

Huurbeleid Vastgoed

26 augustus 2025
Gemeente Valkenswaard

Colofon

Referentie 20250610/740/DG/MH/PB

Contactpersoon Jeffrey van Dinther
Tom Vermue

Organisatie Gemeente Valkenswaard

Auteurs Pim Bressers
Sander de Clerck
Donate Gjaltema
Max de Haes

Inhoudsopgave

01	INLEIDING	4
01.01	Aanleiding	4
01.02	Procesbeschrijving	4
01.03	Leeswijzer.....	4
02	UITGANGSPUNTEN EN KADERS	5
02.01	Uitgangspunten	5
02.02	Wettelijk kader	6
03	PORTEFEUILLE	8
03.01	Portefeuille indeling.....	8
03.02	Financiën huidige portefeuille.....	8
04	KOSTENSOORTEN	10
05	KOSTENBEREKENING	12
06	HUURSYSTEMATIEK	13
06.01	Uitgangspunten	13
06.02	Kostenverrekening	13
06.03	Varianten.....	15
06.04	Financiële impact analyse.....	19
07	AANBEVELING	21
	BIJLAGE 1 - STAKEHOLDERS	22
	BIJLAGE 2 – INDELING DEELPORTEFEUILLE	23
	BIJLAGE 3 – UITSPLITSING KOSTEN	25

01 INLEIDING

01.01 Aanleiding

Sinds de inwerkingtreding van de Wet Markt en Overheid (WM&O) zijn gemeenten verplicht om voor het verhuren van ruimten of gebouwen ten minste een kostprijsdekkende huur in rekening te brengen. Het doel van deze wet is om oneerlijke concurrentie door overheden te voorkomen bij het uitvoeren van economische activiteiten. Een van de gedragsregels is dat producten of diensten niet onder de kostprijs mogen worden aangeboden, wat ook geldt voor gemeentelijke verhuuractiviteiten.

Gemeente Valkenswaard heeft Republiq gevraagd om een advies uit te brengen over het opstellen van een kostprijsdekkende huursystematiek. De wens om hiertoe te komen is vastgesteld in de Bestuursopdracht Vastgoed 2024-2028. De gemeente heeft behoefte aan een transparante, uitlegbare en toekomstbestendige huurprijsystematiek die voldoet aan de wettelijke eisen. Concreet is de vraag om een systematiek te ontwikkelen waarmee voor alle gebouwen een kostprijsdekkende huurprijs kan worden berekend. Transparantie richting huurders is daarbij een belangrijk uitgangspunt. De systematiek moet niet alleen voldoen aan de wetgeving, maar ook helder en begrijpelijk zijn voor zowel huurders als andere betrokkenen. Daarnaast geeft het vaststellen van deze systematiek het cluster vastgoed ook de mogelijkheid om te berekenen wat de daadwerkelijke kostprijs is van de vastgoedobjecten die de gemeente in eigendom heeft. Deze systematiek geeft daarmee inzicht in de gebouwenvoorraad.

01.02 Procesbeschrijving

Deze huurprijsystematiek is opgesteld in samenwerking met het cluster vastgoed, financiën en de afdeling sociaal economisch beleid. Het project is gestart met een gezamenlijke kick-off met de betrokken interne stakeholders. Vervolgens zijn in drie werksessies de uitgangspunten, kostensoorten, berekeningsmethoden en verrekenmogelijkheden besproken en uitgewerkt. De inhoud van dit huurbeleid is tot stand gekomen op basis van de werksessies. In Bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de betrokken stakeholders.

Het voorliggende document is een huurprijsystematiek. Het is belangrijk om eerst de systematiek te onderzoeken, te bepalen en formeel vast te leggen. In dit huurbeleid is een doorrekening op hoofdlijnen opgenomen. De vervolgstap is een gedetailleerde doorrekening maken voor alle gebouwen in de portefeuille op basis van de vastgestelde systematiek.

01.03 Leeswijzer

In voorliggend huurbeleid presenteren wij het advies over een kostprijsdekkende huursystematiek. We schetsen eerst de uitgangspunten en kaders, gevolgd door een toelichting op de kostensoorten, berekeningswijze en de manier van verrekening. Vervolgens wordt de voorgestelde systematiek uitgewerkt en worden binnen deze systematiek twee varianten doorgerekend. De voor- en nadelen worden duidelijk in beeld gebracht, en aan de hand van rekenvoorbeelden laten we de financiële impact zien. Tot slot presenteren we onze aanbevelingen.

02 UITGANGSPUNTEN EN KADERS

02.01 Uitgangspunten

De huidige werkwijze voor het bepalen van huurprijzen bij de gemeente Valkenswaard kent geen gestandaardiseerde aanpak. De huurprijs wordt per gebouw afzonderlijk vastgesteld op basis van de specifieke omstandigheden. Tijdens de eerste werksessie met verschillende medewerkers en expertises van de gemeente heeft Republiq samen met de werkgroep de knelpunten van de huidige werkwijze bij de gemeente Valkenswaard opgehaald en de uitgangspunten voor de nieuwe systematiek opgesteld. De knelpunten verwijzen naar de problemen of onduidelijkheden die bestaan met de huidige werkwijze. De uitgangspunten zijn de gewenste eigenschappen en uitkomsten die de gemeente wil bereiken met de nieuwe systematiek.

Knelpunten huidige werkwijze:

1. Gebrek aan een eenduidig systeem. Er is geen uniforme methodiek voor het berekenen van huurprijzen. Dit leidt tot (de schijn van) willekeur, ongelijkheid tussen gebouwen en huurcontracten en een opeenstapeling van uitzonderingen. Hierdoor ontstaan onduidelijkheden en verschillen per locatie, wat verwarring veroorzaakt bij zowel de gemeente als de huurders. In sommige gevallen zijn er op dit moment geen schriftelijke huurovereenkomsten, dat maakt de huidige situatie nog onoverzichtelijker.
2. Inefficiënt werken door het ontbreken van standaardcontracten. Het ontbreken van gestandaardiseerde contracten zorgt voor vertragingen en onduidelijkheden bij het opstellen en beheren van huurcontracten.
3. Gebrek aan inzicht in werkelijke kosten. Het is vaak onduidelijk hoe de huurprijs is opgebouwd en welke kosten hierin zijn verwerkt. Dit gebrek aan inzicht maakt het moeilijk om transparant te zijn richting huurders en het gemeentebestuur en uit te leggen of de huurprijs in verhouding staat tot de werkelijke kosten. Bovendien blijven veel historische afspraken gehandhaafd, niet per se omdat ze nog passend zijn, maar omdat ze eenmaal zijn vastgelegd in huurcontracten. Deze contractuele afspraken bieden beperkte ruimte voor aanpassing, waardoor herziening vaak uitblijft. Tegelijkertijd veranderen accommodaties door de jaren heen, bijvoorbeeld in gebruik. Het ontbreken van vaste kaders voor het herzien van huurprijzen maakt het lastig om op een gestructureerde en vooral eenduidige manier mee te bewegen met deze veranderingen.
4. Geen integrale benadering. Er is geen integrale benadering van de huurprijsbepaling, waardoor de beoordeling van huurprijzen per casus inconsistent is. Daarnaast ontbreekt inzicht in hoe subsidies en andere inkomsten zich verhouden tot de huurprijs.

Uitgangspunten nieuwe systematiek:

1. Voldoen wetgeving: de nieuwe systematiek moet ervoor zorgen dat contracten en huurprijzen voldoen aan de aanscherping van de Wet Markt en Overheid.
2. Uniformiteit: de nieuwe systematiek moet zorgen voor een consistente en gestandaardiseerde berekenings- en verrekeningswijze van huurprijzen. Dit voorkomt verwarring over de berekening van huurprijzen. Zorgt voor gelijke behandeling, goede onderbouwing en biedt duidelijkheid voor alle betrokken partijen.
3. Transparantie en uitlegbaarheid: de nieuwe systematiek moet op een heldere en begrijpelijke manier worden opgebouwd, zodat huurders begrijpen zien hoe de huurprijs tot stand komt en welke kosten daarbij zijn meegenomen.
4. Efficiënter werken: door standaardcontracten, gestandaardiseerde berekenings- en verrekeningswijzen en integrale samenwerking tussen teams, kan er efficiënter gewerkt worden.

