

Kostendekkende huur & Subsidies

Technische sessie Commissie BWB| 6 september 2023



Gemeente
Rotterdam

Even voorstellen

Michelle Mandos

Strategisch Beleidsadviseur

MO Cultuur

Walter van den Bergh

Teamleider Maatschappelijk Vastgoed

SO Vastgoed

Aanleiding & Doel

N.a.v. behandeling Kadernota Vastgoed 13 september
Toezegging om kostendekkende huur en subsidie toe te lichten

Antwoord op vragen als:

- Hoe is de kostendekkende huur opgebouwd?
- Welk verband is er tussen KDH en subsidies?
- En waarom verschillende prijsontwikkeling in KDH en subsidies?



Agenda



1. Kostendekkende huur

- Kader
- Opbouw
- Benchmark

2. Subsidie en KDH

- Subsidievormen
- Uitgangspunten

3. Accres & Indexatie

- Methodieken
- Verschillen
- Maatregelen

Kostendekkende huur

Wat is kostendekkende huur?

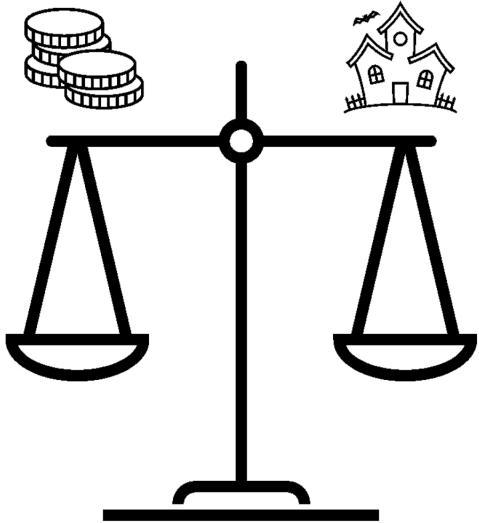
Definitie:

Huur, waarbij alle kosten van de verwerving (d.m.v. ontwikkeling/renovatie/koop/ huur) en exploitatie van vastgoed worden gedekt en rekening wordt gehouden met rente en inflatie. Op hoofdlijnen betreft dit de kapitaalslasten, onderhoudskosten, beheerfee, zakelijke lasten en overige kosten.

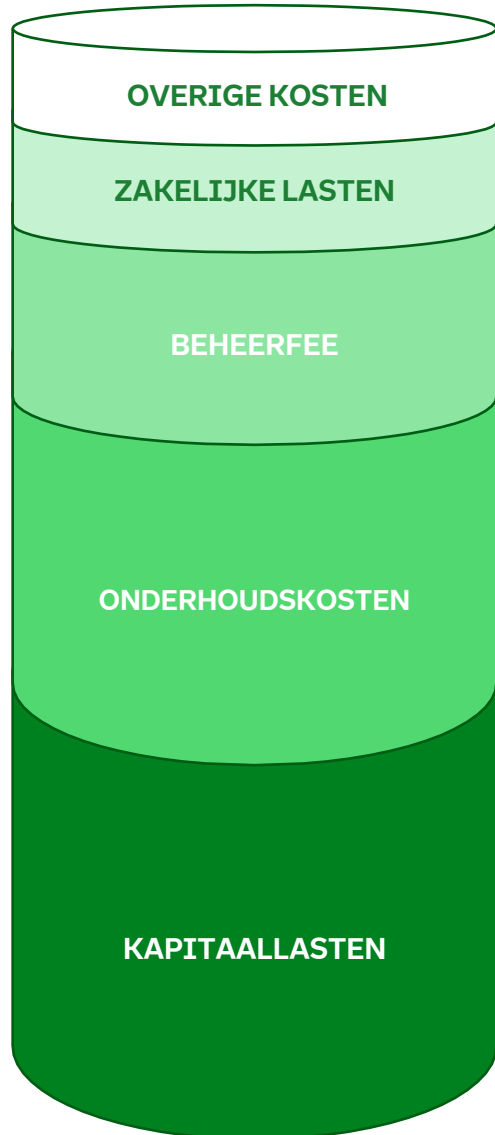
- Alleen voor huurders/gebruikers met maatschappelijk beleidsdoel
- Standaard huurcontract (BW 7:230a)
- Jaarlijks huurprijsindexering (behalve kapitaallasten)
- Elke vijf jaar geactualiseerd

NB:

- Einde aan verkapte subsidiering
- Onder de KDH of om-niet verhuren kan in strijd zijn met Wet Markt en Overheid



