

# Vastgoedexploitatie, toegepaste bouweconomie

Tobias Wind

**Niet in de toekomst maar nú al moeten bouweconomen een integrale visie hebben op kosten, opbrengsten en waarde van vastgoed. Het huidige economische klimaat maakt dat noodzakelijk. Tobias Wind zet uiteen wat daarvoor nodig is.**

In het artikel 'Bouweconomie, een veelzeggend begrip' [1] besluit Willum Cornelissen zijn betoog over bouweconomie met de toekomst van de bouweconomie, die volgens hem bestaat uit een integrale visie op investeringskosten, exploitatielasten, opbrengsten en waarde. Mijns inziens is dit niet de toekomst, maar de huidige praktijk. Kijk bijvoorbeeld naar de gezondheidszorg. Het Collège Bouw Zorginstellingen (CBZ) toetste voorheen investeringen aan door haar opgestelde normen. Door veranderingen in de financieringsstructuur in de zorg moeten zorginstellingen hun investeringen terugverdienen met de zorg die in het ziekenhuis verleend wordt in de vorm van Diagnose Behandel Combinaties (DBC's). Aan elke combinatie van diagnose en behandeling is een prijskaartje gehangen, waarvan een deel bestemd is voor de huisvesting. Uit de zogenaamde huisvestingscomponenten van de 'productie' van DBC's moeten de huisvestingslasten worden betaald. In de praktijk moet nog blijken of de vastgestelde bedragen wel voldoen. Een andere ontwikkeling is dat onderwijsinstellingen een derde geldstroom kennen. Het Brede School-concept levert onderwijsgerelateerde neveninkomsten op, bijvoorbeeld uit verhuur van ruimten aan wijkorganisaties of kinderdagverblijven. Steeds meer scholen worden volgens dit concept gecombineerd met andere voorzieningen. De vraag is echter in hoeverre dit voordelen oplevert en wie hiervan profiteren.

## **Duurzaamheid in bouweconomie onderbrengen**

Nu de situatie in de financiële sector niet al te rooskleurig is, worden financieringsaanvragen op een goudschaaltje gewogen. Een gedegen vastgoedexploitatieopzet [2] geeft daarin steeds vaker de doorslag. Dit leidt tot de behoefte aan instrumenten die inzicht geven in hoe de investering in vastgoed zich vertaalt in kosten gedurende de gebruiksperiode van het gebouw.

Momenteel wordt door het kabinet gewerkt aan maatregelen om de economie op gang te houden. De belangrijkste en breedst gedragen maatregel die de regering overweegt is om de bouwsector te stimuleren, met daarbij nadruk op innovaties op het gebied van duurzaamheid. Na een lange aanloopperiode is het onderwerp nu 'orde van de dag', zoals dat in politiek Den Haag heet.

Duurzaamheid is een breed begrip dat zich voor een groot deel buiten het blikveld van de bouweconomie afspeelt. Er zijn echter ook belangrijke, innovatieve en beïnvloedbare aspecten die wel binnen het blikveld vallen. Een belangrijk en bekend aspect waar we wel degelijk wat mee kunnen is energie. In 2008 is in Bouwkostenkunde & Huisvestingseconomie aandacht besteed aan installaties en met name installatiesystemen [3]. Maar hoe passen installatiesystemen in een gedegen vastgoedexploitatie? Dat is niet zo makkelijk. Wat de, in theorie eenvoudige, berekening ingewikkeld maakt is de hoeveelheid variabelen en de samenhang daartussen, gecombineerd met de lange levensduur van een gebouw.

## **Hoeveelheid variabelen**

In een artikel uit 1997 [4] hanteren de auteurs zeven groepen, die elk worden opgedeeld in 3 tot 6 componenten, die ook weer (tot twee keer toe) worden uitgesplitst in onderdelen, zie figuur 1. Alle onderdelen vormen een lijst die moet worden ingevuld. Om al deze posten afzonderlijk mee te nemen in de berekening, zou onbegonnen werk zijn. Dit doen we dan ook niet in de praktijk. Gelukkig zijn veel posten jaarlijks terugkerend en zijn er diverse indexen van BDB, CBS en EIB die weergeven met welk percentage het gemiddeld prijsniveau jaarlijks stijgt. Daarmee kunnen we de exploitatie berekening behoorlijk vereenvoudigen en veelal op groepsniveau uitvoeren.