Om de genoemde uitgangspunten te realiseren, is het essentieel dat er gedegen inzicht bestaat in het vastgoedbezit van de gemeente, zowel op kwalitatieve als kwantitatieve aspecten. Dit is nodig om weloverwogen beslissingen te kunnen nemen over huurprijzen, onderhoud en investeringen, gebaseerd op feitelijke gegevens. Bijvoorbeeld inzicht in of er binnen het komende jaar groot onderhoud plaatsvindt. Dit moet ook leiden tot helderheid over de rechten en plichten van gebruikers

02.02 Wettelijk kader

De Wet Markt en Overheid (WM&O) is op 1 juli 2012 in werking getreden en maakt onderdeel uit van de Mededingingswet. Deze wet heeft als doel om oneerlijke concurrentie door overheden te voorkomen wanneer zij economische activiteiten verrichten, zoals het verhuren van gebouwen of het aanbieden van commerciële diensten. Overheden – waaronder gemeenten – moeten zich, net als private ondernemingen, houden aan gedragsregels wanneer zij actief zijn op een markt. Op die manier ontstaat er een gelijk speelveld tussen publieke en private partijen.

Een belangrijke gedragsregel uit deze wet is dat overheden hun producten of diensten minimaal tegen kostprijs aan moeten bieden. Dit betekent dat zij geen oneerlijk voordeel mogen geven door bijvoorbeeld diensten of ruimten goedkoper aan te bieden dan het hen daadwerkelijk kost. Dit principe wordt aangeduid als kostprijsdekkende verhuur. Welke kosten hieronder precies worden verstaan, wordt verder toegelicht in Hoofdstuk 4.

De Wet Markt en Overheid kent een aantal uitzonderingen op de verplichting tot de kostprijsdekkende verhuur. Zo geldt de verplichting van de kostprijsdekkende verhuur niet voor vastgoed dat wordt verhuurd ten behoeve van onderwijs en sociale werkplaatsen. Ook geldt een uitzondering voor economische activiteiten of bevoordelingen van overheidsbedrijven die plaatsvinden in het algemeen belang. In 2014 heeft de gemeenteraad van Valkenswaard één Algemeen Belang Besluit genomen voor al het maatschappelijke vastgoed¹.

De Wet Markt en Overheid werd oorspronkelijk als tijdelijke wet ingevoerd, met de bedoeling deze te evalueren en waar nodig aan te passen. De evaluatie in 2021 heeft de volgende uitkomsten opgeleverd:

- Algemeen Belang Besluiten worden vaak onvoldoende gemotiveerd, met te weinig aandacht voor mogelijke oneerlijke concurrentie.
- Er is onvoldoende aandacht voor de gevolgen van het Algemeen Belang Besluit voor ondernemers.
- Ondernemingen worden niet genoeg betrokken bij het besluitvormingsproces.

Op basis van deze bevindingen is er een wetsvoorstel ingediend. Dit voorstel is nog in behandeling en de vigerende Wet Markt en Overheid is verlengd tot 1 juli 2027. Het voorstel bevat aanvullende eisen, zoals:

- Verplichte motivatie van besluiten.
- Verplichte consultatie van betrokken partijen.
- Verplichte evaluatie van de wet.
- Het vervallen van de tijdelijke aard van de wet.

De verwachting is dat, wanneer de nieuwe wet in werking treedt, de methodiek van één Algemeen Belang Besluit voor de verhuur van al het maatschappelijke vastgoed, geen stand meer houdt. Het nemen van een dergelijk besluit is vanaf dat moment alleen nog mogelijk op het deelpartefeuille- of objectniveau. Een deelpartefeuille is een onderscheidbaar onderdeel van een vastgoedpartefeuille, bijvoorbeeld gegroepeerd op basis van functie of beleidsdoel. In het volgende hoofdstuk lichten we de deelpartefeuilles toe. Daarnaast dient een Algemeen Belang Besluit na vaststelling van de aangepaste wet uitvoeriger worden onderbouwd middels onder andere een marktconsultatie en dient dit besluit periodiek geëvalueerd te worden. In het nieuwe huurbeleid sorteren we daarom voor op de veranderende wet- en regelgeving, zodat deze aanpak op een duurzame en financieel verantwoorde manier kan worden doorgevoerd. De beoogde aanpassingen moeten zorgen voor meer transparantie, betrokkenheid en een beter afgewogen besluitvormingsproces.

In het licht van de Wet Markt en Overheid zijn er na het berekenen van een kostprijsdekkende huur drie mogelijkheden om dit te implementeren:

- Het 1-op-1 doorbelasten van de huur gebaseerd op integrale kosten;

¹ Bron: Integrale Vastgoedstrategie Gemeente Valkenswaard (2024)

- Het doorbelasten van de huur op integrale kosten maar hier ook een subsidiestroom tegenover zetten zodat de kosten voor de huurders niet of afwijkend omhoog gaan;
- Het nemen van een Algemeen Belang Besluit om voor specifieke objecten of deelportefeuilles géén huur op basis van integrale kosten te verrekenen.

03 PORTEFEUILLE

03.01 Portefeuille indeling

Tot de scope van dit onderzoek behoren alle gebouwen in de portefeuille van de gemeente Valkenswaard, met uitzondering van onderwijsgebouwen. Onderwijsgebouwen vallen buiten de scope omdat voor deze categorie geen verplichting geldt tot het hanteren van een kostprijsdekkende huur. Daarnaast vallen onderwijsgebouwen onder een andere instructie, namelijk economisch eigendom. Voor niet-onderwijs gerelateerde huurders in onderwijsgebouwen, zoals bijvoorbeeld kinderopvang, en voor Multifunctionele Accommodaties (MFA's) geldt wel de verplichting om een kostprijsdekkende huur te hanteren. In Tabel 1 is een overzicht van de portefeuille opgenomen. De indeling van de portefeuille is gebaseerd op verhuurbare eenheden (VHE). Een gebouw kan uit meerdere VHE bestaan, bijvoorbeeld wanneer binnen één gebouw verschillende functies of beleidsdoelen worden gehanteerd. In de meeste gevallen komt er één gebouw per contractniveau. Wanneer een gebouw meerdere verhuurbare eenheden (VHE) bevat, kunnen er meerdere contracten aan hetzelfde gebouw worden gekoppeld. In dat geval kunnen de kosten bijvoorbeeld naar rato van gebruik of oppervlakte per VHE worden verdeeld.

De gegevens zijn gebaseerd op de objectenlijst van de gemeente. In totaal omvat de vastgoedportefeuille van gemeente Valkenswaard 39.600 m² aan verhuurbaar vloeroppervlak, verdeeld over 51 Verhuurbare Eenheden (VHE). De VHE zijn onderverdeeld in de volgende portefeuilles: binnensport, brandweer, woningen, cultuur, buitensport/recreatie, overig vastgoed, huisvesting gemeente en buurt-/wijkcentra². De volledige verdeling van de gebouwen naar deelportefeuille is opgenomen in bijlage 2. Binnen de deelportefeuille 'Buitensport/recreatie' zijn uitsluitend de gebouwen gebonden ruimtes meegenomen in de oppervlakte berekening; sportvelden vallen hier dus buiten.

Categorie	VHE	m ² VVO
Brandweer	1	1.600
Woningen	3	1.200
Cultuur	2	5.900
Binnensport	11	10.400
Buitensport/Recreatie	20	8.000
Overig vastgoed	6	1.000
Huisvesting gemeente	3	10.000
Buurt-/wijkcentra	6	1.600
Totaal	52	39.600

Tabel 1 Indeling portefeuille

03.02 Financiën huidige portefeuille

In Tabel 2 is een overzicht opgenomen van de jaarlijkse baten en lasten per categorie binnen de vastgoedportefeuille. De gegevens zijn afkomstig uit de documenten *Gerealiseerde exploitatiecijfers van 2024*³ en *Onderhoud panden (storting)*⁴ zoals aangeleverd door de gemeente. De tabel geeft inzicht in de financiën per categorie en is gesorteerd op het saldo per vierkante meter (€/m²).

