kwalitatieve onderzoeksmethoden, waaronder casestudies van actuele ontwikkelingsprojecten en interviews met experts, zijn ingezet om een diepgaand begrip te krijgen van zowel theoretische concepten als praktische toepassingen. Interviews hebben aanvullende informatie opgeleverd die betrekking hebben op de casestudies. Bovendien zijn interne ervaringsdeskundigen en ervaringsdeskundige van woningcorporaties geïnterviewd om inzichten te krijgen in de effecten en exploitatiewijze bij organisaties die eveneens te maken hebben met maatschappelijk vastgoed. De inzichten verkregen uit woningcorporaties zijn geïntegreerd c.q. vertaald in het proces van het bepalen van de kostprijsdekkende huur en verhuurrichtlijnen voor gemeentelijke doeleinden.

De voornaamste aanbeveling is om gemeentelijk vastgoed te verhuren tegen marktconforme huurlprijzen die passen bij de functie van het pand. Het toepassen van markthuurlprijzen compenseert de integrale kosten en elimineert concurrentievoordeel. Dit draagt bij aan transparantie, versterkt de solvabiliteit en eventuele extra huurlinkomsten vloeien terug naar de algemene middelen voor maatschappelijke doeleinden. Daarnaast worden er inzichten verkregen waarmee weloverwogen keuzes gemaakt kunnen worden in business cases en strategisch kan worden gestuurd op de vastgoedportefeuille.

Indien gemeenten besluiten om niet over te gaan op het in rekening brengen van marktconforme huurlprijzen, is het van belang om te zorgen voor uniformiteit in het definiëren van "casco+". Het toerekenen van bouwelementen aan het casco+ is namelijk essentieel. Dit verhoogt de nauwkeurigheid van de kostprijsdekkende huurlberekeningen en optimaliseert de afschrijvingsperioden van voornamelijk inbouwpakketten. Circulair bouwen dient verder geïmplementeerd te worden ter bevordering van de levensduur en restwaarde van circulaire bouwelementen. Een verlengde afschrijvingstermijn van inbouwpakketten, met ondersteuning van een materialenpaspoort, biedt ruimte voor duurzame investeringen met verlengde levensduren. Wijzigingen in de richtlijnen en een demarcatielijst voor nieuwbouwonwikkelingen zijn hierbij noodzakelijk.

Gemeenten gaan vooralsnog uit van de veronderstelling dat hun vastgoed niets waard is aan het einde van de exploitatieperiode. Integratie van een eindwaarde in de kostprijsdekkende huurlberekeningen, gebaseerd op het scenario van doorlopende exploitatie, creëert echter evenwichtige huurlprijzen waarmee stille reserves tot uiting komen. Het voorspellen van marktveranderingen en onderhoudsbehoeften wordt daarmee verbeterd, waardoor het risico op onderwaardering wordt verminderd. Een zorgvuldige afweging en nauwkeurige gegevens zijn hierbij echter cruciaal.

Deze aanbevelingen kunnen een positieve impact hebben op het verkleinen van de kloof tussen de kostprijsdekkende huur en markthuurlprijzen. Door het optimaliseren van huurlprijzen en de toewijzing van

middelen aan maatschappelijke activiteiten, kan gemeentelijk vastgoed zowel financieel duurzaam als maatschappelijk relevant blijven.

Dit onderzoek benadrukt de cruciale rol van waarderingsprocessen en huurprijsbepaling in het realiseren van evenwicht tussen financiële doelstellingen en maatschappelijke meerwaarde. De aanbevelingen bieden concrete stappen om de gemeente Amsterdam te adviseren bij het optimaliseren van haar vastgoedbeheer en waardering, met als uiteindelijk doel een beter evenwicht tussen kostprijsdekkende huur en markthuurnprijzen te bereiken.

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	1
SAMENVATTING	2
1 Onderzoeksopzet.....	6
1.1 AANLEIDING	6
1.2 PROBLEEMSTELLING	7
1.3 DOELSTELLING	7
1.4 CENTRALE VRAAG EN DEELVRAGEN	7
1.5 AFBAKENING	7
1.6 METHODOLOGIE	8
1.7 LEESWIJZER EN METHODOLOGISCHE VERANTWOORDING	9
DEEL I: Theorie	11
2. THEORETISCHE ASPECTEN VAN EEN KOSTPRIJSDEKKENDE HUUR	12
2.1 THEORIE VASTGOEDMARKT: DE TOTSTANDKOMING VAN DE MARKTHUUR	12
THEORETISCHE GEVOLGTREKKINGEN HUURPRIJZEN UIT HET MODEL VAN WHEATON EN DIPASQUALE	14
2.2 MARKTHUUR	14
2.3 FACTOREN DIE DE MARKTWAARDE EN MARKTHUUR BEÏNVLOEDEN	16
2.3.1 OBJECTBEOORDELING	16
2.3.2 LOCATIEBEOORDELING	17
2.3.3 GEBRUIK EN HIGHEST AND BEST USE	17
2.4 WAARDERINGSMETHODEN MARKTPARTIJEN	17
2.4.1 VERGELIJKINGSMETHODE/COMPARATIEVE METHODE	17
2.4.2 INKOMSTENBENADERING/DCF	18
2.4.3 BAR/NAR-METHODE	19
2.5 KOSTPRIJSDEKKENDE HUURBEREKENING BIJ DE GEMEENTE AMSTERDAM	20
2.5.1 KAPITAALLASTEN	20
2.5.2 EXPLOITATIELASTEN	22
2.5.3 OVERIGE KOSTEN	23
2.6 THEORETISCHE VERONDERSTELLINGEN KOSTPRIJSDEKKENDE HUUR	24
2.7 DEELCONCLUSIE	24
3 DE WETTELIJKE KADERS VAN DE KOSTPRIJSDEKKENDE HUUR.....	25
3.1 DEFINITIE KOSTENBENADERING	25
3.2 GEDRAGSREGEL 1: INTEGRALE KOSTENDOORBEREKENING	26
3.3 GEDRAGSREGEL 2: BEVOORDELINGSVERBOD VAN OVERHEIDSBEDRIJVEN	28
3.4 GEDRAGSREGEL 3: GEGEVENSGBRUIK	28

3.5	GEDRAGSREGEL 4: FUNCTIESCHEIDING	29
3.6	UITZONDERINGEN WET M EN O	29
3.7	FINANCIËLE VERSLAGLEGGING GEMEENTEN	30
3.8	DEELCONCLUSIE	31
4	Turnkey projecten in gemeenteland	32
4.1	DEFINITIEVERSCHILLEN	32
4.2	LAYERED BUILDING MODEL	33
4.3	OPLEVERINGSNIVEAU VOOR MAATSCHAPPELIJK FUNCTIES IN AMSTERDAM	35
4.4	DEMARCATIE	36
4.5	ANALYSE DEMARCATIELIJST	36
4.6	DEELCONCLUSIE	37
	DEEL II: Analyse	39
5	Analyse & Casestudies	40
5.1	DYNAMIEK INVESTERINGEN VS KOSTPRIJSDEKKENDE HUUR	40
5.2	KOSTPRIJSDEKKENDE HUUR T.O.V. DE MARKT	42
5.3	EFFECTEN BESLUIT BEGROTING VERANTWOORDING GEMEENTEN EN PROVINCIES	43
5.4	VERSCHILLENDE BENADERINGEN BIJ GEMEENTEN	45
5.5	KENMERKEN VAN DE VARIANTEN	46
5.6	REFLECTIE CASE STUDIE	48
5.7	INTERVIEWS	48
5.7.1	VERANTWOORDING INTERVIEWVRAGEN EN SELECTIE RESPONDENTEN	48
5.7.2	CODEERRESULTATEN EN SENTIMENT RESPONDENTEN	51
5.7.3	DE BEREKENINGSMETHODIEK VAN DE KOSTPRIJSDEKKENDE HUUR	52
5.7.4	WAAR BESTAAT CASCO+ UIT?	53
5.7.5	DUIDELIJKE EN EENDUIDIGE DEMARCATIELIJST ONTBREEKT	54
5.8	EINDCONCLUSIE	54
	DEEL III: Aanbevelingen	56
6	Conclusie	57
6.1	AANBEVELINGEN VOOR GEMEENTEN	58
6.2	REFLECTIE EN VERVOLGONDERZOEK	60
	BIBLIOGRAFIE	61
	BIJLAGE 1 DEMARCATIELIJST JEUGD, ZORG EN BASISVOORZIENINGEN	64
	BIJLAGE 2: DEMARCATIELIJST KINDERDAGVERBLIJVEN	68
	BIJLAGE 3: UITWERKING INTERVIEWS (VERTROUWELIJK)	72
	BIJLAGE 4: OVERZICHT RESULTATEN CODEREN (VERTROUWELIJK)	95

1 Onderzoeksopzet

In hoofdstuk 1 wordt aandacht besteed aan de aanleiding en probleemstelling. Daarnaast wordt de gekozen methodologie uiteengezet en verantwoord. Het hoofdstuk sluit af met een leeswijzer.

1.1 AANLEIDING

Nederlandse steden zijn volop in ontwikkeling en bouwen de aankomende jaren verder aan een leefbare en fijne stad met voldoende maatschappelijke voorzieningen voor alle bewoners. Maatschappelijke voorzieningen zijn essentieel voor onze samenleving en worden in Nederland steeds belangrijker. Deze voorzieningen worden met publieke middelen gefinancierd, waarbij ook voor het ontwikkelen van vastgoed tientallen miljoenen worden geïnvesteerd.

Deze investeringen dienen bij oplevering te worden verhuurd tegen minimaal de integrale kostprijs conform de Wet Markt en Overheid (M en O), door de directies die het gemeentelijk vastgoed beheren. Gemeentelijk vastgoed is een belangrijk onderdeel in het kader van gemeentelijk beleid en omvat alle opstallen en gronden die in bezit zijn van een gemeente. Het gaat hierbij om verschillende soorten gebouwen, zoals ambtenarenhuisvesting, scholen, bibliotheken, theaters en buurthuizen. Gemeentelijk vastgoed is zodoende van essentieel belang voor de lokale bewoners c.q. participanten, omdat het de basis vormt voor diverse gemeentelijke diensten en ter uitvoering van gemeentelijk beleid. Het beheer en onderhoud van gemeentelijk vastgoed is dan ook een belangrijke verantwoordelijkheid van de afdelingen die gaan over de gemeentelijke vastgoedportefeuille en heeft grote impact op de sociale cohesie en de kwaliteit van maatschappelijke voorzieningen in een bepaald gebied. In deze context is het van belang dat de gemeente zorgvuldig omgaat met haar vastgoedobjecten en een duurzaam beheer en onderhoudsbeleid voert, zodat de gemeentelijke vastgoedportefeuille op lange termijn goed blijft functioneren en bijdraagt aan een sociale en duurzame omgeving.

Gemeenten zijn conform de gedragslijnen van de Wet M en O verplicht minimaal de integrale kostprijs te hanteren in het kader van het verhuren van gemeentelijk vastgoed. Deze zogenaamde kostprijsdekkende huur is een manier waarop gemeenten de huurprijs van hun vastgoedobjecten vaststellen. Het is een handelswijze waarbij de huurprijs wordt bepaald op basis van de werkelijke en integrale kosten met betrekking tot het beheer en de exploitatie van gemeentelijk vastgoed. Dit houdt in dat huurders niet alleen betalen voor het gebruik van het gehuurde, maar ook voor alle bijkomende kosten, zoals planmatig- en dagelijks onderhoud, verzekeringen, belastingen, afschrijvingen en de rente. Het idee hierachter is dat gemeenten geen winst willen maken op de verhuur van hun gemeentelijke vastgoedportefeuille, maar wel wil zorgen voor voldoende financiële inkomsten om het vastgoed duurzaam te kunnen onderhouden en kostendekkend te kunnen exploiteren. Door de huurprijs te baseren op de werkelijke en integrale kosten, wordt voorkomen dat huurders te weinig betalen en zodoende feitelijk verborgen subsidie ontvangen. Door de kostprijsdekkende huur te rekenen worden de financiële stromen transparant en wordt tevens concurrentievervalsing met private vastgoedeigenaren tegengegaan. Ook zorgt de kostprijsdekkende huur ervoor dat de gemeente haar vastgoed op een verantwoorde manier kan beheren en onderhouden, wat bijdraagt aan de sociale cohesie en duurzaamheid van gemeentelijk vastgoed.

Het berekenen van de werkelijke kosten is echter complex en vereist daarnaast nauwkeurige berekeningen met verschillende afschrijvingstermijnen. Ook kan het in bepaalde gevallen lastig zijn om het juiste evenwicht te vinden tussen de kostprijsdekkende huur en betaalbaarheid voor huurders die afhankelijk zijn van gemeentelijk subsidies en zelf geen middelen of capaciteit hebben om te investeren in de afbouw van hun ruimtes bij nieuwbouw. Betaalbaarheid is van groot belang om te waarborgen dat een maximale hoeveelheid middelen wordt ingezet ter ondersteuning van het beleidsdoel of de programmering. Gemeentelijk vastgoed heeft de taak om beleidsdoelen te faciliteren en mag daarom niet primair worden beschouwd als beleggingsobject. Het is dan ook essentieel om ernaar te streven de huurprijs die de integrale kosten dekt, aanzienlijk lager te houden dan de markthuurprijs. In het verlengde van dit gegeven dat de kostenkant een elementaire pijler is in de huurprijsbepaling, maakt ook dat het ontwikkelen van vastgoed op een efficiënte en duurzame manier van belang is om het vastgoed daadwerkelijk maatschappelijk te kunnen exploiteren. In de afgelopen jaren hebben gemeenten hun aandacht in toenemende mate verlegd naar de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed. Niettemin hebben gemeenten historisch gezien niet van nature

een ontwikkelingsgerichte insteek gehad, wat betekent dat de gemeentelijke entiteit zelf ook aan verandering onderhevig is.

1.2 PROBLEEMSTELLING

De kostprijsdekkende huur in het kader van de wet M en O is mede ingevoerd met het idee om concurrentievervalsing te vermijden tussen publieke organisaties en de private sector. Bij nog te ontwikkelen gemeentelijk vastgoed en de berekening van de integrale kostprijs in het kader van de wet M en O, valt echter op dat de kostprijs van gemeentelijk vastgoed in de praktijk steeds vaker hoger ligt of gelijk is aan de betreffende markthuurprijs van soortgelijk vastgoed. Dit heeft met name betrekking op gebouwen met een turnkey oplevering waarbij het object volledig wordt afgebouwd. Hiermee komt de betaalbaarheid van gemeentelijk vastgoed in het gedrang.

In deze scriptie wordt onderzoek gedaan naar de oorzaken en effecten van een te hoge kostprijsdekkende huur in relatie tot de markt. Daaropvolgend zal inzichtelijk worden gemaakt wat de toegevoegde waarde van een verandering van de huidige berekeningsmethodiek is op de huidige vastgoed- en ontwikkelportefeuille van gemeentelijk vastgoed.

1.3 DOELSTELLING

Het doel van deze scriptie is om een doorkijk te geven in de effecten en oorzaken van een kostprijsdekkende huur die hoger is dan de markthuur. Deze scriptie heeft als doelstelling om aanzienlijke discrepanties in huurprijzen ten opzichte van de marktwaarde te verminderen en te voorkomen. Het onderzoek heeft tevens als doel leegstandsrisico's te minimaliseren en te voorkomen dat de concurrentiepositie van gemeentelijk vastgoed verslechtert in vergelijking met de markt. Dit wordt gerealiseerd door aanbevelingen te doen die benadrukken dat het optimaliseren van de rekenmethodiek voor de kostprijsdekkende huurprijs noodzakelijk is. Ook is het belangrijk om te bereiken dat zoveel mogelijk middelen worden toegewezen aan de programmering en activiteiten van huurders om het maatschappelijk rendement te vergroten. Dit onderzoek heeft tot slot als doel om de gemeente Amsterdam te adviseren om de nota activeren, waarderen en afschrijven te wijzigen teneinde bewustwording en draagvlak te creëren.

1.4 CENTRALE VRAAG EN DEELVRAGEN

Dat brengt ons op de centrale vraag. De centrale vraag is als volgt geformuleerd:

Welke aanpassingen op het gebied van waarderen, activeren en afschrijven zijn er nodig om de kostprijsdekkende huur van turnkey ontwikkelvastgoed betaalbaar te houden t.o.v. markthuurprijzen?

Om tot aanpassingen te komen op het gebied van waarderen, activeren en afschrijven worden de volgende deelvragen beantwoord:

- Welke methoden en criteria worden gebruikt bij het berekenen van de kostprijsdekkende huur voor gemeentelijk vastgoed, en hoe verschilt dit van de berekening markthuurprijzen?
- Wat zijn de juridische kaders die de implementatie en effectiviteit van kostprijsdekkende huur in het huidige wettelijke kader beïnvloeden?
- Hoe worden demarcaties gedefinieerd en beoordeeld bij het vaststellen van een turnkey opleverniveau van gemeentelijk vastgoed?

1.5 AFBAKENING

De afgelopen decennia wordt er steeds meer geschreven over gemeentelijk vastgoed (Mooij, 2018; Goudoever, 2019). Echter is veel geschreven over professioneel vastgoedbeheer bij gemeenten maar nog niet specifiek over de kostprijsdekkende huur. Vooral over de kostprijsdekkende huur in relatie tot vastgoedontwikkeling bij gemeenten is weinig bekend. Literatuur hierover blijft beperkt tot gemeentelijke grondexploitaties (Siersma, 2021), woonbeleid (Sluis, 2021) en grondbeleid (Mentink, 2021). Dat heeft enerzijds betrekking op het gegeven dat gemeenten in Nederland geen prominente ontwikkelaars zijn, waardoor dit vraagstuk ook in de praktijk in relatief beperkte mate speelt. Anderzijds is de berekeningsmethodiek die schuilgaat achter de kostprijsdekkende huur bij veel gemeenten verschillend. Voor de kostprijsdekkende huur is er een eenduidige definitie in de literatuur en in de praktijk die grotendeels overeenkomen. Hoofdstuk 2 behandelt de operationalisering van dit begrip op basis van de bestaande literatuurbronnen.

Het onderzoek richt zich specifiek op de gemeente Amsterdam vanwege twee redenen. Ten eerste is er weinig onderzoek gedaan naar dit onderwerp met betrekking tot Amsterdam. Gezien de mogelijke variatie in institutionele contexten tussen gemeenten, naast wet- en regelgeving en interne financiële overwegingen, verdient een afgebakend empirisch onderzoeksgebied de voorkeur. Deze benadering wordt ook ondersteund door de wet- en regelgeving in het kader van het besluit, begroting en verantwoording provincies en gemeenten (hierna: BBV), met betrekking tot de integrale kostprijs. Sommige gemeenten hebben een aanzienlijk kleinere begroting dan Amsterdam, waardoor het aanpassen van financieel beleid niet wenselijk is, terwijl andere gemeenten juist een groter effect kunnen bereiken. Bovendien zijn er aanzienlijke verschillen in afschrijvingstermijnen en de mate van activa-activering, wat kan leiden tot verschillende uitkomsten van de onderzoeksvraag in verschillende gemeenten. De omvang van de portefeuilles gemeentelijk vastgoed zal bij de G4 gemeenten het grootst zijn. Amsterdam kan in dat kader representatief zijn voor de overige 4 grote gemeenten in Nederland.

Ten tweede speelt een meer pragmatische achtergrond: de onderzoeker bevindt zich in Amsterdam en is werkzaam voor de afdeling gemeentelijk vastgoed van de gemeente Amsterdam. Daarom is een onderzoek dat zich specifiek richt op Amsterdam relevant en uitvoerbaar voor de onderzoeker en kan data gegenereerd worden die andere onderzoekers niet kunnen gebruiken.

1.6 METHODOLOGIE

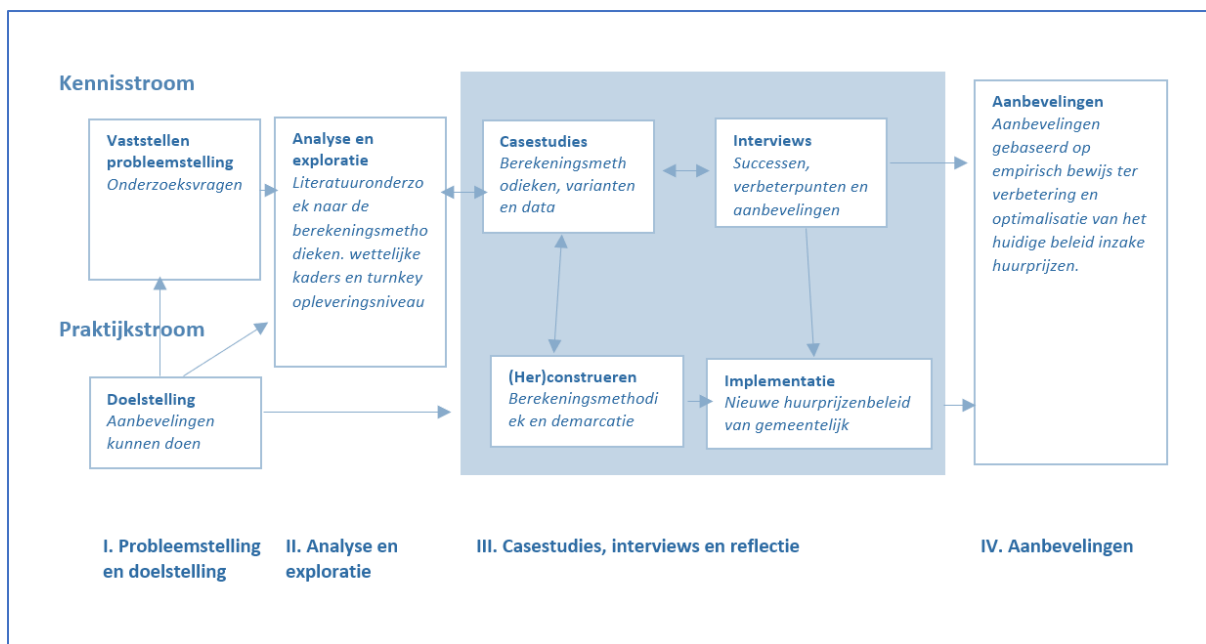
In de afgelopen decennia heeft de literatuur en het onderzoek met betrekking tot gemeentelijk vastgoed aanzienlijke vooruitgang geboekt. Er is een groeiende hoeveelheid literatuur en studies verschenen die de verschillende aspecten van gemeentelijk vastgoed behandelen. Echter, de specifieke relatie tussen de kostprijsdekkende huur en het opleveringsniveau van gemeenten heeft tot op heden beperkte aandacht gekregen in de wetenschappelijke literatuur. Deze hiaat in de kennis rechtvaardigt het uitvoeren van nader onderzoek, waarbij een navorsende aanpak wordt gehanteerd.

Dit onderzoek betreft een verkennend onderzoek. Het onderzoek zal grotendeels een kwalitatieve benadering volgen om diepgaande inzichten te verkrijgen in de complexe dynamiek tussen de kostprijsdekkende huur en ontwikkelingsvastgoed bij gemeenten. Tijdens het onderzoek zal echter ook gebruik worden gemaakt van mixed methods, waarbij kwantitatieve gegevens en data c.q. cijfers worden geïntegreerd met kwalitatieve benaderingen, zoals aanbevolen in het boek methoden en technieken (Baarda, 2012).

Om de hoofd- en deelvragen van dit onderzoek te beantwoorden, zullen verschillende onderzoeksmethoden worden toegepast. De volgende onderzoeksmethoden worden gehanteerd:

1. Literatuurstudie: Een uitgebreide review van bestaande literatuur over kostprijsdekkende huur op zich en in relatie tot ontwikkelingsvastgoed bij gemeenten om een theoretisch kader te ontwikkelen.
2. Casestudies: Het uitvoeren van diepgaande casestudies van ontwikkelprojecten om de praktijk en de specifieke context van kostprijsdekkende huur in relatie tot ontwikkelingsvastgoed te analyseren. Hierbij worden zowel kwalitatieve als kwantitatieve gegevens verzameld en geanalyseerd.
3. Interviews: Het afnemen van semi-gestructureerde interviews met relevante professionals, zoals ambtenaren, corporaties medewerkers en beleidsmakers, om inzicht te krijgen in hun perspectieven en ervaringen met betrekking tot dit onderwerp. De interviews zijn semi-gestructureerd afgenomen om zoveel mogelijk informatie op te halen en om daarnaast het onderwerp vanuit verschillende invalshoeken bespreekbaar te maken.

Deze diverse methoden zullen samen een grondige analyse mogelijk maken van het onderwerp kostprijsdekkende huur in relatie tot ontwikkelingsvastgoed bij gemeenten en zullen bijdragen aan een holistisch begrip van deze complexe kwestie in de context van gemeentelijk vastgoedbeheer.



Figuur 1 onderzoeksmodel (eigen bewerking)

1.7 LEESWIJZER EN METHODOLOGISCHE VERANTWOORDING

Hoofdstuk 1 introduceert het onderzoek, geeft aan wat de doelstelling is en presenteert de centrale onderzoeksvraag. Hoofdstuk 2 verkent het theoretisch kader van markthuurgrijzen en de kostprijsdekkende huur. Het begint met een analyse van de theorie omtrent huurprijzen en de vastgoedmarkt en de factoren die (huur)prijzen beïnvloeden, met behulp van het 4 kwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton. De focus verschuift naar de definitie en vorming van markthuurgrijzen, wat cruciaal is voor het begrijpen van de markt-overheidsdynamiek. De relatie tussen markthuurgrijzen en kostprijsdekkende huur wordt verder onderzocht in casestudies. Daarna volgt een uiteenzetting van de kostprijsdekkende huur met de daarbij behorende berekeningsmethodiek, zoals toegepast in Amsterdam, inclusief diepgaande analyse van de componenten en afschrijvingstermijnen.

Hoofdstuk 3 onderzoekt het wettelijk kader van de Wet M en O, waarbij overheden verplicht zijn vastgoed minimaal kostendekkend te verhuren of te exploiteren. Het begint met de definitie en fundamentele grondslagen van de wet, inclusief uitleg over de inhoud en juridische principes. Het zet de gedragsregels voor overheidsinstanties, vooral gemeenten in Nederland uiteen, die essentieel zijn voor de totstandkoming c.q. dynamiek van de kostprijsdekkende huur. Deze regels vormen de basis voor de methodiek van het berekenen van de kostprijsdekkende huur. Uitzonderingen binnen de Wet M en O worden behandeld, waardoor inzicht ontstaat in situaties waarin de wet afwijkingen toestaat. Ten slotte wordt de invloed van deze regels op de financiële verslaglegging van gemeenten besproken, waardoor wordt ingezoomd op hoe wettelijke vereisten worden toegepast in financiële praktijken en rapportages binnen gemeenten..

Hoofdstuk 4 analyseert het concept 'turnkey' en belicht diverse aspecten ervan. Vanwege de verschillende betekenissen van 'turnkey' in de context van opleveringsniveau, wordt de diversiteit aan definities behandeld. Paragraaf 2 introduceert het 'Layered Building Model' van Frank Duffy als aanvulling op de bevindingen uit hoofdstuk 2 over afschrijvingstermijnen voor verschillende lagen c.q. componenten. Dit werpt licht op theoretische overwegingen met betrekking tot het denken in lagen binnen afschrijvingstermijnen, wat de demarcatie en het opleveringsniveau van gemeentelijk vastgoed kan beïnvloeden. Na de theoretische uiteenzetting behandelt het hoofdstuk de eisen voor ontwikkelprojecten gericht op maatschappelijke doeleinde. Hierdoor wordt inzichtelijk gemaakt wat de specifieke eisen en normen zijn voor dergelijke projecten. Ten slotte analyseert het hoofdstuk de demarcatieprincipes zoals toegepast door de gemeente Amsterdam, waarbij wordt gekeken naar de verschillen tussen functies, de praktische toepassing en de invloed ervan op de oplevering van gemeentelijk vastgoed.

In Hoofdstuk 5 wordt een analyse verricht op basis van verschillende cases van diverse ontwikkelprojecten. Het omvat een beschrijving van de casestudies en eindigt met een methodologische verantwoording en

analyse van de afgenomen interviews. Hierin worden keuzes met betrekking tot de casestudie-selectie en interviewuitvoering toegelicht. De casestudies analyseren uitkomsten, verschillen en uitgangspunten met betrekking tot afschrijvingstermijnen, uiteindelijke huurprijzen en diverse afwegingen, wat cruciaal is voor het begrip van de complexiteit en impact ervan op de kostprijsdekkende huur. Verder onderzoek richt zich op de verhouding tussen de kostprijsdekkende huur en markthuurprijzen gebaseerd op de casestudies, om inzicht te verschaffen in afwijkingen tussen beide benaderingen. Het effect van verschillende afschrijvingsmethoden volgens het BBV wordt bekeken in relatie tot wet- en regelgeving. Diverse geïdentificeerde varianten worden geëvalueerd met behulp van een verschillenmatrix en sterkte-zwakte analyse om voor- en nadelen vast te stellen. Dit gedeelte biedt een kritische reflectie op de casestudies en verzamelde gegevens, met benadrukking van belangrijke inzichten en lessen uit het onderzoeksproces. Het hoofdstuk sluit af met een beschrijving van de methodologische verantwoording van de gehouden interviews, inclusief de presentatie en analyse van de interviewresultaten.

Hoofdstuk 6 beantwoordt de centrale onderzoeksvraag en vat de belangrijkste conclusies en bevindingen samen, met een reflectie op het onderzoeksproces.

DEEL I: Theorie

2. THEORETISCHE ASPECTEN VAN EEN KOSTPRIJSDEKKENDE HUUR

Gemeentelijk vastgoed kent een bijzondere institutionele context die zich onderscheidt van regulier vastgoed dat door de markt wordt ontwikkeld en door particuliere of marktpartijen wordt gebruikt.

