



7 gemeenten, die deelnemen aan het netwerk Financiële experts, hebben met elkaar de opbouw van hun huurprijs gedeeld. De gemeenten Almere, Alphen aan den Rijn, Apeldoorn, Arnhem, Bergen op Zoom, Breda en Utrecht waren bij onderstaand resultaat betrokken.

Analyse horizontaal (vergelijking tussen gemeenten)

Methodiek	Kapitaalslasten (2), DCF (3), mix (1) en geen eenduidige methodiek (1) Uitzonderingen (bijv. markthuur)
Aanvangsinvestering	Nieuwbouw --> Stichtingskosten Bestaand vastgoed --> WOZ-waarde of marktwaarde (3) Bestaand vastgoed --> Boekwaarde (4)
Afschrijvingsmethodiek	Lineair (3) Annuitair (3) Beiden (1)
Disconteringsvoet	Rekenrente gemeenten. Vrijwel allen rond de 4%, een uitzondering met 5,25% (wordt gewijzigd).
Looptijd nieuwe objecten	Vrijwel allen 40 jaar. Bepaalde categorieën langer.
Looptijd bestaande objecten	Boekhoudkundige afschrijftermijn Verschil tussen jong en oud (1) Hetzelfde als nieuw (2) - boekhoudkundig 40 jaar
Restwaarde	Maatwerk (1) Grondwaarde (1) Boekwaarde grond, ongeïndexeerd (2) Boekwaarde grond minus sloopkosten (1) Boekwaarde grond + nog niet afgeschreven deel opstal (1) Inschatten restwaarde niet toegestaan, speculatief (1) Nog te bepalen (1)
Tussentijdse investering	Beleid afschrijven / Afhankelijk van type investering (5) Keuze afdeling financiën (1)
Groot onderhoud	MJOP (5) Dotatie in egaliseringsreserve in onderhoudsvoorziening (1) % van investering (1)
Levensduurverlengde investeringen	Maatwerk (2) Verlengen afschrijfperiode (2) Nader te bepalen (1)
Leegstand	Opslag van 3% (Publicatie Zo rekenen we aan maatschappelijk vastgoed), leegstand onbekend (1) Geen opslag voor leegstand (5) Opslag tussen 0% en 5 %
Risico's inrekenen	Post onvoorzien, voor rekening van huurder (3) Niet meegenomen in berekening, voor rekening van vastgoed (4)
Indexatie	Index kosten vaak hoger dan index opbrengsten Veelal tussen 1,5 tot 3,0%. Index kosten 0% (1)



Analyse verticaal (onderdelen integraal bekeken) bij de diverse gemeenten

Lineair afschrijven, dus DCF is logische keuze. Aanvangsinvestering is WOZ of bij nieuwbouw stichtingskosten. Moet nog veel bepaald worden (looptijd, levensduurverlengende investeringen).

DCF op basis van boekwaarde, annuitaire afschrijving

Kapitaalslasten op basis van BW en WOZ (mix)

DCF op basis van WOZ of marktwaarde, lineair afschrijven

Geen eenduidige methodiek, annuitair afschrijven van boekwaarde

Kapitaalslasten op basis van boekwaarde. Lineair afschrijven

Kapitaalslasten op basis van boekwaarde