



**Bezoekadres:** De Rotterdam  
Wilhelminakade 179, Rotterdam  
**Postadres:** Postbus 70012  
3000 KP Rotterdam  
**Internet:** [www.rotterdam.nl](http://www.rotterdam.nl)

**Van:** Michelle Mandos  
**Telefoon:** 14 010  
**E-mail:** [bbo@rotterdam.nl](mailto:bbo@rotterdam.nl)

**Uw kenmerk:** 21bb16252  
**Ons kenmerk:** M2201-5216 - 22bo005947

**Onderwerp:** Cultuurgeld naar cultuur,  
vastgoedgeld naar vastgoed

**Datum:** B&W 18 oktober 2022

Aan de gemeenteraad

### **Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?**

Op 16 december 2021 nam de gemeenteraad ter bespreking van het voorstel met betrekking tot de renovatie van Museum Boijmans Van Beuningen de motie 'Cultuurgeld naar cultuur, vastgoedgeld naar vastgoed' aan. Hierin wordt het college verzocht om uit te zoeken of er alternatieven zijn voor de huidige systematiek van de dekking van huisvestingslasten voor culturele instellingen en daarbij in te gaan op de systematiek van de dekking van huisvestingslasten in andere steden, ook in relatie tot de wijze van afschrijven (annuïtair versus lineair)

In de motie wordt verder gesteld dat de gemeente Rotterdam aan culturele instellingen subsidie verstrekt om hun exploitatietekort te dekken die onder andere bestaat uit de kostendeekkende huur en dat deze systematiek ervoor zorgt dat er geld van het cultuurbudget naar stenen gaat in plaats van naar culturele programmering en dat dit leidt tot onnodig rondpompen van geld.

### **Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:**

Op 16 december 2021 ter bespreking van het raadsvoorstel met betrekking tot de renovatie van Museum Boijmans Van Beuningen zijn de volgende moties aangenomen:

21bb16255 – benut de renovatietijd

21bb16257 – de directie gaat over kunst, niet over de renovatie

Toezegging 21bb16570 – renovatie Museum Boijmans Van Beuningen-afspraken verzelfstandiging.

Op 15 maart jl. is uw raad geïnformeerd over de stand van zaken van de verschillende openstaande moties en toezeggingen met betrekking tot de Renovatie van Museum Boijmans Van Beuningen (BS19/00019, 22bb001688).



### **Toelichting:**

Allereerst schetsen wij graag de systematiek van de subsidiering. De middelen vanuit de cultuurbegroting dragen bij aan de culturele programmering van de stad. De subsidie aan culturele instellingen wordt verleend op basis van inhoudelijke plannen en begrotingen. Een begroting bestaat altijd uit vaste kosten, dat is bij iedereen gelijk. Het bestaat uit beheerslasten (personeel, materieel, huisvestingslasten, kantoorkosten, publiciteit, afschrijvingen) en uit activiteitenlasten (presentaties, programma's, personeel). Tegenover de lasten staan de baten. Dat zijn publieksinkomsten, sponsorinkomsten, overige en diverse inkomsten en ten slotte subsidies, waaronder die van de gemeente Rotterdam. De subsidie wordt verleend op basis van de inhoudelijke plannen. Het is een tekortfinanciering van de begroting die als gevolg van die inhoudelijke plannen ontstaat. De inhoudelijke plannen worden beoordeeld door een onafhankelijk adviesorgaan. Het college maakt vervolgens met de betreffende instelling prestatieafspraken in ruil voor de subsidie, om te borgen dat de inhoudelijke plannen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Er is dus geen sprake van een directe koppeling met een van de begrotingsposten, niet voor de activiteiten en ook niet voor beheerkosten (zoals huisvestingskosten). De subsidie wordt niet geoormerkt voor bepaalde kosten. Het is aan instellingen zelf om de kosten en de baten met elkaar in balans te brengen. Met de cultuursubsidie proberen we het gehele cultuurproduct mogelijk te maken. En dat is niet mogelijk zonder dat er ook kosten worden gemaakt voor huisvesting of personeel etc.