Gemeentelijk vastgoed dat voor maatschappelijke doeleinden wordt gebruikt, wordt immers op een andere manier geëxploiteerd dan bijvoorbeeld marktpartijen dat doen. Sinds de invoering van de Wet M en O in 2014 zijn gemeenten bovendien verplicht zich te houden aan de regeling omtrent oneerlijke concurrentie. Deze wet is in Nederland ingevoerd om oneerlijke concurrentie door overheidsinstanties te voorkomen wanneer zij economische activiteiten uitvoeren. Dit betekent onder andere dat de overheid producten of diensten niet onder de kostprijs mogen aanbieden. Een belangrijk aspect van deze wet is dat overheidsinstanties, zoals gemeenten, dus ook verplicht zijn om kostprijsdekkende huren in rekening te brengen bij het verhuren van ruimtes of gebouwen.

Alvorens in te gaan op de institutionele context van de kostprijsdekkende huur wordt allereerst een theoretisch fundament beschreven over de totstandkoming van huren in een reguliere marktsituatie. Met behulp van het model van Van DiPasquale en Wheaton met vier kwadranten (vierkwadrantenmodel).

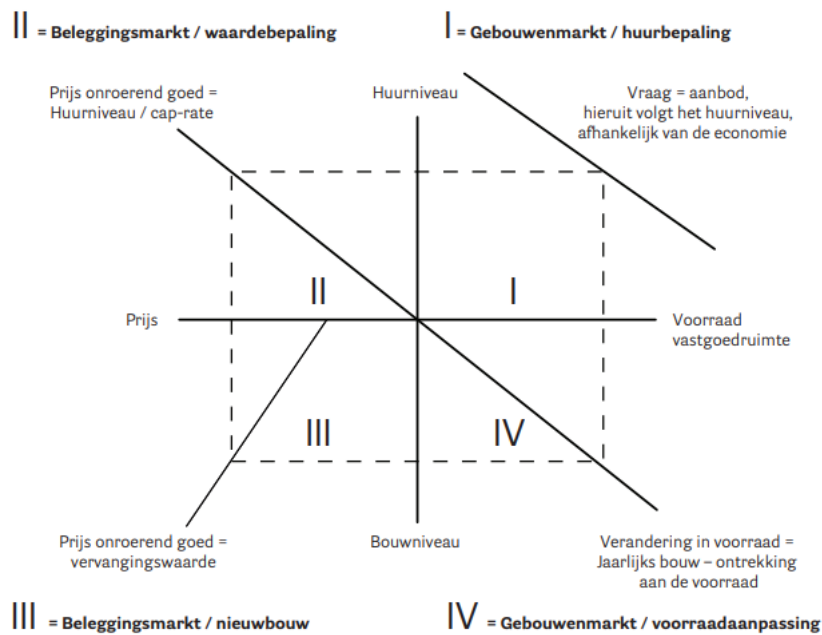
De rode draad in dit hoofdstuk betreft de vergelijking tussen markthuurstuur en kostprijsdekkende huur en de theorie daarachter. Deze vergelijking belicht de dynamiek tussen de totstandkoming van de markthuurstuur versus de kostprijsdekkende huur. De vergelijking tussen de markthuurstuur en kostprijsdekkende huur in de context van maatschappelijk of gemeentelijk vastgoed belicht de uitdagingen van het vinden van evenwicht tussen het genereren van inkomsten en het dienen van beleidsdoelen. Deze vergelijking biedt inzicht in hoe verschillende benaderingen het vermogen van de overheid beïnvloeden om maatschappelijke belangen te behartigen terwijl financiële duurzaamheid wordt gehandhaafd.

2.1 THEORIE VASTGOEDMARKT: DE TOTSTANDKOMING VAN DE MARKTHUUR

Alvorens de theorie achter de kostprijsdekkende huur wordt onderzocht is het van belang om de dynamiek te begrijpen die schuilgaat achter de totstandkoming van huurprijzen op de vastgoedmarkt. Om betere inzichten te krijgen van hoe een vastgoedmarkt functioneert, wordt het 4-kwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton (1992) gebruikt (DeSalvo, 2017). Het 4-kwadrantenmodel biedt inzicht in de complexe aard van vastgoedmarkten en de wederkerige relaties tussen de verschillende marktsegmenten en benadrukt de dynamiek en interactie tussen de beleggers, huurders en ontwikkelaars (DeSalvo, 2017). Dit model verdeelt de wereld van vastgoed in vier grote categorieën: de huurmarkt, waar particulieren en bedrijven eigendommen huren om te gebruiken, de beleggingsmarkt waar investeerders eigendommen kopen om winst te maken, de ontwikkelingsmarkt waar nieuwe eigendommen worden gebouwd en tenslotte is er een markt waar bestaand vastgoed wordt aangepast en vernieuwd. De huurmarkt en de markt voor aanpassing van bestaande eigendommen vormen samen de categorie 'vastgoedmarkt', terwijl de beleggingsmarkt en de markt voor bouwactiviteiten onder de noemer 'activamarkt' vallen. (Eijk, 2011). De onderlinge interrelaties van het model geven inzicht in de verwevenheid van deze markten alsmede de gevolgen van exogene schokken. Door gebruik te maken van dit model wordt een holistisch perspectief gecreëerd ten opzichte van de werking van de vastgoedmarkt en kunnen complexe relaties tussen de diverse marktsegmenten worden geanalyseerd. Het stelt belanghebbenden tevens in staat om verstoringen en nieuwe evenwichtssituaties te identificeren, wat van cruciaal belang is bij het begrijpen en voorspellen van ontwikkelingen in de vastgoedmarkt (Lisi, 2015).

In een evenwichtssituatie functioneren deze markten op harmonieuze wijze. Echter, volgens de theorie kan een ontwikkeling binnen een van de kwadranten dit evenwicht verstoren om uiteindelijk tot een nieuw evenwicht te leiden. Het model is specifiek ontwikkeld en toepasbaar bij beleggingen of verhuurbaar vastgoed. Wel presenteert het een theoretisch optimum, want de markt komt immers tot evenwicht als eindresultaat, wat in de praktijk niet per se realistisch is (Lisi, 2015). Daarnaast ontbreekt het in het model aan interventies en handelen van een overheid. Ook worden exogene schokken solitair behandeld, terwijl in

de praktijk meerdere schokken synchroon spelen zoals de huidige bouwkosten stijgingen door de oorlog in Oekraïne, stijgende rentes, vraaguitval en hoge inflaties.



Figuur 2 Het 4-kwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton (Eijk, 2011)

Binnen de huurmarkt ligt de focus op het gebruik van vastgoed als kernaspect. De huurprijs van het vastgoed moet voor de gebruiker de waarde vertegenwoordigen die het gebruik van het vastgoed voor de huurder representeert (van Gool, 2020). Een huurder gaat in principe pas huren als de huur voldoet aan de waarde die de betreffende huurder ontleent aan het object. De richting van de vraaglijn laat zien dat er een grotere vraag is naar vierkante meters vastgoedruimte wanneer de huurprijs per vierkante meter lager is. Daarentegen neemt de vraag naar vierkante meters af wanneer de huurprijs per vierkante meter stijgt (DeSalvo, 2017). Binnen het huurmarkt-kwadrant wordt het aanbod beschouwd als een vast gegeven dat op korte termijn niet reageert op de huurprijzen. Dit vertaalt zich in een verticale aanbodcurve. Aangezien nieuwbouw, sloop of renovatie tijd vergt, duurt het even voordat de voorraad groeit of krimpt en het model daarop reageert (DeSalvo, 2017).

Wanneer de vraag wordt gekoppeld aan het aanbod, ontstaat er een evenwichtshuur per vierkante meter op het punt waar beide curven elkaar snijden. Op dit huurniveau is er een gezonde relatie tussen vraag en aanbod, waardoor er geen verdere veranderingen in de huurprijs plaatsvinden. Deze evenwichtshuur is de uitkomst van het huurkwadrant en vormt het vertrekpunt voor de beleggingsmarkt in deel II (DeSalvo, 2017).

Beleggers richten zich op de financiële aspecten van vastgoed en de aantrekkelijkheid van investeringen. Het evenwichtshuurniveau uit het huurkwadrant dient als basis voor het bepalen van rendementen en de waarde van vastgoedobjecten binnen de beleggingsmarkt. Beleggingsbeslissingen worden genomen met inachtneming van factoren zoals rendementseisen, risico's en marktomstandigheden. De huurmarkt in deel I markeert zodoende het punt waar vraag en aanbod in balans zijn, en fungeert als het startpunt voor beleggingsbeslissingen binnen de beleggingsmarkt (Van Gool, 2020).

De beleggingsmarkt zet het niveau van de huur dus om in een huurprijs per vierkante meter, waarbij deze eenvoudige structuur opnieuw wordt weergegeven als een lineair verband. Dit suggereert dat vastgoedprijzen evenredig stijgen en dalen met de onderliggende huurniveaus, met een verschuiving langs de lijn. De helling van deze lijn geeft het initiële rendement weer, maar dit rendement kan in de loop der tijd veranderen. Wanneer het initiële rendement daalt, terwijl de huurprijs ongewijzigd blijft, betekent dit dat de prijs per vierkante meter stijgt voor beleggers. Het model laat echter zien dat beleggers bereid zijn om een evenwichtsprijs te betalen bij een evenwichtshuur waardoor het model in balans is (DeSalvo, 2017). Deze uitkomst, afkomstig uit deel II van de beleggingsmarkt, vormt het startpunt voor de ontwikkelmarkt in deel III dat linksonder in het model wordt weergegeven.

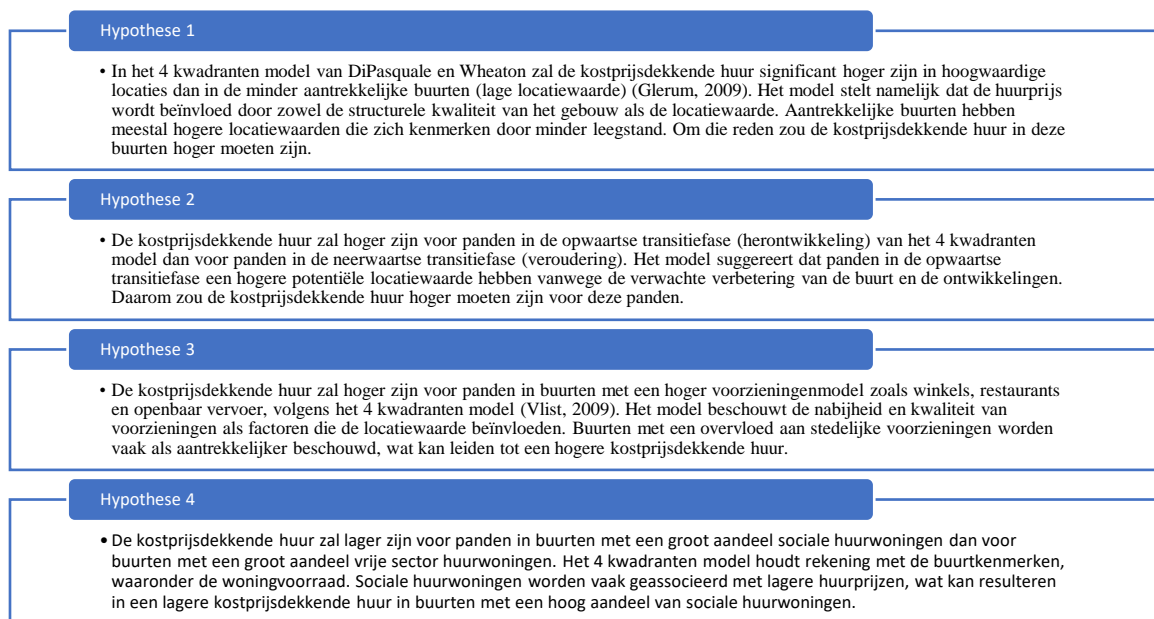
Binnen de ontwikkelmarkt ligt de focus op de bouwproductie. De grafiek geeft de kosten voor bouw of renovatie per vierkante meter weer. Dit kwadrant illustreert dat ontwikkelaars meer vierkante meters op de markt brengen wanneer de prijs per vierkante meter die ze ontvangen hoger is. Een hogere prijs resulteert namelijk in een grotere winstmarge, in het kader van de bouwkosten. De curve begint niet bij de oorsprong, aangezien de prijs eerst de kosten moet compenseren voordat ontwikkelaars daadwerkelijk gaan bouwen. Dit kwadrant vertaalt dus de evenwichtsprijs per vierkante meter naar het aantal vierkante meters voor nieuwbouw en renovatie (Lisi, 2015). Deze uitkomst vormt het vertrekpunt voor kwadrant IV, namelijk veranderingen in de voorraad.

In tegenstelling tot de andere delen, vormt deel IV geen aparte deelmarkt binnen de vastgoedmarkt. De lijn in kwadrant IV laat aanvankelijk zien dat het aanbod op de huurmarkt groter wordt naarmate er meer ontwikkelingen plaatsvinden in de ontwikkelmarkt in deel III. Echter, naast toevoegingen aan de voorraad, vinden er ook onttrekkingen plaats op de markt waardoor het aanbod ook kan dalen.

THEORETISCHE GEVOLGTREKKINGEN HUURPRIJZEN UIT HET MODEL VAN WHEATON EN DiPASQUALE

Deel I en II boven de horizontale as belichten de dynamiek op korte termijn met betrekking tot huurprijzen. Aangezien een ontwikkelproces c.q. bouwproces tijd in beslag nemen, geven de onderste delen III en IV en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor huren en prijzen de veranderingen op langere termijn weer (Van Gool, 2020).

In dat kader kunnen er ook een aantal theoretische veronderstellingen worden gedaan met betrekking tot de kostprijsdekkende huur in relatie tot het 4 kwadranten model van DiPasquale en Wheaton:



Figuur 3 theoretische hypothese (eigen bewerking)

2.2 MARKTHUUR

De theorie van DiPasquale en Wheaton vertaalt zich op microniveau naar huurprijzen die worden bepaald door taxateurs en vastgoeddeskundigen op basis van marktgegevens. Taxateurs verstrekken een schatting van de mogelijke verkoopprijs van onroerend goed, waarbij zij zich baseren op de verwachte marktwaarde o.b.v. marktgegevens zoals referenties (van Gool, 2020). Om tot deze schatting te komen, houden zij zich aan specifieke taxatierichtlijnen. In Nederland worden deze richtlijnen bepaald door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), een gerenommeerde autoriteit op het gebied van waarden c.q. taxeren van onroerend goed (NRVT, 2021).

De algemene richtlijnen en gedragsregels die het NRVT hanteert, zijn in lijn met de internationaal erkende taxatiestandaarden, namelijk de Europese taxatierichtlijnen (European Valuation Standards, EVS) en de wereldwijde taxatierichtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Hoewel deze

standaarden breed geaccepteerd en gerespecteerd zijn, bestaat er op dit moment geen specifieke of vastgestelde wetgeving met betrekking tot taxatierichtlijnen op nationaal of internationaal niveau, maar geven bovengenoemde instituten wel de kaders mee bij het vaststellen van de marktwaarde (International Valuation Standards, 2017).

Volgens het Reglement Definities NRVV (NRVV, 2021) is de definitie van marktwaarde als volgt omschreven:

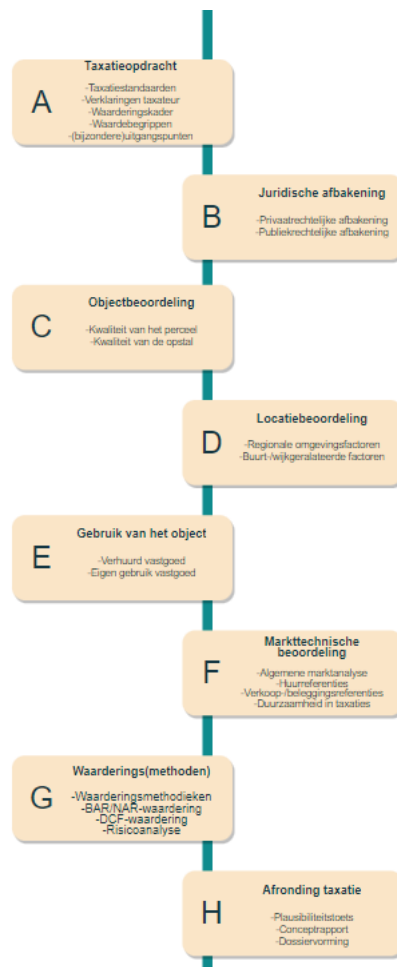
‘Het geschatte geldbedrag waartegen onroerend goed op de vastgestelde waarderingsdatum van eigenaar zou wisselen in een zakelijke deal tussen een geïnteresseerde koper en een bereidwillige verkoper, nadat het eigendom op een normale manier op de markt is aangeboden en beide partijen zouden handelen met volledige kennis, voorzichtigheid en zonder enige vorm van dwang. (NRVV, 2021: p. 4).

De definitie wordt onder andere door gerenommeerde vastgoedverenigingen gedragen zoals RICS en het NVM. De markthuur wordt door IVS in het kader van algemene standaarden gedefinieerd als (International Valuation Standards, 2017):

‘Markthuur is het bedrag dat naar schatting wordt betaald voor het huren van een stuk vastgoed op een specifieke datum. Dit gebeurt nadat het vastgoed correct is gepromoot en aangeboden op de markt, en de huurvoorwaarden redelijk zijn voor een normale transactie tussen een eigenaar die bereid is te verhuren en een huurder die graag wil huren. In deze situatie zouden zowel de verhuurder als de huurder handelen met kennis van zaken, voorzichtigheid en vrijwilligheid, zonder enige vorm van dwang’ (International Valuation Standards, 2017: p, 21)

De markthuur speelt een essentiële rol bij de waardering van huurovereenkomsten en de belangen die daaruit ontstaan c.q. voortvloeien. Zowel de overeengekomen huurprijs als de huidige markthuur moeten in overweging worden genomen als deze significant van elkaar verschillen. Het theoretische kader rondom marktwaarde helpt bij het begrijpen van de totstandkoming van markthuur, waarbij speciale voorwaarden, prestaties of concessies niet worden meegenomen in de waardering. Geschikte huurvoorwaarden zijn dus de voorwaarden die doorgaans worden overeengekomen tussen partijen in de markt en gebruikelijk zijn in een gezonde economie met inachtneming van de ROZ-bepalingen. De contractuele huur als voorbeeld is het bedrag dat volgens de huurovereenkomst moet worden betaald en kan een vast of variabel bedrag zijn. Soms is het noodzakelijk om de markthuur te bepalen op basis van bestaande huurvoorwaarden, omdat huurvoorwaarden in bepaalde gevallen een beperking kunnen zijn op het huurrecht en dus de huurwaarde. Tijdens het berekenen van de markthuur dient de taxateur zodoende de voorwaarden van de huurovereenkomst en de aangenomen voorwaarden van een denkbeeldige huurovereenkomst tussen 2 marktpartijen die voldoende marktinformatie tot hun beschikking hebben in acht te nemen.

2.3 FACTOREN DIE DE MARKTWAARDE EN MARKTHUUR BEÏNVLOEDEN



Figuur 4 schematische weergave waarderingproces (van Gool, 2020)

2.3.1 OBJECTBEOORDELING

Objectbeoordeling zoals de staat van onderhoud, leeftijd van het object, energielabel en duurzaamheidsaspecten zijn van belang bij het bepalen van de marktwaarde en de markthuur. Nieuwe en goed onderhouden gebouwen met een hoog energielabel en duurzame voorzieningen zullen doorgaans een hogere waarde en huurprijs hebben. Een onroerend goed is een vast, niet-verplaatsbaar eigendom dat bestaat uit land en de daarop gebouwde constructies c.q. opstallen, zoals huizen, bedrijfspanden of winkelruimtes. Om de waarde van eigendommen te bepalen voor bijvoorbeeld de aankoop, verkoop of financiering, schakelt men doorgaans een taxateur in. De taxateur identificeert eerst het specifieke vastgoedobject dat gewaardeerd moet worden met behulp van het kadaster, waarin eigendoms- en grensinformatie worden bijgehouden (International Valuation Standards, 2017). Dit helpt om te bepalen welke percelen en welke gebouwen bij het object horen en waar de grenzen liggen. Daarna beoordeelt de taxateur het object op basis van verschillende factoren zoals bouw- en technische kwaliteit, grondkwaliteit, energielabel, duurzame voorzieningen, gebruiksdoeleinden, locatie en marktsituatie (van Gool, 2020). Bij commercieel vastgoed ligt de focus op de bijdrage van het object aan de bedrijfsvoering in vergelijking met soortgelijke panden, rekening houdend met zaken als kwaliteit, locatie, grootte, indeling, onderhoud, technische installaties, parkeergelegenheid en bereikbaarheid (NRVT, 2021). De taxateur bepaalt de waarde van het object op basis van deze beoordeling en de marktomstandigheden. Deze taxatiewaarde is belangrijk voor verschillende partijen zoals kopers, verkopers, hypotheekverstrekkers en investeerders, die beslissingen nemen over het object op basis van deze waarde.

2.3.2 LOCATIEBEOORDELING

'Locatie, locatie, locatie' is een gebruikelijk uitspraak als het gaat om vastgoedwaarderingen. De locatie is cruciaal bij het bepalen van de marktwaarde en markthuur van vastgoed. Maatschappelijk vastgoed bevindt zich vaak in stedelijke of dichtbevolkte gebieden, zodat het een zo groot mogelijk deel van de bevolking kan bedienen, dat verhoogt de waarde van het object voor de betreffende functie. Nabijheid van openbaar vervoer, parkeergelegenheden en andere voorzieningen verhogen ook de waarde van het vastgoed en worden tegenwoordig gemeten doormiddel van de walk score, waarmee een locatie met korte loopafstanden naar verschillende voorzieningen op waarde wordt geschat (Heus, 2014).

2.3.3 GEBRUIK EN HIGHEST AND BEST USE

Het gebruik van vastgoed kan over het algemeen in twee hoofdcategorieën worden verdeeld wat betreft de gebruikswijze (van Gool, 2020). Allereerst is er de situatie waarin de eigenaar van het vastgoed het pand zelf in gebruik neemt en het vastgoed fungeert als productiemiddel voor zijn of haar onderneming. Het komt echter vaker voor dat de eigenaar het vastgoed verhuurt aan een andere partij, waardoor het pand voor de eigenaar als een beleggingsobject wordt beschouwd (NRVT, 2021). In dit geval levert het vastgoed in principe een stabiele kasstroom op, dat voortvloeit uit de huurinkomsten van het lopende huurcontract. Daarom is de verhuurstatus op het moment van taxatie een cruciaal aspect bij het bepalen van de marktwaarde van het onderliggend vastgoed. Het is eveneens essentieel om inzicht te hebben in de resterende looptijd van de huurcontracten en de inkomsten die voortvloeien uit deze overeenkomsten (Sussna, 1989). Deze factoren dragen bij aan het inzicht in de potentiële opbrengsten en de stabiliteit van kasstromen, wat op zijn beurt de waardering van het vastgoed beïnvloedt. Om een nauwkeurige waardering te verkrijgen, is het belangrijk om een integraal beeld te verwerven van de huidige huursituatie, de looptijd van bestaande overeenkomsten en de bijbehorende huuropbrengsten. Dit stelt vastgoedeigenaren en investeerders in staat om weloverwogen beslissingen ten aanzien van het beheer, de aankoop of verkoop van commercieel vastgoed en de bijbehorende financiële verplichtingen.

De term "Highest and Best Use" (HABU) verwijst naar de meest effectieve benutting van het vastgoed binnen de betreffende publiekrechtelijke bestemming, rekening houdend met de fysieke, economische, sociale en juridische aspecten, dat binnen een scala aan gebruiksopties mogelijk is en leidt tot de hoogst geschatte waarde van het eigendom' (International Valuation Standards, 2017). In tegenstelling tot het bepalen van de kostprijsdekkende huur zijn de locatie en daarnaast de publiekrechtelijke bestemmingsplan van het vastgoedobject van invloed bij het vaststellen van de markthuurprijs. Bij het beoordelen van de markthuurprijs van maatschappelijk vastgoed wordt gekeken naar de meest effectieve benutting binnen de kaders van de publiekrechtelijke bestemming maatschappelijk, in relatie tot zowel het eigendom als de locatie (Goudoever, 2019). Hiermee komt tot uitdrukking wat de daadwerkelijke waarde c.q. optimale opbrengst is van het vastgoedobject.

Het is dus essentieel om de specifieke kenmerken en omstandigheden van elk vastgoedobject in acht te nemen bij het bepalen van de optimale benutting (Sussna, 1989). Dit omvat het zorgvuldig analyseren van de fysieke eigenschappen, economische factoren, sociale implicaties en juridische beperkingen om de best mogelijke bestemming en waarde van het vastgoed te identificeren. Door deze uitgebreide evaluatie wordt de marktwaarde van maatschappelijk vastgoed op een meer accurate en eerlijke manier bepaald, wat uiteindelijk resulteert in een betere benutting van middelen en een verhoogde waarde voor alle betrokken partijen.

2.4 WAARDERINGSMETHODEN MARKTPARTIJEN

In deze paragraaf zal worden ingegaan op de veelgebruikte waarderingmethoden in het kader van het waarderen van de markthuurwaarde van een vastgoedobject die vaak worden toegepast door marktpartijen.

2.4.1 VERGELIJKINGSMETHODE/COMPARATIEVE METHODE

De vergelijkingsmethode is een laagdrempelige taxatiemethode die gebruikt kan worden voor gebouwen met een uniform karakter, mits er genoeg marktinformatie beschikbaar is (van Gool, 2020). Deze methode is gebaseerd op het vergelijken van vastgoed met soortgelijke panden in de (nabije) omgeving met dezelfde karakteristieken. Hierbij wordt gekeken naar verkoop- of verhuurtransacties van vergelijkbare vastgoedobjecten zodat de taxateur een inschatting kan maken van de marktwaarde of markthuur (Goudoever, 2019). Door het bestuderen van overeenkomstige objecten en specifieke objectinformatie,

ontstaat een gefundeerd beeld van de potentiële waarde van het vastgoedobject. Dit stelt vastgoedeigenaren, taxateurs en beleggers in staat om gefundeerde beslissingen te nemen met betrekking tot een eventuele aankoop, verkoop of het kan eveneens handvaten bieden bij het beheren van vastgoedobjecten.

Grond heeft over het algemeen een vrij uniform karakter (Wild, 2010). Hoewel er verschillen zijn in locatie, oppervlakte, bodemgesteldheid, publiekrechtelijke bestemming respectievelijk bebouwingmogelijkheden, kunnen gronden goed met elkaar vergeleken worden. Echter, de vergelijkingsmethode is minder nauwkeurig voor maatschappelijk vastgoed, vanwege de beperkte beschikbaarheid van vergelijkbare transacties en de unieke kenmerken van dergelijke panden. In het geval van maatschappelijk vastgoed kunnen bijvoorbeeld gemeenten refereren aan soortgelijk maatschappelijk vastgoed op een alternatieve locatie in een andere stad, of het onderzoeken van de huurtarieven die door private partijen in rekening worden gebracht bij maatschappelijke organisaties. De hoofdmoot is dat de transacties, het gebruik en de kenmerken van het vastgoedobject te vergelijken zijn met het betreffende vastgoedobject.

De vergelijkende methode kan toegepast worden door bijvoorbeeld bij de uitgifte van grond door gemeenten, de prijzen voor uitgifte van bestemmingsrijpe gronden toe te passen en eventueel correcties aan te brengen in de taxatie (Wild, 2010). Belangrijk is om tijdens dit proces rekening te houden met het feit dat dat grondprijzen van gemeenten vaak de hoogst gangbare prijzen zijn die tevens worden betaald in de markt waarbij er voldoende belangstelling is (van Gool, 2020). Percelen kunnen eventueel gecorrigeerd worden voor ligging, vorm en de grootte. De vergelijkende methode kan op dezelfde manier worden toegepast bij gronden met bestemmingen voor bedrijfsdoeleinden.

2.4.2 INKOMSTENBENADERING/DCF

Bij het inschatten van de waarde van verhuurde en inkomsten genererende vastgoedobjecten is de directe vergelijkingsmethode niet altijd de meest geschikte keuze, voornamelijk omdat ogenschijnlijk identieke panden zeer uiteenlopende inkomsten uit verhuur kunnen genereren en dus een verschillende marktwaarde kunnen hebben (van Gool, 2020). De inkomstenbenadering, ook wel bekend als de discounted cashflow methode (DCF), schat de waarde van een vastgoedobject door de toekomstige kasstromen die het object genereert, afkomstig uit bijvoorbeeld huur, kostenbesparingen of andere financiële voordelen, om te zetten naar een actuele geschatte marktwaarde (International Valuation Standards, 2017). Deze benadering houdt rekening met de financiële opbrengsten die het object in de toekomst zal genereren, waardoor een nauwkeuriger waarde-inschatting kan worden verkregen. De kapitalisatie van de toekomstige inkomsten kan op meerdere manieren worden berekend, wat mede afhankelijk is van de specifieke kenmerken en omstandigheden van het betreffende vastgoedobject. Door de inkomstenbenadering toe te passen, in plaats van de directe vergelijkingsmethode, zijn beleggers en taxateurs beter in staat om een reëel beeld te creëren van de werkelijke waarde van verhuurde en inkomsten genererende vastgoedobjecten (van Gool, 2020).