Opbouw kostendekkende huur



Wat zit WEL in de huur

▪ Kapitaallasten

- Rente
- Aflossing

▪ Onderhoudskosten

▪ Beheerfee

▪ Zakelijke lasten

- Belastingen
- Heffingen
- Verzekeringen

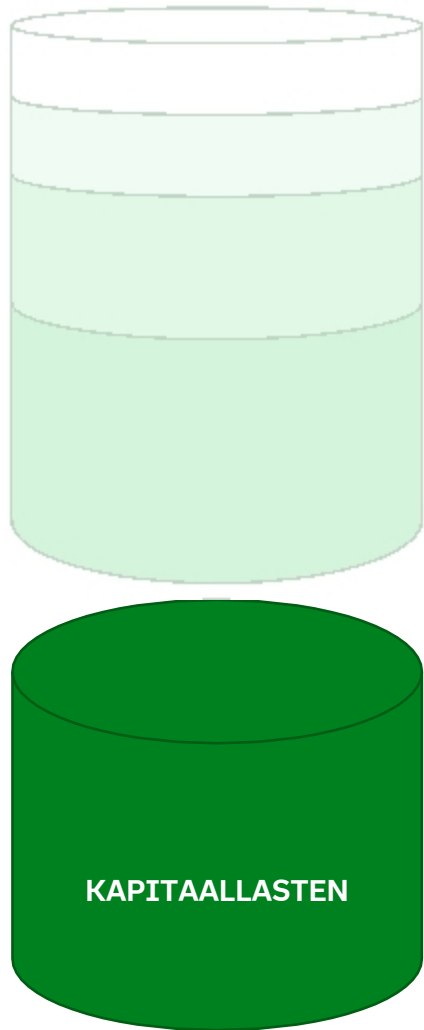
▪ Overige kosten, zoals

- Bijdrage VvE
- Servicekosten
(schoonmaak, beveiliging etc.)

Wat NIET in de huur

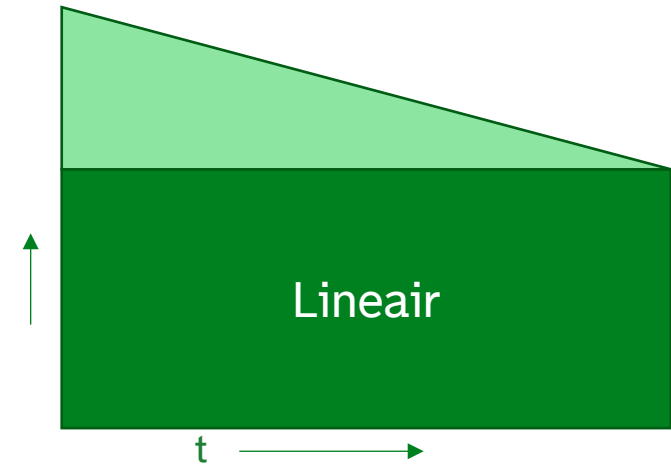
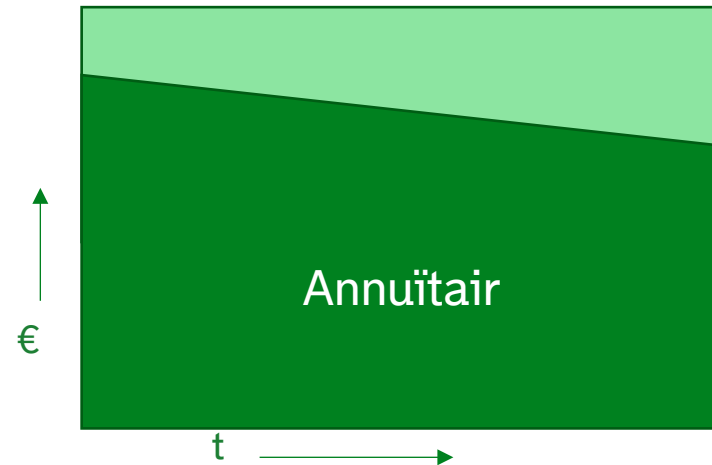
- Leegstand
- Incidentele onderhoudskosten
 - Asbest
 - Funderingsherstel
 - Gewijzigde wet- en regelgeving

Kapitaallasten



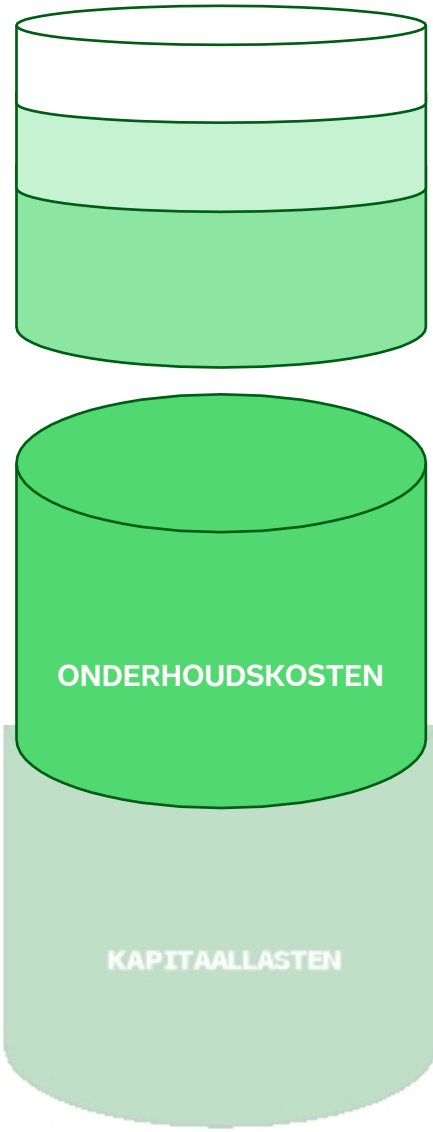
Kapitaallasten bestaan uit:

