Gemeente Almelo

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
-		F. Tibben	2 november 2021

Onderwerp
Kostprijsdekkende huur van maatschappelijk vastgoed

Geachte leden van de raad,

Bij de vaststelling van het Grond- en Vastgoedbeleid Gemeente Almelo 2020 (Raad - 2006301) heeft u besloten dat de gemeente Almelo bij verhuur van haar vastgoed verschillende regimes hanteert. Het beleid onderscheidt commercieel vastgoed, vastgoed van algemeen belang, scholen en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is in het door u vastgestelde gemeentelijk beleid gedefinieerd als een gebouw waarin maatschappelijke diensten aan inwoners worden verleend of door inwoners zelf worden gecreëerd, de exploitatie door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt, de vraag (inwoners) en aanbod (instellingen) fysiek bij elkaar komen en waarbij iedereen toegang heeft. Voor dit maatschappelijk vastgoed heeft u besloten dat een kostprijsdekkende huur moet worden opgelegd. Dit sluit aan op de kaders en uitgangspunten van de Wet markt en overheid, uw eerdere wens -politiek beraad van 20 februari 2018 - om geen verliezen te hebben op de gemeentelijke vastgoedportefeuille, en het advies van Bureau KPMG - feitenonderzoek d.d. 8 januari 2020- om een onderscheid te maken tussen de rol van gemeente als subsidieverstrekker en de rol van gemeente als vastgoedeigenaar (verhuurder).

Het maatschappelijk vastgoed van de gemeente betreft in totaal 41 panden:

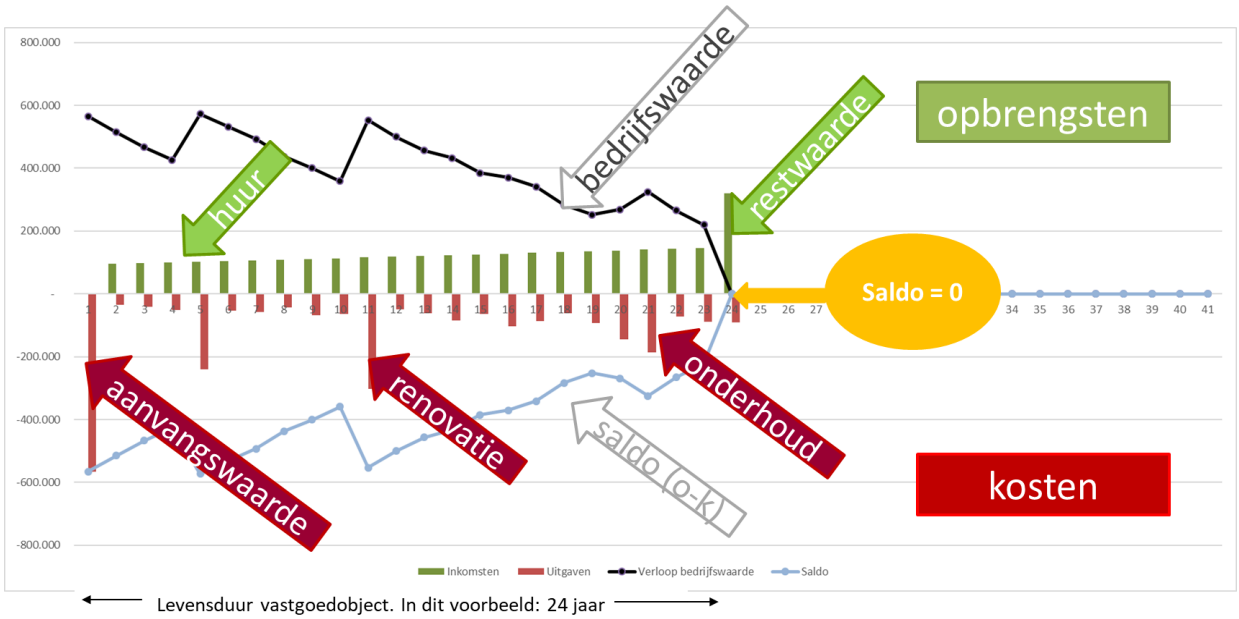
- 12 sportcomplexen
- 15 complexen cultuur en welzijn
- 2 monumenten
- 12 overige eigendommen (parkeergarages en nog te verkopen vastgoed)