Een belangrijk onderdeel van de inkomstenbenadering is de eindwaarde, ook wel restwaarde genoemd. De eindwaarde wordt bij het einde van de vijftienjarige DCF-periode vastgesteld op basis van de vereiste opbrengst die wordt vastgesteld aan de hand van een exit yield oftewel rendementseis. Marktpartijen nemen in hun rekenmodel mee dat een object na de exploitatieperiode van 15 jaar wordt verkocht (Hottentot, 2017). De kasstromen uit exploitatie en de uiteindelijke waarde worden berekend met behulp van een disconteringsvoet, die wordt gehanteerd met betrekking tot de waarde van het object op dat moment. Bij het einde van de DCF-periode wordt de uiteindelijke waarde berekend op basis van een exit yield. Theoretisch gezien zou de uiteindelijke waarde kunnen worden vastgesteld door middel van referenties van gelijkwaardige complexen die op dat moment worden verhandeld met gelijkwaardige kenmerken die het object zal hebben na 15 jaar, dus inclusief veroudering (Fakton, 2022). Dit houdt in dat de hypothetische huurwaarde in het initiële jaar na de evaluatieperiode wordt gedeeld door diezelfde rendementseis. Hierbij wordt aangenomen dat de veroudering een integraal onderdeel vormt van het bruto aanvangsrendement (BAR) van het complex dat vijftien jaar ouder is. Deze aanpak verbetert de nauwkeurigheid van de benadering en ondersteunt weloverwogen besluitvorming bij investeringen.

Ook de woningcorporaties hanteren een eindwaarde voor woningen en maatschappelijk vastgoed. De regels en waarderingsmethodieken zijn vastgelegd in het handboek modelmatig waarden marktwaarde (Fakton, 2022). De woningcorporaties hanteren net als marktpartijen een DCF-berekening met daarin een eindwaarde.

Alleen wordt er na 15 jaar niet verondersteld dat het object verkocht wordt, maar dat het uitgangspunt door exploiteren is. Na de exploitatieperiode van 15 jaar wordt de scope verlegd naar een voortdurende exploitatieperiode. Voor maatschappelijk vastgoed wordt een uitpondscenario zodoende buiten beschouwing gelaten net zoals de gemeente Amsterdam dat doet. Voor de berekening van de eindwaarde wordt de volgende formule gebruikt:

$$CW_{15} = (1 + d)^{0,5} * \{ CH_{15} * (x - x^{n+1}) / (1 - x) + 0,9 * \max(CH_{15}; MH_{15}) * x^{n+1} / (1 - x) \}$$

Waarbij x gelijkstaat aan:

$$x = (1 + g) / (1 + d).$$

CW=Contante waarde

CH=Contractuur

MH= Markthuur

G= Groeivoet

D= Discontovoet

N=Resterende looptijd van het contract

De uitkomst van bovenstaande formule is de eindwaarde vrij op naam. Uiteindelijk zal de eindwaarde kosten koper worden berekend door de eindwaarde vrij op naam te delen door 1 plus het percentage overdrachtsbelasting (Fakton, 2022).

2.4.3 BAR/NAR-METHODE

De bruto-aanvangsrendement is een waarderingstechniek die wordt gebruikt om de marktwaarde van een vastgoedobject te bepalen. Deze methode houdt rekening met de totale bruto huuropbrengsten, waaronder ook de markthuur van eventuele leegstand in een vastgoedobject, of de markthuur in het eerste jaar van exploitatie voor een onbepaalde tijdsduur, die contant wordt gemaakt (van Gool, 2020). Om dit te bereiken, worden de inkomsten gedeeld door het bruto-aanvangsrendement, waarbij een lagere BAR in een hogere waarde resulteert en vice versa (Goudoever, 2019).

Uit de berekening van de BAR komt een financiële ratio die inzicht verschaft in de verhouding tussen de markthuur in het eerste jaar, bij een volledige bezetting, en de totale investering in het vastgoedobject. Deze verhouding wordt berekend door de theoretische huurinkomsten daarna te delen met de marktwaarde van het object en het resultaat als percentage uit te drukken (van Gool, 2020). De BAR wordt beïnvloed door diverse factoren zoals het type vastgoedobject, de locatie en levensduur van het object en de vraag- en aanbodverhoudingen op de betreffende vastgoedmarkt. Een lagere BAR percentage duidt in principe op een lager risicoprofiel. Een voorbeeld hiervan is een vastgoedobject op een toplocatie, bijvoorbeeld op de Zuidas in Amsterdam, dat een hogere verhuurbaarheid heeft in vergelijking met objecten buiten deze regio, wat leidt tot een lager bruto-aanvangsrendement c.q. ratio.

De netto-aanvangsrendement (NAR) methode hanteert een vergelijkbaar principe als de BAR, maar neemt ook de exploitatiekosten in beschouwing (NRVT, 2021). Bij de NAR-methode worden eerst de exploitatiekosten afgetrokken van de geschatte huurwaarde voordat deze wordt gedeeld door het netto-aanvangsrendement. Dit resulteert in een nauwkeuriger beeld van het rendement, aangezien het de operationele kosten die samenhangen met het beheer van het vastgoedobject in ogenschouw neemt. Deze benadering zorgt voor een realistischere inschatting van het investeringspotentieel en het risicoprofiel van het betreffende vastgoedobject, wat van belang is voor investeerders, taxateurs en andere belanghebbenden bij het nemen van gefundeerde beslissingen met betrekking tot vastgoedinvesteringen.

Na de uiteenzetting van de dynamiek van de marhuurwaarde in de huidige paragraaf, komt nu de aparte dynamiek van kostprijsdekkende huur aan bod. Deze dynamiek wordt in sterke mate beïnvloed door de Wet M en O, wat resulteert in een benadering van huurprijsvorming die verder gaat dan louter economische factoren. Deze verschuiving van de focus brengt juridische voorschriften en marktfactoren samen in een complex samenspel. In de volgende paragraaf zal dieper worden ingegaan op de fundamenten van deze dynamiek in het kader van de dynamiek c.q. systematiek van de kostprijsdekkende huur.

2.5 KOSTPRIJSDEKKENDE HUURBEREKENING BIJ DE GEMEENTE AMSTERDAM

Een huurprijsmethodiek gebaseerd op de kostprijsdekkende huur houdt in dat alle integrale kosten die gepaard gaan met de verhuur van vastgoed door een overheidsorganisatie volledig worden doorberekend in de huurprijs. Hiermee zorgt de wet voor een eerlijk speelveld op de markt door te voorkomen dat gemeenten hun vastgoed tegen kunstmatig lage prijzen aanbieden, waardoor particuliere verhuurders benadeeld worden in het kader van hun concurrentiepositie. Het in rekening brengen van de kostprijsdekkende huur draagt zo bij aan transparantie en eerlijke concurrentie tussen overheidsinstanties en private marktpartijen. De kerngedachte achter de kostprijsdekkende huur is daarnaast het scheiden van subsidies en huurinkomsten (Hordijk, 2016). De huurprijs voor maatschappelijk vastgoed dient namelijk berekend te worden zonder verwerkte subsidies. Huurders die de huur niet kunnen betalen en belangrijk zijn voor een gemeente, kunnen buiten de huurprijs om gecompenseerd worden middels subsidies.

De Wet M en O vertaalt zich in praktijk naar de kostprijsdekkende huur voor gemeentelijk vastgoed. In de uitwerking van de stedelijke vastgoedstrategie (Juliette van den Broek, 2015) uit 2015 waarbij tevens het vastgoed van de gemeente Amsterdam is gecentraliseerd naar de afdeling gemeentelijk vastgoed, heeft de afdeling een methode geïntroduceerd om de kostendekkende huurprijs te berekenen. De raad heeft nadien op 9 september 2015 ingestemd met het vaststellen van de berekeningssystematiek. Dit is een systematiek die tracht om, waar mogelijk, de huurprijs te baseren op feitelijke gegevens. Als echter geen concrete cijfers beschikbaar zijn, wordt er gebruik gemaakt van zogenaamde normbedragen. Deze zijn vastgesteld om de berekening van de kostprijs gestandaardiseerd te laten verlopen en om eventuele afwijkingen te verminderen. Deze verschillende kostenfactoren, de normbedragen en de uitgangspunten waarop deze zijn gebaseerd, zijn gedetailleerd weergegeven in tabel 1. Hierin worden de bouwstenen c.q. elementen die een rol spelen in de bepaling van de kostprijsdekkende huurprijs uiteengezet.

Soort	Normkosten	Uitgangspunt
Belastingen en heffingen	€3/m ² VVO	Gemiddelde portefeuille
Correctief onderhoud casco	€2/m ² BVO	Gemiddelde portefeuille
Correctief onderhoud inbouw	€2/m ² BVO	Gemiddelde portefeuille
Planmatig onderhoud casco	€12/m ² BVO	Gemiddelde portefeuille
Planmatig onderhoud inbouw	€12/m ² BVO	Gemiddelde portefeuille
Kapitaallasten	8% over de boekwaarde	
Verzekeringen	€4/m ² VVO	Gemiddelde verzekeringskosten portefeuille
Beheerkosten	€8/m ² VVO	Gemiddelde beheerkosten portefeuille
Leegstandsrisico	5% van de huursom	3 maanden leegstand per 5 jaar
Slechte debiteuren	1,70% van de huursom	1 maand leegstand per 5 jaar

Tabel 1 normkosten gemeenten Amsterdam (eigen bewerking)

De bepaling van de kostprijsdekkende huurprijs in Amsterdam wordt gedreven door een vastgestelde methodologie, die primair op objectniveau is gebaseerd. Bij de vaststelling van de kostprijsdekkende huur wordt zodoende een berekening uitgevoerd van de relevante en actuele kostencomponenten op het moment van ondertekening van een huurovereenkomst. Hierbij wordt er voornamelijk gekeken naar de kapitaallasten en de exploitatiekosten.

2.5.1 KAPITAALLASTEN

Kapitaallasten ontstaan door het investeren in vastgoed en omvatten zowel de kosten die verband houden met het geïnvesteerde kapitaal als de verwachte toekomstige verandering in waarde, volgens de leidraad voor het bepalen of berekenen van de kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed (De Kopgroep, 2008). Waarbij verschillende factoren zoals de initiële investering, restwaarde, geschatte levensduur en vereist rendement en financieringskosten uiteindelijk de kapitaallasten beïnvloeden. In de beleidsnota Activeren, Waarderen en Afschrijven (nota Awa) zijn de richtlijnen vastgesteld met betrekking tot investeringen, in het bijzonder de aspecten van activering, waardering en afschrijving van investeringen die de gemeente Amsterdam doet (B&W Gemeente Amsterdam, 2016). Gemeentelijk vastgoed wordt in het kader van de nota AWA gekenmerkt als investering met 'economisch nut'. Investerings die een economisch nut hebben, zijn investeringen die opbrengsten genereren en daarnaast verhandeld kunnen worden. Deze investeringen dienen

geactiveerd te worden, waardoor er kapitaallasten en boekwaarden ontstaan (B&W Gemeente Amsterdam, 2016).

De kapitaallasten hebben betrekking op de boekwaarde oftewel activa van het gebouw, met andere woorden, de geactiveerde investeringen uit het verleden. Deze investeringen zijn in het verleden geactiveerd en worden lineair afgeschreven naar nul over een afschrijftermijn van 40 of 80 jaar overeenkomstig het type investering. Zo zal bijvoorbeeld een investering in het casco over een langere periode worden afgeschreven dan investeringen in het inbouwpakket. Deze benadering staat bekend als de componentenmethode. De kapitaallasten van vastgoedobjecten is dus de som van de afschrijvingen van de verschillende geactiveerde investeringen die betrekking hebben op het gebouw, plus de rentelast over de boekwaarde van de initiële investeringen.

Soort	Afschrijvingstermijn
Grond	Geen
Casco+	80 jaar
Inbouwpakket	15 jaar
Losse inrichting	10 jaar
Renovatie	25 jaar
Resterende boekwaarde	25 jaar

Tabel 2 Afschrijvingstermijnen activa maatschappelijk vastgoed (eigen bewerking)

Soort	Afschrijvingstermijn
Grond	Geen
Casco+	40 jaar
Inbouwpakket	40 jaar
Losse inrichting	10 jaar
Renovatie	25 jaar

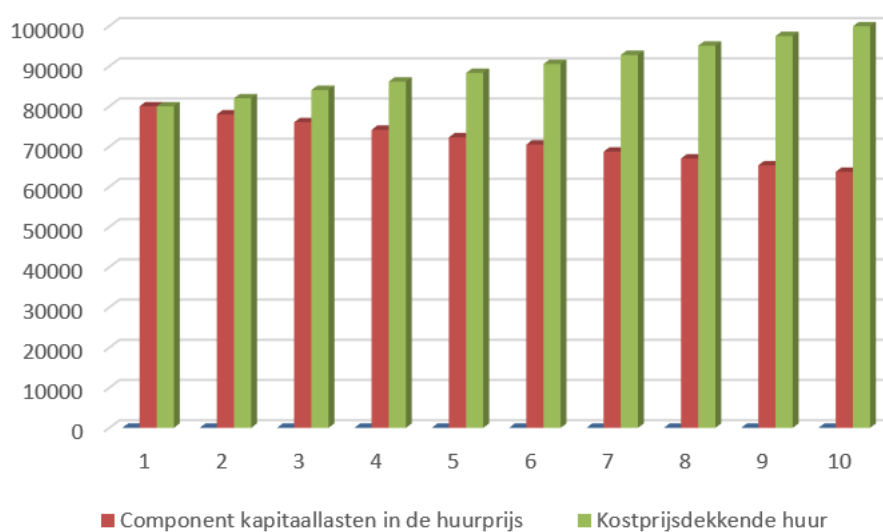
Tabel 3 Afschrijvingstermijnen onderwijsgebouwen en kinderopvang (eigen bewerking)

Over het algemeen hanteren de gemeenten een lineaire afschrijvingsmethode (Bouwstenen voor sociaal , 2015). Deze methode leidt echter tot een situatie waarin de kapitaallasten aan het begin van de exploitatieperiode aanzienlijk hoger zijn dan aan het einde. Dit komt door de combinatie van hoge rentelasten aan de start van de exploitatieperiode en de aflossingen gedurende de exploitatietermijn. Daarnaast moet het inbouwpakket, wat met de huidige bouwkosten een grote investering is, worden afgeschreven in een tijdspanne van 15 jaar. Inflatie speelt daarbij ook een rol als kostenverhogende index, wat het financiële plaatje nog gecompliceerder maakt. Het uitleggen van deze dynamiek aan huurders kan een complexe taak zijn, vooral omdat het kan leiden tot aanzienlijke verschillen in de jaarlijkse kosten die huurders moeten dragen. Dit kan voor huurders resulteren in een gevoel van financiële onzekerheid en onvoorspelbaarheid (Bouwstenen voor sociaal , 2015). Echter zijn onderwijsgebouwen en kinderopvanglocaties uitgezonderd van deze afschrijvingstermijnen. De redenering is dat onderwijs- en kinderopvanglocaties vaak vrijstaande gebouwen zijn die bij een eventuele gebiedsontwikkeling als eerst worden opgeofferd oftewel gesloopt. De basis voor de 80-jarige afschrijving is dat dit veelal gebouwen zijn die niet vrijstaand zijn en dus minder makkelijk te slopen zijn.

Hierdoor kunnen er aanzienlijke verschillen ontstaan in het kader van de jaarlijkse kostprijs. Deze verschillen ontstaan door de diverse factoren die de kapitaallasten van elk pand beïnvloeden. Het kan namelijk ook dat de boekwaarde van een gemeentelijk pand volledig is afgeschreven. Dit betekent dat de initiële investeringskosten volledig zijn terugverdiend en afgeschreven, waardoor er geen verdere financiële lasten aan het vastgoed verbonden zijn wat resulteert in een relatief lage kostprijsdekkende huur (Goudoever, 2019). Daarentegen zijn er gebouwen waarin aanzienlijke is geïnvesteerd met hoge kapitaallasten tot gevolg. Dit zijn panden waarin grote bedragen zijn geïnvesteerd, waardoor de kapitaallasten, die bestaan uit zowel de afschrijving van de investering als de rentelasten, aanzienlijk zijn en dus resulteren in een hoge huurprijs. Voornamelijk in de beginperiode van de exploitatie door lineaire afschrijving. Dit geeft aan dat de kapitaallasten cruciaal zijn in de berekeningsmethodiek van de kostprijsdekkende huur, bij nieuw ontwikkeld gemeentelijk vastgoed.

Deze variatie in kapitaallasten leidt tot een grote diversiteit in huurniveaus. Zelfs gebouwen die in functioneel opzicht vergelijkbaar zijn, kunnen aanzienlijk verschillen in huurprijzen. In de berekening van de kostprijsdekkende huur is de kapitaallastcomponent zodoende een belangrijk element. Deze component wordt beïnvloed door zowel de indexering van de huurprijs als de afschrijving van de boekwaarde van het vastgoed. Vanaf het tweede exploitatiejaar wordt echter een verschil waargenomen in de daadwerkelijke kapitaallast en de component in de kostprijsdekkende huur. De kapitaallastcomponent in de kostprijsdekkende huur wordt door de combinatie van huurindexering en afschrijving van de boekwaarde meer dan kostendekkend. Dit betekent dat de huurprijs die door de huurder wordt betaald, hoger is dan de initiële kostprijs van het betreffende vastgoedobject.

De onderstaande grafiek illustreert de ontwikkeling van de kapitaallasten over de exploitatieperiode, evenals de invloed daarvan op de kostprijsdekkende huur bij een lineaire afschrijving. Hierin is te zien dat, naarmate de exploitatieperiode vordert, de kapitaallastcomponent in de huurprijs toeneemt, wat leidt tot een huurprijs die hoger is dan wat nodig zou zijn voor een kostendekkende exploitatie.



Figuur 5 ontwikkeling kapitaallasten versus huurprijzen (eigen bewerking)

Het is dus van belang om deze dynamiek te begrijpen, aangezien dit implicaties kan hebben voor zowel de huurders als de gemeente zelf. Voor huurders kan het leiden tot hogere kosten, terwijl het voor de gemeente kan leiden tot een inkomstenoverschot, wat niet het doel is. Deze bevindingen kunnen een waardevol afwegingskader bieden voor strategische besluitvorming op het gebied van activeringsbeleid.

2.5.2 EXPLOITATIELASTEN

De exploitatielasten omvatten alle kosten die gerelateerd zijn aan onderhoud, verzekeringen, belastingen en heffingen, beheerkosten, evenals de premies voor het risico van leegstand en slechte debiteuren van het betreffende vastgoedobject. Het planmatig onderhoud is vastgelegd doormiddel van meerjaren onderhoudsplannen. Op basis hiervan wordt een gemiddeld bedrag berekend dat jaarlijks wordt toegevoegd aan de onderhoudsreserve, waaruit het planmatig onderhoud wordt betaald. Hierdoor hebben de onderhoudskosten in de exploitatie per pand een gestage ontwikkeling door de gemiddelde dotatie aan de voorziening groot onderhoud. Door te rekenen met de werkelijke kosten bij het vaststellen van de kostprijsdekkende huur, wordt voldaan aan de belangrijkste premisse van de kostprijsdekkende huur: de daadwerkelijke kosten worden gedekt door de betreffende huurprijs. Dit zorgt ervoor dat de huurprijs in lijn blijft met het dekken van de integrale kosten van het pand. Echter is dat maar de vraag als het gaat om de jaarlijkse reservering van €12 per m² voor het onderhoud van het inbouwpakket. Het onderhouden van een inbouwpakket valt namelijk grotendeels onder de verantwoordelijkheid van de huurder. Vastgoed kent ook een post vaste lasten. Vaste lasten zijn terugkerende jaarlijkse kosten gerelateerd aan het object, zoals belastingen en verzekeringen. Dit betreft alleen de kosten die voor de rekening van de eigenaar zijn en exclusief de kosten voor inboedelverzekering of glasverzekering die door de huurder afgesloten worden (De Kopgroep, 2008).

Bij het berekenen van de kostprijsdekkende huur wordt tevens rekening gehouden met eventuele leegstandsrisico en slechte debiteuren. Er zijn verschillende redenen om deze risico's in de berekening mee te nemen. Ten eerste verhoogt het de transparantie rondom de risico's verbonden aan vastgoed, zoals onverwachte leegstand en problemen met betaling door debiteuren (Hordijk, 2016). Daarnaast stelt het de gemeente in staat een financiële buffer op te bouwen voor onvoorziene uitgaven in de toekomst. Wel dienen de betreffende middelen dan gealloceerd te worden om te voorkomen dat de middelen opgaan in de algemene reserves van de gemeente Amsterdam. Leegstandsrisico is wellicht de meest relevante factor als het gaat om risico's bij verhuur. Leegstand leidt tot inkomstenderving en daarnaast extra kosten zoals kosten voor leegstandsbeheer en makelaarskosten (Hordijk, 2016).

Echter is een opslag om risico's af te dekken niet per definitie een kostenpost die deel zou moeten uitmaken van de kostprijsdekkende huur. Een opslag neigt naar een vorm van vooraf berekende winst. Het is echter ook de vraag of het leegstandsrisico nodig is als dit risico door de beleidsafdeling moet worden gedekt waarvoor het vastgoed in eerste instantie wordt ontwikkeld, waarbij het risico gedragen wordt door de beleidsafdeling die het risico immers zelf kan beheersen door het verstrekken van subsidiegelden.

2.5.3 OVERIGE KOSTEN

Overige kosten zijn diverse kosten die direct betrekking hebben op individuele gebouwen. Deze kosten omvatten bijvoorbeeld niet-verhaalbare servicekosten, niet-verrekenbare BTW en juridische kosten die zich kunnen voordoen in bepaalde situaties. Vooral de BTW kan ervoor zorgen dat de huurprijs aanzienlijk omhooggaat (Hordijk, 2016). Het belastingsysteem rondom de BTW functioneert namelijk volgens een ketenstructuur (Markink, 2021). Deze regeling houdt in dat de eindgebruiker c.q. consument in de keten uiteindelijk de btw-lasten betaald. Wanneer een koper een product of dienst aanschaft dat onderhevig is aan BTW, wordt de aankoopprijs inclusief deze belasting berekend. Als dit product na eventuele bewerking doorverkocht wordt, wordt de BTW opnieuw in rekening gebracht bij de opvolgende koper in de keten. In het kader van huurprijzen gelden enigszins afwijkende regels. Huur is in beginsel vrijgesteld van BTW, wat inhoudt dat deze niet kan worden teruggevorderd bij de fiscus en zodoende een kostenpost is. Dit is vaak bij het verhuren van maatschappelijk vastgoed of gemeentelijk vastgoed. De status van het gehuurde pand, oftewel de prestaties die de huurder verricht, bepaalt uiteindelijk of de huur inclusief of exclusief BTW wordt berekend. Als er sprake is van een met BTW belaste huur, kan de BTW wél worden verrekend en in aftrek worden gebracht.

Bij de berekening van de kostprijsdekkende huur, kan niet-verrekenbare BTW invloed uitoefenen op de business case. Zowel in de berekening van de stichtingskosten als de exploitatiekosten kan geen aftrek plaatsvinden. In het geval van nieuwbouw kan de BTW, die de betreffende aannemer in rekening brengt bij een marktpartij die wel btw belaste prestaties verricht, in aftrek worden gebracht. Hier is namelijk sprake van een vastgoedobject dat wordt verhuurd aan een btw-plichtige huurder. Echter, als de huurder is vrijgesteld van BTW, wat meestal het geval is bij de verhuur van maatschappelijk vastgoed of gemeentelijk vastgoed, kan deze BTW niet als investeringsaftrek worden teruggevorderd (Markink, 2021). Dit resulteert in hogere stichtingskosten voor de eigenaar, omdat de BTW in een dergelijk scenario een kostenpost vormt. Voor de BTW bij nieuwbouw is een herzieningstermijn van 10 jaar van toepassing. Als een tweede huurder, die het pand na bijvoorbeeld vijf jaar huurt, wel BTW belaste diensten levert, kan de eigenaar alsnog een deel van de BTW over de stichtingskosten terugvorderen bij de fiscus (Markink, 2021).

Een verhuurder die zijn vastgoedobject verhuurt aan een huurder die geen belaste prestaties verricht, brengt btw-compensatie in rekening middels een percentage op de huurprijs. Deze toeslag compenseert de BTW schade die een verhuurder oploopt.

2.6 THEORETISCHE VERONDERSTELLINGEN KOSTPRIJSDEKKENDE HUUR

In het kader van de huidige wet- en regelgeving kunnen zich verschillende theoretische situaties voordoen:

1. De kostprijsdekkende huur is hoger dan de markthuur

In deze situatie bevindt de kostprijsdekkende huur zich boven de markthuur van vergelijkbare vastgoedobjecten. Dit kan een uitdaging vormen voor de verhuurbaarheid van het vastgoed, aangezien potentiële huurders wellicht niet bereid zijn om een hogere huurprijs te betalen dan de gangbare markthuur indien er sprake is van leegstand. Het kan zodoende noodzakelijk zijn om de kostprijsberekening te herzien en de factoren die bijdragen aan de kostprijsdekkende huur te analyseren, om een meer competitieve huurprijs te realiseren.

2. De kostprijsdekkende huur is gelijk aan de markthuur

In deze situatie is er geen verschil tussen de kostprijsdekkende huur en de markthuur. Dit kan wijzen op een evenwichtige benadering c.q. situatie, waarbij de huurprijs in lijn is met wat huurders bereid zijn te betalen op de markt. Het suggereert dat de kostprijsberekening rekening houdt met de relevante kostenfactoren en een realistische huurprijs oplevert. Het vastgoed heeft hierdoor een hoge mate van verhuurbaarheid en kan hierdoor een stabiele huurstream generen (van Gool, 2020).

3. De kostprijsdekkende huur is lager dan de markthuur

In deze situatie ligt de kostprijsdekkende huur onder de marktwaarde. Hoewel dit op het eerste gezicht aantrekkelijk lijkt voor potentiële huurders, kan het resulteren in financiële uitdagingen voor de verhuurder. Een te lage huurprijs kan leiden tot een onvoldoende inkomsten op de investering en beperkte financiële middelen om onderhoud, renovaties of andere kosten te dekken. Het kan noodzakelijk zijn om de kostprijsberekening te herzien en te streven naar een huurprijs die beter in lijn ligt met de marktwaarde om een duurzaam financieel resultaat te behalen.

Het is belangrijk om op te merken dat de uiteindelijke conclusie afhankelijk is van de specifieke context en het doel van het vastgoedbeheer, dat is in dit geval het faciliteren van maatschappelijke organisatie c.q. partijen die zich inzetten voor de stad Amsterdam ondersteund door het huidige bestuur. Het vinden van het juiste evenwicht tussen kostprijsdekkende huur en markthuur is essentieel om zowel de financiële duurzaamheid als de verhuurbaarheid van het vastgoed te waarborgen.

2.7 DEELCONCLUSIE

De kostprijsdekkende huur in relatie tot markthuur binnen de context van gemeentelijk vastgoed en de Wet M en O heeft een aantal belangrijke bevindingen opgeleverd. De wet die overheidsorganisaties verplicht om de integrale kosten te verrekenen bij het leveren van goederen of diensten op de markt, biedt geen duidelijke kader voor de toepassing op gemeentelijk vastgoed. Dit heeft ertoe geleid dat elke gemeente haar eigen beleid en systematiek ontwikkelt, met aanzienlijke variaties en mogelijke inconsistenties in de berekening en toepassing van kostprijsdekkende huren.

Bovendien lijkt de gemeente in haar aanpak verschillende opslagen te hanteren om potentiële risico's af te dekken. Dit roept associaties op met marktmechanismen en een strategische aanpak ten aanzien van risicobeheer. In wezen minimaliseert de gemeente Amsterdam haar eigen risico in grote mate door vastgoed zo flexibel te ontwikkelen dat functiewijzigingen zonder al te veel complexiteit kunnen worden doorgevoerd. Ook is het opmerkelijk dat huurders vaak worden voorgedragen door beleidsafdelingen, waarbij doorgaans langlopende of structurele budgetten worden gereserveerd. Natuurlijk is deze benadering meer van toepassing in de context van commercieel vastgoed.

Desondanks roepen de reserveringen voor onderhoud van inbouwpakketten, die boven op de huurprijs komen, enige vraagtekens op. Neem bijvoorbeeld het geval van een gemiddelde buurtkamer van 200 m², waar jaarlijks ongeveer €2400 wordt gereserveerd. Opvallend genoeg wordt het onderhoud van inbouwelementen vaak niet meegenomen in de bredere meerjarenbegroting van de gemeente, omdat het onder de verantwoordelijkheid valt van de huurder. Het is dan ook van groot belang om kritisch te

onderzoeken of deze opslagen wel op de juiste wijze worden aangewend en daadwerkelijk ten goede komen aan het beoogde doel.

Deze bevindingen suggereren dat er een dringende behoefte is aan beleids- en wetgevende interventies. Dit kan onder meer het heroverwegen van de toepassing van de Wet M en O op gemeentelijk vastgoed inhouden, het definiëren van duidelijkere kaders voor de berekening en toepassing van kostprijsdekkende huren, en het implementeren van strategieën om de betaalbaarheid van deze faciliteiten te waarborgen.

Daarnaast kunnen maatregelen gericht op het verminderen van de kostprijs van turnkey ontwikkelvastgoed en het beter afstemmen van de kostprijs op markthuren bijdragen aan het verminderen van marktverstoringen en leegstandsrisico's. Het is cruciaal om een evenwicht te vinden dat zowel de economische levensvatbaarheid van gemeentelijk vastgoed waarborgt als het algemeen welzijn van de gemeenschap bevordert. Echter blijkt dat de markthuursprijs vooruit voortvloeit uit rationele gegevens of kennis, terwijl de kostprijsdekkende huur vooral impulsief tot stand komt.

3 DE WETTELIJKE KADERS VAN DE KOSTPRIJSDEKKENDE HUUR

Over het algemeen houden overheden zich bezig met publiekrechtelijke taken. Echter, de afgelopen jaren is de overheid, zowel direct als via door de overheid opgerichte bedrijven, in toenemende mate economische activiteiten gaan ondernemen. Volgens een onderzoek uit 2002 resulteerden deze handelingen destijds in een omzet van circa 2,5 miljard euro (Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, 2012). Het onderzoek toonde ook aan dat de overheid destijds circa 1900 belangen had in overheidsbedrijven met een gezamenlijke omzet van ruimschoots 25 miljard euro.

