



GEMEENTE TILBURG

Huurwaardebepaling gemeente Tilburg

9 april 2015 – Marion Bakker





GEMEENTE TILBURG

Portefeuille team Gebouwen

- Ca. 186 permanente gebouwen
- Ca. 400.000 m² bruto vloeroppervlak
- Ca. 30 miljoen huurinkomsten per jaar
- Ca. 437 miljoen verzekerde waarde
- Ca. 4,9 miljoen preventief onderhoud
- Ca. 4,2 miljoen curatief onderhoud





Type vastgoed

Onderwijs vastgoed

Afdeling Sociaal

Permanent gebruikt vastgoed

Afdeling VGB – Team Gebouwen

(Voormalig) strategisch vastgoed

Afdeling VGB – Team Grond

- Onderwijs (scholen juridisch eigenaar)
- Gymzalen

Maatschappelijk

- Sport
- Welzijn
- MFA
- Zorg
- Cultuur
- Eigen huisvesting
- Parkeren
- Overig

- Tbv gebiedsontwikkeling
- Om te verkopen





GEMEENTE TILBURG

Aanleiding huurwaardemethodiek

16 september 2013 - raadsbesluit

Maatschappelijk vastgoed reëel te gaan waarderen en hiervoor transparante uitgangspunten te gaan formuleren, waarmee toekomstige waardebeoordeling zal gaan plaatsvinden.

Coalitieakkoord 2014

De gebouwen die in ons bezit zijn hebben allen een andere geschiedenis. Daardoor zijn de huren die wij vragen lastig met elkaar te vergelijken. Wij gaan transparantie brengen in de huren door elk pand te beoordelen vanuit een zelfde maatstaf.





GEMEENTE TILBURG

Mogelijke huurprijsmethodieken

Markthuur

Kostprijsdekkende
huur

Normhuur





Huurprijsmethodieken

1. De markthuur.

De huur wordt bepaald aan de hand van referenties van soortgelijke objecten met een soortgelijke functie op een soortgelijke locatie. Deze methode is goed bruikbaar voor courant vastgoed in een transparante markt waar veel market evidence voor voorhanden is. Voorbeelden zijn de woning-, winkel- en kantorenmarkt.

2. De kostprijsdekkende huur.

Voor incourant vastgoed met een specifieke functie is weinig market evidence aanwezig. Een markthuur bepalen voor dergelijke objecten is daarom vaak lastig. Vaak wordt voor dergelijke objecten daarom een andere methode gekozen, namelijk de kostprijsdekkende huur. Hierbij berekent de eigenaar dié huur waarbij hij zijn kosten dekt én zijn vereiste rendement maakt op het vastgoed. Zowel marktpartijen, corporaties als gemeenten gebruiken kostprijsdekkende huren. Vaak betreft het maatschappelijk vastgoed of bedrijfstvastgoed voor eigen gebruik.

3. De normhuur.

Normhuren worden over het algemeen gebruikt door lagere overheden om de huren te bepalen voor hun vastgoed volgens een norm per type functie. Dezelfde functies betalen dan dezelfde huur, ongeacht de locatie of het type object. Deze methode wordt wel gebruikt voor veel voorkomend maatschappelijk vastgoed, zoals scholen, buurthuizen of speeltuinen. De norm kan op verschillende manieren bepaald worden, aan de hand van (landelijke) benchmarks of aan de hand van een kostprijsdekkende huur berekening op basis van een standaardobject met standaard bouwkosten.





Huurprijsmethodieken





Huurprijsmethodieken

Kapitaalslastenmethode

Optelsom van de jaarlijks optredende kosten. De gemeente Tilburg schrijft lineair af. Dit betekent dat de kapitaalslasten jaarlijks dalen, wat geen logische huurprijsontwikkeling met zich mee brengt.

