


De exploitatie van een MFA

Themabijeenkomst SRE, 30 september
Bert Fransen

Opzet presentatie



- Rollen vastgoed
 - Eigendom, beheer en exploitatie MFA
 - Modellen
 - Tips en valkuilen
- 

Rollen vastgoed

- Programmeren
 - Initiëren en programmeren, regierol
- Ontwikkelen (D, B)
 - Ontwerpen en bouwen
- In eigendom hebben (F, M)
 - Financieren en onderhouden
- Beheren (O)
 - Gebruiken en beheren

In deze fase
regelen EBE

Eigendom, beheer
en exploitatie

Eigendom, beheer en exploitatie

Eigenaar (F, M)

- Eigendom
 - Grond
 - MFA
- Beheer
 - Gebouwbeheer / technisch beheer
- Exploitatie
 - Grondexploitatie
 - Gebouwexploitatie


Gebruiker (O)


- Eigendom
 - Inventaris
- Beheer
 - Gebruiksbeheer / operationeel beheer
- Exploitatie
 - Gebruiksexploitatie

Eigendomsmodellen

- Eén of meerdere eigenaren?
- Eén eigenaar (gemeente, instelling, derde)
 - Grond en opstal
- Meerdere eigenaren (niet uitputtend)
 - Verticale splitsing (kadastrale splitsing)
 - Horizontale splitsing (erfpacht / opstal)
 - Verticale en horizontale splitsing (VvE)

Eigendom



- Belangrijkste criteria (niet) in eigendom nemen MFA door gemeente
 - Grond- en gebouwexploitatie (risico's, exploitatieresultaat)
 - Grondpositie
 - Sturingsmogelijkheden en beleidsvrijheid huisvestingscapaciteit MFA
- 

Beheer & exploitatie vastgoed (F,M)


- Beheer
 - Eigenaarstaken
- Exploitatie
 - Eigenaarslasten en –baten
 - Belangrijk
 - Wijze waarderen vastgoed
 - Wijze bepalen kosten- en batenniveau
 - Goed model: Netto contante waardemethode

Beheer & exploitatie gebruik (O)

- Beheermodellen
 - Zelf doen
 - Samen doen (meerdere gebruikers)
 - Gezamenlijke gebruikers
 - Eén gebruiker namens alle gebruikers
 - Uitbesteden (derde)
- Aparte entiteit nodig voor beheer?
- Exploitatie volgt verdeling beheertaken


Tips en valkuilen



1. Niet of te laat regelen = problemen
2. Betrek alle disciplines bij vraagstuk (bouwkundig, financieel, fiscaal, juridisch)
3. Stem ontwerp MFA, eigendom, beheer en exploitatie op elkaar af 
4. Kies - indien mogelijk – voor eenvoudig model
5. Let op met BTW

Tips en valkuilen



6. Hou vastgoedrollen zuiver, ook naar derden
7. Toets de ruimtebehoefte MFA vroegtijdig aan globale uitgangspunten exploitatie
8. Juridisch/economisch eigendom evt. scholen binnen MFA vraagt aandacht 
9. Leg relatie exploitatie MFA en vastgoedbeleid gemeente
10. Hecht afspraken af

Stichting Brede School Nederland



ir. Bert Fransen
M 06 52585850
E bert.fransen@bredeschool.com

De Run 4448
5503 LR Veldhoven
Postbus 339
5500 AH Veldhoven
T 040 2587780
I www.bredeschool.com