Door deze economische betrokkenheid concurreert de overheid met private marktpartijen, wat tot oneerlijke concurrentie kan leiden. Overheidsinstanties kunnen hun publieke functie zodoende gebruiken om voordeel te behalen, waardoor ze goederen en diensten tegen lagere prijzen kunnen aanbieden dan hun 'concurrenten', vaak marktpartijen. Het Ministerie heeft hierover meerdere klachten ontvangen van bedrijven die oneerlijke concurrentie van de overheid ervaren.

Als reactie hierop is de Wet M en O geïntroduceerd om eerlijkere concurrentieverhoudingen tussen overheden en bedrijven te waarborgen. Dit bevordert de Nederlandse economie en draagt bij aan de algehele welvaart. Om oneerlijke concurrentie te voorkomen, zijn er vier gedragsregels opgenomen in de Mededingingswet waaraan overheden zich moeten houden bij het uitvoeren van economische handelingen of activiteiten met de kostenbenadering als uitgangspunt. Het toezicht op de naleving van deze regels valt onder de verantwoordelijkheid van de Nederlandse Mededingingsautoriteit.

3.1 DEFINITIE KOSTENBENADERING

IVS hanteert de volgende definitie in het kader van de kostenbenadering (International Valuation Standards, 2017):

'De kostenbenadering levert een schatting van de waarde op door het economische principe toe te passen dat een koper normaal gesproken niet meer zal betalen voor een activum dan wat het zou kosten om een vergelijkbaar nuttig activum te verkrijgen, hetzij door aankoop, hetzij door constructie, tenzij er sprake is van factoren zoals timing, ongemak, risico of andere invloeden.' (International Valuation Standards, 2017: p.42)

De kostenbenadering verschilt aanzienlijk van de inkomstenbenadering en is gebaseerd op het bepalen van de totale verwervings- of bouwkosten van een vastgoedobject. Deze benadering hanteert het klassieke economisch theorie dat een potentiële afnemer niet meer zal betalen voor een ontwikkeling of gebouw dan de kosten c.q. investeringen die nodig zijn om een vergelijkbaar nuttig object te verkrijgen (van Gool, 2020). De kostenbenadering wordt onder meer toegepast bij het berekenen van de gecorrigeerde vervangingswaarde en is vooral geschikt voor situaties waarbij er geen markt voor het te taxeren object bestaat, zoals bij incourant vastgoed het geval is.

In de berekening wordt een scheiding gemaakt tussen de grond en de opstal. De kostenbenadering focust zich voornamelijk op de opstal, terwijl de grondwaarde meestal wordt bepaald met behulp van de directe vergelijkingsmethode of de residuele grondwaarde.

De waardering van opstallen kan op 3 manieren plaatsvinden (van Gool, 2020):

1. Door de historische oprichtingskosten van de opstallen te vertalen naar de waarderingsdatum, doormiddel van indexeren met een actuele bouwkostenindex, gevolgd door een aftrek voor veroudering en natuurlijke slijtage. Deze methode is geschikt voor vastgoedobjecten die relatief recent zijn ontwikkeld. Dit wordt ook wel de retrospectieve methode genoemd (International Valuation Standards, 2017).
2. Door het inschatten van de benodigde kosten of investeringen om een vergelijkbaar vastgoedobject te ontwikkelen op de betreffende waardepeildatum, wederom gevolgd door een aftrek voor veroudering en natuurlijke slijtage. Deze methode staat ook wel bekend als de reproductiemethode (International Valuation Standards, 2017).
3. De gecorrigeerde vervangingswaardemethode is een methode voor het berekenen van de waarde van een vastgoedobject in het kader van actuele stichtingskosten. Deze methode houdt rekening met de actuele kosten om een vastgoedobject en bijbehorende activa te vervangen door een vergelijkbaar object zowel in waarde als uitstraling, na aftrek van fysieke slijtage en andere vormen van veroudering en optimalisatie. Het doel van deze benadering is niet om het object zelf te vervangen, maar om de functie die het vervult te vervangen met een soortgelijk object. Deze aftrek kan worden vastgesteld middels afschrijvingen, door directe vergelijkingen met de waarde van een vergelijkbaar vastgoedobject in een soortgelijke staat van onderhoud, of door de investeringskosten te berekenen die nodig zijn om het vastgoed weer in optimale staat te krijgen. Verhuurders zullen zich daarom richten op de meest kostenefficiënte vervanging met een vergelijkbare functionele waarde c.q. opvulling (van Gool, 2020).

Bij het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde baseren verhuurders zich voornamelijk op de bouwkosten, aangezien dit een cruciale factor is bij het berekenen van de waarde van een vastgoedobject bij een eventuele vervaging. Deze methode zorgt ervoor dat de berekende waarde van het object nauw aansluit bij de kosten die nodig zijn om een vergelijkbaar object met dezelfde functionaliteiten te verkrijgen.

De kostenbenadering biedt zodoende alternatieve manieren om de (ruil)waarde van een vastgoedobject te berekenen op basis van de investeringen om een gelijkwaardige objecten te ontwikkelen, waarbij rekening wordt gehouden met factoren zoals de waarde van de grond en de veroudering en slijtage van het betreffende vastgoedobject. Gemeente hanteren in het kader van de integrale kostprijsberekening een soortgelijke methode, maar in essentie wordt de methode anders ingestoken door ook rekening te houden met een lange exploitatieperiode en dus afschrijvingen en rentelasten. De methode zal verder in dit hoofdstuk uiteen worden gezet door de kostenbenadering uiteen te zetten zoals de wet M en O die voorschrijft in haar gedragsregels.

3.2 GEDRAGSREGEL 1: INTEGRALE KOSTENDOORBEREKENING

In het kader van de integrale kostendoorberekening zijn er gedragsregels opgesteld. Gedragsregel 1 heeft met name betrekking op hoe de overheid zijn objecten of ruimtes verhuurd en tegen welke huurprijs. Na het vaststellen dat een activiteit economisch is en dus onderhevig is aan verplichte kostenberekening, dient de betreffende overheidsinstantie de volgende stappen te nemen om de totale kosten van een product of dienst vast te stellen (Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, 2012):

1. De overheidsinstantie moet eerst identificeren om welke (categorieën van) producten of diensten de kostenberekening van toepassing is;
2. Vervolgens dient de overheidsinstelling te bepalen welke uitgaven gekoppeld zijn aan het verschaffen van die goederen of het aanbieden van de specifieke diensten;
3. Tot slot dient de overheidsinstantie deze kosten toe te wijzen aan de betreffende producten of diensten.

De gedragsregel schrijft voor dat ten minste of minimaal de integrale kosten in rekening moeten worden gebracht. Hierdoor wordt het voor overheden onmogelijk om een prijs vast te stellen voor producten of dienstverlening die lager ligt dan de integrale kostprijs. In dit geval gaat het om de verhuur van maatschappelijk vastgoed c.q. gemeentelijk vastgoed. De verhuur van gemeentelijk vastgoed wordt namelijk beschouwd als een 'economische activiteit'. In de 'Handreiking Wet M en O' wordt de 'verhuur van ruimtes in overheidsvastgoed' nadrukkelijk genoemd als economische activiteit binnen het speelveld van de overheid

(Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, 2012). Dit betekent dat de verhuur van gemeentelijk vastgoed onderworpen is aan de Wet M en O valt. Hiermee is conform het stappenplan geïdentificeerd om welke categorie product het gaat waar de kostenberekening betrekking op heeft.

De volgende fase in het proces van toewijzing van de integrale kosten van een product of dienst omvat het identificeren van de uitgaven gekoppeld aan de levering van goederen of de uitvoering van diensten. In dit stadium dienen alle kostensoorten die in verband staan met het uitvoeren van een economische activiteit in aanmerking te worden genomen (Hordijk, 2016). De volgende componenten worden daartoe gerekend (Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, 2012):

1. Operationele kosten: De kosten die de overheid in ogenschouw moet nemen in het kader van de operationele kosten, zijn zowel de directe als indirecte kosten die samenhangen met de uitvoering van de betreffende activiteiten. Deze omvatten, maar zijn niet beperkt tot, uitgaven voor personeel, de kosten gerelateerd aan de locatie waar de activiteiten plaatsvinden, investeringen in automatisering en technologie, uitgaven voor materiële zaken en overheadkosten die mogelijk verband houden met de eerdergenoemde kostencategorieën. Daarnaast dienen ook kosten voor verzekeringen en energie in de berekening te worden opgenomen, mits deze uitgaven verband houden met de economische activiteit en daadwerkelijk worden gemaakt.
2. Afschrijving- en onderhoudskosten: Deze kosten omvatten de minder zichtbare uitgaven die samenhangen met het benodigd kapitaal c.q. middelen voor het uitvoeren van een economische activiteit. Ze ontstaan doordat eerdere investeringsuitgaven worden toegerekend als lasten aan de jaren waarin deze middelen in gebruik zijn of zullen zijn. In veel gevallen hebben de uitgaven al geruime tijd geleden plaatsgevonden, waardoor het bepalen van afschrijvingskosten een zekere mate van inschatting vereist met betrekking tot de levensduur en waardevermindering van de betreffende middelen. Hoewel afschrijvingskosten niet direct gerelateerd zijn aan de directe uitvoering van economische activiteiten, kunnen ze wel aanzienlijke invloed uitoefenen op de algehele kostprijs. Bovendien worden onderhoudskosten eveneens in deze categorie opgenomen, aangezien ze rechtstreeks bijdragen aan het verruimen van de levensduur van elementen zoals gebouwen. Onderhoudskosten dragen bij aan de afschrijvingen en zijn indirect gerelateerd aan de economische activiteit. Bij het vaststellen van deze uitgaven dient de overheid tevens de kosten voor acquisitie van de activa mee te nemen. Het benoemen van deze uitgaven draagt bij aan het vormen van een preciezer beeld van de volledige c.q. integrale kostprijs van een product of dienst. Dit stelt overheidsinstanties in staat om verantwoorde beslissingen te nemen met betrekking tot hun economische handelingen en zo een totaalbeeld van de kosten te verkrijgen.
3. Kapitaalkosten: Kapitaalkosten zijn eveneens minder opvallend, vooral in het geval van eigen vermogen, bijvoorbeeld vanwege de invloed op rente-inkomsten wanneer reserves (eigen vermogen) worden gebruikt. Om economische activiteiten uit te voeren, is vermogen echter noodzakelijk en daarom moeten de kosten hiervan worden opgenomen in de berekening van de integrale kosten. Bij het vaststellen van de kapitaalkosten dient men rekening te houden met het gewogen gemiddelde van het kapitaal en de verhouding c.q. relatie tussen risico en rendement van de investering of belegging. In dit verband hebben overheidsorganen de optie om de omslagrente te gebruiken, welke door provincies, gemeenten en waterschappen wordt gehanteerd als een indicator voor de kapitaalkosten. Deze kapitaalkosten kunnen eveneens worden vastgesteld door middel van de WACC-formule (gewogen gemiddelde kapitaalkosten), die vaak door marktpartijen wordt toegepast om hun eigen kapitaalkosten te bepalen in het kader van investeringsbeslissingen.
4. Bovengenoemde kostensoorten zijn in grote lijnen niet uitputtend. Kostensoorten die niet onder de bovengenoemde categorieën vallen, moeten ook worden meegenomen in de berekening en toewijzing van kosten, voor zover de kosten gerelateerd zijn aan de betreffende economische activiteit. Dit is bedacht om ten minste alle kosten die verband houden met een specifieke activiteit toe te wijzen aan het betreffende product of dienst.

3.3 GEDRAGSREGEL 2: BEVOORDELINGSVERBOD VAN OVERHEIDSBEDRIJVEN

De tweede richtlijn die is opgenomen in de leidraad voor de Wet M en O richt zich op het verbod van begunstiging door overheidsorganen. Het doel van het bevoordelingsverbod is vergelijkbaar met dat van het verbod op staatssteun, namelijk om te voorkomen dat de overheid oneerlijke concurrentievoordelen biedt aan haar eigen overheidsinstellingen bij het verrichten van economische activiteiten die mogelijk ook door particuliere marktpartijen kunnen worden uitgevoerd.

Bij de implementatie kunnen de drie aspecten van het staatssteunverbod op een overeenkomstige wijze worden ingezet:

1. Er vindt allocatie van overheidsmiddelen plaats, hetzij direct of indirect.
2. Het gaat om een 'gunst' die afwijkt van wat normaal op de markt gebruikelijk is.
3. Er is sprake van selectiviteit bij de keuzes.

Als het handelen van de betreffende overheidsinstantie niet kan worden beschouwd als het toekennen van overheidsmiddelen is er geen sprake van ongeoorloofde bevoordeling. Dit geldt ook als de handeling niet selectief is. Niettemin, wanneer de handeling specifiek gericht is op bepaalde bedrijven, vooral als daarbij een overheidsbedrijf betrokken is, kan er sprake zijn van bevoordeling. Daarnaast is het essentieel om te bepalen of er sprake is van concurrentievervalsing waarbij marktpartijen worden benadeeld.

Het alloceren van middelen aan een overheidsinstantie kan op diverse wijzen plaatsvinden, waaronder het verschaffen van kredieten, leningen, incentives en waarborgen (Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, 2012). Als een overheidsorganisatie middelen in de vorm van kredieten en leningen toewijst aan overheidsentiteiten, omvatten de kosten die moeten worden doorberekend zowel de uitgaven voor uitvoering als de kosten van kapitaalverplichtingen, ook wel kapitaallasten genoemd. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de kredietwaardigheid als een onderdeel van de berekening. Dit impliceert dat de betreffende overheidsentiteit een bijpassende risicopremie moet betalen, als vergoeding voor de te lopen risico's, administratieve kosten en kapitaalkosten kan dekken. Bij overheidsdeelnemingen in overheidsbedrijven gaat het om een investering waarbij de overheid aandelen verwerft en zo een belang verwerft in de rechtspersoon van het overheidsbedrijf. Naast het ontvangen van een proportioneel aandeel in de winst, loopt de overheid ook het risico van verlies op haar investering. Als de overheid zich in dit geval gedraagt als een particuliere ondernemer, is er geen sprake van staatssteun of ongeoorloofde begunstiging volgens de wet. Hierbij is het criterium van volledige kostendoorberekening niet van toepassing. In plaats daarvan moet men vertrouwen op de algemene richtlijn dat de overheid haar overheidsbedrijf niet oneerlijk mag bevoordelen ten opzichte van particuliere bedrijven.

In principe mag een overheidsorganisatie dus (financiële)middelen inzetten voor haar overheidsbedrijf, zolang dit gebeurt volgens marktconforme voorwaarden die zijn gesteld in het kader van de wet M en O. Hierbij is het wel wezenlijk om op te merken dat het verbod alleen van toepassing is in situaties waarin de bevoordeling door een overheidsorganisatie een positief effect heeft of kan hebben op de economische activiteiten van een dergelijk overheidsbedrijf. Het doel van het bevoordelingsverbod is uiteindelijk het voorkomen van verstoring van de concurrentie bij economische activiteiten van het overheidsbedrijf in de markt. Tot slot moet de overheid in het kader van gedragsregel 2 rekening houden met ongeoorloofde bevoordeling wanneer het handelen van de overheid bevooroordeeld is. Dit kan zich voordoen als de overheid een overheidsbedrijf voortrekt, terwijl andere partijen geen recht hebben op dezelfde voordelen en er daardoor concurrentievervalsing optreedt.

3.4 GEDRAGSREGEL 3: GEGEVENSGEBRUIK

Dit verbod op het exclusieve gebruik van gegevens betekent dat informatie die door een overheidsinstantie wordt vergaard tijdens de uitvoering van haar publieke taken, enkel mag worden aangewend voor economische handelingen die geen verband houden met die specifieke publieke taken, op voorwaarde dat

deze gegevens ook beschikbaar zijn voor particuliere partijen. Soms komt het voor dat een overheidsinstantie gegevens die zij heeft verzameld tijdens haar publieke taken, gebruikt voor commerciële doeleinden zonder deze informatie openbaar te maken. De Wet M en O voegt hier een aanvullende laag toe middels de Wet Open Overheid. Conform de Wet Open Overheid moeten deze gegevens onder dezelfde voorwaarden beschikbaar worden gesteld aan particuliere partijen. Deze aanpak is gebaseerd op het idee van het benutten van informatie die anderen niet hebben, wat vaak van cruciaal belang is in marktgerichte omgevingen waar concurrentie plaatsvindt (D. Levitt, 2005). Dit kan de perceptie wekken van een oneerlijk concurrentievoordeel.

3.5 GEDRAGSREGEL 4: FUNCTIESCHEIDING

Functiescheiding is vereist wanneer een overheidsorganisatie zowel publiekrechtelijke bevoegdheden uitoefent als economische activiteiten verricht door dezelfde overheidsinstantie. Dit is ter voorkoming van belangenverstrengeling of de schijn daartoe en waarborgt bovendien de integriteit van het openbaar bestuur. Functiescheiding kan worden gerealiseerd door activiteiten onder te brengen in verschillende organisatieonderdelen. In dergelijke situaties moet de overheidsorganisatie ervoor zorgen dat dezelfde personen of instanties niet betrokken kunnen zijn bij beide activiteiten. Dit is belangrijk om de schijn van belangenverstrengeling te voorkomen, wat kan leiden tot concurrentievoordelen ten opzichte van private ondernemingen. Duidelijke takenverdeling binnen de organisatie, mandaat en communicatieplannen kunnen helpen bij het waarborgen van deze scheiding en het tegengaan van belangenverstrengeling. Functiescheiding kan zodoende worden gerealiseerd door de betreffende activiteiten onder te brengen in verschillende onderdelen van de betreffende overheidsinstantie.

3.6 UITZONDERINGEN WET M EN O

De Wet M en O kent uitzonderingen die uiteen zijn gezet in de handreiking (Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, 2012). Indien een van deze uitzonderingen van kracht is, is de wet niet van toepassing en kan er dus afgeweken worden van de gebruikelijke voorschriften. Hieronder is een opsomming gemaakt van de uitzonderingen:

1. Specifieke organisaties:
 - a. Openbare onderwijsinstellingen
 - b. Publieke omroepen.
 - c. Sociale werkplaatsen, waarvoor de WSW-richtlijnen gelden.
2. Het verschaffen van goederen of diensten aan andere overheidsinstanties of overheidsentiteiten om hun openbare taken uit te voeren, bijvoorbeeld het verlenen van vergunningen.
3. Handelingen van economische aard of begunstiging van overheidsbedrijven die het algemeen belang dienen. In deze situatie moet de gemeenteraad wel concluderen dat er een economische handeling plaatsvindt ter bevordering van het algemeen belang van de desbetreffende gemeente middels een algemeen belangenbesluit.
4. Economische activiteiten waarvoor staatssteun is verleend en waarvoor in dat geval de Europese staatssteunregels gelden. Indien er sprake is van "minimissteun", waarbij het steunbedrag gedurende drie belastingjaren minder dan € 200.000 bedraagt, is de Wet M en O wel van toepassing in het kader van eventuele concurrentievervalsing.

Verhuur van maatschappelijk vastgoed aan onderwijsinstellingen (zoals hierboven genoemd) en sociale werkplaatsen valt buiten de Wet M en O. Het faciliteren van onderwijsinstellingen is een publieke taak van gemeenten. Echter zijn onderwijsinstellingen in het basisonderwijs, voortgezet onderwijs en speciaal onderwijs zelf verantwoordelijk voor het onderhouden en exploiteren van hun onderwijsgebouw. (Rijksoverheid, 2021). Verder heeft de gemeenteraad van Amsterdam in 2016 besloten dat onderstaande activiteiten plaatsvinden in het algemeen belang:

1. Het verhuren en exploiteren van sportaccommodaties, zodat burgers de mogelijkheid krijgen om te kunnen sporten bij een sportvereniging;
2. Exploitatie van fietsenstallingen in de stad;

3. Verhuur van maatschappelijk vastgoed voor zover het bestaande huurcontracten betreft. Bij eventuele verlengingen en nieuwe huurovereenkomsten dient de huurovereenkomst wel te voldoen aan de regels conform de Wet M en O

In 2021 is de verhuur van een tramloods voor het stallen van historische trams op het Havenstratterrein toegevoegd in het kader algemeen belang. Vanwege de architectonische en cultuurhistorische waarde, evenals het belang vanuit het perspectief van de geschiedenis van het openbaar vervoer, is dit een belangrijke ontwikkeling. Gemeenten hebben dus de optie om bepaalde maatschappelijk relevante werkzaamheden buiten de invloedssfeer van de Wet M en O te plaatsen door een Algemeen Belang Besluit aan te nemen. Het vergt echter een weloverwogen afweging en beslissing, aangezien het Algemeen Belang Besluit valt onder de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en dus vatbaar is voor bezwaar en beroep.

Er zijn echter twee hoofdafwegingen waarom gemeenten de kosten niet opnemen in hun tarieven (Hordijk, 2016). Ten eerste proberen gemeenten de huurprijs laag te houden om sociale betrokkenheid te bevorderen, zoals bij sportfaciliteiten om de volksgezondheid te verbeteren en toegankelijk te houden voor alle burgers. Ten tweede zijn lokale partijen in de loop de jaren gewend geraakt aan hun huidige huurprijzen, waardoor het politiek lastig is om de huurprijs te verhogen met als mogelijk gevolg dat bepaalde huurders hun activiteiten niet meer kunnen voortzetten. Echter worden niet alle verhuringen als algemeen belang aangemerkt, omdat sommige vastgoedverhuringen niet passen binnen het algemene belang, vaak omdat gemeenten dan concurreren met andere vastgoedverhuurders, zowel commercieel als niet-commercieel. Voorbeelden hiervan zijn horecapanden en sportaccommodaties die bijvoorbeeld concurreren met private sportaanbieders zoals fitnesscentra. Zodoende is het Algemeen Belang Besluit niet altijd een passende oplossing voor een volledige vastgoedportefeuille, zoals blijkt een kritisch rapport van ACM (Autoriteit Consument & Markt, 2014). Gemeenten passen namelijk zowel commerciële als niet-commerciële huurprijzen toe, bijvoorbeeld voor specifieke verenigingen of lang zittende huurders. In 2014 nam 75% van de gemeenten de integrale kosten niet op in hun huurprijs, terwijl slechts 6% dit wel deed. Elke gemeenten kent dus een andere methodiek in het kader van de berekening van de kostprijsdekkende huur. Dit onderzoek is afgebakend en onderzoekt voornamelijk de methodiek zoals die momenteel wordt gebruikt door de gemeente Amsterdam. In de volgende paragraaf zal hier nader op worden ingegaan.

3.7 FINANCIËLE VERSLAGLEGGING GEMEENTEN

Provincies en gemeenten in Nederland volgen een unieke procedure voor hun financiële rapportage, die gereguleerd wordt door het BBV (Mooij, 2018). Het BBV bevat de formele richtlijnen en wettelijke grondslagen voor investeringen van gemeenten en provincies. Daarnaast biedt de BBV-commissie aanvullende richtlijnen voor de toepassing van de kaders zoals opgenomen in het BBV. BBV heeft zodoende een exclusieve functie in de interpretatie en implementatie van deze rapportageregels, waar keuzemogelijkheden bestaan of waar deze als wenselijk en mogelijk worden beschouwd. Hieruit volgt dat het BBV onmiddellijk moet worden nageleefd waar de nota niet expliciet instructies geeft (Commissie BBV, 2020). Besluiten van de BBV-commissie die relevant zijn voor de toepassing zijn verwerkt in de beleidsrichtlijnen. Ook zijn aanbevelingen van de commissie meegenomen, met name wanneer ze adviseren over het opnemen van specifieke onderwerpen in de beleidsnota.

Deze specifieke benadering van financiële verslaglegging schrijft echter geen specifieke termijnen voor aan afschrijvingen en in principe wordt er tot een saldo van nul euro afgeschreven, volgens de aanbevelingen van de Commissie BBV in 2018. De regels van het BBV staan gemeenten alleen toe om afschrijvingen te doen op hun opstallen, maar niet op de onderliggende grond (Goudoever, 2019). Bovendien is het aan de individuele gemeenten en provincies om te bepalen of er überhaupt wordt afgeschreven, en zo ja, hoe dit wordt gedaan, en of er rekening wordt gehouden met bijvoorbeeld een restwaarde van het vastgoedobjecten. Er zijn geen strikte regels die een restwaarde voorschrijven voor gemeenten. De gemeente Amsterdam schrijft conform de vastgestelde regels in de nota AWA af tot een waarde van 0, waardoor er geen rekening wordt gehouden met een restwaarde of eindwaarde.

Het is behoorlijk expliciet vastgesteld door de wetgevende macht hoe de kosten van afschrijving in rekening moeten worden gebracht. Hieronder staat de kerngedachte achter artikel 6 van het 'Besluit markt en overheid' beschreven, evenals de uiteenzetting van artikel 6 in de handreiking Wet M en O.

In artikel 6 van de wet M en O is het volgende opgenomen (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019):

‘Wanneer kosten worden vastgesteld voor de kostendoorberekening volgens artikel 25i, paragraaf 1 van de wet, waarbij activa in het spel zijn, wordt hierbij gekeken naar de jaarverslagen voor zover deze relevante informatie over die activa bevatten. Daarnaast worden de voorschriften die wettelijk zijn vastgesteld met betrekking tot de waardering en afschrijving van activa in acht genomen, onverminderd wat is aangegeven in artikel 3.’

Aanvullend op artikel 6 van de wet M en O staat er in de handreiking nadere uitleg omtrent kosten voor activa. Bij het berekenen van operationele kosten, evenals afschrijvings- en onderhoudskosten voor activa, kunnen gemeenten zich beroepen op relevante informatie uit de jaarstukken (Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, 2012). Hierbij gaat het voornamelijk om waarderingen, afschrijvingen en voorzieningen gerelateerd aan activa zoals gemeentelijk vastgoed. Voor overheidsinstanties zoals provincies en gemeenten worden deze bepaald volgens de richtlijnen van het BBV en de zelf opgestelde financiële beleidsregels in het kader van waardering en afschrijving, zoals is vastgesteld in de nota AWA van de gemeente Amsterdam.

Echter bevatten de jaarlijkse financiële verslagen niet altijd genoeg informatie om een nauwkeurige berekening van de afschrijvings- en operationele kosten van activa te maken. Dit kan het geval zijn als de verslagen alleen meer algemene informatie bevatten, of als een overheid een kasboekhouding gebruikt, waardoor de verslagen slechts relatieve afschrijvingskosten bevatten. In deze gevallen zullen de kosten worden geschat op basis van informatie zoals de historische aankoopprijs of de vervangingswaarde. Afschrijvingskosten die al zijn geregistreerd, zoals in een kasboekhouding, moeten dus nog steeds worden opgenomen in de kostprijs. Het is echter niet altijd noodzakelijk om uit te gaan van de historische kosten van een vastgoedobject. In specifieke omstandigheden kan de waarde van een activum en de verkoopkosten ervan, aanzienlijk fluctueren op basis van de marktomstandigheden op dat moment, en niet noodzakelijkerwijs op basis van de initiële kosten of investeringen. (Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, 2012).

Aansluitend op bovenstaande tekst is ook het volgende opgenomen in artikel 7 van de nota van toelichtingen van de Wet M en O:

‘Het is logisch om bij het bepalen van de kosten van activa zoveel mogelijk gebruik te maken van de boekhoudmethoden die al door overheden worden gebruikt, zoals voor waardering en afschrijving van activa. Dit wordt ook gestimuleerd door de verplichting om consistente toepassing van bedrijfseconomische principes te waarborgen.’

Dit resulteert in een scenario waarin de begrotingen van verschillende gemeenten en provincies op het gebied van vastgoed niet onderling vergelijkbaar zijn door financieel beleid dat niet 1 op 1 te vergelijken is met elkaar. Dit wordt tevens verder gecompliceerd doordat er een gebrek is aan uitgebreide wettelijke kaders voor financiële rapportage (Mooij, 2018). Zodoende wordt in de geest van de methodiek omtrent het berekenen van de kostprijsdekkende huur voornamelijk aansluiting gezocht op de nota AWA.

3.8 DEELCONCLUSIE

De overheid is de afgelopen jaren steeds meer betrokken geraakt bij economische activiteiten, zowel direct als via door de overheid opgerichte bedrijven. Deze betrokkenheid kan leiden tot oneerlijke concurrentie met private marktpartijen, omdat overheden hun publieke functie kunnen gebruiken om voordelen te behalen en goederen en diensten tegen lagere prijzen aan te bieden dan private concurrenten. De wet M en O benadrukt daarom het belang van eerlijke concurrentie tussen overheden en private bedrijven bij economische activiteiten en hebben om die reden gedragsregels vastgesteld om dit te waarborgen, terwijl de wet ook de flexibiliteit en vrijheid van gemeenten van financiële verslaglegging benadrukt. Echter zijn gemeenten nog niet zo ver met het eenduidig en volledig opnemen van vastgoed in de financiële verslaglegging terwijl dat wel van belang is voor de kostenbenadering die de wet M en O stelt.

In de context van de wet M en O kan worden geconcludeerd dat Gedragsregel 1 duidelijk voorschrijft dat er een integrale kostendoorberekening moet plaatsvinden, waarbij alle kosten van een product of dienst in rekening moeten worden gebracht. Dit geldt met name voor de verhuur van maatschappelijk vastgoed door overheidsinstanties. Echter, bij nadere beschouwing blijkt dat er aanzienlijke ruimte is voor interpretatie en flexibiliteit. De wet stelt bijvoorbeeld geen specifieke eisen aan afschrijvingstermijnen. Dit is een cruciaal aspect waar veel winst kan worden behaald, aangezien in dit onderzoek eerder is vastgesteld dat afschrijvingen veel invloed hebben op de kostprijsdekkende huur. Ook de demarcatie, oftewel het doorbelasten van verschillende onderdelen binnen een gebouw, wordt niet expliciet genoemd in de wet.