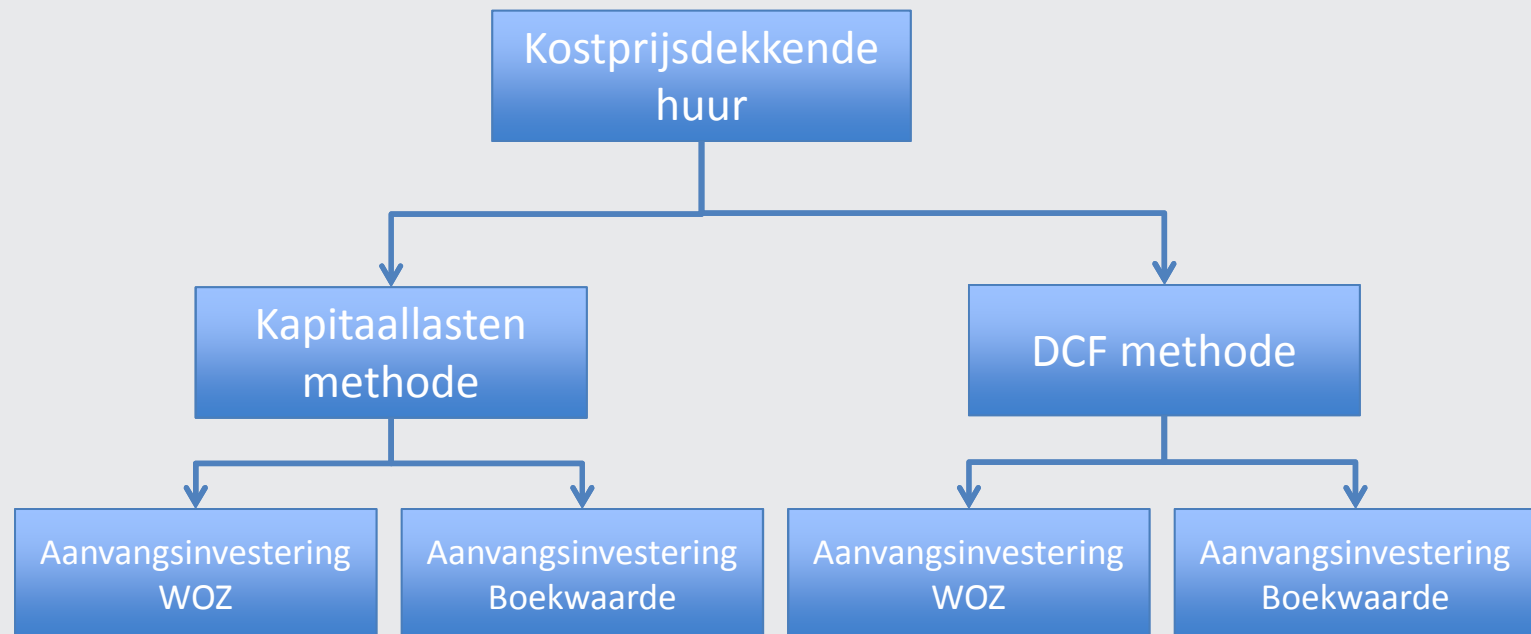
DCF (discounted cash flow) methode

De contante waarde van de huurkasstroom op basis van de kostprijsdekkende huur is gelijk aan de contante waarde van alle kosten en investeringen. Deze huurstream is kostendekkend over de gehele exploitatieperiode. De methode levert een logischer betaalschema voor de huurder op.





Mogelijke huurprijsmethodieken





GEMEENTE TILBURG

Voordelen DCF-WOZ methode

-voor (gesubsidieerde) maatschappelijke organisaties-

- Subsidie en huur worden gescheiden
- Uniform, transparant en “eerlijk”
- Huurwaardebepaling die aansluit bij locatie en staat van het object
- Geen bevoordeling ten opzichte van de markt (Staatssteun)
- Startpunt voor kritisch nadenken over behoefte maatschappelijk vastgoed (met een reële huurwaarde - ipv een veel te lage huur - wordt de behoefte (m²) vanuit zowel gemeente als huurder heroverwogen)
- De beleidsafdeling subsidieert de huur (al dan niet expliciet)