- Afschrijvingskosten
- Rente
- Obv annuitaire afschrijvingsmethodiek



Geen indexering → Constante kapitaallasten

Onderhoudskosten



Conditiemeting (NEN2767)



MJOP looptijd 50 jaar



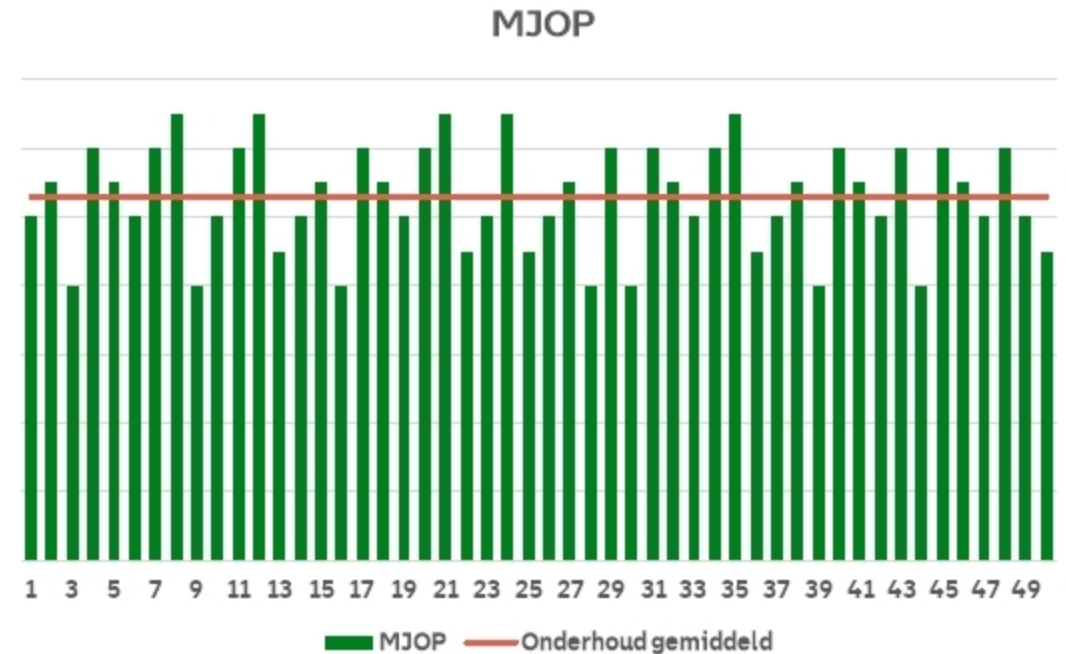
Gemiddelde onderhoudskosten



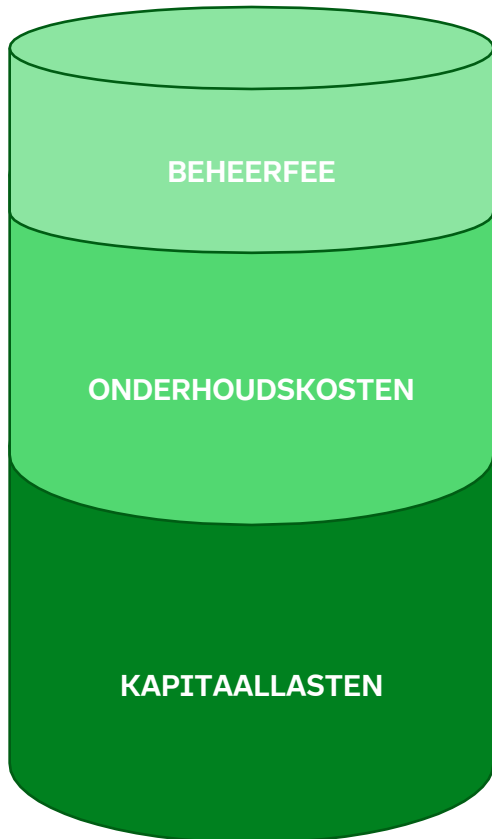
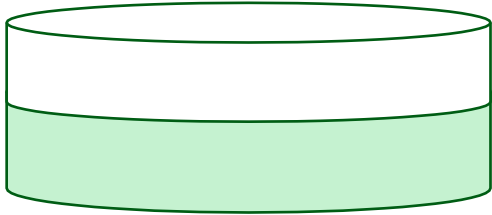
KDH