Deze onvolledigheden in de wetgeving bieden gemeenten aanzienlijke bewegingsvrijheid bij het implementeren van integrale kostendoorberekening. Gemeenten kunnen zelf afwegingen maken over afschrijvingstermijnen en de wijze waarop ze kosten toerekenen aan specifieke onderdelen van hun vastgoed, mits zij dit goed kunnen onderbouwen. Kortom, hoewel Gedragsregel 1 de algehele noodzaak van integrale kostendoorberekening benadrukt, laat de wet op bepaalde gebieden ruimte voor interpretatie en lokale variabiliteit, wat gemeenten enige speelruimte biedt bij de toepassing ervan.

4 Turnkey projecten in gemeenteland

In hoofdstuk 4 wordt gestart met de definitiebepaling van turnkey zoals bekend bij de gemeente Amsterdam. Vervolgens wordt dieper ingegaan op het 'Layered Building Model' van Frank Duffy, dat wordt geïntroduceerd als een waardevolle aanvulling op de inzichten uit hoofdstuk 2 met betrekking tot afschrijvingstermijnen voor diverse lagen en componenten in het licht van levensduur. Deze benadering werpt een licht op theoretische overwegingen omtrent het concept van verschillende lagen en dus levensduur in relatie tot afschrijvingstermijnen, met specifieke aandacht voor het opleveringsniveau. Hierbij wordt de cruciale rol belicht die deze theoretische overwegingen spelen bij het beïnvloeden van de demarcatie en het opleveringsniveau van gemeentelijk vastgoed.

Na deze theoretische verkenning richt hoofdstuk 4 zich op de eisen die gesteld worden aan ontwikkelingsprojecten met maatschappelijke doeleinden binnen de context van de gemeente Amsterdam. Deze nadere beschouwing biedt inzicht in de specifieke vereisten en normen die van toepassing zijn op dergelijke projecten, en legt daarmee het fundament voor een gedetailleerd begrip van de complexe dynamiek. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt hoe de demarcatie tot stand komt en wat daarin de afwegingen zijn. Demarcatieprincipes zoals gehanteerd door de gemeente Amsterdam worden hierdoor inzichtelijk, waarbij wordt ingegaan op de variaties tussen verschillende functies, de praktische toepassing van deze principes, en de impact ervan op afschrijvingstermijnen. Deze verkenning van demarcaties, die bepalend zijn voor het bouwpakket dat aan de huurder wordt aangeboden, wordt belicht met oog op de invloed van keuzes en demarcaties op de uiteindelijke integrale kostprijs. De ontrafeling van deze complexe vraagstukken draagt bij aan een diepgaand begrip van de factoren die de ontwikkeling en de oplevering van gemeentelijk vastgoed vormgeven.

4.1 DEFINITIEVERSCHILLEN

De definitie van turnkey projecten is volgens de managementbegrippenlijst van Heemstra en Wijnberg (Heemstra & Wijnberg, 1991, p. 14):

“ Turnkey impliceert dat een onderneming of een combinatie van ondernemingen een overeenkomst aangaat voor zowel het ontwerp als de constructie van een volledig operationeel project. De uitvoerende partij draagt eveneens enige verantwoordelijkheid voor een doeltreffende werking na de voltooiing. Soms is de uitvoerder ook betrokken bij de financiering van het project. Desondanks draagt de eindgebruiker de uiteindelijke verantwoordelijkheid voor het onderhoud en de werking na de oplevering.”

Uit literatuuronderzoek blijkt dat er momenteel geen algemeen geaccepteerde definitie van het begrip ‘turnkey’ bestaat. Om die reden wordt in dit onderzoek de werkdefinitie aangehouden zoals dat in de richtlijnen staat voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen van de gemeente Amsterdam:

‘De Turnkey variant is een voorziening die op bouw- en installatietechnisch vlak compleet is, dus ook inclusief losse inrichting’

Ook woningcorporaties kennen een andere benadering van het begrip. De definitie van turnkey van woningcorporaties wordt weergegeven in een onderzoek naar de kosten voor projectontwikkeling door woningcorporaties (Zylicz, 2014). Turnkey wordt in het onderzoek ook wel ‘‘sleutelklaar’’ genoemd. Een project wordt in een dergelijk geval gerealiseerd met als basis een overeenkomst voor een compleet afgebouwde locatie die voldoet aan het onderliggend programma van eisen van woningcorporaties.

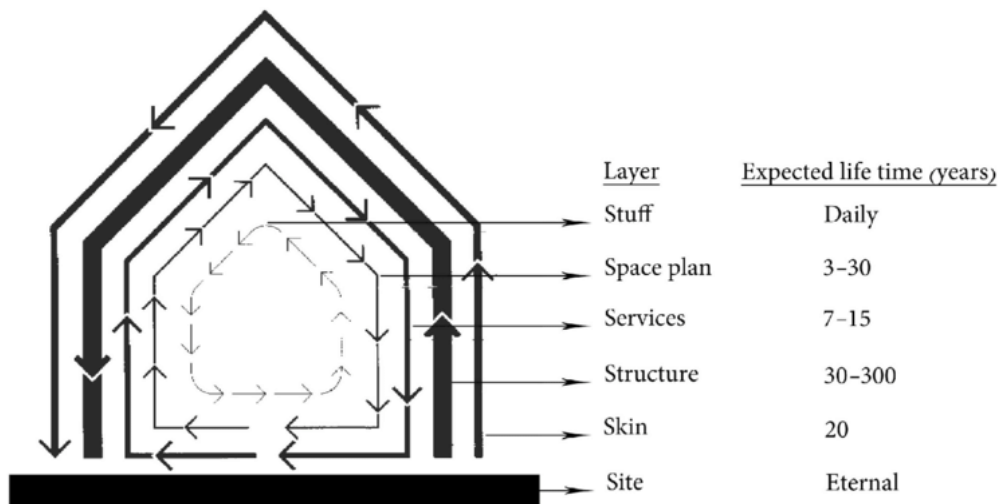
Een turnkey project is zodoende een project waarbij de beoogde huurder van de gemeente de volledige afbouw uitbesteedt aan de gemeente. De investeringen die de gemeente namens de huurder of functie doet worden doorberekend in de kostprijsdekkende huur. Bij een dergelijk project is de gemeente volledig verantwoordelijk voor het ontwerp, de bouw, afbouw en de installaties van het vastgoedobject. De beoogde huurder mag immers verwachten dat het gehuurde bij oplevering volledig operationeel wordt opgeleverd.

Bij een turnkey ontwikkelproject dragen de dienst gemeentelijk vastgoed en de externe ontwikkelaar c.q. bouwer de verantwoordelijkheid voor het gehele project, vanaf een schetsontwerp tot aan de oplevering, inclusief het definitief ontwerp, de uitvoering, technische omschrijving en de uiteindelijke oplevering. Er worden daarnaast afspraken gemaakt over de planning, kwaliteit en de (stichting)kosten van het ontwikkelproject. Het doel is om concreet te maken en een duidelijk beeld te schetsen van wat er uiteindelijk geleverd zal worden en tegen welke kosten (Gemeente Amsterdam, 2021). In de meeste gevallen levert een ontwikkelaar casco+ op aan de dienst gemeentelijk vastgoed. Nadien is de dienst gemeentelijk vastgoed zelf aan zet om de ruimtes af te bouwen tot ‘sleutelklaar’ oftewel ‘turnkey’.

Turnkey projecten komen vaker voor in de vastgoed- en bouwbranche. Bijvoorbeeld bij de bouw van incourant vastgoed zoals energiecentrales, fabrieken en dergelijke grote projecten. Het voordeel hiervan is dat de betreffende bedrijven c.q. klanten zich kunnen focussen op hun kernactiviteiten door de volledige bouw uit te besteden aan bouw- en ontwikkelspecialisten die efficiënt kunnen ontwikkelen. De gemeente Amsterdam ontwikkelt met een soortgelijk insteek. Welzijnsorganisaties dienen zich te focussen op hun kernactiviteit door Amsterdammers op te vangen, te faciliteren of te begeleiden. Welzijnsorganisaties hebben immers niet de expertise om zelf vastgoed te ontwikkelen en af te bouwen. Kortom, door turnkey projecten kunnen welzijnsorganisaties zich focussen op hun kernactiviteiten terwijl de gemeente zorgt voor het succesvol opleveren van het object conform de vastgestelde richtlijnen.

4.2 LAYERED BUILDING MODEL

Om het gedachtegoed achter verschillende opleveringsniveaus te begrijpen, is het van essentieel belang om in te zien dat een gebouw is samengesteld uit diverse lagen met elk een afzonderlijke levensduur. Hierdoor worden deze lagen niet noodzakelijkerwijs gelijktijdig opgeleverd bij de ontwikkeling van een gebouw. Ter verduidelijking van deze conceptuele benadering wordt in deze paragraaf het Layered Building Model uitvoerig uiteengezet. Het Layered Building Model is een concept dat is bedacht door de architect Frank Duffy en verder is uitgewerkt door Stewart Brand. Het model beschrijft gebouwen als samengesteld uit verschillende lagen die veranderen. Het model beschrijft daarbij zes lagen: de locatie, structuur, de ruimte-indeling, de huid van het gebouw, het systeem en de eindgebruiker. Het idee achter het model en de theorie is dat elk van deze lagen zich op een ander tijdsbestek bevindt en dat elke laag een andere snelheid van verandering en veroudering heeft (Brand, 1995). De locatie van een gebouw zal niet snel kunnen wijzigen, terwijl de (eind)gebruiker van een gebouw veel sneller kan muteren. Het model is ontworpen om architecten te helpen bij het ontwerpen van gebouwen die gemakkelijk kunnen worden aangepast aan veranderende omstandigheden door in verschillende lagen en afschrijvingstermijnen te denken. Dat is hedendaags relevant omdat ook maatschappelijk vastgoed zodoende bestaat uit meerderen lagen, waarbij zelfs het inbouwpakket uit meerdere lagen bestaat. In het inbouwpakket conform de richtlijnen van gemeentelijk vastgoed zou zich in dit model kunnen onderscheiden in ruimte-indeling, structuur en het systeem. De levensduur van de ruimte-indeling kan zodoende tot 30 jaar meegaan. Met de huidige technologische ontwikkelingen zou dat immers verlengd kunnen worden (Ruhl, 1999).



Figuur 6 verschillende lagen en levensduren (Brand, 1995)

Stewart Brand heeft de aanpassingen die in de loop der tijd aan gebouwen worden gedaan om de levensduur van een gebouw te kunnen begrijpen onderzocht (Brand, 1995). Hij benadrukt dat gebouwen een van de weinige menselijke creaties zijn die kunnen verbeteren naarmate de tijd verstrijkt, met de kanttekening dat gebouwen de mogelijkheid hebben om zich aan te passen aan de behoeften van de (eind)gebruikers. Hoewel verandering en veroudering onvermijdelijk zijn, onthult Stewart Brand nieuwe inzichten door de verschillende lagen van gebruik in een gebouw te onderzoeken. Hij introduceert het concept van *shearing Layers* om de drie belangrijkste elementen van verandering te identificeren: technologie, financiën en mode. Bovendien onderscheidt hij drie soorten gebouwen om de snelheid van verandering aan te duiden: commerciële gebouwen, woningen en maatschappelijk vastgoed. Volgens Brand zijn commerciële gebouwen het meest onderhevig aan verandering, terwijl maatschappelijke gebouwen het minst veranderen en woningen op een meer organische wijze evolueren.

In zijn onderzoek beweert Stewart Brand tevens dat architectuur zichzelf heeft beperkt door te beweren dat het alleen draait om het bouwen van structuren (Brand, 1995). Een herdefiniëring van de wetenschap omtrent het ontwerpen met het oog op de levensloop en lagen van gebouwen zou de architectuur kunnen doen herleven in een nieuwe dimensie. Hetzelfde geldt voor onderhoud en vervanging, dat ook van invloed is op de waarde en daarmee de totale investeringskosten van een gebouw. De algemene benadering van gebouweigenaren en investeerders is: "Als onderhoud en vervanging de helft van de waarde van het gebouw kosten, wordt de optie sloop interessant" Terwijl goed onderhouden gebouwen beter hun huur- en verkoopwaarde behouden dan de gebruikelijke versleten structuren. (Brand, 1995)

Echter wanneer er wordt gedacht in termen van ontwerp voor demontage, met een gedegen onderhoudsstrategie door gemakkelijke toegankelijkheid en uitwisselbaarheid, evenals hergebruik van bouwcomponenten, kunnen de bouwkosten met twee tot drie keer worden verlaagd (Durmisevic, 2006). Het uitgangspunt hierbij is dat materialen die geen functie meer hebben, hergebruikt moeten kunnen worden. Indien materialen niet direct gebruikt kunnen worden dienen de materialen geschikt te zijn voor recycling. In deze unieke context is er behoefte aan frisse ideeën en innovatieve technieken die duurzaam en kosteneffectief bijdragen aan het remodeleren van bouwwerken en de duurzaamheid van bouwonderdelen, met oog voor het milieu (Durmisevic, 2006). Hierdoor krijgen materialen een nieuw leven en behouden zodoende een restwaarde. Daarnaast kunnen bouwcomponenten dan over een langer termijn worden afgeschreven.

Naar aanleiding van het onderzoek van Frans Duffy, Stewart Brand en Eliza Durmesivic kunnen er een aantal theoretische veronderstellingen worden gedaan. Het model benadrukt dat gebouwen ontworpen moeten worden met flexibiliteit en aanpasbaarheid in gedachten, zodat de gebouwen kunnen evolueren en meegaan met veranderende behoeften en technologische ontwikkelingen gedurende hun levensduur met verlenging tot gevolg. Het onderzoek suggereert ook dat het toepassen van een Layered Building Model de levensduur van

een gebouw kan verlengen, doordat het mogelijk wordt om specifieke componenten of lagen van het gebouw te renoveren of te vervangen, in plaats van het volledige gebouw te moeten slopen en herbouwen. Door bijvoorbeeld de integratie van technologie in de verschillende lagen van een gebouw en gebruik te maken van modulaire systemen en slimme sensoren kunnen gebouwen efficiënt worden beheerd en kunnen eventuele problemen vroegtijdig worden gedetecteerd en aangepakt. Daarnaast is het verduurzamen van objecten belangrijk, door materialen en componenten te hergebruiken, te recyclen en energie-efficiënte systemen te implementeren, om de ecologische voetafdruk van een gebouw gedurende zijn levensduur te verminderen. Tot slot kunnen gebouwen hierdoor makkelijker worden aangepast aan veranderende marktomstandigheden en kan het zijn waarde behouden gedurende een langere periode.

4.3 OPLEVERINGSNIVEAU VOOR MAATSCHAPPELIJK FUNCTIES IN AMSTERDAM

Het opleveringsniveau en de flexibiliteit daarin is ook van belang als het gaat om nieuwbouwprojecten bij gemeenten. In deze paragraaf zal uiteengezet worden welke richtlijnen de gemeente Amsterdam hanteert in het kader van het opleveringsniveau bij nieuwbouw. De meeste ontwikkelprojecten van de gemeente Amsterdam worden ontwikkeld om jeugd, zorg en de basisvoorzieningen te creëren. Om die reden zullen deze richtlijnen in het kader van opleveringsniveau worden aangehouden als basis voor het onderzoek. De richtlijnen in het kader van de eisen die worden gesteld aan jeugd, zorg en basisvoorzieningen zijn intern vastgesteld en tonen onder andere de verschillende opleveringsniveaus, namelijk casco, casco+ en turnkey. Het geeft echter de financiële stromen van de verschillende onderdelen van turnkey ontwikkelingen niet weer.

De richtlijnen fungeren als leidraad voor gemeentelijk organisaties bij de verdere uitwerking van de "Amsterdamse referentienorm voor sociale voorzieningen, groenvoorzieningen en speelgelegenheden". De richtlijnen vormen echter geen verplichtingen, maar fungeren als onderlegger dat moet worden gebruikt bij het opstellen van documenten met strikte eisen, zoals een haalbaarheidsstudie of een programma van eisen voor een ontwikkelproject. De richtlijnen bieden een basis voor het begrijpen van de eisen die worden gesteld aan een voorzieningen en bieden daarbij handvatten voor zowel het initiatief als de definitieve fase van de ontwikkeling. Tijdens het ontwikkelproces kunnen de richtlijnen ook dienen als beoordelingsformat om te controleren of de documenten voldoen aan de gestelde normen.

De richtlijnen zijn bedoeld voor intern gebruik binnen de gemeente Amsterdam. De inhoudelijke informatie wordt concreet gemaakt voor elk project met behulp van een haalbaarheidsstudie of afgestemde programma van eisen, dat kan worden gedeeld met de betrokken externe partijen. Het is zodoende van belang om inzicht te vergaren in de kwalitatieve eisen die worden gesteld aan de maatschappelijke voorzieningen. Dat is momenteel nog niet geheel duidelijk en per project verschillend. Die kwalitatieve eisen verschillen per project en zijn daarnaast afhankelijk van het beschikbare budget. De normen en eisen hebben betrekking op de volgende voorzieningen c.q. functies:

<p>JEUGD</p> <p>Locatie Ouder en Kind Team Behandel-/woonlocaties</p>	<p>ZORG</p> <p>Opvanglocaties 24uurs opvang Noodopvang gezinnen Winteropvang Passantenpension Maatschappelijke opvang jong volwassenen en jonge gezinnen 18-23 jaar</p> <p>Dagbestedingslocaties Inlooplocatie Meewerklocatie Meedoenlocatie</p> <p>Buurtteams</p>
<p>BASISVOORZIENINGEN</p> <p>Jongeren centrum Huis van de Wijk Buurtkamer</p>	
<p>Buurtgezondheidscentrum</p>	

Figuur 7 overzicht functies en voorzieningen (interne document)

4.4 DEMARCATIE

De demarcatielijst is een essentieel onderdeel van de richtlijnen voor maatschappelijke voorzieningen en fungeert als basisdocument bij verdelen van taken en verantwoordelijkheden tussen huurder en verhuurder. Het heeft als doel om de verschillen te benadrukken tussen casco, casco+ en turnkey ontwikkeling. De demarcatie heeft echter geen betrekking op de verdeling van het budget voor de verschillende onderdelen van een turnkey ontwikkelproject. Voor elke specifieke voorziening moet de demarcatie apart worden opgesteld, rekening houdend met het programma van eisen van het betreffende vastgoedobject.

De demarcatielijst dient daarnaast als vertrekpunt om de verantwoordelijkheden en taken van de betrokken partijen bij elk ontwikkelingsniveau te verduidelijken. Bij een casco ontwikkeling wordt meestal alleen de basisstructuur van het gebouw opgeleverd, terwijl bij casco+ een iets meer afgewerkte versie wordt geleverd, inclusief enkele extra voorzieningen. Turnkey ontwikkeling omvat daarentegen het volledige pakket, waarbij het gebouw gebruiksklaar wordt opgeleverd, inclusief alle benodigde voorzieningen en afwerkingen. Hieronder staan de definities weergegeven zoals opgenomen in bijlage 1 van dit onderzoek.

Casco
Het casco bestaat op hoofdlijnen uit de draagconstructie en de schil. Er wordt niet voorzien in inbouwpakketen, afwerkingen en installaties, buitenzonwering, terreininrichting en inrichting
Casco+
Het casco+ niveau bestaat op hoofdlijnen uit de draagconstructie, de schil en basisinstallatie. De basis installatie beperkt zich tot de aansluitingen voor elektra, water, riool, warmte, data, telefonie en voor luchtbehandeling alleen de loze kanalen.
Turnkey
De Turnkey variant is een voorziening die op bouw- en installatietechnisch vlak compleet is, dus ook inclusief losse inrichting.

Figuur 8 verschillende opleveringsniveaus (interne document)

Hoewel de demarcatielijst de verschillen tussen deze ontwikkelingsniveaus in kaart brengt, geeft het geen informatie over de specifieke kostenverdeling binnen een turnkey project. Dit betekent dat voor elke voorziening, zoals elektrische installaties, sanitaire voorzieningen, interieurafwerkingen, enzovoort, duidelijk moet worden bepaald welk deel van het budget aan welke onderdeel wordt toegewezen in het kader van boekhoudkundige activeringen.

De demarcatielijst voor kinderdagverblijven en soortgelijke educatieve faciliteiten verschilt op meerdere punten van de demarcatielijst van jeugd, zorg en basisvoorzieningen. Bouwcomponenten die normaliter als 'sleutelklaar' worden beschouwd in de demarcatie van jeugd, zorg en basisvoorzieningen, worden in het geval van kinderdagverblijven geclassificeerd als casco+. Dit resulteert in een discrepantie tussen de twee demarcatielijsten die normaal gesproken op elkaar afgestemd zouden kunnen zijn. Dat heeft daarnaast grote invloed op de uiteindelijke kostprijsdekkende huur omdat er zodoende verschillende afschrijvingstermijnen ontstaat voor specifieke investeringen. Dit fenomeen duidt echter op de mogelijkheid tot verandering en optimalisatie van de diverse demarcatielijsten.

4.5 ANALYSE DEMARCATIELIJST

Een analyse van de demarcatielijst laat zien dat het verschil tussen casco+ en turnkey voornamelijk ligt in het afwerkingsniveau van verschillende bouwkundige onderdelen, zoals binnen- en buitenwanden, vloerafwerkingen, communicatie-installaties, aansluitpunten en losse inrichting.

Bij casco+ ontwikkeling wordt een gebouw opgeleverd met gedeeltelijk afgewerkte elementen, waarbij bepaalde essentiële kenmerken voltooid zijn, maar sommige ruimtes onafgewerkt blijven of open worden gelaten voor aanpassingen en verdere afwerking. In dit geval ligt de nadruk op het bieden van een constructief solide en functionele ruimte, terwijl er flexibiliteit is voor de toekomstige gebruiker om de binnen afwerking naar eigen behoeften en voorkeuren in te richten. Echter zijn er op detailniveau verschillen als je kijkt naar de demarcatielijsten voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen en kinderdagverblijven. In figuur 13 is te zien dat bij kinderdagverblijven, inbouwpakketen worden geschaald onder casco+ en turnkey, terwijl een inbouwpakket bij een ontwikkelproject voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen als turnkey wordt aangemerkt en daarom wordt afgeschreven in een kort tijdsbestek van 15 jaar.

<i>Demarcatieonderdeel Kinderopvang</i>				
3. AFBOUW		CASCO	CASCO+	TURN-KEY
31	buitenwandopeningen	X	X	X
32	binnenwandopeningen	-	X	X
33	vloeropeningen	X	X	X
34	balustrades en leuningen	-	X	X
37	dakopeningen	X	X	X
38	inbouwpakketten	-	X	X

3-	Afbouw			
31	Buitenwandopeningen	x	x	x
32	Binnenwandopeningen		x	x
33	Vloeropeningen	x	x	x
34	Balustrades, leuningen		x	x
37	Dakopeningen	x	x	x
38	Inbouwpakketten			x

Demarcatieonderdeel jeugd, zorg en basisvoorzieningen

Figuur 9 onderdeel demarcatie JZB versus Kinderdagverblijf

Anderzijds biedt een turnkey ontwikkeling een volledig afgewerkte en gebruiksklare ruimte, waarbij alle bouwkundige elementen tot een hoogwaardig niveau zijn voltooid. Dit omvat niet alleen de structurele aspecten, maar ook de esthetische details zoals wandafwerkingen, vloermaterialen en geïntegreerde communicatiesystemen. Het doel van een turnkey ontwikkeling is om een uitgebreide en probleemloze oplossing te bieden aan de uiteindelijke huurder c.q. gebruiker, waarbij ze eenvoudig kunnen intrekken en de ruimte kunnen gebruiken zonder extra bouw- of afwerkingswerkzaamheden. In tegenstelling tot de ontwikkeling van kinderdagverblijven blijkt echter dat demarcatielijst verder gaat bij een casco+ oplevering dan bij de JZB-projecten. Elementen zoals zonwering, pantry's en wegbewijzing worden bijvoorbeeld aangeduid als bouwelementen die vallen onder turnkey.

Door de nuances tussen casco+, turnkey en hun respectieve afwerkingsniveaus te begrijpen, kan er eenduidigheid ontstaan in de businesscases. Beide functies vallen namelijk onder de maatschappelijke bestemming maar worden verschillend benaderd door eventuele toekomstige sloopgemak (Goudoever, 2019). Deze grondige analyse van de demarcatielijst biedt inzichten in de reikwijdte en differentiatie van deze ontwikkelingsbenaderingen, wat bijdraagt aan een beter begrip van de complexiteit die gepaard gaat met bouwprojecten en de kostprijsdekkende huur.

4.6 DEELCONCLUSIE

In de afronding van dit hoofdstuk over de verscheidene opleveringsniveaus in gemeentelijk vastgoed - variërend van casco tot casco+ en turnkey - komt een kerninzicht naar voren. Het blijkt dat het begrip "turnkey" verschillende betekenissen omvat, vooral wanneer dit wordt vergeleken tussen jeugdzorgprojecten en ontwikkelingsinitiatieven voor kinderdagverblijven. Deze variatie in interpretaties leidt tot een gebrek aan uniformiteit en duidelijkheid, wat op zijn beurt de uitdaging met zich meebrengt om toekomstige gemeentelijke huurders op de juiste wijze te informeren.

De verschillende afspraken over demarcatie tussen diverse opleveringsniveaus hebben directe gevolgen voor de berekening van de kostprijsdekkende huur. Deze variërende invulling van demarcatie, zoals die van de jeugd, zorg en basisvoorzieningen in tegenstelling tot kinderdagverblijfprojecten, manifesteert zich in variërende afschrijvingstermijnen. Dit fenomeen legt niet alleen de nadruk op het belang van heldere definities en transparantie in vastgoedontwikkeling, maar ook op de noodzaak om gemeentelijk vastgoed op een consistente manier te verhuren en te beheren.

De keuzes die worden gemaakt met betrekking tot demarcaties hebben dus invloed op de uiteindelijke kostprijsdekkende huur. Des te meer onderdelen worden geschaard onder turnkey, hoe korter de afschrijvingstermijnen van die betreffende investeringen. Daarnaast blijkt uit onderzoek van onder meer Stewart Band, dat levensduren verlengd kunnen worden door in verschillende lagen te denken (Brand, 1995). Wandindeling kan worden gezien als een losstaande laag van een gebouw met een langere levensduur dan nu wordt gehanteerd voor jeugd, zorg en basisvoorzieningen van de gemeente Amsterdam. De demarcatie van kinderdagverblijven sluit qua afschrijving beter aan op andere gemeenten in Nederland, waarbij inbouwpakketten worden meegenomen in de algehele stichtingskosten en zodoende worden geactiveerd als gebouw met een levensduur van minimaal 40 jaar. Dit brengt tevens een flexibiliteitswaarde met zich mee die van invloed is op de strategie op lange termijn. Daarnaast reist de vraag hoe het kan dat een inbouwpakket in dat geval wel in 40 jaar kan worden afgeschreven in tegenstelling tot de jeugd, zorg en basisvoorzieningen.

Het vaststellen van duidelijke en begrijpelijke demarcatielijsten voor diverse typen projecten is van essentieel belang om de complexiteit te verminderen en een eerlijke kostprijsdekkende huur te realiseren. Dit draagt bij aan een heldere communicatie met toekomstige huurders en een gestroomlijnde toepassing van kostprijsberekeningen. Dit hoofdstuk onderstreept zo de cruciale rol van nauwkeurige definities en gestandaardiseerde richtlijnen bij het bewerkstelligen van evenwichtige en rechtvaardige huurprijzen, en onderstreept tevens hoe het ontbreken van uniformiteit onbedoelde variaties in de kostprijsdekkende huur teweeg kan brengen. Tijdens de analyse van casestudies in hoofdstuk 5 zal dit onderwerp worden getoetst en daarnaast zal verder worden ingegaan op het onderwerp demarcatielijsten in relatie tot afschrijvingstermijnen.

DEEL II: Analyse

5 Analyse & Casestudies

In de voorafgaande hoofdstukken is de probleemstelling, de theoretische achtergrond en de wettelijke context behandeld. Om een begrijpelijk antwoord te formuleren op de onderzoeksvragen in dit onderzoek, wordt gebruik gemaakt van actuele voorbeelden uit ontwikkelingsprojecten die in het kader van vertrouwelijkheid fictief zijn gemaakt. Deze voorbeelden verduidelijken de gevolgen van verschillende berekeningsmethoden en afschrijvingstermijnen. In het begin wordt er een algemene blik geworpen op de cases, waarna de voor- en nadelen van de verschillende opties c.q. varianten worden onderzocht. Bovendien is er ook een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd met betrekking tot langere afschrijvingsperioden voor inbouwpakketten. Hoofdstuk 5 van dit onderzoek werpt zodoende een diepgaande blik op de essentiële pijlers: demarcatie, berekeningsmethodiek van kostprijsdekkende huur, afschrijvingsmethoden en het ontwikkelproces.