Een ander belangrijk aspect betreft de relatie van de instellingen die bij de gemeente huren (dus volgens de systematiek van de kostendekkende huur betalen) en zij die niet bij de gemeente huren. Het is goed om te weten dat maar een vijfde van de Cultuurplaninstellingen een pand bij de gemeente huurt.

De overige culturele instellingen huren elders of (een enkele instelling<sup>1</sup>) heeft een pand in eigendom. Het merendeel van de cultuurplaninstellingen huurt dus niet bij de gemeente en daar is dus ook geen sprake van een kostendekkende huursystematiek (kdh).<sup>2</sup> Dat wil zeggen dat het argument van het 'rondpompen van geld', geen recht doet aan de werkelijke situatie. Bovendien gaat het over daadwerkelijke kosten die gemaakt worden. Kosten van aflossing, beheer, belastingen, verzekeringen en onderhoud die ook echt afgerekend moeten worden. Het is echter wel zo dat de cultuurpanden van de gemeente veelal zeer groot in omvang en dus veel geld kosten. Dat betekent niet per se dat de kdh hoog is, maar vooral dat het aantal vierkante meters groot is.

### **Kostendekkende huur**

Sinds 2013 wordt er voor maatschappelijk vastgoed gewerkt met de kostendekkende huren (kdh). De gemeenteraad heeft die systematiek vastgesteld. Alle kosten van een vastgoedobject die in enig jaar betaald moeten worden, worden gedekt door huur van dat betreffende jaar. De kdh is opgebouwd uit:

- Kapitaalslasten: rente en afschrijving.
- Zakelijke lasten: belastingen en verzekeringen.

---

<sup>1</sup> Kunstinstituut Melly, SKAR

<sup>2</sup> Daarnaast is er nog een aantal instellingen dat niet in het Cultuurplan zit (Centrale Bibliotheek, SKAR) maar wel een pand (en bij de gemeente huurt)



- Onderhoudskosten: kosten die worden gemaakt om het object in dezelfde staat te houden.
- Beheerskosten: kosten om het object te beheren.

### Afschrijven

In uw motie vraagt uw raad om in te gaan op de systematiek van afschrijven en hoe andere steden daarmee om gaan. Er zijn twee manieren om af te schrijven op de kapitaalslasten: lineair en annuïtair.

Bij lineaire afschrijving is het afschrijvingsdeel van de lening over de gehele looptijd gelijk. Maar omdat de schuld in het begin nog hoog is, zijn de rentelasten in het begin dus ook hoger. De lasten zijn dus bij aanvang hoger en nemen af gedurende de looptijd. Risico is dan dat bij het aangaan van een nieuwe periode (na vervanging) het verschil tussen laatste lasten en nieuwe lasten veel groter is dan bij annuïteiten. In Rotterdam passen we daarom de annuïtaire afschrijving toe. Bij annuïtaire afschrijving zijn de lasten over de gehele looptijd stabiel. Het aflossingsdeel is aan het begin van de looptijd juist lager en loopt op; de rente is aan het begin juist hoger en loopt af omdat er minder schuld is. De kdh systematiek is in feite vergelijkbaar met een hypotheek: bij aanvang leidt dat tot gevoelsmatig de relatief hoogste huur. Doordat het grootste deel van de huur een aflossing is van de aanvangsinvestering gaat deze niet omhoog met het prijspeil/indexatie. Gedurende de 40 jaar is de kapitaallast gelijk, maar het prijspeil is na 40 jaar meer dan verdubbeld. Hiermee zijn de instellingen in eigen vastgoed goedkoper uit.

Rotterdam kiest op grond van bovenstaande argumenten de annuïtaire afschrijving. Amsterdam, Utrecht en Den Haag hanteren de lineaire afschrijving.