² Indeling is conform huidige gehanteerde indeling in vastgoedportefeuille

³ Ontvangen per mail van medewerker financiën op 20-02-2025

⁴ Ontvangen per mail van medewerker financiën op 29-04-2025

De baten bestaan hoofdzakelijk uit huurinkomsten. Een uitzondering is sporthal in sportcomplex De Wedert, waar naast huur ook naar rato⁵ inkomsten uit horeca en zwembad ticketverkoop zijn meegenomen. Deze aanvullende inkomsten dragen ook bij aan het dekken van exploitatiekosten, zoals inhuur en personeelslasten. Wat betreft de lasten zijn in Tabel 2 alleen de kostensoorten opgenomen die volgens Hoofdstuk 4 verplicht moeten worden doorberekend, zoals operationele lasten, onderhoudslasten en kapitaallasten. Hierbij zijn de servicelasten, inclusief energielasten, buiten beschouwing gelaten, aangezien deze rechtstreeks aan de huurders worden doorbelast en geen invloed hebben op de kostprijsdekkende huur. In Bijlage 3 is een uitsplitsing van de lasten te vinden.

Uit Tabel 2 blijkt dat de meeste deelportefeuilles een negatief saldo per m² vertonen, wat betekent dat de lasten hoger zijn dan de baten. Met name bij huisvesting gemeente en buurt- en wijkcentra zijn deze negatieve saldi relatief hoog. Voor de deelportefeuille huisvesting gemeente geldt geen verplichting tot kostprijsdekkende huur, omdat deze verplichting uitsluitend van toepassing is bij verhuur aan derden. Bij inzet van gemeentelijk vastgoed voor eigen gebruik is er geen sprake van marktwerking. Met de vaststelling van de systematiek worden huurprijzen alleen aangepast bij nieuwe contracten of bij een natuurlijk moment. Voor de woningen in de portefeuille geldt momenteel ook geen kostprijsdekkende huur. De verwachting is dat deze na afloop van de huidige contracten zullen worden afgestoten. Dit deel van de portefeuille is vooral opgenomen in de tabel om een totaalbeeld van de portefeuille te weergeven.

Opvallend is de categorie cultuur, die zowel de hoogste baten als de hoogste lasten per vierkante meter kent. Deze uitschieter wordt veroorzaakt door het cultuurcentrum De Hofnar. De hoge baten van De Hofnar komen voort uit verhuur aan derden, terwijl de lasten met name bestaan uit hoge kapitaallasten. Hier wordt op dit moment al min of meer een kostprijsdekkende huur gerekend. Voor een aantal panden geldt ook dat er geen kapitaallasten meer zijn, bijvoorbeeld voor de woningen. Deze zijn veelal vanuit strategisch oogpunt in eigendom. Voor de brandweer geldt dat deze afgelopen jaar is teruggekocht waardoor de kapitaallasten in 2025 voor het eerst zijn terug te zien. Hierdoor zullen de baten en lasten in 2025 meer bij elkaar in de buurt komen.

	Baten	Baten/m ²	Lasten	Lasten/m ²	Saldo	Saldo/m ²
Brandweer	€ 120.100	€ 76	€ 89.200	€ 56	€ 30.900	€ 20
Woningen	€ 13.200	€ 11	€ 3.400	€ 3	€ 9.800	€ 8
Cultuur	€ 569.000	€ 97	€ 590.500	€ 100	€ -21.400	€ -4
Binnensport	€ 525.900	€ 50	€ 578.800	€ 55	€ -51.900	€ -5
Buitensport/Recreatie	€ 37.800	€ 5	€ 265.200	€ 33	€ -227.400	€ -29
Overig vastgoed	€ 46.000	€ 45	€ 87.600	€ 85	€ -41.600	€ -40
Huisvesting gemeente	€ 113.800	€ 11	€ 557.600	€ 56	€ -443.800	€ -45
Buurt-/wijkcentra	€ 0	€ 0	€ 93.800	€ 58	€ -93.800	€ -58
Totaal	€ 1.426.800	€ 36	€ 2.266.000	€ 57	€ -839.200	€ -21

Tabel 2 Baten en lasten per portefeuille

⁵ De rato voor de baten en lasten van de sporthal in sportcomplex De Wedert is bij benadering bepaald op basis van de benchmark gemeentelijk vastgoed. Van de totale lasten van het complex is 11% aan de sporthal toegerekend. Naast huurbaten zijn ook 11% van de baten uit horeca en ticketverkoop aan de sporthal toegerekend.

04 KOSTENSOORTEN

Op basis van de Wet Markt en Overheid zijn gemeenten verplicht om minimaal de integrale kosten in hun huurtarieven door te berekenen. Hiermee wordt aan gemeenten ruimte gelaten om voor goederen of diensten een prijs te vragen die hoger ligt dan de integrale kosten. De wet schrijft voor dat bij de kostendoorberekening in ieder geval de volgende kosten in aanmerking genomen moeten worden:

- Operationele kosten;
- Afschrijvings- en onderhoudskosten;
- Vermogenskosten.

Onderstaand is een toelichting op de verschillende kostensoorten opgenomen⁶.

Operationele kosten

Dit zijn de meest 'zichtbare' kosten die direct of indirect met de uitvoering van de activiteiten te maken hebben. Zij bestaan in elk geval uit personeelskosten, huisvestingskosten, automatiseringskosten, materiële kosten en, al dan niet overlappend met de voorgaande kostensoorten, overheadkosten. Ook verzekering- en energiekosten behoren, wanneer hier kosten voor worden gemaakt en verband houden met de economische activiteit, tot dit begrip.

Afschrijving- en onderhoudskosten

Dit vormen de minder 'zichtbare' kosten van activa die nodig zijn voor de uitvoering van een economische activiteit, die het gevolg zijn van de toerekening van eerdere investeringsuitgaven als lasten aan de jaren waarin deze activa gebruikt (zullen) worden. Bij deze kostencomponent hebben de uitgaven vaak al veel eerder plaatsgevonden en de bepaling van de afschrijvingskosten vergt een bepaalde inschatting van de levensduur en waardevermindering van activa. Afschrijvingskosten houden dan vaak ook een indirect verband met de uitvoering van economische activiteiten, maar kunnen wel een groot effect hebben op de hoogte van de integrale kostprijs. Binnen deze kosten vallen ook de kosten voor onderhoud, deze houden namelijk direct verband met het verlengen van de levensduur van bijvoorbeeld een machine, en daarmee met de afschrijvingen op ditzelfde apparaat, maar hebben een indirect verband met de economische activiteit.

Vermogenskosten

Dit betreffen ook minder 'zichtbare' kosten, met name voor wat betreft het eigen vermogen, vanwege bijvoorbeeld het effect op de rentebaten bij het inzetten van reserves (eigen vermogen). Zonder vermogen is het echter niet mogelijk een economische activiteit uit te voeren en kosten hiervoor dienen dan ook te worden meegenomen in de integrale kostenberekening. Voor de bepaling van de vermogenskosten dient te worden uitgegaan van de gewogen gemiddelde kosten van het vermogen. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de omslagrente die bij provincies, gemeenten en waterschappen worden gebruikt als vermogenskostenvoet. Deze vermogenskosten kunnen ook worden bepaald door middel van de zogenoemde WACC-formule (weighted average cost of capital).

De omschrijving in de wet is niet limitatief en biedt ruimte om ook andere kostensoorten mee te nemen in de berekening. In het voorjaar van 2024 heeft Republiq een onderzoek uitgevoerd naar de kostprijsdekkende huursystematiek van gemeenten. Aan dit onderzoek hebben 30 gemeenten deelgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat nagenoeg alle gemeenten de volgende kostensoorten meenemen in de kostprijsberekening:

- Afschrijving;
- Rente;
- Onderhoud;
- Beheerkosten;

⁶ Bron: Handreiking Wet Markt en Overheid (Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, 1 juli 2012)

- Belastingen en heffingen;
- Verzekeringen.