Het belang van deze analyse ligt in het begrijpen van de dynamiek tussen investeringen en huurprijzen en hoe deze factoren op elkaar inwerken. Door een gedetailleerde blik te werpen op de investeringscomponenten en hun gevoeligheden, worden in dit onderzoek de mechanismen blootgelegd die de kostprijsdekkende huur beïnvloeden. Daar vloeit een aantal varianten uit die verder geavaleerd zullen worden. De keuze voor casestudies als methodologische benadering in deze studie is ingegeven door de behoefte om de complexe dynamiek van kostprijsdekkende huur inzichtelijk te maken. Deze benadering biedt de mogelijkheid om in te gaan op situaties waarin de kostprijsdekkende huur wellicht te hoog uitvalt ten opzichte van de markthuurprijzen. Door middel van casestudies kunnen concrete voorbeelden worden geanalyseerd en kunnen de factoren die bijdragen aan een mogelijk onevenwichtige c.q. ongefundeerde kostprijsdekkende huur in kaart worden gebracht. Een specifiek focuspunt binnen de casestudies is het onderscheid tussen casco+ en turnkey opleveringsniveaus. Deze differentiatie is van groot belang in de context van kostprijsdekkende huur, aangezien het van invloed is op de totstandkoming van de huurprijs. Het verkennen van deze variabele draagt bij aan een dieper begrip van de variabelen achter de huurprijsbepaling en biedt inzicht in hoe verschillende opleveringsniveaus bijdragen aan de dynamiek van de kostprijsdekkende huur.

Door het blootleggen van de complexe relatie tussen investeringen en huurprijzen, biedt dit hoofdstuk inzichten in de cruciale factoren die de kostprijsdekkende huur bepalen. De bevindingen dragen bij aan een concrete opvatting van de financiële aspecten van vastgoedontwikkeling en dragen mogelijk bij aan de effectiviteit van toekomstige investeringsbeslissingen en huurprijzenbeleidsvorming. De resultaten van de analyse worden gepresenteerd met een brede focus, waardoor de bevindingen van dit onderzoek relevant zijn voor de bredere context van het huur- en investeringsbeleid.

5.1 DYNAMIEK INVESTERINGEN VS KOSTPRIJSDEKKENDE HUUR

De complexe relatie tussen kostprijsdekkende huur en investeringen wordt aan de hand van een casestudy in het kader van de ontwikkeling van een ouder- en kindcentrum, jongeren centrum, buurtkamer en een kinderdagverblijf weergegeven, daar waar er verschillende afschrijvingstermijnen worden gehanteerd. Daarnaast wordt in de analyse inzichtelijk gemaakt wat het verschil is tussen de huurprijs casco+ en turnkey. De investeringen voor een ouder- en kindteam bedragen bij dit specifiek project in totaal ongeveer 4,5 miljoen euro, waarbij de financiële activeringen zijn onderverdeeld in twee hoofd categorieën. Het bedrag van circa 2 miljoen euro wordt geïnvesteerd in het casco+, gericht op de bouwkundige constructie van het kindcentrum. Binnen de kaders van de gemeente Amsterdam is bepaald dat deze investering over een periode van 80 jaar kan worden afgeschreven, wat wijst op een langetermijninvestering en verwachte technische levensduur van de basisinfrastructuur van het centrum. Daarnaast wordt een aanzienlijk bedrag van ruim 2 miljoen euro geïnvesteerd in het inbouwpakket, waarbij opvalt dat deze investering hoger is dan die in het casco+. Het inbouwpakket heeft echter een kortere afschrijvingsperiode van 15 jaar, wat suggereert dat deze aspecten van het centrum vaker moeten worden bijgewerkt of vervangen. Op basis van deze investeringen en de bijbehorende afschrijvingsperioden zijn de volgende huurprijzen vastgesteld.

	Ouder- en Kindcentrum	Buurtkamer	Jongeren centrum	Kinderopvang
Investering casco+	€ 1.960.284	€ 828.088	€ 859.376	€ 1.751.098
Investering inbouwpakket	€ 2.024.718	€ 811.352	€ 291.322	€ 1.799.241
Investering Losse Inrichting	€ 62.694	€ 23.378	€ 10.540	-
Totale investering	€ 4.047.696	€ 1.662.818	€ 1.161.238	€ 3.550.339
Jaar 1	€/m2 vvo	€/m2 vvo	€/m2 vvo	€/m2 vvo
Kostprijsdekkende huur casco+ (annuitair)	€ 111	€ 123	€ 149	€ 161
Kostprijsdekkende huur casco+ (lineair)	€ 123	€ 137	€ 169	€ 177
Kostprijsdekkende huur turnkey (annuitair)	€ 453	€ 500	€ 220	€ 309
Kostprijsdekkende huur turnkey (lineair)	€ 477	€ 529	€ 242	€ 346
Oppervlakte BVO	652	235	143	575
Oppervlakte VVO	555	199	122	489

Tabel 4 stichtingskosten en kostprijsdekkende huur fictieve ontwikkelingen (Eigen bewerking)

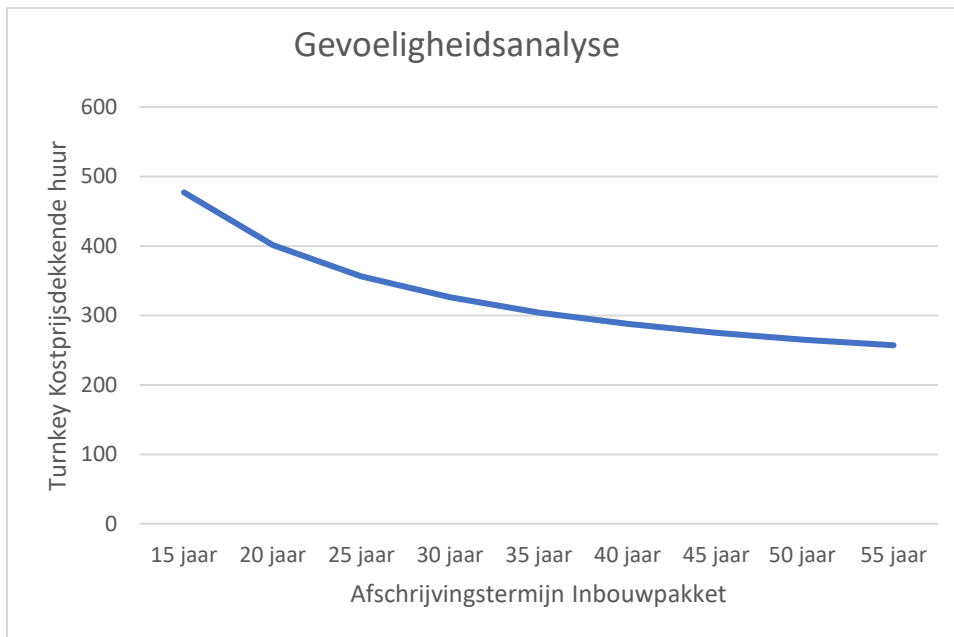
De afschrijvingsmethoden werpen licht op de complexe dynamiek tussen investeringen en huurprijzen. Waarbij specifiek is gekeken naar de investeringen in het casco+ en het inbouwpakket waarbij verschillende afschrijvingsperioden worden gehanteerd. Het begrijpen van deze dynamiek is essentieel om weloverwogen financiële beslissingen te nemen en de haalbaarheid van het project te waarborgen.

Gezien het jongeren centrum, zou de investering in het casco+ met een annuïtaire afschrijvingsmethode resulteren in een huurprijs van €111 per vierkante meter. Echter, op dit moment wordt er een lineaire afschrijvingsmethode gehanteerd, wat zou moeten resulteren in een hogere huurprijs van €123 per vierkante meter voor de huur van het casco+. De keuze van het afschrijvingstermijn heeft een directe impact op de kostprijsdekkende huur en beïnvloedt de financiële haalbaarheid van het project.

De situatie wordt echter gecompliceerder door de additionele investering in het inbouwpakket, dat een kortere afschrijvingsperiode heeft in vergelijking met het casco+. Op basis van een lineaire afschrijving leidt dit tot een aanzienlijke stijging van de huurprijs, namelijk €354 per vierkante meter. Hierdoor stijgt de totale huurprijs naar €477 per vierkante meter, inclusief het inbouwpakket. Voor de buurtkamer resulteert de investering zelfs in een kostprijsdekkende huur van €529 per vierkante meter, wat een stijging is van 386% ten opzichte van de huurprijs voor het casco+. Als je dat afzet tegen de stijging van de huurprijs van de kinderopvanglocatie, valt een significant verschil op te merken. De stijging van de huurprijs van de kinderopvanglocatie is minder groot bij een verschuiving van het opleveringsniveau. De stijging op basis van een annuïtaire huurprijs is 191% in tegenstelling tot 386%. Dat heeft met name te maken met de verschillende afschrijvingstermijnen. Bij kinderopvanglocaties wordt zowel het casco+ alsmede het inbouwpakket afgeschreven in 40 jaar, terwijl het casco+ bij jeugd, zorg en basisvoorzieningen wordt afgeschreven in 80 jaar en het inbouwpakket in 15 jaar.

In het kader van het investeringsproject voor de ontwikkeling van een jongeren centrum is een aparte aanpak gehanteerd met betrekking tot de noodzaak om bepaalde elementen, zoals de investering in een losse keukenvoorziening, op te nemen in de investeringsraming als inbouwpakket. De beslissing om deze elementen niet mee te nemen resulteerde in een lagere huurprijs, en de betreffende beleidsdirectie heeft ervoor gekozen om de investeringen apart op te nemen en niet te activeren. Deze benadering heeft geleid tot een scheiding van financiële verantwoordelijkheden en de mogelijkheid om de huurprijs te optimaliseren.

Daarnaast is het belangrijk om op te merken dat de huurprijs niet stagneert. Naast de aanzienlijke stijging als gevolg van de afschrijving van het inbouwpakket, zal de huurprijs jaarlijks toenemen door huurprijsindexeringen. Deze indexeringen zijn opgenomen in de huurovereenkomst om eventuele toekomstige inflatie te compenseren en ervoor te zorgen dat de huurinkomsten in reële termen stabiel blijven.



Figuur 10 gevoeligheidsanalyse afschrijvingstermijnen inbouwpakket (eigen bewerking)

Bovenstaande gevoeligheidsanalyse van de afschrijvingstermijnen toont aan dat een verlenging van de afschrijvingstermijn van het inbouwpakket aanzienlijke gevolgen heeft voor de kostprijsdekkende huur. Het effect is het meest merkbaar bij een verlenging tot 30 jaar, waarbij de grootste huursprongen zichtbaar zijn. Na deze termijn neemt het effect geleidelijk af, waardoor de voordelen van een verdere verlenging minder significant worden. Het is van belang om een optimale afschrijvingstermijn te bepalen om de kostenefficiëntie te maximaliseren en een redelijke huurprijs te waarborgen. Andere factoren, zoals marktomstandigheden, levensduur, flexibiliteit van het inbouwpakket en duurzaamheid, moeten ook worden overwogen om een gefundeerde afweging te maken.

5.2 KOSTPRIJSDEKKENDE HUUR T.O.V. DE MARKT

Referentieobjecten in Amsterdam Adres	Oppervl. m ²	huurprijs casco p.m ² /p.j	huurprijs Turnkey p.m ² /p.j	bijzonderheden	status
mt. Lincolnweg 38-40	1150		€ 260,00	gehele gebouw, per vloer aangeboden	te huur
Eef Kamerbeekstraat 503	218		€ 270,00	Turnkey gezondheidscentrum	te huur
Distelweg 437	100		€ 350,00	Gezondheidscentrum	verhuurd
Termini 487	456	€ 160,00		Bestemming maatschappelijk	te huur
Elzenhagesingel 300	650	€ 160,00		Bestemming maatschappelijk (nieuwbouw)	te huur
Ravel B1 Zuidas KDV	400	€ 150,00	€ 275,00	Bestemming maatschappelijk (nieuwbouw) voor KDV	taxatie
Gemiddelde		€ 156,67	€ 288,75	Excl. btw	

Tabel 5 referentie huurprijzen in de markt (interne adviesrapport)

Uit een interne analyse blijkt dat de gemiddelde huurprijs voor een turnkey object in Amsterdam €288 per m² bedraagt. Dit bedrag wijkt af van de gemiddelde kostprijsdekkende huur van investeringsprojecten van de gemeente Amsterdam. Deze discrepantie creëert een situatie waarbij de gemeente Amsterdam, in het geval van een huurderswissel, geconfronteerd kan worden met het aanbieden van haar ruimtes op de markt tegen een huurprijs die aanzienlijk hoger ligt dan de gangbare markthuursprijs. Echter worden 2 belangrijke en kostenverhogende elementen niet in acht genomen, namelijk de indexatie tot oplevering c.q. start bouw en de Belasting Toegevoegde Waarde (BTW).

In het kader van deze bevindingen zijn de twee cruciale factoren naar voren gekomen die de verschillen in kostprijs tussen de kostprijsdekkende huur en de markthuursprijs bij turnkey nieuwbouwwontwikkelingen van de gemeente Amsterdam verklaren. Allereerst blijkt de invloed van BTW een essentiële rol te spelen in de

integrale kostprijs. Ondanks het belang van deze btw-component wordt deze vaak over het hoofd gezien, vooral in het geval van maatschappelijke huurders die geen BTW belaste prestaties verrichten, waardoor het recht op vooraftrek vervalt voor de investerende partij (Markink, 2021). Als gevolg hiervan ontstaat er een schade van minimaal 21% van de stichtingskosten. Echter gaan commerciële huurders nog een stap verder door ook hun inkomstenderving door te berekenen aan de betreffende huurder, wat resulteert in een btw-compensatie die hoger is dan de schade van 21% die de gemeente Amsterdam hanteert.

Ten tweede speelt het effect van indexatie een rol in de huurprijzen gedurende het ontwikkelproces. In de praktijk worden huurprijzen vaak vastgesteld op een prijspeil dat gemiddeld 5 jaar ligt voor de bouw. Dit leidt ertoe dat de huurprijs aanzienlijk stijgt tot aan de oplevering van het vastgoed. De huidige periode van hoge inflatiecijfers draagt bij aan het versnellen van deze stijging in huurprijzen en zodoende het verkleinen van verschillen ten opzichte van markthuurlprijzen.

Deze bevindingen zijn getoetst middels interviews en geven daarmee inzicht in de complexe factoren die van invloed zijn op de kostprijsdekkende huur bij nieuwbouwwontwikkelingen van gemeentelijk vastgoed. De rol van de BTW en het effect van indexatie op de huurprijzen werpen belangrijke inzichten op over de kostprijsdekkende huur en de haalbaarheid van betaalbare huurprijzen. Uit de responsie van interviews en de uitkomsten van de analyse kan echter geconcludeerd worden dat theoretisch veronderstelling 2 uit hoofdstuk 2.9 aangenomen kan worden. De stelling beweert namelijk dat de kostprijsdekkende huur gelijk is aan de marktconforme huurprijs. In bepaalde gevallen waarin er hoge eisen worden gesteld aan het object kan de kostprijsdekkende huur echter toch hoger zijn dan de markthuurlprijzen.

5.3 EFFECTEN BESLUIT BEGROTING VERANTWOORDING GEMEENTEN EN PROVINCIES

De waarderings- en afschrijvingsregels staan vastgelegd in het BBV. Essentiële beginselen hierbij zijn dat het afschrijvingsbeleid onafhankelijk moet zijn van de resultaten en dat er consistentie moet zijn in de toepassing van de regels en financiële kaders (Commissie BBV, 2020). Het herzien van afschrijvingstermijnen op jaarbasis is bijvoorbeeld niet toegestaan. Deze beginselen worden jaarlijks geëvalueerd door de verschillende accountants. Indien nodig kunnen wijzigingen in de waarderingsgrondslagen snel worden doorgevoerd zonder dat daar een apart raadsbesluit voor genomen hoeft te worden.

Het BBV maakt onderscheid tussen investeringen met een economisch nut, investeringen met een economisch nut waarvoor kosten kunnen worden doorberekend, en investeringen met een maatschappelijk nut (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019). Investeringen worden beschouwd als economisch nuttig wanneer ze verhandelbaar zijn op de openbare markt waar ook private partijen zouden kunnen meedingen zoals commercieel vastgoed en een gemeentehuis. Daarnaast is het uitgangspunt dat de betreffende investeringen bijdragen aan het genereren van inkomsten voor de overheidsinstantie. Investeringen met een maatschappelijk nut zijn activa die geen 'economisch nut' hebben, maar uitsluitend een maatschappelijk doel c.q. beleidsdoel dienen. Voorbeelden hiervan zijn gemeentelijk wegen, openbare ruimte en groen dat in bezit is van de gemeenten. Deze voorzieningen dienen volgens het BBV een maatschappelijk doeleinde, maar genereren geen gemeentelijk inkomsten en daarnaast zal er geen markt zijn voor dergelijke voorzieningen.

Een belangrijk onderdeel van het BBV zijn de regels voor het kiezen tussen de componentenbenadering en het volledig activeren van een investering. Met een componentenbenadering worden verschillende onderdelen van een investering oftewel activa, apart afgeschreven op basis van de individuele waardevermindering van de betreffende onderdelen. Mits die onderdelen ook afzonderlijk vervangen kunnen worden. De technische of economische levensduur van elk onderdeel kan zodoende verschillen en apart worden afgeschreven tegen verschillende afschrijvingstermijnen (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019).

De opsplitsing in componenten wordt bepaald op basis van de economische of technische levensduur van een investering. Indien door een gemeenten wordt gekozen voor een componentenbenadering resulteert dat verschillende afschrijvingstermijnen per onderdeel. Welke onderdelen van een investering als aparte componenten worden beschouwd, kan worden bepaald aan de hand van de tabel met voorgeschreven afschrijvingstermijnen. De componentenbenadering leidt echter tot een toename van het aantal activa in de

administratie. Om de administratie beheersbaar en overzichtelijk te houden heeft de gemeenten Eemsdelta bijvoorbeeld gekozen om de componentenbenadering niet toe te passen (Gemeente Eemsdelta, 2021)

De regelgeving inzake het afschrijven van investeringsgoederen zijn opgenomen in artikel 64 van het BBV. Het BBV stelt echter geen voorschriften voor de looptijd van de afschrijvingstermijnen. Hiermee legt het BBV veel vrijheid en tevens verantwoordelijkheid bij de gemeenten zelf. Dit biedt zodoende mogelijkheden om aanpassingen door te voeren in het financieel beleid omtrent vastgoedinvesteringen (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019). Bij het vaststellen van de afschrijvingstermijn is het echter wel van belang om consistent te blijven in de gehanteerde grondslag. Een wijziging in de waardering en afschrijving is alleen toegestaan als er gegronde redenen zijn die onderbouwd kunnen worden met een aanwezige grondslag. Daarnaast moeten gelijksoortige activa binnen de gemeente op een gelijkwaardige systematiek worden gewaardeerd en afgeschreven.

Artikel 64

- 1 De afschrijvingen geschieden onafhankelijk van het resultaat van het boekjaar.
- 2 Slechts om gegronde redenen mogen de afschrijvingen geschieden op andere grondslagen dan die welke in het voorafgaande begrotingsjaar zijn toegepast. De reden van de verandering wordt in de toelichting op de balans uiteengezet. Tevens wordt inzicht gegeven in haar betekenis voor de financiële positie en voor de baten en de lasten aan de hand van aangepaste cijfers voor het begrotingsjaar of voor het voorafgaande begrotingsjaar.
- 3 Op vaste activa met een beperkte gebruiksduur wordt jaarlijks afgeschreven volgens een stelsel dat is afgestemd op de verwachte toekomstige gebruiksduur.
- 4 In afwijking van het derde lid is de afschrijvingsduur voor de immateriële vaste activa, bedoeld in [artikel 34 onder a](#), maximaal gelijk aan de looptijd van de lening.
- 5 In afwijking van het derde lid is de afschrijvingsduur voor de immateriële vaste activa, bedoeld in [artikel 34 onder b](#), ten hoogste vijf jaar.
- 6 Voor bijdragen aan de activa in eigendom van derden, bedoeld in [artikel 34, onderdeel c](#), is de afschrijvingsduur maximaal gelijk aan die van de activa waarvoor de bijdrage aan derden wordt verstrekt.

Figuur 11 artikel 64 van het BBV (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019)

BBV schrijft bovendien voor dat de afschrijvingstermijn zo goed mogelijk moeten aansluiten bij de werkelijke waardevermindering van het activum. De verwachte technische of economische levensduur van het activum is hierbij van belang voor het bepalen van de boekhoudkundige afschrijvingstermijn. Aangezien er geen afschrijving plaatsvindt op gronden, zal de grond waarop de activum betrekking heeft als apart onderdeel worden opgenomen in de boeken (B&W Gemeente Amsterdam, 2016). Dit werpt nieuw licht op hoe er wordt gekeken naar de levensduur van inbouwpakketten. Uit interviews komt naar voren dat deze in feite veel langer kunnen meegaan dan aanvankelijk werd gedacht. Het interessante is dat dit mogelijk wordt gemaakt door de inbouwpakketten op te splitsen in verschillende lagen, zodat de lagen afzonderlijk kunnen worden gebruikt en veel langer dan de initiële verwachting van 15 jaar kunnen blijven functioneren (Brand, 1995). Een goed voorbeeld hiervan is te vinden in de indeling en scheidingswanden van gemeentelijk vastgoed. Het lijkt er dus op dat de houdbaarheid van inbouwpakketten op een onderbouwde manier kunnen worden ingeschat.

Ook de restwaarde van een activum speelt een belangrijk rol in het kader van de berekening van de uiteindelijke kostprijsdekkende huur. Echter mag conform het financieel beleid van de gemeente Amsterdam geen restwaarde worden gehanteerd indien het voornemen bestaat om het investeringsobject tot het einde van de economische levensduur in de portefeuille te houden (B&W Gemeente Amsterdam, 2016). Daarnaast is het vaak lastig om de restwaarde van een investering in te schatten. Uit voorzichtigheid wordt door gemeenten meestal aangenomen dat de restwaarde nul is (Gemeente Eemsdelta, 2021). Indien blijkt dat er bij de vervanging of verkoop van een activum sprake is van een (rest)waarde, resulteert dit in een boekwinst. Overeenkomstig de wet- en regelgeving wordt deze boekwinst meestal ten gunste van de exploitatie gebracht. Echter kan er nog steeds gerekend worden met een restwaarde ondanks het uitgangspunt dat het object tot het einde van de economische levensduur in de portefeuille wordt gehouden. Woningcorporaties bouwen over het algemeen ook niet met als doel om uit te ponden. De formule die zij hanteren met als uitgangspunt

door exploiteren kan zodoende ook worden toegepast bij gemeentelijk vastgoed. Het vastgoed vertegenwoordigd een waarde, waarbij de gemeente Amsterdam de afgelopen jaren veel panden heeft verkocht. De keuze om gemeentelijk vastgoed te verkopen hangt sterk samen met een bestuurlijke wens. Daarmee is het geen zekerheid dat het vastgoed tot het einde van haar levensduur wordt behouden.

In het BBV zijn ook regels opgenomen omtrent duurzame waardeverminderingen. Indien er nieuwe inzichten ontstaan in het kader van de gebruiksduur van een investeringsobject of juist de verslechtering van de gebruiksduur, kunnen duurzame waardeverminderingen optreden. Conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) moeten verwachte duurzame waardeverminderingen van vaste activa worden verwerkt in de boekhouding, ongeacht het resultaat. In de jaarstukken moet nadien informatie worden verstrekt in het kader de omvang en grondslag van deze duurzame waardeverminderingen. Een wijziging in de verwachte toekomstige gebruiksduur of gebruiksintensiteit van een investering of onderdeel, wordt behandeld als een wijziging in reeds gedane schattingen. In dat geval wordt de bestaande (rest)boekwaarde niet opnieuw berekend, maar wordt er afgeschreven over de verlengde, verkorte of gelijkblijvende verwachte toekomstige gebruiksduur van het restant (Commissie BBV, 2020).

5.4 VERSCHILLENDE BENADERINGEN BIJ GEMEENTEN

In onderstaande tabel is een analyse gemaakt van de verschillen in activabeleid tussen diverse grote en kleinere gemeenten in het kader van gemeentelijk vastgoed. Daarnaast is het activabeleid van de vier grootste gemeenten in Nederland onderzocht en vergeleken. Tijdens de analyse is gebleken dat het activabeleid van de gemeente Amsterdam aanzienlijk afwijkt van dat van andere gemeenten. Zo hanteert de gemeente Amsterdam bijvoorbeeld een afschrijvingstermijn van 80 jaar voor gebouwen, terwijl alle andere geanalyseerde gemeenten een termijn van 40 jaar hanteren.

Een opmerkelijke afwijking is dat de gemeente Amsterdam de investeringen in inbouwpakketten afzonderlijk activeert en afschrijft, terwijl bij de andere gemeenten, deze investeringen worden opgenomen in de algehele investering van het vastgoed. Hieruit blijkt dat het activabeleid van de gemeente Amsterdam op het gebied van boekwaarden c.q. activeringen unieke en specifieke kenmerken vertoont ten opzichte van andere vergelijkbare gemeenten.

Gemeenten	Amsterdam	Rotterdam	Den Haag	Utrecht	Heemskerk	Gooise Meren	Dordrecht	Zoetermeer
Afschrijvingstermijn bij nieuwbouw	80 jaar en 40 jaar voor losstaande gebouwen	40 jaar	40 jaar, met uitzondering van stadhuis-/bibliotheek complex, daarvoor geldt 50 jaar	40 jaar	40 jaar	40 jaar	40 jaar	40 jaar
Afschrijvingstermijn inbouwpakket	15 jaar	Is niet apart opgenomen in het activabeleid.	Is niet apart opgenomen in het activabeleid.	Is niet apart opgenomen in het activabeleid.	Is niet apart opgenomen in het activabeleid.	Is niet apart opgenomen in het activabeleid.	Is niet apart opgenomen in het activabeleid.	Is niet apart opgenomen in het activabeleid.
Afschrijvingstermijn installaties	Is niet apart opgenomen in het activabeleid.	10 jaar	15 jaar	40 jaar	15 jaar	10-20 jaar	10-20 jaar	Is niet apart opgenomen in het activabeleid.
Afschrijvingstermijn inventaris	10 jaar	15 jaar	10 jaar	10 jaar	10 jaar	10-15 jaar	5-15 jaar	10 jaar

Afschrijvingstermijn renovatie	25 jaar	20 jaar	25 jaar	20 jaar	20 jaar	25 jaar	20-40 jaar	25 jaar
Afschrijvingsmethode	Annuitair	Annuitair	Lineair	Annuitair	Lineair	Lineair	Annuitair	Annuitair

Tabel 6 overzicht nota's van AWA (eigen bewerking)

Het hanteren van een langere afschrijvingstermijn van 80 jaar voor gebouwen wijst erop dat de gemeente Amsterdam ervanuit gaat dat het gemeentelijk vastgoed voor minimaal 80 jaar exploiteerbaar blijft. Dit staat in schril contrast met de meer gangbare termijn van 40 jaar die andere gemeenten hanteren, wat impliceert dat Amsterdam in vergelijking met haar collega's een langetermijnbeleid hanteert. Echter zorgt het apart activeren en afschrijven van investeringen in inbouwpakketten voor grote verschillen in de kostprijsdekkende huur. Enerzijds door hoge eisen en dus grote investeringen in inbouwpakket, die afschreven moeten worden in 15 jaar. Dat heeft tot gevolg dat de gemeente Amsterdam wordt geconfronteerd met hogere jaarlijkse kapitaallasten dan gemeenten die deze investeringen consolideren in de algehele gebouwkosten. Dit kan implicaties hebben voor de financiële rapportage en budgettering van de gemeente en benadrukt het belang van een diepgaand inzicht in de daadwerkelijke afschrijvingstermijn en heroverwegingen om inbouwpakketten apart te activeren of over een langere periode af te schrijven.

De keuze van de gemeente Amsterdam om af te wijken van de normen in de gemeentesector benadrukt ook de complexiteit en diversiteit van vastgoedbeheer in de publieke sector, waarbij financiële overwegingen en beleidsdoelstellingen vaak nauw verweven zijn.

5.5 KENMERKEN VAN DE VARIANTEN

De tabel hieronder toont kort de belangrijkste eigenschappen c.q. kenmerken van de zes verschillende manieren waarop de kostprijsdekkende huur berekend kan worden. De kenmerken zijn voortgevloeid uit de afgenomen interviews, die nader uiteengezet zullen worden in paragraaf 7:

	KPDH 1	KPDH 2	KPDH 3	KPDH 4	KPDH 5	Markthuur
Grondslag berekening	Integrale kostenontwikkeling	Integrale kostenontwikkeling	Integrale kostenontwikkeling	Integrale kostenontwikkeling	Integrale kostenontwikkeling	Geen relatie met de kostprijsdekkende huur
Afschrijvings-systematiek	Lineair	Annuitair	Annuitair	Annuitair	Annuitair	NVT
Afschrijvingstermijn casco+	80 jaar	80 jaar	80 jaar	80 jaar	40 jaar	NVT
Afschrijvingstermijn inbouwpakket	15 jaar	15 jaar	15 jaar	20-25 jaar	40 jaar	NVT
Restwaarde/Eindwaarde Opstal	Nul	Nul	Marktwaarde o.b.v. scenario door exploiteren	Marktwaarde o.b.v. scenario door exploiteren	Marktwaarde o.b.v. scenario door exploiteren	NVT

Tabel 7 verschillende varianten van de kostprijsdekkende huur (eigen bewerking)

De verschillende varianten hebben diverse positieve en negatieve elementen. In de tabel hieronder zijn belangrijke elementen samengevat in een evaluatieschema, die daarna zijn verwerkt in een sterkte- en zwakteanalyse.