- Constant bedrag voor onderhoud

NB: Verduurzaming, uitbreiding of grote wijzigingen zijn geen onderhoudskosten



Beheerfee



Beheerfee:

- Apparaatslasten van de organisatie (personeel, ict, administratie, etc.)
- Per portefeuille verschillend ivm organisatie, complexiteit en omvang
 - Eigendom/huur
 - Groot/klein
 - Eenvoudig/complex

Zakelijke lasten



Zakelijke lasten bestaan uit:

- Onroerende Zaak Belasting (eigenaarsdeel) (OZB)
- Rioolheffing
- Waterschapsheffing
- Verzekeringskosten

Overige kosten



Overige kosten kunnen zijn:

- Erfpachtcanon
- Huurdermutatie kosten (kosten gemaakt voor (weder)verhuur)
- Niet-verrekenbare BTW (dat gedeelte van de BTW dat niet teruggevorderd kan worden)
- Verhuurcourtage (kosten voor het inschakelen verhuurmakelaar)
- In geval van lidmaatschap van een Vereniging van Eigenaren: de VvE bijdrage

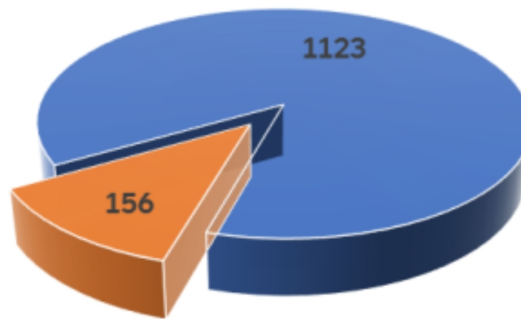
Aanhuur

Gemeente Rotterdam huurt ook vastgoed voor huisvesting van beleidsdoelen

Andere KDH-opbouw:

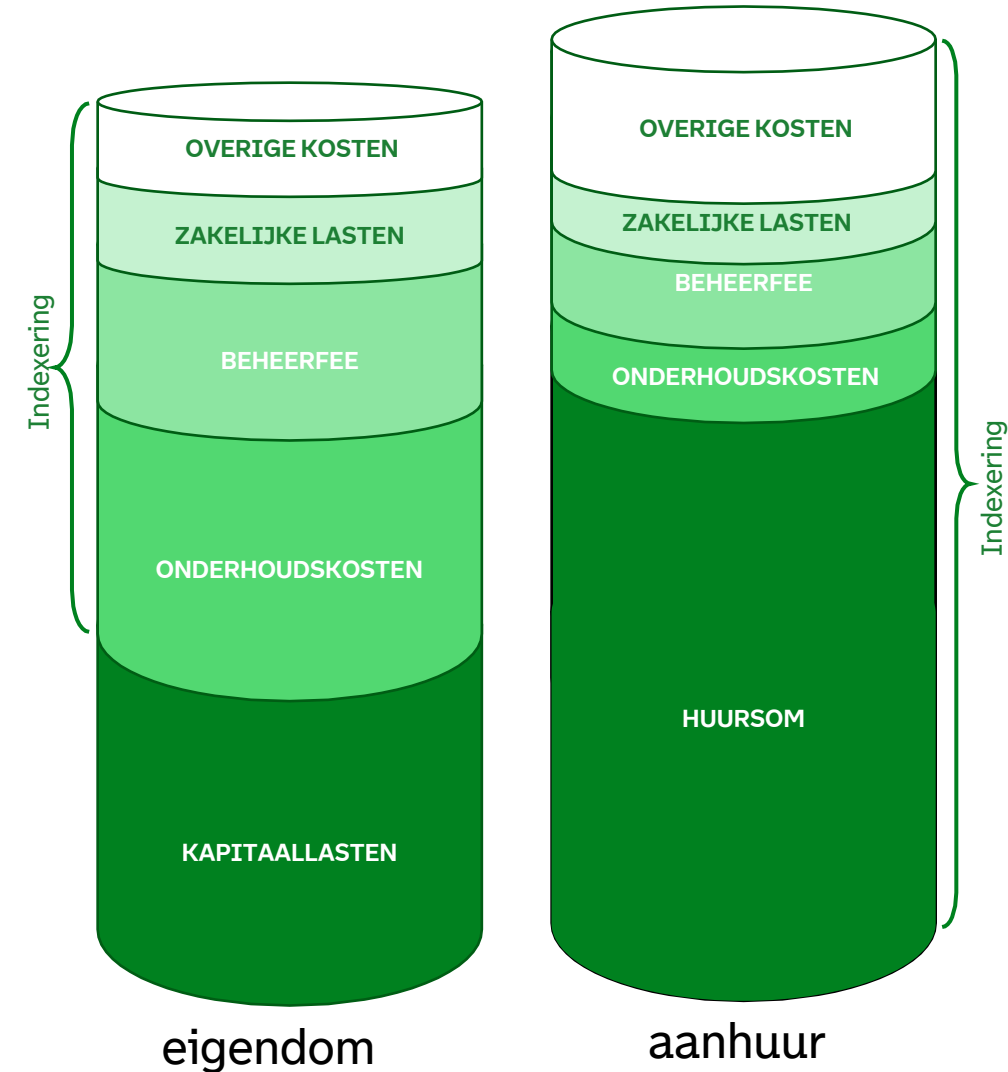
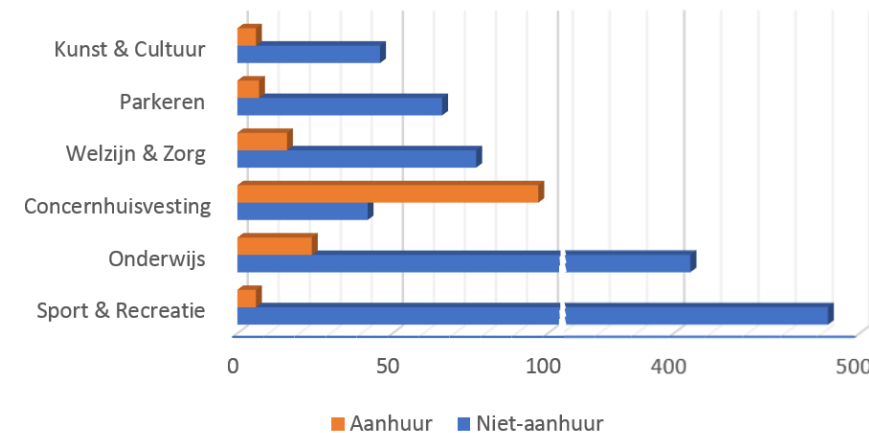
- Huur i.p.v. kapitaallasten
- Wordt wel mee geïndexeerd
- Lagere onderhoudskosten (beperkt tot huurdersonderhoud)
- Aangepaste beheerfee (meer administratie, minder technisch beheer)
- Zakelijke lasten lager (alleen huurdersdeel)
- Overige kosten kunnen hoger zijn (servicekosten)