Deze kostensoorten behoren allen tot de integrale kosten, zoals omschreven in de toelichting van de Wet Markt en Overheid. Daarnaast neemt een deel van de gemeenten nog aanvullende kostensoorten mee waaronder risico opslagen.

Tijdens een werksessie met betrokkenen medewerkers van gemeente Valkenswaard zijn de relevante kostensoorten besproken en is vastgesteld welke kostensoorten meegenomen moeten worden in de berekening van een kostprijsdekkende huur. In onderstaande tabel zijn de verschillende kostensoorten met een toelichting opgenomen.

Kostensoort	Toelichting
Afschrijving	De activakosten verdeeld over de verwachte gebruiksduur, zonder rekening te houden met restwaarde ⁷ .
Rente	Gemiddelde interne rekenrente van de gemeente
Onderhoud	Storting in voorziening voor meerjaren onderhoud volgens MJOP
Belastingen en heffingen	Onroerendezaakbelasting, rioolheffing, afvalheffing en waterschapslasten
Verzekeringen	Opstalverzekering
Beheerkosten	Kosten voor de gemeentelijke organisatie zoals personeelslasten en kosten voor advies en onderzoek
Niet verrekenbare BTW	In geval van niet met BTW belaste huur

Tabel 3 Relevante kostensoorten met toelichting

Aanvullende opmerkingen bij de kostensoorten:

- Voor de energiekosten hanteren we het uitgangspunt dat deze voor rekening van de huurder komen, of dat deze 1-op-1 verrekend worden via de servicekosten. De energiekosten nemen we dus niet mee in de systematiek.
- De werkgroep heeft de voorkeur uitgesproken voor een kostprijsberekening zonder risico-opslag, aangezien zij het risico op leegstand laag inschatten. Er wordt daarom geen opslag opgenomen in de systematiek.

⁷ Aansluitend bij de Financiële Verordening Valkenswaard 2023

05 KOSTENBEREKENING

De Wet Markt en Overheid schrijft niet voor hoe de verschillende kostensoorten berekend moeten worden. In de nota van toelichtingen op de Wet Markt en Overheid staat echter wel benoemd dat het in de rede ligt om bij de bepaling van de kosten van activa zo veel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande boekhoudkundige methodieken van de gemeente.

Er zijn voor gemeenten verschillende opties om de kostensoorten te berekenen. Zo kunnen de kosten voor onderhoud bijvoorbeeld berekend worden op basis van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) maar ook via een kengetal per m² of een kengetal per gebouw. Met de projectgroep zijn de verschillende mogelijkheden per kostensoort besproken. Op basis van deze bespreking is in onderstaande tabel opgenomen hoe er door Republiq geadviseerd wordt om de kosten te berekenen.

Kostensoort	Berekeningswijze
Afschrijving	Per gebouw conform annuïtaire methodiek
Rente	Per gebouw op basis van de gemiddelde interne rekenrente
Onderhoud	Per gebouw op basis van MJOP
Belastingen	Per gebouw op basis van werkelijke kosten in jaar afsluiten huurcontract
Verzekeringen	Per gebouw op basis van werkelijke kosten in jaar afsluiten huurcontract
Beheerkosten	Per gebouw op basis van een normbedrag € 8 per m ² VVO
Niet verrekenbare BTW	Doorbelasten wanneer daar in het specifieke geval sprake van is

Tabel 4 Toelichting van de berekeningswijze per kostensoort

Voor beheerkosten is gekozen om met een normbedrag van € 8 per m² VVO te rekenen op basis van vergelijking met wat andere gemeenten hanteren. In de financiële administratie zijn de beheerkosten niet op pandniveau gesplitst en is het niet mogelijk om op basis daarvan een normbedrag te berekenen.

Het verdient aanbeveling om voor de BTW zo goed mogelijk bij de praktijksituatie aan te sluiten en per contract te beoordelen of de BTW meegenomen moet worden in de berekening van de kosten. Niet-verrekenbare btw is de btw die de gemeente niet kan terugvorderen van de Belastingdienst. Dit gebeurt vaak bij verhuur aan btw-vrijgestelde organisaties, zoals maatschappelijke instellingen. In dit geval kan de gemeente de betaalde btw over kosten, zoals onderhoud, niet terugkrijgen, en is het advies deze in de huurprijs door te berekenen.

06 HUURSYSTEMATIEK

06.01 Uitgangspunten

Aan de voorkant van dit traject zijn door de werkgroep een aantal beleidsmatige uitgangspunten geformuleerd voor het opstellen van een kostprijsdekkend huurbeleid:

- uniformiteit;
- transparantie en uitlegbaarheid;
- efficiënter werken;
- voldoen aan wetgeving.

Deze uitgangspunten vormen de basis voor de inrichting van de huursystematiek en zorgen voor een consistente en uitlegbare aanpak. In de volgende paragraaf worden de varianten beoordeeld aan de hand van deze uitgangspunten.

06.02 Kostenverrekening

Het totaal van alle relevante kosten vormt de kostprijs. De huurprijs moet deze kosten dekken. De Wet Markt en Overheid schrijft niet voor binnen welke termijn deze dekking gerealiseerd moet worden (de zogenoemde beschouwingsperiode), noch op welk aggregatieniveau de kostendekkendheid moet plaatsvinden. Daarnaast is het van belang om vast te stellen hoe toekomstige (verduurzamings)investeringen en indexatie in de huurprijs moeten worden verwerkt.

Afschrijvingskosten

Voor de berekening van de afschrijvingskosten wordt afgeweken van de methodiek die momenteel binnen de gemeente wordt gehanteerd. Boekhoudkundig rekent de gemeente voor rente en afschrijving met een lineaire methode. Tijdens de werksessie is door meerdere stakeholders nadrukkelijk de voorkeur uitgesproken voor de toepassing van de annuïtaire methode bij de huurprijsberekening. Deze methode leidt tot een stabielere kapitaallast gedurende de looptijd en sluit daarmee beter aan bij het uitgangspunt van uitlegbaarheid en transparantie.

Een belangrijk voordeel van de annuïtaire methode is dat de jaarlijkse kapitaallasten gelijk blijven. Bij de lineaire methode nemen de lasten jaarlijks af, terwijl de huurinkomsten als gevolg van inflatie juist stijgen. Dit veroorzaakt op termijn een oplopend verschil tussen baten en lasten. Dit is in strijd met het uitgangspunt en transparantie. Daarnaast zijn de kapitaallasten bij de annuïtaire methode in het eerste jaar lager dan bij de lineaire methode. Dit heeft een dempend effect op de aanvangshuur, wat met name relevant is bij nieuwbouwprojecten of ingrijpende verduurzamingen.

Aggregatieniveau

Het doorberekenen van de kosten kan op verschillende niveaus plaatsvinden: per contract, gebouw, deelportefeuille of voor de volledige portefeuille. De meest zuivere benadering is om de kosten zo specifiek mogelijk toe te wijzen. De Wet Markt en Overheid staat toe om op een hoger niveau – bijvoorbeeld deelportefeuille – de kosten te aggregeren en gelijkmatig te verdelen over de gebouwen, mits deze betrekking hebben op dezelfde markt. Dit kan bijvoorbeeld bij de verhuur van sporthallen. Het advies is om de kosten door te berekenen op gebouwniveau, om vervolgens de huurprijs op VHE-niveau vast te stellen. Dit wordt beschouwd als de meest nauwkeurige en transparante methode. Bovendien brengt het doorberekenen van kosten op (deel)portefeuille niveau extra complexiteit met zich mee bij mutaties in de portefeuille. Indien een relatief duur gebouw wordt toegevoegd neemt de kostprijsdekkende huur voor alle gebouwen toe. Dat is niet goed uitlegbaar en niet volledig transparant.