		Score --	Score 0	Score ++
1	Kostendekkendheid: is de variant minimaal kostendekkend?	Nee	Soms	Ja
2	Uitlegbaarheid: Is het mogelijk om de huurder duidelijk uit te leggen hoe zijn huurbedrag is vastgesteld?	Nee	Deels	Ja
3	Rendement: Behaalt de gemeente positieve resultaten c.q. winst uit de verhuur van maatschappelijk vastgoed? Overschrijdt de huurprijs (op de lange termijn) de kosten?	Ja	Soms	Nee
4	Risicomijdend: Brengt het systeem bepaalde risico's met zich met t.o.v. de boekhoudkundige implementatie en het boekhouding implementeren?	Veel risico	Weinig risico	Geen risico
5	Transparant: Is de huurprijs op een transparante manier vastgesteld o.b.v. marktgegevens en referenties?	Nee	Deels	Ja
6	Stabiliteit: Resulteert de methodiek in voorspelbare en vergelijkbare huurprijzen, zonder uitschieters?	Nee	Soms	Ja
7	Locatie: Wordt de huurprijs beïnvloed door de kwaliteit van de locatie? Is er dus sprake van een hogere huurprijs op een goede locatie en een lagere huurprijs op een minder gunstige locatie?	Nee	Deels	Ja
8	Compliance: Voldoet de methodiek aan de huidige gemeentelijke regelgeving?	Nee	Deels	Ja
9	Prijsbewustheid: Moedigt het de huurder aan om efficiënt met ruimte om te gaan?	Nee	Deels	Ja
10	Afschrijvingstermijnen: Voldoet de manier van afschrijving aan realistische normen?	Nee	Deels	Ja
11	Ontwikkelproces: draagt de huurprijs bij aan een efficiënt ontwikkelproces?	Nee	Deels	Ja

Tabel 8 scoreoverzicht (eigen bewerking)

Het toetsen van de verschillende varianten aan de criteria hierboven resulteert in de volgende bevindingen. De scores worden bepaald door het sentiment van respondenten, observaties en literatuuronderzoek.

		KPDH 1	KPDH 2	KPDH 3	KPDH 4	KPDH 5	Markthuur
1	Kostendekkendheid	++	++	++	++	++	++
2	Uitlegbaarheid	--	--	0	++	++	++
3	Rendement	++	++	++	++	++	==
4	Risicomijdend	--	--	0	0	0	0
5	Transparant	--	--	0	0	0	++
6	Stabiliteit	--	--	0	0	0	++
7	Locatie	--	--	--	--	--	++
8	Compliance	++	++	0	0	++	++
9	Prijsbewustheid	++	++	0	--	--	++
10	Afschrijvingstermijnen	--	--	0	0	++	++
11	Ontwikkelproces	--	--	--	--	0	++

Tabel 9 sterke- en zwakte analyse (eigen bewerking)

Uit de analyse blijkt dat de berekening methodieken KPDH 1 en 2, niet goed scoren. De belangrijkste reden hiervoor is dat deze systematiek geen rekening houdt met de specifieke afschrijvingstermijnen van bijvoorbeeld inbouwpakketten en daarnaast uitgaat van het een restwaarde die gelijk is aan 0 aan het einde van de exploitatieperiode. De varianten hebben verder eigen voordelen en nadelen. De markthuur scoort het best, maar kent wel een winstooitmerk waar gemeentelijk vastgoed niet voor bedoeld is. KPDH 5 is kostendekkend en heeft een aantal voordelen, de gehele investering wordt namelijk afgeschreven over een periode van 40 jaar. Daardoor ontstaat er tevens ruimte om na 40 jaar weer te kunnen investeren. KPDH 4 en 5 zijn goede compromissen tussen betaalbaarheid en kostendekkendheid.

5.6 REFLECTIE CASE STUDIE

De informatie respectievelijk bevindingen uit de interviews met deskundigen op het gebied van markthuursprijzen en de kostprijsdekkende huur werpen interessante inzichten op de case studie. Een opmerkelijke conclusie is dat de kostprijsdekkende huur niet hoger is dan de marktconforme huurprijs, behalve bij uitzonderlijke gevallen zoals in het geval van de buurtkamer.

Deze situatie ontstaat doordat huurprijzen veelal worden vastgesteld tijdens de initiatieffase van een project (Gemeente Amsterdam, 2021). Bovendien blijkt door indexatie, met name in het licht van de huidige kostenstijgingen, dat de kostprijsdekkende huur bij oplevering vaak gelijk is aan de markthuursprijs. Een ander belangrijk aspect dat een rol speelt, is de BTW component. Bij maatschappelijke huurders worden doorgaans geen BTW belaste prestaties verricht, waardoor de BTW op investeringen niet in vooraftrek kunnen worden gebracht. Dit leidt tot BTW schade voor de gemeenten, die vervolgens wordt meegenomen in de berekening van de kostprijsdekkende huur.

Opvallend is dat gemeenten over het algemeen soepel omgaan met de BTW schade, terwijl marktpartijen doorgaans hogere percentages hanteren voor zowel de BTW schade als inkomstenderving als gevolg van misgelopen rendementen op de BTW schade. Deze bevindingen wijzen op complexe uitdagingen binnen het huidige huurprijsystematiek en de impact ervan op de kostprijsdekkende huur. Het roept daarnaast vragen op over de effectiviteit en eerlijkheid van het huidige huurprijsbeleid en de rol van fiscaliteit binnen dit kader.

Bovendien wordt er zonder daadwerkelijke onderbouwing vanuit gegaan dat gemeentelijk vastgoed geen restwaarde heeft. In de huidige wetgeving zijn er wel degelijk mogelijkheden om restwaarden te hanteren en woningcorporaties hebben daar met de juiste uitgangspunten een formule voor in gebruik, die ook toepasbaar is op gemeentelijk vastgoed.

Verder onderzoek naar deze kwesties is nodig om inzicht te krijgen in mogelijke oplossingen en beleidsaanpassingen die zowel rechtvaardigheid als duurzaamheid kunnen bevorderen. Het is van belang om de balans te vinden tussen de economische belangen van verhuurders en de maatschappelijke behoeften van huurders, om zo een stabiele en toekomstbestendige huurprijsstructuur te realiseren.

5.7 INTERVIEWS

In deze paragraaf worden de resultaten van de semi-gestructureerde interviews gepresenteerd, waarbij bewust is gekozen voor deze onderzoeksmethode vanwege de complexiteit en veelzijdigheid van het onderwerp. De keuze voor semi-gestructureerde interviews biedt een flexibele aanpak die diepgaande inzichten mogelijk maakt, vooral gezien het brede karakter van het onderwerp en de nog niet volledig vastgestelde beleidskaders.

Semi-gestructureerde interviews zijn aangewend om veel informatie op te halen, aangezien de interviews ruimte bieden om hun perspectieven uitgebreid te delen binnen dat kader. De flexibiliteit van de semi-gestructureerde aanpak zorgt voor diepgang op specifieke onderwerpen die tijdens de interviews naar voren komen, waardoor een gefundeerd begrip ontstaat van de verschillende facetten van de kostprijsdekkende huur.

Na de interviews zijn de verkregen gegevens gecodeerd. Deze codering is niet alleen gericht op het meten van het sentiment binnen de verzamelde responsies, maar ook op het identificeren en benadrukken van onderwerpen die herhaaldelijk aan bod zijn gekomen. Door deze benadering kunnen patronen en trends ontdekt worden in de antwoorden van de deelnemers, waardoor de analyse diepgaand en representatief wordt. De combinatie van semi-gestructureerde interviews en codering is een methode om de complexiteit van de kostprijsdekkende huur te doorgronden en inzichten te genereren.

5.7.1 VERANTWOORDING INTERVIEWVRAGEN EN SELECTIE RESPONDENTEN

Doormiddel van het theoretisch raamwerk kan worden vastgesteld dat bij het afleiden van de kostprijsdekkende huur, zowel de financiële- en technische kant van cruciaal belang zijn om de berekeningsmethode te optimaliseren binnen gemeentelijke vastgoedafdelingen. Bovendien heeft het onderzoek aangetoond dat de afbakening van de demarcatielijst per functie kan variëren. Om een diepgaander inzicht te verkrijgen in de significantie van de berekeningsmethode, de termijnen voor afschrijving, duurzaamheid en het ontwikkelproces zijn er semi-gestructureerde interviews gehouden met ambtenaren van

verschillende gemeenten. Daarnaast zijn er voormalige en huidige medewerkers van woningcorporaties geïnterviewd om te achterhalen hoe de corporaties hun huurprijzen bepalen en welke onderbouwingen c.q. grondslagen ze daarbij hanteren. Hieronder is uiteengezet welke respondenten hebben deelgenomen aan de interviews:

Naam	Organisatie	Functie	Reden
Arthur van Loon	Gemeente Utrecht	Senior Vastgoedadviseur, Adviseur Vastgoedfinanciën, Taxateur WOZ en Bouwkundig tekenaar	Arthur heeft meer dan 35 jaar ervaring opgedaan bij de gemeente Utrecht op het gebied van gemeentelijk vastgoed. Bovendien heeft hij bij de gemeente Utrecht vastgoedbeleid ontwikkeld met betrekking tot vastgoedfinanciën en huurprijzen.
Anthony van Goudoever	Gemeente Katwijk, Gemeente Wijdemeren	Senior assetmanager, senior projectleider, acquisiteur en ontwikkelmanager	Anthony heeft uitgebreide ervaring opgedaan bij meerdere gemeenten, waarbij hij verschillende functies heeft vervuld, waaronder ontwikkelmanager, assetmanager en acquisiteur. Hij heeft gewerkt bij zowel de gemeente Amsterdam als bij diverse kleinere gemeenten. Door zijn diverse werkzaamheden heeft Anthony een brede kennis opgebouwd van het huurprijzenbeleid en heeft hij verschillende invalshoeken kunnen ervaren bij verschillende gemeenten.
Ivo de Leur	Gemeente Amsterdam, Woningstichting Rochdale	Bedrijfsmakelaar en Vastgoedadviseur	Ivo werkt ruim 1 jaar voor de gemeente Amsterdam en heeft daarvoor gewerkt voor woningcorporatie Rochdale. Die 2 kanten van zijn werk komen daarin samen waardoor tijdens het interview de kant en blik van woningcorporaties kan worden belicht als die van de gemeente Amsterdam als het gaat om huurprijzen.
Michael den Hollander	Woonstichting de Key	Manager Planning en Control	Michael is momenteel werkzaam als manager planning en control bij woonstichting de Key. Zijn expertise ligt op het gebied van financiën en financiële verslaglegging in de context van woningcorporaties. Deze achtergrond maakt zijn kennis bijzonder relevant, met name in relatie tot de waardering van de vastgoedportefeuille en het huurprijzenbeleid. Zijn inzicht biedt nieuwe inzichten c.q. perspectieven in het kader van vastgoedsturing en huurprijzen. Woningcorporaties zijn wettelijke verplicht om tegen marktwaarde te waarderen en zijn daarbij ook actief in het speelveld van maatschappelijk vastgoed.
Paul Mooij	Gemeente Amsterdam	Strategisch adviseur op het gebied van vastgoed en financiën.	Paul is afgestudeerd op het onderwerp financiële verslaglegging bij gemeenten en heeft bijgedragen aan een beter begrip van de stille reserve bij gemeenten. Zijn expertise levert waardevolle inzichten op, zowel op theoretisch niveau als bij de behandeling van casestudies.
Nabil Belhadj	Gemeente Amsterdam	Ontwikkelmanager, Planeconoom	Nabil is werkzaam als ontwikkelmanager en komt in zijn dagelijkse werkzaamheden in aanraking met diverse opleveringsniveaus en de kwesties omtrent de kostprijsdekkende huur.
Yad Faraj	Gemeente Amsterdam,	Ontwikkelmanager, Bouwmanager	Yad heeft ervaring opgedaan bij zowel woningcorporaties als bij de gemeente Amsterdam. Bovendien heeft hij vele jaren als

	Woonstichting de Alliantie		bouwmanager gewerkt, waardoor hij op gedetailleerd niveau te maken heeft gehad met diverse opleveringsniveaus van gemeentelijk vastgoed.
John van Vliet	Gemeente Den Haag, Gemeente Amsterdam	Senior assetmanager	John heeft voorafgaand aan zijn overstap naar de gemeente Den Haag werkervaring opgedaan bij de gemeente Amsterdam. Zijn expertise, zowel in Amsterdam als bij Den Haag, met betrekking tot kostprijsdekkende huur, kan waardevolle bijdragen leveren aan het theoretische kader van het onderzoek.

Tabel 10 keuze respondenten (eigen bewerking)

De onderstaande lijst van vragen is op hoofdlijnen ontwikkeld om een semi-gestructureerd interview af te nemen om het theoretische kader te onderbouwen. Dit biedt de respondent de ruimte om dieper in te gaan op specifieke maar daarnaast ook complexe onderwerpen, en voor de interviewer om verder door te vragen indien er interessante onderwerpen worden aangesneden. Semi-gestructureerde interviews hebben in dit onderzoek ook flexibiliteit geboden om open dialogen te voeren en de kwalitatieve aspecten van het onderwerp te verkennen. Deze aanpak resulteert echter in reacties die onderling minder vaak vergelijkbaar zijn, maar desondanks nieuwe inzichten verschaffen met betrekking tot het theoretische kader in relatie tot de werkelijkheid. De vragen variëren tussen aspecten die direct gerelateerd zijn aan de beleidskaders van gemeenten en vragen die voortkomen uit de berekeningsmethoden van verschillende gemeenten en woningcorporaties. Respondenten die bij woningcorporaties werken, reageerden anders op vragen dan gemeentelijke ambtenaren. Dit komt deels doordat de financiële verslagleggingsregels voor boekhouding bij corporaties niet gelden en dus verschillen van die van de overheid. Daarnaast heeft het werken bij een corporatie een andere dynamiek, mede omdat de taken bij corporaties meer afgebakend zijn dan bij de gemeente. Het bouwen en beheren van vastgoed is namelijk geen kerntaak van de overheid, terwijl woningcorporaties juist de kerntaak hebben om te zorgen voor ‘volkshuisvesting’.

Vragenlijst gemeenten

- Wat is volgens jou de kostprijsdekkende huur?
 - Kennis van het begrip
 - Juiste interpretatie van het begrip
 - Affiniteit
- Wat zijn de voor- en nadelen van de kostprijsdekkende huur?
 - Methodiek
 - Functioneel
 - Maatschappelijk
 - Berekening(technisch)
 - Financieel
- Wat is volgens jou een turnkey ontwikkelproject?
 - Definitie
 - Demarcatie
 - Business case
- Draagt een langere afschrijvingsperiode bij aan de betaalbaarheid van gemeentelijk vastgoed?
 - Is het verantwoord?
- Draagt een marktconforme benadering t.o.v. van gemeentelijke huurprijzen bij aan de betaalbaarheid en transparantie?
 - Markthuur versus de kostprijsdekkende huur
- Heeft het berekenen en implementeren van de eindwaarde c.q. restwaarde invloed op de kostprijsdekkende huur?
 - Zo ja, hoe en waarom
 - Zo nee, waarom

- Zal circulariteit bijdragen aan de restwaarde en levensduur van elementen die van invloed zijn op de kostprijsdekkende huur?

Door rechtstreeks in gesprek te gaan met woningcorporaties en te informeren naar hun praktijkervaringen met betrekking tot huurprijsberekeningen c.q. beleid, zijn waardevolle inzichten verkregen. Tevens biedt het beoordelen van hun methoden voor huurprijsberekening de mogelijkheid om dieper inzicht te krijgen in de afwegingen die worden gemaakt. Met het oog op deze doelstellingen zijn ook gesprekken gevoerd met (ex)werknemers van woningcorporaties. De vragenlijst die aan de woningcorporaties is voorgelegd heeft zich specifiek gericht het berekenen c.q. vaststellen van huurprijzen en het onderbouwen van hun beleidskaders en afwegingen.

Vragenlijst woningcorporaties

- Hoe komen huurprijzen tot stand bij ontwikkelingen van woningcorporaties?
 - Woningwet
 - Verhuurbeleid
- Hoe ontstaat de beleidswaarde en hoe worden deze vastgesteld?
 - Handboek modelmatig waarderen
 - Streefhuren
 - Boekwaarde
 - DCF
- Hoe kom je uiteindelijk uit op de eindwaarde c.q. restwaarde?
- Hoe gaan woningcorporaties om met onrendabele investeringen?
- Werken woningcorporaties met afschrijvingstermijnen?
- Wordt er rekening gehouden met circulariteit?

Om de onderzoeksvragen te beantwoorden en om te kijken of de bevindingen overeenkomen met het theoretisch kader, zijn er acht interviews gehouden met experts van gemeenten en woningcorporaties. Tevens is er gediscussieerd over de bevindingen die voortkwamen uit het theoretisch kader van dit onderzoek. Hierbij zijn de bevindingen vergeleken met inzichten en ervaringen uit de praktijk. De samenvattingen van deze gesprekken zijn opgenomen als bijlage 3. In de volgende sub paragrafen wordt aan de hand van codeerresultaten en diverse onderwerpen, de voornaamste uitkomsten van deze interviews besproken.

5.7.2 CODEERRESULTATEN EN SENTIMENT RESPONDENTEN

Bijlage 4 presenteert de resultaten van de interviewcodering. De sentimentanalyse wijst uit dat de reacties van de respondenten overwegend neutraal en negatief van aard zijn. Deze bevinding suggereert de noodzaak tot heroverweging van zowel de berekeningsmethode als de dynamiek van de kostprijsdekkende huur. Opmerkelijk is dat respondenten met een achtergrond in woningcorporaties over het algemeen minder negatief gestemd zijn. Dit sentiment kan deels worden verklaard door het gehanteerde verhuurbeleid, waarbij zij uitgaan van een marktconforme huurprijs waarbij het handboek modelmatig waarderen marktwaarde centraal staat, in tegenstelling tot overheden die werken met een kostprijsdekkende huur waar veel onzekere elementen deel uit maken van de berekening (Fakton, 2022). Bovendien worden corporaties niet gehinderd door boekhoudkundige afschrijvingen, aangezien deze voor corporaties niet verplicht zijn. Desalniettemin nemen corporaties technische afschrijvingen in overweging binnen het kader van de levensduur van een vastgoedobject.

Tijdens het analyseren van de gegevens zijn verschillende thema's aan het licht gekomen, waarbij enkele onderwerpen opvallend vaker werden besproken dan andere. Deze thema's, gerangschikt naar hun frequentie van voorkomen, omvatten:

1. Afschrijving: Respondenten benadrukten herhaaldelijk het belang van afschrijving als een cruciaal element binnen de context van de kostprijsdekkende huur. De discussies varieerden van de methoden voor afschrijving tot de invloed ervan op de uiteindelijke kostprijs en de financiële haalbaarheid van vastgoedprojecten in een gemeentelijke context.

2. Onzekerheid: Het begrip onzekerheid doemde frequent op in de gesprekken, met betrekking tot zowel de huidige als toekomstige aspecten van kostprijsdekkende huur. De respondenten uitten zorgen over de onvoorspelbaarheid van marktomstandigheden, regelgeving en economische factoren die de huurprijzen beïnvloeden.

3. Restwaarde: De kwestie van restwaarde werd veelvuldig besproken in relatie tot de levensduur van gemeentelijk vastgoed en hoe deze waarde na verloop van tijd evolueert. Respondenten benadrukten de impact die restwaarde kan hebben op de berekening van kostprijsdekkende huur en de uiteindelijke kostprijs in het kader van betaalbaarheid.

4. Marktwaaarde: De marktwaaarde van vastgoed kwam prominent naar voren, met discussies over de spanning tussen kostprijsdekkende huur en marktconforme huur. Respondenten reflecteerden op de uitdagingen en voordelen van het vaststellen van huurprijzen die in lijn met de markt, om zodoende transparant te opereren en te kunnen sturen doormiddel van vergelijkingen en benchmarken.

5. Circulariteit: Het concept circulariteit werd aangehaald in het licht van duurzaam componentenbeheer. De respondenten deelden inzichten over het integreren van circulaire principes in kostprijsberekeningen in het kader van het verlengen van de levensduur van verschillende elementen van een object.

6. Duurzaamheid: Duurzaamheid kwam vaak naar voren als een cruciaal thema, waarbij de respondenten spraken over de groeiende druk om duurzaamheidsdoelstellingen te integreren in vastgoedontwikkelingen. De relatie tussen duurzaamheid en kostprijsdekkende huur werd onder de loep genomen.

7. Efficiëntie: Efficiëntie in vastgoedexploitatie en -beheer was een terugkerend gespreksonderwerp. Respondenten deelden inzichten over hoe efficiëntieverbeteringen kunnen bijdragen aan het optimaliseren van kostprijsdekkende huur.

8. Financiën: Financiële overwegingen vormden de kern van veel besprekingen, waarbij de respondenten ingingen op de uitdagingen van kostprijsdekkende huur in relatie tot investeringsbeslissingen en wet- en regelgeving

In de volgende paragrafen zullen de resultaten grondiger worden geanalyseerd. Deze analyse beoogt een diepgaand begrip te verschaffen van de standpunten en overwegingen van de respondenten.

5.7.3 DE BEREKENINGSMETHODIEK VAN DE KOSTPRIJSDEKKENDE HUUR

In een reeks diepgaande gesprekken kwam een boeiend onderwerp aan het licht: de complexiteit van de kostprijsdekkende huur en de diverse manieren waarop mensen dit concept ervaren. De resultaten van deze interviews weerspiegelden een spectrum aan reacties en perspectieven, waarbij het duidelijk werd dat de kostprijsdekkende huur een uitdagend onderwerp is om overzichtelijk uiteen te zetten. Deze complexiteit werd versterkt door de verschillende onderdelen die gezamenlijk de kostprijs vormen.

Binnen deze context brachten respondenten die nauw betrokken waren bij de gemeente Amsterdam een specifieke observatie naar voren. Zij benadrukten de impact van de korte afschrijvingsperiode van inbouwpakketten op de kostprijsdekkende huur. Deze snelle afschrijving betekende dat kosten voor bijvoorbeeld keukens en afwerkingen in een relatief korte periode middels de huurprijs moeten worden terugverdiend. Dit resulteert in bepaalde gevallen in een huurprijs die als onrealistisch hoog werd beschouwd voor gemeentelijke objecten, vooral in vergelijking met de marktconforme huurprijzen.

Tegenover deze mening stonden respondenten die het rechtvaardiger vonden om de marktconforme huurprijs in rekening te brengen. Een vertegenwoordiger van een gemeente benadrukte dat dit concept transparantie verschafte over de feitelijke (huur)waarde van een object. Dit bood eigenaren, exploitanten en bestuurders een helder beeld van de waarde en marktgegevens van gemeentelijk vastgoed, wat op zijn beurt betere besluitvorming mogelijk maakte. Het wordt ook beschouwd als een middel om oneerlijke concurrentie te voorkomen en tegelijkertijd strategische richting te geven. Door het vastgoed te benchmarken met marktpartijen kan zodoende strategisch worden gestuurd.

Een ander belangrijk element dat een gunstige invloed kan hebben op de kostprijsdekkende huur, is de rol van de eindwaarde in de berekeningen. Verschillende respondenten erkenden dat de eindwaarde, vaak gevoelig voor rendementseisen en vastgoedwaardering, de mogelijkheid bood om de kostprijsdekkende huur op een acceptabel niveau te houden. Gemeentelijk vastgoed vertegenwoordigt immers een waarde, vooral in Amsterdam.

Respondenten benadrukten ook dat strategische investeringen en doordachte beheerpraktijken een positieve invloed kunnen hebben op de eindwaarde van vastgoed. Dit kan betekenen dat verhuurders zich richten op duurzaamheid en kwaliteit, wat op de lange termijn resulteert in een hogere waarde. Deze verhoogde waarde kan worden meegenomen in de berekeningen, waardoor de jaarlijkse kostprijsdekkende huur minder snel stijgt. Dit impliceert investeringen in modernisering en renovatie, wat het vastgoed aantrekkelijk houdt en functioneel. Hierdoor kan de kostprijsdekkende huur op een acceptabel niveau blijven, terwijl tegelijkertijd de kwaliteit wordt verhoogd of behouden.

De rol van de eindwaarde bij de berekening van de kostprijsdekkende huur illustreert in essentie de mogelijkheden voor positieve veranderingen. Door strategische investeringen, duurzaamheid en een gemeenschapsgerichte aanpak kan de kostprijsdekkende huur op een aanvaardbaar niveau blijven, terwijl de waarde en kwaliteit van het vastgoed toenemen. Dit komt zowel huurders als verhuurders ten goede en benadrukt het belang van een alomvattende benadering van het huurbeleid. Een betaalbare kostprijsdekkende huur wordt hierbij niet alleen beschouwd als een financieel voordeel, maar ook als een maatschappelijke voordeel doordat er meer financiële middelen naar de activiteiten vloeien.

In een notendop weerspiegelden de reacties van de respondenten de complexiteit van het begrip "kostprijsdekkende huur" en de gevarieerde percepties ervan. Het werd zowel beschouwd als een eerlijke benadering die transparantie en rechtvaardigheid bevordert, als een uitdaging vanwege technische aspecten en de impact op de uiteindelijke kostprijs. De toevoeging van beleid, subsidies en de specifieke context van Amsterdam voegde nog meer nuance toe aan het vraagstuk, waardoor duidelijk werd dat er geen eenduidig antwoord was op hoe de kostprijsdekkende huur idealiter ervaren zou moeten worden.

5.7.4 WAAR BESTAAT CASCO+ UIT?

Tijdens de interviews kwam een opvallend aspect naar voren omtrent Casco+. Dit betrof de onduidelijkheid over welke specifieke elementen binnen dit concept vielen en wat het precies inhield. Uit de gesprekken bleek dat er geen eenduidigheid c.q. duidelijkheid was over de exacte bouwkundige onderdelen en elementen die onder Casco+ vallen. Deze onduidelijkheid zorgde voor verwarring, vooral wanneer het ging om gedetailleerde aspecten zoals de ruimtelijke indeling van een vastgoedobject. Respondenten merkten op dat er geen uniforme richtlijnen waren over welke afwerkingen en voorzieningen als standaardcomponenten van Casco+ beschouwd dienden te worden. Hierdoor ontstond variatie tussen ontwikkelmanagers, waarbij sommige interpretaties van Casco+ een breder scala aan afwerkingen omvatten dan andere.

Een specifiek voorbeeld dat werd aangehaald, betrof de ruimtelijke indeling. Deelnemers gaven aan dat het niet altijd duidelijk was of scheidingswanden standaard inbegrepen waren bij Casco+ of dat deze als optioneel werden beschouwd. Deze onzekerheid met betrekking tot de scheidingswanden illustreerde hoe de interpretatie van Casco+ per project kon variëren, wat uiteindelijk impact heeft op de berekening van de kostprijsdekkende huur. Deze observatie benadrukt de noodzaak van meer transparantie en consistentie binnen de technische definitie van casco+. Respondenten benadrukten het belang dat de gemeente duidelijke richtlijnen en standaarden opstelt, zodat er helderheid is over wat huurders kunnen verwachten in Casco+ ontwikkelingsprojecten en zodat de kostprijsdekkende huur niet per project wordt berekend met verschillende uitgangspunten.

De financieel expert op het gebied van vastgoedinvesteringen bij de gemeente, gaf aan dat de verschuiving naar een Casco+ benadering voor in dit geval scheidingswanden ongeveer 20% van de totale investeringen doet verschuiven. Die investering wordt bij een verschuiving naar het casco afgeschreven over een periode van 80 jaar in tegenstelling tot de initiële 15 jaar. Dat zorgt voor een drukkende effect op de uiteindelijke kostprijsdekkende huur, terwijl dat goed onderbouwd kan worden. Dit onderstreepte de essentie van een duidelijke afbakening van de definitie casco+ bij het berekenen van de kostprijsdekkende huur.

Tot slot, de responsies toonden zodoende aan dat er momenteel een gebrek aan duidelijkheid bestaat over welke specifieke elementen onder Casco+ vallen. Dit leidt tot verwarring en onzekerheid, vooral met betrekking tot technische elementen zoals wandindelingen. Daardoor kan geconcludeerd worden dat het definiëren van specifieke normen en richtlijnen cruciaal is om helderheid en consistentie te verschaffen aan alle betrokkenen bij Casco+ projecten.

5.7.5 DUIDELIJKE EN EENDUIDIGE DEMARCATIELIJST ONTBREEKT

Bij het afnemen en analyseren van de responsies kwam een belangrijk punt naar voren met betrekking tot het ontbreken van een duidelijke en eenduidige demarcatielijst tussen verschillende functies. Uit de gesprekken bleek dat dit gebrek aan helderheid in vele gevallen resulteerde in verwarring en onzekerheid tijdens ontwikkelingsprocessen. Een demarcatielijst heeft tot doel om de verdeling van verantwoordelijkheden tussen partijen te definiëren, specifiek met betrekking tot het onderhoud en de reparaties van een gebouw. Deze verantwoordelijkheden worden later omgezet in de verdeling van kapitaallasten in de berekeningen. De afwezigheid van consistentie en nauwkeurigheid in deze lijst bracht uitdagingen en wrijving met zich mee in de diverse berekeningen van de kostprijsdekkende huur. Dit ligt in het verlengde van het duidelijk definiëren van het opleveringsniveau casco+.

De respondenten deelden hun persoonlijke ervaringen met situaties waarin de onduidelijkheid rond de demarcatielijst resulteerde in moeilijke gesprekken met bijvoorbeeld huurders. De respondenten vinden het lastig om uit te leggen waarom bij ontwikkelingsprojecten voor kinderdagverblijven andere afschrijvingstermijnen werden gehanteerd dan bij andere gemeentelijke ontwikkelingsprojecten. Een ontwikkelingsmanager benadrukte tevens dat het gebrek aan een heldere demarcatielijst eveneens de communicatie bemoeilijkte. Een andere deelnemer pleitte dan weer voor een gestandaardiseerde en begrijpelijke demarcatielijst, die voor alle huurders gelijk zou zijn. Volgens hen zou dit niet alleen resulteren in minder risico's, maar tevens bijdragen aan de betaalbaarheid van gemeentelijke huisvesting. Een duidelijke lijst zou huurders in staat stellen om hun verantwoordelijkheden beter te begrijpen, terwijl verhuurders een eerlijke verdeling zouden kunnen handhaven met betrekking tot het verrekenen van kosten in de kostprijsdekkende huur.

