

TOELICHTING

“Toetsingsmodel onrendabele top” (bijlage 4)

Uitgangspunt subsidieregeling

Uitgangspunt voor toekenning van subsidie is de hoogte van de onrendabele top van de voorgenomen bouwkundige aanpassingen. Deze wordt voor 100% gesubsidieerd tot een maximum van € 50.000,- , met dien verstande dat de subsidie nooit méér kan bedragen dan het totaal van de ‘aanvaardbare kosten’ van de voorgenomen bouwkundige aanpassingen.

Definitie onrendabele top

In artikel 1, lid I, van de subsidieregeling is de definitie van het begrip ‘onrendabele top’ opgenomen:

“de onrendabele top is gelijk aan het deel van de voorgenomen investeringen in het pand dat te hoog is om tot een marktconform bruto aanvangsrendement over de totale investering (pand plus aanpassingen) te komen”.

Berekening onrendabele top

De hoogte van de ‘onrendabele top’ wordt dus als volgt bepaald:

$$\begin{array}{c} \text{marktwaarde van het relevante deel van het pand vóór de verbouwing} \\ + \\ \text{totaal van de aanvaardbare kosten van de bouwkundige aanpassingen} \\ -/- \\ \text{marktwaarde van het relevante deel van het pand ná de verbouwing} \end{array}$$

‘Relevant’ kan hier betrekking hebben op het commercieel gebruikte deel van het pand, maar ook op leegstaande verdiepingen die worden getransformeerd naar woonruimte.

Bovenstaande waarden worden als volgt bepaald:

- *marktwaarde van het relevante deel van het pand vóór de verbouwing*
De te hanteren marktwaarde van het relevante deel van het pand vóór de verbouwing is gelijk aan de meest recente, onherroepelijk vastgestelde WOZ-waarde ervan, zoals die in opdracht van de gemeente Sittard-Geleen door Belastingssamenwerking Gemeenten en Waterschappen Limburg (hierna BsGW genoemd) is getaxeerd. Via ‘Mijn BsGW’ kan een pandeigenaar deze waarde inzien.
- *marktwaarde van het relevante deel van het pand ná de verbouwing*
De marktwaarde van het relevante deel van het pand ná de verbouwing is gelijk aan de ‘huursom’ die na de verbouwing in dit deel van het pand zal worden gerealiseerd, vermenigvuldigd met de zogenaamde ‘kapitalisatiefactor’.

- *Huursom*

De huursom die moet worden gehanteerd, is de huursom op jaarbasis die is overeengekomen in de aangeleverde principe-huurovereenkomst (bij panden in het kernwinkelgebied), dan wel de huursom die wordt geraamd bij nieuwe functies (in het transformatiegebied), dan wel de totale huursom van de te realiseren zelfstandige woning(en) op verdiepingen. Zij is tevens gelijk aan de huursom die is gebruikt in de aangeleverde businesscase van de pandeigenaar.

- *Kapitalisatiefactor*

De kapitalisatiefactor wordt geraamd door BsGW in het kader van de WOZ-taxatie. Elke pandeigenaar kan deze inzien op 'Mijn BsGW'. De hoogte ervan hangt zowel af van factoren die samenhangen met de aard (indeling, omvang) van het pand zelf, als met de aantrekkelijkheid van het pand, inclusief de lokatie, voor de functie die erin wordt uitgeoefend. Naarmate een pand door zijn indeling, functie en locatie aantrekkelijker is, zal de kapitalisatiefactor hoger zijn en dus leiden tot een hogere marktwaarde.

De door BsGW bepaalde kapitalisatiefactor is gekoppeld aan de functie detailhandel in de breedste zin des woords. Bij bepaling van de marktwaarde ná verbouwing ten behoeve van deze subsidieregeling wordt zij dus gehanteerd voor alle functies van dienstverlening met een publieksfunctie (bijvoorbeeld schoenmaker, fietsenmaker, nagelstudio, kapper, uitzendbureau, galerie etc.).

In twee situaties wordt de kapitalisatiefactor uit de betreffende WOZ-taxatie echter *niet* gebruikt. Dat is het geval indien het leegstaande winkelpand wordt getransformeerd naar een kantoorfunctie of naar zelfstandige woonruimte. Bij transformatie naar een kantoorruimte wordt een kapitalisatiefactor van 8,9 gehanteerd. Bij transformatie naar woonruimte (zowel op de begane grond als in het kader van wonen op verdiepingen) geldt een kapitalisatiefactor van 10.

Fictief rekenvoorbeeld

De cijfers in het toetsingsmodel zijn ontleend aan onderstaand fictief voorbeeld:

Er is sprake van een leegstaand winkelpand in het kernwinkelgebied van Sittard (VVO bedraagt 100 m²). Meest recente en onherroepelijke WOZ-waarde bedraagt € 150.000,-. De verbeteringsinvestering is gericht op duurzame verbetering bruikbaarheid en bedraagt in totaal € 80.000,-. Van deze investering is € 70.000 'aanvaardbaar'. Er ligt een nieuw huurcontract met een jaarhuur van € 20.000,-. De WOZ-beschikking vermeldt een kapitalisatiefactor van 9,0.

De investering in het pand en 'aanvaardbare kosten' bedragen in totaal € 220.000,-.

De marktwaarde ná investering bedraagt € 180.000,-. De onrendabele top bedraagt dus € 40.000,-.

Deze onrendabele top (€ 40.000,-) is lager dan de 'aanvaardbare investering' (€ 70.000) en bedraagt minder dan het maximale subsidiebedrag (€ 50.000,-). De eigenaar kan nooit meer ontvangen dan de onrendabele top en ontvangt dus € 40.000,-. Hij moet dus zelf € 40.000,- financieren.