*ir T.M.P. Wind,  
adviseur PRC  
Kostenmanagement*

**Tabel 1: voorbeeld hoofdverdeling gebruikskosten**

	Kosten per jaar	
	Totaal	per m2 BVO
<b>1 Vaste kosten (zie tabel 2)</b>		
rente	_____	_____
afschrijving/aflossing	_____	_____
erfpacht	_____	_____
belastingen	_____	_____
heffingen	_____	_____
verzekeringen	_____	_____
<b>2 Energiekosten (zie tabel 3)</b>		
electra	_____	_____
gas	_____	_____
water	_____	_____
<b>3 Onderhoudskosten</b>		
bouwkundig	_____	_____
gebouwgebonden installaties	_____	_____
vaste inrichtingen	_____	_____
inventaris	_____	_____
terrein	_____	_____
<b>4 Schoonmaakkosten</b>		
gebouw buitenzijde	_____	_____
gebouw inwendig	_____	_____
afvalverwijdering	_____	_____
<b>5 Beheerskosten</b>		
interne dienst	_____	_____
technische dienst	_____	_____
tuindienst	_____	_____
bewaking	_____	_____
<b>6 Bedrijfskosten (specifiek)</b>		
<b>7 Aanpassingen</b>		
bouwkundig	_____	_____
gebouwgebonden installaties	_____	_____
vaste inrichtingen	_____	_____
inventaris	_____	_____
terrein	_____	_____
<b>Totaal jaarlijkse kosten</b>	_____	_____

**N.B.**  
Van de onderdelen 3 t/m 7 zijn geen gedetailleerde tabellen gemaakt.

Figuur 1.

Tabel 1: voorbeeld hoofdverdeling gebruikskosten.

### Samenhang tussen variabelen

De belangrijkste onderdelen van de exploitatielasten zijn kapitaallast, verbruikskosten (energie en water), onderhoud en schoonmaakkosten. De (uit de investering volgende) kapitaallast is daarbij veruit de grootste. Door anders om te gaan met afschrijving kan een exploitant de jaarlijkse lasten die deel uitmaken van de exploitatieberekening beïnvloeden. Echter, afschrijving hangt samen met vervanging en daarmee met de onderhoudsplanning. Deze moeten daarom in samenhang worden gezien op logica en hiaten of dubbeltellingen in de exploitatieberekening moeten worden voorkomen. Ook dat maakt bouweconomie ingewikkeld. Ook de technische keuzes in het ontwerp spelen mee in de exploitatielasten, niet alleen omdat deze de levensduur mede bepalen, maar vooral de onderhoudskosten en schoonmaakkosten. Vergelijk bijvoorbeeld tegelwerk met tapijt.

Nog invloedrijker is de keuze van het installatiesysteem. De kosten van installaties maken

niet alleen een fors deel uit van de investering, maar ook van de onderhoudskosten en de keuze bepaalt in grote mate de energielasten. Dit betekent dat een bouweconoom een zekere kennis moet hebben van installatietechniek en achterliggende bouwfysica. Hij moet immers duurzaamheidsvraagstukken op het gebied van energie, waarbij de samenhang tussen investering, kapitaallast, onderhoud en energieverbruik de keuze voor het installatiesysteem moet onderbouwen. Die kennis is een must, gezien de beperkte investeringsmogelijkheden en het groeiend belang van duurzaamheid.