Beschouwingsperiode

De beschouwingsperiode is de tijdshorizon waarover wordt beoordeeld of de kosten worden gedekt door de baten. In het geval van de kostprijsdekkende huursystematiek gaat het om de periode waarin de kosten van het gebouw – de exploitatielasten en kapitaallasten – moeten worden gedekt door de huurinkomsten. Een korte beschouwingsperiode (bijvoorbeeld 1 jaar) vereist dat de kosten vrijwel direct worden terugverdiend via de huurprijs. Een langere beschouwingsperiode (bijvoorbeeld 20 jaar) biedt daarentegen ruimte om de lasten over een langere termijn te spreiden. Dit maakt het mogelijk om met een lagere aanvangshuur te starten, waarbij de kostendekkendheid over de gehele periode alsnog wordt bereikt, mede door jaarlijkse indexatie. Het nadeel van een langere beschouwingstermijn is dat de kosten voor de baat uitgaan. In het begin ontstaat er dus een negatief saldo, dat brengt risico's met zich mee voor de gemeente.

De Wet Markt en Overheid geeft aan dat kosten meerjarig berekend mogen worden. Op basis van een meerjarige raming kunnen de totale kosten voor een beschouwingsperiode berekend worden. Hieruit volgt een gemiddeld jaartarief dat voldoende is om de totale kosten te dekken. Welke beschouwingsperiode daarbij gehanteerd moet worden is niet voorgeschreven. In de volgende paragraaf zijn rekenvoorbeelden met verschillende beschouwingsperiodes uitgewerkt om het effect van de duur van de beschouwingsperiode te illustreren. Het advies is om met de beschouwingsperiode aan te sluiten bij de duur van het huurcontract.

De beschouwingsperiode is niet hetzelfde als de afschrijvingsperiode. De afschrijvingsperiode betreft de boekhoudkundige levensduur van een investering, waarin de waarde geleidelijk wordt afgeboekt. Terwijl de afschrijvingsperiode zich richt op waardevermindering over tijd, richt de beschouwingsperiode zich op de termijn waarbinnen de kosten financieel moeten worden terugverdiend via de huurinkomsten. De duur van beschouwingsperiode kan dus afwijken van de afschrijvingsperiode.

Toekomstige investeringen

De Wet Markt en Overheid schrijft niet voor of en hoe toekomstige investeringen moeten worden meegenomen in de berekeningssystematiek. De wet biedt echter wel ruimte om rekening te houden met toekomstige investeringen en de bijbehorende kapitaallasten. Een belangrijk voordeel van het meenemen van toekomstige investeringen is dat de huurprijs voor een langere periode op voorhand kan worden vastgesteld. Een nadeel is echter dat de omvang en het moment van toekomstige investeringen vooraf vaak lastig in te schatten zijn. Bovendien leidt het opnemen van toekomstige investeringen in de huurprijs tot een verhoging van de aanvangshuur. Dit kan bij huurders het gevoel wekken dat zij 'recht' hebben op een toekomstige renovatie, omdat zij daar al (deels) voor betalen. Het advies is daarom om in het geval van een herinvestering de kostprijsdekkende huur op dat moment opnieuw te berekenen. Een huurverhoging die volgt op een concrete investering is doorgaans goed uitlegbaar aan huurders. Investeren tijdens een lopend huurcontract brengt een risico met zich mee: als de huurder niet bereid is mee te werken, is er geen mogelijkheid om het contract tussentijds te herzien. Het advies is daarom om hierover bij aanvang duidelijke afspraken te maken. Indien dat niet mogelijk is, kan het verstandig zijn om de investering uit te stellen tot het einde van de contractperiode of tot een afgesproken herzieningsmoment.

Indexatie

Huur- en exploitatielasten worden jaarlijks geïndexeerd om inflatie en kostenstijgingen te volgen. Kapitaallasten worden niet geïndexeerd, omdat deze gebaseerd zijn op historische investeringskosten en gedurende de looptijd vastleggen. Het advies is om voor indexatie aan te sluiten bij de standaard indexatie methodiek van de Raad Ontroerende Zaken, namelijk de consumentenprijsindex (CPI). Deze index wordt standaard gehanteerd in huurcontracten.

06.03 Varianten

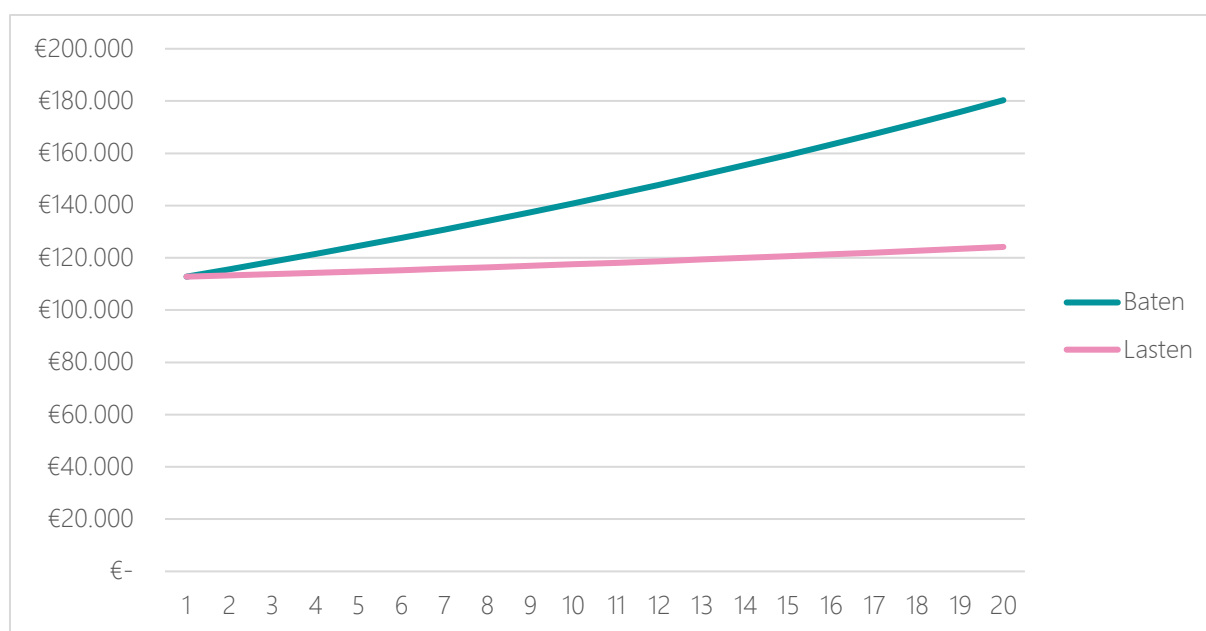
Om de systematiek te illustreren en het effect van een korte versus langere beschouwingsperiode inzichtelijk te maken, is een rekenvoorbeeld in drie varianten uitgewerkt. Om de varianten goed te kunnen vergelijken zijn ze alle drie gevisualiseerd over een periode van 20 jaar. De gebruikte uitgangspunten zijn fictief en dienen ter illustratie. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Omschrijving	Waarde
BVO	500 m ²
Grond	300 m ²
Investering casco per m ²	€ 5.000 per m ² BVO
Investering casco totaal	€ 2.500.000
Investering grond per m ²	€ 400
Investering grond	€ 120.000
Rente	2,00%
Indexatie	2,50%
Belastingen	€ 3 per m ² BVO
Verzekeringen	€ 2 per m ² BVO
Onderhoud	€ 25 per m ² BVO
Beheerkosten	€ 8 per m ² BVO
Afschrijvingsmethode	Annuïtair
Afschrijvingstermijn	40 jaar

Tabel 5 Uitgangspunten rekenvoorbeeld

Variant A – Beschouwingsperiode 1 jaar

Bij variant A zijn de lasten berekend op basis van het eerste jaar. De baten worden vervolgens jaarlijks geïndexeerd. Hoewel ook een deel van de lasten stijgt door indexatie (zoals de exploitatielasten), geldt dit niet voor de kapitaallasten, die zijn gebaseerd op historische kosten en worden niet geïndexeerd. Hierdoor nemen de baten in de loop der jaren sterker toe dan de lasten, waardoor het verschil tussen baten en lasten geleidelijk groter wordt. Dit leidt ertoe dat er na het eerste jaar als het ware een financiële buffer ontstaat: de baten overtreffen structureel de lasten.