Aandeel objecten in eigendom vs. aanhuur

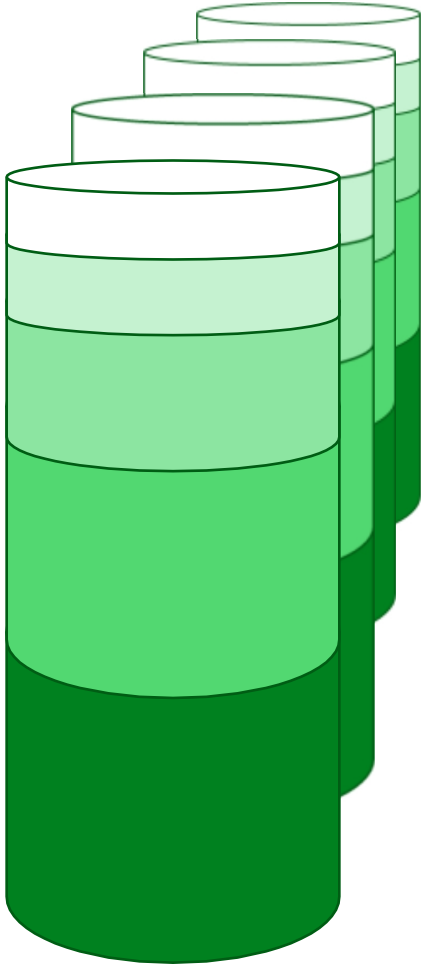


■ Niet-aanhuur ■ Aanhuur

Eigendom versus aanhuur



Benchmark



Vijf gemeenten vergeleken met Rotterdam

- Uitgangspunt kostendekkende huur
- Verschillende methodieken en input
- Rotterdam niet significant anders dan andere gemeenten

Vervangingsinvesteringen

Wijziging investeringsbesluit

- Voldoende budget om het vastgoed te vervangen, renoveren of restaureren
- De investering leidt tot hogere kapitaalslasten; maar dekking voorzien in de RIM
- Dat wordt aan de subsidie toegevoegd
- Met dit aanvullende budget voor vastgoed ("stenen") wordt uitholling van de programmabudgetten voorkomen