In het Grond- en Vastgoedbeleid Gemeente Almelo 2020 is beschreven welke elementen bepalend zijn voor de kostprijsdekkende huurprijs (paragraaf 4.2.2 'kostprijs'). Door deze elementen te beschrijven wordt in belangrijke mate invulling gegeven aan het advies van de Rekenkamer Commissie Almelo uit 2017 om als gemeente een duidelijker en beter uitlegbaar systeem van huurprijsbepaling te hanteren. In dezelfde paragraaf van het gemeentelijke grond- en vastgoedbeleid wordt aangegeven dat de kostprijsdekkende huur transparant en herleidbaar in beeld zal worden gebracht en via een eenduidige en erkende methodiek zal worden vertaald naar een huurprijs.
Ons college heeft ervoor gekozen om voor het bepalen van de kostprijsdekkende huur gebruik te maken van de discounted cashflow of DCF- methode. Dit is een zeer gangbare en transparante systematiek binnen het (maatschappelijk) vastgoed. In essentie komt de DCF-methode er op neer dat voor een vastgoedobject alle kasstromen gedurende de exploitatieperiode in beeld worden gebracht. In het tot nu toe gebruikte systeem werd gewerkt met een gecorrigeerde vervangingswaarde en een kapitalisatiefactor. In de nieuwe aanpak zijn generieke uitgangspunten vastgesteld over bijvoorbeeld instandhoudingstermijnen en zijn de bedragen die zijn ingevoerd direct gekoppeld aan de financiële boekhouding van de gemeente en het gemeentelijke

meerjarenonderhoudsprogramma (MJOP). Daarmee is er ook aan de gegevenszijde maximale transparantie gecreëerd en kan op basis van deze kosten een huur worden bepaald die deze kosten dekt.

Om u een beeld te geven van de DCF methodiek hebben wij dit vertaald in een grafisch beeld. Een dergelijk beeld kan na invoering van alle gegevens van ieder gemeentelijk object worden gemaakt. In dit grafische voorbeeld, figuur 1, zijn in rood de kosten (aankoop, onderhoud en beheer) en in groen de opbrengsten (huur en verkoop) te zien over de jaren heen, eindigend in saldo = 0 aan het eind van de exploitatieperiode.

Figuur 1, voorbeeld van de opbouw en inzichtelijkheid van kostprijsdekkende huur



Opmerking: Een saldo = 0 aan het einde van de reguliere exploitatieperiode wilt niet zeggen dat een gebouw na de exploitatieperiode ook daadwerkelijk wordt afgestoten of gesloopt. In de loop van de exploitatieperiode zal een besluit moeten worden genomen over de toekomst van het gebouw en wordt op dat moment ook weer een nieuwe berekening als hierboven gemaakt. Door steeds voor ieder gebouw een voor dat gebouw geldende reële exploitatietermijn – voor monumenten 'eeuwigdurend'- te hanteren, kan een voor die termijn kostendekkende huurprijs worden gerekend. Per object kan op elk moment bepaald worden of het zinvol is om te investeren in het bestaande pand, of dat het beter is om een nieuw pand te realiseren met lagere onderhoudslasten. Het kan dus worden ingezet voor het assetmanagement.

Een eerste doorrekening laat zien dat op het totaal gezien de berekende huurinkomsten volgens de nieuwe systematiek nagenoeg gelijk zijn als de huidige huurinkomsten, die waren gebaseerd op gecorrigeerde vervangingswaarden en een kapitalisatiefactor.

Maatschappelijk vastgoed van de gemeente Almelo: Overzicht bestaande huuropbrengsten en van kostprijsdekkende huur volgens de DCF-methode (prijspeil 2021)

Bestaande huur	***Kostprijsdekkende huur***	***verschil***
€ 5.000.637	*€ 5.155.171*	*+3%*

Voor individuele panden lijken behoorlijke verschillen te kunnen ontstaan tussen de bestaande situatie en de berekening volgens de nieuwe systematiek. Deze verschillen zijn te herleiden tot in het verleden gemaakte keuzes over onder andere methodiek en wijze van activeren. Dergelijke uitkomsten betekenen wat ons college betreft niet dat dit één op één leidt tot een lastenverzwaring c.q. -verlichting voor huurders. Het ligt voor de hand dat wanneer de huur omhoog of omlaag gaat, de gemeentelijke subsidies, die de maatschappelijke partners immers ontvangen, evenredig meebewegen. Implementatie vraagt daarom een meer uitgebreide en meer nauwkeurige

uitwerking. Het college zal daarom de komende maanden de uitkomsten per huurder en per gebouw verder specificeren en daarbij voorstellen ontwikkelen ten aanzien van impact, fasering en subsidies.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne A.J. Gerritsen