GEMEENTE TILBURG

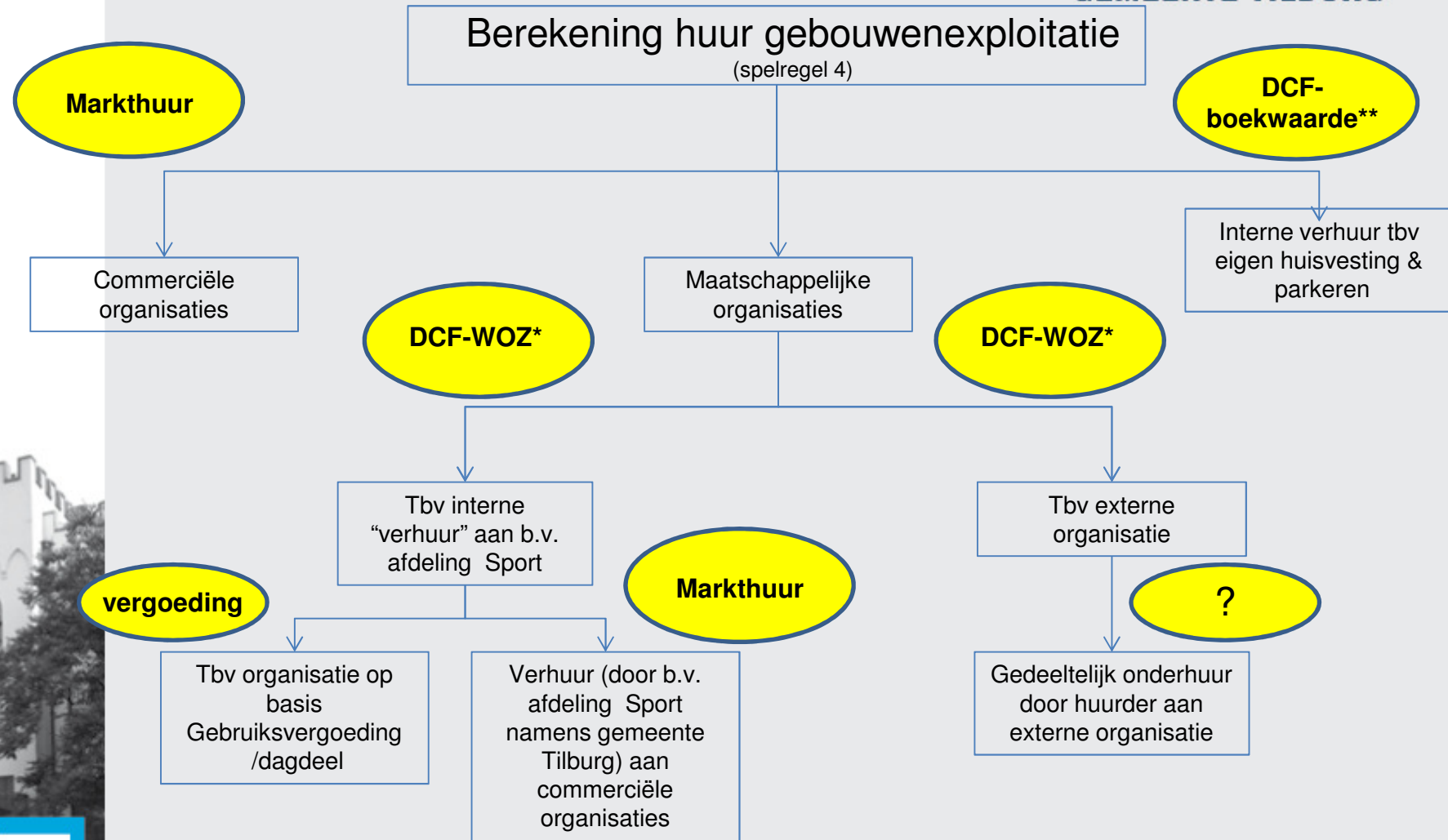
Raadsbesluit huurwaardemethodiek

December 2015

Methode DCF-WOZ aangenomen.

Opdracht: Implementatieplan opstellen voor gefaseerde invoering van een transparante huurprijsmethodiek op basis van DCF-WOZ waarbij als randvoorwaarde dient te worden gehanteerd dat de invoering van deze huurprijsmethodiek kostenneutraal wordt doorgevoerd voor de bestaande maatschappelijke huurders.





* In december 2014 heeft de raad besloten tot het hanteren van DCF-WOZ methodiek voor huurprijsberekening voor gemeentelijk erkende maatschappelijke organisaties. Ingangsdatum wordt nog door raad vastgesteld na goedkeuring implementatieplan.

** Besluit voor hanteren DCF-WOZ nog niet genomen voor deze categorie huurders.





Kanttekeningen

- “Rondpompen geld”?
- WOZ waardebepaling benadert marktwaarde, maar.....
 - Voor courant vastgoed is WOZ de waarde in het economisch verkeer (WEV)
 - Voor incourant vastgoed is WOZ de gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW)Voor (zeer) incourant vastgoed kan DCF-WOZ afwijken van “marktwaarde”: wat is de markthuurlaan van een theater of groot zwembad???
- Beschouwingsperiode huurprijsberekening:
 - Methodieken met boekwaarde als aanvangsinvestering => boekhoudkundige afschrijftermijn
 - Methodieken met WOZ-waarde als aanvangsinvestering => economische restlevensduur
- Economische restlevensduur bepalen: principe = verhouding WOZ-waarde / herbouwwaarde
 - De herbouwwaarde is een goede indicatie voor de nieuwbouwkosten.
 - De WOZ-waarde laat de actuele waarde van een object zien.De bijpassende looptijd wordt bepaald door de verhouding tussen de WOZ-waarde en de herbouwwaarde te vermenigvuldigen met de maximale afschrijftermijn van het gebouw, in Tilburg is dit 40 jaar.





GEMEENTE TILBURG

Vragen?