Hieronder in het kort de wijze van huurberekening bij de andere G4.

### Utrecht

Het algemene uitgangspunt voor het huurprijsbeleid in Utrecht is:

- Een kostprijs dekkende huur voor het beleidsondersteunende vastgoed of voor (door gemeente erkende) maatschappelijke instellingen. Als de markthuur lager is dan de kostprijs dekkende huur, dan hanteert de gemeente de markthuur. Bij een lagere markthuur is er sprake van een onrendabele top. Deze onrendabele top dient bij aanvang door het betreffende beleidsveld te worden afgedekt;
- Een markthuur voor alle overige (commerciële) huurders;
- Er zal geen subsidie worden verstrekt via de huur;
- Utrecht schrijft lineair af. Er wordt een risico-opslag gehanteerd voor leegstand, wanbetaling, calamiteiten en overige risico's;
- De kostprijs dekkende huur voor nieuw vastgoed wordt berekend met de Discounted Cash Flow methode (DCF) met als aanvangswaarde de verkrijgingsprijs (boekwaarde).

### Amsterdam

Is in 2017 begonnen met de invoering van de minimaal kostprijs dekkende huur. Deze huurberekening gaat ervan uit dat alle kosten die met de exploitatie van een object



samenhangen en voor de eigenaar zijn, worden doorberekend aan de huurder. Het gaat hier om kapitaalslasten (rente en afschrijving), onderhoud, verzekeringen, belastingen, beheerkosten, derving voor leegstand en derving voor dubieuze debiteuren. Huren op deze basis berekend, dekken in principe de kosten van Gemeentelijk Vastgoed voor dat speciale object. Er is noch sprake van verlies, noch van winst.

De kosten voor kapitaallasten, onderhoud, zakelijke lasten en overhead worden voor jaar 1 opgeteld. Vervolgens worden ook toeslag gerekend voor leegstand en slechte debiteuren. De afschrijving die voor kapitaalslasten wordt gehanteerd is lineair. Bij nieuwbouw kan afschrijving wel annuïtair zijn.

#### Den Haag

Voor de verhuur van maatschappelijk vastgoed wordt in de regel een exploitatielasten dekkende huur gehanteerd. Die is opgebouwd uit de kostenposten Eigenarenonderhoud, Eigenaren OZB en verzekeringen. De kapitaallasten staan op de programmabegroting van de beleidsdienst. De kapitaalslasten worden lineair afgeschreven. In geval van leegstand of dubieuze debiteuren worden de huurlasten bij de betreffende beleidsdienst in rekening gebracht waardoor een incentive is om deze lasten te voorkomen en te sturen.

Met de huurders van maatschappelijk vastgoed wordt een huurovereenkomst gesloten, waarbij de huurder doorgaans de huur uit door de gemeente verstrekte subsidiemiddelen bekostigt. Op deze wijze is de gemeente verzekerd dat de middelen die zijn bestemd voor het afdekken van de eigenaarslasten, niet voor andere zaken worden aangewend.

De kdh is geïntroduceerd om inzichtelijk te maken wat een maatschappelijke voorziening kost. De kdh-systematiek wordt – met uitzondering van den Haag- ook in de andere G4 steden toegepast. De gemeente Den Haag kiest ervoor om niet alle kosten bij de huurders in rekening te brengen. Het zicht op de kosten van maatschappelijke voorzieningen neemt hierdoor af.

#### Benchmark

De gemeente doet sinds twee jaar mee in een benchmark voor de huren met een aantal andere grote gemeenten zoals Utrecht, Amsterdam en Eindhoven. Daaruit blijkt dat de gemiddelde huur in Rotterdam vergelijkbaar is met andere grote steden, maar ver onder de huur zit van alle gemeenten totaal.