In de bredere context illustreerde het gebrek aan een duidelijke en uniforme demarcatielijst des te meer dat helderheid en transparantie cruciaal zijn in de context van beleid voor gemeentelijk vastgoed. Het initiatief om een gestandaardiseerde lijst te creëren, die eveneens realistisch is met betrekking tot afschrijvingstermijnen, zou niet enkel bijdragen aan een verbeterde dynamiek tussen de kostprijsdekkende huur en markthuurg, maar ook aan een efficiënter beheer van gemeentelijk vastgoed en de bijbehorende onderhoudstaken. De noodzaak van een uniforme en begrijpelijke demarcatielijst komt dus voort uit de wens naar een meer gebalanceerde en doeltreffende demarcatie en een gebalanceerde verrekening in het kader van de kostprijsdekkende huur.

5.8 EINDCONCLUSIE

De gemeente Amsterdam hanteert momenteel de kostprijsdekkende huur voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille, die doorgaans in lijn is met de markthuurgprijs. Niettemin valt op dat deze huurprijs niet is gebaseerd op marktgegevens, ondanks de prominente rol van de gemeente op de Amsterdamse vastgoedmarkt. Het toepassen van marktconforme huurprijzen biedt de gemeente de mogelijkheid om actief te sturen op basis van marktwerking, waardoor weloverwogen strategische investeringsbeslissingen mogelijk worden.

Momenteel ontbreekt een benchmark om de prestaties van de vastgoedportefeuille te meten. Het introduceren van markthuurgprijzen voor gemeentelijk vastgoed zou niet alleen deze situatie doorbreken, maar ook zorgen voor eerlijke huurprijzen, zelfs voor panden die lang in bezit zijn en economisch zijn afgeschreven, zonder verstoring van de markt. Het feit dat de gemeente Amsterdam geen winstoogmerk heeft, vereist echter dat afwegingen naast het financiële aspect ook andere overwegingen omvatten, waarbij marktwerking niet leidend moet zijn. Hierdoor wordt een integraal beeld gecreëerd met de nodige afwegingen, waarbij een hogere huurprijs uiteindelijk terugvloeit naar de algemene middelen die op hun beurt kunnen worden ingezet voor maatschappelijke doeleinden.

Indien niet wordt uitgegaan van de markthuurprijs is een zorgvuldige afweging bij het bepalen van afschrijvingstermijnen en levensduur van investeringen van belang, die aanzienlijke invloed hebben op de kostprijsdekkende huur en de financiële haalbaarheid van projecten. Het selecteren van de juiste afschrijvingstermijnen draagt bij aan lagere kostprijzen, wat direct de betaalbaarheid van gemeentelijk vastgoed voor maatschappelijke huurders beïnvloedt. Ondanks dat kostprijsdekkende huurprijzen bij oplevering in bepaalde gevallen marktconform zijn, blijft het belang van een efficiënte en lagere kostprijsdekkende huur groot, zodat er meer financiële middelen beschikbaar zijn voor maatschappelijke impact indien niet wordt uitgegaan van markthuurprijzen.

Door rekening te houden met een eindwaarde kan de kostprijs verder ook worden geoptimaliseerd, vooral omdat de gemeente Amsterdam haar vastgoed planmatig onderhoudt en daarmee een stabiel conditieniveau handhaaft. Het meenemen van een eindwaarde in de berekening van de kostprijs is dus goed te onderbouwen.

Door deze aspecten zorgvuldig te analyseren en te integreren in het financiële- en huurprijzenbeleid, kunnen belanghebbenden een solide basis leggen voor duurzame en financieel evenwichtige kostprijs. Dit draagt bij aan het bevorderen van effectieve investeringsstrategieën en het waarborgen van de langetermijnwaarde en levensvatbaarheid van gemeentelijk vastgoed.

DEEL III: Aanbevelingen

6. Conclusie

In dit onderzoek staat de kostprijsdekkende huur bij turnkey ontwikkelingen centraal. Specifiek is onderzocht wat de relatie is tussen de methodiek van kostprijsdekkende huur bij turnkey nieuwbouwwontwikkelingen en de markthuur van soortgelijke objecten. Veel gemeenten hanteren momenteel de integrale kostprijs als maatstaf voor het verhuren van gemeentelijk vastgoed, maar dit kan soms leiden tot gebrek aan uniformiteit.

De centrale onderzoeksvraag van het onderzoek is:

Welke aanpassingen of het gebied van waarderen, activeren en afschrijven zijn er nodig om de kostprijsdekkende huur van turnkey ontwikkelvastgoed betaalbaar te houden t.o.v. markthuurprijzen?

Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat de kostprijsdekkende huur bij turnkey nieuwbouwwontwikkelingen van gemeentelijk vastgoed over het algemeen niet hoger is dan de markthuurprijs. Deze bevinding kan worden toegeschreven aan twee belangrijke factoren, namelijk de invloed van BTW kosten in de integrale kostprijs en het effect van indexatie op de huurprijzen gedurende het ontwikkelproces.

Een essentiële factor die de kostprijs beïnvloedt, is de BTW schade die wordt meegerekend in de integrale kostprijs. De BTW component wordt vaak over het hoofd gezien, maar het is van groot belang, vooral voor maatschappelijke huurders die geen recht hebben op vooraftrek. Hierdoor ontstaat er een schade van minimaal 21% van de stichtingskosten. Commerciële huurders gaan zelfs verder door inkomstendering ook door te berekenen, wat resulteert in een btw-compensatie die hoger is dan de werkelijke schade van 21%.

Een bijkomende factor is de indexatie van huurprijzen tijdens het ontwikkelproces. Huurprijzen worden doorgaans vastgesteld op een prijspeil dat gemiddeld 5 jaar geldig is voor de bouw, waardoor de huurprijs aanzienlijk stijgt tot aan de oplevering. Deze situatie wordt versterkt door de hoge inflatiecijfers in de huidige tijd, waardoor de huurprijs met grote sprongen omhooggaat.

Niettemin benadrukt dit onderzoek dat er veranderingen nodig zijn in de berekeningsmethodiek om te komen tot een betaalbare en efficiënte kostprijsdekkende huur voor maatschappelijke huurders. Deze huurders spelen een belangrijke rol bij het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van de bevolking zonder winst oogmerk. Het aanpassen van de berekeningsmethodiek zal bijdragen aan het waarborgen van hun belangrijke maatschappelijke bijdrage en het mogelijk maken van betaalbare huisvesting voor deze groep.

Het onderzoek wijst verder uit dat er een duidelijke noodzaak bestaat om de huidige praktijk van activeren en afschrijven kritisch te herzien. Verscheidene componenten van de kostprijsdekkende huur lijken namelijk niet gebaseerd te zijn op werkelijke termijnen, wat de indruk wekt dat het eerder een boekhoudkundige berekening is dan een vastgoedkundige berekening. Deze vaststelling roept vragen op over de onderbouwing van de gehanteerde afschrijvingstermijnen en de exacte definitie en uitwerking van begrippen als "casco+" en "turnkey."

Verder wordt geconcludeerd dat het van belang is om te onderzoeken hoe de afschrijvingstermijnen momenteel worden vastgesteld en welke factoren hierbij een rol spelen. Door deze aanpak kritisch te evalueren en te vergelijken met werkelijke termijnen en ontwikkelingen in de vastgoed- en bouwsector, kunnen korte afschrijvingstermijnen worden geïdentificeerd en verbeterd.

Bovendien vraagt de interpretatie van "casco+" en "turnkey" om nader onderzoek. Duidelijke en uniforme definities van deze termen zijn van essentieel belang om misverstanden te voorkomen en een solide basis te creëren voor het berekenen van de kostprijsdekkende huur. Het herdefiniëren van deze begrippen kan een positieve impact hebben op de transparantie en consistentie van de berekeningen.

6.1 AANBEVELINGEN VOOR GEMEENTEN

Rekenen met een eindwaarde in de berekening van de kostprijsdekkende huur

Het integreren van een eindwaarde in de berekening van de kostprijsdekkende huur is een belangrijk element in het kader van betaalbaarheid. Door rekening te houden met de eindwaarde wordt een realistischer beeld verkregen van de daadwerkelijke kosten en opbrengsten over de levensduur van een vastgoedobject. Dit stelt de gemeente in staat om een meer gebalanceerde en duurzame besluitvorming te hanteren bij het vaststellen van huurprijzen. Het opnemen van een eindwaarde in de berekening helpt om toekomstige marktveranderingen, ontwikkelingen op het gebied van technologie en onderhoudsbehoeften beter te voorspellen. Hierdoor kunnen huurprijzen worden aangepast aan de werkelijke waarde die een vastgoedobject gedurende zijn levensduur biedt, waardoor het risico op onderwaardering of overwaardering wordt verminderd. Bovendien draagt deze benadering bij aan meer transparantie en rechtvaardigheid in het gemeentelijk vastgoedbeheer.

Niettemin is het wel belangrijk om op te merken dat het implementeren van een eindwaarde in de kostprijsdekkende huurberekening nauwkeurige gegevens vereist. De nauwkeurigheid van de voorspellingen en aannames met betrekking tot de eindwaarde speelt een cruciale rol in de effectiviteit van deze benadering. Woningcorporaties hanteren een efficiënte en realistisch benadering die de gemeente Amsterdam ook zou kunnen hanteren. Gemeenten hebben net als corporaties een lange exploitatiehorizon waarbij de intentie heerst om het vastgoedobject te exploiteren tot einde levensduur. Zowel direct en indirect rendement spelen hierin geen zwaarwegend factor. Desalniettemin kan de eindwaarde zorgen voor een lagere kostprijsdekkende huurprijs waardoor er meer middelen overblijven ten behoeve van de programmering. Verder onderzoek en het voortdurend toetsen van de berekeningsmethode zijn essentieel om ervoor te zorgen dat de berekeningen accuraat blijven en aangepast kunnen worden aan veranderende omstandigheden.

In rekening brengen van de markthuurgprijs

De optie om gemeentelijk vastgoed te verhuren tegen de markthuurgprijs die overeenkomt met de betreffende functie dient overwogen te worden. Dit advies is gebaseerd op het feit dat bepaalde gemeenten, zoals de gemeente Heemskerk en Leiden, hun vastgoed al tegen een marktconforme huurgprijs verhuren. Uit het onderzoek blijkt dat de kostprijsdekkende huur niet hoger is dan de markthuurgprijs, zelfs niet bij turnkey ontwikkelvastgoed. Vanuit het perspectief van de Wet M en O wordt het daarom des te interessanter om de marktconforme huurgprijs toe te passen. Dit zorgt ervoor dat de kostprijs wordt gecompenseerd en dat de overheid geen concurrentievoordeel heeft ten opzichte van de markt. Het verschil tussen de kostprijsdekkende huur en de markthuurgprijs zal op die manier terugvloeien in de algemene middelen van de gemeente Amsterdam en kan weer worden ingezet voor maatschappelijke doeleinden. De confrontatiematrix toont ook duidelijk aan dat de markthuurgprijs op de meeste punten positieve scores behaalt.

Bovendien zijn er nog enkele bijkomende voordelen te benoemen:

1. Meer zicht op de marktwaarde van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, wat bijdraagt aan het in kaart brengen van het weerstandsvermogen en de reserves van de gemeente.
2. Een informatievoordeel voor bestuurders en ambtenaren, omdat het werken met marktconforme huurprijzen hen beter inzicht geeft in de financiële situatie van het vastgoed ten opzichte van andere verhuurders (benchmark).
3. Versterking van de solvabiliteitspositie van de gemeente, doordat er op een meer realistische wijze wordt omgegaan met de financiële aspecten van vastgoedverhuur kijkend naar de afzetkant.
4. Transparantie in de huurprijzen en subsidiestromen, wat bijdraagt aan een duidelijk en openbaar beleid rondom gemeentelijk vastgoed.

Al met al kunnen deze aanpassingen in het huurbeleid van gemeentelijk vastgoed leiden tot een meer efficiënte en eerlijke benadering, waarbij de gemeente haar maatschappelijke doelen kan bevorderen terwijl er wordt voldaan aan de financiële vereisten en transparantie in het kader van vastgoedverhuur.

Hieronder zijn aanbevelingen gedaan in het geval er niet wordt gekozen voor het in rekening brengen van de markthuurgprijs.

Indeling van het object naar casco+

Het onderzoek wijst uit dat de definitie van "casco+" aanzienlijk verschilt tussen diverse beleidsafdelingen, en dat er geen uniforme demarcatielijst bestaat voor alle nieuwbouwontwikkelingen van gemeentelijk vastgoed. Hierdoor ontstaat een situatie waarbij investeringen in bijvoorbeeld scheidingswanden worden opgenomen in het inbouwpakket, terwijl dezelfde investeringen bij andere gemeenten en ontwikkelingen onder het casco worden gerekend. Deze variatie in het toewijzen van elementen aan het casco of inbouwpakket heeft aanzienlijke gevolgen voor de uiteindelijke kostprijs van het gemeentelijk vastgoed.

Om beter inzicht te krijgen in de kostprijsdekkende huur is het van essentieel belang om deze bouwelementen eenduidig toe te rekenen aan het casco, zodat de investeringen in het casco een grotere impact hebben op de totale stichtingskosten. Op deze manier kan het aandeel van het casco in de totale stichtingskosten, dat momenteel op ongeveer 50% ligt, stijgen naar circa 75%. Als gevolg hiervan kunnen ongeveer 75% van de stichtingskosten over een periode van 40 tot 80 jaar worden afgeschreven. Ook investeringen in keukenvoorzieningen kunnen de kostprijs negatief beïnvloeden. Door investeringen in pantry's c.q. keukenvoorzieningen als aparte investering mee te nemen gaat de kostprijsdekkende huur omlaag, zoals te zien aan de investeringsgegevens van de ontwikkeling van een jongerencentrum.

Een uniforme en consistente benadering van de definitie "casco+", het denken in lagen en het toerekenen van bouwelementen aan het casco is cruciaal om een realistische en nauwkeurige berekening van de kostprijsdekkende huur te waarborgen. Het creëren van duidelijke richtlijnen en een demarcatielijst voor alle nieuwbouwontwikkelingen binnen gemeentelijk vastgoed zal leiden tot een meer gestandaardiseerde aanpak en een beter begrip van de financiële implicaties van dergelijke investeringen.

Verder onderzoek en een gedegen evaluatie van deze kwestie is noodzakelijk om te bepalen hoe het toerekenen van bouwelementen aan het casco de kostprijsdekkende huur beïnvloedt en om te bepalen welke afschrijvingsperiode het meest geschikt is voor een meer nauwkeurige weergave van de kosten op lange termijn. Op deze manier kan een solide basis worden gelegd voor een effectief en rechtvaardig huurbeleid voor gemeentelijk vastgoed, dat voldoet aan de financiële en technische vereisten en tegelijkertijd rekening houdt met de specifieke behoeften en doelstellingen van de gemeente Amsterdam.

Verlengen afschrijvingstermijn inbouwpakket en werken met circulariteit

Binnen de gemeente wordt circulair bouwen sterk gestimuleerd. Deze benadering van bouwen zorgt voor een positieve impact op de levensduur en de restwaarde van zowel het gebouw als het inbouwpakket, wat echter nog niet financieel vertaald wordt naar de manier van afschrijven. Door demontabele verbindingen te gebruiken en te denken in meerdere lagen kan de gemeente beter waarborgen dat materialen hergebruikt kunnen worden, waardoor de restwaarde van deze materialen behouden blijft. Dit biedt mogelijkheden om de termijn waarover de investering wordt afgeschreven te verlengen. In de nota Activeren. Waarderen en Afschrijven (AWA) wordt momenteel een afschrijvingstermijn van 15 jaar gehanteerd voor inbouwpakketten. Echter, door te kiezen voor circulair bouwen kan deze afschrijvingstermijn worden verhoogd naar 25 jaar met een circulariteit als onderbouwing. Uit de gevoeligheidsanalyse blijkt dat het effect het grootst is bij het verlengen van de afschrijvingstermijn naar 30 jaar. Uiteraard is het dan wel noodzakelijk dat de gebouwen daadwerkelijk circulair worden opgeleverd. Een belangrijk middel om dit aan te tonen, is het opstellen van een materialenpaspoort, waarin alle gebruikte materialen en hun herkomst worden gedocumenteerd. Om dit effectief te realiseren is het belangrijk om tijdens het ontwerpproces rekening te houden met diverse aspecten in het kader van circulariteit. Hierbij valt te denken aan de optimale keuze van gepaste materialen, de mogelijkheid om producten of onderdelen eenvoudig te demonteren zodat verschillende componenten van materialen doeltreffend gescheiden kunnen worden. Deze onderdelen dienen nadien nauwkeurig gedocumenteerd in een materialenpaspoort waarin zowel de eigenschappen van het gebouw als de gebruikte materialen worden vastgelegd. Dit leidt ertoe dat materialen een unieke identiteit verwerven, waardoor het transformeert tot een product met herkenbare eigenschappen voor hergebruik, wat intrinsieke waarde met zich meebrengt dat meegenomen kan worden als restwaarde.

Uit de interviews en het onderzoek blijkt bovendien dat de gemeente Amsterdam rekent met een opslag van €12 per vierkante meter bovenop de kostprijsdekkende huur ten behoeve van het onderhoud van inbouwpakketten. Daarmee worden in essentie al middelen gespaard c.q. gereserveerd voor eventuele

toekomstige vernieuwingen en onderhoud. Dat maakt het des te meer rechtvaardig om de economische levensduur van inbouwpakketten te verlengen.

Verder onderzoek is daarom essentieel om de haalbaarheid en praktische toepassing van circulair bouwen binnen de gemeente te beoordelen. Door de vereisten voor circulaire projecten nauwkeurig te onderzoeken en te definiëren, kan de gemeente een solide basis leggen voor een duurzaam en circulair vastgoedbeleid dat niet alleen financiële voordelen biedt op lange termijn, maar ook bijdraagt aan een duurzame en verantwoorde toekomst voor de gemeente en haar inwoners.

6.2 REFLECTIE EN VERVOLGONDERZOEK

De kern van mijn onderzoek is het verkennen van de theorie achter de kostprijsdekkende huur in relatie tot markthuursprijzen zodat het begrijpelijk wordt voor lezers met beperkte of geen voorkennis in dit domein. Ter verwezenlijking hiervan heb ik herhaaldelijk extra context en achtergrondinformatie moeten aanreiken. Deze aanpak heeft geleid tot een aanzienlijk uitgebreider onderzoek dan ik oorspronkelijk voor ogen had.

Bij aanvang van het onderzoek stond het centrale thema van kostprijsdekkende huur bij turnkey ontwikkelingen op de voorgrond. Gedurende mijn zoektocht naar informatie en de onderzoeksmethodiek, rezen echter meer vragen dan er antwoorden werden gevonden. Om deze reden heb ik me tevens gericht op het ontwikkelproces, om zo te onderzoeken welke afwegingen worden gemaakt en welke stappen worden ondernomen die uiteindelijk resulteren in een ontwikkeling en bijbehorende kostprijs. De interviews hebben waardevolle informatie opgeleverd die heeft bijgedragen aan het verhelderen en beantwoorden van veel van mijn vragen. Niettemin zijn er meer interviews nodig om de bevindingen breder te kunnen generaliseren. Derhalve zijn de onderzoeksresultaten primair van toepassing op de gemeente Amsterdam.

De interpretatie en toepassing van de onderzoeksresultaten blijft in de handen van de organisatie zelf. Tijdens dit onderzoek is geprobeerd om de uitkomsten zo algemeen mogelijk en toepasbaar te maken. Het wettelijk kader van de Wet M en O is van toepassing op alle overheidsinstellingen. Omdat het onderzoek voornamelijk bij de gemeente Amsterdam is uitgevoerd om de methodiek van de kostprijsberekening te onderzoeken, is het belangrijk om te benadrukken dat de resultaten niet per definitie representatief zijn voor de gehele populatie. De bevindingen zijn gedeeltelijk representatief en kunnen worden gegeneraliseerd naar gemeenten met een bevolkingsomvang van meer dan 350 duizend inwoners.

Om vast te kunnen stellen of het gemakkelijker is om in kleinere gemeenten tot een uniform huurprijzenbeleid te komen, is verder onderzoek noodzakelijk. In gemeenten met een kleinere omvang, waar zowel de bevolking als het vastgoedportefeuille kleiner c.q. beperkter zijn, manifesteren zich andere dynamieken. Het is in dergelijke contexten relevant om verder onderzoek te verrichten, bijvoorbeeld door middel van enquêtes, om een meer gedetailleerd inzicht te verkrijgen in de specifieke behoeften en uitdagingen van deze gemeenten in het kader van huurprijzen maar ook demarcaties. De methoden en technieken dienen daarbij afgestemd te worden op de schaal van kleinere gemeenten, wat van essentieel belang is om een diepgaande analyse te kunnen maken van de vastgoedgerelateerde processen en beleidsvraagstukken die zich daar voordoen. Een potentiële vergelijking tussen grote en kleinere gemeenten met betrekking tot de diverse dynamieken kan resulteren in relevante inzichten. Hieronder volgen enkele suggesties voor vervolgonderzoek:

- Nader onderzoek naar de precieze invloed van het toepassen van de eindwaarde op pandniveau voor de kostprijsdekkende huur.
- Uitvoeren van een enquêteonderzoek om te beoordelen in hoeverre de momenteel opgestelde demarcaties geschikt zijn voor gemeentelijk vastgoed.
- Analyseren wat de juiste herdefinitie zou zijn van "casco+" en "turnkey" in het kader van gemeentelijk vastgoed.

BIBLIOGRAFIE

- Autoriteit Consument & Markt. (2014). *Als ambtenaren ondernemers worden: met de Wet M en O kansen en keuzes bieden voor bedrijven en consumenten*. Den Haag: ACM.
- B&W Gemeente Amsterdam. (2016). *Beleidsnota Activeren, waarderen en afschrijven 2017*. Amsterdam: Gemeentebblad.
- Baarda, B. (2012). *Basisboek methoden en technieken: kwantitatief praktijkgericht onderzoek op wetenschappelijke basis*. Groningen : Noordhoff.
- Berg, I. J. (2006). *Turnkey: De kunst van het loslaten*. Enschede: Universiteit Twente.
- Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019, juli 1). Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Bouwstenen voor sociaal. (2015). *Maatschappelijk vastgoed van waarde: op zoek naar een breder waardebegrip*. Amersfoort : Bouwstenen voor sociaal .
- Brand, S. (1995). *How buildings learn : what happens after they're built*. New York: Penguin Books.
- Commissie BBV. (2020). *Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) op hoofdlijnen verklaard: externe verslaggeving voor decentrale overheden*. n.b. : Commissie BBV.
- De Kopgroep. (2008). *Zo rekenen we aan maatschappelijk vastgoed: handreiking voor het vaststellen van de huurprijs van maatschappelijk vastgoed*. Amsterdam: De Kopgroep.
- DeSalvo, J. S. (2017). *Teaching the DiPasquale-Wheaton Model*. Tampa: University of South Florida.
- Drenth, S. v. (2023). *Het bouwen voor langer: Het pleidooi van Stewart Brand onder de loep genomen*. Opgehaald van www.stadspatronen.net: <https://stadspatronen.net/hetbouwenvoorlanger>
- Durmisevic, E. (2006). *TRANSFORMABLE BUILDING STRUCTURES: Design for disassembly as a way to introduce design for disassembly as a way to introduce construction*. Delft: Technische Universiteit Delft.
- Eijk, H. v. (2011). *Het ontstaan van de onevenwichtige situatie op de Nederlandse kantorenmarkt: Toepassing van het vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Toepassing van het vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Toepassing van het vierkwadrantenmodel* . Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Fakton. (2022). *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde*. Den Haag: Fakton.
- Gehner, E. (2008). *Knowingly taking risk: Investment decision making in real estate devolpment*. Delft: Technische Univesiteit Delft.
- Gemeente Amsterdam. (2021, januari 1). *Amsterdamse methodiek voor projectmatig werken*. Opgehaald van Intranet: <https://intranet.amsterdam.nl/kennis-beleid/gemeentebreed-werken/projectmatig-werken/>
- Gemeente Amsterdam. (2022). *Nota investeringen 2022-2026*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Eemsdelta. (2021, Januari 27). *Nota waardering en afschrijving van materiële vaste activa*. Opgehaald van [lokaleregelgeving.overheid.nl: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR653393/1](https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR653393/1)

- Glerum, M. (2009). *VERKOOPSTIMULERENDE MAATREGELEN VOOR NIEUWBOUWWONINGEN*. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- Goudoever, A. v. (2019). *Marktwaaarde van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed: Onderzoek naar de bandbreedte van de maatschappelijke bestemming in relatie tot de markthuur en integrale kostprijsuur*. Amsterdam : Amsterdam School of Real Estate.
- Graaf, R. D. (2016). *Projectontwikkeling Nieuwe Stijl, De Hedendaagse realisiteit of crisisbegrip?: DE VERANDERENDE ROLVERVULLING VAN DE PROJECTONTWIKKELAAR GEÏMPLEMENTEERD IN DE PRAKTIJK?* Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Heemstra, D. J., & Drs. H.E. Wijnberg. (1991). *Management begrippenlijst*. Deventer: Kluwer Bedrijfswetenschappen.
- Heus, R. d. (2014). *“Core kantorenlocaties: wat bepaalt de huurprijs van een kantoorgebouw?”*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Hordijk, P. D. (2016, Januari 4). *Wat kost dat? Menukaart voor een kostprijsdekkende huur van gemeentelijk vastgoed*. Opgehaald van www.bouwstenen.nl: https://issuu.com/bouwstenen/docs/wat_kost_het__digitaal_losse_pagina
- Hottentot, P. (2017). *Eindwaarde: waardering op marktwaaarde het effect van de eindwaarde*. Amsterdam : Amsterdam School of Real Estate.
- International Valuation Standards. (2017). *International Valuation Standards (Nederlandse vertaling)*. Rotterdam: Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.
- Juliette van den Broek, J. G. (2015). *Uitwerking Stedelijke Vastgoedstrategie: Deel 1 'Spelregels vastgoed'*. Amsterdam : Gemeente Amsterdam.
- Klaassen, G. (2016). *Risico's binnen het vastgoedontwikkelingsproces: Een ontwerp onderzoek naar de risico's die behoren in een QuickScan*. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- Kohnstamm, P. (1990). *Inleiding Vastgoedkunde*. Amsterdam.
- Kuij, R. v. (2014). *Woningcorporaties en Vastgoedontwikkeling: Fit for Use?* Delft: Technische Universiteit Delft, faculteit Bouwkunde, afdeling Real Estate and Housing.
- Lisi, G. (2015). *Real Estate Macroeconomics and the Four-Quadrant Model: DiPasuale-Wheaton Colwell Meet, Mortensen-Pissarides*. New York: Journal of Real Estate Practice and Education.
- Loef, J. (2018). *Succesfactoren voor de projectontwikkeling van Circulair Vastgoed en aangrijpingspunten voor Ruimtelijke beleidskaders: Een exploratief onderzoek naar de projectontwikkeling van circulair vastgoed in binnenstedelijke context* . Nijmegen: Radboud Universiteit.
- Markink, D. G. (2021). *Syllabus BTW & overdrachtsbelasting*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Mentink, M. (2021). *Hoe actiever hoe sneller?* . Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. (2012, Juli 1). *Handreiking Wet M en O*. Opgehaald van www.open.overheid.nl: <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-archieff-896546cd-8e40-419f-a704-1b6eb0d87009/pdf>

- Mooij, P. (2018). *De maatschappelijke waarde van marktwaarde: een onderzoek naar sturing op de waarde van gemeentelijk vastgoed*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- NRVT. (2021). *Reglement Definities NRVT*. Rotterdam : Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.
- Olsen, M. (1977). *The logic of collective action : public goods and the theory of groups*. Cambridge: Harvard University Press.
- Rijksoverheid. (2021, november 23). *Verantwoordelijkheidsverdeling huisvesting scholen*. Opgehaald van www.open.overheid.nl: <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-ef2b60a9-d422-45f2-bf1c-bb8a63583b9a/pdf>
- Ruhl, J. (1999). *The Co-Evolution of Sustainable Development and Environmental Justice: Cooperation, Then Competition, Then Conflict*. Nashville: Vanderbilt University Law School.
- Santen, S. v. (2015). *Een onderzoek naar het probleem leegstand van maatschappelijk vastgoed in de gemeente Emmen*. Hilversum: Hogeschool NCOI.
- Siersma, R. (2021). *De residuele waarde van grond: omgaan met onzekerheid in gemeentelijke grondexploitaties*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Sluis, I. v. (2021). *Tegenwichtig woonbeleid: een kwalitatief onderzoek naar de verwachte effecten van het 40-40-20 beleid op de gemengde stad*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Steven D. Levitt, C. S. (2005). *MARKET DISTORTIONS WHEN AGENTS ARE BETTER INFORMED: THE VALUE OF INFORMATION IN REAL ESTATE*. Cambridge: NATIONAL BUREAU OF ECONOMIC RESEARCH.
- Sussna, S. (1989). *The Concept of Highest and Best Use Under Takings Theory*. New York: American Bar Association.
- van Gool, D. P. (2020). *Onroerend goed als belegging*. Deventer: Wolters Kluwer.
- Vlist, A. J. (2009). *Bellenblazen? De economie van vastgoedontwikkeling*. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- Voordt, T. v. (2004). *Inleiding Vastgoedmanagement*. Delft: Delf University of Technology.
- Wild, G. d. (2010). *Financieringswaarde van te ontwikkelen onroerend goed: onderzoek naar de meest geschikte waarderingsmethode*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Yin, R. K. (2013). *Case Study Research: design and Methods*. Los Angeles : Sage Publications Inc.
- Zylicz, B. (2014). *Projectontwikkeling door woningcorporaties, wat kost dat?* Nijmegen : Technische Universiteit Delft .