Subsidie & KDH

Panden en (direct/indirecte) relatie met MO door of inkoop

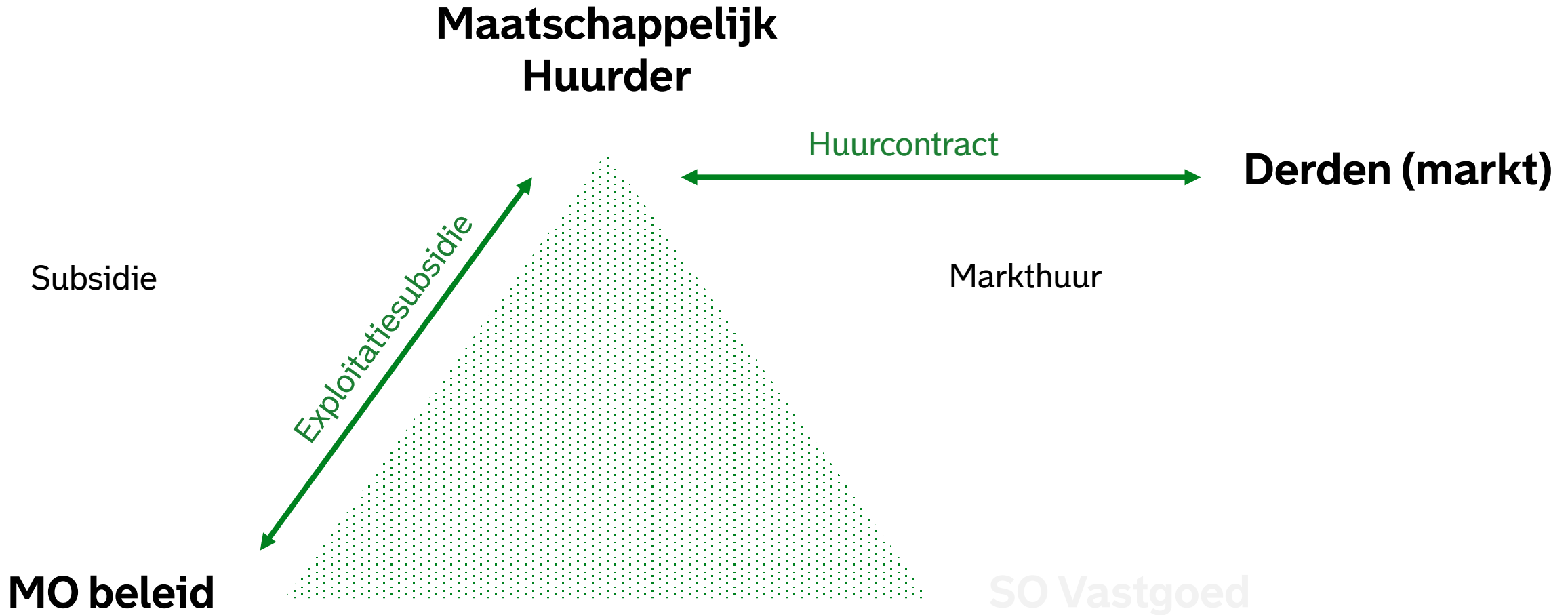
Portefeuille		Totaal	Toelichting
Onderwijs	IHP OHV	420	PO en VO
	IHP Gym	24	Gym
	Niet in IHP	43	Inhuurpanden, kinderdagverblijven, MBO, overig
	Portefeuille	485	
Sport & Recreatie	IHP Sport	235	Zwembaden, sporthallen, kunstgras, tennisvelden, verenigingsgebouwen
	Niet in IHP	263	Inhuurpanden, NME (o.a. kinderboerderijen), schoolsport, grond, volkstuinen, recreatie, speeltuinen, overig
	Portefeuille	498	
Kunst & Cultuur	IHP Cultuur	24	Musea, theaters
	Niet in IHP	30	Inhuurpanden, ateliers, overig
	Portefeuille	54	
Zorg & Welzijn	IHP Zorg	15	Nachtopvang, beschermd wonen
	IHP Welzijn	23	Huizen van de wijk
	Niet in IHP	41	Inhuurpanden, hulpdiensten, diversen, geen subsidie
	Portefeuille	79	