#### Vervangingsinvesteringen

Als eigenaar van vastgoed is de gemeente verplicht om in enige regelmaat te herinvesteren. De gemeenteraad heeft het afgelopen jaar ingestemd met een wijzing van het investeringsbeleid (d.d. 8 juli 21 21bb006795) waardoor geborgd is dat de gemeente structureel voldoende budget heeft om zijn vastgoed tijdig te vervangen, renoveren of restaureren. Hiermee blijft het bezit van maatschappelijke en economische waarde.

De huidige vastgoedportefeuille is financieel grotendeels afgeschreven en doordat deze grotendeels stamt uit de naoorlogse periode tot de oliecrisis is deze qua gebruik en duurzaamheid verouderd. Rotterdam is met het (bijna) volledig, gestructureerd en toekomstgericht in beeld brengen van de investeringsopgave een voorloper in Nederland.



Door de inrichting van de Rotterdamse Investeringsmotor (RIM) is geborgd dat de gemeente aan het einde van de levensduur van gemeentelijk bezit kan investeren.

Als gevolg van de financiële ruimte uit de RIM voor vervangingsinvesteringen zal in de toekomst de begroting van Cultuur en andere beleidsvelden worden vergroot. De middelen worden enkel en alleen beschikbaar gesteld voor de vervanging van bezit, waardoor het aandeel voor stenen in de toekomst alleen maar groter wordt. Met dit aanvullende budget voor vastgoed ("stenen") wordt uitholling van de programmabudgetten ("voor culturele programmering") voorkomen. Doelstelling is om langdurig meer stabiliteit in de begroting te realiseren doordat vervangingsinvesteringen structureel van aard zijn.

Op 15 juni 2021 is uw raad geïnformeerd over de afronding van de bestuursopdracht Toekomstbestendig Sturen en Begroten Vastgoed (BS21/00848 21bb007483) daarin is ook de systematiek van de kostendekkende huur meegenomen. Als vervolg op de bestuursopdracht Vervangingsinvesteringen wordt op dit moment nog gewerkt aan een mogelijke optimalisatie van de kdh, meer specifiek om in de afschrijfwijze rekening te houden met de restwaarde van bouwdelen van het vastgoed. Daarover wordt uw raad op een later moment geïnformeerd.

Tot slot, iedere vier jaar worden in het kader van het cultuurplan de plannen en begrotingen van cultuurinstellingen ingediend en gewogen. Dat is het moment om de hoogte van de subsidie te bepalen. Binnen die vier jaar van een cultuurplan zou de huurindexatie grosso modo opgevangen moeten worden door het accres<sup>3</sup>. De actualiteit is echter anders. Er is sprake van economisch zeer bijzondere omstandigheden, met de hoogste inflatie in jaren. Dat maakt dat de huurindexatie en het accres op dit moment onwenselijk ver uit elkaar liggen. Het is nog onduidelijk hoe zich dit in de komende jaren gaat ontwikkelen.

Concluderend, subsidiering vindt via subsidie plaats en niet via de huur. De middelen voor subsidiering dekken meerdere kosten af: activiteitenlasten en beheerlasten. De systematiek van de kostprijs dekkende huur is wat het college betreft het instrument dat we hanteren. Het college is geen voorstander van het scheiden van budgetten omdat het niet transparant is en bovendien niet eerlijk. Er is investeringsruimte gecreëerd in de RIM waardoor geld voor vervanging en renovatie van de stenen niet ten koste gaat van culturele programmering. Met betrekking tot het 'onnodig rondpompen' van geld stelt het college zich op het standpunt dat het hier handelt vanuit het principe van gelijke monniken, gelijke kappen: er is in de subsidiering geen onderscheid tussen instellingen die bij de gemeente huren (bovendien in minderheid) en zij die een andere huisbaas hebben..

Hiermee verzoeken wij u de motie 21bb16252 af te doen.

**Financiële en juridische consequenties/aspecten:**

Er zijn op dit moment geen financiële of juridische consequenties.

---

<sup>3</sup> Groei dan wel krimp van het Gemeentefonds en verrekening daarvan met de subsidies.



Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.