### Levensduur

De derde factor die bouweconomie ingewikkeld maakt, de levensduur van een gebouw, is het gevolg van het theoretisch gegeven dat alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de investering dienen te worden meegenomen. Waar andere economische beslissingen (bijvoorbeeld door beleggers in vastgoed) worden gebaseerd op een scope van vijf tot tien jaar, zitten we in de bouweconomie met een gebouw dat tientallen jaren, zo niet honderden jaren, mee zou kunnen gaan. Prognoses voor zulke termijnen zijn puur theoretisch. Dit moeten we in het achterhoofd houden wanneer we hier mee werken.

Mijn mening is dan ook dat het niet zinvol is om veel tijd te besteden aan het bedenken van scenario's die te maken hebben met mutaties of aanpassingen aan een gebouw en met her- of vervangingsinvesteringen na afschrijvingstermijnen. Waar in de economie 'sunk cost' (kosten die gemaakt zijn naar aanleiding van een eerdere investeringsbeslissing) niet worden meegerekend bij een nieuwe beslissing, moeten ook bouweconomen mogelijke toekomstige beslissingen niet meewegen in de huidige berekening. Natuurlijk zijn er uitzonderingen denkbaar, bijvoorbeeld op het gebied van flexibele indeelbaarheid.

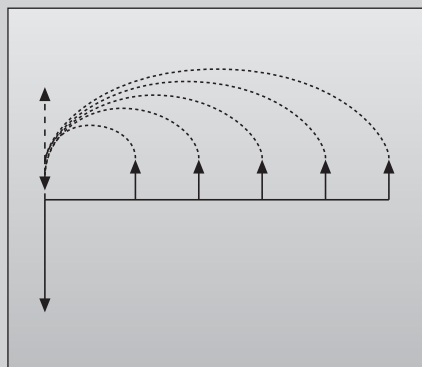
Wanneer een te lange termijn wordt aangehouden, beïnvloeden wijzigingen in bijvoorbeeld rente of inflatiepercentages te veel de uitkomst. Niet voor niets beoordeelt de financiële sector investeringen in vastgoed vooral op bruto aanvangsrendement (BAR).

### Meer aandacht voor opbrengsten

Een van de componenten in de BAR-berekening is de opbrengst. Een bouweconoom zal hiervan, ook kennis van moeten hebben, naast kennis van kosten. Voor woningen, kantoorpanden,

### Essentie bouweconomie

De essentie van bouweconomie is theoretisch gezien vrij simpel; het aanwenden van zo min mogelijk middelen om het gestelde doel te bereiken. Een van de belangrijkste principes is het beoordelen van een investering met behulp van de Netto Contante Waarde (NCW) methode. Schematisch gezien is de methode als volgt: bekijk alle kosten en opbrengsten van een investering en breng ze naar het heden (zie figuur 2). Heeft een investering een positieve NCW, dan levert het je geld op.

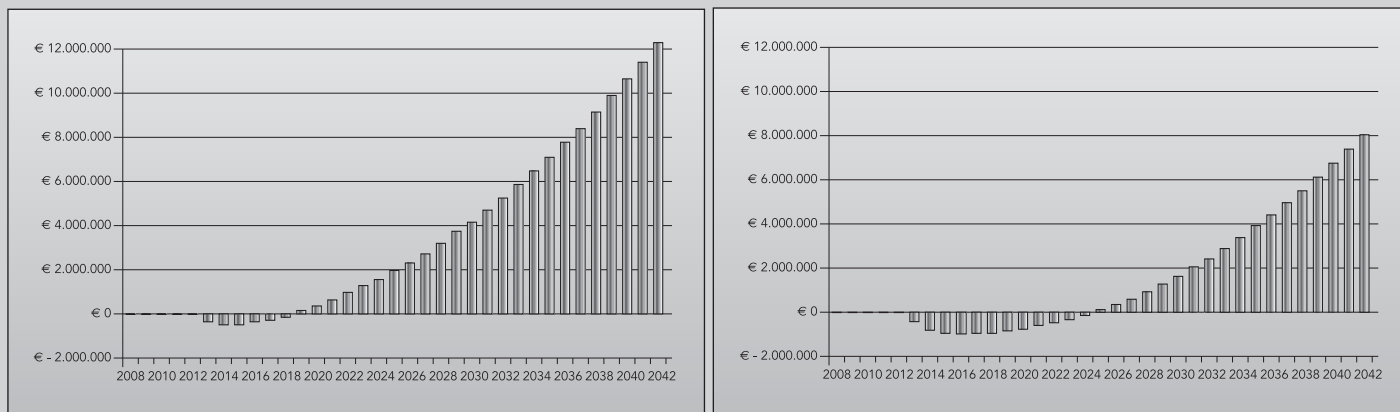


Figuur 2. NCW-methode.