Voor Concernhuisvesting en Parkeren zijn andere afspraken gemaakt over KDH

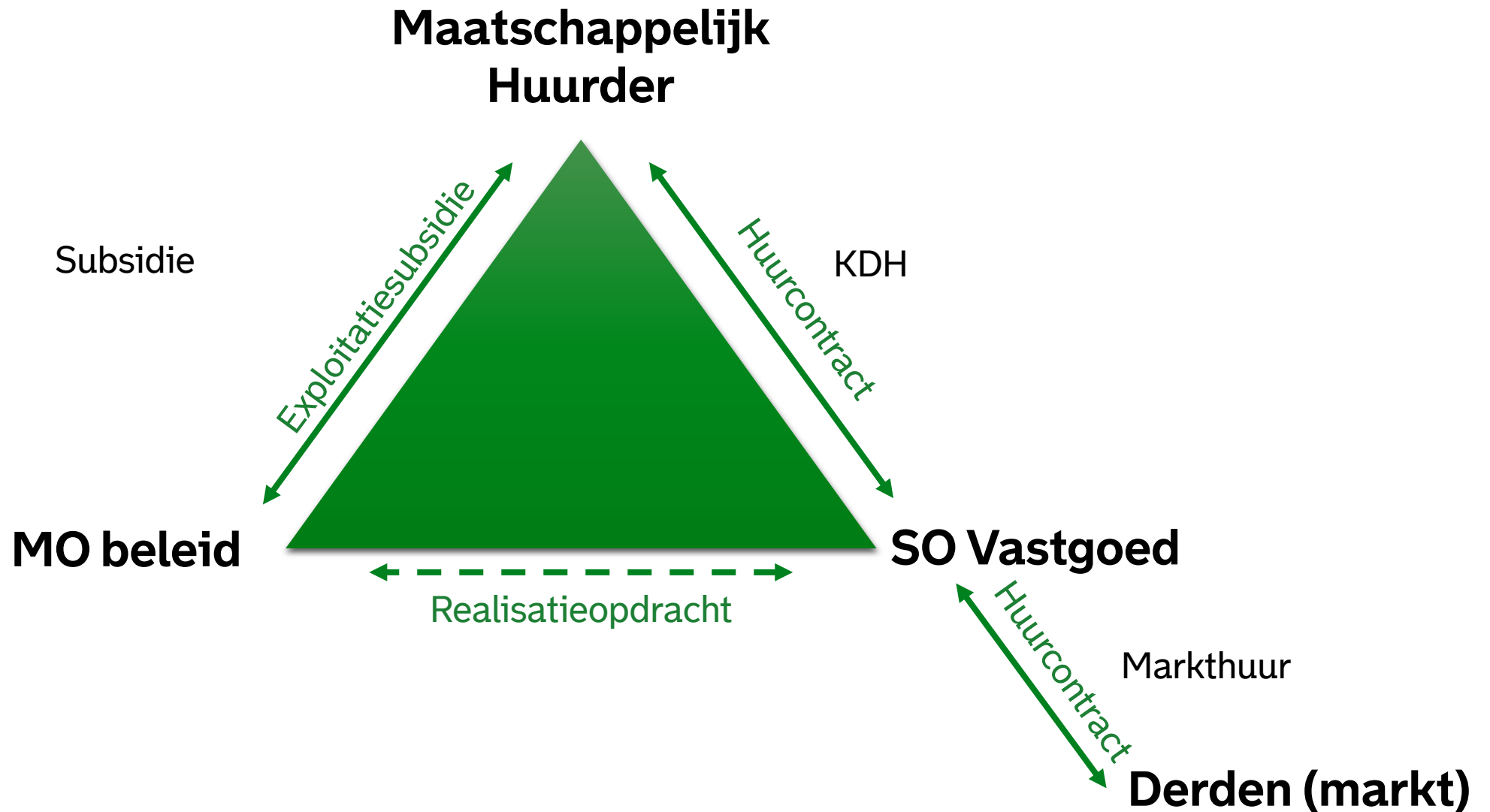
Relatie KDH en Subsidie



Relatie KDH en Subsidie



Relatie KDH en Subsidie



Accres & Indexering

Accres en indexatie: niet gelijk

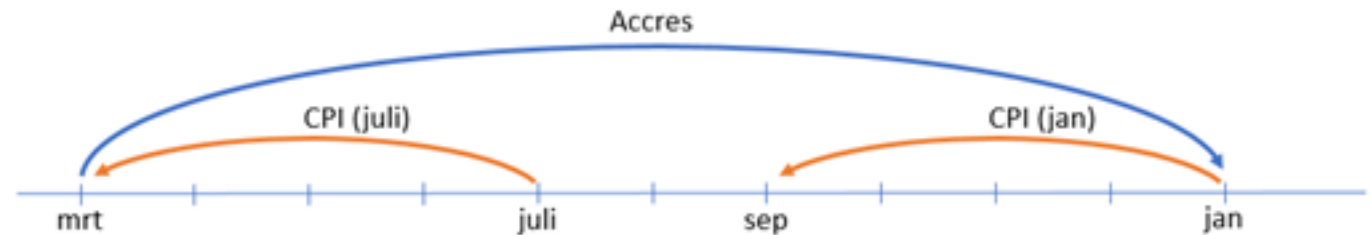
Indexatie: compensatie kostenstijging

- Standaard afspraak indexering (landelijk)
- Indexering in januari of juli
- Indexcijfer maandelijks publicatie CBS
- CPI (alle huishoudens, 2015=100)
- Sinds juni 2023 nieuwe rekenmethodiek

Accres: compensatie kostenstijging

- Wordt vastgesteld door Het Rijk
- Samengesteld percentage van:
 - Salarissen overheidspersoneel (70%)
 - Index voor materiele overheidsconsumptie (30%)
- Aanpassing in januari

Accres en CPI in tijdlijn



Accres

Samengestelde raming (CPB) van loonstijging overheid (60%), overheidsconsumptie (20%) en overheidsinvestering (20%)

Meestal bij de Miljoenennota bepaald en met de CEP (maart) bijgesteld.