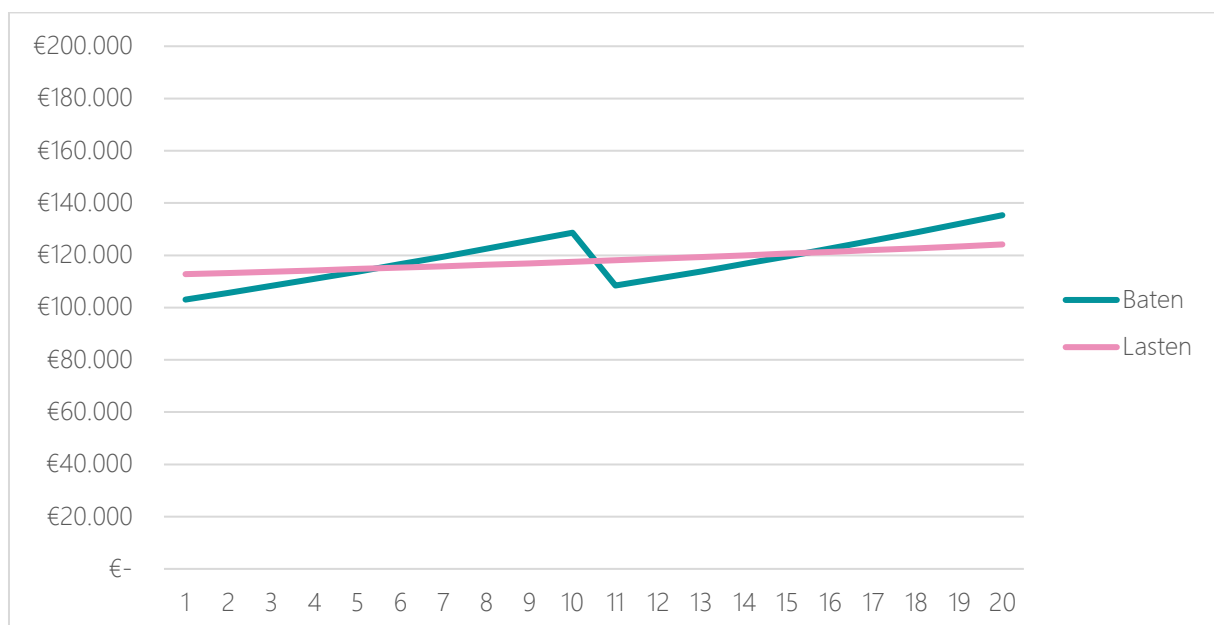
Figuur 1 Verloop baten en lasten variant A

+	Uniformiteit	Het toepassen van één systematiek voor alle verhuurbare eenheden zorgt voor consistentie in het huurprijsbeleid.
-	Transparantie en uitlegbaarheid	In het eerste jaar zijn de baten en lasten gelijk aan elkaar, daarna lopen de baten steeds verder op ten opzichte van de lasten wat lastig uitlegbaar kan zijn naar de huurder toe.
+	Efficiënter werken	Door te werken met een uniforme en vastgestelde kostenmethodiek ontstaat een gestandaardiseerd proces voor huurprijsbepaling.
+	Voldoen aan wetgeving	De systematiek sluit aan bij de eisen van de Wet Markt en Overheid.

Variant B – Beschouwingsperiode 10 jaar

Bij variant B worden de lasten, net als bij de andere varianten, berekend op basis van het eerste jaar. Het verschil zit in de baten: waar bij variant A alleen het eerste jaar als uitgangspunt geldt (met vervolgens indexatie), wordt bij variant B gerekend met een beschouwingsperiode van 10 jaar. De lasten worden dus bekeken over een periode van 10 jaar en de totale baten worden daarmee gelijkgesteld. Omdat deze huurbaten jaarlijks worden geïndexeerd, kunnen de aanvangshuren lager zijn. De hogere inkomsten in latere jaren compenseren de lagere inkomsten aan het begin. Deze terugrekenmethode zorgt voor een dempend effect op de aanvangshuurprijs ten opzichte van variant A.

Tegenover dit voordeel staat een groter financieel risico voor de gemeente. Omdat de lasten in de eerste jaren hoger zijn dan de baten, ontstaat een terugverdienmodel dat pas op langere termijn sluitend is. Binnen de gehanteerde beschouwingsperiode van 10 jaar betekent dit dat het risico met name speelt in de eerste vijf jaar én opnieuw vanaf jaar elf. In deze jaren is de kans aanwezig dat bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract de totale kosten nog niet zijn terugverdiend.



Figuur 2 Verloop baten en lasten variant B

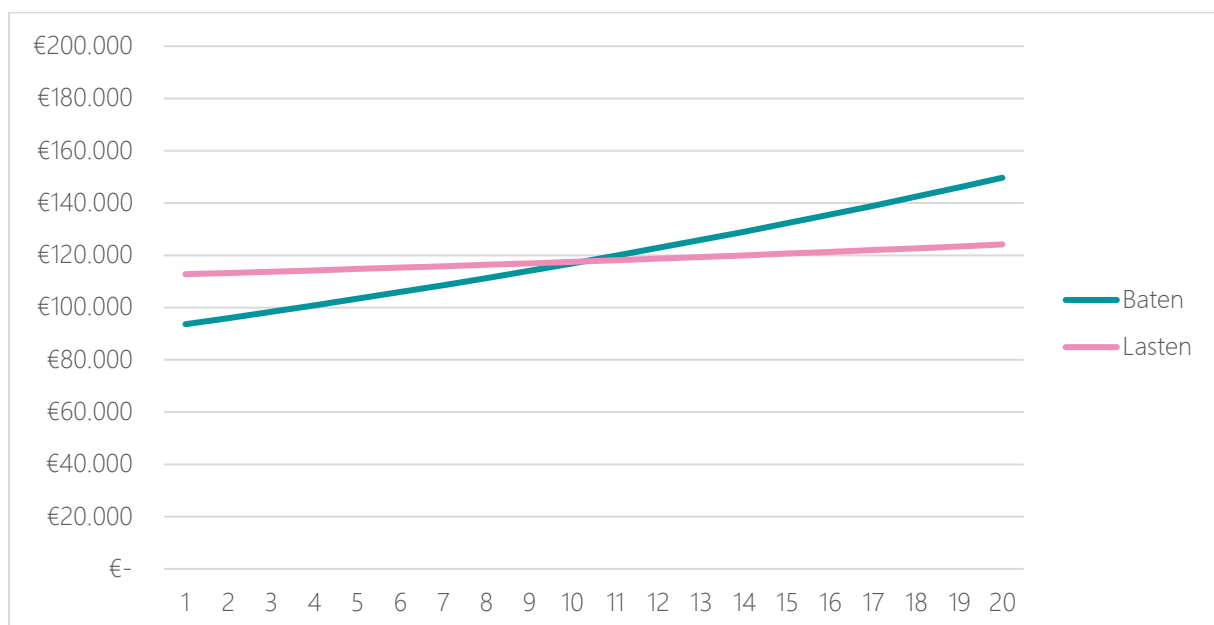
+	Uniformiteit	Het toepassen van één systematiek voor alle verhuurbare eenheden zorgt voor consistentie in het huurprijsbeleid.
+	Transparantie en uitlegbaarheid	Deze variant komt de uitlegbaarheid richting de huurders ten goede doordat de huurprijs in lijn ligt met de werkelijke lasten.
+	Efficiënter werken	Door te werken met een uniforme en vastgestelde kostenmethodiek ontstaat een gestandaardiseerd proces voor huurprijsbepaling.
+	Voldoen aan wetgeving	De systematiek sluit aan bij de eisen van de Wet Markt en Overheid.

Variant C – Beschouwingsperiode 20 jaar

Bij variant C wordt wederom een inschatting gemaakt van de totale baten en lasten over een periode van 20 jaar. De lasten worden, net als bij variant A en B, berekend op basis van het eerste jaar. Het verschil zit in de baten, bij deze variant wordt gerekend met een beschouwingsperiode van 20 jaar.

Door de jaarlijkse indexatie van de huurinkomsten kunnen de aanvangshuren relatief laag worden vastgesteld. De hogere opbrengsten in latere jaren compenseren de lagere inkomsten in de eerste jaren. Dit leidt tot een gelijkmatiger huurverloop en een verdere verlaging van de aanvangshuurprijs ten opzichte van variant B.