De eenmalige investering (pijl naar beneden) levert jaarlijks een constante opbrengst op (korte pijlen naar boven). De jaarlijkse opbrengsten kunnen virtueel naar heden worden gebracht (gestippelde pijlen) met een discountvoet (percentage voor rente/inflatie/ gewenst rendement).

## Niet blindvaren op BAR

Bij bruto aanvangsrendementen (BAR) wordt slechts gekeken naar de investeringsom en de jaaropbrengsten; door deze op elkaar te delen krijgt men een percentage, de BAR, die een grove indicatie geeft van de terugverdientijd. Figuur 2 geeft echter aan dat dit nooit als enige criterium mag worden gebruikt.



Figuur 3. Cumulatieve cashflow; uit exploitatieopzet voor een woon-zorgcomplex (PRC Kostenmanagement, 2008).

Door een renteverhoging met 1% nemen de totale opbrengsten nemen met 34% af,

het benodigd eigen vermogen stijgt van € 560.000 naar € 1 miljoen en het break even point verschuift van 2019 naar 2025.

bedrijfshallen en winkel- en horecavastgoed worden opbrengsten redelijk goed in de gaten gehouden door makelaars, beleggers en andere vastgoedgerelateerde organisaties. Mede doordat er veel mutaties zijn, is er voldoende informatie beschikbaar. Bij andere typen vastgoed is dat niet het geval: scholen [5], ziekenhuizen, industrieel vastgoed, theaters en andere voorzieningen. Van die laatste typen is geen benchmark voorhanden waaraan kan worden getoetst. Er zal daarom een interne toets moeten plaatsvinden; waarbij opbrengsten uit bedrijfsvoering worden afgezet tegen de exploitatielasten. De taak van de bouweconoom is dan niet het vergelijken met een benchmark, maar het toetsen van de investeringskosten en de exploitatielasten. Hoe meer bouweconomische berekeningen beschikbaar komen, hoe meer kennis wordt opgebouwd waaraan gerefereerd kan worden. Uit deze opgebouwde praktijkervaringen zal moeten blijken of de prijs van zorg (in de vorm van DBC's) goed is vastgesteld en ook of – en voor wie – brede scholen echt voordelen opleveren.

## Referenties

1. Cornelissen, W.C.  
'Bouweconomie, een veelzeggend begrip'.  
*Bouwkostenkunde & Huisvestingseconomie*,  
nr. 1 (februari/maart 2008): 16-19.
2. Keeris, W.G.  
*Vastgoedbeheer Lexicon*.  
Groningen: Wolters Noordhoff, 2001.  
2<sup>e</sup> druk.  
Samenhangend geheel van geraamde kosten en baten en dekkingsmiddelen omtrent inzet van vastgoed; waarmee de winstgevendheid wordt weergegeven.
3. Zonneveld, S.  
'Installaties door bouwkundige ogen'.  
*Bouwkostenkunde & Huisvestingseconomie*,  
nr. 4 (oktober/november 2008): 4-11.
4. Wildenberg, H. en Essen, H. van.  
'Exploitatiekosten'.  
*Bouwkostenkunde & Huisvestingseconomie*,  
nr. 2 (november/december 1997): 4-7.
5. Scholen kennen normen voor de uitgaven aan huisvesting per jaar, waaraan getoetst kan worden (dekking van de kosten).  
De kapitaallast komt echter niet voor rekening van de school, maar van de gemeente die vooraf de investeringsbeslissing moet nemen.