CPI

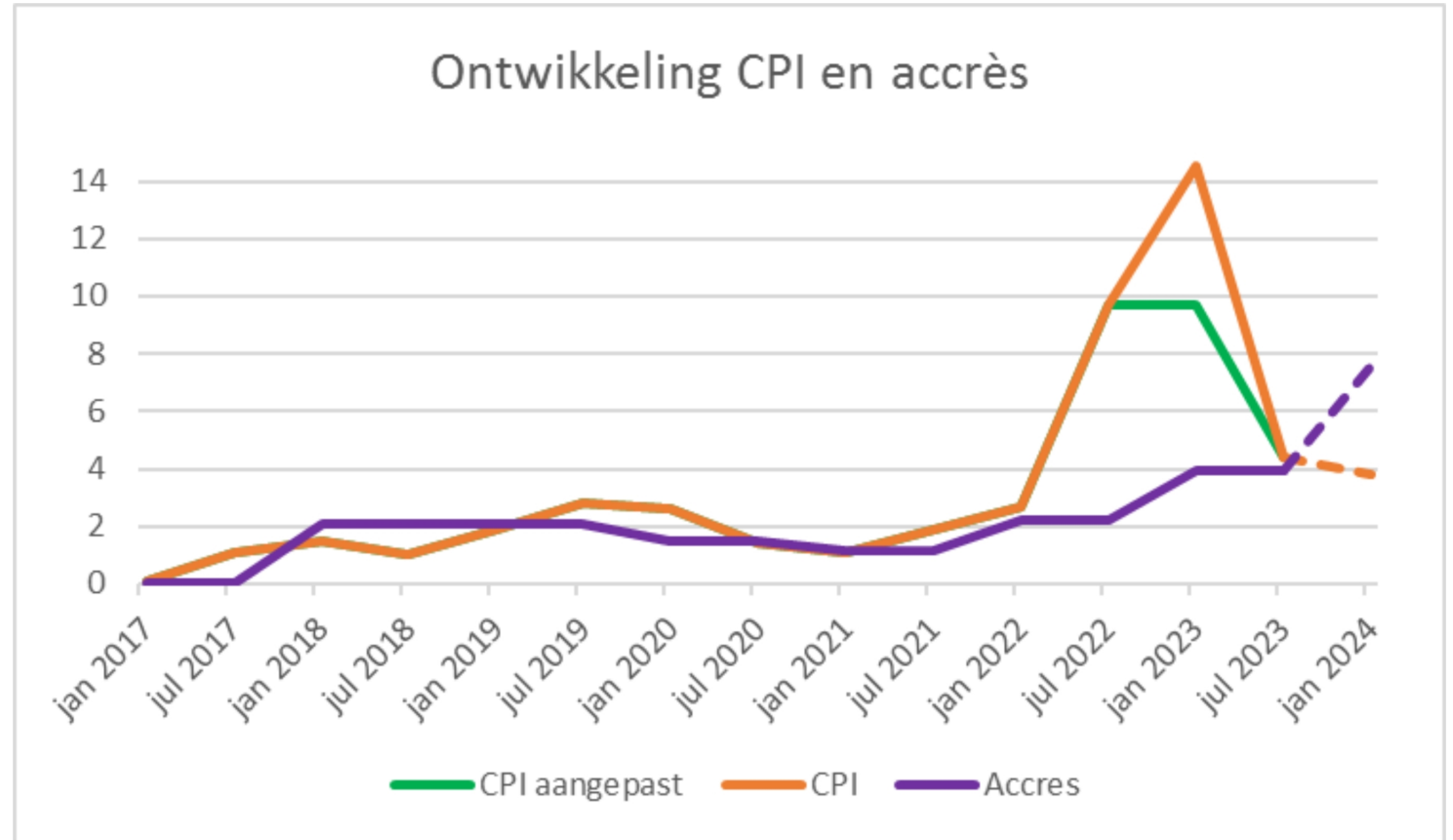
Gemiddelde prijsstijging (CBS) van een samengestelde groep goederen en diensten.

In contracten vaak op 1 januari of 1 juli doorgevoerd.

Accres en CPI liggen ten minste 6 maanden uit elkaar (raming CPB in maart vs. meting CBS in september)!

Ontwikkeling en genomen maatregelen

	Huurindexatie	accres	verschil
Juli 2022	9,7%	2,24%	-7,46%
Jan 2023	14,5% (na compensatie bijgesteld naar 9,7%)	3,91% (na korting 1% coalitieakkoord)	-5,79%
Juli 2023	4,4%	3,91% (na korting 1% coalitieakkoord)	-0,49%
Jan 2024	?	7,61%	
Juli 2024	?	7,61%	



Indexering beperkt per januari 2023 (14,5% naar 9,7%)

Noodsteun voor instellingen die in de problemen zijn gekomen

Bedankt

voor uw aandacht.



Gemeente
Rotterdam

An aerial photograph of Rotterdam, Netherlands, during a vibrant sunset. The sky is filled with orange and yellow clouds, with the sun low on the horizon. The city's skyline is visible in the background, featuring several tall, modern skyscrapers. In the foreground, a dense cluster of traditional Dutch residential buildings with dark roofs and white window frames is visible. The word "Rotterdam." is overlaid in large, white, sans-serif font across the center of the image.

Rotterdam.