Het voordeel van variant C is dus een nog sterker dempend effect op de aanvangshuur. Daartegenover staat een groter financieel risico voor de gemeente. Omdat de dekking van de totale kosten is uitgesmeerd over een periode van 20 jaar, ontstaat een kwetsbare situatie bij contracten met een kortere looptijd of bij tussentijdse beëindiging. De kans is dan reëel dat niet alle kosten zijn terugverdiend, met name in de eerste jaren én opnieuw na afloop van een kortere beschouwingsperiode, bijvoorbeeld 10 jaar



Figuur 3 Verloop baten en lasten variant C

+	Uniformiteit	Het toepassen van één systematiek voor alle verhuurbare eenheden zorgt voor consistentie in het huurprijsbeleid.
+	Transparantie en uitlegbaarheid	Deze variant komt de uitlegbaarheid richting de huurders ten goede doordat de huurprijs in lijn ligt met de werkelijke lasten.
+	Efficiënter werken	Door te werken met een uniforme en vastgestelde kostenmethodiek ontstaat een gestandaardiseerd proces voor huurprijsbepaling.
+	Voldoen aan wetgeving	De systematiek sluit aan bij de eisen van de Wet Markt en Overheid.

Vergelijking varianten

Uit Tabel 6 blijkt het verschil in werkwijze tussen variant A, B en C. In variant A is de huurprijs in het eerste jaar gelijk aan de lasten (€113.000), wat betekent dat er dat jaar kostendekkend wordt gewerkt. De huurprijzen worden jaarlijks volledig geïndexeerd. De kapitaallasten vormen een relatief groot deel van de totale lasten, maar worden niet geïndexeerd, de overige lasten worden dat wel. Hierdoor stijgen de huurinkomsten over de jaren harder dan de lasten, wat leidt tot een structureel overschot. Over een periode van 20 jaar bedragen de huurinkomsten €2.364.000, tegenover totale lasten €1.962.000.

Variant B vormt een tussenvariant. Er wordt gerekend met een beschouwingsperiode van 10 jaar, waarin de lasten binnen die periode moeten worden terugverdiend. De aanvangshuur ligt lager dan bij variant A (€103.000), omdat de hogere huurinkomsten in latere jaren (als gevolg van indexatie) de lagere aanvangsopbrengsten compenseren. In variant C moeten de totale lasten over een periode van 20 jaar worden terugverdiend. Door deze langere beschouwingsperiode kan de aanvangshuur nog lager uitvallen dan bij variant B (€94.000). Ook hier zorgt de jaarlijkse indexatie ervoor dat de lagere opbrengsten in het begin op termijn worden gecompenseerd. De totale huurinkomsten en lasten zijn hierdoor in balans, maar het brengt wel een financieel risico met zich mee: in de eerste jaren zijn de baten lager dan de lasten.

Deze vergelijking laat zien dat variant A leidt tot een overschot op termijn, terwijl variant B en C streven naar volledige kostendekking over de looptijd, met een dempend effect op de aanvangshuur.

	Variant A	Variant B	Variant C
Huurprijs eerste jaar per m ²	€ 226	€ 206	€ 187
Huurprijs eerste jaar	€ 113.000	€ 103.000	€ 94.000
Lasten eerste jaar	€ 113.000	€ 113.000	€ 113.000
Huurprijs totaal	€ 2.364.000	€ 1.962.000	€ 1.962.000
Lasten totaal	€ 1.962.000	€ 1.962.000	€ 1.962.000

Tabel 6 Vergelijking varianten, contante bedragen

06.04 Financiële impact analyse

Op basis van de in dit huurbeleid voorgestelde uitgangspunten van de kostprijsdekkende huursystematiek is op hoofdlijnen een analyse gemaakt van de financiële impact van de nieuwe systematiek. Het betreft een eerste doorrekening, bedoeld om een beeld te krijgen van de impact op portefeuille-niveau. Voor gedetailleerd inzicht in de consequenties per gebouw of huurcontract is een meer gedetailleerde berekening noodzakelijk. Onder meer het verloop van de toekomstige kapitaallasten moet daarbij gemodelleerd worden. Ook moet de beschouwingsperiode nog bepaald worden. In de doorrekening op hoofdlijnen is gerekend met de werkelijke kosten en opbrengsten over 2024.

Om zicht te krijgen op de financiële impact van de kostprijsdekkende huursystematiek is het van belang om een categorisering aan te brengen in de portefeuille. We passen de volgende indelingen toe:

1. Gebouwen met uur-verhuur: voor gebouwen waar sprake is van uur-verhuur (bijvoorbeeld sporthallen) is het berekenen van een kostprijsdekkende huur op gebouwniveau wel mogelijk maar vertaalt zich dat niet direct naar een kostprijsdekkend uurtarief. In de vertaling van de kostprijsdekkende huur op gebouwniveau naar het uurtarief zitten nog veel keuzemogelijkheden. Onder meer het aantal uur per jaar dat je telt om de kosten over te verdelen (hoeveel uur per dag? Weekdagen gelijk aan weekenddagen? 40 of 52 weken per jaar?). Daarnaast is er nog de mogelijkheid om te differentiëren in tarieven (piek-tarief versus dal-tarief, of een nog meer gedifferentieerd stelstel). In de impact-analyse beschouwen we de gebouwen met uur-verhuur daarom apart.
2. Eigen vastgoed: voor gebouwen die bestemd zijn voor eigen gebruik (o.a. gemeentehuis) is geen sprake van verhuur. Er is daarom geen huurprijs nodig, eventuele interne verrekening is puur administratief.
3. Gebouwen op de verkooplijst: gebouwen die op de verkooplijst staan worden verkocht zodra de huurovereenkomst eindigt, deze gebouwen nemen we derhalve niet mee in de financiële impact analyse.
4. Buitensport basisvoorziening: voor de basisvoorzieningen in de buitensport is recent een nieuw huurbeleid vastgesteld. We hanteren het uitgangspunt dat voor de buitensport basisvoorzieningen een algemeen belang besluit genomen wordt. Daardoor wordt verhuur onder kostprijs mogelijk en kan het huurbeleid voor basisvoorzieningen in de buitensport uitgevoerd worden.
5. Overig buiten scope: een aantal objecten vallen buiten scope vanwege diverse redenen. Een object is in bruikleen gegeven, daarvoor geldt de verplichting van de kostprijsdekkende huur niet. Ditzelfde geldt voor objecten met een bijzondere (religieuze) functie (in dit geval de Mariakapel).
6. In scope voor KPDH: dit betreft de objecten waarvoor een kostprijsdekkende huur moet worden berekend. Binnen deze categorie vallen 28 van de 52 objecten. In termen van verhuurbare vloeroppervlakte komt dit neer op 50,7% van de totale vastgoedportefeuille. De kostprijsdekkende huur ligt in veel gevallen hoger dan de huidige contracturen. Dit wordt mede veroorzaakt door objecten waarvoor een symbolische huur gerekend wordt of andere afwijkende afspraken kennen. Daarnaast is voor een deel van de objecten in deze categorie de huidige huurprijs onbekend. De spreiding in de kostprijsdekkende huur is groot: de tarieven variëren van €2 tot €585 per m², met een gemiddelde van €81 per m². Ter vergelijking: de huidige huurprijzen variëren van €8 tot €223 per m², met een gemiddelde van €71 per m². Het verschil in spreiding is onder andere te verklaren door het ontbreken van actuele huurgegevens voor een deel van de objecten en door de diversiteit in type gebouwen.

In onderstaande tabel is de indeling van de portefeuille naar bovenstaande categorieën weergegeven.

Categorie	VHE	m ² VVO
1. Uur-verhuur	15	6.841
2. Eigen vastgoed	3	9.956
3. Verkooplijst	3	1.173
4. Buitensport basisvoorziening	7	1.212
5. Overig buiten beschouwing	2	350

6. In scope voor KPDH	28	20.112
Totaal	52	39.644

Tabel 7: categorisering portefeuille KPDH

Na het vergelijken van de drie varianten adviseren wij de gemeente Valkenswaard om te kiezen voor variant B, waarbij de beschouwingsperiode 10 jaar bedraagt. Deze variant biedt de meest transparante en goed uitlegbare huursystematiek, die volledig aansluit bij de vooraf opgestelde uitgangspunten. Daarnaast is deze variant kostendekkend over de volledige periode van 10 jaar. De gemeente hoeft geen wijzigingen door te voeren in de huidige afschrijfsystematiek, aangezien deze boekhoudkundig lineair blijft; alleen de huurprijs wordt annuïtair berekend. Er bestaat echter een financieel risico in de eerste 5 jaar, omdat de lasten daar hoger zijn dan de baten. Dit risico doet zich alleen voor wanneer een huurder het contract vroegtijdig opzegt. Dit kan worden beperkt door bij nieuwe huurcontracten rekening te houden met het instapmoment van de huurder.

Waar zekerheid bestaat dat de huurder voor een langere periode blijft, kan ervoor worden gekozen om de beschouwingsperiode af te stemmen op de contractduur van het pand, indien deze langer is dan 10 jaar (bijvoorbeeld variant C). Dit zorgt voor een betere aansluiting van de huurprijs bij de feitelijke looptijd van het contract. Daarbij dient wel rekening te worden gehouden met het feit dat het financiële risico bij tussentijdige beëindiging dan nog steeds aanwezig blijft.

In Hoofdstuk 6.4 van dit huurbeleid is in grote lijnen gekeken naar de financiële gevolgen van de nieuwe systematiek. Uit deze analyse blijkt dat voor 28 panden (categorie 6 in de tabel) een kostprijsdekkende huur moet worden berekend binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Zodra de gemeente Valkenswaard de huurprijsystematiek heeft vastgesteld, adviseren wij om de doorrekening op contract- dan wel objectniveau uit te voeren. Dit biedt bovendien meer inzicht in het huidige bezit. Afspraken over huurprijzen kunnen enkel worden herzien op natuurlijke momenten, zoals grootschalige investeringen of het aflopen van overeenkomsten. Wanneer het effect van de vastgestelde systematiek op een specifiek contract is doorgerekend kan worden bepaald op welke wijze dit geïmplementeerd wordt. Zoals in hoofdstuk 2.02 beschreven kunnen de integrale kosten worden doorberekend maar kan ook worden gekozen voor het nemen van een algemeen belang besluit om voor specifieke objecten of deelpartefeuilles geen huur op basis van integrale kosten te verrekenen. Voor de uitwerking van een algemeen besluit dient rekening te worden gehouden met extra ambtelijke inzet en kosten.

Om transparantie richting de huurders te waarborgen, raden wij aan een standaardtemplate op te stellen. Dit template moet op een overzichtelijke manier inzicht geven in de opbouw van de huurprijs en kan als bijlage bij een huurcontract worden gevoegd. Op deze manier is het voor zowel de huurder als de gemeente duidelijk hoe de huurprijs tot stand is gekomen.

BIJLAGE 1 - STAKEHOLDERS

Naam	Afdeling
Jeffrey van Dinther	Vastgoed
Eric Geraerts	Ruimtelijk beleid
Jette Parren	Financiën
Lindsay van den Broek	Jeugd SEB
Casper Sponselee	Sport SEB
Ellen van den Boogaart	Cultuur SEB
Anique van der Leegte	Wijk coördinatoren SEB
Gerdi van Dalen	Teammanager SEB

Tabel 8 Betrokken stakeholders

BIJLAGE 2 – INDELING DEELPORTEFEUILLE

Index	Naam	Deelportefeuille
1	Gymzaal De Smelen	Binnensport
2	Gymzaal Emmalaan	Binnensport
3	Gymzaal Groentraat	Binnensport
4	Gymzaal Haagstraat	Binnensport
5	Gymzaal Hoefsmidwei	Binnensport
6	Gymzaal SIAM	Binnensport
7	Gymzaal 't Gegraaf	Binnensport
8	Gymzaal Teutenzaal (incl. Theater)	Binnensport
9	Rolschaatsbaan de Dennenberg	Binnensport
10	Sporthal in sportcomplex de Wedert	Binnensport
11	Sporthal Belleman/Ontmoetingscentrum De Belleman	Binnensport
12	Brandweer kazerne	Brandweer
13	Clubgebouw De Brug	Buitensport/Recreatie
14	Clubgebouw moestuin vereniging De Rijt	Buitensport/Recreatie
15	Clubhuis Politiehondenvereniging De Verdediger	Buitensport/Recreatie
16	Fietscrossvereniging Lion d'Or	Buitensport/Recreatie
17	Kleed- / wasgelegenheid RKVV Dommelen (Het Heike)	Buitensport/Recreatie
18	Kleed- / wasgelegenheid VV De Valk	Buitensport/Recreatie
19	Kleed en Was Rugby vereniging De Vets	Buitensport/Recreatie
20	Kleed was gelegenheid AVV Atletiek	Buitensport/Recreatie
21	Kleed-/wasgelegenheid HOD Hockey	Buitensport/Recreatie
22	Motorsportstichting Valkenswaard	Buitensport/Recreatie
23	Nederlandse Rallycross Vereniging	Buitensport/Recreatie
24	Nishutten carnavalsverenigingen	Buitensport/Recreatie
25	Pétanque Club Dommelen	Buitensport/Recreatie
26	Rijvereniging St. Servatius	Buitensport/Recreatie
27	Stichting Jong Nederland	Buitensport/Recreatie
28	Toer- en Wielerclub de Kempen	Buitensport/Recreatie
29	Tribune AVV Den Dries	Buitensport/Recreatie
30	Veemhal	Buitensport/Recreatie
31	Werf Sport	Buitensport/Recreatie
32	Lawn tennis vereniging Dommelen	Buitensport/Recreatie
33	Buurthuis de Hyskraan	Buurt-/wijkcentra
34	Club/buurthuis De Horizon	Buurt-/wijkcentra
35	Club/buurthuis 't Huukske	Buurt-/wijkcentra
36	Dorpshuis Borkel en Schaft	Buurt-/wijkcentra
37	Huiskamer 't Pumpke	Buurt-/wijkcentra
38	Wijkaccommodatie Den Turfberg	Buurt-/wijkcentra
39	Cultuur Centrum De Hofnar	Cultuur
40	Molen Borkel	Cultuur
41	Gemeente werf	Huisvesting gemeente
42	Gemeentehuis	Huisvesting gemeente
43	Milieustraat Valkenswaard	Huisvesting gemeente

44	Gebouw lichtjes route	Overig vastgoed
45	Kapel, Helenadal Dommelen	Overig vastgoed
46	Oude Raadhuis	Overig vastgoed
47	Peuterspeelzaal Duimelot/Centrum Radio	Overig vastgoed
48	Trouwkapel (weerderhuisje)	Overig vastgoed
49	Uitvaartcentrum/begraafplaats	Overig vastgoed
50	Woning, St. Antoniusstraat	Woningen
51	Woning Unastraat 28	Woningen
52	Woning, Leenderweg 133	Woningen

BIJLAGE 3 – UITSPLITSING KOSTEN

Kostensoort	Totaal	Per m ²
Kapitaallasten	1.134.000	29
Onderhoud	961.000	24
Verzekeringen	119.000	3
Belastingen	132.000	3
Beheerlasten	107.000	3
Totaal	2.266.000	62

Tabel 9 Uitsplitsing van kosten per kostensoort, bedragen in euro's

Kostensoort	Binnen sport	Buitensport/recreatie	Cultuur	Buurt-/wijkcentra	Huis vesting	Brand weer	Overig	Woningen
Kapitaallasten	15	10	71	4	43	2	42	0
Onderhoud	33	20	14	48	17	52	44	10
Verzekeringen	4	2	5	2	3	2	5	1
Belastingen	5	2	6	4	2	0	3	2
Beheerlasten	0	0	4	0	8	0	0	0
Totaal	55	33	100	58	73	56	94	13

Tabel 10 Uitsplitsing van kosten per kostensoort, per m², per deelportefeuille, bedragen in euro's